

nexity

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2008

COLLECTIVITÉS - INVESTISSEMENTS - LOGEMENT - TERTIAIRE - SERVICES - COLLECTIVITÉS - INVESTISSEMENTS - LOGEMENT - TERTIAIRE - SERVICES - DISTRIBUTION - SERVICES



NEXITY

Société anonyme au capital de 265.698.565 euros
Siège social : 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris La Défense Cedex
444 346 795 RCS Nanterre

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 6 mai 2009, 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. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

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) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 :
PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 7
 1.1 RESPONSABLE DES INFORMATIONS 7
 1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE 7

CHAPITRE 2 :
CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES 8
 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

CHAPITRE 3 :
INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES 10

CHAPITRE 4 :
FACTEURS DE RISQUES 12
 4.1 RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER 12
 4.2 RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DU GROUPE ET RISQUES INDUSTRIELS 14
 4.3 RISQUES LIÉS AUX RELATIONS AVEC LE GROUPE CAISSE D'ÉPARGNE 17
 4.4 RISQUES LIÉS AUX PARTICIPATIONS MINORITAIRES DÉTENUES PAR LE GROUPE 17
 4.5 GESTION DES RISQUES 18
 4.5.1 Politique de gestion des risques 18
 4.5.2 Politique en matière d'assurances 19
 4.5.3 Principaux contrats d'assurance 20

CHAPITRE 5 :
INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR 23
 5.1 HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ 23
 5.1.1 Dénomination sociale 23
 5.1.2 Registre du commerce et des sociétés 23
 5.1.3 Date de constitution et durée 23
 5.1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable 23
 5.1.5 Historique de la Société 23
 5.2 INVESTISSEMENTS 24

CHAPITRE 6 :
APERÇU DES ACTIVITÉS 26
 6.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES ACTIVITÉS 26
 6.1.1 Description générale de l'activité de Nexity 26
 6.1.2 Stratégie 27
 6.2 PRÉSENTATION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN FRANCE 31
 6.2.1 Présentation générale du marché 31
 6.2.2 Le marché du logement en France 32
 6.2.3 Le marché de l'immobilier tertiaire en France 37
 6.3 DESCRIPTION DES PRINCIPALES ACTIVITÉS DE NEXITY 41
 6.3.1 Logement 41
 6.3.2 Tertiaire 57
 6.3.3 Services 70
 6.3.4 Distribution 76
 6.3.5 Nexity-Villes & Projets 79
 6.3.6 Pôle Investissements 81
 6.3.7 Participations financières 83
 6.4 NANTISSEMENTS D'ACTIFS DE LA SOCIÉTÉ 83
 6.5 CONCURRENCE 83

TABLE DES MATIÈRES

6.6	ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE	85
6.7	ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE	90
6.7.1	Bilan environnemental	90
6.7.2	Politique environnementale	90
6.7.3	Engagements pour l'avenir	97
CHAPITRE 7 :		
ORGANIGRAMME		98
CHAPITRE 8 :		
PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES		100
8.1	PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS ET PROPRIÉTÉ FONCIÈRE	100
8.2	CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION FAITE PAR NEXITY DE SES IMMOBILISATIONS	100
CHAPITRE 9 :		
EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT		101
9.1	PRÉSENTATION GÉNÉRALE	101
9.1.1	Chiffres clés	102
9.1.2	Synthèse de l'activité	103
9.2	COMPARAISON DES EXERCICES CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2007 ET 31 DÉCEMBRE 2008	113
9.2.1	Chiffre d'affaires	113
9.2.2	Résultat opérationnel	116
9.2.3	Résultat net	119
9.3	COMPARAISON DES EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2006 ET 31 DÉCEMBRE 2007	120
9.3.1	Chiffre d'affaires	120
9.3.2	Résultat opérationnel	123
9.3.3	Résultat net	125
CHAPITRE 10 :		
TRÉSORERIE ET CAPITAUX		127
10.1	TRÉSORERIE	127
10.1.1	Flux de trésorerie liés à l'activité	127
10.1.2	Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	128
10.1.3	Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	128
10.2	FINANCEMENT	129
10.3	ENGAGEMENTS HORS BILAN	130
10.4	PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES DE NATURE FINANCIÈRE AUXQUELS EST EXPOSÉ LE GROUPE	131
10.4.1	Risque de liquidité	131
10.4.2	Risque de taux d'intérêt	131
10.4.3	Risque de change	131
CHAPITRE 11 :		
RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE		132
11.1	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	132
11.2	PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE	132
CHAPITRE 12 :		
INFORMATIONS SUR LES TENDANCES		133
12.1	ÉVOLUTIONS RÉCENTES	133
12.2	PERSPECTIVES D'AVENIR	133
CHAPITRE 13 :		
PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE		134
13.1	INFORMATIONS PRÉVISIONNELLES	134
13.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES INFORMATIONS PRÉVISIONNELLES	135

CHAPITRE 14 :

ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE	136
14.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRINCIPAUX DIRIGEANTS	136
14.1.1 Les membres du Conseil d'administration	136
14.1.2 Les principaux dirigeants	151
14.1.3 Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et de la Direction.	152
14.2 CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	152

CHAPITRE 15 :

RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS	153
15.1 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES VERSÉS AUX DIRIGEANTS DE NEXITY EN 2008	153
15.2 RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES	157

CHAPITRE 16 :

FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	158
16.1 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	158
16.1.1 Le Conseil d'administration	158
16.1.2 La Direction générale	160
16.2 FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE SURVEILLANCE	161
16.2.1 Fonctionnement du Comité des comptes	161
16.2.2 Fonctionnement du Comité des rémunérations.	162
16.2.3 Fonctionnement du Comité d'investissement	163
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	164
16.4 DÉCLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	164

CHAPITRE 17 :

SALARIÉS – RESSOURCES HUMAINES	165
17.1 RESSOURCES HUMAINES	165
17.1.1 Bilan social	165
17.1.2 Politique sociale	172
17.2 PARTICIPATION DES MANDATAIRES SOCIAUX ET STOCK-OPTIONS	172
17.3 PARTICIPATION – INTÉRESSEMENT – PLAN ÉPARGNE GROUPE	173
17.3.1 Participation	173
17.3.2 Intéressement.	174
17.3.3 Plan d'Épargne Groupe.	174
17.4 STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES	175
17.4.1 Options de souscription et d'achat d'actions	175
17.4.2 Attribution gratuite d'actions	177

CHAPITRE 18 :

PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	178
18.1 ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ	178
18.1.1 Répartition du capital au 31 décembre 2008	178
18.1.2 Évolution de l'actionariat au cours des trois dernières années	178
18.1.3 Pacte d'actionnaires	179
18.2 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	179
18.3 ACCORD POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	179

CHAPITRE 19 :

OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	180
---	-----

CHAPITRE 20 :

INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE NEXITY	181
20.1 INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE NEXITY	181
20.2 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	181
20.2.1 Politique de distribution	181
20.2.2 Dividendes par action au cours des cinq derniers exercices	181
20.2.3 Délai de prescription	181
20.3 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	182
20.4 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE	182

CHAPITRE 21 :

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL ET DISPOSITIONS STATUTAIRES	183
21.1 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL	183
21.1.1 Capital social	183
21.1.2 Titres non représentatifs du capital	183
21.1.3 Titres autodétenus	183
21.1.4 Autres titres donnant accès au capital	186
21.1.5 Nantissements d'actions	186
21.1.6 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe	186
21.1.7 Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices	187
21.2 DISPOSITIONS STATUTAIRES	187
21.2.1 Objet social (article 2 des statuts)	187
21.2.2 Exercice social (article 22 des statuts)	188
21.2.3 Dispositions statutaires relatives aux organes d'administration et de Direction (règlement intérieur du Conseil d'administration)	188
21.2.4 Répartition statutaire des bénéfices (articles 10, 23 et 24 des statuts)	188
21.2.5 Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions	188
21.2.6 Assemblées générales (articles 10, 19 et 20 des statuts)	189
21.2.7 Forme des actions et identification des actionnaires (article 8 des statuts)	189
21.2.8 Franchissements de seuils (article 10 des statuts)	190

CHAPITRE 22 :

CONTRATS IMPORTANTS	192
----------------------------------	------------

CHAPITRE 23 :

INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	194
---	------------

CHAPITRE 24 :

DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	195
--	------------

CHAPITRE 25 :

INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	196
--	------------

ANNEXES :	197
------------------------	------------

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'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 254 et 257 du présent document de référence, et les informations financières historiques incorporées par référence pour les exercices 2007 et 2006 ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux figurant respectivement aux pages 240 et 241 du document de référence 2007 (déposé le 25 avril 2008 sous le numéro D.08-0295) et aux pages 201 et 202 du document de référence 2006 (enregistré le 26 avril 2007 sous le numéro R.07-044).

Les informations prévisionnelles présentées dans le présent document de référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en page 135 du présent document de référence ».

Paris, le 5 mai 2009

Alain Dinin

Président-Directeur général

CHAPITRE 2 : CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

KPMG

Immeuble le Palatin
3, cours du Triangle
92939 Paris La Défense Cedex

Société représentée par Monsieur Philippe Mathis et Monsieur Bernard Cattenoz.

Nommé par l'Assemblée générale mixte en date du 30 avril 2008 (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 2013.

Mazars

61, rue Henri Regnault
Tour Exaltis
92075 Paris La Défense Cedex

Société représentée par Monsieur Julien Marin-Pache et Monsieur Michel Barbet-Massin.

Nommé par l'Assemblée générale mixte en date du 30 avril 2008 (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 2013.

Conseil Audit & Synthèse

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 Francois Caubrière

1, cours Valmy
92923 Paris La Défense Cedex

Nommé par l'Assemblée générale mixte en date du 30 avril 2008 (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 2013.

Monsieur Franck Boyer

61, rue Henri Regnault
Tour Exaltis
92075 Paris La Défense Cedex

Nommé par l'Assemblée générale mixte en date du 30 avril 2008 (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 2013.

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 : 2008 et 2007 ⁽¹⁾ (en milliers d'euros HT)	Conseil Audit & Synthèse		KPMG		Mazars	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007 6 mois
Audit						
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾						
Émetteur : Nexity SA	276	348	582	646	261	
Filiales intégrées globalement			1.429	1.295	589	329
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes ⁽³⁾						
Émetteur : Nexity SA diligences relatives aux apports CNCE		107		248		
Filiales intégrées globalement			34			
Sous-total	276	455	2.044	2.189	850	329
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement⁽⁴⁾						
Sous-total	0	0	0	0	0	0
TOTAL	276	455	2.044	2.189	850	329

(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 représentent 606 milliers d'euros en 2008 et 437 milliers d'euros en 2007.

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 d'hôtels ;
- Services et Distribution, comprenant principalement l'administration de biens de logements et de bureaux, et la transaction, tant avec des clients particuliers qu'avec des investisseurs institutionnels, la commercialisation de produits immobiliers d'investissement locatif, la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières ; et
- les autres activités qui regroupent notamment l'activité d'ensemblier urbain (Villes & Projets), les activités d'investissements (Nexity Reim), et les participations dans le Crédit Foncier de France (jusqu'au 31 décembre 2008) 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 2006, 2007 et 2008. Les états financiers consolidés de Nexity sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et aux interprétations IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne et les normes IFRS telles que publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*). 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, 2007 et 2008, 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 (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 GCE Immobilier, qui détient notamment 67,5 % de Lamy, 100 % de Keops, 34 % de Iselection et 45 % de Ciloger ;
- 31,9 % des actions d'Eurosic.

Un compte de résultat *pro forma* 2007 simule l'effet de ces acquisitions à compter du 1^{er} janvier 2007 pour donner une image du Groupe en année pleine.

Les comptes *pro forma* 2007 ont fait l'objet d'une revue limitée 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 du document de référence 2007 déposé le 25 avril 2008 sous le numéro D08-0295 et dans la note 4.4 des états financiers présentés dans l'Annexe 1.

Nexity et la CNCE (qui détenait 39,5 % du capital de Nexity au 31 décembre 2008) ont annoncé le 12 décembre 2008 qu'elles étaient entrées en discussion à propos de l'acquisition par la CNCE de la participation détenue par Nexity dans le Crédit Foncier de France. Le 29 janvier 2009, Nexity et la CNCE ont finalisé un accord pour la cession de cette participation à un prix de 539,6 millions d'euros réglé en numéraire. L'opération a été dénouée et le prix de cession a été encaissé le 20 février 2009. L'incidence de cette opération sur le résultat est intégrée dans les comptes de l'exercice 2008.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ RÉSUMÉ

<i>(en millions d'euros)</i>	2008	2007 <i>pro forma</i>	2007	2006
Chiffre d'affaires	2.682,9	2.576,3	2.394,7	1.854,9
Résultat opérationnel	245,8	332,3	330,4	265,6
Résultat net hors dépréciation Eurosic et déconsolidation CFF (part du Groupe)	176,7	255,6	226,3	170,2
Résultat net (part du Groupe)	24,8	241,3	212,0	170,2

BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ

ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	2008	2007	2006
Actifs non courants	1.547,4	2.133,9	525,8
Actifs courants	3.755,1	3.042,1	1.833,2
TOTAL DE L'ACTIF	5.302,5	5.176,1	2.359,0

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

<i>(en millions d'euros)</i>	2008	2007	2006
Capitaux propres consolidés	2.018,6	2.104,1	603,6
Intérêts minoritaires	5,4	5,4	5,6
Capitaux propres de l'ensemble	2.024,0	2.109,4	609,2
Passifs non courants	379,4	210,9	77,7
Passifs courants	2.899,1	2.855,7	1.672,1
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES	5.302,5	5.176,1	2.359,0

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

<i>(en millions d'euros)</i>	2008	2007	2006
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	210,3	229,3	172,3
Variation du BFR et des impôts différés	97,4	(327,9)	(89,0)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	307,7	(98,7)	83,3
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(239,8)	87,1	(57,2)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	76,1	85,9	(16,3)
Variations de trésorerie de période	144,0	74,4	9,8

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 avoir une incidence négative sur son activité.

4.1 RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Le marché de l'immobilier a été affecté et pourrait être affecté à court et à moyen termes 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 français de l'immobilier a connu en 2008 une rupture, liée notamment aux conséquences de la crise financière sur la conjoncture économique et sur les conditions de crédit (voir paragraphe 6.2 « Présentation du marché immobilier en France »). Au-delà de l'effet de ce retournement de marché sur les perspectives de résultat du Groupe à court terme (notamment à la suite de la baisse du volume de réservations de l'activité logement), les activités et les résultats du Groupe pourraient à nouveau être impactés par la poursuite de ces tendances, notamment par les facteurs suivants :

- la demande de logements neufs pourrait encore 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 s'accroître la diminution des prises à bail et la 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 accentuation de la baisse du niveau d'investissement ou d'une nouvelle 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 retenues du fait de l'évolution des marchés immobiliers.
- Une éventuelle poursuite de la baisse des valeurs des actifs immobiliers tertiaires pourrait se traduire le cas échéant par une nouvelle dégradation de la valeur de l'Actif Net Réévalué de la foncière Eurosic dans laquelle le Groupe détient une participation, ce qui amènerait le Groupe à constater une nouvelle dépréciation de la valeur de cette participation.

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 niveau des taux d'intérêt, le taux de chômage et l'évolution du pouvoir d'achat en France ainsi que par le niveau de confiance des consommateurs français. Ces derniers facteurs sont fortement corrélés avec le marché des logements neufs (surtout le marché des accédants à la propriété) et l'éventuelle dégradation de ceux-ci pourrait vraisemblablement se traduire par une nouvelle dégradation de ce dernier. 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 dans son ensemble 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 programmes de logements neufs et/ou ses projets d'immobilier tertiaire et/ou les transactions réalisées dans l'immobilier ancien par son pôle Services et Distribution.

La demande pour les logements neufs proposés par le Groupe pourrait être affectée par une détérioration de la solvabilité des ménages et par un accès au crédit plus difficile

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, de l'augmentation des taux d'intérêt et du resserrement des conditions de crédit. Une dégradation de la solvabilité des ménages en raison des conditions de marché ou d'accès au crédit pourrait affecter la demande pour les logements proposés par le Groupe. L'exercice 2008 a notamment montré l'impact d'une baisse de la solvabilité des ménages et d'un accès au crédit plus difficile sur le niveau des ventes de logements neufs.

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 qui pourrait impacter l'activité du pôle Logement, les résultats du Groupe pour les pôles Tertiaire et Investissements pourraient également être affectés par une augmentation des taux d'intérêt : le rendement sur les investissements locatifs et dans l'immobilier est lié aux taux d'intérêt car ces investissements sont financés en grande partie par des emprunts. L'augmentation des taux d'intérêt entraîne une baisse mécanique de la rentabilité des investissements. En outre, une augmentation des taux d'intérêt pourrait améliorer l'attractivité d'autres placements (notamment des obligations) par rapport à l'immobilier.

Une hausse des taux d'intérêt représente de manière instantanée un aléa mécaniquement favorable sur les résultats de Groupe, qui bénéficie de produits financiers sur sa trésorerie propre et sur une partie de la trésorerie gérée pour le compte de ses mandants dans le pôle Services. Concernant les emprunts, une hausse des taux d'intérêt a un impact limité par la mise en place d'une stratégie de couverture de taux d'intérêt. Pour autant, l'impact négatif d'une hausse des taux d'intérêt sur la solvabilité des ménages et sur les rendements d'actifs tertiaires aurait vraisemblablement un effet négatif bien supérieur sur les comptes du Groupe. Les conséquences d'une hausse des taux d'intérêt sur les activités Logement, Tertiaire et Investissements seraient une dégradation probable de l'activité commerciale du Groupe sur l'exercice et auraient des effets importants sur les résultats de l'année et surtout des années suivantes, sans qu'il soit possible d'en établir une estimation chiffrée.

Inversement, une baisse des taux d'intérêt pourrait avoir de manière instantanée un impact négatif sur les comptes du Groupe. Une diminution instantanée de 1 % des taux d'intérêt à court terme appliquée aux actifs et passifs financiers à taux variable au 31 décembre 2008 (y compris la trésorerie des comptes mandants), après prise en compte des produits dérivés et après impôts représenterait un impact négatif après impôts de l'ordre de 7 millions d'euros sur le résultat consolidé du Groupe. Une diminution instantanée de 1 % des taux d'intérêt appliquée aux instruments de couverture efficaces jusqu'à leur échéance représenterait un impact négatif après impôts de l'ordre de 6 millions d'euros sur les capitaux propres du Groupe. Pour autant, l'impact positif d'une baisse des taux d'intérêt sur la solvabilité des ménages (dès lors que celle-ci est répercutée par les banques sur les taux consentis aux particuliers) et sur les rendements d'actifs tertiaires aurait vraisemblablement un effet positif bien supérieur sur les comptes du Groupe. Les conséquences d'une baisse des taux d'intérêt sur les activités Logement, Tertiaire et Investissements seraient une amélioration probable de l'activité commerciale du Groupe sur l'exercice et auraient des effets importants sur les résultats de l'année et surtout des années suivantes, sans qu'il soit possible d'en établir une estimation chiffrée.

Voir également le paragraphe 10.4.2 « Risque de taux d'intérêt » et la note 28 des états financiers figurant en Annexe 1.

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

En 2008, 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'était 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. Les besoins de financement du Groupe peuvent croître 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 de ses crédits *corporate* (635,5 millions utilisés au 31 décembre 2008), dont 90 % ont une maturité supérieure à 3 ans. Si les ressources internes ne permettaient pas de rembourser les montants dus, Nexity aurait besoin d'autres sources de financement externes, qui pourraient être disponibles à des conditions moins favorables au Groupe.

Les conventions de crédit susvisées auxquelles le Groupe est partie imposent un encadrement de l'activité du Groupe ainsi que le respect de certains ratios ou engagements financiers prédéfinis, qui sont tous respectés au 31 décembre 2008. 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.

Par ailleurs, sans que le Groupe soit dépendant d'un seul établissement bancaire, certains groupes bancaires, en ce compris celui de l'actionnaire de référence du Groupe, représentent individuellement en direct et/ou à travers leur participation audit pool bancaire un poids significatif dans l'endettement bancaire du Groupe.

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 est présent de manière sélective sur certains segments du marché de l'immobilier en Europe. Le Groupe pourrait connaître des difficultés liées au développement de ses activités internationales, et notamment du fait :

- de l'évolution spécifique des marchés immobiliers locaux concernés ;
- 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 et aux manquements 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. De même, le Groupe peut subir des conséquences préjudiciables, notamment en termes d'image, en cas de manquements ou d'infractions commis par ses fournisseurs et sous-traitants.

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. L'obligation de devoir respecter dans le futur de nouvelles normes de construction, dont certaines sont déjà connues, devrait également se traduire par un renchérissement des coûts de construction. 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 clés 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 AUX RELATIONS AVEC LE GROUPE CAISSE D'EPARGNE***Nexity a un actionnaire de référence qui maintiendra un degré d'influence significatif à l'avenir sur certaines décisions sociales***

La CNCE détenait 39,5 % du capital et des droits de vote de Nexity au 31 décembre 2008 et dispose de quatre représentants sur un total de 11 administrateurs au Conseil d'administration de Nexity. Compte tenu de sa participation, la CNCE est donc en position d'exercer une influence significative sur la nomination des mandataires sociaux de Nexity, sur les décisions stratégiques de Nexity tant au sein du Conseil d'administration qu'au sein de l'Assemblée générale, sous réserve des cas dans lesquels la CNCE se verrait privée de droits de vote en application de dispositions légales ou réglementaires. Dans l'hypothèse d'un désaccord concernant certaines décisions essentielles, Nexity pourrait être exposée à des perturbations significatives.

4.4 RISQUES LIÉS AUX PARTICIPATIONS MINORITAIRES DÉTENUES PAR LE GROUPE***Les résultats et la situation financière de Nexity pourraient être impactés par les résultats d'Eurosic non conformes aux attentes***

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 31,7 % 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.

Parmi les principaux risques plus spécifiquement liés à l'activité d'Eurosic, on peut citer :

- les risques conjoncturels ou liés à l'environnement dans lequel opère Eurosic et ayant un impact significatif pour une activité de foncière, tels qu'une évolution défavorable des taux de capitalisation, une évolution défavorable des valeurs locatives, une rareté de l'offre de « produits » à acquérir et une absence de liquidité des actifs, un accroissement de la concurrence ;
- les risques liés au portefeuille d'actifs détenus par la foncière ou à l'exploitation de celui-ci : nombre limité de locataires, concentration géographique ou sectorielle, obsolescence de certaines typologies d'actifs, vacance locative (non-renouvellement des baux ou absence de preneurs pour un actif nouvellement livré), défaillance des locataires ;
- les risques liés à la politique d'investissement et d'arbitrage suivie par la foncière : acquisition ou développement d'opérations « en blanc » (à savoir des actifs ne faisant pas l'objet d'un engagement de location ou d'une garantie locative), risques juridiques et fiscaux éventuels liés aux acquisitions ;
- les risques liés à la réglementation : risques liés à la réglementation applicable (fiscale, baux et sanitaire) ; risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC »).

Une éventuelle baisse des valeurs d'expertise des actifs immobiliers détenus par Eurosic se traduirait, toutes choses égales par ailleurs par une diminution de l'actif net réévalué (ANR) d'Eurosic. L'ANR constitue un critère déterminant de la valorisation de la participation détenue par le Groupe dans Eurosic et une dégradation de l'ANR d'Eurosic conduirait vraisemblablement le Groupe à constater une dépréciation de la valorisation de sa participation. À titre d'illustration, l'ANR d'Eurosic, qui s'établissait à environ 655 millions d'euros à fin décembre 2008, s'inscrivait en diminution de près de 211 millions par rapport à fin décembre 2007, dont 183 millions étaient imputables à une variation de la juste valeur des actifs détenus.

Les sociétés éligibles au régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC ») et ayant opté pour ce régime bénéficient, sous réserve du respect d'un certain nombre de conditions, d'un régime fiscal avantageux, et notamment d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur la partie de son bénéfice provenant de la location de ses immeubles et des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières. La perte du statut de SIIC par la société Eurosic aurait pour conséquences principales :

- une modification de la fiscalité de la société Eurosic : celle-ci ne serait plus exonérée d'impôt sur les sociétés sur son activité de location d'immeubles, sur les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles ou de sociétés à prépondérance immobilière ou sur les dividendes reçus de SIIC ;
- en cas de sortie définitive du régime SIIC (et non seulement temporaire), divers compléments d'imposition à payer, portant sur les plus-values latentes taxées lors de l'option initiale, sur des résultats distribuables antérieurement exonérés et non distribués et sur les plus-values latentes acquises pendant la période d'exonération ;
- une modification du traitement fiscal des dividendes reçus d'Eurosic : les bénéfices correspondant au secteur antérieurement exonéré en vertu du régime SIIC et réalisés postérieurement à la sortie du régime seraient soumis à l'impôt sur les sociétés au niveau d'Eurosic, mais ne seraient pas soumis à une deuxième taxation au niveau de Nexity (hormis sur une quote-part de frais et charges de 5 %), dans la mesure où ceux-ci deviendraient éligibles au régime des sociétés mères lors de leur distribution (étant rappelé que les dividendes perçus par Nexity provenant de la distribution de résultats exonérés au niveau d'Eurosic en raison de son statut SIIC font l'objet d'une imposition au niveau de Nexity) ;
- une disparition des obligations de distribution : de par le régime SIIC, Eurosic est actuellement dans l'obligation de distribuer 85 % des bénéfices issus de l'activité de location et 50 % des plus-values de cession d'immeubles ou de sociétés à prépondérance immobilière.

L'absence d'obligation de distribution mentionnée ci-dessus pourrait entraîner une baisse des dividendes versés aux actionnaires d'Eurosic, parmi lesquels Nexity. Il n'est pas possible de mesurer cet impact dans la mesure où la décision relève d'une décision de gestion des actionnaires de la société Eurosic.

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 met en œuvre 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).

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 selon 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 (voir note 28 des états financiers figurant à l'Annexe 1).

Une analyse sur la sensibilité mécanique des résultats financiers du Groupe à une variation des taux d'intérêt (+/- 1 %) est présentée ci-dessous :

Une hausse instantanée de 1 % des taux d'intérêt à court terme appliquée aux actifs et passifs financiers à taux variable au 31 décembre 2008 (y compris la trésorerie des comptes mandants), après prise en compte des produits dérivés et après impôts représenterait un impact positif après impôts de l'ordre de 6 millions d'euros sur le résultat consolidé du Groupe.

Inversement, une diminution instantanée de 1 % des taux d'intérêt à court terme appliquée aux actifs et passifs financiers à taux variable au 31 décembre 2008 (y compris la trésorerie des comptes mandants), après prise en compte des produits dérivés et après impôts représenterait un impact négatif après impôts de l'ordre de 7 millions d'euros sur le résultat consolidé du Groupe.

Une hausse instantanée de 1 % des taux d'intérêt appliquée aux instruments de couverture efficaces jusqu'à leur échéance représenterait un impact positif après impôts de l'ordre de 6 millions d'euros sur les capitaux propres du Groupe.

Inversement, une diminution instantanée de 1 % des taux d'intérêt appliquée aux instruments de couverture efficaces jusqu'à leur échéance représenterait un impact négatif après impôts de l'ordre de 6 millions d'euros sur les capitaux propres du Groupe.

Il est rappelé qu'une hausse (inversement une baisse) des taux d'intérêt ont d'autres conséquences sur l'activité commerciale et les résultats subséquents du Groupe, dont les impacts dépassent vraisemblablement leurs impacts mécaniques sur les résultats financiers du Groupe calculés ci-avant (voir le paragraphe 4.1 sous l'intitulé « Le Groupe est exposé aux risques liés aux taux d'intérêt »).

Compte tenu des lignes de crédit en place et du montant de sa trésorerie, notamment suite à l'encaissement en numéraire le 20 février 2009 du produit de la cession de sa participation dans le Crédit Foncier de France, le Groupe a les moyens de faire face à ses engagements sur l'exercice à venir.

La trésorerie du Groupe est placée dans des OPCVM bénéficiant d'une orientation dite de « gestion monétaire régulière », adossés à des portefeuilles privilégiant la liquidité et un niveau élevé de sécurité.

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 ».

Risque action. Le Groupe ne détient pas d'actions cotées en portefeuille autres que celles d'Eurosic. La participation dans la foncière Eurosic est valorisée dans les comptes de Nexity essentiellement en fonction de la valeur de l'actif net réévalué (ANR) de cette foncière, et non en fonction de son cours de bourse (voir paragraphe 4.4 « Risques liés aux participations minoritaires détenues par le Groupe »). Par ailleurs, dans le cadre de la mise en place d'un contrat de liquidité, le Groupe peut disposer d'un pourcentage faible d'actions autodétenues. Au 31 décembre 2008, le Groupe ne détenait aucune action propre.

Le Groupe estime donc qu'à ce jour, il n'est pas exposé à un risque action significatif autre que celui ressortant de sa participation dans Eurosic.

4.5.2 Politique en matière d'assurances

Placement diversifié des assurances

Le Groupe est assuré aujourd'hui auprès de six 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 : Marsh & McLennan, Gras Savoye et Deleplanque. Les principales compagnies d'assurances couvrant la responsabilité civile professionnelle du Groupe sont GERLING, SMABTP (Société mutuelle assurance bâtiments et travaux publics), AGF, AIG, CHUBB 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 immobilières, 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 correspondant à la franchise d'assurance est d'environ 1.800 à 2.000 euros par sinistre et ce coût de SAV est intégré au coût d'exploitation des filiales. Ces dernières enregistrent une provision de 1,5 % du prix de l'opération au moment de la livraison, 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^{er} 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 »). Les polices d'assurance Dommages-Ouvrages et CNR ont représenté un coût de 13,7 millions d'euros pour l'exercice 2006, de 13,4 millions d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2007 et de 12,7 millions d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2008.

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^{er} janvier 2007 par le GAN par l'intermédiaire de Marsh & McLennan 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 au minimum conformes 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^{er} 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, ou d'une augmentation des taux. Le plafond de la garantie de responsabilité civile du programme *Umbrella* s'élève à 45,7 millions d'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 deux polices, l'une souscrite auprès de AIG au 1^{er} janvier 2003 (cette police a fait l'objet de six déclarations de sinistre depuis sa souscription) à hauteur de 15 millions d'euros de garantie et l'autre souscrite au 1^{er} janvier 2009 auprès de CHUBB à hauteur d'un montant de garantie en « excess » de 10 millions d'euros. Cette assurance couvre la responsabilité civile des mandataires sociaux proprement dite ; la défense civile et pénale des dirigeants de fait et de droit français et étrangers. Une autre protection a été souscrite auprès de AIG au titre de 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 60.000 euros (50.000 dollars américains si la réclamation relève des juridictions américaines ou canadiennes).

Assurance de responsabilité civile obligatoire au titre des activités de gestion et transaction immobilière, conformément à la loi du 2 janvier 1970 dite loi « loi Hoguet » (voir paragraphe 6.6 « Environnement législatif et réglementaire ») ;

Assurance de responsabilité civile d'opérateur Internet.

Assurances de responsabilité civile au titre de la souscription de contrats de franchise.

Autres assurances de responsabilité. Le Groupe a par ailleurs souscrit deux autres 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.

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 du siège de la Société est 444 346 795 00040. Le code NAF de la Société est 7010 Z.

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.

Sur la période 2000-2007 et 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 de la manière suivante :

- Logement : acquisition de Ruggieri (Toulouse), Bâti Atlantique (Nantes), Eprim Ouest (Bretagne) ; création d'agences régionales pour la promotion et/ou la commercialisation de logements ;
- Tertiaire : acquisition de Geprim (logistique et parcs d'activités, avec notamment une forte présence géographique en Rhône-Alpes), développement dans quelques grandes villes européennes au travers de filiales locales en Espagne, en Belgique et plus récemment en Italie et en Pologne ;

- Services : acquisition de Saggel en 2004, puis rapprochement avec les activités de Nexity Services 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 ; et
- Distribution : création en 2006 d'un nouveau pôle d'activité dans le domaine des franchises immobilières avec les prises de participations dans Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier, afin de 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 GCE Immobilier qui détient notamment 67,5 % de Lamy, 100 % de Keops, 34 % de Iselection et 45 % de Ciloger ; et
- 31,9 % des actions d'Eurosic.

À la suite de ces apports, la CNCE est devenue le premier actionnaire de Nexity et détenait 39,5 % du capital et des droits de vote au 31 décembre 2008.

En 2008, le Groupe a augmenté de 21,14 % sa participation dans Lamy qui s'élève à 88,65 %, porté sa participation dans Century 21 France à 100 % et pris une participation complémentaire de 46 % dans la société Iselection afin d'en détenir 80 %.

En 2009, le 20 février, Nexity a cédé la participation dans le Crédit Foncier de France.

5.2 INVESTISSEMENTS

Outre le financement des achats propres aux cycles d'exploitation de ses activités de promotion immobilière (Logement et Tertiaire) et d'ensemblier urbain et qui consistent essentiellement en des éléments constitutifs de stocks et de travaux en cours (terrains, travaux d'aménagement et de construction...) en vue de leur vente, différents types d'investissements sont réalisés par le Groupe :

- les investissements d'exploitation courante de ses activités (agencements, informatique, mobilier...) ;
- les investissements de croissance externe visant à développer ses activités par le biais d'acquisition de sociétés ou de prises de participation ;
- les investissements de nature plus financière par le biais de participations minoritaires (notamment activité d'investissement).

Pour de plus amples détails sur les achats propres aux cycles d'exploitation de ses activités de promotion immobilière (Logement et Tertiaire) et d'ensemblier urbain, sur les acquisitions foncières sous promesse, ainsi que sur les prises de participation minoritaire réalisées par Nexity Reim (voir paragraphes 6.3.1.3 « Produits », 6.3.2.3 « Produits », 6.3.2.6 « Portefeuille de projets », 6.3.5. « Villes & Projets » et 6.3.6.1. « Nexibel-Investissement »).

Les investissements d'exploitation courante ont représenté 15,7 millions d'euros en 2008 pour l'ensemble du Groupe.

Les investissements de croissance externe des trois dernières années sont présentés ci-après.

En 2006, le Groupe a réalisé les opérations de croissance externe listées ci-dessous pour un montant global de 61 millions d'euros entièrement financé par la trésorerie du Groupe.

Nexity Franchises a pris le contrôle en 2006 de deux réseaux de franchises intervenant dans toute la France : 70 % de Century 21 France (le solde a été acquis en 2008), et 60 % de Guy Hoquet l'Immobilier. Le Groupe dispose d'options valables jusqu'en 2011 pour porter sa participation dans Guy Hoquet l'Immobilier à 95 %. Les vendeurs ont également des options pour céder leurs participations, et les ont fait jouer partiellement en 2008, permettant ainsi au Groupe de détenir 76,4 % de Guy Hoquet l'Immobilier au 31 janvier 2009. 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, dont 1.366 millions payés en titres de la Société à l'occasion d'une augmentation de capital réalisée en contrepartie des apports de la CNCE. Le solde a été financé par la trésorerie du Groupe :

- 100 % de GCE Immobilier (GCEI) ; GCEI détient notamment 67,5 % de Lamy, 100 % de Keops, 34 % d'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 étant détenus par la CNCE) ;
- 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.

En 2008, l'ensemble des acquisitions et des prises de participation représente un prix d'achat cumulé de 264,8 millions d'euros et ne concerne que le pôle Services et Distribution. Le financement de ces acquisitions a été réalisé par la mise en place d'emprunts à moyen terme pour 213,2 millions d'euros (dont l'échéance principale de remboursement est fixée à 2013), et le solde par la trésorerie du Groupe.

Le Groupe a notamment pris une participation complémentaire de 46 % dans la société Iselection, portant ainsi sa participation à 80 %. Nexity détenait déjà 34 % de la société à l'issue des opérations d'apports d'actifs réalisées par le Groupe Caisse d'Epargne en juillet 2007. Des promesses réciproques entre Nexity et les actionnaires fondateurs qui détiennent encore 20 %, sécurisent la maîtrise du solde du capital à moyen terme.

Les activités de services à l'immobilier ont poursuivi leur développement en France, avec principalement les acquisitions de sociétés intervenant à Grenoble (Pelissier Ronzino) et à Nantes (Parcomie), et à l'international, l'acquisition par Gestrim Deutschland de la société allemande Catella PM. Keops a fait l'acquisition de deux sociétés (Espace Consultant intervenant à Paris et ASM Conseil à Lyon).

Enfin, le Groupe a acquis 21,14 % de GCE Holding Pierre, portant sa participation dans Lamy à 88,65 %, et 64 % du capital (30 % des droits de vote) de Neximmo 39, portant sa participation dans Century 21 France à 100 %.

Le 20 février 2009, Nexity a cédé sa participation dans le Crédit Foncier de France.

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, ensemblier urbain, et gestion d'actifs) et ayant une présence forte sur l'ensemble des cycles (court, moyen et long termes). Le Groupe fédère des marques de référence telles que « George V » (logement), « Foncier Conseil » (lotissement), « Nexity Entreprises » (bureaux), « Geprim » (logistique), « Lamy » ou « Saggel » (services), et « Century 21 » ou « Guy Hoquet l'Immobilier » (distribution), et réunit des équipes de direction très expérimentées dans chacun de ses pôles d'activités.

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 ;
- aux entreprises et aux investisseurs : une offre tertiaire couvrant les différentes gammes de produits (bureaux, immeubles de grande hauteur, plateformes logistiques, parcs d'activité, hôtels, commerces...) ainsi qu'une offre d'immeubles de logement pour les investisseurs institutionnels ;
- aux collectivités locales : une offre de partenariat pour la conception et la réalisation de grands projets urbains ; et
- à l'ensemble des clients, une offre complète de services à l'immobilier (administration de biens, commercialisation d'actifs immobiliers, courtage...).

Le Groupe figure en 2008 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.

En 2008, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 2.682,9 millions d'euros. Son résultat opérationnel consolidé s'est élevé à 245,8 millions d'euros et son résultat net, part du Groupe, à 24,8 millions d'euros. Au 31 décembre 2008, le Groupe comptait 6.772 salariés.

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 quatre 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 plateformes logistiques et d'hôtels ;
- Services et Distribution, comprenant principalement l'administration de biens de logements et de bureaux, et la transaction, tant avec des clients particuliers qu'avec des investisseurs institutionnels, la commercialisation de produits immobiliers d'investissement locatif, la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières ; et
- les autres activités qui regroupent notamment l'activité d'ensemblier urbain (Villes & Projets), les activités d'investissements (Nexity Reim), la participation dans le Crédit Foncier de France (jusqu'au 31 décembre 2008) et la participation dans 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 avec Lamy, Nexity Saggel et Keops, distribution avec Iselection et les réseaux de franchise Century 21, Guy Hoquet l'Immobilier et Keops Résidentiel), de nouveaux produits ou de nouvelles approches (logistique et parcs d'activité, hôtels, 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 Groupe a par ailleurs scellé un partenariat industriel avec le Groupe Caisse d'Epargne en juillet 2007 à l'occasion des apports de GCEI et ses filiales et de participations dans le Crédit Foncier de France et dans Eurosic, qui n'a pas été remis en cause par la cession de sa participation dans le Crédit Foncier de France.

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 assemblant 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 en partie 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'Epargne.

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.

En 2008, en réaction à la forte dégradation de ses marchés, le Groupe a conduit un ensemble de mesures de restructuration et d'adaptation. Les objectifs poursuivis par ces mesures étaient :

- de présenter systématiquement l'offre de logement la plus compétitive sur une base locale ;
- d'éviter la constitution de stock achevé invendu ;
- de concentrer l'attention sur les secteurs les plus rentables de chaque pôle ;
- de maîtriser la progression du besoin en fonds de roulement ;
- de réduire les frais généraux et d'adapter les structures à l'évolution de l'activité ; et
- de reconfigurer le développement du Groupe à l'international.

Ces mesures se sont notamment traduites par l'adaptation de l'offre et de la politique commerciale pour chaque opération de logement, une baisse significative des effectifs du Groupe avec le lancement d'un Plan de Sauvegarde de l'Emploi qui a concerné 190 personnes dans les activités de promotion, une réduction forte des lancements d'opération (90 lancements commerciaux réalisés en 2008 n'ayant pas fait l'objet d'abandon ultérieur contre 177 lancements commerciaux en 2007), l'abandon d'opérations de logements aux rythmes de commercialisation ou aux perspectives commerciales insuffisantes, la fermeture et le regroupement d'agences pour l'activité de logement et de lotissement et la fermeture de deux implantations étrangères (Portugal et République tchèque).

Fin 2008, le Groupe avait adapté ses structures aux anticipations de volume de ventes qu'il prévoit de faire à court terme dans ce nouveau contexte de marché. En cas de nouvelle dégradation des conditions de marché, au-delà de ce qu'il anticipe, le Groupe prendra le cas échéant les mesures d'adaptation complémentaires appropriées.

En l'état des dernières évolutions du marché, le Groupe entend tirer parti de sa structure financière solide, de ses structures ajustées et de son savoir-faire commercial pour être à même de tirer parti au mieux d'un futur rebond des marchés immobiliers dans lesquels il opère.

Dans cette perspective, l'ambition du Groupe se décline de la manière suivante :

• ***dans le logement, faire croître sa part de marché en proposant une gamme élargie de produits accessibles 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 le 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), logements bénéficiant de procédés constructifs optimisés dans le cadre d'un accord de partenariat avec un groupe industriel de premier plan),
- proposer des produits immobiliers « assemblés », bénéficiant de couplage avec des offres de financement spécifiques et attractives proposées par le Groupe Caisses d'Epargne, susceptibles d'apporter une réponse adéquate aux problèmes de solvabilité rencontrés par une portion croissante de la clientèle de particuliers,
- en fonction de l'évolution des marchés locaux, consolider 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,
- s'appuyer sur des réseaux de distribution larges et diversifiés, 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 biais des accords d'exclusivité dont bénéficie Iselection pour le placement de produits d'investissement locatifs auprès des agences locales des Caisses d'Épargne ;

• **de manière ciblée, renforcer sa position sur le marché de l'immobilier tertiaire en France :**

- poursuivre le développement d'immeubles tertiaires s'inscrivant de manière innovante dans le contexte du développement durable ainsi que l'élargissement de la gamme de produits proposés, à l'image de la création du département hôtellerie en 2008,
- participer à travers Nexity Reim, au processus de création de valeur au côté des investisseurs, par des prises de participation minoritaire 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 ;

• **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 chaque marque sur des cibles de clientèles spécifiques : Lamy pour les particuliers, Richardière pour les grandes familles et Saggel pour les institutionnels, 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.

Le Groupe entend par ailleurs accompagner la montée en puissance de Keops en vue d'accroître sa part de marché parmi les commercialisateurs tertiaires en France tout en veillant à l'amélioration de sa rentabilité ;

• **développer son activité de franchise immobilière en renforçant synergies et ventes croisées et développer l'activité d'Iselection :**

le Groupe vise à poursuivre la croissance des réseaux de franchise immobilière Century 21 France, Guy Hoquet l'Immobilier et Kéops Résidentiel, 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 plateforme de services aux acquéreurs de biens immobiliers (Solutions Clés Nexity), proposant une offre de courtage de crédit immobilier ainsi qu'une offre de présentation thématique de services d'entreprises partenaires proposant des coupons de réduction de prix dans les guides « Solutions Clés Nexity », à destination des clients acquéreurs de logements neufs ou anciens à travers Nexity Logement, Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier ;

Par ailleurs, le Groupe entend développer l'activité d'Iselection, tant dans sa composante de commercialisateur de produits d'investissements locatifs pour compte de tiers que dans sa composante d'opérateur de vente de logements neufs (acquisition de résidence gérées en bloc puis revente par appartement), en renforçant les synergies avec le pôle Logement et le Groupe Caisse d'Épargne.

- **tirer profit de la complémentarité de ses compétences au travers de « Nexity Villes & Projets » pour accroître son activité d'ensemblier urbain :**

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 régénération urbaine 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. Nexity entend devenir le leader de la régénération urbaine en France ;

- **développer dans l'ensemble de ses métiers des synergies avec le Groupe Caisse d'Epargne dans le cadre de l'accord de partenariat industriel :**

- dans les métiers du logement, proposer des produits immobiliers « assemblés », bénéficiant de couplage avec des offres de financement spécifiques et attractives proposées par le Groupe Caisse d'Epargne,

- bénéficier de capacités d'approvisionnement foncier accrues par le biais des Caisses régionales des Caisses d'Epargne, tant pour les activités de promotion résidentielle que tertiaire,

- s'appuyer sur le réseau des agences locales du Crédit Foncier de France et des Caisses d'Epargne, par le biais de ventes croisées générées par ces agences pour les accédants, en s'appuyant sur l'accord de coopération industrielle avec le Groupe Caisse d'Epargne et en capitalisant sur des marques fortes (Nexity, Crédit Foncier de France et Caisses d'Epargne),

- dans le cadre de son activité d'ensemblier urbain, s'appuyer sur les relations du Groupe Caisse d'Epargne avec les collectivités locales pour accompagner celles-ci dans leurs problématiques de développement urbain. Le Groupe Caisse d'Epargne 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 de proposer aux collectivités locales, en partenariat avec le Groupe Caisse d'Epargne, en plus de son expertise de promoteur déjà développée à travers sa division Nexity-Villes & Projets, une offre globale intégrée de partenariat public/privé et des solutions pour les logements sociaux, les ensembles tertiaires, et le développement d'infrastructures collectives,

- accroître les volumes d'investissements immobiliers locatifs distribués par Iselection à travers le réseau des agences des Caisses d'Epargne régionales en vertu des accords d'exclusivité dont bénéficie Iselection ;

- **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, en Italie, et en Pologne et en s'inscrivant dans le profil de risque maîtrisé retenu par le Groupe pour son activité tertiaire et, d'autre part, en poursuivant essentiellement en Italie du Nord le développement d'une activité de promotion de logements neufs par le biais d'une coentreprise avec un partenaire local (Nexity Residenziale) ;

- **faire du développement durable une composante majeure de sa politique de développement et de gestion :**

le Groupe entend inscrire dans une perspective de développement durable la gestion de ses activités existantes et futures. Le Groupe souhaite ainsi continuer à intégrer dans une logique de préservation de l'environnement et de maîtrise des ressources tant le développement de ses nouveaux produits que l'évolution de ses produits existants, la gestion de ses chantiers de promotion et l'organisation et les méthodes de management propres à chaque activité. Plus généralement, le Groupe continuera également à prendre en compte la problématique du développement durable dans son acception la plus large, qu'il s'agisse de sa responsabilité sociale (favoriser l'accès au logement, responsabilité envers les clients) ou de sa politique de ressources humaines (formation, prévention, valorisation) ;

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

le Groupe entend renforcer l'activité de coinvestissement dans des opérations à valeur ajoutée dont la partie développement est confiée au Groupe, grâce au savoir-faire des équipes de Nexity Reim, et développer ses compétences dans la gestion d'investissements immobiliers pour compte de tiers, qu'il s'agisse de la gestion d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par des investisseurs ou de la gestion de fonds réglementés tels que SCPI ou OPCI (notamment avec 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 satisfaisants sur les opérations du pôle Logement et 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 (sauf exception ponctuelle justifiée par une occupation de l'actif générant des revenus dans le cadre d'un projet tertiaire) 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 ou préloués auprès d'utilisateurs 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 en très fort retrait, avec un nombre de logements neufs réservés auprès de développeurs-promoteurs privés de 79.400 en 2008 contre 127.400 en 2007, soit une baisse de près de 38 %, alors que le marché avait été presque stable en 2007 en comparaison de 2006, à 126.300 logements neufs réservés (source : *Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire*).

La remontée des taux des crédits immobiliers proposés aux particuliers constatée en 2008 et le niveau atteint par les prix ont affecté la solvabilité d'une partie de la clientèle. Par ailleurs, l'évolution du contexte économique général a fortement pesé sur la dynamique des réservations de logements neufs : nette dégradation du moral des ménages, remontée des taux d'intérêt, accès au crédit plus difficile. À ces éléments s'est ajoutée après l'été une inquiétude nouvelle sur la stabilité du système financier et du marché immobilier, qui a fait l'objet d'une large couverture médiatique. Ces motifs d'inquiétude ont constitué un frein psychologique à la décision d'achat et ont contribué, avec les difficultés rencontrées par certains particuliers pour mettre en place un crédit immobilier, à la progression des taux d'annulation des réservations.

En dépit d'une conjoncture économique défavorable, le marché du logement neuf en France apparaît néanmoins toujours comme structurellement demandeur, mais pour des volumes en contraction marquée en comparaison des volumes atteints en 2006 et 2007.

En 2009, si le marché du logement neuf en France devait continuer à souffrir de la dégradation du contexte économique et de la montée du chômage, il devrait en revanche bénéficier des facteurs de soutien que constituent les récentes mesures gouvernementales (doublement du Prêt à Taux Zéro pour la clientèle de primo-accédants et nouveau dispositif dit « Scellier-Carrez » pour les investisseurs particuliers) (voir 13.1 pour les hypothèses retenues par le Groupe pour 2009).

En dépit d'un contexte économique défavorable, le marché du logement neuf devrait néanmoins bénéficier des facteurs de soutien moyen terme suivants :

- un besoin structurel de logements provenant notamment de facteurs démographiques et flux migratoires favorables ;
- un contexte de crédit encore attractif avec des taux d'intérêt qui s'orientent de nouveau à la baisse depuis la fin de l'année 2008 ;
- un cadre fiscal français incitatif 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, la croissance économique nationale et la santé financière des entreprises. Après avoir atteint des niveaux records en 2007, ce marché s'inscrit également en très fort retrait en 2008, avec une baisse de plus de la moitié du volume des investissements tertiaires réalisés en France. Le contexte de marché de l'immobilier tertiaire présente les caractéristiques suivantes :

- un marché français marqué par un investissement en immeubles de bureaux en forte baisse en 2008 en comparaison des niveaux historiques atteints en 2007, du fait notamment du changement brutal des conditions d'accès au financement bancaire pour les investisseurs et à l'attentisme de ces derniers dans un contexte d'incertitude sur les valorisations ;
- une baisse du niveau des surfaces placées de bureaux en Île-de-France (bien que se maintenant à un niveau élevé) ainsi qu'en régions ;
- un taux moyen de vacance sur le marché des bureaux en Île-de-France en légère progression à 5,4 % à fin 2008, qui reste cependant encore 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 également en fort retrait, avec une réduction en 2008 de près de la moitié des investissements réalisés dans cette classe d'actifs.

6.2.2 Le marché du logement en France

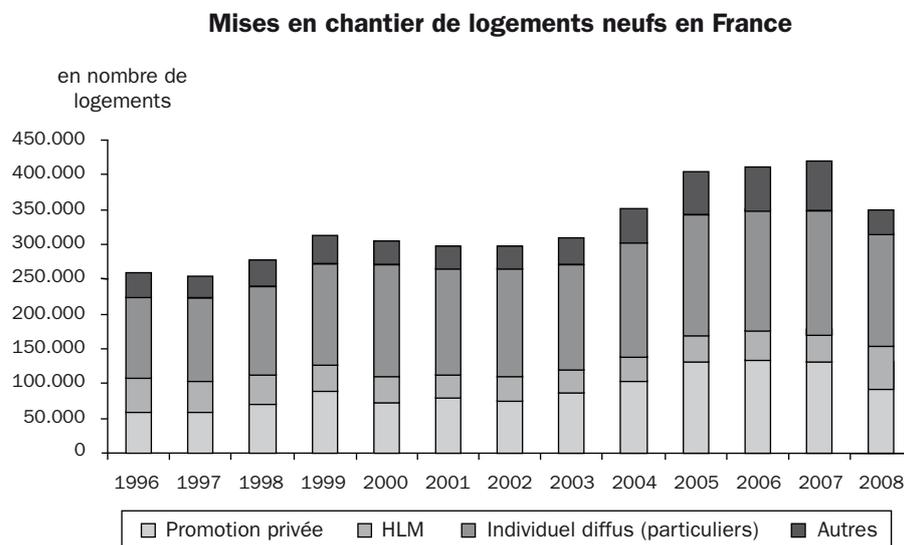
Même si les volumes de vente peuvent connaître des variations importantes comme l'a montré l'évolution en 2008 du marché du logement neuf en France, celui-ci apparaît comme structurellement demandeur, soutenu notamment par des facteurs démographiques, un retard cumulé de constructions neuves, des conditions 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 est en recul de 13,3 % en 2008 avec 368.600 unités (source : *Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire*).

Sur l'ensemble des logements mis en chantier, environ 27 % sont le fait de programmes de promoteurs privés, 16 % d'organismes HLM et 43 % correspondent à l'individuel diffus (logements individuels dont la construction est initiée par leur propriétaire). Les 14 % 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'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire/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 (36 % 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 64,3 millions d'habitants au 1^{er} janvier 2009, correspondant à un rythme de croissance de la population plus soutenu entre 2000 et 2009 (+0,68 % par an) qu'au cours de la période 1990-1999 (+0,40 % par an).

La France se maintient au 2^e 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).

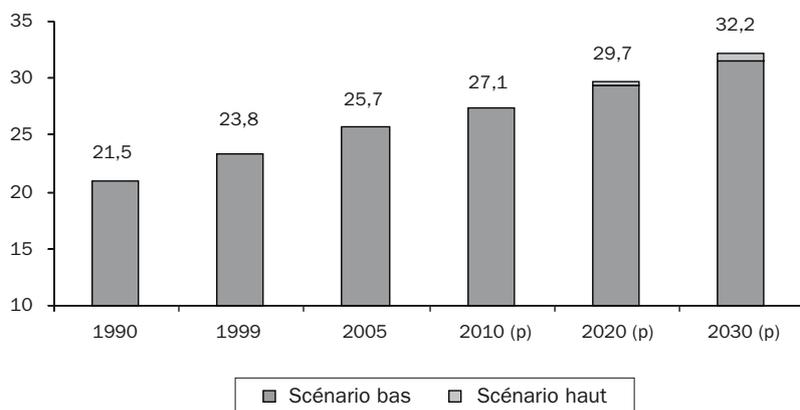
L'augmentation du nombre de ménages a été encore plus importante, en raison de la baisse de la taille des ménages résultant de facteurs sociologiques tels que l'éclatement de la cellule familiale, l'érosion des modes traditionnels de cohabitation et le vieillissement de la population.

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.

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

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)



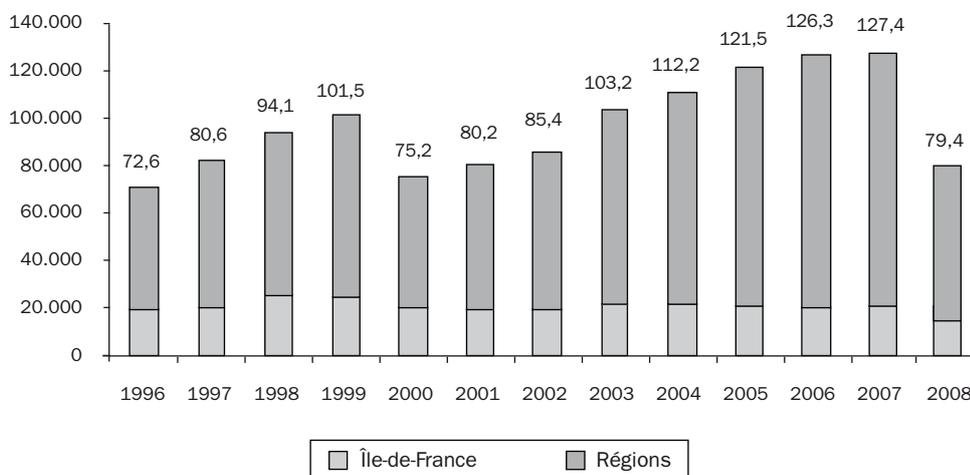
Source : INSEE

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 28,4 % au 1^{er} janvier 2009 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-avant).

Nombre de réservations de logements neufs en France

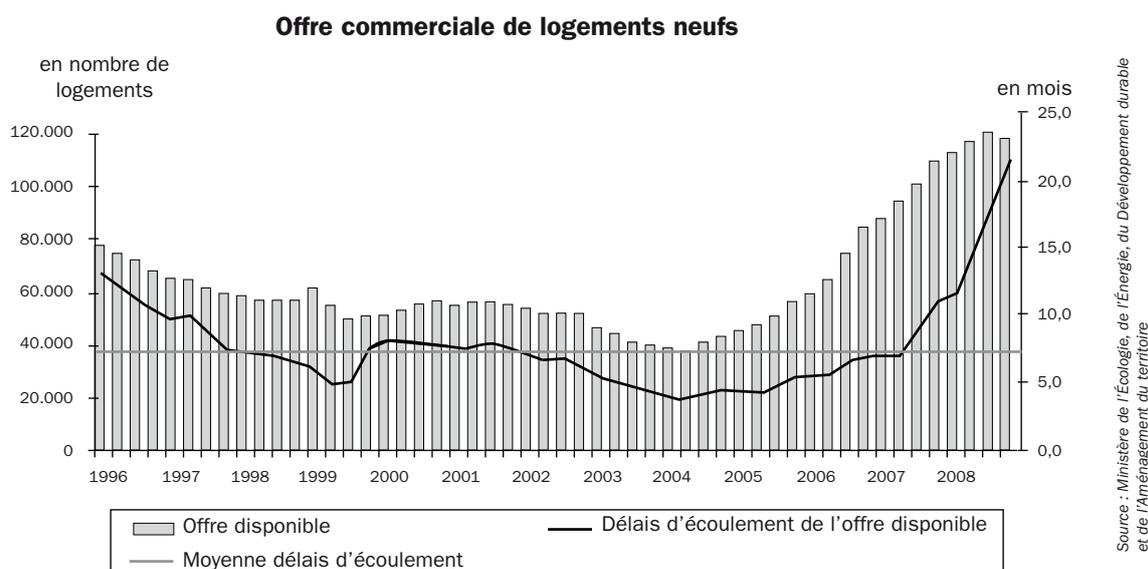


Source : Ministère de l'Énergie, de l'Écologie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire/FPC

Après avoir connu une croissance ininterrompue depuis 2001, le marché du logement neuf en France recule de 37,7 % en 2008. Le nombre de réservations s'établit à 79.359 logements, volume comparable à l'année 2001.

L'évolution du nombre de logements neufs mis en vente (93.065 unités) a suivi celle des réservations (-37,0 %), ce qui a permis de limiter l'augmentation de l'offre disponible. Après avoir atteint son niveau le plus haut en septembre 2008, l'offre disponible sur le marché du logement neuf commence d'ailleurs à décélérer et représente 110.914 logements en décembre 2008. Conséquence du ralentissement des ventes de logements neufs, les délais d'écoulement de l'offre passent de 8,6 mois en 2007, à 16,1 en moyenne en 2008.

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



L'offre commerciale disponible de 110.914 logements neufs à fin 2008 se décompose en 95.128 appartements neufs et 15.786 maisons individuelles groupées. Sur l'ensemble de l'offre commerciale disponible d'appartements neufs à fin 2008, soit 95.128 logements, environ 48 % (45.697 appartements) concernent des projets non encore lancés par les promoteurs, environ 47 % des opérations en cours de construction (44.240 appartements) et seulement environ 5 % des appartements achevés invendus (5.191 appartements).

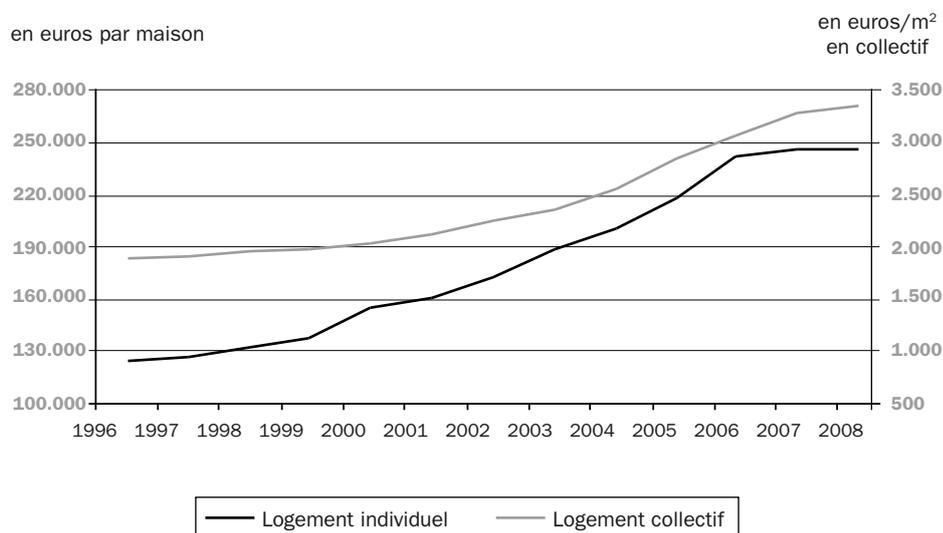
L'augmentation des prix des logements collectifs (prix par mètre carré) se poursuit à un rythme beaucoup plus modéré que les années précédentes : +2,2 % pour atteindre 3.352 euros/mètre carré. En individuel groupé, le prix (par logement) se stabilise (+0,3 %) à hauteur de 246,7 milliers d'euros.

Entre 1996 et 2008, l'augmentation moyenne des prix est de 78,8 % pour le logement collectif (prix/mètre carré) et de 99,6 % pour l'individuel groupé (prix par logement).

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

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 :

Évolution des prix des logements neufs



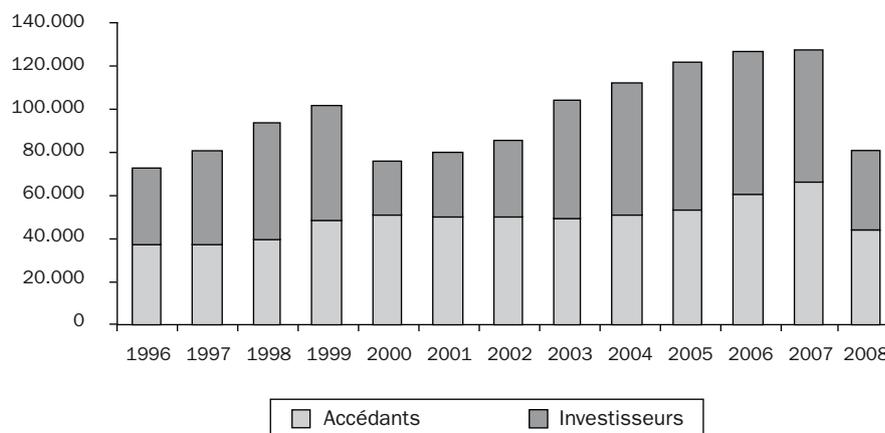
Source : Ministère de l'Énergie, de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

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 2008, le nombre d'accédants à la propriété est passé de 37.000 à 43.600. Ils redeviennent majoritaires avec 55 % des réservations en 2008 (source : FPC).

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 en France (en milliers)



Source : Fédération des Promoteurs Constructeurs

L'année 2008 a été marquée par une pause de la part des investisseurs particuliers qui, malgré des dispositifs fiscaux incitatifs (dispositifs « Robien recentré » et « Borloo ») et des rentabilités locatives attractives (aux environs de 4,3 % avant impôts – source Nexity), ont été freinés par les inquiétudes conjoncturelles et des taux de crédit moins attractifs durant une partie de l'année. 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

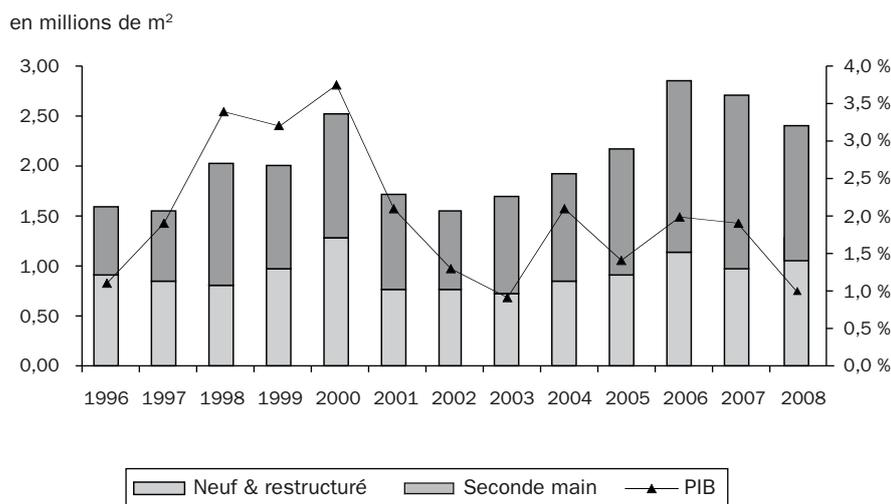
Le secteur de l'immobilier tertiaire est influencé par l'environnement macroéconomique, et notamment par la croissance économique, par la tertiarisation de l'économie et par la santé financière des entreprises. Ce marché présente les caractéristiques suivantes :

- un marché français marqué par une forte baisse de l'investissement en immobilier tertiaire en 2008 (-55 %) qui est dû au changement brutal des conditions d'accès au financement bancaire des investisseurs (niveau de fonds propres exigé, *spreads* bancaires, difficultés de syndication pour des transactions importantes) et à l'attentisme de ces derniers dans un contexte d'incertitude sur les valorisations ;
- en Île-de-France, des volumes de surfaces placées en baisse en 2008, mais qui se maintiennent à un niveau élevé et un délai d'écoulement de l'offre en légère hausse ;
- un taux moyen de vacance sur le marché des bureaux en Île-de-France de 5,4 % à fin 2008 ;
- un marché de la logistique également marqué par une forte baisse du niveau des investissements et un recul marqué de la demande placée, surtout en Île-de-France.

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 1996-2008 (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 m²)**



Source : CBRFE

Avec 2,4 millions de mètres carrés de bureaux placés en 2008, soit un recul de 14 % par rapport au niveau de 2007, ce marché demeure actif mais devrait subir fortement l'impact de la crise financière en 2009.

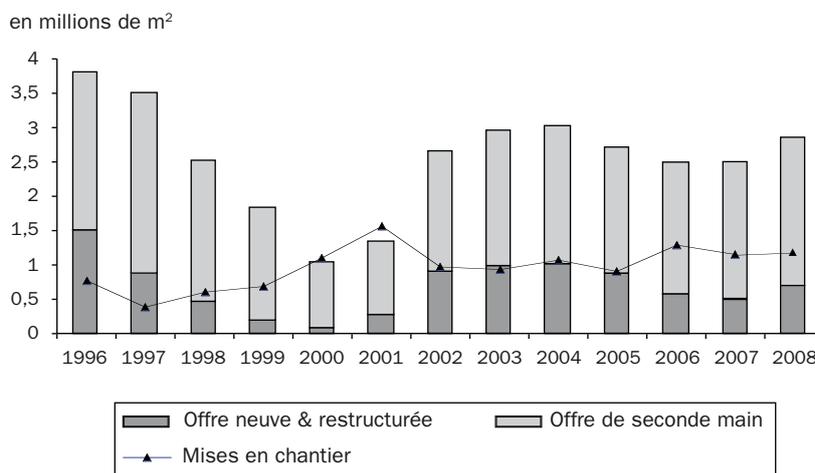
44 % des surfaces placées en 2008 ont porté sur des bâtiments neufs ou restructurés.

Les transactions de plus de 5.000 mètres carrés ont augmenté et constituent 43 % des surfaces placées en 2008, soit près de 1 million de mètres carrés.

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

Le graphique suivant montre l'évolution de l'offre de locaux immédiatement disponibles entre 1996 et 2008 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 m²)**



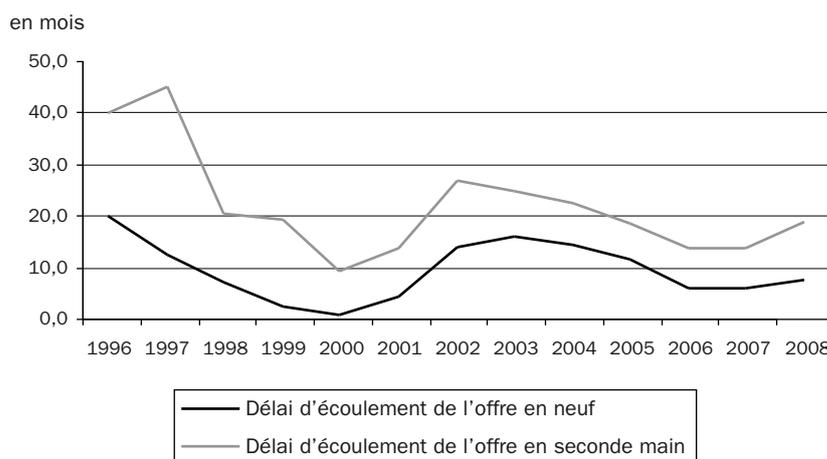
Source : CBRE/DAEI

L'offre immédiate globale a légèrement progressé en 2008 (+13 %) et s'établit à 2,7 millions de mètres carrés. Le volume d'offre neuve a progressé, tout comme l'offre de seconde main. L'offre neuve et restructurée correspond à 25 % du stock immédiat.

Après une baisse en 2007, le volume des mises en chantier de bureaux est resté quasi stable (+1 %).

En 2008, l'offre de bureaux neufs représente 8 mois de demande placée de bureaux neufs, à comparer à une offre de bureaux de seconde main représentant 18 mois de demande placée de bureaux de seconde main :

Délai d'écoulement de l'offre en bureaux



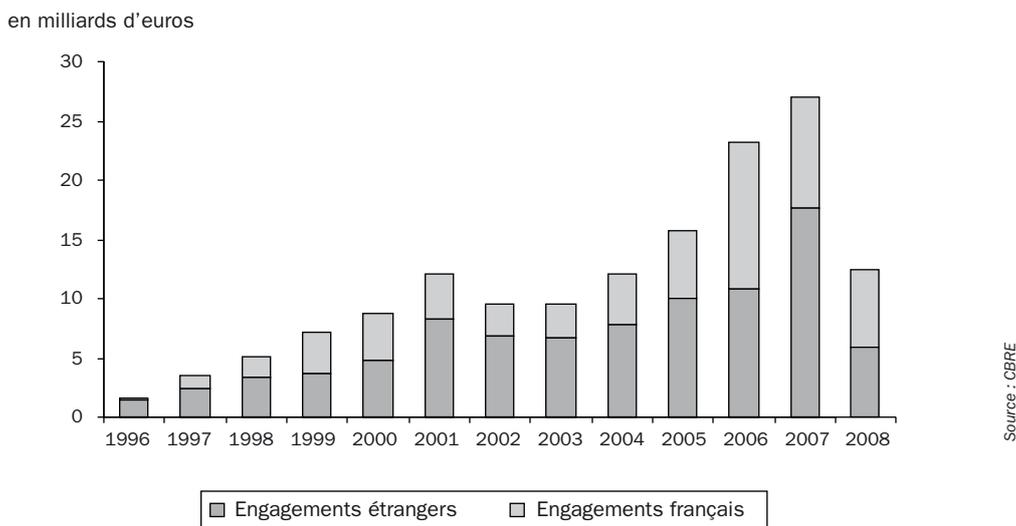
Source : Ministère de l'Énergie, de l'Écologie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

Le taux de vacance en Île-de-France progresse fin 2008 à 5,4 % néanmoins toujours en-dessous du taux de fluidité du marché, qui se situe entre 6 et 7 %.

L'investissement en France

Avec 12,5 milliards d'euros (soit environ une baisse de 55 % par rapport à 2007), les engagements patrimoniaux ont très nettement diminué pour retrouver le niveau de 2004, comme le montre le graphique ci-après :

Investissement en immobilier d'entreprise en France



Dans un contexte d'aversion au risque, le bureau demeure le produit phare et accentue sa domination avec 79 % des engagements, contre 73 % en 2007. La part des commerces (9 %) et celle des entrepôts (12 %) ont légèrement diminué.

L'Île-de-France reste la localisation privilégiée des investisseurs avec 74 % des engagements, mais la province rattrape un peu son retard.

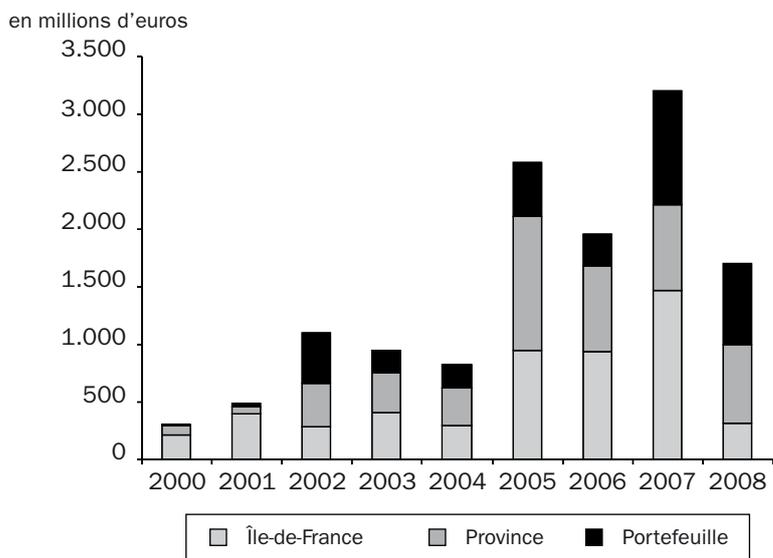
La part des ventes d'utilisateurs a légèrement diminué et celle des ventes par des promoteurs poursuit sa progression (elle passe de 21 % à 26 %).

Alors que la conjonction de liquidités disponibles très importantes et de la rareté d'une offre de qualité sur le marché français s'est traduite par une compression continue sur les dernières années des taux de rendement qui a touché l'ensemble des produits et des secteurs géographiques, l'exercice 2008 a vu la tendance s'inverser avec une progression marquée de l'ensemble des taux de rendement. Le taux « prime » pour les bureaux à Paris Quartier Central des Affaires (« QCA ») est ainsi désormais compris entre 5,75 % et 6,25 % au 1^{er} janvier 2009 (source : CBRE). Cette augmentation des taux en 2008 a logiquement impacté les valorisations à la baisse. Cette hausse des taux pourrait continuer en 2009.

Marché de la logistique

Le marché de la logistique en France a été marqué en 2008 par une baisse de près de la moitié du niveau des investissements réalisés en France en 2008 dans la classe d'actifs des entrepôts et locaux d'activité, à 1,7 milliard d'euros contre 3,2 milliards en 2007.

Investissement entrepôts et locaux d'activité en France (portefeuille inclus)



La demande placée sur le marché de la logistique a légèrement baissé mais se maintient à un niveau élevé à hauteur de 2,4 millions de mètres carrés en 2008.

En 2008, la demande placée en grands entrepôts est restée stable en régions alors qu'elle a connu un net recul en Île-de-France (-36 %). Au global, la baisse du marché atteint 8 %. Le marché du Nord-Pas-de-Calais (23 % du total) et de Rhône-Alpes (23 %) dépassent celui de l'Île-de-France (15 % du total). Suivent les marchés de la région PACA (11 %) et du Centre (9 %).

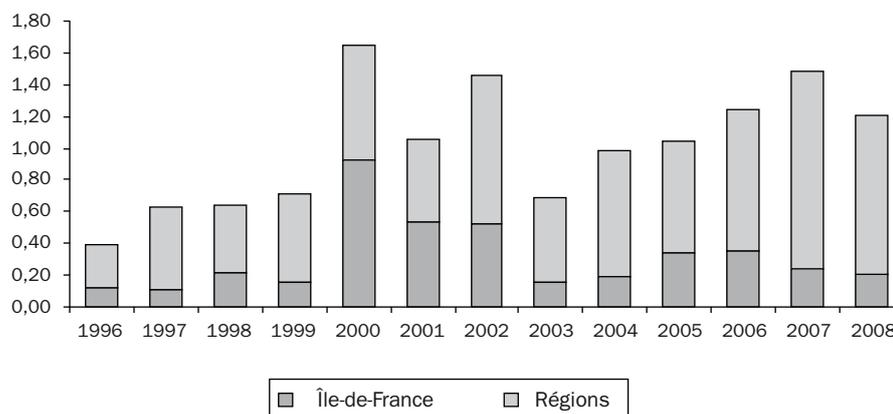
La demande placée émane pour moitié des chargeurs et pour moitié des logisticiens. Elle a porté à 88 % sur des bâtiments de classe A.

Le stock immédiat a fortement augmenté en 2008 (+53 %) et s'élève à 2,3 millions de mètres carrés. Les projets en blanc sont nombreux (950.000 mètres carrés), mais en phase de très net ralentissement au cours des derniers mois. Les projets en gris (3,1 millions de mètres carrés) sont quant à eux en très forte augmentation (source : CBRE).

Les surfaces de locaux de stockage de 10.000 mètres carrés et plus, mises en chantier en 2008, marquent un net ralentissement après la progression constante observée depuis 2003.

Mises en chantier de locaux de stockage de 10.000 m² et plus

en millions de m²



Source : Ministère de l'Énergie, de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

Le développement des mises en chantier de bâtiments de stockage de 10.000 mètres carrés et plus atteint 1,18 million de mètres carrés, soit une baisse de 22 % en un an. La baisse a été encore plus forte en région (-23 %) qu'en Île-de-France (-15 %).

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'immeubles de grande hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plates-formes logistiques et d'hôtels ;
- Services et Distribution, comprenant principalement l'administration de biens de logements et de bureaux, et la transaction, tant avec des clients particuliers qu'avec des investisseurs institutionnels, la commercialisation de produits immobiliers d'investissement locatif, la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières ; et
- les autres activités qui regroupent notamment l'activité d'ensemblier urbain (Villes & Projets), les activités d'investissements (Nexity Reim), et les participations dans le Crédit Foncier de France (jusqu'au 31 décembre 2008) 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 grâce à plus de 25 ans d'expérience au travers des marques de référence « George V » et « Foncier Conseil ». Le Groupe a enregistré 7.307 réservations de logements neufs en France en 2008 auxquelles s'ajoutent 1.754 réservations de lots de terrains. Les réservations de logements se décomposent en 6.975 pour le pôle Logement et 332 pour l'activité vente de logements neufs d'Isélection.

Le tableau suivant présente les réservations pour les exercices clos le 31 décembre 2006, 2007 et 2008 :

Au 31 décembre	2008	2007	2006
Réservations (nombre de logements ou de lots)			
Logements	7.307	10.919	10.553
Lots de terrains	1.754	3.784	3.446
TOTAL	9.061	14.703	13.999

Le Groupe exerce ses activités de développement et de promotion sur l'ensemble du territoire français. Les réservations de logements neufs du pôle Logement en 2008 se répartissent à raison de 30,2 % en Île-de-France et de 69,8 % en régions à partir de 34 implantations territoriales. Les réservations de lots de terrains du pôle Logement en 2008 se répartissent (en nombre) à raison de 13,1 % en Île-de-France et 86,9 % en régions à partir de 27 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 autres 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 », en 2006 avec le dispositif « Borloo Populaire » et récemment fin 2008 avec la loi Scellier. 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.

6.3.1.2 Stratégie de développement du pôle Logement

L'objectif du Groupe est d'accroître sa part de marché en France, tout en conservant un niveau de rentabilité satisfaisant.

La forte baisse du marché du logement en 2008 a conduit le Groupe à adopter un ensemble de mesures de restructuration et d'adaptation (voir paragraphe 6.1.2 « Stratégie ») pour la description de ces mesures) concernant essentiellement le pôle Logement.

En dépit de ces évolutions de marché, et fort des mesures d'adaptation qu'il a prises, le Groupe entend continuer à faire progresser sa part de marché et se positionner de façon à pouvoir bénéficier d'un rebond du marché du logement neuf en France.

Pour réaliser ces objectifs, le Groupe a pour stratégie à court terme et moyen terme :

- d'élargir sa gamme de produits en poursuivant :
 - 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 particuliers 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,
 - l'élaboration d'une offre de logements à destination des investisseurs institutionnels, dont les bailleurs sociaux,
 - le développement de résidences avec services : résidences urbaines, résidences de tourisme, résidences étudiants, résidences seniors au travers d'un partenariat avec Aegide et DomusVi,
 - le développement de logements selon les principes du développement durable,
 - le développement de logements bénéficiant de procédés constructifs optimisés dans le cadre d'un accord de partenariat avec un groupe industriel de premier plan.

- en fonction de l'évolution des marchés locaux, de consolider ou d'accroître 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, de capacité de distribution supplémentaire grâce à l'selection, ainsi qu'une ouverture sur une meilleure appréhension du territoire au travers du réseau des 17 Caisses régionales ;
- 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 (voir paragraphe 6.7.2). 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 partenariat initié avec Aegide, dont le Groupe détient 33,6 % permettra le développement de produits pour seniors et de résidences avec services non médicalisées. Une première opération en « Résidence pour Personnes Âgées » de 130 logements a été lancée en 2008 à Vitré (Ille-et-Vilaine) et plusieurs projets en cours de montage feront l'objet d'un lancement commercial en 2009.

Le Groupe souhaite également élargir son offre vers les bailleurs institutionnels. Dans ce cadre, Nexity et la SNI (Groupe Caisse des Dépôts) ont conclu le 4 février 2009, un partenariat pour le développement et l'exploitation de logements intermédiaires, qui devrait aboutir à la création d'une société foncière pour la production et l'exploitation de 800 logements locatifs intermédiaires minimum par an pendant les trois prochaines années.

Ce partenariat industriel repose sur la programmation d'un volume de logements bénéficiant d'un acquéreur identifié, qui permet de plafonner le taux de marge du promoteur :

- le groupe SNI prévoit d'acheter au moins 800 logements par an en l'état futur d'achèvement pendant les trois prochaines années ; et
- Nexity pour sa part, en contrepartie d'une marge réduite, participera à la création de valeur par la foncière qui portera et exploitera ces logements.

Cet accord se traduirait par des prises de participation croisées :

- Nexity détiendra 90 % du capital (groupe SNI 10 %) des sociétés civiles immobilières créées pour les opérations dont les logements sont destinés à la Foncière SNI. Ces logements seront en financement libre avec un taux de TVA à 19,6 % ; et
- le groupe SNI détiendra 90 % du capital (Nexity détenant les 10 % restants) de la Foncière créée pour le portage et l'exploitation de ces logements.

Cette société foncière commune sera présidée par André Yché, Président du Directoire du groupe SNI. Elle bénéficiera d'un droit de priorité par lequel elle se verra proposer en premier lieu l'acquisition des logements des projets de vente en bloc de Nexity. Les logements proposés devront correspondre aux critères fixés par le groupe SNI en termes de zones géographiques et de prix et s'inscrire dans une démarche environnementale en adéquation avec les prescriptions du Grenelle de l'environnement tant pour leur intégration dans le site qu'en termes de performance énergétique (THPE).

Pour Nexity, la programmation d'un volume d'achat suivant des critères prédéterminés permet d'adapter sa production. Compte tenu de la participation détenue dans cette société foncière, Nexity sera associé aux résultats tirés de l'exploitation et de la cession future de ces logements. Ce partenariat non exclusif complète la stratégie de diversification de Nexity vers les bailleurs sociaux et les investisseurs institutionnels.

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 de 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 38 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. En tenant compte du 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 2008, les réservations de logements neufs du pôle Logement se sont réparties de manière comparable au marché dans son ensemble entre les accédants à la propriété et les investisseurs privés. En revanche, le pôle Logement a enregistré une plus forte croissance que le marché pour les ventes réalisées aux institutionnels.

Le tableau suivant présente la ventilation des réservations de logements du pôle Logement 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.

Nexity Logement	2008	2007	2006	Évolution 2007-2008	Évolution 2006-2007
Accession (% du total)					
Résidence principale	2.143	3.978	4.097	(46,1 %)	(2,9 %)
	30,7 %	36 %	39 %		
Primo-accédants	1.347	2.419	2.536	(44,3 %)	(4,6 %)
	19,3 %	22 %	24 %		
Autres accédants	796	1.559	1.561	(49,0 %)	(0,1 %)
	11,4 %	14 %	15 %		
Résidence secondaire	220	448	596	(50,9 %)	(24,8 %)
	3,2 %	4 %	6 %		
TOTAL accédants	2.363	4.426	4.693	(46,6 %)	(5,7 %)
	33,9 %	41 %	45 %		
Investisseurs particuliers	2.093	4.087	4.554	(48,8 %)	(10,3 %)
	30,0 %	37 %	43 %		
Investisseurs institutionnels	2.519	2.406	1.306	4,7 %	84,2 %
	36,1 %	22 %	12 %		
TOTAL	6.975	10.919	10.553	(36,1 %)	3,5 %
	100 %	100 %	100 %		

L'exercice 2008 se caractérise par la stabilisation à un niveau élevé du nombre d'investisseurs institutionnels (+4,7 %), lesquels représentent, en 2008, 36,1 % des ventes, contre 22 % en 2007, le nombre de réservations par les « investisseurs particuliers » étant en baisse (-48,8 %).

L'évolution des prix est en ligne avec celle du marché. Le prix moyen TTC par logement réservé (hors vente en bloc aux institutionnels) est en baisse de 4,4 %, à 199,6 milliers d'euros en 2008, par rapport à 208,8 milliers d'euros en 2007. La baisse du prix moyen est la conjonction d'une diminution du prix moyen au mètre carré de 3,4 % (3.306 euros en 2008 par rapport à 3.421 euros en 2007) et la légère réduction de la surface moyenne du logement (60 mètres carrés en 2008, au lieu de 61 mètres carrés en 2007).

La baisse du prix moyen est plus marquée pour les logements acquis par les accédants en résidence principale, soit une diminution de 6,2 % en 2008 par rapport à 2007, avec un prix moyen au mètre carré en diminution de 4,1 % et une surface moyenne qui passe de 72 mètres carrés à 71 mètres carrés en 2008.

L'investissement immobilier moyen de l'investisseur particulier est d'un montant de 162,2 milliers d'euros, en retrait de 3,2 % par rapport à 2007, et la taille moyenne des logements réservés est identique à celle de 2007 (50 mètres carrés).

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

Le tableau suivant présente les moyennes de prix et tailles des logements réservés par les clients du pôle Logement pour les années indiquées :

Nexity Logement	2008	2007	2006
Accédants – résidence principale			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.259	3.397	3.324
Taille moyenne (m ²)	71	72	73
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	229,7	245,0	241,4
Accédants – résidence secondaire			
Prix moyen par m ² (en euros)	4.516	4.449	4.461
Taille moyenne (m ²)	58	59	59
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	261,9	263,3	261,8
Investisseurs			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.226	3.321	3.198
Taille moyenne (m ²)	50	50	53
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	162,2	167,6	170,2
Tous clients			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.306	3.421	3.340
Taille moyenne (m ²)	60	61	62
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	199,6	208,8	207,7

Source : Nexity (déclarations de ses clients acquéreurs)

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 individuels du pôle Logement pour les années indiquées :

Nexity Logement	2008	2007	2006
Accédants – résidence principale			
Âge moyen	41	40	39
Revenus annuels moyens	41.977	41.650	40.966
dont Primo accédants			
Âge moyen	35	35	34
Revenus annuels moyens	38.122	36.331	37.820
dont Acheteurs déjà propriétaires			
Âge moyen	50	48	48
Revenus annuels moyens	48.259	49.601	46.724
Accédants – résidence secondaire			
Âge moyen	54	53	52
Revenus annuels moyens	85.687	80.412	77.651
Investisseurs			
Âge moyen	45	44	45
Revenus annuels moyens	70.780	68.903	73.286
Tous clients			
Âge moyen	43	43	43
Revenus annuels moyens	56.662	55.253	57.520

Source : Nexity (déclarations de ses clients acquéreurs)

Les clients de l'activité lotissement

Les réservations de lots de terrains à bâtir du Groupe en 2008 concernent essentiellement le secteur résidentiel pour des particuliers (88 % des réservations) ou des promoteurs immobiliers, éventuellement du Groupe (12 % des réservations).

6.3.1.5 Implantations géographiques

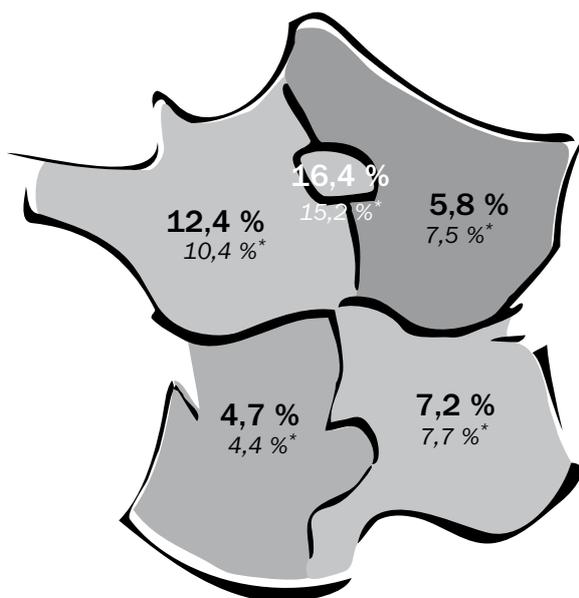
Ventilation géographique de l'activité logement

Nexity Logement 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 de Nexity Logement de se positionner principalement sur les produits de milieu de gamme, plus limités en Île-de-France en raison du niveau élevé des prix et de la rareté foncière. Ainsi, le nombre de réservations de logements neufs du Groupe en dehors d'Île-de-France est passé de 2.577 logements (51 % du total) en 1997 à 4.985 logements en 2008 (68 % du total).

Le Groupe conforte ses parts de marchés (calculées par le rapport du nombre total de réservations de logements neufs enregistrées par le Groupe sur le nombre de réservations de logements neufs en France présenté au paragraphe 6.2.2 « Le marché du logement en France ») qui passent de 8,6 % à 9,2 % entre 2007 et 2008. Cette progression est particulièrement marquée en Île-de-France et dans la région Ouest.

Le graphique ci-dessous présente les parts du marché des logements neufs dans les régions en 2008 :

Parts de marché Nexity en 2008



* Parts de marché en 2007.

Le tableau suivant indique le prix moyen TTC des logements réservés par Nexity Logement sur la période 2006-2008 :

(en milliers d'euros)	2008	2007	2006
Île-de-France	235,9	240,6	227,8
Régions	166,1	185,6	188,3
Groupe	187,1	201,6	202,2

Activité à l'international

À l'étranger, le Groupe n'est significativement présent dans le domaine de la promotion de logements neufs qu'en Italie du Nord, à travers sa filiale Nexity Residenziale, dont le développement a été initié en 2007 en *joint-venture* avec un promoteur local. Dans un marché du logement neuf moins affecté que celui d'autres pays européens, Nexity Residenziale a réussi à prendre sa place dans son marché avec le succès des premiers lancements commerciaux réalisés en 2008. Au total, 8 opérations ont été lancées commercialement, essentiellement dans les zones de Milan et de Turin, représentant une offre commerciale de 462 logements. Sur l'exercice 2008, 284 options (*proposte d'acquisto*) et 91 compromis de vente (*compromessi*) pour un chiffre d'affaires TTC total de respectivement 53 millions d'euros et 18 millions d'euros ont été enregistrés.

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.

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 229 lots en 2008 (soit 13 % 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 cette stratégie et permet aux filiales de se concentrer sur leurs spécialités (produit ou région spécifique).

Au total, le Groupe est présent dans 44 agglomérations à fin 2008 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 ».

Le tableau suivant montre le potentiel d'activité du Groupe en 2006, 2007 et 2008 et sa répartition entre l'Île-de-France et les autres régions :

Nexity Logement

LOGEMENT*	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Nombre de programmes en cours de commercialisation			
Île-de-France	55	58	60
Régions	225	247	199
TOTAL	280	305	259
Potentiel d'activité (en nombre de logements)			
Offre commerciale totale			
Tranches commercialisées			
Île-de-France	1.560	2.042	1.550
Régions	5.428	6.623	5.863
Sous-Total	6.988	8.665	7.413
Tranches non commercialisées			
Île-de-France	1.174	216	700
Régions	2.831	1.920	2.083
Sous-Total	4.005	2.136	2.783
TOTAL	10.993	10.801	10.196
dont Île-de-France	2.734	2.258	2.250
dont Régions	8.259	8.543	7.946
Potentiel sous promesse non lancé			
Île-de-France	3.647	5.211	3.399
Régions	8.184	11.291	10.621
TOTAL	11.831	16.502	14.020
TOTAL du potentiel d'activité logement	22.824	27.303	24.216
dont Île-de-France	6.381	7.469	5.649
dont Régions	16.443	19.834	18.567
LOTISSEMENT			
Nombre de programmes en cours de commercialisation			
Île-de-France	13	14	14
Régions	131	123	91
TOTAL	144	137	105
Potentiel d'activité (en nombre de lots)			
Offre commerciale totale			
Île-de-France	587	176	453
Régions	2.786	2.854	2.173
TOTAL	3.373	3.030	2.626
Potentiel sous promesse non lancé			
Île-de-France	854	1.192	1.026
Régions	6.814	8.122	8.017
TOTAL	7.668	9.314	9.043
TOTAL du potentiel d'activité lotissement	11.041	12.344	11.669
dont Île-de-France	1.441	1.368	1.479
dont Régions	9.600	10.976	10.190

* 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 Nexity Logement au cours des exercices clos les 31 décembre 2006, 2007 et 2008 ont représenté respectivement un montant total (hors taxes) de 317, 345 et 336 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, des 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, sauf exception marginale, 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 celles 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 de la pollution des sols et des sous-sols, du 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/ou 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 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 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 285 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 2008, le premier fournisseur du pôle Logement a représenté 24 millions d'euros de charges, soit 1,7 % du montant cumulé des charges, et les dix premiers fournisseurs ont représenté 134 millions d'euros de charges, soit 9,4 % 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. Depuis 2007, le lancement commercial est validé en Comité d'engagement après examen du budget d'engagement actualisé. Par ailleurs, depuis 2008 un « Comité d'acquisition » a été constitué, l'accord préalable de ce comité est obligatoire pour toute acquisition foncière.

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 pour l'opération ou la tranche de l'opération concernée. 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. 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 64 % en 2006, 67 % en 2007 et 59 % en 2008.

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

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 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 ou titulaire des droits d'exploitation 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 48 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, en Île-de-France, un programme à Villeneuve-le-Roi avec 98 contrats de réservation signés en un week-end, soit 67 % des logements mis en commercialisation, et en région le programme de La Ciotat, avec 68 contrats de réservation signés en un week-end, soit 48 % des logements mis en commercialisation.

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 propose notamment avec le Crédit Foncier de France des offres combinées pour faciliter le financement de ses clients accédants à la propriété et investisseurs.

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 différentes étapes en fonction de l'avancement des travaux.

Dans tous les cas, 5 % du prix TTC du logement sont versés par le client lors de la signature du contrat de réservation et sont déposés sur un compte ouvert à son nom et qui présentent la particularité d'être insaisissables, incessibles et indisponibles. 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 2008, dont 36 personnes dédiées à l'international (principalement en Italie).

En France, le territoire de Nexity Logement est découpé en quatre directions :

- trois directions régionales : Régions Est, Ouest et Île-de-France ; et
- une direction 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

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

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 2006 à 2008 :

(en % du prix de revient total)	2008	2007	2006
Charges foncières	18,3 %	17,5 %	15,9 %
Voirie, réseaux divers (aménagement viabilisation)	5,9 %	5,9 %	4,6 %
Travaux de construction	54,5 %	54,3 %	55,2 %
Honoraires et assurances*	12,7 %	13,2 %	14,0 %
Frais financiers	1,8 %	1,7 %	1,6 %
Commercialisation et publicité*	6,8 %	7,4 %	8,7 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %

* Dont honoraires internes au Groupe qui sont généralement de l'ordre de 10 %.

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.

Enfin, le Groupe délivre au profit de ses acquéreurs, conformément aux dispositions légales, une Garantie Financière d'Achèvement, émanant d'établissements bancaires de premier rang, leur assurant le bon achèvement des opérations de construction.

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.

Pour son activité lotissement, le Groupe souscrit également 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 plateformes logistiques et locaux d'activités au travers de sa filiale Nexity Geprim dans l'immobilier commercial au travers de sa filiale Nexity Commerces et dans le domaine de la promotion d'hôtels avec la création en 2008 du département Hôtellerie.

En 2008, le Groupe a livré en France 12 opérations (y compris contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) représentant environ 235.100 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) au total (y compris la part des associés dans les opérations en copromotion), dont 180.800 mètres carrés de bureaux et 54.300 mètres carrés de plateformes logistiques et locaux d'activités. L'activité commerciale est restée soutenue en 2008 ; le Groupe a pris 87.200 mètres carrés de surfaces tertiaires en commande, dont 48.400 m² pour la seule activité de bureaux. Le carnet de commandes (ou *backlog*) représentait, au 31 décembre 2008, 970 millions d'euros de chiffre d'affaires, contre 768 millions d'euros au 31 décembre 2007.

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, Bruxelles, Milan et Varsovie).

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 1.745.000 mètres carrés de projets en cours de réalisation ou de développement (y compris les projets maîtrisés par Nexity Villes & Projets qui représentent 397.000 mètres carrés). On peut notamment citer :

- en France, la réalisation du nouvel immeuble de Salle des Marchés pour le compte de la Société Générale (43.200 mètres carrés) à La Défense, la construction de plusieurs immeubles de bureaux d'envergure en Île-de-France (Pointe Métro 1 à Gennevilliers : 25.100 mètres carrés ou le B2 à Boulogne-Billancourt : 8.100 mètres carrés) et la construction de la première Tour IGH à Marseille pour le compte du groupe CMA-CGM (54.200 mètres carrés) ;
- dans le domaine des plates-formes logistiques et bâtiments d'activités en France, la réalisation d'une plateforme logistique de 31.800 mètres carrés à l'Isle-d'Abeau 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 fait l'objet d'une commercialisation locative ou investisseur ; et
- hors de France, la poursuite 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 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 de marché tertiaire plus versatile, le Groupe s'est fixé une triple ligne de conduite :

- rationaliser ses organisations et implantations :
 - en fermant les filiales pour lesquelles la visibilité ou les perspectives sont jugées insuffisantes (Portugal) ;
 - en réorganisant la structure dédiée au commerce et en la repositionnant sur des opérations de moindre envergure et/ou d'accompagnement de programmes bureaux et logements ;
- consolider voire renforcer ses positions sur ses métiers historiques :
 - en renforçant son partenariat avec Nexity-Villes & Projets sur la réalisation d'opérations complexes ;
 - en concentrant ses interventions en Île-de-France, son principal marché, sur des zones à fort potentiel de développement telles que certains marchés non encore matures de la première couronne parisienne (Saint-Ouen, Gennevilliers) ;
 - en se positionnant plus activement dans les grandes métropoles régionales grâce au renforcement des synergies avec les filiales régionales de Nexity Logement et au concours des Caisses régionales du Groupe Caisse d'Epargne ;
 - à l'international, en consolidant les positions de ses filiales locales actuelles espagnoles, belges et italiennes ;
- pénétrer de nouveaux segments de marché pour compléter la gamme de son offre :
 - en créant un département hôtellerie afin de réaliser des projets de promotion hôtelière en France et à l'international dans les pays où le Groupe est déjà implanté,
 - en ouvrant un bureau à Varsovie.

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 2008 (source : *Atisreal*).

En termes de prestations, Nexity Entreprises offre à ses clients une gamme d'interventions étendue et diversifiée en termes de surfaces réalisées et de type de projets. Sur les quinze opérations livrées sur les trois derniers exercices, 80 % concernaient des immeubles d'une surface supérieure à 10.000 mètres carrés, le solde étant constitué de programmes d'une surface moyenne de 5.300 mètres carrés environ. Par ailleurs, même si sur cette période l'activité n'a porté, à une exception près, que sur des immeubles neufs, Nexity Entreprises dispose néanmoins d'une solide expérience dans les opérations de réhabilitation.

Nexity Entreprises a également réalisé plusieurs opérations de haute qualité environnementale. En 2008, Nexity Entreprises a, de ce point de vue obtenu, la certification HQE pour les immeubles Granite (70.000 mètres carrés) et Porte des Lilas (13.000 mètres carrés), après celle de France Telecom (15.000 mètres carrés) en 2007. Par ailleurs, sept opérations en cours font l'objet d'une démarche similaire dont l'immeuble Salle des Marchés (43.200 mètres carrés) et l'immeuble 52 Hoche (12.000 mètres carrés).

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 (60.300 mètres carrés) et la tour Granite (70.000 mètres carrés) achevées respectivement en 2003 et 2008, ou l'immeuble Rives de Seine livré en 2000 (26.800 mètres carrés) dans le 12^e arrondissement de Paris ;
- des opérations de construction complexes tel que le projet M7 par exemple situé dans la ZAC Rive Gauche à Paris 13^e 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 de l'immeuble La Poste (20.000 mètres carrés situé dans le 13^e arrondissement de Paris) effectuée en site occupé et achevée en novembre 2008, ou la rénovation d'un ensemble immobilier situé à Paris, rue de Londres développant 17.500 mètres carrés livrés en juillet 2004.

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des opérations réalisées et livrées par Nexity Entreprises au cours des trois derniers exercices totalisant 291.500 mètres carrés :

Nom	Localisation	Type d'ouvrage	Type d'opération ⁽¹⁾	Nombre de m ² SHON	Date de livraison
Lancel	Courbevoie	Bureaux	MOD	14.400	Mars 2006
Hélicon 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 ⁽²⁾	Châtillon	Bureaux	VEFA	16.700	Mars 2007
Gerland 3 ⁽³⁾	Lyon	Bureaux	VEFA	11.100	Juillet 2007
France Telecom	Arcueil	Bureaux	VEFA	15.000	Novembre 2007
Le Delage ⁽⁴⁾	Gennevilliers	Bureaux	VEFA	51.300	Mars 2008
Porte des Lilas	Paris 19 ^e	Bureaux	VEFA	13.000	Octobre 2008
Granite ⁽²⁾	La Défense	Bureaux	CPI	70.000	Octobre 2008
La Poste Italie	Paris 13 ^e	Bureaux	CPI	20.000	Novembre 2008
Alstom C3 ⁽⁴⁾	Saint-Ouen	Bureaux	VEFA	17.000	Décembre 2008

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

(4) Opérations issues du portefeuille Nexity Villes & Projets.

Bâtiments livrés par Nexity Geprim

Au travers de sa filiale Nexity Geprim, 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 Geprim 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.

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

La majeure partie des bâtiments réalisés par Nexity Geprim concerne des bâtiments logistiques, les autres bâtiments représentant une part accessoire de son activité. Sur les 3 derniers exercices, Nexity Geprim a réalisé 21 opérations représentant 342.000 mètres carrés de locaux dont 84 % de bâtiments logistiques, 10 % de locaux d'activité et 6 % de bureaux, telles que détaillées ci-dessous.

Nom	Localisation	Type d'ouvrage	Type d'opération*	Nombre de m ² SHON	Date de livraison
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 de l'Isle-d'Abeau 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
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	Isle-d'Abeau	Logistique	VEFA	25.800	Décembre 2006
Parc St-Quentin 3	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
L'Écrin	Limonest	Bureaux	VEFA	2.200	Février 2008
Montélimar Actilogis de l'Isle-d'Abeau bât. B	Montélimar	Logistique	CPI	36.100	Février 2008
Parc du Golf lot 31	Aix-en-Provence	Bureaux	MOD	1.300	Mars 2008
Parc Cadera Nord bât. 1&2	Bordeaux	Bureaux	MOD	4.100	Avril 2008
Parc de l'Espace lot A4	Le Bourget	Activités	CPI	9.600	Juin 2008
Parc des Chesnes	Isle-d'Abeau	Activités	CPI	8.600	Juin 2008
Parc du Golf lot 23/25	Aix-en-Provence	Bureaux	MOD	1.900	Septembre 2008

* VEFA : vente en l'état futur d'achèvement ; MOD : maîtrise d'ouvrage déléguée ; 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 quatre opérations représentant 101.300 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 ² SHON	Date de livraison
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
- 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 : 87 % des 291.500 mètres carrés SHON livrés au cours des trois derniers exercices.

Sur le marché des bureaux en Île-de-France, Nexity Entreprises bénéficie d'une position historiquement importante sur la zone de La Défense notamment avec la réalisation de deux tours au sein de la ZAC Danton : la tour Adria et la tour Granite ainsi que le projet actuel de l'immeuble Salle des Marchés pour le compte de la Société Générale. 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 Clichy, Gennevilliers, Saint-Denis et Saint-Ouen.

Activités de Nexity Geprim. Les activités de Nexity Geprim sont réalisées pour l'essentiel dans les grands 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 Geprim 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 342.000 mètres carrés de locaux livrés au cours des trois derniers exercices, environ 23 % étaient situés en Île-de-France, 39 % dans la région lyonnaise, et 38 % sur le reste du territoire et particulièrement dans le sud de la France (Fos-sur-Mer et Montélimar).

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 en Belgique (création de Nexity Belgium en 2002) et en Italie (création de Nexity Italia en 2005). En 2008, le Groupe a ouvert, au travers de Nexity Polska, une implantation en Pologne.

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 1.745.000 mètres carrés d'opérations en cours d'étude ou de réalisation dont 397.000 mètres carrés valorisés sur le long terme au travers de Nexity Villes & Projets (voir paragraphe 6.3.5 « Nexity Villes & Projets ») et 1.348.000 mètres carrés en cours de travaux ou développés en propre. Cette dernière catégorie 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 2008 de prises de commandes pour 87.200 mètres carrés réparties comme suit : 48.400 mètres carrés de surfaces de bureaux et 38.800 mètres carrés de surfaces d'activités/logistique.

Portefeuille de projets Nexity Entreprises

Nexity Entreprises dispose d'un portefeuille d'environ 453.600 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 au travers d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») de l'immeuble Salle des Marchés (43.200 mètres carrés) à La Défense pour le compte de la Société Générale ;
- le démarrage d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée (« MOD ») portant sur la réhabilitation lourde de la Tour Athena à La Défense pour le compte des AGF. Cet immeuble de 38.300 mètres carrés sera entièrement désamianté et restructuré au terme d'un chantier de 3 ans ;
- la restructuration dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière « CPI », conclu avec la foncière Eurosic, de l'immeuble situé au 52 avenue Hoche – Paris 8^e (12.000 mètres carrés). Les travaux débutés sur l'année 2008 devraient s'achever au 1^{er} semestre 2010 ; et
- la poursuite des études, pour le compte d'Unibail, en vue de la rénovation de la Tour Courcellor II (37.700 mètres carrés) située à Levallois à proximité de la Porte d'Asnières.

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 ⁽¹⁾	Nombre de m ² SHON	Date de livraison prévue
Opérations en cours :					
CMA Tower	Marseille	Bureaux	MOD	54.200	2 ^e semestre 2009
Euroseine Tranche 4 ⁽²⁾	Clichy	Bureaux	VEFA	17.300	1 ^{er} semestre 2009
Alstom C1 ⁽⁵⁾	Saint-Ouen	Bureaux	VEFA	19.200	1 ^{er} semestre 2009
Alstom Massy Ampère	Massy	Bureaux	CPI	19.200	2 ^e semestre 2009
Parc de Gerland Îlot 4 ⁽⁴⁾	Lyon	Bureaux	VEFA	13.500	2 ^e semestre 2009
Immeuble ZAC des Bords de Marne	Alfortville	Bureaux	VEFA	18.000	1 ^{er} semestre 2010
52 Hoche	Paris 8 ^e	Bureaux	CPI	12.000	1 ^{er} semestre 2010
Pointe Métro T1 ⁽⁵⁾	Gennevilliers	Bureaux	VEFA	25.100	1 ^{er} semestre 2010
Lot A3 ^{(5) (6)}	Boulogne	Bureaux	VEFA	15.000	1 ^{er} semestre 2010
Salle des Marchés	La Défense	Bureaux	VEFA	43.200	1 ^{er} semestre 2011
Tour Athena	La Défense	Bureaux	MOD	38.300	2 ^e semestre 2014
Opérations à démarrer :					
Lot T8/Semapa	Paris	Bureaux	CPI	21.900	2 ^e semestre 2011
Autres opérations sous maîtrise foncière Nexity Entreprises⁽³⁾ :					
Depolabo	Marseille	Bureaux	VEFA	13.000	n/d
ZAC Eiffel	Levallois-Perret	Bureaux	CPI	37.700	n/d
ZAC de la Petite Arche	Achères	Bureaux	VEFA	80.000	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 Geprim

Nexity Geprim dispose d'un portefeuille de près de 798.300 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 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 (13.000 mètres carrés), a été achevée en juin 2008 ;
- le projet Actilogis de l'Isle-d'Abeau (Isère) correspondant à un parc logistique réalisable en quatre tranches : deux tranches ont été réalisées à ce jour (bâtiments B et C : 50.200 mètres carrés) ; une troisième (bâtiment D pour 31.800 mètres carrés) est actuellement en cours de réalisation et sera livrée en mars 2009 ; et
- le Parc de l'Espace du Bourget, composé de bâtiments d'activités dont la première tranche (9.600 mètres carrés) a été livrée en juin 2008 à STE. Deux tranches complémentaires de 4.900 et 2.200 mètres carrés ont été lancées sur 2008 pour une livraison au 1^{er} semestre 2009.

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 ⁽¹⁾	Nombre de m ² SHON	Date de livraison prévue
Opérations en cours :					
Parc des Lumières Brossette	Saint-Priest	Logistique	VEFA	13.000	2 ^e semestre 2009
Brossette Atton	Atton	Activités	VEFA	18.800	2 ^e semestre 2009
Actilogis de l'Isle-d'Abeau bât. D	Isle-d'Abeau	Logistique	VEFA	31.800	1 ^{er} semestre 2009
Autres opérations sous maîtrise foncière⁽²⁾ :					
Actilogis de l'Isle-d'Abeau bât. A	Isle-d'Abeau	Logistique	VEFA	14.300	n/d
Parc des Tulipes Activités	Gonesse	Activités	VEFA	13.500	n/d
Montélimar Actilogis de l'Isle-d'Abeau T2	Montélimar	Logistique	VEFA	45.100	n/d
Parc de Senart	Savigny-le-Temple	Logistique	VEFA	16.000	n/d
Le Coudray ⁽³⁾	Le Coudray Montceaux	Logistique	VEFA	61.400	n/d
Nîmes Actilogis de l'Isle-d'Abeau T2	Nîmes	Logistique	VEFA	18.600	n/d
Secteur 1	Isle-d'Abeau	Logistique	VEFA	57.200	n/d
Parc des Éoliennes ⁽⁴⁾	Donzères	Logistique	VEFA	108.000	n/d
Parc de Persan	Persan	Logistique	VEFA	100.800	n/d
Fos Distriport 2	Fos-sur-Mer	Logistique	VEFA	70.600	n/d
Parc de Mormant	Mormant	Logistique	VEFA	140.800	n/d
Parc des Lumières (solde)	Saint-Priest	Logistique	VEFA	61.700	n/d

(1) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement – 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 Geprim : 60 %.

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

Portefeuille de projets Nexity Commerces

L'activité de Nexity Commerces a démarré en 2005. Cette filiale, dédiée à la réalisation de centres commerciaux, de *retails parks* et de petites et moyennes surfaces de centre ville, a pour le moment négocié un contrat de promotion immobilière portant sur une opération mixte bureaux, logements et commerces : T8, située dans le 13^e arrondissement de Paris et réalisée pour le compte Société Foncière Lyonnaise. Le programme développe 9.300 m² de commerces de pieds d'immeuble.

Portefeuille de projets à l'international

Les filiales de promotion tertiaire du Groupe hors de France disposent d'un portefeuille de près de 87.200 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 38.400 mètres carrés de bureaux et 5.600 mètres carrés de services situés dans la périphérie de Barcelone dont deux bâtiments, en cours de construction, seront livrés fin 2009 ;
- 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 ; et
- Bruxelles – 16 boulevard de Waterloo : MOD portant sur la restructuration d'un immeuble de 11.000 mètres carrés.

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

Nom	Localisation	Type d'ouvrage	Type d'opération*	Nombre de m ² SHON	Date de livraison prévue
Opérations en cours :					
Vallsolana Garden parcelle B	San Cugat del Vallés (Barcelone, Espagne)	Bureaux	VEFA	19.400	2 ^e semestre 2009
Edison Business Center 2	Sesto San Giovanni (Milan, Italie)	Bureaux	VEFA	21.200	2 ^e semestre 2009
Edison Business Center 1	Sesto San Giovanni (Milan, Italie)	Bureaux	Vente à terme	11.000	2 ^e semestre 2009
Waterloo 16	Bruxelles (Belgique)	Bureaux	MOD	11.000	1 ^{er} semestre 2009
Autres opérations sous maîtrise foncière :					
Vallsolana Garden parcelle A&C	San Cugat del Vallés (Barcelone, Espagne)	Bureaux/ Activités de services	VEFA	24.600	n/d

* VEFA : vente en l'état futur d'achèvement ; 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, sauf exception ponctuelle justifiée par une occupation de l'actif générant des revenus, 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 ou à un utilisateur 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 conclue par ailleurs.

Dès obtention des autorisations administratives, le Groupe :

- procède à la mise en place des concours bancaires le cas échéant nécessaires au financement du projet (voir paragraphe 6.3.2.11 « Financement des projets ») ;
- souscrit les polices d'assurance nécessaires (police responsabilité civile, police assurance construction (y compris 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 entreprises 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 de 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 l'attestation de non contestation de la conformité.

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 son client à la fois un immeuble et 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 (maîtrise d'ouvrage déléguée). Il s'agit d'une prestation de conseil rémunérée par des honoraires avec en regard des risques plus limités 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 »). 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.

6.3.2.9 Organisation opérationnelle du pôle Tertiaire

Organisation

Le pôle Tertiaire du Groupe est organisé, en France, autour de filiales ou départements spécialisés par produit et, pour les implantations internationales, au travers de filiales locales.

En France, le pôle Tertiaire fait coexister Nexity-Entreprises, spécialisé dans l'immobilier de bureaux, le département Hôtellerie, spécialisé dans le développement de projets hôteliers, Nexity Geprim, 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, la Belgique avec Nexity-Belgium, l'Italie avec Nexity-Italia et la Pologne depuis l'ouverture en 2008 des bureaux de Nexity Polska. Les activités de ces filiales portent essentiellement sur des opérations d'immobilier d'entreprise.

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.

Hôtels, Nexity-Commerces. Nexity Commerces et le département Hôtellerie sont implantés à Paris et interviennent 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 Altea), avec Icade Tertial et le groupe Vinci.

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 291.500 mètres carrés d'opérations livrées sur les trois derniers exercices, 34 % 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 Nexibel Investissements) 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 au profit de l'investisseur de perception d'un revenu locatif sur l'actif immobilier acquis 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 Atisreal, 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 ses budgets d'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 l'année 2008, le montant payé au titre des garanties locatives s'est élevé à 11 millions d'euros. Au 31 décembre 2008, le montant total des garanties locatives accordées par le Groupe et non encore décaissées, était de 15,8 millions d'euros (en quote-part groupe), dont un montant inférieur à 5 millions d'euros était exerçable à cette date (les projets correspondants ayant été livrés).

6.3.3 Services

6.3.3.1 Présentation des activités de services

Avec Lamy, Saggel et Keops, le pôle Services de Nexity est devenu depuis 2007 coteader du marché des services immobiliers, sur 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 ;
- 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 de 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 une garantie de revenus locatifs aux investisseurs à travers un bail de longue durée 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.

Fin 2008, le pôle Services de Nexity gère un peu plus d'un million de lots en résidentiel dont 84.000 à l'étranger, soit 791.000 en gestion locative et 216.000 en copropriété, ainsi que 8,8 millions de mètres carrés tertiaires.

6.3.3.2 Stratégie de développement

Nexity entend poursuivre son développement dans les services immobiliers. Lamy et 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, la politique de croissance organique initiée en 2008 sera poursuivie :

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

Pour Saggel, l'accent sera mis sur :

- l'intensification de la couverture du marché du *property management* ;
- le développement d'une offre d'externalisation auprès des grands *corporates* ; et
- une approche sélective et intégrée avec Lamy des appels d'offres publics ou parapublics.

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

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 45.000 administrateurs de biens et près de 40.000 agences immobilières (source : INSEE – *dernier recensement pour 2005*). Le secteur est entré depuis plusieurs années dans une phase de concentration active, avec la multiplication d'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

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 ;
- 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 de centres commerciaux

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

Transaction

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.

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

• 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 revenu locatif 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 de 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 2008	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 ²
Lamy	3.246	2.017.043	833.767	138.974	694.793	4.430	25.742	
Nexity-Saggel	540	5.658.811	48.595	19.078	29.517	239	1.962	
Richardière	122	109.207	24.563	8.335	16.228		894	
Keops	168							392.954
Lamy Résidences	144	-	15.753	15.753	-			
Lamy International	385	1.019.041	84.293	33.829	50.464			
TOTAL pôle Services	4.605	8.804.102	1.006.971	215.969	791.002	4.669	28.598	392.954

Lamy

Avec ses 3.246 collaborateurs et un maillage national de 250 implantations, Lamy 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 833.000 logements et 2 millions de mètres carrés de commerces et bureaux. Lamy intervient dans la transaction de biens immobiliers résidentiels avec 4.400 ventes et 25.700 locations en 2008.

Avec les activités de syndic de copropriété et de gérance locative, près de 80 % du chiffre d'affaires présentent une forte récurrence. En effet, les activités de syndic de copropriété ont représenté 50 % du chiffre d'affaires, 28 % pour les activités de gérance locative et 22 % 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

Fin 2008, le patrimoine géré par Saggel était composé de 5,7 millions de mètres carrés en immobilier tertiaire et d'environ 49.000 lots d'habitation, dont près de 19.000 en gestion locative.

75 % du chiffre d'affaires présentent une forte récurrence ; en effet le chiffre d'affaires 2008 est réparti à hauteur de 13 % pour les activités de syndic et de 63 % pour la gestion locative. Les autres activités, dont la transaction pour 13 %, représentent 24 % du chiffre d'affaires.

Saggel compte 540 collaborateurs présents sur l'ensemble du territoire national et principalement en région parisienne.

La clientèle de Saggel est essentiellement constituée d'investisseurs institutionnels français et étrangers (compagnies d'assurances, banques, caisses de retraite, entreprises publiques et parapubliques, *assets managers* et fonds internationaux).

Saggel a également développé une activité de conseil en *Facility Management*, en ingénierie de transfert et en éditions de plates-formes Internet pour le compte de grands utilisateurs ou investisseurs.

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 cœur 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, avec ses 122 collaborateurs, gère en 2008 un patrimoine de 8.000 lots en gestion locative. La société développe en outre une activité de syndic de copropriété représentant 16.000 lots, et intervient dans les activités de locations (900 réalisations).

Keops

Société de courtage et de conseil en immobilier d'entreprise, Keops emploie 168 personnes en Île-de-France.

L'activité 2008 se traduit par près de 600 transactions, 450.000 mètres carrés de ventes et de locations, dont 280.000 mètres carrés au titre de surfaces de bureaux, en Île-de-France qui représente son principal marché. Keops a également participé au placement de 430,0 millions d'euros d'actifs en matière d'investissement en 2008. En 2008, Keops disposait de 2 agences franchisées en régions et de 5 licences de marque.

Courant mars 2008, Keops a acquis deux cabinets spécialisés dans la transaction tertiaire, ASM Conseil (Lyon) et Espace Consultant (Paris), lui permettant de se renforcer sur son métier de services à l'immobilier tertiaire.

Lamy Résidences

Lamy Résidences est leader sur le secteur privé des résidences étudiants et des résidences-services en France. Cette filiale, qui compte 144 salariés, commercialise actuellement 142 résidences, soit plus de 15.000 lots. Elle est implantée en France dans 33 villes universitaires, et également à Genève en Suisse.

La société Lamy Résidences exploite trois activités :

- les résidences étudiants sont des appartements meublés (du studio au T2), 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 104 et représentent 11.700 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 24 représentant 2.500 lots ; et
- les parcs résidentiels, au nombre de 14, développés partiellement sous la marque Citea, sont des parcs de maisons individuelles destinées aux personnes ou aux 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 385 collaborateurs, elle connaît une croissance de son chiffre d'affaires de plus de 21 % en 2008, en développant les différents métiers de l'administration de biens à travers l'Europe :

- Allemagne : présent à Berlin, Munich, Hambourg, Düsseldorf, et Bielefeld avec 217 collaborateurs, le pôle Services y exerce une activité d'administration de biens représentant 30.900 lots et 1.020.000 mètres carrés tertiaires en gérance, et 15.000 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 56 collaborateurs et un portefeuille d'environ 19.000 lots en syndic et 1.300 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 82 collaborateurs, le pôle Services constitue un des plus gros opérateurs privés de gestion immobilière en développant un portefeuille de près de 15.600 lots (pour l'essentiel en gestion de copropriétés) et exploite 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 30 collaborateurs, gère un portefeuille de 1.600 lots en gérance, 800 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 trois activités :

- 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 632 et 917 agences ouvertes au 31 décembre 2008, soit un total de 1.549 agences franchisées.

Ces deux réseaux ont représenté en 2008 plus de 58.000 transactions immobilières réalisées par plus de 7.500 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, également animée depuis 2008 par Nexity Franchises qui représente 50 agences ouvertes au 31 décembre 2008, ainsi qu'une participation minoritaire dans le réseau Arthur l'Optimist :

- 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 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 ;
- Iselection commercialise des produits immobiliers d'investissement locatif.

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 des réseaux de franchises détenus par Nexity ;
- créer de nouveaux relais de croissance pour les franchiseurs et franchisés, en développant les passerelles entre les franchisés et Nexity ;
- 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. Et, depuis 2008, les Guides Solutions Clés Nexity sont adressés aux clients propriétaires et locataires des réseaux du Groupe pour les aider à faire les bons choix et des économies dans le déménagement, les biens d'équipement et les services pour l'habitat. Deux versions sont éditées : « Réussir votre déménagement et emménagement » pour les nouveaux clients et « Bien vivre à domicile » pour les anciens clients.

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 détient 76,4 % du capital de Guy Hoquet l'Immobilier, quatrième réseau français de franchise immobilière avec 632 agences franchisées qui emploient plus de 2.000 collaborateurs à fin 2008, dont 25 points de vente pour l'activité Entreprise et Commerce.

Le réseau Guy Hoquet l'Immobilier a poursuivi en 2008 son développement, avec une progression nette de 5 points de vente supplémentaires. En 2008, Guy Hoquet l'Immobilier a enregistré plus de 18.000 transactions.

Century 21 France

Nexity détient 100 % du capital de Century 21 France, deuxième réseau français de franchise immobilière.

Le réseau Century 21 France regroupe, à fin 2008, 917 agences franchisées qui emploient près de 5.500 collaborateurs dans tous les métiers de l'immobilier : la transaction, la gestion locative et le syndic de copropriété pour l'habitation ainsi que la transaction de commerces et d'immobilier tertiaire (bureaux, locaux d'activité) pour les activités professionnelles.

En 2008, le réseau Century 21 France a réalisé 40.000 transactions.

Keops Résidentiel

Le rapprochement avec le Groupe Caisse d'Epargne, en 2007, a permis à Nexity d'intégrer l'enseigne de franchise Keops Résidentiel, qui représente 50 agences ouvertes au 31 décembre 2008.

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, qui regroupe 400 affiliés, est un modèle qui se démarque des réseaux de franchises par le développement de la « licence de marque ».

Nexity-Solutions

Nexity-Solutions a deux objectifs principaux :

- créer et animer au quotidien des passerelles entre Nexity, notamment Nexity-Logement, et les réseaux de franchises dans trois domaines principaux :
 - la recherche d'opportunités foncières pour permettre au pôle Logement de développer des opérations de promotion ou de lotissement, avec 330 propositions foncières apportées par les réseaux en 2008 et 7 acquisitions réalisées,
 - la vente de neuf et la vente investisseurs. À fin 2008, 23 % des agences des réseaux sont habilités et labellisés « Partenaires agréés Nexity » pour la vente de neuf et investisseurs pour Nexity. En 2008, plus de 90 lots ont 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 ;
- développer des services accompagnant les particuliers dans leur parcours immobilier, par le biais de son offre de services : Solutions Clés Nexity. 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 et, en 2008, 2.946 clients. Et plus largement, les Guides Solutions Clés Nexity sont diffusés aux clients particuliers du Groupe, à la signature d'un compromis, d'un mandat exclusif ou d'un bail : 44.204 Guides de l'édition de juillet 2008 ont été ainsi offerts en 2008. Cette première édition contient plus de 200 pages de conseils, 120 offres de partenaires classées par niveau de prix et de service, et jusqu'à 4.500 euros de réductions différées.

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'Épargne pour la commercialisation de produits immobiliers locatifs, et au travers de Conseils en Gestion de Patrimoine.

Iselection intervient en tant que, commercialisateur pour le compte d'autres promoteurs tiers, (lots de type Robien, Scellier, 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 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 ont été 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'Épargne et Iselection. Cette convention, dont le contenu a fait individuellement l'objet de négociations avec chaque Caisse d'Épargne, a pour but de permettre une commercialisation efficace de produits de placement immobiliers d'Iselection au travers du réseau des Caisses d'Épargne, 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'Épargne 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 2008, dix-sept partenariats sur les dix-neuf réseaux du groupe Caisse d'Épargne étaient opérationnels, et deux devraient entrer en vigueur courant 2009.

L'activité commerciale 2008 a représenté 1.469 logements pour un chiffre d'affaires de 204 millions d'euros, soit une baisse en volume d'affaires de 47 % par rapport à 2007.

Les ventes par le réseau Caisse d'Épargne ont représenté 1.020 ventes, soit 69 % du total, et les ventes par les autres réseaux 449 lots.

L'activité commerciale 2008 s'est décomposée de la manière suivante : 26 % de ventes sur la partie opérateur (380 lots), et 74 % sur la partie commercialisation pour le compte de tiers (1.089 lots).

Sur la partie opérateur, une opération représentant 69 lots a été acquise au cours de l'exercice. Le stock de lots achetés s'élevait à 205 au 31 décembre 2008, dont 57 réservés et 148 disponibles à la vente.

Au 31 décembre 2008, l'effectif employait 122 collaborateurs dont 63 conseillers clientèle dans les agences Caisse d'Épargne, contre un effectif total de 143 au 31 décembre 2007.

La société est consolidée par intégration globale depuis le 1^{er} janvier 2008. En effet Nexity a porté sa participation dans la société de 34% à 80 % en janvier 2008. 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.

6.3.5 Nexity-Villes & Projets

Régénération urbaine

Avec son activité 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 SRU (voir paragraphe 6.6 « Environnement législatif et réglementaire »). Au travers de partenariats public/privé, Villes & Projets est un outil de montage et de développement urbain. La régénération urbaine 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. La régénération urbaine génère ainsi des enjeux économiques, sociaux et politiques, et nécessite pour sa mise en œuvre des 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 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 termes.

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 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.

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

À ce jour, 10 projets urbains représentant un potentiel de 890.000 mètres carrés non encore mis en production ont été mis en place par Villes & Projets. Ces opérations sont réparties, à fin 2008, à 61 % en Île-de-France et 39 % en régions. En 2008, 27.500 mètres carrés ont été commercialisés, qui viennent s'ajouter aux 185.400 mètres carrés déjà commercialisés durant les exercices précédents.

Villes & Projets a poursuivi en 2008 la valorisation des opérations déjà en portefeuille au début de l'exercice. Les principaux faits marquants de l'année sont :

- *Renault Trucks* : le Groupe a acquis en juin 2008 auprès de la société Renault Trucks un terrain de 97 hectares situé sur la commune de Saint-Priest (à proximité de Lyon). Le projet est entré dans sa phase opérationnelle avec une première vente de charges foncières à la filiale logement dès 2009 ;
- *Ermont-Eaubonne* : Villes & Projets a signé en mars 2008 avec la communauté d'agglomération Val & Forêt le traité de concession d'aménagement portant sur 82.800 mètres carrés SHON (57.100 mètres carrés de logements et 25.700 mètres carrés de tertiaire). Au préalable, une modification du PLU avait été approuvée en décembre 2007 par la ville d'Ermont et en janvier 2008 par la ville d'Eaubonne ainsi que le dossier de réalisation de la ZAC, approuvé en février 2008 par Val & Forêt. Le lancement de la première tranche logement doit intervenir fin 2009 début 2010 ;
- *Nantes Tripode* : le Groupe a signé avec la SAMOA (aménageur du site) une promesse foncière portant sur un terrain situé sur la commune de Nantes permettant de développer 48.900 m² répartis entre le logement (21.000 m²) et le tertiaire (27.900 m²) ;
- *Joué-les-Tours* : un premier permis de construire a été obtenu en février 2008 sur la première tranche développant environ 2.600 mètres carrés de logements. Une promesse foncière sur cette même tranche a été signée en février 2008 entre le Groupe et la ville de Joué-les-Tours : l'acquisition devrait intervenir début 2009.

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 ² SHON*	M ² SHON Logement*	M ² SHON Tertiaire*
Portefeuille Île-de-France				
Cœur de Seine	Gennevilliers	104.900	90.000	14.900
Versailles-Chantiers	Versailles	54.500	10.300	44.200
Renault Boulogne	Boulogne	74.900	64.300	10.600
Areva – Alstom	Saint-Ouen	206.900	88.000	118.900
Ermont Eaubonne	Ermont-Eaubonne	82.800	57.100	25.700
La Friche Guitel	Pré-Saint-Gervais	16.000	9.000	7.000
Sous-Total		540.000	318.700	221.300
Portefeuille régions				
Tripode	Nantes	48.900	21.000	27.900
Joué-les-Tours	Joué-les-Tours	27.600	22.400	5.200
Renault Trucks	Saint-Priest	233.500	94.900	138.600
La Baule	La Baule	40.000	36.000	4.000
Sous-Total		350.000	174.300	175.700
TOTAL		890.000	493.000	397.000

* Surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustements lors de l'obtention des autorisations administratives.

Par ailleurs, l'activité du pôle Villes & Projets s'est renforcée avec la création en février 2008 d'une filiale Actifoncier dont la mission est de participer au développement de zones d'activités pour le compte de la filiale de promotion Nexity-Geprim. L'année 2008 a été marquée principalement par la mise en place de l'organisation interne de la structure, et par la réponse à une première mise en concurrence concernant la ZAC de la Chapelle-Guivry au Mesnil-Amelot.

6.3.6 Pôle Investissements

Le pôle Investissements regroupe les activités de conseil et de gestion en investissements (Nexity-Reim), les participations détenues dans différentes opérations immobilières (entre 10 % et 40 % du capital) au travers de la holding Nexibel-Investissement, dans la foncière cotée Eurosic (31,7 % du capital), et dans la société de gestion de portefeuille de « pierre-papier » Ciloger (45 % du capital). L'activité de Nexibel-Investissement/Nexity-Reim et de Ciloger est présentée ci-après ; celle d'Eurosic est présentée au paragraphe 6.3.7.1. De manière historique, ce pôle comprenait aussi des portefeuilles d'actifs immobiliers.

6.3.6.1 Nexibel-Investissement/Nexity-Reim

Nexibel-Investissement 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 dont Nexity-Reim assure le montage, puis la gestion immobilière, administrative et financière. La principale classe d'actifs visée est celle des bureaux.

Nexity-Reim est issu du rapprochement réalisé en 2008 de Nexity-Investissement et de Nexity-Asset. Outre la gestion des investissements de Nexibel-Investissement, la société réalise aussi des missions de conseils et de gestion d'actifs pour le compte de tiers.

Nexibel-Investissement détient ainsi au 31 décembre 2008 des participations dans un patrimoine estimé en volume d'acquisition à plus de 315 millions d'euros répartis sur cinq opérations de bureaux situées à Paris et en région parisienne. Le montant de fonds propres engagés correspondant s'élève en quote-part à 17 millions d'euros environ.

En 2008, Nexibel-Investissement a pris des participations dans deux nouvelles opérations.

Sur le premier semestre 2008, Nexibel-Investissement, avec son partenaire Captiva Capital Partners, a créé le premier OPCI dédié aux opérations de *sale and leaseback* partiel. CAPNEXI OPCI est une SPPICAV aux règles de fonctionnement allégées (RFA), avec effet de levier, gérée par Ciloger, et détenue à 40 % par Nexity. CAPNEXI OPCI a acquis en juin 2008 un ensemble de trois immeubles de bureaux de près de 20.000 mètres carrés utiles, situé à proximité de La Défense, qui était détenu jusqu'alors par le groupe chimique et pharmaceutique Bayer. Ce dernier reste locataire de 2 immeubles, soit 40 % des surfaces. Le troisième immeuble, dénommé Aviso, situé en bord de Seine, fera l'objet d'une rénovation lourde et sera mis en location. Ce premier investissement s'élève au total à environ 99 millions d'euros.

Nexibel-Investissement a également conclu, avec son partenaire Lexin Capital, par l'intermédiaire d'une société commune détenue respectivement à 20 % et 80 %, l'acquisition d'un immeuble de bureaux en état futur d'achèvement de 16.700 m² utiles auprès de Nexity-Entreprises. Cet immeuble est situé à Alforville (94) à proximité de la Seine. Le montant total de l'investissement s'élève à environ 56 millions d'euros.

Les opérations développées par le Groupe dans lesquelles Nexibel-Investissement a pris une participation sont les suivantes :

Participation – Nexibel Investissement	% détention	M ² utiles totaux	Date acquisition	Date achèvement	Type opération/commercialisation locative au 31 décembre 2008
Consolidation en mode proportionnel					
SAS Nexis 1 (23 Italie)	40 %	13.000	Avril 2006	Novembre 2008	Sale & lease back partiel 40 % loué (La Poste)
SAS Capnexi 1 (Aviso – La Défense)	40 %	19.800	Mai 2008	T4 - 2009	Sale & lease back partiel 40 % loué (Bayer)
Consolidation par mise en équivalence					
SCI Porte des Lilas – Paris (Domino)	10 %	12.200	Octobre 2006	Octobre 2008	Acquisition en VEFA* 30 % loué
SCI Saint-Ouen C1	20 %	18.200	Juin 2007	T2 - 2009	Acquisition en VEFA* 100 % préloqué (Alstom)
SAS Lexin Alforville	20 %	16.700	Juin 2008	T2 - 2010	Acquisition en VEFA*

* VEFA : vente en l'état futur d'achèvement.

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 depuis neuf sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) et deux organismes de placement immobilier collectif (OPCI), investis en immobilier d'entreprise et en logements, et dédiés aux clients des réseaux des Caisses d'Épargne et de La Banque Postale. Ciloger a également constitué cinq OPCI – RFA (à règles de fonctionnement allégées) dédiés à des investisseurs institutionnels. 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 2008, 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 1.100 millions d'euros au 31 décembre 2008, se composant de bureaux et activités pour 370 millions d'euros (34 %), de commerces pour 668 millions d'euros (61 %) et de logements pour le solde. Ce patrimoine est détenu par les principales SCPI ou OPCI suivants :

- Actipierre 1, 2 et 3 : 246 millions d'euros ;
- Atout Pierre Diversification : 301 millions d'euros ; et
- OPCI Immocio (commerces) : 267 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2008, Ciloger :

- a collecté 196 millions d'euros, dont 70 millions d'euros en collecte primaire SCPI (soit plus du double de la collecte 2007), 13 millions d'euros en collecte secondaire, et 113 millions d'euros en collecte OPCI ;
- a investi pour le compte des sociétés gérées 256 millions d'euros, dont 250 millions d'euros signés (contre 415 millions d'euros en 2007) et 6 millions d'euros sous promesse ; les commerces représentent 44 %, les bureaux 49 % et les logements 7 %.

Ciloger a réalisé en 2008 un chiffre d'affaires de 13,9 millions d'euros pour un résultat net avant impôt de 1 million d'euros (ce résultat intègre l'impact de la confusion de patrimoine de la société Actigestion réalisée en février 2008).

Ciloger a pour objectif, en 2009, de maintenir le développement de l'offre de produit d'épargne immobilière distribuée au sein de ses réseaux distributeurs.

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

6.3.6.3 Portefeuille VU

À titre exceptionnel, le Groupe avait 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. Depuis le 31 décembre 2007, ce portefeuille a été cédé dans sa quasi-totalité.

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). Au 31 décembre 2008, la participation détenue par le Groupe s'élève à 31,7 % suite à la fusion absorption de Vectrane par Eurosic.

La stratégie poursuivie par Eurosic consiste à gérer et développer un patrimoine locatif à dominante de bureaux en région parisienne.

6.3.7.2 Crédit Foncier de France

Nexity et la CNCE (qui détenait 39,5 % du capital de Nexity au 31 décembre 2008) ont annoncé le 12 décembre 2008 qu'ils étaient entrés en discussion sur l'acquisition en numéraire par la CNCE de la participation de 23,4 % détenue par Nexity dans le Crédit Foncier de France. Le 29 janvier 2009, Nexity et la CNCE ont finalisé un accord pour la cession de cette participation à un prix de 539,6 millions d'euros réglé en numéraire. L'opération a été dénouée et le prix de cession a été encaissé en date du 20 février 2009. L'incidence de cette opération sur le résultat est intégrée dans les comptes de l'exercice 2008.

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, d'ensemblier urbain (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 l'ensemble de ces 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 57 % des réservations réalisées par les 15 premiers acteurs en 2007. 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 bureaux, des centres commerciaux et des hôtels), Kaufman & Broad (présent sur le marché des logements neufs – maisons en villages et appartements) et Akerys (spécialisé dans la vente aux investisseurs de produits résidentiels).

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

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

	2007	2006	2005
Nexity-Logement	10.919	10.553	9.046
Bouygues Immobilier	11.093	10.209	8.208
Kaufman & Broad	8.192	8.374	7.605
Akerys	8.081	10.941	8.528
Icade	4.884	4.465	3.993
Promogim	3.880	3.707	3.102
BNP Paribas Immobilier	3.369	3.509	3.667
Cogedim (Altaréa)	3.270	3.233	2.306
Eiffage Immobilier	3.204	3.179	3.202
Crédit Agricole Immobilier*	3.145	-	-
Vinci Immobilier	3.054	2.796	1.713
Bouwfonds Marignan	2.803	2.733	2.428
Pierre & Vacances	2.124	1.869	1.988
Les Nouveaux Constructeurs	2.057	1.269	1.229
Sogeprom	1.618	3.126	2.600

* Unimo, RSB, Litho et Monné-Decroix / Intègre le rachat en 2007 de Monné Decroix.
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 BNP Paribas Immobilier, 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 des lancements de grands projets.

Services

Le marché des services à l'immobilier se caractérise par sa forte atomisation.

Dans le domaine résidentiel, le marché compte plus de 45.000 administrateurs de biens et près de 40.000 agences immobilières (source : INSEE – dernier recensement pour 2005). Le secteur est entré depuis plusieurs années dans une phase de concentration active, avec la multiplication d'opérations d'acquisitions ou de fusions, permettant l'apparition d'acteurs majeurs notamment en syndic de copropriété et en gestion locative : Foncia, Lamy, Urbania, Immo de France, Citya, Square Habitat et Icade.

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 et des exigences élevées en termes de gestion et de reporting. 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 : Adyal, Saggel, BNP Paribas Real Estate Property Management, UFG PM et Icade.

Franchise immobilière

Le marché de la transaction immobilière dans l'ancien connaît une croissance moyenne de 10 % par an depuis dix ans. En 2008, le marché est en recul de 1,6 %.

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 2008, le marché français regroupe plus de 28.000 agences immobilières dont près de 6.100 portées par les 40 réseaux de franchises existants.

Les cinq premiers réseaux d'agences – ORPI, Century 21 France, Laforêt, Guy Hoquet et Era Immobilier – totalisent 15 % des agences immobilières et 69 % des agences franchisées.

Franchisés	Nombre d'agences*	% du total agences franchisées
1. ORPI	1.423	23 %
2. Century 21 France	917	15 %
3. Laforêt Immobilier	880	14 %
4. Guy Hoquet l'Immobilier	632	10 %
5. Arthur l'Optimist	400	8 %
TOTAL	4.246	69 %

* Sources : franchise magazine (enquête rythme du développement fin 2008)/Nexity pour 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, parmi lesquels peuvent être cités Icade Foncier Aménagement, ING Real Estate, Vinci Immobilier et BNP Paribas Immobilier.

Investissements

Structure récente dans son organisation et dans son activité, Nexity-Reim ne se compare pas encore à fin 2008 de façon pertinente tant avec les principaux investisseurs que les principaux asset managers de la place.

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 trois 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^{er} octobre 2007.

La finalité de cette réforme est de simplifier et harmoniser le régime des autorisations d'urbanisme, notamment :

- en regroupant différentes autorisations tout en clarifiant leurs champs d'application ;
- en améliorant les conditions d'instruction des demandes d'autorisation (liste limitative des pièces demandées, sécurisation des délais d'instruction, généralisation des avis et autorisations tacites) ;
- 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 ;
- en améliorant la sécurité juridique des autorisations, principalement, en réduisant le délai de retrait, en harmonisant les délais de préemption, et en encadrant davantage les recours, notamment en fixant des règles de recevabilité des actions des associations.

D'une manière générale, la réforme des autorisations d'urbanisme a apporté davantage de souplesse en faveur de la réalisation d'opérations complexes (élargissement de la possibilité pour plusieurs maîtres d'ouvrage de demander une même autorisation, clarification des modalités d'application des dispositions du PLU aux terrains issus de divisions foncières...).

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 »).

Par ailleurs, les activités du Groupe sont soumises aux dispositions législatives dites « Grenelle I de l'environnement », dont le projet de loi a été adopté par l'Assemblée nationale le 21 octobre 2008 et validé avec amendements le 11 février 2009 par le Sénat. Ces dispositions concernent tout d'abord le secteur du bâtiment, en procédant à une généralisation des « bâtiments basse consommation » à l'horizon 2012 et en lançant un grand programme de rénovation thermique des bâtiments. Ces dispositions concernent également le secteur de l'urbanisme, en prenant en compte la préservation de la biodiversité par la restauration et la création de continuités écologiques, et en accélérant les calendriers sur les éco-quartiers ainsi que la modification du droit de l'urbanisme pour lutter contre la régression des surfaces agricoles et l'étalement urbain.

Les logements et bâtiments tertiaires neufs et anciens que nous gérons, vendons ou construisons sont également soumis au Diagnostic de Performance Énergétique dont les modalités varient selon la destination et la nature du bien.

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 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 de mandataire 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 et à la mise en valeur de l'immeuble. Il remplit en outre les fonctions de syndic d'immeubles en copropriété. Il agit également en tant qu'agent immobilier, c'est-à-dire de mandataire chargé de s'entremettre 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.

Les activités d'agent immobilier, d'administrateur de biens et de syndic de copropriété sont réglementées 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 les 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 professionnels de l'immobilier 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 « transactions sur immeubles et fonds de commerce » pour l'agent immobilier et la carte « gestion immobilière » pour l'administrateur de biens et le syndic de copropriété. Le décret précité a fusionné les deux

cartes, cette carte professionnelle unique, valable dorénavant dix ans, indique la ou les mentions suivantes : « transactions sur immeubles 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 affectée au remboursement des fonds déposés, et l'attestation d'assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

La garantie financière est destinée à protéger le public contre les détournements et dissipations de fonds effectués par des professionnels peu scrupuleux. Elle ne peut valablement résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance ou par un établissement de crédit spécialement agréé, ou d'une consignation à la Caisse des dépôts et consignations. Le montant de la garantie financière ne peut être inférieur au montant maximal des fonds que le professionnel envisage de détenir sans pouvoir être inférieur à 110.000 euros (ou 30.000 euros pour les deux premières années d'exercice ou si le professionnel s'engage à ne pas recevoir de fonds).

L'assurance responsabilité civile professionnelle quant à elle permet la réparation des conséquences dommageables résultant de fautes commises par le professionnel dans l'exercice de son(ses) activité(s).

Enfin, pour l'essentiel, la loi Hoguet régleme, de manière très précise, les modalités de l'intervention des professionnels de l'immobilier dans la gestion ou l'entremise portant sur les biens d'autrui, en exigeant notamment que l'agent immobilier ou l'administrateur de biens soit investi d'un mandat écrit, préalable à l'opération considérée et formalisé de la part de son mandant, condition impérative de son droit à rémunération.

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.

Aux deux types de dispositifs déjà applicables en 2008 : le dispositif dit « Robien recentré » et le dispositif dit « Borloo populaire » s'est ajouté à compter du 1^{er} janvier 2009 le dispositif dit Scellier.

Le dispositif « Robien recentré »

Mis en place depuis le 1^{er} 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^{er} janvier 2009 à :

Zone	Localisation	Plafond du loyer mensuel
A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français	21,65 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	15,05 euros par mètre carré pondéré
B2	Unité urbaine entre 50.000 et 250.000 habitants	12,31 euros par mètres carré pondéré
C	Reste des communes	9,02 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^{er} janvier 2009 à :

Zone	Localisation	Plafond du loyer mensuel
A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français	17,32 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	12,04 euros par mètre carré pondéré
B2	Unité urbaine entre 50.000 et 250.000 habitants	9,85 euros par mètre carré pondéré
C	Reste des communes	7,22 euros par mètre carré pondéré

Le dispositif « Scellier »

Dans le contexte de chute des ventes de logements neufs, le gouvernement a introduit dans la loi de finances rectificative pour 2008, une nouvelle mesure d'incitation fiscale puissante au travers du dispositif Scellier.

Ce nouveau dispositif cohabitera avec les dispositifs Robien recentré et Borloo demeurant en vigueur sur l'année 2009.

L'avantage fiscal consiste en une réduction d'impôt ce qui élargit considérablement le nombre d'investisseurs potentiels, quel que soit leur niveau d'imposition, alors que les précédents dispositifs ne favorisaient que les tranches d'imposition élevées.

Les contribuables qui acquièrent, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu à condition qu'ils s'engagent à le louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de neuf ans.

Pour un même logement, l'investisseur ne peut cumuler la réduction d'impôt et la réduction au titre de l'amortissement relevant des dispositifs Robien ou Borloo.

Le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt qu'à raison de l'acquisition d'un seul logement au titre d'une même année d'imposition.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu pour sa fraction inférieure à 300.000 euros. Le taux de la réduction d'impôt est de 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et 2010, et de 20 % pour les logements acquis ou construits à compter de l'année 2011.

La réduction d'impôt est répartie sur neuf années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chacune de ces années.

Lorsque le logement est loué dans les conditions relevant du dispositif Borloo : respect des plafonds de loyer et ressources du locataire (qui ne peut être un ascendant ou descendant du contribuable), un abattement de 30 % peut être pratiqué sur les revenus bruts. De plus, si le logement reste loué à l'issue des neuf ans dans les mêmes conditions, le contribuable continue à bénéficier d'une réduction d'impôt annuelle égale à 2 % du prix de revient du logement pendant au plus 6 années supplémentaires (soit au total sur 15 ans une réduction de 37 % du prix de revient de l'investissement).

Lorsque pour une année, la réduction d'impôt excède l'impôt dû par le contribuable, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu des 6 années suivantes.

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.

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.

Pour mettre en place cette politique, Nexity s'est doté d'une organisation spécifique, qui s'appuie sur une Direction Process et Développement durable, créée en 2008. L'objectif est de mieux intégrer les innovations, d'accentuer les efforts en matière de réduction des coûts de construction et d'organiser la mise en œuvre rapide de la stratégie de développement durable de Nexity. Dans le cadre de son objectif de conformité avec la législation et la réglementation, la Direction Process et Développement durable reçoit notamment l'appui des services transversaux du Groupe, avec en particulier la désignation d'un correspondant juridique chargé du développement durable au sein de la Direction juridique du Groupe.

Dans cette même dynamique, un Comité intermédiaire développement durable composé d'un représentant de chaque pôle de métier se réunit depuis deux ans une fois par mois. Deux comités stratégiques développement durable pour le tertiaire et pour le logement ont également été initiés en 2008.

Enfin, des correspondants développement durable ont été nommés dans les différentes filiales du Groupe réparties dans les régions. La stratégie et la politique développées à la tête du Groupe s'appliqueront ainsi sur le terrain.

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

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.

Les audits de certification de Foncier Conseil sont réalisés par la société Ecopass.

Certification logement

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 continué à développer une opération 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 autres, à promouvoir l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables. Il s'agit de l'extension du programme dans la ZAC Confluence à Lyon avec 216 logements. Ces derniers ont obtenus également le label Très Haute Performance Énergétique avec Énergies Renouvelables (THPE ENR).

De plus, le pôle Logement, soucieux de prendre en compte la préservation de l'environnement tout au long du cycle de vie des logements, a obtenu la labellisation Habitat et Environnement pour 35 logements à Bougenais (44) et 14 à Martillac (33). Ces mêmes logements ont été labellisés Haute Performance Énergétique (HPE 2005) leur consommation en énergie étant 10 % inférieure à la réglementation thermique de 2005.

Cette démarche est complétée par la certification NF logement – démarche HQE acquise par 28 logements à Arradon (56) et 51 logements à Four (38). Ces mêmes logements ont été labellisés Très Haute Performance Énergétique (THPE 2005). Leur consommation énergétique est inférieure de 20 % par rapport à la RT 2005.

Deux programmes à Romainville (93) se distinguent par leur qualité environnementale. Le bilan carbone de la Villa Respiro a été mis en œuvre en prenant en compte la fabrication des matériaux jusqu'à la déconstruction du bâtiment. Cet outil a permis de révéler que le bâtiment va économiser l'équivalent de 9 ans de consommation de chauffage électrique. La Villa Soléa a atteint le label Bâtiment Passif.

Enfin, le pôle a réalisé 83 logements Très Haute Performance Énergétique à Montpellier (34) et 300 logements Bâtiment Basse Consommation (BBC) à La Ciotat (13) dont 100 maisons et 200 en collectifs.

Les opérations de résidences gérées font également l'objet de certifications HQE : une résidence étudiants de 127 logements à Grenoble (38) sur la ZAC de Bonne, ainsi que deux résidences pour personnes âgées à Vitry (35) et Franconville (95).

Certification NF bâtiments tertiaires – démarche HQE

Nexity-Entreprises a systématisé 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 :

- chantiers à faible impact environnemental (en matière de traitement de déchets, de propreté et de problématique sonore) ;
- 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
- 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 des performances de la qualité environnementale du bâtiment. Ces évaluations concernent l'opération en trois phases : programme, conception et réalisation. Un certificat est délivré à la fin de ces trois phases et atteste que les performances du référentiel sont respectées à ce stade. Le certificat ne devient complet qu'à l'issue des trois phases. 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 de ces coûts doit intégrer les nouvelles exigences issues des prises de conscience environnementales.

Parmi les opérations qui ont bénéficié de la certification HQE, on peut retenir :

- l'immeuble France Telecom à Arcueil (94), 1^{er} immeuble certifié NF bâtiments tertiaires – démarche HQE, livré le 15 novembre 2007 à Morgan Stanley ; et
- la Tour Granite à La Défense (92) qui sera le premier Immeuble de Grande Hauteur ayant obtenu le certificat NF bâtiments tertiaires – démarche HQE, livré en octobre 2008 à la Société Générale.

D'autres programmes sont actuellement en cours de certification :

- le Domino à Paris livré en septembre 2008 dont il reste l'audit réalisation à effectuer ;
- Pointe Métro à Gennevilliers (92) démarré en octobre 2008 et certifié en phase programme ;
- Alstom 91 à Massy (91) démarré mars 2008 et certifié en phase programme et conception le 16 décembre 2008 ;
- B2A Trapèze à Boulogne (92) démarré en juin 2008 et certifié en phase programme, et conception le 10 septembre 2008 ;
- la Salle des Marchés pour la Société Générale à La Défense démarré en juillet 2007 et certifié en phase programme ;
- ou encore l'immeuble 52 Hoche à Paris démarré en juillet 2008 et en cours de certification en phase programme.

Le pôle Services de Nexity s'engage dans la démarche HQE exploitation. CERTIVEA, émanation du CSTB et organisme accrédité par le COFRAC, souhaite tester la première version du référentiel HQE exploitation sur un panel d'immeubles, à partir du premier trimestre 2009. La participation de Nexity à cette phase test permet au pôle Services, aux propriétaires/copropriétaires et à leurs locataires de se positionner parmi les premiers à avoir manifesté leur volonté forte et unitaire de certifier « leur » immeuble « HQE exploitation ».

La démarche a été lancée sur les immeubles Meudon Campus (immeuble tertiaire) et CB 20 Les Miroirs (ensemble immobilier classé IGH).

Certification d'Économie d'Énergie (CEE)

Le parc géré par Nexity-Saggel fait l'objet de certificats d'économie d'énergie (CEE). 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. Les CEE de 2007 concernent 9.500.000 kWhcumac. On estime le volume de CEE pour l'ensemble des travaux éligibles réalisés en 2008 à 148.667.171 kWhcumac.

La généralisation de l'obtention de CEE sur l'ensemble de l'activité de promotion immobilière de Nexity est également à l'étude.

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.

La société SPRIM, spécialisée en recherche et prévention sanitaire, a établi à la demande du Groupe Nexity, un document technique présentant des analyses de risques santé liés à l'utilisation de certains matériaux de construction. Le Groupe souhaite simplifier ce document et, dans un premier temps, le mettre largement à disposition du pôle Logement. Il est envisagé d'évaluer par la suite la prise en compte de la dimension santé dans les opérations 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 projets pour lesquels Nexity Villes & Projets a été retenu illustrent cette problématique.

Dans le cadre des consultations d'aménageur, Nexity-Villes & Projets adjoint 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.

Le pôle Services met en place le système « écorégulateur » sur un immeuble adapté. L'objectif est d'améliorer le rendement de chaudières classiques et de mesurer l'efficacité du dispositif après trois années d'exploitation. Le dispositif a été mis en place en octobre 2008 dans un immeuble à Paris (8^e). Les premières constatations semblent indiquer une efficacité réelle des appareils.

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).

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 en 2008 (pleinement mise en œuvre à partir de mars 2009) et des cartouches d'encre (mis en place depuis 2008), 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).

Par ailleurs, le Secrétariat général a mis en place une procédure groupe visant à respecter les obligations légales pesant sur les émetteurs de papier à destination d'utilisateurs finaux (*i.e.*, article L.510-10-1 et suivants du Code de l'environnement) dont le contrôle de l'application a été confié à l'éco-organisme dénommé Ecofolio, en étudiant, notamment dans certaines filiales, la mise en place d'outils informatiques spécifiques de collecte de l'information, afin de se préparer au mieux à la généralisation, à partir du 1^{er} janvier 2010, des obligations susvisées à l'émission de tous papiers bureautiques vierges destinés à être imprimés.

Enfin, le Groupe sera également soumis, en 2010, à l'obligation de réaliser un bilan de ses consommations énergétiques et de ses émissions de gaz à effet de serre : à cette fin, un chantier d'anticipation du « Bilan Carbone » a été mis en place en 2008 en collaboration avec l'ADEME afin de détecter les priorités et, d'engager les actions de réduction nécessaires, et d'évaluer l'impact de son activité sur l'environnement.

Montage de partenariats et participation à des colloques

Nexity-Logement a adhéré à Entreprises pour l'Environnement, association qui regroupe les grands industriels et sociétés de services français. Le Groupe a également adhéré au C3D (Collège des Directeurs du Développement durable).

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 2008, le Groupe a versé 224.970 euros à la Fondation Abbé Pierre.

Le pôle 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 France 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 de 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 143.000 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. Cette action, suspendue temporairement en 2008, a bénéficié à 6.400 enfants.

Century 21 France s'est 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 été le premier promoteur privé à réaliser des opérations financées par le dispositif du pass-foncier individuel qui permet à l'acquéreur de payer d'abord sa maison, puis le terrain grâce à un portage du 1 % logement. Une dizaine d'opérations ont ainsi été commercialisées en 2008 ; elles s'inscrivent très directement dans une politique de maîtrise des coûts et d'accession sociale à la propriété.

Nexity-Logement développe des opérations au cœur des quartiers en rénovation urbaine (projets ANRU) : 547 logements vendus en 2006, 944 logements vendus en 2007 et 509 logements vendus en 2008 (soit 7 % de nos ventes totales en 2008). Bénéficiant d'une TVA réduite à 5,5 %, ces opérations rendent possible l'accession pour les ménages modestes, essentiellement issus du quartier.

Nexity-Logement assure un suivi personnalisé de ses clients, notamment par le biais de comptes clients accessibles sur Internet. En 2008, 4.456 comptes clients ont ainsi été créés et 21.000 visiteurs uniques se sont connectés sur leur compte (incluant les comptes créés les années précédentes).

Foncier Conseil édite une collection 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.

Dans le pôle 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 », 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.

Nexity-Solutions développe des services accompagnant les particuliers dans leur parcours immobilier, par le biais de son offre de services : Solutions Clés Nexity. 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 et, en 2008, 2.946 clients. Et plus largement, les Guides Solutions Clés Nexity sont diffusés aux clients particuliers du Groupe, à la signature d'un compromis, d'un mandat exclusif ou d'un bail : 44.204 Guides de l'édition de juillet 2008 ont été ainsi offerts en 2008. Cette première édition contient plus de 200 pages de conseils, 120 offres de partenaires classées par niveau de prix et de service et jusqu'à 4.500 euros de réductions différées.

Le pôle Services de Nexity a dressé la cartographie de la classification des immeubles disposant d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) et proposé pour les immeubles classés E, F et G un plan de progrès en vue de faire progresser leur notation.

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 plusieurs types de formations : en 2008 sur les thématiques « sol », « ISO » et « la certification HQE », et pour 2009, il est prévu des formations sur les thématiques « sol » et « ISO ». En outre, un « cercle environnement » a été mis en place pour faire évoluer le système de management et réaliser une veille technologique. Il se réunit une fois par trimestre. Un « challenge de l'innovation environnementale » a été lancé en 2007 pour encourager les équipes à aller plus loin dans leur démarche. Les récompenses attribuées en 2008 ont primé trois projets, portant sur la production d'électricité par éoliennes et panneaux photovoltaïques pour compenser la consommation d'électricité de l'éclairage public, l'architecture bioclimatique et la réflexion sur les plans masse, et enfin la mise en place d'une communication commerciale accompagnée d'une récompense aux acquéreurs qui construisent « bioclimatique ». Une « brève ISO », journal interne sur des nouveautés technologiques, des outils de l'environnement et un courrier des lecteurs, est publiée chaque mois. Des fiches techniques ont été rédigées à destination des collaborateurs de la filiale. Un plan d'actions opérationnelles pour 2009 a également été réalisé qui porte sur les thèmes : sol, eaux pluviales, paysage, circulation, énergie et biodiversité.

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 2008, 98 stagiaires ont été accueillis au sein des UES Nexity-Promotion Construction et Nexity-Saggeel 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 2008, 32 candidats ont été retenus.

Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC)

En matière de GPEC, une méthodologie est proposée aux partenaires sociaux : signature d'un accord de méthodologie, réalisation d'un diagnostic ayant pour objet de faire le bilan des ressources actuelles et des besoins futurs, proposition d'un dispositif complet de GPEC aux partenaires sociaux.

En 2008 :

- un accord de méthodologie a été signé dans l'UES Lamy ;
- le diagnostic et un dispositif complet de GPEC ont été proposés aux partenaires sociaux de l'UES Nexity-Saggeel Services ; et
- un accord de méthodologie a été signé et le diagnostic a démarré au sein de l'UES Nexity-Promotion Construction.

Développer la prévention en matière de santé

Au-delà de ses obligations légales, Nexity veut se placer comme précurseur dans le domaine de la santé des salariés au travail.

Trois actions prioritaires ont été mises en place en 2008 dans cet objectif, à savoir :

- renforcement de la formation de collaborateurs de Nexity en matière de secourisme et de sécurité ;
- acquisition de 3 kits SOS (télémédecine) et de 3 défibrillateurs à titre expérimental sur le site de La Défense ; et
- organisation de matinées thématiques et dépistages.

Des matinées thématiques santé sont proposées aux salariés de La Défense en partenariat avec le « *Medical Board* » de l'Hôpital américain de Neuilly-sur-Seine. À l'issue de ces conférences, à partir des kits SOS, des dépistages sont proposés aux salariés qui le souhaitent (Exemple : diabète, cholestérol, hypertension artérielle).

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 2008 :

- au niveau Groupe : les négociations, visant à mettre en place le Comité de Groupe Nexity, ont été ouvertes. Un accord constitutif du Groupe Nexity a été signé en novembre 2008 ;
- au sein de l'UES Nexity-Promotion Construction : un accord de méthodologie relatif à la GPEC, un accord relatif à la diversité et à l'égalité professionnelle, un accord relatif au PERCO et un accord relatif aux astreintes ; et
- au sein de l'UES Lamy : un accord d'intéressement, un avenant à l'accord de participation et un accord de méthodologie relatif à la GPEC.

6.7.3 Engagements pour l'avenir

Dans le cadre de sa politique de développement durable, le Groupe poursuit en 2009 ses actions entreprises en 2008.

Afin d'optimiser les échanges d'informations, un site intranet spécialement dédié au développement durable verra le jour. Il a pour objectif de centraliser les documents liés à la stratégie et à la politique de développement durable du Groupe et, également, de partager les retours d'expérience de chaque correspondant développement durable en région.

De plus, au sein du pôle Logement, une évaluation développement durable de chaque programme immobilier sera effectuée sur différents thèmes tels que la santé, l'énergie, l'eau, les déchets aussi bien dans la construction durable du logement lui-même que sur la vie des occupants. Cet outil incite à l'amélioration thermique, énergétique, sanitaire et économique du bâti. Une réflexion sur l'industrialisation des logements a en outre été menée en 2008 et se concrétisera en 2009.

Guy Hoquet l'Immobilier devrait signer courant 2009 une charte d'engagements « développement durable » entre le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie et du Développement durable et de l'Aménagement du territoire et une dizaine d'enseignes d'agences immobilières.

Le guide Solutions Clés « réussir votre déménagement et emménagement » du pôle Distribution évoqué précédemment étoffera son offre. En effet, l'édition de janvier 2009 proposera jusqu'à 6.000 euros de réductions sur plus de 140 offres en collaboration avec plus de 90 partenaires. Sept nouvelles rubriques feront leur apparitions : Design ; Luminaires ; Matériaux de construction et aménagement ; Fenêtres, volets et stores ; Portes, blindages et portails ; Fioul domestique et Coaching déco. Enfin, ce guide sera complété d'un volet consacré aux offres « vertes ». Ainsi, cela permettra aux clients de Century 21 et de Guy Hoquet l'Immobilier de bénéficier de produits et de services respectant l'environnement et la santé du consommateur.

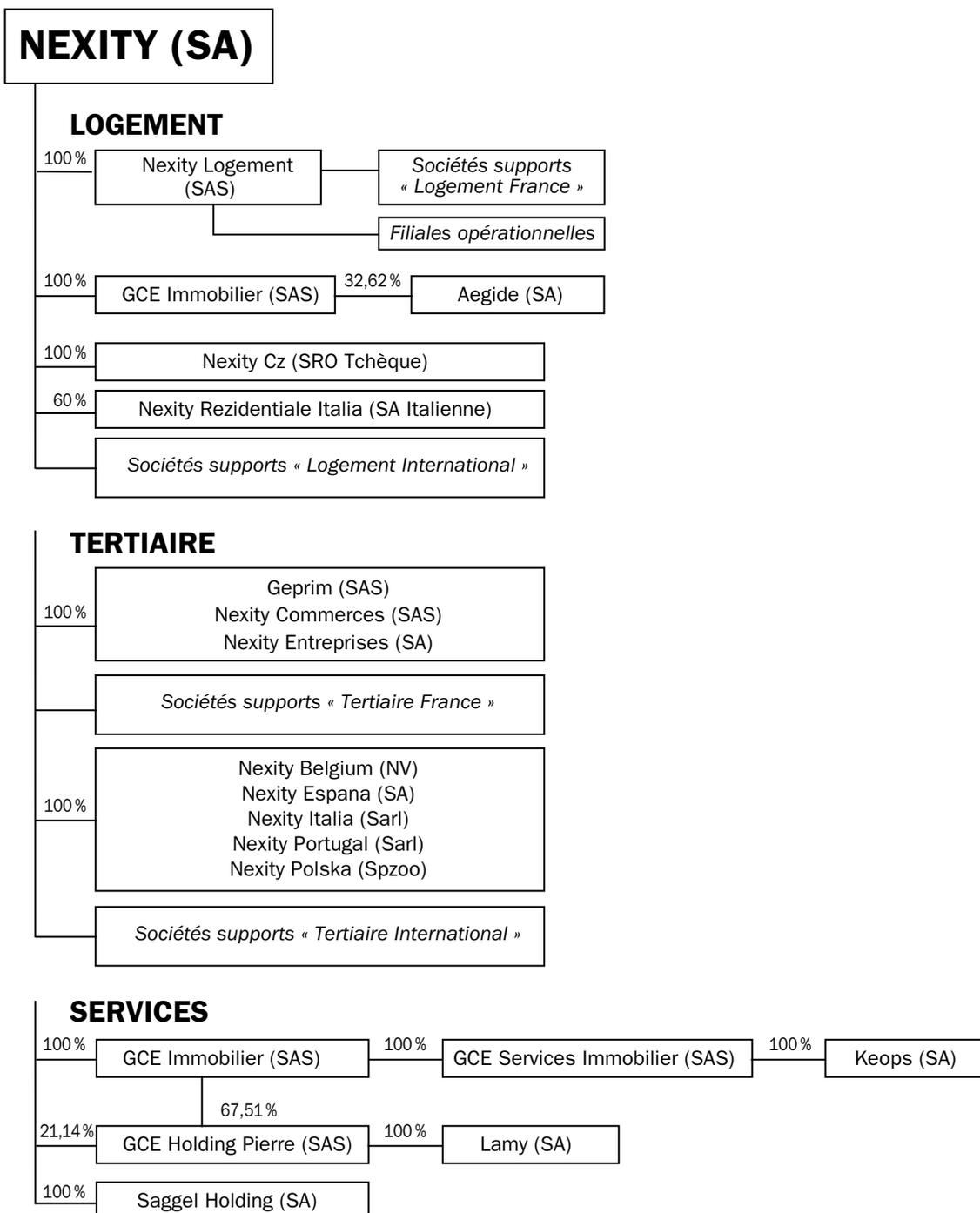
Les actions menées en interne au sujet de la vie de l'entreprise concernent la mise en place du tri du papier au siège de La Défense, avec le concours de la société Elise. Parallèlement, le Groupe s'emploie à l'établissement du Bilan Carbone sur cinq sites du Groupe à La Défense et à Roubaix.

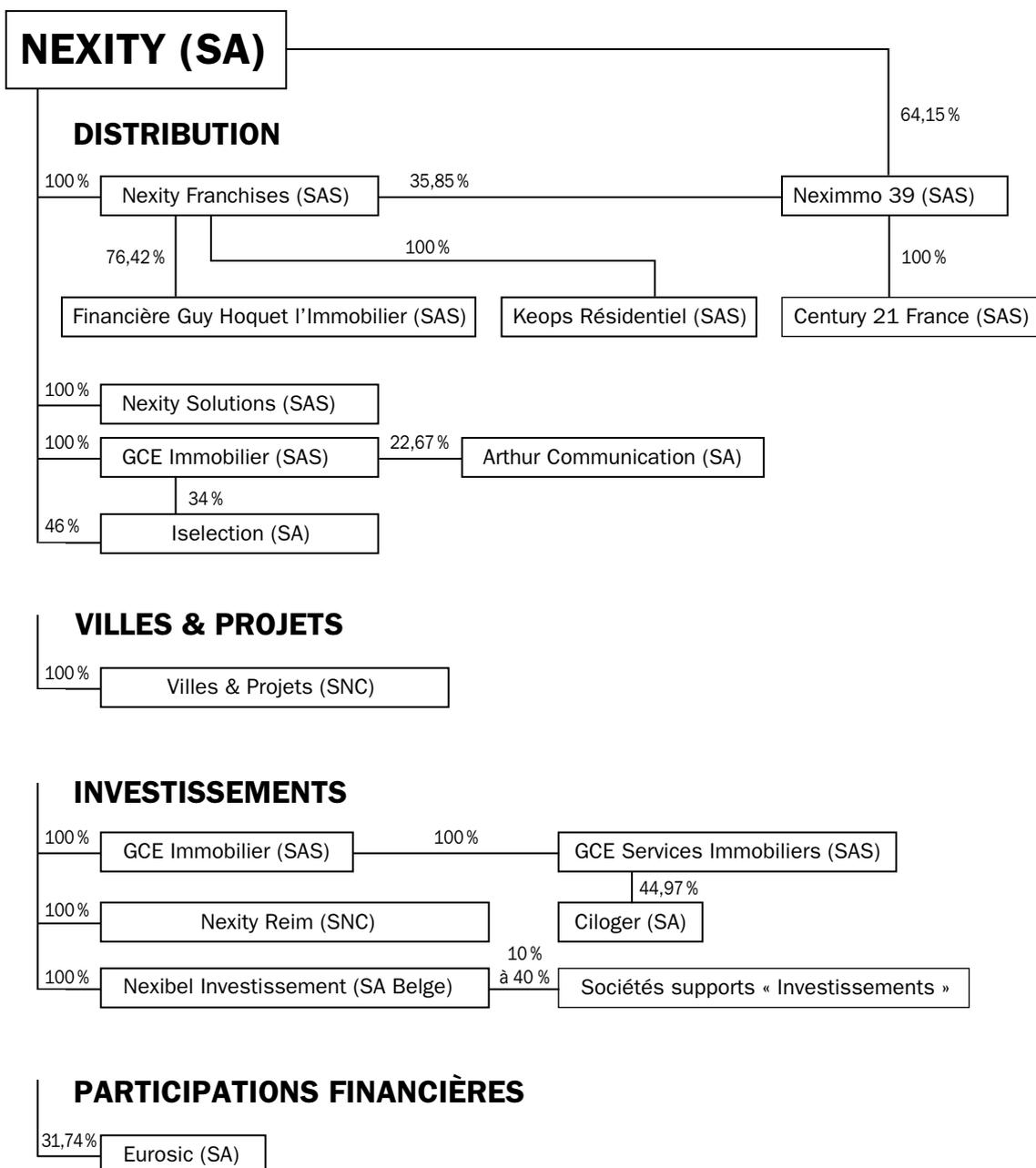
CHAPITRE 7 : ORGANIGRAMME

Le schéma ci-dessous représente l'organigramme des principales filiales de la Société (avec indication du pourcentage de capital détenu) à la date du présent document de référence. La liste des sociétés consolidées est présentée en Annexe 1 (annexes A, B et C).

La participation dans le Crédit Foncier de France a été cédée le 20 février 2009.

Organigramme Nexity au 31 mars 2009





La société-mère 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.

Dans le cas de prise à bail d'un immeuble de bureaux regroupant plusieurs filiales, le bail est signé par la société occupant le plus de mètres carrés. Des conventions de sous-location renouvelables chaque année sont signées avec les différentes filiales occupant les locaux, permettant de refacturer les loyers et les charges locatives au prorata des utilisations réelles de chaque société.

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 »).

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 devrait être renouvelé, 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 2008, les loyers et charges locatives payés par le Groupe se sont élevés à environ 39,9 millions d'euros, et se ventilent par pôles selon la décomposition suivante.

Loyers et charges locatives (en millions d'euros HT)	2008
Logement	5,7
Tertiaire	0,8
Services et Distribution	21,0
Autres Activités	12,4
TOTAL	39,9

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

9.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Nexity est un groupe immobilier intégré, qui allie l'ensemble des compétences et expertises immobilières à destination des particuliers, des investisseurs institutionnels et des collectivités locales. La palette inégalée de métiers dont dispose le Groupe en fait l'un des principaux acteurs de l'immobilier en France : ensemblier urbain, promotion (logements, bureaux et activités), services immobiliers aux particuliers, aux entreprises et aux investisseurs institutionnels, réseaux de distribution et gestion d'actifs.

Le Groupe est implanté sur l'ensemble du territoire national, et est également présent en Europe.

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 d'hôtels ;
- Services et Distribution, comprenant principalement l'administration de biens de logements et de bureaux, et la transaction, tant avec des clients particuliers qu'avec des investisseurs institutionnels et des entreprises, la commercialisation de produits immobiliers d'investissement locatif, la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières ; et
- les autres activités qui regroupent notamment l'activité d'ensemblier urbain (Villes & Projets), les activités d'investissements (Nexity-Reim), et les participations dans le Crédit Foncier de France (jusqu'au 31 décembre 2008) et Eurosic.

9.1.1 **Chiffres clés**

Les tableaux ci-dessous présentent les comptes consolidés résumés du Groupe pour les exercices clos les 31 décembre 2006, 2007 et 2008 :

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2008

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois <i>pro forma</i>	31/12/2007 12 mois	31/12/2006 12 mois
Chiffre d'affaires	2.682.929	2.576.301	2.394.686	1.854.867
Achats consommés	(1.722.484)	(1.571.163)	(1.548.033)	(1.305.063)
Charges de personnel	(431.562)	(399.304)	(302.875)	(172.485)
Charges externes et autres charges	(242.598)	(222.456)	(172.358)	(110.339)
Impôts et taxes	(27.712)	(28.888)	(22.697)	(13.994)
Amortissements, provisions et dépréciations	(12.813)	(22.182)	(18.301)	12.588
Résultat opérationnel	245.760	332.307	330.422	265.574
Charges financières	(70.355)	(49.598)	(44.107)	(29.712)
Produits financiers	20.457	21.296	17.861	21.704
Résultat financier	(49.898)	(28.301)	(26.246)	(8.008)
Résultat des activités courantes avant impôts	195.862	304.006	304.176	257.566
Impôts sur les bénéfices	(60.935)	(102.309)	(99.503)	(84.655)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(2.595)	45.253	12.980	
Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence	(103.829)	-	-	-
Résultat net de l'ensemble consolidé	28.503	246.951	217.652	172.911
Part du Groupe	24.787	241.265	211.956	170.247
Intérêts minoritaires	3.716	5.686	5.696	2.664
<i>(en euros)</i>				
Résultat de base par action	0,47	4,61	5,00	5,29
Résultat dilué par action	0,46	4,49	4,84	5,07

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2008**ACTIF**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Actifs non courants			
Goodwill	1.168.483	984.476	465.381
Autres immobilisations incorporelles	11.634	10.829	1.088
Immobilisations corporelles	37.472	36.379	9.220
Immeubles de placement	-	-	16.028
Participations mises en équivalence	228.178	1.017.183	-
Autres actifs financiers	39.931	49.846	28.151
Impôts différés actifs	61.702	35.201	5.941
TOTAL actifs non courants	1.547.400	2.133.914	525.809
Actifs courants			
Stocks et encours	1.397.608	1.083.959	858.570
Créances clients et autres débiteurs	216.364	554.630	348.033
Créances d'impôts	22.425	3.692	5.506
Autres actifs courants	1.122.095	1.089.945	421.365
Actif financier courant	539.600		
Autres créances financières	26.362	36.612	29.842
Trésorerie et équivalents de trésorerie	430.634	273.300	169.914
TOTAL actifs courants	3.755.088	3.042.138	1.833.230
Actifs non courants destinés à être cédés			
TOTAL DE L'ACTIF	5.302.488	5.176.052	2.359.039

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Capital apporté	264.908	262.811	161.693
Primes liées au capital	1.364.532	1.364.412	105.128
Actions propres	(2.158)	(3.798)	(1.173)
Réserves et résultats accumulés	366.474	268.671	167.682
Résultat de la période	24.787	211.956	170.247
Capitaux propres part du Groupe	2.018.543	2.104.052	603.577
Intérêts minoritaires	5.410	5.381	5.647
Capitaux propres consolidés	2.023.953	2.109.433	609.224
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	360.535	170.249	48.309
Avantages du personnel	17.112	17.121	7.785
Autres provisions non courantes	-	8.232	8.337
Impôts différés passifs	6.715	15.287	13.249
TOTAL passifs non courants	384.362	210.889	77.680
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	658.963	700.819	416.955
Provisions courantes	114.518	110.044	42.709
Fournisseurs et autres créditeurs	713.725	792.536	680.052
Dettes d'impôts	8.986	27.440	4.172
Autres passifs courants	1.402.916	1.224.890	528.247
TOTAL passifs courants	2.899.108	2.855.729	1.672.135
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES	5.307.423	5.176.052	2.359.039

TABLEAUX DES FLUX DE TRÉSORERIE

<i>(en millions d'euros)</i>	2008	2007	2006
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	210,3	229,3	172,3
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	148,8	(352,7)	(117,0)
Variation du BFR d'impôts et autres	(51,4)	24,8	28,0
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	307,7	(98,7)	83,3
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	226,5	98,9	(54,1)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(13,3)	(11,8)	(3,1)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	181,1	147,3	35,1
Dividende versé par Nexity SA	(105,0)	(61,4)	(51,4)
Variations de trésorerie de période	144,0	74,4	9,8

9.1.2 Synthèse de l'activité

L'exercice 2008 a été marqué par un retournement violent des marchés de l'immobilier en France, amorcé début 2008 et qui s'est accéléré à compter du second semestre. Nexity a détaillé le 8 octobre 2008 les différentes mesures d'adaptation que le Groupe mettrait en œuvre pour adapter son offre commerciale et ses structures, en complément des premières mesures annoncées le 30 juillet 2008.

9.1.2.1 Logement

9.1.2.1.1 Performance commerciale

L'activité du pôle Logement en 2008 s'inscrit en net repli par rapport à 2007. La tendance négative observée au premier semestre s'est clairement accentuée au second semestre, renforcée par un nombre élevé d'annulations portant sur des réservations de 2007.

Le contexte économique général de 2008 a en effet fortement pesé sur la dynamique des réservations : nette dégradation du moral des ménages, remontée des taux d'intérêt, politique de crédit restrictive menée par les banques. À ces éléments s'est ajoutée à la rentrée une inquiétude nouvelle sur la stabilité du système financier et sur l'évolution du marché de l'emploi. Ces éléments ont constitué un frein psychologique puissant à la décision d'achat, prévalant sur les facteurs structurels de soutien de la demande de logements : croissance démographique et déficit de logements, dans un contexte d'aspiration à la propriété et de faible endettement des ménages.

Les réservations de logements neufs s'élèvent à 7.307 unités, en recul de 33 % par rapport à 2007 (36 % hors Iselection). Cette baisse marquée des réservations nettes s'explique par la conjugaison de la baisse des réservations brutes (-24 % hors ventes en bloc) d'une part et la forte progression des annulations (+29 %) d'autre part. Outre la dégradation des conditions économiques générales, la progression des annulations en valeur absolue trouve son origine dans le nombre élevé de réservations brutes enregistrées en 2007.

Le marché français de logements neufs développés par les promoteurs privés chute très fortement par rapport à 2007, avec 79.400 unités contre 127.400 unités en 2007 (source Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire). La part de marché de Nexity est d'environ 9 % du total des ventes.

La gamme de produits offerte par le Groupe est essentiellement constituée d'appartements dans des immeubles résidentiels collectifs (86 % des réservations en 2008) auxquels s'ajoutent des maisons individuelles groupées et des résidences-services.

En complément, Nexity a réalisé 1.754 réservations de lots de terrains, en baisse de 53,6 % par rapport à 2007 (3.784 réservations). Ce segment est très affecté par la tendance actuelle favorisant le retour vers les centres villes, en lien avec la hausse du coût des transports. Négative pour les activités de terrains à bâtir, cette dynamique est bénéfique aux activités de logements neufs. L'activité a aussi été particulièrement affectée par la réduction très marquée des réservations faites par les promoteurs privés.

Les 9.061 réservations au total ne tiennent pas compte de l'accord de préservation de 422 logements signé fin 2008 avec la SNI, dans la mesure où la concrétisation effective de ces réservations reste subordonnée, entre autres, à l'accord des communes dans lesquelles les opérations concernées sont localisées.

Réservations France

<i>(en nombre)</i>	2008	2007	Écart 2008/2007
Nexity Logement	6.975	10.919	(36,1) %
Iselection	332	-	-
Lots de terrains	1.754	3.784	(53,6) %
TOTAL nombre de réservations	9.061	14.703	(38,4) %
<i>(en millions d'euros TTC)</i>			
Nexity Logement	1.305	2.202	(40,7) %
Iselection	56	-	-
Lots de terrains	114	317	(63,9) %
TOTAL montant des réservations	1.475	2.519	(41,4) %

Le montant des réservations du pôle Logement ressort à 1.475 millions d'euros TTC, en baisse de 41,4 % par rapport à 2007. Le montant des réservations de logements est en baisse de 40,7 % à 1.305 millions d'euros TTC, en cohérence avec l'évolution du nombre des ventes.

Les réservations du lotissement atteignent 114 millions d'euros TTC, en forte chute de 63,9 % par rapport à 2007. La baisse du chiffre d'affaires est plus forte que celle du nombre de ventes du fait de prix moyens en baisse de 22 %.

9.1.2.1.2 Ventilation géographique

Les réservations de logements neufs du Groupe en France en 2008 se répartissent (en nombre) à raison de 70 % en régions et de 30 % en Île-de-France. Cette répartition est similaire à celle constatée en 2007.

Le tableau suivant présente la répartition géographique des réservations en France en 2007 et 2008 :

Réservations logements – Nexity Logement

<i>(en nombre)</i>	2008	2007	Écart 2008/2007
Île-de-France	2.104	3.176	(33,8) %
Régions	4.871	7.743	(37,1) %
TOTAL	6.975	10.919	(36,1) %

En lotissement, la part des lots de terrains réservés en 2008 en Île-de-France est en légère baisse à 13 % des réservations (en nombre) contre 15 % en 2007.

Le Groupe exerce ses activités de promotion et de lotissement sur l'ensemble du territoire français.

À l'étranger, le Groupe n'est significativement présent dans le domaine de la promotion de logements neufs qu'en Italie du Nord, à travers sa filiale Nexity Residenziale, dont le développement a été initié en 2007 en *joint-venture* avec un promoteur local. Dans un marché du logement neuf moins affecté que celui d'autres pays européens, Nexity Residenziale a réussi à prendre sa place dans son marché avec le succès des premiers lancements commerciaux réalisés en 2008. Au total, 8 opérations ont été lancées commercialement, essentiellement dans les zones de Milan et de Turin, représentant une offre commerciale de 462 logements. Sur l'exercice 2008, 284 options (*proposte d'acquisto*) et 91 compromis de vente (*compromessi*) pour un chiffre d'affaires TTC total de respectivement 53 millions d'euros et 18 millions d'euros ont été enregistrés.

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 qui font l'acquisition d'un logement en vue de le louer. Ces derniers bénéficient d'avantages fiscaux accordés régulièrement en France depuis de nombreuses années (régimes de Robien, Borloo et nouvellement la loi Scellier). Ces régimes présentent un attrait significatif pour les investisseurs particuliers, 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 2008 se caractérise par la part prépondérante prise par les investisseurs institutionnels (+4,7 % en volume par rapport à 2007), qui représentent en 2008, 36 % du total des ventes contre 22 % en 2007. Les logements réservés par les investisseurs institutionnels dépassent en nombre le total des réservations faites auprès des accédants.

L'augmentation depuis 2006 des ventes aux investisseurs institutionnels, essentiellement des opérateurs sociaux, confirme 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 4.456 unités, en très forte baisse par rapport à 2007 (-4.057 unités). Cette baisse marquée des réservations nettes s'explique par la conjugaison de la baisse des réservations brutes d'une part (-24 % hors ventes en bloc) et la forte progression des annulations (+29 %) d'autre part. Les chiffres de réservations publiés par le Groupe correspondent à des réservations nettes ; ces chiffres représentent le nombre de réservations brutes enregistrées au cours de la période concernée, dont est déduit le nombre des annulations enregistrées au cours de la même période, même si celles-ci se rapportent à des réservations brutes enregistrées au cours de périodes antérieures. Outre la dégradation des conditions économiques générales, la progression des annulations en valeur absolue trouve son origine dans le nombre élevé de réservations brutes enregistrées en 2007.

Le second semestre a connu une accentuation très nette de ces tendances, avec 3.929 réservations brutes et 2.951 annulations. Ce résultat s'explique aussi en partie par les annulations et les gels de programmes décidés par le Groupe, lesquels ont conduit à enregistrer 367 annulations. Hors ces 367 annulations, le recul des réservations nettes de logement aurait été limité à 30 %.

Les clients accédants, qui représentent 34 % du total des réservations 2008, tout comme les investisseurs particuliers (30 % du total des réservations) sont quasiment deux fois moins nombreux qu'en 2007.

Les primo accédants représentent toujours la majorité des clients accédants. Le développement de la production en zone ANRU permet de proposer des logements à des prix attractifs grâce au taux de TVA réduit à 5,5 %.

Répartition des ventes – Nexity Logement

<i>(en nombre de logements)</i>	2008	Ventilation (en %)	2007	Ventilation (en %)	Écart 2008/2007
Résidence principale					
<i>Primo accédants</i>	1.347	19 %	419	22 %	(44,3) %
<i>Autres accédants</i>	796	11 %	1.554	14 %	(48,8) %
Résidence secondaire	220	3 %	453	4 %	(51,4) %
TOTAL accédants	2.363	34 %	4.426	41 %	(46,6) %
Investisseurs particuliers	2.093	30 %	4.087	37 %	(48,8) %
Investisseurs institutionnels	2.519	36 %	2.406	22 %	4,7 %
TOTAL	6.975	100 %	10.919	100 %	(36,1) %

Source : déclarations des clients acquéreurs

Le prix moyen TTC par logement réservé (hors vente en bloc aux institutionnels) baisse à 199,6 milliers d'euros en 2008, contre 208,8 milliers d'euros en 2007. La taille moyenne des logements est pratiquement inchangée à 60,4 mètres carrés contre 61 en 2007, ce qui conduit à un prix moyen au mètre carré en régression de 3,4 % (3.306 euros par mètre carré en 2008, contre 3.421 euros en 2007).

Le prix des logements acquis par les accédants en résidence principale chute de 6,2 % en 2008 par rapport à 2007. Cette baisse est due pour un tiers à la moindre surface des logements vendus et pour deux tiers à un prix au mètre carré inférieur.

Malgré une taille de logements similaires à 2007 en termes de surface, le prix des logements acquis par les investisseurs particuliers est en retrait (-3,2 % par rapport à 2007), compte tenu de la baisse du prix moyen au mètre carré (-2,9 % par rapport à 2007).

Les prix moyens et les surfaces s'établissent comme suit selon les principaux types de client (hors ventes en bloc aux institutionnels) :

Prix moyens et surfaces – Nexity Logement

	2008	2007	Écart 2008/2007
Ensemble des ventes			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.306	3.421	(3,4) %
Taille moyenne (m ²)	60,4	61,0	(1,0) %
Prix moyen par logement en milliers d'euros	199,6	208,8	(4,4) %
dont Accédants – résidence principale			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.259	3.397	(4,1) %
Taille moyenne (m ²)	70,5	72,0	(2,1) %
Prix moyen par logement en milliers d'euros	229,7	245,0	(6,2) %
dont Investisseurs particuliers			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.226	3.321	(2,9) %
Taille moyenne (m ²)	50,3	50,0	0,5 %
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	162,2	167,6	(3,2) %

Source : déclarations des clients acquéreurs, hors vente en bloc aux institutionnels

Les clients de l'activité lotissement

Les particuliers constituent la très grande majorité des réservations de lots de terrains à bâtir du Groupe en 2008 (88 % 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 65,2 milliers d'euros, contre 84 milliers d'euros en 2007, en baisse de 28,8 % du fait de l'évolution géographique des ventes et de l'adaptation des prix aux évolutions du marché.

9.1.2.1.4 Renouvellement de l'offre

Face à la forte dégradation du marché immobilier, le Groupe a décidé d'un premier plan d'adaptation en juillet 2008. Celui-ci a été renforcé en octobre du fait de l'accentuation de la chute des ventes durant l'été. Ce plan, figurant dans le communiqué publié par le Groupe le 8 octobre 2008, prévoyait notamment :

- l'adaptation de l'offre et de la politique commerciale pour chaque opération de logement, en fonction des spécificités locales ;
- une baisse significative des effectifs du Groupe sur l'exercice, sur la base de diverses mesures (départs non remplacés, fin de période d'essai, absence de recours aux intérimaires et CDD...) ainsi que la mise en œuvre d'un plan social dans les activités de promotion ;
- une réduction très forte des lancements d'opération ;
- la réduction de la taille moyenne des tranches de chaque programme ;
- l'abandon d'opérations aux rythmes de commercialisation insuffisants ;
- le gel de 19 terrains, placés en réserve foncière ;
- la renégociation des charges foncières chaque fois que cela est possible ;
- la fermeture ou le regroupement régional d'agences pour l'activité de logement et de lotissement ; et
- la fermeture de l'implantation en République tchèque.

La mise en œuvre de ce plan a notamment conduit à l'annulation de 367 réservations au quatrième trimestre et l'abandon de 35 opérations déjà lancées commercialement. Durant l'année, 90 programmes de logements ont été lancés commercialement et n'ont pas fait l'objet d'un abandon ultérieur en 2008, soit une baisse des lancements de près de moitié par rapport aux 177 lancements réalisés en 2007. Au 31 décembre 2008, 280 programmes, représentant 6.988 lots, étaient en cours de commercialisation.

Parallèlement, afin de limiter son exposition, le Groupe a conservé son approche prudente de précommercialisation. Le niveau moyen de précommercialisation des opérations constaté au lancement des travaux s'élevait en moyenne à 59 % en 2008 (67 % en 2007).

L'ensemble de ces mesures a notamment permis de maintenir à un niveau très faible le stock de lots achevés invendus : celui-ci se limitait à 173 logements au 31 décembre 2008 (contre 53 logements à fin décembre 2007).

Programmes de logements en cours de commercialisation – Nexity Logement

<i>(en nombre)</i>	2008	2007	Écart 2008/2007
Île-de-France	55	58	(5,2) %
Régions	225	247	(8,9) %
TOTAL	280	305	(8,2) %

Compte tenu des abandons de programmes et du niveau de sélectivité accru des opérations, le potentiel d'activité du Groupe a diminué pour la promotion de logements neufs en 2008 (-16,4 %). Au 31 décembre 2008, le potentiel d'activité logement représente plus de 22.800 lots, et correspond à 3,3 années de réservations sur la base de l'activité de 2008. La diminution du potentiel est homogène entre l'Île-de-France (-14,6 %) et les régions (-17,1 %). Le potentiel d'activité est principalement situé en régions (72 % du potentiel total contre 73 % au 31 décembre 2007).

L'offre commerciale représente une année d'activité. Ce stock de lots disponibles à la commercialisation inclut les logements terminés (173 logements à fin 2008), les logements en cours de construction, et les logements non démarrés.

Potentiel d'activité logement*

<i>(en nombre de logements)</i>	2008	2007	Écart 2008/2007
Offre commerciale	6.988	8.665	(19,4) %
Potentiel sous promesse	15.836	18.638	(15,0) %
TOTAL	22.824	27.303	(16,4) %
dont Île-de-France	6.381	7.469	(14,6) %
dont Régions	16.443	19.834	(17,1) %
Nombre d'années de réservations en offre commerciale	1,0	0,8	
Nombre d'années de réservations en potentiel d'activité	3,3	2,5	

* Hors terrains sous promesse dans le cadre des opérations de « Villes & Projets ».

Dans l'activité de lotissement, 52 programmes totalisant 1.923 lots ont été lancés en 2008 (contre 101 en 2007). Au 31 décembre 2008, 144 programmes étaient en cours de commercialisation (par rapport à 137 à fin 2007), répartis à hauteur de 131 en régions (+8 programmes) et 13 en Île-de-France.

L'abandon de nombreux projets a entraîné une réduction du potentiel d'activité dans le lotissement en 2008 (-10,6 %). Au 31 décembre 2008, le potentiel d'activité lotissement représente plus de 11 000 lots, soit 6,3 années de réservations sur la base de l'activité 2008. La part en régions a diminué en 2008 (-12,5 %) et représente 87 % du potentiel total (contre 89 % au 31 décembre 2007). L'offre commerciale représente 1,2 année de réservations.

Potentiel d'activité lotissement

<i>(en nombre de lots)</i>	2008	2007	Écart 2008/2007
Offre commerciale	2.065	1.494	38,2 %
Potentiel sous promesse	8.976	10.850	(17,3) %
TOTAL	11.041	12.344	(10,6) %
dont Île-de-France	1.441	1.368	5,3 %
dont Régions	9.600	10.976	(12,5) %
Nombre d'années de réservations en offre commerciale	1,2	0,4	
Nombre d'années de réservations en potentiel d'activité	6,3	3,3	

9.1.2.1.5 Livraisons

Le Groupe a livré 11.151 logements neufs en 2008 contre 8.816 en 2007. Ce nombre élevé de logements livrés en 2008 est le reflet du niveau d'activité commerciale très élevé des exercices précédents.

9.1.2.2 Tertiaire

Le contexte général du marché de l'investissement tertiaire en France s'est nettement dégradé en 2008. Les montants investis se sont limités à 12,5 milliards d'euros (source : CBRE), soit un recul de 55 % par rapport à 2007. L'investissement retrouve ainsi le niveau atteint en 2004. La taille moyenne des opérations s'est significativement réduite, et les opérations supérieures à 100 millions d'euros sont beaucoup moins nombreuses. La part des fonds d'investissement et des foncières dans les volumes d'investissement est en net retrait.

La demande placée de bureaux en Île-de-France s'inscrit en recul de 14 % par rapport à 2007, avec 2,4 millions de m² placés (source : CBRE). Soutenu par quelques grandes transactions au troisième trimestre, le marché a vu un quatrième trimestre en net repli. La part du neuf/restructuré atteint 44 % des surfaces placées, confirmant l'intérêt des utilisateurs pour les surfaces de bonne qualité. Le taux de vacance reste très faible, à 5 % en Île-de-France, avec une offre immédiate de 2,7 millions de mètres carrés, en hausse de 13 % par rapport à fin 2007. Les loyers moyens sont en recul de 1 % sur l'année.

Nexity intervient en immobilier d'entreprise selon trois axes : la promotion d'immeubles de bureaux en France (Nexity Entreprises), la promotion de plates-formes logistiques et de parcs d'activités (Nexity Geprim), et la promotion d'immeubles de bureaux hors 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, Bruxelles et Milan, et plus récemment Varsovie). L'implantation du Portugal a été fermée au cours de l'année 2008.

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

Les prises de commandes nettes enregistrées par Nexity durant l'année 2008 atteignent 578,9 millions d'euros HT pour la quote-part Nexity (+13,5 % par rapport à 2007) et représentent plus de 87.000 mètres carrés. Ces commandes comprennent notamment l'immeuble Marchés (43.200 m²), construit pour la Société Générale à La Défense, dont les travaux ont débuté durant l'été.

Les bâtiments de logistique et d'activités représentent 44 % des surfaces commercialisées avec 38.800 mètres carrés.

Les opérations prises en commande en 2008 sont :

Nom hors maîtrises d'ouvrage déléguées	Localisation	Type d'ouvrage	Type de contrat ⁽¹⁾	Taille (m ² HON)	Date de livraison prévue
Opérations immeubles de bureaux				68.400	
52, rue Hoche ⁽³⁾	Paris (75)	Bureaux	CPI	12.000	1 ^{er} semestre 2010
Boulogne B2 ⁽²⁾ ⁽³⁾	Boulogne (92)	Bureaux	VEFA	8.100	2 ^e semestre 2009
Immeuble Marchés	La Défense (92)	Bureaux	VEFA	43.200	1 ^{er} semestre 2011
7/13 Gerland	Lyon (69)	Bureaux	VEFA	5.100	1 ^{er} semestre 2010
Opérations logistique et activités				38.800	
Isle-d'Abeau bât. D	Isle-d'Abeau (38)	Logistique	CPI	31.600	1 ^{er} semestre 2009
Parc de l'Espace (bât. CEE et INCM)	Le Bourget (93)	Activités	VEFA	7.200	1 ^{er} semestre 2009
Opérations à l'international				(20.000)	
Walkiria	Madrid (Espagne)	Bureaux	CPI	(20.000)	n/d
TOTAL				87.200	

(1) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement ; CPI : contrat de promotion immobilière.

(2) Opération issue du portefeuille Nexity-Villes & Projets.

(3) Opérations vendues à Eurosic.

9.1.2.2.2 Livraisons

En 2008, le Groupe a livré 9 opérations représentant environ 227.800 mètres carrés hors œuvre nette (HON), dont 171.300 mètres carrés de bureaux et 56.500 mètres carrés de plates-formes logistiques et locaux d'activités.

Nom hors maîtrises d'ouvrage déléguées	Localisation	Type d'ouvrage	Type de contrat ⁽¹⁾	Taille (m ² HON)	Date de livraison
Opérations immeubles de bureaux				171 300	
Le Delage (Gennevilliers H1) ⁽²⁾	Gennevilliers (93)	Bureaux	VEFA	51.300	Mars 2008
Granite ⁽³⁾	La Défense (92)	Bureaux	CPI	70.000	Octobre 2008
Porte des Lilas ⁽⁴⁾	Paris (75)	Bureaux	VEFA	13.000	Octobre 2008
La Poste Italie ⁽⁵⁾	Paris (75)	Bureaux	CPI	20.000	Novembre 2008
Alstom C3 ⁽²⁾	Saint-Ouen (93)	Bureaux	VEFA	17.000	Décembre 2008
Opérations logistique et activités				56.500	
Montélimar Actilogis (bât. B)	Montélimar (26)	Logistique	CPI	36.100	Février 2008
SCI L'Écrin	Limonest (69)	Bureaux	VEFA	2.200	Février 2008
Parc de l'Espace	Le Bourget (93)	Activités	CPI	9.600	Juin 2008
Parc des Chesnes	Isle-d'Abeau (38)	Activités	CPI	8.600	Juin 2008
TOTAL				227.800	

(1) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement ; CPI : contrat de promotion immobilière.

(2) Opération issue du portefeuille Nexity-Villes & Projets.

(3) Opération en copromotion (quote-part Nexity 50 %).

(4) Prise de participation de 10 % de Nexibel Investissement.

(5) Prise de participation de 40 % de Nexibel Investissement.

9.1.2.3 Services et Distribution

9.1.2.3.1 Services

En 2008, l'activité du pôle Services affiche une grande stabilité. Le nombre de lots gérés en résidentiel au 31 décembre 2008 est inchangé sur un an à plus d'un million, dont 84.000 lots hors de France (essentiellement en Allemagne, en Belgique et en Pologne). En tertiaire, les surfaces sous gestion s'élèvent à 8,8 millions de mètres carrés, en hausse de 19 % grâce au gain de nouveaux mandats et à des acquisitions de portefeuilles.

Keops, spécialiste en transaction d'immobilier tertiaire, a connu une année commerciale similaire à 2007 avec près de 600 transactions, représentant 450.000 mètres carrés commercialisés dans l'exercice.

Le Groupe poursuit la réorganisation des activités d'administration de biens par type de clientèle autour des principales marques, Lamy, Saggel et Richardière. L'objectif de porter la rentabilité opérationnelle moyenne des activités de services à un niveau minimum de 10 % dans les prochaines années est confirmé.

Services

(en nombre)	2008	2007	Écart 2008/2007
M² tertiaire en gérance locative	8.804.100	7.422.800	18,6 %
Nombre de lots habitation gérés	1.007.000	1.002.600	0,4 %
dont en Gérance locative	216.000	208.500	3,6 %
dont en Copropriété	791.000	794.100	(0,4) %

9.1.2.3.2 Distribution

Au sein du pôle Distribution, les réseaux de franchises du Groupe sont en léger recul, avec 1.599 agences fin 2008, contre 1.642 fin 2007 (y compris le réseau Keops Résidentiel, apporté par le Groupe Caisse d'Épargne dans le cadre des opérations de juillet 2007). L'évolution nette du nombre d'agences du réseau Century 21 est marquée par la sortie en début d'exercice d'un groupe de 31 agences à l'occasion de leur vente par le propriétaire. L'activité des agences des réseaux de franchises résiste mieux que le marché, avec un repli des transactions négociées de 15 % (hors Keops Résidentiel) contre 20 % pour le marché (source : Century 21).

Distribution

(en nombre)	2008	2007	Écart 2008/2007
Agences Century 21 France	917	943	(2,8) %
Agences Guy Hoquet l'Immobilier	632	627	0,8 %
Agences Keops Résidentiel	50	-	-
TOTAL nombre d'agences	1.599	1.570	1,8 %
Transactions Century 21 France	39.750	47.900	(17,0) %
Transactions Guy Hoquet l'Immobilier	18.500	20.600	(10,2) %
TOTAL nombre de transactions	58.250	68.500	(15,0) %

Les propositions foncières des réseaux transmises au Groupe se poursuivent à un rythme proche de 2 propositions par jour ouvré. Parallèlement, les actions de formation à la vente de neuf se poursuivent : près de 23 % des agences du réseau sont aujourd'hui habilitées.

La plateforme de services créée en 2007 baptisée « Solutions Clés Nexity », afin de développer une offre unique de services facilitant le parcours résidentiel des acquéreurs, en se concentrant dans un premier temps sur le courtage de crédits immobiliers, monte progressivement en puissance avec près de 3.000 offres de prêts signées par ses clients en 2008. Cette offre de services a également été étendue courant 2008 avec l'envoi, aux clients particuliers du Groupe, de plus de 44.000 guides contenant des conseils et des offres de réduction de prix dans les domaines des services liés à l'habitat et à la personne, dont notamment, les services d'emménagement, les travaux courants et l'aide à domicile.

9.1.2.4 Nexity-Villes & Projets

Avec son activité Villes & Projets, le Groupe intervient dans le domaine de la régénération urbaine aux côtés des acteurs du secteur public dans le cadre de partenariats. La régénération urbaine, qui constitue l'axe majeur de la politique induite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, 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 et les compétences pour la mise en œuvre de ces projets. À travers Villes & Projets, Nexity développe ainsi un courant d'affaires qui assure des maîtrises foncières à moyen et long termes. L'exploitation des droits à construire développés sur ces opérations est assurée par les filiales de promotion du Groupe (Logement et Tertiaire).

À fin décembre 2008, le potentiel foncier de Nexity-Villes & Projets atteint 890.000 mètres carrés, répartis pour 39 % en régions et 61 % en Île-de-France. Ce potentiel est équilibré entre le logement (55 %) et le tertiaire (18 % en bureaux, 17 % en activités, et 10 % en commerces).

Répartition du potentiel foncier Nexity-Villes & Projets

(surfaces en m²)*	2008	Île-de-France	Régions
Logements	493.000	318.700	174.300
Bureaux	157.600	138.500	19.100
Activités	153.800	15.800	138.000
Commerces	85.600	67.000	18.600
TOTAL	890.000	540.000	350.000

* Surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustements lors de l'obtention des autorisations administratives.

La commercialisation de l'opération de Boulogne (Hauts-de-Seine) sur les terrains Renault initiée par Villes & Projets et démarrée par le pôle Logement en 2007, s'est poursuivie en 2008, avec la signature d'une VEFA par Nexity Entreprises à Eurosic (8.000 mètres carrés de bureaux) ainsi que la commercialisation de 19.500 mètres carrés de logements.

Les opérations initiées par Villes & Projets ont généré un chiffre d'affaires pour les activités de promotion du Groupe de 211,8 millions d'euros en 2008 (principalement dans le pôle Tertiaire : 124,0 millions d'euros), contre 158,5 millions d'euros en 2007.

9.1.2.5 Activités d'investissement

Le pôle Investissements regroupe les activités de conseil et de gestion en investissements d'immobilier tertiaire (Nexity-Reim), et la participation détenue dans la société de gestion de portefeuille de « pierre-papier » Ciloger (45 %).

Nexity-Reim

Nexity-Reim est issue du rapprochement réalisé en 2008 de Nexity-Investissement et de Nexity-Asset. Outre la gestion des investissements réalisés par Nexibel-Investissement, la société réalise aussi des missions de conseils et de gestion d'actifs pour le compte de tiers.

Nexibel-Investissement 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 dont Nexity-Reim assure le montage, puis la gestion immobilière, administrative et financière. La principale classe d'actifs visée est celle des bureaux.

Nexibel-Investissement détient ainsi au 31 décembre 2008 des participations dans un patrimoine estimé en volume d'acquisition à plus de 315 millions d'euros répartis sur cinq opérations de bureaux situées à Paris et en région parisienne. Le montant de fonds propres engagés correspondant s'élève en quote-part à 17 millions d'euros environ.

En 2008, Nexibel-Investissement a pris des participations dans deux nouvelles opérations.

Sur le premier semestre 2008, Nexibel-Investissement, avec son partenaire Captiva Capital Partners, a créé le premier OPCI dédié aux opérations de *sale and leaseback* partiel. CAPNEXI OPCI est une SPPICAV aux règles de fonctionnement allégées (RFA), avec effet de levier, gérée par Ciloger, et détenue à 40 % par Nexity. CAPNEXI OPCI a acquis en juin 2008 un ensemble de trois immeubles de bureaux de près de 20.000 m² utiles, situé à proximité de La Défense, qui était détenu jusqu'alors par le groupe chimique et pharmaceutique Bayer. Ce dernier reste locataire de 2 immeubles, soit 40 % des surfaces. Le troisième immeuble, dénommé Aviso, situé en bord de Seine, fera l'objet d'une rénovation lourde et sera mis en location. Ce premier investissement s'élève au total à environ 99 millions d'euros.

Nexibel-Investissement a également conclu, avec son partenaire Lexin Capital, par l'intermédiaire d'une société commune détenue respectivement à 20 % et 80 %, l'acquisition d'un immeuble de bureaux en état futur d'achèvement de 16.700 m² utiles auprès de Nexity-Entreprises. Cet immeuble est situé à Alforville (94) à proximité de la Seine. Le montant total de l'investissement s'élève à environ 56 millions d'euros.

Ciloger

En 2008, Ciloger a obtenu l'agrément des deux premiers OPCI à destination des particuliers. Ces OPCI sont commercialisés par les Caisses d'Épargne et La Banque Postale auprès de leurs clientèles respectives. Adossés à de l'immobilier physique, ils bénéficient du régime fiscal des valeurs mobilières et viennent, aux côtés des SCPI, élargir l'offre de pierre-papier pour les particuliers.

Ciloger assure déjà, pour le compte d'investisseurs institutionnels, la gestion de six OPCI à règles de fonctionnement allégées (OPCI RFA). Avec huit OPCI gérés, Ciloger devient un acteur de référence dans la conception et la gestion d'OPCI.

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

9.1.2.6 Croissance externe

L'ensemble des acquisitions et des prises de participation réalisées en 2008 représente un prix d'achat cumulé de 264,8 millions d'euros et ne concerne que le pôle Services et Distribution.

Le Groupe a notamment pris une participation complémentaire de 46 % dans la société Iselection. Nexity détenait déjà 34 % de la société à l'issue des opérations d'apports d'actifs réalisées par le Groupe Caisse d'Epargne en juillet 2007. En intégrant les engagements de rachat des 20 % restant aux minoritaires, le goodwill généré en 2008 par l'acquisition est de 108,0 millions d'euros.

Les activités de services à l'immobilier ont poursuivi leur développement en France, avec principalement les acquisitions de sociétés intervenant à Grenoble (Pelissier Ronzino) et à Nantes (Parcomie), et à l'international, l'acquisition par Gestrim Deutschland de la société allemande Catella PM. Keops a fait l'acquisition de deux sociétés (Espace Consultant intervenant à Paris et ASM Conseil à Lyon). L'ensemble de ces acquisitions a généré un goodwill de 22,6 millions d'euros.

En outre, le Groupe a acquis :

- 21,14 % de Holding Pierre, portant sa participation dans Lamy à 88,65 % ; et
- 64 % du capital (30 % des droits de vote) de Neximmo 39, portant sa participation dans Century 21 France à 100 %.

9.2 COMPARAISON DES EXERCICES CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2007 ET 31 DÉCEMBRE 2008

Les activités apportées par la CNCE ont été consolidées à partir du 1^{er} juillet 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^{er} janvier 2007.

Le compte de résultat *pro forma* 2007 a ainsi été élaboré à partir des comptes consolidés de Nexity auxquels a été ajoutée l'activité du premier semestre apportée par la CNCE, sur la base des comptes établis par les différentes entités dans le cadre de la consolidation dans les comptes de la CNCE.

Les comptes *pro forma* 2007 ont fait l'objet d'une revue limitée 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 du document de référence 2007 déposé le 25 avril 2008 sous le numéro D08-0295 et dans la note 4.4 des états financiers présentés dans l'Annexe 1.

Les participations dans le Crédit Foncier de France et Eurosic sont consolidées par mise en équivalence. Au 31 décembre 2008, la participation dans le Crédit Foncier de France a été déconsolidée, et l'impact de la cession a été constaté dans les comptes 2008.

9.2.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 2.682,9 millions d'euros en 2008, en augmentation de 4,1 % par rapport à 2007 *pro forma*. Cette progression provient principalement des pôles Logement (+40 millions d'euros) et Distribution (+81 millions d'euros). La hausse du chiffre d'affaires du pôle Distribution est due à la comptabilisation en intégration globale des activités d'Iselection depuis le 1^{er} janvier 2008 (comptabilisées par mise en équivalence en 2007).

Chiffre d'affaires

(en millions d'euros HT)	2008	2007	2007 <i>pro forma</i>	Écart 2008/2007 PF
Logement	1.781,5	1.741,7	1.741,7	2,3 %
Tertiaire	344,3	355,7	355,7	(3,2) %
Services et Distribution	551,7	289,1	467,8	17,9 %
Autres activités	5,4	8,2	11,1	(51,3) %
TOTAL	2.682,9	2.394,7	2.576,3	4,1 %

Le chiffre d'affaires 2008 progresse de 12,0 % par rapport au chiffre d'affaires 2007.

9.2.1.1 Logement

Le chiffre d'affaires du pôle Logement a progressé de 2,3 % en 2008 et atteint 1.781,5 millions d'euros.

Chiffre d'affaires

(en millions d'euros HT)	2008	2007	Écart 2008/2007
Île-de-France	603,5	594,3	1,5 %
Régions	1.002,8	971,6	3,2 %
Logement	1.606,3	1.565,9	2,6 %
Lotissement	175,2	175,8	(0,3) %
TOTAL logement	1.781,5	1.741,7	2,3 %

Le chiffre d'affaires est reconnu selon la méthode 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, les forts niveaux de chiffre d'affaires 2007 et 2008 résultent du volume important des réservations enregistrées dans un marché haussier entre 2006 et 2007. La baisse du *backlog*, donc du chiffre d'affaires futur, due aux moindres réservations 2008, se traduira, toutes choses égales par ailleurs, par un chiffre d'affaires en retrait sur les années 2009 et 2010.

Logement

	2008	2007	2006	2005	2008/2007	2007/2006	2006/2005
Nombre de réservations net							
Île-de-France	2.104	3.176	3.716	3.530	(33,8) %	(14,5) %	5,3 %
Régions	4.871	7.743	6.837	5.516	(37,1) %	13,3 %	23,9 %
TOTAL	6.975	10.919	10.553	9.046	(36,1) %	3,5 %	16,7 %
Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)							
Île-de-France	496	765	846	730	(35,2) %	(9,6) %	15,9 %
Régions	809	1.437	1.288	1.021	(43,7) %	11,6 %	26,2 %
TOTAL	1.305	2.202	2.134	1.751	(40,7) %	3,2 %	21,9 %
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
Île-de-France	694	843	830	652	(17,7) %	1,6 %	27,3 %
Régions	1.171	1.473	1.279	948	(20,5) %	15,2 %	34,9 %
TOTAL	1.865	2.316	2.109	1.600	(19,5) %	9,8 %	31,8 %

Le chiffre d'affaires du lotissement reste stable en 2008. Le chiffre d'affaires résulte des fortes réservations en volume et en prix enregistrées entre 2006 et 2007. Le *backlog*, intégrant les réservations 2008, est impacté dès cette année des effets de la dégradation du marché immobilier.

Lotissement

	2008	2007	2006	2005	2008/2007	2007/2006	2006/2005
Nombre de réservations net							
TOTAL	1.754	3.784	3.446	3.047	(53,6) %	9,8 %	13,1 %
Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)							
TOTAL	114	317	261	231	(64,0) %	21,5 %	13,0 %
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
TOTAL	265	329	260	208	(19,5) %	26,5 %	25,0 %

9.2.1.2 Tertiaire

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire a légèrement baissé en 2008, et atteint 344,3 millions d'euros, contre 355,7 millions d'euros en 2007 (-3,2 %).

L'évolution est contrastée selon les secteurs d'activité. L'activité bureaux en France est stable à 274,6 millions d'euros (contre 280,1 millions d'euros en 2007), mais en fort retrait pour les immeubles logistiques. Le chiffre d'affaires de l'international est en forte évolution de +44,9 % grâce au bon avancement de deux opérations en Espagne et en Italie.

Le chiffre d'affaires de l'activité bureaux est concentré sur un faible nombre de programmes : les opérations Granite (Tour Société Générale à La Défense), Saint-Ouen C1 (Generali) et Saint-Ouen C3 (Hines), Immeuble Marchés (salle des marchés Société Générale à La Défense) et Clichy 4 (Kanam) représentent environ 71 % du chiffre d'affaires.

L'activité logistique dont le cycle de production est plus court subit pleinement l'attentisme des investisseurs et voit son activité fortement réduite en 2008 (-37,5 %).

Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros HT)</i>	2008	2007	Écart 2008/2007
Immeubles de bureaux France	274,6	280,1	(2,0) %
Logistique et activité France	30,2	48,3	(37,5) %
International	39,6	27,3	44,9 %
TOTAL Tertiaire	344,3	355,7	(3,2) %

La progression du *backlog* entre 2006 et 2008 est importante compte tenu des fortes prises de commandes. Cette variation ne se répercute pas complètement sur le chiffre d'affaires 2008 du fait de la mise en production progressive de certaines opérations dont la construction s'étalera sur plusieurs exercices.

Tertiaire

	2008	2007	2006	2005	2008/2007	2007/2006	2006/2005
Nombre de m²							
France	107.116	191.000	148.700	312.200	(43,9) %	28,4 %	(52,4) %
International	(20.000)	40.600	20.000	66.000	na	103,0 %	(69,7) %
TOTAL	87.116	231.600	168.700	378.200	(62,4) %	37,3 %	(55,4) %
Prises de commande (en millions d'euros HT)							
France	614	401	360	318	53,2 %	11,3 %	13,2 %
International	(35)	109	35	39	na	212,3 %	(10,3) %
TOTAL	579	510	395	357	13,5 %	29,1 %	10,6 %
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
France	903	628	528	431	43,9 %	18,9 %	22,5 %
International	67	140	60	74	(52,2) %	133,3 %	(18,9) %
TOTAL	970	768	588	505	26,3 %	30,6 %	16,4 %

9.2.1.3 Services et Distribution

Le chiffre d'affaires du pôle Services et Distribution s'élève à 551,7 millions d'euros (+18% par rapport à 2007 *pro forma*).

Le chiffre d'affaires de l'activité Services reste stable (+0,7 %) du fait de la récurrence de ses métiers.

L'activité Distribution voit son chiffre d'affaires multiplié par 3,4 du fait de la prise en compte d'Iselection en intégration globale.

Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros HT)</i>	2008	2007	2007 <i>Pro forma</i>	Écart 2008/2007 PF
Activité France	412,3	243,4	413,6	(0,3) %
Activité International	24,7	11,9	20,4	21,2 %
Services	436,9	255,3	434,0	0,7 %
Réseaux de franchisés	32,8	33,8	33,8	(3,0) %
Iselection*	82,0	-	-	
Distribution	114,8	33,8	33,8	239,4 %
TOTAL Services et Distribution	551,7	289,1	467,8	17,9 %

* Iselection est consolidé depuis le 1^{er} janvier 2008.

9.2.1.4 Autres activités

Le chiffre d'affaires des autres activités pour 5,4 millions d'euros, correspond essentiellement à des honoraires (asset management et conseil immobilier). En 2007, les autres activités représentaient un chiffre d'affaires de 8,2 millions d'euros, qui intégrait 2,7 millions d'euros de loyers.

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 245,8 millions d'euros, soit un taux de marge de 9,2 % en retrait par rapport à celui constaté en 2007 : 13,8 %.

L'évolution des taux de marge montre une forte chute du pôle Logement directement impacté par les mesures de restructuration mises en place pour faire face à la crise immobilière, une progression du Tertiaire (+0,7 points de marge) liée à l'avancement d'opérations génératrices de fortes marges, alors que le faible taux de marge des Services et Distribution tient compte du poids des charges de restructuration. Les autres activités sont à l'équilibre.

Résultat opérationnel

<i>(en millions d'euros)</i>	2008	2007	Écart 2008/2007	2007 <i>pro forma</i>
Logement	173,7	272,6	(36,3) %	272,6
% du chiffre d'affaires	9,8 %	15,6 %		15,6 %
Tertiaire	39,8	38,7	3,0 %	38,7
% du chiffre d'affaires	11,6 %	10,9 %		10,9 %
Services et Distribution	32,2	26,0	23,8 %	33,1
% du chiffre d'affaires	5,8 %	9,0 %		7,1 %
Autres Activités	0,0	(6,8)	na	(12,0)
TOTAL	245,8	330,4	(25,6) %	332,3
% du chiffre d'affaires	9,2 %	13,8 %		12,9 %

Le résultat opérationnel affiche une diminution en 2008 de 84,6 millions d'euros par rapport à 2007, dont 83,8 millions d'euros directement liés aux charges non récurrentes consécutives à la mise en œuvre des mesures de restructuration décidées par le Groupe au second semestre 2008.

9.2.2.1 Logement

Le résultat opérationnel du pôle Logement, qui traduit la marge nette des opérations avant frais financiers et impôts, est réduit d'un tiers en 2008 par rapport à 2007, soit une diminution en valeur de 98,9 millions d'euros, principalement due au coût des mesures de restructuration. Ces mesures représentent une charge dans les comptes 2008 de 69,8 millions d'euros pour le seul pôle Logement.

À l'international, les dépenses d'investissement liées à la montée en puissance de la structure opérationnelle et au lancement commercial des premières opérations en Italie du Nord, ainsi que le coût de fermeture de l'implantation en République tchèque font apparaître un résultat négatif de 3,4 millions d'euros sur la période. La constatation du chiffre d'affaires et de la marge se faisant à l'achèvement en Italie, les premiers résultats significatifs sur les opérations commercialisées en 2008 ne seront pas constatés avant 2010.

Résultat opérationnel

<i>(en millions d'euros)</i>	2008	2007	Écart 2008/2007
Logement	161,7	246,7	(34,4) %
% du chiffre d'affaires	10,1 %	15,8 %	
Lotissement	15,4	28,0	(44,9) %
% du chiffre d'affaires	8,8 %	15,9 %	
International	(3,4)	(2,1)	ns
TOTAL logement	173,7	272,6	(36,3) %
% du chiffre d'affaires	9,8 %	15,6 %	

9.2.2.2 Tertiaire

Le résultat opérationnel du pôle Tertiaire s'élève à 39,8 millions d'euros en 2008, en progression de 3,0 % par rapport à 2007. Le taux de marge s'élève à 11,6 % contre 10,9 % en 2007.

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 et à l'attentisme des investisseurs sur ce marché en 2008. Les difficultés rencontrées dans le secteur de la logistique ont amené le Groupe à prendre des mesures impactant le résultat opérationnel pour un montant total de 3,8 millions d'euros.

La marge de l'activité International tient compte de charges non récurrentes au titre de la dépréciation de terrains compte tenu de l'évolution des marchés locaux, de frais d'études sur opérations abandonnées et de coûts de fermeture de l'activité au Portugal pour un total de 7,9 millions d'euros, et des dépenses de développement liées aux implantations locales pour 3,2 millions d'euros.

Résultat opérationnel

<i>(en millions d'euros)</i>	2008	2007	Écart 2008/2007
Immeubles de bureaux France	49,6	31,4	58,2 %
% du chiffre d'affaires	18,1 %	11,2 %	
Logistique et activité France	0,1	5,6	ns
% du chiffre d'affaires	0,3 %	11,5 %	
International	(9,9)	1,7	ns
% du chiffre d'affaires	-	6,3 %	
TOTAL Tertiaire	39,8	38,7	2,9 %
% du chiffre d'affaires	11,6 %	10,9 %	

9.2.2.3 Services et Distribution

La contribution du pôle Services et Distribution au résultat opérationnel s'élève à 32,2 millions d'euros contre 26,0 millions d'euros en 2007 (33,2 millions d'euros en *pro forma*).

Sur la base 2007 *pro forma*, le résultat de l'activité Services s'élevait à 27,4 millions d'euros, soit 6,3 % du chiffre d'affaires. En 2008, le résultat de l'activité Services atteint 19,3 millions d'euros, soit 4,4 % du chiffre d'affaires. Cette évolution s'explique surtout par le poids important des mesures prises pour réorganiser l'activité administration de biens afin d'accroître sa productivité. Ces mesures, qui concernent principalement la rationalisation des locaux et le déploiement d'un nouvel outil de gestion, ont généré un coût de 10,4 millions d'euros sur l'année. Retraité de ces éléments non récurrents, le taux de marge des Services s'afficherait à 6,8 %.

La dégradation marquée de l'activité de transaction (Keops et dans une moindre mesure Lamy) a été partiellement compensée par les rémunérations obtenues sur les produits de la trésorerie gérée pour le compte des mandants, compte tenu des taux d'intérêt plus élevés en 2008 qu'en 2007.

La marge de la Distribution est en nette progression par rapport à 2007 (+125,5 %) compte tenu principalement de l'intégration d'Iselection en 2007.

Résultat opérationnel

<i>(en millions d'euros)</i>	2008	2007	Écart 2008/2007
Activité France	18,5	19,0	(2,7) %
Activité International	0,8	1,3	(34,2) %
Services	19,3	20,3	(4,7) %
% du chiffre d'affaires	4,4 %	7,9 %	
Distribution	12,9	5,7	125,5 %
% du chiffre d'affaires	11,2 %	16,9 %	
TOTAL Services et Distribution	32,2	26,0	23,8 %
% du chiffre d'affaires	5,8 %	9,0 %	

9.2.2.4 Autres activités

Le résultat opérationnel des autres activités comprend notamment les résultats sur l'activité d'investissements, le résultat des holdings, les frais d'études et de structure de Villes & Projets et les charges liées aux paiements en actions.

Ce résultat est nul au 31 décembre 2008 (contre une perte de -6,8 millions d'euros en 2007).

Une indemnité compensatrice du manque à gagner lié à l'abandon volontaire d'une opération initiée par Nexity-Villes & Projets au profit d'un concurrent, a généré un profit de 8,1 millions d'euros, qui compense l'ensemble des charges des autres activités.

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 -49,9 millions d'euros contre -26,2 millions d'euros en 2007. Son évolution s'analyse ainsi :

Résultat financier

<i>(en millions d'euros)</i>	2008	2007	Écart 2008/2007
Charges d'intérêts	(55,3)	(32,8)	68,7 %
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	16,0	9,1	75,5 %
Coût de l'endettement financier net	(39,3)	(23,7)	66,1 %
Autres charges et produits financiers	(10,6)	(2,6)	313,5 %
TOTAL	(49,9)	(26,2)	90,2 %

Le coût de l'endettement financier net passe de -23,7 millions d'euros en 2007 à -39,3 millions d'euros en 2008, compte tenu d'un endettement net moyen plus élevé.

Les autres produits et frais financiers s'élèvent à -10,6 millions d'euros contre -2,6 millions d'euros en 2007. Ces autres produits et frais financiers comprennent principalement des rémunérations des avances clients du Tertiaire et du Logement (-7,5 millions d'euros en 2008, comparés à -2,8 millions d'euros en 2007), des cessions et dépréciations de participations financières (-0,8 million d'euros en 2008, comparés à -3,4 millions d'euros en 2007) et l'impact en résultat de la juste valeur des instruments dérivés (-2,6 millions d'euros en 2008 comparés à +2,0 millions d'euros en 2007).

9.2.3.2 Impôts sur les résultats

La charge d'impôt sur les résultats s'élève à 60,9 millions d'euros en 2008, contre 99,5 millions d'euros en 2007. Le taux effectif d'imposition s'élève à 31,1 %, bien inférieur au taux d'imposition théorique (33,3 %), principalement en raison de la reprise de provisions suite au dénouement favorable de contentieux fiscaux.

9.2.3.3 Résultat mis en équivalence

Le résultat sur les sociétés mises en équivalence s'élève à -2,6 millions d'euros en 2008 (contre 13,0 millions d'euros en 2007). Ce résultat provient principalement des sociétés suivantes :

- 45,3 millions d'euros pour le Crédit Foncier de France au titre de la quote-part de résultat de l'exercice ;
- -48,3 millions d'euros pour Eurosic au titre de la quote-part de résultat de l'exercice et qui tient compte d'une charge de 48,0 millions d'euros d'ajustement de la valeur de la participation au niveau de l'Actif Net Réévalué de la Société (en raison essentiellement de la baisse de valeur des actifs détenus par cette foncière, environ 39 euros par action au 31 décembre 2008, contre environ 52 euros par action au 31 décembre 2007).

9.2.3.4 Résultat de déconsolidation des mises en équivalence

Le résultat de -103,8 millions d'euros correspond à l'impact de la déconsolidation, diminué des coûts de vente, et net d'impôt de la participation dans le Crédit Foncier de France, sur la base d'une valorisation à 539,6 millions d'euros.

9.2.3.5 Résultat hors Groupe

Le résultat hors Groupe, qui représente la partie du résultat des sociétés intégrées revenant aux intérêts minoritaires, s'élève à 3,7 millions d'euros en 2008, contre 5,7 millions d'euros en 2007. Les principaux intérêts minoritaires sont des participations détenues dans des opérations en copromotion du pôle Logement.

9.2.3.6 Résultat net part du Groupe

Hors impact de la cession du Crédit Foncier de France (-103,8 millions d'euros) et de la dégradation de la valorisation de la participation détenue dans Eurosic (-48,0 millions d'euros), le résultat net ressort à 176,7 millions d'euros contre 226,3 millions d'euros en 2007 (avant dépréciation Eurosic de 14,3 millions d'euros), soit -21,9 % (-30,9 % comparé au *pro forma* 2007 avant dépréciation Eurosic).

9.3 COMPARAISON DES EXERCICES CLOS LES 31 DÉCEMBRE 2006 ET 31 DÉCEMBRE 2007

Les activités apportées par la CNCE ont été consolidées à partir du 1^{er} 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, Eurosic et Iselection sont consolidées par mise en équivalence.

Les acquisitions impactent donc uniquement l'activité du second semestre 2007.

9.3.1 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^{er} juillet 2007 des activités de services du pôle Immobilier des Caisses d'Épargne (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
Logement	1.741,7	1.424,1	22,3 %
Tertiaire	355,7	336,3	5,8 %
Services et Distribution	289,1	74,3	289,1 %
Autres activités	8,2	20,2	(59,4) %
TOTAL	2.394,7	1.854,9	29,1 %
TOTAL à périmètre constant*	2.192,6	1.871,7	17,1 %

* En incluant les activités franchises du premier semestre 2006 et en excluant les activités apportées par la CNCE au second semestre 2007.

9.3.1.1 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 %
Logement	1.565,9	1.257,2	24,6 %
Lotissement	175,8	166,9	5,3 %
TOTAL	1.741,7	1.424,1	22,3 %

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
Nombre de réservations net							
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 %
TOTAL	10.919	10.553	9.046	7.708	3,5 %	16,7 %	17,4 %
Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)							
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 %
TOTAL	2.202	2.134	1.751	1.388	3,2 %	21,9 %	26,2 %
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
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 %
TOTAL	2.316	2.109	1.600	1.266	9,8 %	31,8 %	26,4 %

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
Nombre de réservations net							
TOTAL	3.784	3.446	3.047	2.610	9,8 %	13,1 %	16,7 %
Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)							
TOTAL	317	261	231	190	21,5 %	13,0 %	21,6 %
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
TOTAL	329	260	208	185	26,5 %	25,0 %	12,4 %

9.3.1.2 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) %
TOTAL Tertiaire	355,7	336,3	5,8 %

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
Nombre de m²							
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 %
TOTAL	231.600	168.700	378.200	211.400	37,3 %	(55,4) %	78,9 %
Prises de commande (en millions d'euros HT)							
France	401	360	318	462	11,3 %	13,2 %	(31,2) %
International	109	35	39	68	212,3 %	(10,3) %	(42,6) %
TOTAL	510	395	357	530	29,1 %	10,6 %	(32,6) %
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
France	628	528	431	277	18,9 %	22,5 %	55,6 %
International	140	60	74	111	133,3 %	(18,9) %	(33,3) %
TOTAL	768	588	505	388	30,6 %	16,4 %	30,2 %

9.3.1.3 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'Épargne, 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
Services	255,3	58,8
Distribution	33,8	15,5
TOTAL	289,1	74,3
TOTAL à périmètre constant	89,2	91,1

9.3.1.4 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.

9.3.2 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

<i>(en millions d'euros)</i>	2007	2006	Écart 2007/2006
Logement	272,6	224,6	21,3 %
% du chiffre d'affaires	15,6 %	15,8 %	
Tertiaire	38,7	30,0	28,9 %
% du chiffre d'affaires	10,9 %	8,9 %	
Services et Distribution	26,0	11,2	ns
% du chiffre d'affaires	9,0 %	15,1 %	
Autres activités	(6,8)	(0,2)	ns
TOTAL	330,4	265,6	24,4 %
% du chiffre d'affaires	13,8 %	14,3 %	

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.

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 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

<i>(en millions d'euros)</i>	2007	2006	Écart 2007/2006
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
TOTAL	272,6	224,6	21,3 %
% du chiffre d'affaires	15,6 %	15,8 %	

9.3.2.2 *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

<i>(en millions d'euros)</i>	2007	2006	Écart 2007/2006
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 %	
TOTAL	38,7	30,0	28,9 %
% du chiffre d'affaires	10,9 %	8,9 %	

9.3.2.3 *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 plateforme 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

<i>(en millions d'euros)</i>	2007	2006	2007 <i>pro forma</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 %
TOTAL	26,0	11,2	33,1
% du chiffre d'affaires	9,0 %	15,1 %	7,1 %

* L'activité Distribution est consolidée depuis le second semestre 2006.

9.3.2.4 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).

9.3.3 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 -26,2 millions d'euros, contre -8,0 millions d'euros en 2006. Son évolution s'analyse ainsi :

Résultat financier

<i>(en millions d'euros)</i>	2007	2006	Écart 2007-2006
Charges d'intérêts	(32,8)	(20,1)	63,2 %
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	9,1	5,4	68,5 %
Coût de l'endettement financier net	(23,7)	(14,7)	61,2 %
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	
TOTAL	(26,2)	(8,0)	

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^{er} 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.

9.3.3.2 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 %).

9.3.3.3 *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) dont -14,3 millions d'euros de dépréciation des actifs (baisse de l'ANR) ; 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).

9.3.3.4 *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.

9.3.3.5 *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^{er} janvier 2007, le résultat net *pro forma* s'élève à 241,3 millions d'euros.

CHAPITRE 10 : TRÉSORERIE ET CAPITAUX

Les informations financières présentées dans ce chapitre proviennent des comptes consolidés du Groupe préparés selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

10.1 TRÉSORERIE

L'exercice 2008 se caractérise par une capacité d'autofinancement élevée après coût du financement et impôts (210,3 millions d'euros). Compte tenu d'une forte décreue du besoin en fonds de roulement liée à l'activité (hors impôts) sur l'année (148,8 millions d'euros) contre une progression de 352,7 millions d'euros l'an dernier, le flux de trésorerie lié aux activités opérationnelles représente 307,7 millions d'euros, contre -98,7 millions d'euros en 2007. La trésorerie s'élève à 351,2 millions d'euros (variation de 144,0 millions d'euros).

Tableau des flux de trésorerie

<i>(en millions d'euros)</i>	2008	2007
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	210,3	229,3
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	148,8	(352,7)
Variation du BFR d'impôts et autres	(51,4)	24,8
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	307,7	(98,7)
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(226,5)	98,9
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(13,3)	(11,8)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	181,1	147,3
Dividende versé par Nexity SA	(105,0)	(61,4)
Variations de trésorerie de période	144,0	74,4

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 229,3 millions d'euros en 2007 à 210,3 millions d'euros en 2008. Elle correspond au résultat, corrigé principalement des dépréciations liées aux participations détenues dans le Crédit Foncier de France et Eurosic, ajusté des dividendes reçus de ces participations.

Variation des besoins en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement (BFR) du Groupe correspond 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 (-148,8 millions d'euros) augmentée de l'impact des variations de périmètre (60,6 millions d'euros), et des variations de créances d'impôt société (37,2 millions d'euros).

L'évolution du BFR par pôle est la suivante :

Besoin en fonds de roulement

<i>(en millions d'euros)</i>	2008	2007	Variation 2008/2007
Logement	698,3	655,9	42,4
Tertiaire	(119,5)	74,6	(194,1)
Services et Distribution	(29,5)	(49,5)	20,0
Autres activités	70,1	30,0	40,1
TOTAL BFR hors impôt	619,4	711,1	(91,7)
Impôt société	13,4	(23,7)	37,2
TOTAL	632,9	687,4	(54,5)

Le BFR diminue de 54,5 millions d'euros en 2008 pour atteindre 632,9 millions d'euros au 31 décembre ; cette baisse est principalement générée par l'évolution ponctuelle du pôle Tertiaire, dont le BFR diminue de 194,1 millions d'euros pour atteindre -119,5 millions d'euros à fin 2008.

L'évolution du BFR du pôle Logement est maîtrisée (+42,4 millions d'euros), malgré la baisse des taux d'écoulement commerciaux constatée en 2008, grâce aux mesures d'adaptation prises par le Groupe. Le ratio sur le chiffre d'affaires du pôle est passé de 38 % à 39 % entre 2007 et 2008.

De manière atypique, le BFR du Tertiaire affiche ponctuellement à fin 2008 un montant négatif de 119,5 millions d'euros en fonction des caractéristiques des opérations et de leur niveau d'avancement. Il tient compte des encaissements clients liés à des étapes clés dans les travaux de construction et au crédit fournisseur sur les travaux et les différés de paiement sur certains fonciers. À l'opposé, fin 2007, le BFR était particulièrement élevé du fait de l'avancement des encours de construction sur un programme vendu et livré en 2008 à un investisseur avec paiement à la livraison.

Le BFR des Services et Distribution est négatif à -29,5 millions d'euros, compte tenu du crédit fournisseurs et des dettes sociales et fiscales. L'augmentation du BFR correspond à l'intégration globale d'Iselection dont le BFR correspond à son activité d'opérateur.

Le BFR des autres activités, qui provient essentiellement des opérations de Villes & Projets, notamment Boulogne et Saint-Ouen, et des opérations d'investissement de Nexity-Reim consolidées par intégration proportionnelle, augmente de 40,1 millions d'euros suite à l'acquisition des immeubles Bayer à proximité de La Défense.

Le BFR impôt société (13,4 millions d'euros) correspond à une créance fiscale dont le remboursement interviendra au premier semestre 2009.

10.1.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financier s'élèvent à -226,5 millions d'euros et correspondent principalement aux opérations de croissance externe décrites dans la partie 9.1.2.6.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement opérationnel s'élèvent à -13,3 millions d'euros (-11,8 millions d'euros en 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 181,0 millions d'euros, et correspondent principalement aux mises en place d'emprunts permettant de financer les opérations de croissance externe.

Les dividendes versés par Nexity ont représenté 105,0 millions d'euros en 2008, contre 61,4 millions d'euros en 2007.

10.2 FINANCEMENT

L'endettement net au 31 décembre se décompose comme suit :

Endettement net

<i>(en millions d'euros)</i>	2008	2007
Emprunts non courants	360,5	170,2
Emprunts courants	545,2	591,0
TOTAL emprunts sur établissements de crédit et autres	905,7	761,3
Comptes courants passifs	34,3	43,7
Autres créances financières	(26,4)	(36,6)
Endettement brut	913,7	768,3
Trésorerie	(430,6)	(273,3)
Banques créditrices	79,5	66,1
Trésorerie nette	(351,2)	(207,2)
TOTAL	562,5	561,2

L'endettement net de 562,5 millions d'euros est stable par rapport au 31 décembre 2007 (561,2 millions d'euros). Le ratio dettes sur fonds propres (*gearing*) reste à un niveau très faible (28 %).

L'endettement brut augmente de 145 millions d'euros sous l'effet de la mise en place d'emprunts bancaires destinés à refinancer les acquisitions réalisées en 2008.

La décomposition par nature des emprunts sur établissements de crédit et autres, sur la base des montants contractuels, est la suivante :

Emprunts sur établissements de crédit et autres

<i>(en millions d'euros)</i>	2008	2007
Crédit <i>corporate</i> Nexity	-	-
Crédit sur croissance externe	201,5	-
Crédit sur acquisitions de cabinets d'ADB	137,9	127,2
Crédit sur acquisitions minoritaires	71,1	181,6
Crédit non affecté Logement	225,0	145,0
TOTAL dettes <i>corporate</i>	635,5	453,8
Crédits affectés aux opérations Logement	160,5	161,6
Crédits affectés aux opérations Tertiaire	34,1	118,8
Crédits affectés aux opérations autres activités	60,1	27,1
TOTAL dettes projets	254,7	307,5
TOTAL	890,2	761,3
Retraitements IFRS*	15,5	-
TOTAL emprunts sur établissements de crédit et autres	905,7	761,3

* Les retraitements IFRS intègrent la mise à la juste valeur des dérivés, l'étalement des frais d'emprunts et le retraitement du crédit-bail.

Le crédit *corporate* Nexity est constitué d'une ligne de crédit revolving d'un montant autorisé total de 112,5 millions d'euros. Au 31 décembre 2008, cette ligne de crédit n'était pas tirée.

Les dettes d'acquisitions comprennent :

- un crédit sur croissance externe d'un montant de 211 millions d'euros, tiré à hauteur de 171 millions d'euros à fin décembre 2008, qui a été mis en place au premier semestre 2008, à échéance 31 mai 2013, amortissable à hauteur de 5 % en 2011, 15 % en 2012 et le solde *in fine* ;
- un crédit destiné à financer la croissance externe d'un montant de 30,5 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2008, mis en place au second semestre 2008, à échéance juillet 2013, amortissable annuellement à hauteur de 10 %, le solde étant dû *in fine* ;

- des crédits spécifiques liés aux acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par le groupe Lamy. Sur un total de 137,9 millions d'euros, 56 millions d'euros sont remboursables à plus de 5 ans ;
- des dettes relatives aux options de ventes et différés de paiement sur acquisitions de sociétés et concernant principalement les engagements de rachat sur le solde des actions GCE Holding Pierre (Lamy) et Iselection pour 71 millions d'euros. Leur échéancier est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles.

Dans le Logement, le Groupe bénéficie de la part d'un pool bancaire d'un concours bancaire non affecté porté à 285 millions d'euros à l'occasion d'un avenant signé en juin 2008, et prolongeant l'échéance au 30 juin 2012. Ce concours bancaire est utilisé à hauteur de 225 millions d'euros au 31 décembre 2008. Des crédits spécifiques sont également mis en place pour les grandes opérations excédant 15 millions d'euros de chiffre d'affaires, pour les opérations réalisées en copromotion et en Italie.

En Tertiaire, des concours bancaires adossés sont en place pour les opérations dont le financement n'est pas assuré par l'investisseur au fur et à mesure de l'avancement.

Sur les autres activités, l'endettement est lié au financement des terrains Areva-Alstom à Saint-Ouen, des opérations du pôle Investissements (notamment l'immeuble La Poste Porte d'Italie et l'immeuble Aviso à proximité de La Défense), et d'Iselection.

À fin décembre 2008, les emprunts et dettes financières de 890,2 millions (hors retraitements IFRS) comprennent 635,5 millions d'euros d'endettement corporate moyen terme et 254,7 millions d'endettement bancaire liés à des dettes projets.

66 % des 890,2 millions d'euros d'endettement *corporate* moyen terme sont échéancés à plus de 3 ans (remboursables après 2011).

Les principaux covenants financiers des contrats sont décrits à la note 28 des états financiers présentés en Annexe 1.

L'ensemble des ratios financiers est respecté au 31 décembre 2008.

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 donnés

<i>(en millions d'euros)</i>	2008	2007
Contre-garanties sur les :		
Garanties financières d'achèvement	1.604,6	1.310,2
Indemnités d'immobilisation	21,5	28,4
Nantissements	360,0	155,5
Engagements rachat titres sociétés mises en équivalence	2,5	146,0
Autres engagements donnés	273,3	126,7
TOTAL	2.261,9	1.766,8

Le poste le plus important concerne les contre-garanties de GFA 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, conformément aux dispositions légales. Le pôle Logement représente 900 millions d'euros au 31 décembre 2008, contre 1.021 millions d'euros au 31 décembre 2007. Cette évolution traduit les variations des travaux restant à réaliser sur les chantiers déjà commencés. Le pôle Tertiaire passe de 289 millions d'euros au 31 décembre 2007 à 704 millions d'euros au 31 décembre 2008 sous l'effet principalement de la mise en place d'une GFA sur l'opération Immeuble Marchés à La Défense. 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 552 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Les nantissements sont accordés aux établissements bancaires en garantie de certains emprunts. Ils progressent en 2008 suite à la mise en place des crédits finançant la croissance externe.

Les engagements de rachat sur titre de sociétés en équivalence correspondent aux prix des titres dans le cadre de promesses d'achat consenties aux actionnaires (principalement Iselection au 31 décembre 2007).

Les autres postes sont essentiellement des engagements donnés en garanties de paiement sur des différés de paiement relatifs à des achats de terrains et à des taxes d'urbanisme.

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 2008 s'élèvent à 189,2 millions d'euros.

Les engagements reçus au titre des garanties de passif s'élèvent à 276,5 millions d'euros, compte tenu des garanties données par la CNCE sur Crédit Foncier de France, Eurosic, GCEI et ses filiales.

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 s'élèvent à 684,8 millions d'euros au 31 décembre 2008.

10.4 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES DE NATURE FINANCIÈRE AUXQUELS EST EXPOSÉ LE GROUPE

Les principaux risques de nature financière sont décrits ci-dessous.

Les autres informations sur les risques et incertitudes auxquels le Groupe doit faire face sont détaillées dans le chapitre 4 « Facteurs de risques ».

10.4.1 *Risque de liquidité*

L'encours des emprunts et dettes financières hors comptes courants passif, s'élève à 890,2 millions d'euros au 31 décembre 2008 (dont 83 % supérieurs à un an et 66 % supérieurs à 3 ans). Les autorisations de crédit négociées avec les établissements bancaires s'élèvent à 1 418 millions d'euros au 31 décembre 2008. Le détail de l'échéancier est présenté dans la note 28 des états financiers figurant à l'Annexe 1.

Avec les concours bancaires en place et la trésorerie disponible, 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 2009.

10.4.2 *Risque de taux d'intérêt*

Le Groupe emprunte essentiellement à taux variables. La trésorerie et équivalents de trésorerie sont placés à taux variables. Le Groupe a mis en place des instruments de couverture de taux pour se protéger contre de trop fortes fluctuations des taux d'intérêt, qui font l'objet d'une comptabilité de couverture quand leur efficacité est démontrée.

Le taux de financement du Groupe s'établit à 5,4 % en 2008 (5,15 % en 2007).

La part de l'endettement à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures représente environ 75 % de l'endettement total au 31 décembre 2008.

Une analyse de sensibilité au risque de taux est présentée en note 28 des états financiers figurant à l'Annexe 1.

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 et les nouveaux produits à leur offrir, notamment en matière de développement durable ; 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 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 Accity), 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).

En matière d'innovation technologique, Nexity travaille à la réduction des coûts et à l'amélioration des performances énergétiques. Ainsi, Nexity a signé le 26 septembre 2008 un accord-cadre de partenariat avec la société Voltalis concernant la mise en place gratuite et systématique d'un boîtier *Bluepod* dans le plus grand nombre possible de logements livrés chauffés à l'électricité (système de régulation et de délestage permettant la modulation de la consommation énergétique des bâtiments en cas de surcharge du réseau électrique national). Une démarche similaire a été initiée dans le tertiaire par le pôle Service en mettant en relation ses clients avec la société Ergelis qui propose un service de pilotage optimisé à distance des équipements consommateurs d'énergie dans les bâtiments.

11.2 PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Nexity a su développer au fil de ses vingt-cinq années d'expérience une image forte.

Afin de mettre en avant cette image, le Groupe a choisi de construire sa charte graphique autour de la marque Nexity, marque fédératrice à laquelle peut être adjointe soit une des marques du Groupe, par exemple la marque de référence George V dans le domaine du logement, soit un qualificatif.

Les droits de propriété intellectuelle utilisés au sein du Groupe sont en règle générale détenus directement par les filiales qui les ont créés. Ainsi, chaque filiale du Groupe détient les marques spécifiques à son activité propre ou les droits d'utilisation relatifs à celles-ci.

Lorsque les droits de propriété intellectuelle relèvent de l'intérêt général du Groupe, le Groupe les détient alors en direct mais peut en concéder l'usage à ses filiales en vertu de contrat de licence.

Tous les droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales bénéficient d'une protection en France. Lorsque les activités du Groupe ou de ses filiales le nécessitent, cette protection peut être étendue à d'autres pays, et notamment aux pays de l'Union européenne.

Pour des raisons particulières, le Groupe ou ses filiales peuvent être amenés à détenir l'usage de certaines de leurs marques en vertu de contrats de licence signés avec des sociétés tierces au Groupe. Il en est ainsi notamment pour la marque Century 21, propriété de la société de droit américain Century 21 Real Estate Corporation.

La Direction juridique du Groupe centralise et coordonne la gestion du portefeuille de droits de propriété intellectuelle du Groupe. Elle est assistée pour ce faire de cabinets spécialisés qui lui assurent une mise à jour et un suivi régulier. Elle s'assure également que toutes les procédures sont mises en place pour défendre, si nécessaire, les atteintes faites à ses droits de propriété intellectuelles.

Le Groupe dépose, par ailleurs, 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

Nexity et la CNCE (qui détenait 39,5 % du capital de Nexity au 31 décembre 2008) ont annoncé le 12 décembre 2008 qu'elles étaient entrées en discussion à propos de l'acquisition par la CNCE de la participation détenue par Nexity dans le Crédit Foncier de France. Le 29 janvier 2009, Nexity et la CNCE ont finalisé un accord pour la cession de cette participation à un prix de 539,6 millions d'euros réglé en numéraire. L'opération a été dénouée et le prix de cession a été encaissé le 20 février 2009. L'incidence de cette opération sur le résultat est intégrée dans les comptes de l'exercice 2008.

Le produit de la cession sera affecté par le Groupe pour environ 25 % à un desendettement immédiat et, pour le solde au financement du Groupe et à des investissements dans des opportunités de marché permettant de développer l'activité du Groupe. Le Groupe se fixe un horizon de l'ordre de 18 mois pour procéder à ces investissements.

Le 4 mai 2009, la CNCE a informé Nexity avoir franchi à la hausse le seuil statutaire de 40 % et détenir à cette date un total de 21.317.589 actions représentant 40,10 % du capital et de droits de vote de Nexity.

12.2 PERSPECTIVES D'AVENIR

Au-delà des prévisions pour l'année 2009 (voir chapitre 13 « Prévisions ou estimations du bénéfice »), le Groupe ne communique pas de perspectives sur son activité pour le moyen terme compte tenu des incertitudes liées à la crise financière et immobilière actuelle. Néanmoins, le Groupe s'attend à une reprise du marché immobilier pour 2010 après un point bas en 2009.

CHAPITRE 13 : PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

13.1 INFORMATIONS PRÉVISIONNELLES

Le carnet de commandes (*backlog*) correspond aux réservations effectuées qui n'ont pas encore donné lieu à constatation de chiffre d'affaires.

Backlog

(en millions d'euros)	2008	2007	Écart
Logement	1.865	2.316	(19,5) %
Lotissement	265	329	(19,5) %
Pôle Logement	2.130	2.645	(19,5) %
Pôle Tertiaire	970	768	26,3 %
TOTAL Groupe	3.100	3.413	(9,2) %

Le carnet de commandes du Groupe à fin décembre 2008 s'élève à 3.100 millions d'euros, en baisse de 9,2 % par rapport à fin décembre 2007. Ce carnet représente 17 mois d'activité de promotion (base chiffre d'affaires 2008 pôle Logement et pôle Tertiaire) et confère une très grande visibilité à l'activité de Nexity :

- le carnet de commandes du pôle Logement s'établit à 2.130 millions d'euros, en diminution de 19,5 % sur un an. Ce carnet représente 14 mois d'activité (base chiffre d'affaires pôle Logement 2008) ;
- le carnet de commandes du pôle Tertiaire s'élève à 970 millions d'euros au 31 décembre 2008, contre 768 millions un an plus tôt. Cette hausse s'explique par le niveau élevé des prises de commandes en 2008, qui ont excédé la valeur des avancements de chantiers. Ce carnet représente l'équivalent de 2,8 années d'activité (base chiffre d'affaires pôle Tertiaire 2008).

Sur ces bases, et compte tenu des performances commerciales réalisées en 2008, ainsi que la visibilité offerte par son carnet de commandes, le Groupe anticipe les perspectives suivantes pour 2009 :

- Logement : objectif de 10 % de part de marché dans un marché de la promotion résidentielle attendu entre 65.000 et 70.000 unités pour l'exercice (contre 79.400 unités en 2008) ;
- Tertiaire : réduction attendue du volume des prises de commandes compensée par le niveau élevé de *backlog* à fin 2008 (970 millions d'euros) ;
- chiffre d'affaires consolidé attendu en repli de moins de 10 % par rapport à 2008 ;
- objectif de marge opérationnelle supérieure à 7 % ; et
- taux de distribution minimum de 35 % du résultat net part du Groupe.

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 : € 265.698.565

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES PRÉVISIONS DE RÉSULTAT

Monsieur le Président Directeur Général,

En notre qualité de commissaire 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 2008.

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 d'exprimer, sur la base de nos travaux, dans les termes requis par l'annexe I, point 13.2 du Règlement (CE) N° 809/2004, une conclusion sur le caractère adéquat de l'établissement de ces prévisions.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont 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. Elles 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 2008 et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Paris et Paris La Défense, le 5 mai 2009

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

CONSEIL AUDIT
& SYNTHÈSE

MAZARS

Bernard Cattenoz
Associé

Philippe Mathis
Associé

Jean-François Nadaud
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

Michel Barbet-Massin
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, 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. Ces cooptations ont été ratifiées lors de l'Assemblée générale du 30 avril 2008. Leur mandats ont été renouvelés lors de l'Assemblée générale du 30 avril 2008, pour une durée de quatre ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. Messieurs Bernard Comolet et Alain Lemaire ont été cooptés, en remplacement, respectivement de Messieurs Charles Milhaud et Nicolas Mérindol en qualité d'administrateurs à compter du 5 novembre 2008 pour la durée restant à courir du mandat de leurs prédécesseurs, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012.

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. Cette cooptation a été ratifiée par l'Assemblée générale du 30 avril 2008.

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 ont été renouvelés lors de l'Assemblée générale du 30 avril 2008, pour une durée de quatre ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012.

Les mandats de la Caisse des Dépôts et Consignations et de Madame Martine Carette prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale amenée à se prononcer sur les comptes clos le 31 décembre 2008, il est proposé à l'Assemblée générale de se prononcer sur le renouvellement de leur mandat.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, 9 Conseils d'administration ont donné lieu à des réunions physiques et 1 Conseil a donné lieu à une conférence téléphonique.

Les membres du Conseil d'administration peuvent être contactés au siège de la Société :
Tour Initiale – 1, Terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 PARIS LA DÉFENSE CEDEX.

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'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société 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 2011	Président-Directeur général de la Société Président du Comité d'investissement	<p>Mandats en cours : 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 de Lamy SA, président de GCE Holding Pierre SAS, vice-président et administrateur du Crédit Foncier de France, membre du Comité des rémunérations et du Comité stratégique du Crédit Foncier de France.</p> <p>À l'étranger : administrateur de Nexity-España (Espagne), administrateur de Nexity-Belgium (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>Mandats expirés : 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), président et membre du Conseil de surveillance de Société Lamy, administrateur de Nexibel-Investissement (ex-Nexibel 4 (Belgique)).</p>
Bernard Comolet	05/11/2008	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011	Vice-Président du Conseil d'administration	<p>Mandats en cours : président du Directoire – CNCE - SA à Directoire et Conseil de surveillance, président du Directoire – CEP d'Île-de-France - SA à Directoire et Conseil de surveillance, président du Conseil de surveillance – Banque BCP - Société par Actions Simplifiée, administrateur – CNP Assurances - SA à Conseil d'administration, représentant légal de la CEP IDF,</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Bernard Comolet				<p>Membre du Conseil de surveillance – EFIDIS - SA d'HLM à Directoire et Conseil de surveillance, président – Fondation des Caisses d'Epargne pour la Solidarité – Fondation, représentant légal de la CNCE, membre du Comité exécutif – Fédération Bancaire Française – Fondation, vice-président du Conseil de surveillance – Financière Océor - SA à Directoire et Conseil de surveillance, représentant légal de la CNCE, président – GCE ASAP - Société par Actions Simplifiée, représentant légal de la CEP IDF, membre du Conseil de surveillance – GCE Business Services – GIE, représentant légal de la CNCE, président – GCE Éclair 07 - Société par Actions Simplifiée, représentant légal de la CNCE, président – GCE NAO - Société par Actions Simplifiée, représentant légal de la CNCE, président – GCE Participations - Société par Actions Simplifiée, représentant légal de la CNCE, président – GCE Promotion Méditerranée - Société par Actions Simplifiée, représentant légal de la CEP IDF, membre du Conseil de surveillance – GCE Technologies – GIE, vice-président du Conseil d'administration – Groupement Européen des Caisses d'Epargne – Groupement, représentant permanent de la CEP IDF, administrateur – Immobilière 3F - SA d'HLM à Conseil d'administration, président du Conseil de surveillance – Natixis - SA à Directoire et Conseil de surveillance, administrateur – Paris OPH Habitat – EPIC, représentant légal de la CNCE, président de GCE Participations, gérant – Participations Écureuil - Société en Nom Collectif, administrateur – Sopassure - SA à Conseil d'administration.</p> <p>À l'étranger : membre du Conseil de surveillance – Banque BCP Luxembourg - SA à Directoire et Conseil de surveillance – Lux.</p> <p>Mandats expirés au cours de l'exercice 2008 : vice-président du Conseil de surveillance et membre du Comité d'audit (jusqu'au 19/10/2008) – CNCE - SA à Directoire et Conseil de surveillance – France, président du Directoire (jusqu'au 11/04/2008) – CEP d'Île-de-France Ouest - SA à Directoire et Conseil de surveillance – France, censeur (jusqu'au 16/12/2008) – CNP Assurances - SA à Conseil d'administration – France, représentant légal de la CNCE, membre du Conseil de Surveillance (jusqu'au 31/10/2008) – GIRCE Stratégie – GIE – France, représentant légal de la CNCE, membre du Conseil de surveillance (jusqu'au 31/10/2008) – GEMO RSI – GIE – France, vice-président du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération (jusqu'au 03/11/2008) – Natixis - SA à Directoire et Conseil de surveillance – France, représentant légal de la CE IDF, membre du Conseil de surveillance (jusqu'au 31/10/2008) – SEDI RSI – GIE – France.</p> <p>Historique des autres principaux mandats exercés au cours des précédents exercices : président-directeur général – Écureuil Dynamique + – SICAV – France, représentant permanent de la CE IDF Paris, administrateur – Eulia Caution - SA à Conseil d'administration – France, administrateur – EUROTEVEA (anciennement EURO SOFAC) - SA à Conseil d'administration – France, membre du Conseil de surveillance – IXIS CIB - SA à Directoire et Conseil de surveillance – France, représentant permanent de la CE IDF Paris, administrateur – ODACIA - SA à Conseil d'administration – France, représentant permanent de la CE IDF Paris, administrateur – Saccef - SA à Conseil d'administration – France, représentant permanent de la CE IDF Paris, administrateur – Socamab Assurances - SA à Conseil d'administration – France.</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
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 2011	Directeur général délégué Membre du Comité d'investissement	<p>Mandats en cours : 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, 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 Quai d'Arenc SNC ; Montreuil Rue Cuvier SCI ; Neximmo 28 SNC ; Neximmo 29 SNC ; Rue du Petit Clamart SNC ; Aubert Égalité SNC, cogérant de Nexity-Reim (ex-) Nexity-Investissement, cogérant de Avenir SCI, cogérant de Futur Antérieur SCI.</p> <p>À l'étranger : 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), cogérant de Neximur (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 et d'Iselection, président et membre du Conseil de surveillance de SAS Century 21 France.</p> <p>Mandats expirés directeur général de Nexity-Initiale, directeur général et membre du Directoire de Nexity-Topco, 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 L.C. (États-Unis), Secretary Treasury de George V USA (États-Unis), gérant de Société d'Investissement en Immobilier SNC, Neximmo 27 SNC ; Puteaux Aménagement SNC ; Tison Rivoli SNC ; Volney Saint-Martin SNC ; Bercy Van Gogh SNC ; Haut Lauvert Antibes, cogérant de Marc Schwoob République SNC, membre du Conseil de surveillance de Neximmo 39 SAS.</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
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 2011	Administrateur Président du Comité des comptes	<p>Mandats en cours : 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 Scientis, membre du Conseil de surveillance de Teramics, membre du Conseil de surveillance de Financière Rail, membre du Conseil de surveillance de Rocafin, membre du Conseil de surveillance de Financière Sono, 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), 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 d'Eryma (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de Finolly (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de Gravotech (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de Médipartenaires (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de Whiteco (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de Mazarine Group (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de Tiama 2 (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de CVT Holding (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de Financière PA (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de Piera Finance (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de Financière Storage (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de Consolis Holding (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de Financière TXL (représentant permanent d'Atlante SAS).</p> <p>Mandats expirés : 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 CS de Financière SES, président du CS de Financière Roysol, membre du CS de Finhotel, membre du Conseil de surveillance de Cofinor, membre du Conseil de surveillance de Valofin, membre du Conseil de surveillance de Financière Prov, président du Conseil de surveillance de la Financière Gault & Frémont, 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 Cegelec SAS (représentant permanent d'Atlante Surveillance de Rocafin (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de WFS (représentant permanent d'Atlante SAS), membre du Conseil de surveillance de Tiama (représentant permanent d'Atlante SAS).</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
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 2011	Administrateur Membre du Comité d'investissement Membre du Comité des rémunérations	<p>Mandats en cours : représentant permanent de Generali Assurances IARD, administrateur de SILIC, représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de surveillance de Foncière des Régions, membre du Conseil de surveillance de Foncière des Logements, gérant de SCI Generali Logistique, président de Saint-Ouen C1 SAS, gérant de SCI Saint-Ouen C1, gérant de SCI le Moncey.</p> <p>Mandats expirés : administrateur unique et directeur du GIE Generali Immobilier, administrateur de Gecina, gérant de SCI du 174 rue du 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 Société Civile Immobilière du 10-12 boulevard de la Libération-Viroflay, gérant de SCI du 24 rue de Mogador à Paris (9^e), gérant de Société Civile Immobilière du 54 avenue Hoche, gérant de Société Civile Immobilière 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 Société Civile Immobilière Le Domaine du Mesnil, gérant de Société Civile Immobilière 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 Société Civile Immobilière des 48 et 50 boulevard des Batignolles, gérant de Société Civile Immobilière des Serres, gérant de Société Civile Immobilière du 2 rue Saint-Louis, gérant de SCI Lagny 68-70 Generali, gérant de SCI Cogipar, gérant de Société Civile Immobilière du 130 boulevard Bineau, gérant de Landy-Wilo SCI, gérant de Société Civile Immobilière 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 Société Civile Immobilière « La Bastide Moliets », représentant du GIE Generali Immobilier, gérant de la Société civile Immobilière 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 Société Civile Immobilière NORIM, président-directeur général de Foncière-BurHo, président-directeur général de SA Immobilière des 154-156 boulevard de la Gare à Paris,</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Anne-Marie de Chalambert				Administrateur de Société de transactions Immobilières de la rue de Londres-SOTRILMO, 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 Le Dufy SAS, président du Conseil de surveillance de Generali Immobilier Conseil, président du Conseil de surveillance de Generali Immobilier Gestion, gérant de SCI Generali Carnot, gérant de SCI Generali Bellefeuilles, gérant de SCI Generali Le Franklin, gérant de SCI GPA Commerce I, 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 SARL Generali Le Moncey.
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 Membre du Comité d'investissement	Directeur général adjoint de CNP Assurances, directeur général et administrateur de CNP International, président de la Commission vie du Comité européen des Assurances (depuis 2008). À l'étranger : président du Conseil d'administration de Caixa Seguros (Brésil), vice-président du Conseil de surveillance et président du Comité des rémunérations et des nominations de Global Seguros (Portugal), vice-président du Conseil d'administration de Sino French Life Insurance (Chine), vice-président, membre du Comité du contrôle interne et président du Comité stratégique de CNP Unicredit Vita (Italie), président de CNP Vida (Espagne). Mandats expirés : administrateur du Conservatoire national des Arts et Métiers, administrateur de ESL Network (Belgique), membre du Conseil de surveillance de Italia Holding, 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 2011	Administrateur Membre du Comité des comptes Président du Comité des rémunérations	Mandats en cours : 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, président du Conseil d'administration de WittyCell SAS. Mandats expirés : 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 Élastomères, 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.

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
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.
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 2011	Administrateur Membre du Comité des rémunérations	<p>Mandats en cours : membre du Directoire de CNCE (SA à Directoire et Conseil de surveillance), président du Conseil d'administration d'ACE (Société par Actions Simplifiée), administrateur de Banque des Antilles Françaises (SA), administrateur de Banque de la Réunion (SA), représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance de Caisse d'Epargne Garanties Entreprises (Groupement d'Intérêt Économique), administrateur de CEMM (Société par Actions Simplifiée), administrateur de COFACE (SA), représentant permanent de la CNCE, administrateur d'Écureuil Vie Développement (Société par Actions Simplifiée), administrateur d'Erixel (SA), membre du Conseil de surveillance de GCE Capital (Société par Actions Simplifiée), président du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération de GCE Habitat (SA à Directoire et Conseil de surveillance), président de GCE Fidélisation (Société par Actions Simplifiée), président du Conseil de surveillance de GCE Newtec (Société par Actions Simplifiée), président du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération de La Compagnie 1818 – Banquiers privés (SA à Directoire et Conseil de surveillance), administrateur de Natixis Asset Management SA, président du Conseil d'administration de Natixis Consumer Finance (SA), président de Natixis Consumer Finance IT (Société par Actions Simplifiée), président du Conseil d'administration de Natixis Financement (SA), membre du Conseil de surveillance, du Comité d'audit et du Comité de rémunération de Natixis Garanties (SA à Directoire et Conseil de surveillance), administrateur de Natixis Global Asset Management (SA), administrateur de Natixis Securities (SA), membre du Comité de Partenariat de Partenariat CEMM (Groupement d'Intérêt Économique).</p> <p>Mandats 2002-2006 : 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>Mandats échus en 2007 : représentant permanent de la Caisse d'Epargne du Pas-de-Calais, administrateur de GIRCE Stratégie (jusqu'au 19/03/2007), représentant permanent de la CNCE, administrateur de Natixis Financement (jusqu'au 13/06/2007).</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Alain Lacroix				<p>Mandats échus au cours de l'exercice 2008 : membre du Conseil de surveillance (jusqu'au 12/03/2008) de CEMM (Société par Actions Simplifiée), représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance de GCE Habitat (SA à Directoire et Conseil de surveillance), administrateur de SACCEF (SA), représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance jusqu'au 31/10/2008) de SEDI RSI (Groupement d'Intérêt Économique).</p>
Alain Lemaire	05/11/2008	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011	Administrateur Coprésident du Comité des comptes	<p>Mandats en cours : directeur général ; membre du Directoire – CNCE - SA à Directoire et Conseil de surveillance, président du Directoire – CEP de Provence Alpes Corse - SA à Directoire et Conseil de surveillance, membre du Conseil de surveillance – ANF - SA à Directoire et Conseil de surveillance, représentant permanent de la CEPAC, administrateur – Banque de la Réunion - SA à Conseil d'administration, représentant permanent de la CEPAC, administrateur – Banque des Antilles Françaises - SA à Conseil d'administration, président du Conseil de surveillance – Banque Palatine - SA à Directoire et Conseil de surveillance – France, représentant permanent de la CEPAC, membre du Conseil de surveillance – Business Services – GIE, représentant permanent de la CEPAC, membre du Conseil de surveillance – Caisse d'Épargne Garanties Entreprises – GIE, administrateur – CNP Assurances - SA à Conseil d'administration, président du Conseil d'administration – Crédit Foncier de France - SA à Conseil d'administration, représentant permanent d'Erixel, administrateur – Erilia - Société par Actions Simplifiée, président de la SAS – Erixel - Société par Actions Simplifiée, représentant permanent de la CEPAC, membre du Conseil de surveillance – Financière Océor - SA à Directoire et Conseil de surveillance, président du Comité de surveillance – FLCP - Société par Actions Simplifiée, président du Conseil de surveillance – GCE Capital - SA à Directoire et Conseil de surveillance, administrateur – GCE Domaines - SA à Conseil d'administration, représentant permanent de la CEPAC, administrateur – La Chaîne Marseille – LCM - SA à Conseil d'administration, membre du Conseil de surveillance – La Compagnie 1818 – Banquiers Privés - SA à Directoire et Conseil de surveillance, administrateur – Marseille Aménagement – SEM, représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance – Natixis - SA à Directoire et Conseil de surveillance, président du Conseil d'administration – Natixis Asset Management - SA à Conseil d'administration, Administrateur – Natixis Épargne Financière - SA à Conseil d'administration, administrateur – Natixis Épargne Financière Gestion - SA à Conseil d'administration, administrateur – Nexity - SA à Conseil d'administration, membre du Conseil de Direction – Proxipaca Finance, gérant – SCF Py & Rotja, président du Conseil de surveillance – SOCFIM - SA à Directoire et Conseil de surveillance, administrateur – Sopassure - SA à Conseil d'administration, président du Comité de Direction – Viveris - Société par Actions Simplifiée, président du Conseil de surveillance – Viveris Management - Société par Actions Simplifiée, censeur – Yunus Movie Project Partners - Société par Actions Simplifiée.</p> <p>À l'étranger : administrateur – Banca Carige - Société Anonyme – Italie.</p> <p>Mandats expirés : représentant permanent de GCE I, membre du Conseil de surveillance – Iselection – France.</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
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 2011	Administrateur Guy Cotret (représentant permanent) Vice-Président du Comité d'investissement Membre du Comité des rémunérations	<p>Mandats en cours : membre du Directoire – CNCE - SA à Directoire et Conseil de surveillance, représentant permanent de la CNCE, administrateur – Banque de Nouvelle-Calédonie - SA à Conseil d'administration, représentant permanent de la CNCE, administrateur – Banque de Tahiti - SA à Conseil d'administration, représentant permanent de la CNCE, administrateur – Banque des Antilles Françaises - SA à Conseil d'administration, administrateur – Banque des Mascareignes LTEE - SA à Conseil d'administration, administrateur ; membre du Comité d'audit et de rémunération – Crédit Foncier de France - SA à Conseil d'administration, président du Conseil de surveillance – Ecoreuil Crédit (Groupement d'Intérêt Économique), représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance et membre du Comité stratégique et des rémunérations – Financière Océor - SA à Directoire et Conseil de surveillance, administrateur – Fondation Caisses d'Epargne pour la Solidarité – Fondation, représentant permanent de la CNCE, président du Conseil de surveillance – GCE Business Services (Groupement d'Intérêt Economique), administrateur – GCE Domaine - SA à Conseil d'administration, membre du Conseil de surveillance – GCE Foncier Coinvest - Société par Actions Simplifiée, représentant permanent de la CNCE, administrateur – GCE Maroc - Société par Actions Simplifiée, président de la SAS et du Conseil d'administration – GCE Maroc Immobilier - Société par Actions Simplifiée, membre du Conseil de surveillance – GCE Newtec - Société par Actions Simplifiée, président de la SAS et du Conseil d'administration – GCE Paiements - Société par Actions Simplifiée, président du Conseil de surveillance – GCE SEM - Société par Actions Simplifiée, administrateur – GCE Services et Conseil à l'Immobilier - Société par Actions Simplifiée, président du Conseil de surveillance et représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance – GCE Technologies (nouveau) (ex-GIRCE Ingénierie) (Groupement d'Intérêt Économique), président du Conseil d'administration – Gestitres - SA à Conseil d'administration, représentant permanent de la CNCE, administrateur - La Chaîne Marseille - SA à Conseil d'administration, administrateur – Meilleurtaux - SA à Conseil d'administration, administrateur et membre du Comité de rémunération – Natixis Asset Management - SA à Directoire et Conseil de surveillance, directeur général délégué et représentant permanent de la CNCE, administrateur – Nexity - SA à Conseil d'administration, président de la SAS et administrateur – Oterom Holding - Société par Actions Simplifiée, représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance – SOCFIM - SA à Directoire et Conseil de surveillance, vice-président du Conseil de surveillance – Société Lamy - SA à Directoire et Conseil de surveillance – France, président – Université du Groupe Caisse d'Epargne – EPIC.</p> <p>À l'étranger : administrateur – Banque Tuniso-Koweitienne - SA à Conseil d'administration (Tunisie), administrateur – Financière Océor Algérie - Société par Actions Simplifiée – Algérie.</p> <p>Mandats expirés : 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,</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Caisse Nationale des Caisses d'Épargne et de Prévoyance représentée par Guy Cotret				<p>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, membre du Conseil de surveillance (jusqu'au 31/10/2008) – Arpège - Groupement d'Intérêt Économique – France, représentant permanent de la CNCE, administrateur (jusqu'au 31/10/2008) – GIRCE Stratégie - Groupement d'Intérêt Économique – France, représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance (jusqu'au 31/10/2008) – GCE Technologies (ancien) - Groupement d'Intérêt Économique – France, membre du Conseil de surveillance (jusqu'au 25/05/2008) – Financière Océor - SA à Directoire et Conseil de surveillance – France.</p> <p>Historique des autres principaux mandats exercés au cours des précédents exercices : 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), 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, (représentant permanent de la CNCE), administrateur de Odacia, membre du Conseil de surveillance d'IXIS CIB - SA à Directoire et Conseil de surveillance.</p>
Nicolas Mérindol	23/07/2007	Démission à compter du 31 octobre 2008		<p>Mandats expirés en 2008 : directeur général et membre du Directoire de la CNCE - SA à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 19/10/2008), administrateur – Banca Carige - Società Anonima – Italie, président du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération – Banque Palatine - SA à Directoire et Conseil de surveillance, président du Conseil de surveillance – CEMM - Société par Actions Simplifiée, administrateur et membre du Comité d'audit et du Comité de stratégie – CNP Assurances - SA à Conseil d'administration, administrateur – COFACE - SA à Conseil d'administration, président du Conseil d'administration, du Comité de rémunération et du Comité de stratégie - Crédit Foncier de France - SA à Conseil d'administration, administrateur – Erixel - SA à Conseil d'administration, membre du Comité des Sages – Eurotevea - SA à Conseil d'administration, président du Conseil de surveillance – Écureuil Gestion - SA à Directoire et Conseil de surveillance, président du Conseil de surveillance – Écureuil Gestion FCP - SA à Directoire et Conseil de surveillance, vice-président du Conseil de surveillance – Financière Océor - SA à Directoire et Conseil de surveillance, président du Comité de surveillance et membre du Comité de rémunération – FLCP - Société par Actions Simplifiée, président du Conseil de surveillance – GCE Capital - Société par Actions Simplifiée, administrateur – GCE Domaines - SA à Conseil d'administration, représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance – GEMO RSI – (Groupement d'Intérêt Économique), représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance – GIRCE Stratégie – (Groupement d'Intérêt Économique), président du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération – La Compagnie 1818 – Banquiers Privés - SA à Directoire et Conseil de surveillance, représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance – président du Comité d'audit Natixis - SA à Directoire et Conseil de surveillance,</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Nicolas Mérimindol				<p>Vice-président du Conseil de surveillance – Natixis Global Asset Management (NGAM) - SA à Conseil d'administration, président du Conseil d'administration – Natixis Asset Management (NAM) - SA à Conseil d'administration, président – Natixis Consumer Finance IT - Société par Actions Simplifiée, administrateur – Nexity - SA à Conseil d'administration, administrateur – Sopassure - SA à Conseil d'administration, censeur – Yunus Movie Project Partners - Société par Actions Simplifiée.</p> <p>Historique des autres principaux mandats exercés au cours des précédents exercices :</p> <p>président du Conseil d'administration (jusqu'au 29/06/2007) – ACE - Société par Actions Simplifiée – France, représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de gestion (jusqu'au 15/04/2007) – Alliance Entreprendre - Société par Actions Simplifiée – France, administrateur – Banque de la Réunion - SA à Conseil d'administration – France, administrateur – Banque des Antilles Françaises - SA à Conseil d'administration – France, administrateur – CDC Entreprises Capital Investissement (CECI) - SA à Conseil d'administration – France, vice-président du Conseil de surveillance – Crédit Foncier de France - SA à Directoire et Conseil de surveillance – France, membre du Conseil de surveillance et commanditaire – Ecu foncier - Société en Commandite par Actions – France, président - Écureuil Crédit (Groupement d'Intérêt Économique) – France, président du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération (jusqu'au 19/02/2007) – Écureuil Vie - SA à Directoire et Conseil de surveillance – France, membre du Conseil de surveillance – Efidis - SA d'HLM – France, administrateur – Enténial - SA à Conseil d'administration – France, représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance – Financière Océor - SA à Directoire et Conseil de surveillance – France, président – GCE Fidélisation - Société par Actions Simplifiée – France, membre du Conseil de surveillance – GCE Immobilier - SA à Directoire et Conseil de surveillance – France, président du Conseil de surveillance – GCE Newtec - Société par Actions Simplifiée – France, président-directeur général et représentant permanent d'Écureuil Participations, administrateur – Holgest - SA à Conseil d'administration – France, président du Conseil d'administration – Ingepar - SA à Conseil d'administration – France, vice-président du Comité de surveillance - NGAM Participations 1 - Société par Actions Simplifiée – France, vice-président du Conseil de surveillance – Ixis Corporate & Investment Bank - SA à Directoire et Conseil de surveillance - France, membre du Conseil de surveillance – Ixis Investor Services - SA à Directoire et Conseil de surveillance – France, vice-président du Conseil de surveillance (jusqu'au 28/03/2007) – Issoria - SA à Directoire et Conseil de surveillance – France, vice-président du Comité de surveillance (jusqu'au 02/07/2007) - NAM Participations 2 - Société par Actions Simplifiée - France, représentant permanent de la CNCE, administrateur – Natixis Financement (ex CEFI) - SA à Conseil d'administration – France, représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance – SEDI-RSI (Groupement d'Intérêt Économique) – France, président du Conseil de surveillance – Société Lamy (ex-Gestrim) - SA à Directoire et Conseil de surveillance – France, administrateur – VIGEO - Société par Actions Simplifiée – France.</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Charles Milhaud	23/07/2007	Démission à compter du 31 octobre 2008		<p>Mandats en cours : gérant – CM Investissement – EURL, vice-président du Conseil de surveillance – Europacorp - SA à Conseil d'administration, président du Conseil de surveillance – Financière Océor - SA à Directoire et Conseil de surveillance, vice-président du Conseil d'administration – Fransabank France - SA à Conseil d'administration, administrateur – IEP Aix-en-Provence – Établissement public, gérant – SCI Cascades Paradis - Société Civile Immobilière, gérant – SCI Grand Horizon Paradis - Société Civile Immobilière, administrateur – SLE Préfecture – Société Coopérative, administrateur – Véolia Eau – Compagnie Générale des Eaux - Société en Commandite par Actions.</p> <p>À l'étranger : président du Conseil d'administration – BTK - SA à Directoire et Conseil de surveillance – Tunisie, vice-président du Conseil d'administration – Crédit Immobilier et Hôtelier - Société Anonyme – Maroc, administrateur – Djouba Promotion Groupe Addoha - Société par Actions Simplifiée – Maroc, administrateur – Financière Océor Algérie - Société par Actions Simplifiée – Algérie, président de la SAS et du Conseil d'administration – GCE Maroc - Société par Actions Simplifiée – Maroc, administrateur – Massira Capital Management - Société par Actions Simplifiée – Maroc.</p> <p>Mandats échus au cours de l'exercice 2008 : président du Directoire (jusqu'au 19/10/2008) – CNCE - SA à Directoire et Conseil de surveillance, administrateur (jusqu'au 22/07/2008) – Banque des Mascareignes LTEE - SA à Conseil d'administration – Île Maurice, président du Conseil d'administration (jusqu'au 25/07/2008) – Centre National d'Enseignement à Distance (CNED), administrateur – CNP Assurances - SA à Conseil d'administration, administrateur – COFACE - SA à Conseil d'administration, représentant permanent d'Erixel, administrateur – Erilia - Société par Actions Simplifiée, président – Erixel - Société par Actions Simplifiée, vice-président du Conseil de surveillance (jusqu'au 16/09/2008) – Europacorp - SA à Directoire et Conseil de surveillance, membre du Comité exécutif – Fédération Bancaire Française – Association, trésorier – Fondation BELEM – Fondation, président – Fondation des Caisses d'Épargne pour la Solidarité – Fondation, représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 19/10/2008) – GCE ASAP - Société par Actions Simplifiée, président du Conseil d'administration – GCE Domaines - SA à Conseil d'administration, représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 19/10/2008) – GCE Éclair 07 - Société par Actions Simplifiées, représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 16/01/2008) – GCE AVI 007 - Société par Actions Simplifiées, représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 16/01/2008) – GCE ESKA 007 - Société par Actions Simplifiée, représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 16/01/2008) – GCE FX 007 - Société par Actions Simplifiée, représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 16/01/2008) – GCE IDA 007 - Société par Actions Simplifiées, représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 16/01/2008) – GCE KALI 007 - Société par Actions Simplifiée,</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Charles Milhaud				<p>Représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 16/01/2008) – GCE KOLA 007 - Société par Actions Simplifiée,</p> <p>représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 16/01/2008) – GCE ODE 007 - Société par Actions Simplifiée,</p> <p>représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 16/01/2008) – GCE ONA 007 - Société par Actions Simplifiée,</p> <p>représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 16/01/2008) – GCE SNL 07 - Société par Actions Simplifiée,</p> <p>représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 16/01/2008) – GCE SRD 07 - Société par Actions Simplifiée,</p> <p>représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 16/01/2008) – GCE TEO 007 - Société par Actions Simplifiée,</p> <p>représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 16/01/2008) – GCE TTU 07 - Société par Actions Simplifiée,</p> <p>représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 16/01/2008) – GCE VTR 007 - Société par Actions Simplifiée,</p> <p>représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 16/01/2008) – GCE ZOE 007 - Société par Actions Simplifiée,</p> <p>administrateur (jusqu'au 12/11/2008) - GCE Maroc Immobilier - Société par Actions Simplifiée – Maroc,</p> <p>représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 19/10/2008) – GCE Participations - Société par Actions Simplifiée,</p> <p>représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 19/10/2008) – GCE Promotion Méditerranée - Société par Actions Simplifiée,</p> <p>vice-président – Groupement Européen des Caisses d'Épargne (GECE) – Groupement,</p> <p>membre du Conseil d'administration – Groupement National de la Coopération (GNC) – Groupement, membre du Conseil de surveillance – IDF TELE - Société par Actions Simplifiée,</p> <p>président du Conseil de surveillance – Natixis - SA à Directoire et Conseil de surveillance,</p> <p>vice-président du Conseil d'administration – Nexity - SA à Conseil d'administration,</p> <p>représentant permanent de la CNCE, président de GCE Participations, gérant (jusqu'au 19/10/2008) – Participations Écureuil - Société en Nom Collectif,</p> <p>administrateur (jusqu'au 08/10/2008) – Sodexo Alliance - SA à Conseil d'administration,</p> <p>représentant permanent de GCE SEM, membre du Conseil de surveillance (jusqu'au 04/07/2008) – SOGIMA - SA à Directoire et Conseil de surveillance,</p> <p>administrateur (jusqu'au 12/11/2008) – Sopassure - SA à Conseil d'administration.</p>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/ nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Charles Milhaud				<p>Historique des autres principaux mandats exercés au cours des précédents exercices :</p> <p>représentant permanent de la CNCE, administrateur – Banque des Îles Saint-Pierre et Miquelon - SA à Conseil d'administration, représentant permanent de la CNCE, administrateur – Banque de la Nouvelle-Calédonie - SA à Conseil d'administration, représentant permanent de la CNCE, administrateur – Banque de la Réunion - SA à Conseil d'administration, représentant permanent de la CNCE, administrateur – Banque de Tahiti - SA à Conseil d'administration, administrateur – Caisse de Dépôts et Développement - SA à Conseil d'administration, membre du Conseil de surveillance – CDC Entreprises - SA à Directoire et Conseil de surveillance, vice-président du Conseil de surveillance – CDC Finances – CDC IXIS - SA à Directoire et Conseil de surveillance, membre du Conseil de surveillance – CETELEM - SA à Directoire et Conseil de surveillance, vice-président – Compagnie Financière Eulia - SA à Conseil d'administration, président du Conseil de surveillance – Crédit Foncier de France - SA à Directoire et Conseil de surveillance, administrateur – Écureuil Participations - Société par Actions Simplifiée, président du Comité exécutif (jusqu'au 31/08/2007) – Fédération Bancaire Française – Association, représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 29/10/2007) – GCE Courtage (ex-GCE Imédia 07) - Société par Actions Simplifiée, membre du Conseil de surveillance (jusqu'au 02/03/2007) – GCE Habitat - SA à Directoire et Conseil de surveillance, représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 16/10/2007) – GCE Paiements - Société par Actions Simplifiée, vice-président du Conseil de surveillance – GCE Immobilier - SA à Directoire et Conseil de surveillance, président du Conseil de surveillance (jusqu'au 28/03/2007) – Issoria - Société par Actions Simplifiée, président du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération – IXIS Corporate & Investment Bank - SA à Directoire et Conseil de surveillance, représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance – Natixis Asset Management - SA à Directoire et Conseil de surveillance, membre du Conseil de surveillance – Natixis Global Asset management - SA à Directoire et Conseil de surveillance, représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance – Natixis Multimanager - SA à Directoire et Conseil de surveillance, représentant permanent de la CNCE, président (jusqu'au 16/10/2007) – Oterom Holding - Société par Actions Simplifiée ; représentant permanent de GCE Immobilier, membre du Conseil de surveillance (jusqu'au 12/07/2007) – SOGIMA - SA à Directoire et Conseil de surveillance, président – Université Groupe Caisse d'Épargne – EPIC, administrateur – Université René Descartes (Paris V) - SA à Conseil d'administration.</p>

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 d'être nommé Directeur financier de Nexity. 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, Directeur général délégué du pôle 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 les fonctions 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, Directeur général délégué du pôle Distribution, 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. Nommé depuis le 1^{er} décembre 2008 Président du Directoire d'Eurosic, Jean-Éric Vimont a, depuis, cessé d'exercer ses fonctions au sein de Nexity.

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 2008

Le montant des jetons de présence versé aux membres du Conseil d'administration au titre de leurs mandats au sein de la Société en 2008 s'est élevé à 208.813 euros (le versement des jetons de présence a été fait au 31 octobre 2008, un solde de 69.875 euros reste à répartir et à verser aux membres du Conseil au titre de l'année 2008), 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, ou 32.500 euros si le dépassement est lié à la présidence d'un Comité ou aux fonctions de Vice-Président.

Les montants individuels versés au 31 décembre 2008 au titre de 2008 se détaillent comme suit :

Mme Martine CARETTE	9.750 euros	M. Xavier LARNAUDIE-EIFFEL ⁽²⁾	13.813 euros
M. Bernard COMOLET ⁽⁴⁾	0 euros	M. Alain LEMAIRE ⁽⁴⁾	0 euros
M. Guy COTRET ⁽¹⁾	14.625 euros	M. Nicolas MÉRINDOL ⁽³⁾	24.375 euros
Mme Anne-Marie de CHALAMBERT	19.500 euros	M. Charles MILHAUD ⁽³⁾	24.375 euros
M. Hervé DENIZE	14.625 euros	M. Pascal ODDO	19.500 euros
M. Alain DININ	19.500 euros	M. Miguel SIELER	24.375 euros
M. Alain LACROIX	14.625 euros	M. Charles-Henri FILIPPI	9.750 euros

NB : le versement des jetons de présence a été fait au 31 octobre 2008, un solde de 69.875 euros reste à répartir et verser aux membres du Conseil au titre de l'année 2008.

(1) Administrateur représentant la CNCE.

(2) Administrateur représentant la Caisse des Dépôts et Consignations.

(3) Administrateur jusqu'au 31 octobre 2008.

(4) Administrateur depuis le 5 novembre 2008.

Dans sa séance du 19 décembre 2008, le Conseil d'administration de Nexity a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

Le Conseil a observé que la quasi-totalité des recommandations étaient d'ores et déjà appliquée dans la Société, s'inscrivant dans la démarche de gouvernement d'entreprise mise en oeuvre depuis de nombreuses années. En conclusion de ses délibérations, le Conseil a décidé d'appliquer ces recommandations.

L'application des recommandations AFEP-MEDEF fera l'objet d'un suivi du Comité des Rémunérations. L'ensemble des éléments de rémunération fera l'objet d'une communication détaillée conformément aux recommandations AFEP-MEDEF. Le Conseil a confirmé que la Société se réfèrera au Code de gouvernement d'entreprise AFEP-MEDEF ainsi complété pour l'élaboration du rapport prévu à l'article L.225.37 du Code de Commerce, en application de la loi du 3 juillet 2008 transposant la directive communautaire 2006/46/CE du 14 juin 2006.

Les rémunérations de Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize au titre de l'exercice 2008 sont les suivantes :

- pour Monsieur Alain Dinin : une rémunération brute globale de 1.185.000 euros (contre 1.850.000 euros au titre de l'exercice 2007) comprenant une rémunération brute fixe d'un montant de 650.000 euros (contre 650.000 euros en 2007) et une rémunération variable d'un montant de 535.000 euros. Les rémunérations versées par la Société et les sociétés du Groupe (définies comme les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce) au cours de l'exercice 2008 à Monsieur Alain Dinin au titre de ses mandats au sein de la Société et des sociétés du Groupe se composent d'un montant de 650.000 euros au titre de rémunération fixe et d'un montant de 1.210.000 euros à titre de rémunération variable (se décomposant en 525.000 euros constituant le solde de rémunération variable dû au titre de l'année 2007, une prime exceptionnelle de 150.000 euros au titre de l'année 2007 et 535.000 euros constituant une avance sur la rémunération variable due au titre de l'année 2008). La rémunération variable est fixée principalement en fonction de l'atteinte d'un objectif de résultat d'exploitation consolidé du Groupe ;
- pour Monsieur Hervé Denize : une rémunération brute globale de 650.000 euros (contre 1.000.000 euros au titre de l'exercice 2007) comprenant une rémunération brute fixe d'un montant de 400.000 euros (contre 400.000 euros au titre de l'exercice 2007) et une rémunération variable due au titre de l'année 2008 d'un montant de 250.000 euros. Les rémunérations versées par la Société et les sociétés du Groupe (définies comme les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce) au cours de l'exercice 2008 à Monsieur Hervé Denize au titre de ses mandats au sein de la Société et des sociétés du Groupe se composent d'un montant de 400.000 euros au titre de rémunération fixe et d'un montant de 600.000 euros à titre de rémunération variable (se décomposant en 250.000 euros constituant le solde de rémunération variable dû au titre de l'année 2007, une prime exceptionnelle de 100.000 euros au titre de l'année 2007 et 250.000 euros constituant une avance sur la rémunération variable due au titre de l'année 2008). 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 cessation de leurs fonctions de mandataires sociaux. En application de la loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 (Loi TEPA), l'Assemblée générale du 30 avril 2008 a ratifié un dispositif d'indemnisation 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. Dans ce cadre, les montants d'indemnité (hors clause de non-concurrence) ont été portés, en cas de réalisation à 100 % des critères retenus, (a) pour Monsieur Alain Dinin, à la valeur la plus élevée entre (i) une fois et demi la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable) versées à ce dernier par l'ensemble des sociétés du Groupe Nexity au cours des trois années précédant la date effective de son départ et (ii) la somme de 1.800.000 euros, et (b) pour Monsieur Hervé Denize, à la valeur la plus élevée entre (i) une fois et demi la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable) versées à ce dernier par l'ensemble des sociétés du groupe Nexity au cours des trois années précédant la date effective de son départ et (ii) la somme de 1.100.000 euros. Sous les mêmes conditions de performance, ces derniers 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.

Conformément aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008, ce dispositif a été amendé afin de plafonner, en tout état de cause, les indemnités susceptibles d'être dues à Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize à, respectivement, 20 et 22 mois de rémunération, incluant les indemnités à leur verser en application d'une clause de non-concurrence. Cet amendement est proposé à la ratification de l'Assemblée générale.

Les rémunérations des autres administrateurs au titre de l'exercice 2008 sont les suivantes :

- Pour Monsieur Guy Cotret : une rémunération brute globale, versée par la Société, d'un montant de 60.000 euros au titre de ses fonctions de Directeur général délégué de Nexity en charge des synergies ;
- pour Madame Martine Carette : une rémunération brute globale, versée par la Société, d'un montant de 200.012 euros, dont 45.000 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 due au titre de 2007, 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 2008, 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 2008, dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions autorisés par l'Assemblée Générale de la Société, 882.000 actions gratuites ont été attribuées à des collaborateurs du Groupe, dont 25.000 à Monsieur Hervé Denize, 8.000 à Monsieur Guy Cotret et 13.000 à Madame Martine Carette. L'attribution définitive de ces actions gratuites aux mandataires sociaux et administrateurs n'interviendra qu'après un délai de trois ans sous condition de performances opérationnelles (fondées sur le résultat opérationnel), de niveau minimum du cours de bourse de l'action Nexity et de présence du bénéficiaire dans le Groupe au jour de l'attribution définitive. Conformément aux dispositions légales, l'attribution d'actions gratuites au profit des mandataires sociaux est assortie d'une obligation de conservation de ces actions à hauteur d'un minimum de 50 % pendant toute la durée de leur mandat. En outre, l'attribution d'actions gratuites au profit de Monsieur Hervé Denize en date du 19 décembre 2008 a été, conformément aux recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008, assortie de l'obligation d'acquiescer, lors de l'attribution définitive d'actions gratuites, le même nombre d'actions au prix du marché.

Les éléments de rémunération versés par Nexity à Messieurs Guy Cotret, Alain Lacroix, Bernard Comolet, Alain Lemaire, Nicolas Mérimondol et Charles Milhaud ne tiennent pas compte des autres rémunérations et avantages qu'ils perçoivent ou ont perçus le cas échéant au titre de leur fonction au sein de la CNCE et de son groupe.

TABEAU DE SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS DUES AU TITRE DE CHAQUE EXERCICE ET DES OPTIONS ET ACTIONS ATTRIBUÉES À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

	Exercice 2007	Exercice 2008
Monsieur Alain Dinin		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	1.850.000 €	1.185.000 €
Dont rémunération fixe	650.000 €	650.000 €
Jetons de présence	28.000 €	26.000 €
Avantages en nature	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
TOTAL	1.878.000 €	1.211.000 €
	Exercice 2007	Exercice 2008
Monsieur Hervé Denize		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	1.000.000 €	650.000 €
Dont rémunération fixe	400.000 €	400.000 €
Jetons de présence	21.500 €	19.500 €
Avantages en nature	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	389.491 €* [*]	155.020 €
TOTAL	1.410.991 €	824.520 €
	Exercice 2007**	Exercice 2008
Monsieur Guy Cotret*		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	20.835 €	60.000 €
Dont rémunération fixe	20.835 €	60.000 €
Jetons de présence	9.750 €	19.500 €
Avantages en nature	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	70.025 €
TOTAL	30.585 €	149.525 €

* Par Nexity ou les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce.

** Depuis le 23 juillet 2007.

15 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnités relatives à une clause de non-concurrence
Monsieur Alain Dinin Président-Directeur général Date début mandat : 28/09/2004 Date fin mandat : à l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011	NON	NON	OUI	OUI
Monsieur Hervé Denize Directeur général délégué Date début mandat : 28/09/2004 Date fin mandat : à l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011	NON	NON	OUI	OUI
Monsieur Guy Cotret Directeur général délégué aux Synergies Date début mandat : 23/07/2007 Date fin mandat : à l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011	NON	NON	NON	NON

TABLEAU SUR LES JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS EN FONCTION AU COURS DE L'EXERCICE 2008

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice 2007	Montants versés au cours de l'exercice 2008
Martine Carette		
Jetons de présence	14.350 €	9.750 €
Autres rémunérations	189.994 €	200.012 €
Anne-Marie de Chalambert		
Jetons de présence	24.100 €	19.500 €
Autres rémunérations	Néant*	Néant*
Alain Lacroix		
Jetons de présence	9.750 €	14.625 €
Autres rémunérations	Néant*	Néant*
Xavier Larnaudie Eiffel		
Jetons de présence	17.438 €	13.813 €
Autres rémunérations	Néant*	Néant*
Nicolas Mérindol		
Jetons de présence	16.250 €	24.375 €
Autres rémunérations	Néant*	Néant*
Charles Milhaud		
Jetons de présence	6.500 €	24.375 €
Autres rémunérations	Néant*	Néant*
Pascal Oddo		
Jetons de présence	28.000 €	19.500 €
Autres rémunérations	Néant*	Néant*
Miguel Sieler		
Jetons de présence	28.650 €	24.375 €
Autres rémunérations	Néant*	Néant*
Bernard Comolet		
Jetons de présence	Néant*	Néant*
Autres rémunérations	Néant*	Néant*
Alain Lemaire		
Jetons de présence	Néant*	Néant*
Autres rémunérations	Néant*	Néant*
Charles-Henri Filippi		
Jetons de présence	6.500 €	9.750 €
Autres rémunérations	Néant*	Néant*

* Par Nexity ou les Sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce

15.2 RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES

Il n'existait au 31 décembre 2008 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 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 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. 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 prendre 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, modifié lors de la séance du 24 février 2009, qualifie un administrateur d'indépendant lorsqu'il n'entretient, avec la Société, son Groupe ou sa Direction, aucune relation (sauf celle d'actionnaire non significatif), qui puisse compromettre sa liberté de jugement. Les critères suivants du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP MEDEF (le « Code AFEP MEDEF ») ont été retenus par la Société pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil d'administration :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'une société détenant le contrôle, seul ou de concert, de la Société au sens de l'article 233-3 du Code de commerce ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des cinq dernières années ;
- ne pas avoir été membre du Conseil de la Société depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.

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. Ce dernier a été renouvelé dans cette fonction lors de la réunion du Conseil d'administration du 30 avril 2008.

Les statuts de la Société prévoyant la possibilité de nommer un vice-président, le Conseil d'administration du 5 novembre 2008 a procédé, sur proposition du Président-Directeur général, à la cooptation de Monsieur Bernard Comolet en cette qualité, en remplacement de Monsieur Charles Milhaud qui a exercé ces fonctions jusqu'à sa démission le 31 octobre 2008.

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 Monsieur 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, Collectivités) 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 onze 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 Monsieur 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, et Monsieur Alain Lemaire (membre et Coprésident) nommé le 5 novembre 2008 en remplacement de Nicolas Mérindol, démissionnaire. Lors de sa séance du 24 février 2009, le Conseil d'administration a décidé de transformer le Comité des comptes en un Comité d'audit et des comptes et constaté que Messieurs Pascal Oddo et Miguel Sieler possédaient une compétence dans le domaine financier ou comptable et répondaient aux critères d'indépendance visés par le Code AFEP-MEDEF.

Le Comité des comptes s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2008.

Le Comité des comptes remplit les fonctions du Comité d'audit visé à l'article L.823-19 du Code de commerce créé par l'ordonnance n° 2008-1278 du 8 décembre 2008. Il 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 de l'arrêté 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 financiers de la Société et notamment ceux portant 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.

Le Comité des rémunérations est 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 la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne représentée par Monsieur Guy Cotret, nommée par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 5 novembre 2008 en remplacement de Monsieur Nicolas Mérimol, démissionnaire.

Lors de sa séance du 24 février 2009, conformément au Code AFEP-MEDEF, le Conseil d'administration a élargi les attributions du Comité des rémunérations aux nominations et modifié sa dénomination en Comité des rémunérations et des nominations.

Le Comité des rémunérations s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2008.

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 une fois au cours de l'exercice 2008.

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. Conformément aux termes du communiqué de la Société publié à la suite de la publication, le 6 octobre 2008, au sujet des recommandations AFEP-MEDEF sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées, ce rapport est élaboré, également, par référence au Code AFEP-MEDEF.

CHAPITRE 17 : SALARIÉS – RESSOURCES HUMAINES

17.1 RESSOURCES HUMAINES

17.1.1 Bilan social

Effectif total

Au 31 décembre 2008, l'effectif total du Groupe (sur la base des sociétés consolidées en intégration globale) s'élevait à 6.772 salariés, contre 6.653 salariés au 31 décembre 2007.

93,5 % de l'effectif travaille en France, et 6,5 % dans différents pays d'Europe.

La moyenne d'âge dans le Groupe au 31 décembre 2008 est de 41,8 ans pour les cadres et de 38,9 ans pour les non-cadres. Les équipes dirigeantes sont composées de 36 personnes dont la moyenne d'âge est de 50,9 ans.

Répartition de l'effectif par Unité Économique et Sociale

L'Unité Économique et Sociale (UES) Nexity-Promotion Construction regroupe les salariés travaillant en France des pôles d'activités Logement et Tertiaire ainsi que Nexity-Villes & Projets, Nexity-Solutions, Nexity-Reim et les services centraux. Elle représente 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 58,9 % des salariés du Groupe. Tous les cabinets acquis par Lamy, en 2007, ont été intégrés dans l'UES Lamy courant 2008.

L'UES Financière de la Baste regroupe les sociétés Century 21 France et Century 21 Entreprise et Commerce. Son effectif représente 1,27 % de l'effectif total du Groupe.

Compte tenu de leur récente intégration dans le Groupe, de leur secteur d'activité, ou de leur localisation géographique (étranger), certaines sociétés ne sont pas intégrées dans les quatre UES citées précédemment. Les effectifs de ces sociétés représentent 13,2 % de l'effectif total.

Outre les filiales étrangères, les sociétés non intégrées dans une UES sont Naxos, Guy Hoquet l'Immobilier, Keops, Keops Commerces, Keops Résidentiel, GCEI, GCEI CI, et GCE Holding Pierre, ainsi qu'au titre des acquisitions 2008, Parcomie, Pelissier Ronzino, Espace Consultant et ASM Conseil pour l'activité Services, Isélection pour l'activité Distribution.

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 et son évolution entre le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2008 :

Effectif par métier au 31 décembre

<i>(nombre de salariés)</i>	2008	2007
Logement	1.449	1.449
Tertiaire	109	111
Services	4.605	4.635
Distribution	375	210
Nexity-Villes & Projets, GCEI CI, Nexity-Reim	39	46
Services centraux	195	202
TOTAL	6.772	6.653

La variation des effectifs de l'activité distribution s'explique notamment par l'intégration d'Iselection en 2008.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs du Groupe par catégorie professionnelle et par UES au 31 décembre 2008 :

UES

	Cadres			Etam*			Total	%
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total		
Nexity-Promotion Construction	673	341	1.014	176	612	788	1.802	26,6 %
Nexity-Saggeel Services	141	110	251	48	232	280	531	7,8 %
Lamy	467	482	949	482	2.026	2.508	3.457	51,0 %
Financière de la Baste	42	9	51	4	31	35	86	1,3 %
Sociétés hors UES	174	78	252	211	433	644	896	13,2 %
TOTAL Groupe	1.497	1.020	2.517	921	3.334	4.255	6.772	100 %

* 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 2006 :

	31 décembre 2008		31 décembre 2007		31 décembre 2006	
		%		%		%
France	6.329	93,5 %	6.251	94 %	2.190	98,9 %
Europe (hors France)	443	6,5 %	402	6 %	24	1,1 %
TOTAL	6.772	100 %	6.653	100 %	2.214	100 %

La forte progression des effectifs entre 2006 et 2007 correspond à l'intégration des collaborateurs des activités apportées par la CNCE en juillet 2007 (4.125 collaborateurs).

Entrées et départs

En 2008, le nombre d'entrées s'est élevé à 2.171, qui comprennent 1.360 contrats à durée indéterminée et 811 contrats à durée déterminée. Le nombre total de départs atteint 2.202 se décomposant en 1.066 contrats à durée indéterminée et 875 pour des contrats à durée déterminée.

Ces flux bruts intègrent les mutations internes qui ont concerné 261 collaborateurs en 2008, soit près de 12 % des mouvements (contre 146 personnes en 2007 sur le périmètre hors apports CNCE).

Main-d'œuvre extérieure au Groupe

En France, l'effectif intérimaire en équivalent temps plein a été de 66 personnes en 2008, soit 1 % de l'effectif, en fort retrait sur l'an dernier (122 personnes représentant 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

Pour faire face aux effets de la crise économique touchant particulièrement le secteur de l'Immobilier, et pour préserver la compétitivité de l'entreprise, le Groupe a décidé, au 4^e trimestre 2008, la mise en place d'un plan de compression des effectifs du pôle Logement et d'un Plan de Sauvegarde de l'Emploi (PSE) portant sur 190 suppressions de postes.

Le PSE donne la priorité aux mesures permettant de limiter le nombre de licenciements à travers différentes actions facilitant le reclassement à l'intérieur du Groupe.

Par ailleurs, un dispositif de volontariat, réservé aux seuls postes impactés par le plan, ainsi que la mise en place d'une Antenne-emploi avec le concours du cabinet BPI, doivent permettre de faciliter le repositionnement professionnel des salariés à l'extérieur du Groupe.

Des moyens importants en formation sont également prévus.

Le PSE a fait l'objet d'un avis favorable du Comité d'entreprise de l'UES Nexity-Promotion Construction le 2 décembre 2008.

En 2008, 12 licenciements sont intervenus pour cause économique.

Organisation et durée du temps de travail, et 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 à 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^{er} mai 2006. Il a eu pour effet d'uniformiser les modalités d'aménagement du temps de travail au sein des différentes filiales.

Un avenant a été signé en date du 8 juillet 2008. Il prévoit la prise d'un jour de RTT sur le quota annuel pour la journée de solidarité. Ainsi, 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-sept jours de RTT (au lieu de 18 au préalable). 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 douze jours de RTT (au lieu de 13 au préalable).

- *UES Lamy* : suite à la fusion de Gestrim et de Société Lamy devenues 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^{er} 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 2008 à onze 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.

442 salariés du Groupe travaillent à temps partiel, au 31 décembre 2008, soit 6,5 % de l'effectif total.

En France, le nombre total de jours d'absence a atteint 84.743 jours au cours de l'année 2008, dont 44.203 jours d'absence pour maladie (soit 52,2 % du total), 3.098 jours pour accidents du travail et de trajet (soit 3,7 % du total) et 37.442 jours pour événements familiaux (soit 44,2 % du total).

Rémunérations

La rémunération annuelle moyenne du Groupe en 2008 s'élevait à 37.311 euros, avec une rémunération moyenne annuelle des cadres de 53.794 euros, et une rémunération moyenne annuelle des non-cadres de 26.159 euros. Ces montants sont calculés hors charges patronales. 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 ».

Un accord d'intéressement a été signé le 13 avril 2007 pour une durée de trois ans.

En 2008, 4 nouveaux accords ont été signés :

- accord de méthodologie relatif à la GPEC signé le 15 janvier 2008 ;
- accord relatif à l'égalité professionnelle et à la gestion de la diversité signé le 19 février 2008 ;
- accord relatif aux astreintes signé le 22 juillet 2008 ; et
- accord relatif au Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif signé le 22 juillet 2008.

UES Nexity-SaggeI Services

L'UES Nexity-SaggeI Services a reçu une reconnaissance conventionnelle le 1^{er} février 2006. Cet accord de reconnaissance a emporté la disparition de l'UES SaggeI 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^{er} mai 2006 ;
- accord relatif aux congés pour événements exceptionnels, entré en vigueur le 1^{er} mai 2006 ;
- accord relatif au régime de retraite complémentaire, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2007 ;
- accord relatif au nouveau dispositif de protection sociale (prévoyance et frais de santé), entré en vigueur le 1^{er} 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 ;
- accord relatif au Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif, entré en vigueur le 31 mars 2007 ; et
- accord de méthodologie relatif à la GPEC signé le 26 mars 2007.

Par ailleurs, l'UES Nexity-SaggeI 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

L'UES Lamy 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^{er} janvier 2008 ;
- accord sur la participation, signé le 29 décembre 2006 ;
- 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^{er} 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^{er} 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^{er} janvier 2008.

En 2008, différents accords ont été signés :

- l'avenant du 30 juin 2008, à l'accord de participation, modifiant les modalités de répartition ;
- l'accord d'intéressement étant arrivé à échéance au 31 décembre 2007, un nouvel accord d'intéressement a été signé en date du 30 juin 2008 pour une durée de 3 ans ;
- l'accord de méthodologie relatif à la GPEC signé le 12 novembre 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, GCEI, GCEI CI, GCE Holding Pierre, Guy Hoquet l'Immobilier, Parcomie, Pellissier Ronzino, Espace Consultant, ASM Conseil et Iselection.

La convention collective Syntec régit les sociétés Naxos et Keops Résidentiel.

Au sein de GCEI, les accords suivants sont encore en vigueur :

- 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 GCE Holding Pierre, les accords suivants sont encore en vigueur :

- 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.

Au sein d'Iselection un accord de participation a été signé le 25 mars 2008.

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 13 délégués du personnel titulaires, 5 délégués syndicaux et 1 représentant syndical au CE, l'UES Nexity-Saggel Services 9 délégués du personnel titulaires et 5 délégués syndicaux, et l'UES Lamy 36 délégués du personnel titulaires, 10 délégués syndicaux et 3 représentants syndicaux au CE. Au sein de l'UES Financière de la Baste, il existe une délégation unique du personnel composée de 3 membres titulaires et de 2 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 168 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 et révisé une première fois en novembre 2007, est en cours de révision.

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. Le document unique a été révisé en mars 2008.

L'UES Lamy comprend un CHSCT national. La révision du document unique a démarré fin 2008.

L'UES Financière de la Baste 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 2008, le nombre d'accidents professionnels s'est élevé à 96 dans le Groupe, dont 75 accidents du travail et 21 accidents de trajets (hors filiales étrangères).

Formation

La politique formation Groupe vise à garantir aux collaborateurs le meilleur niveau d'expertise aux collaborateurs, assurer leur développement tout en garantissant l'optimisation des budgets formation et des fonds de l'OPCA.

Pour cela, la formation au sein du Groupe est assurée par :

- Force Immobilier, centre de formation dédié, qui propose des formations sur mesure, répondant aux enjeux de Nexity, à la fois sur le cœur de métier et sur les activités transversales (management, relation client, qualité, environnement, communication ...) ;
- l'école des métiers du pôle Logement ; et
- des organismes externes sollicités pour des actions de formation spécifiques.

Dans l'UES Nexity-Promotion Construction, l'école des métiers (de vente, de maîtrise d'œuvre et d'ouvrage) propose des cursus de formation reconnus par une certification interne délivrée après examen. Les formations sont animées principalement par les collaborateurs internes reconnus comme experts dans leur domaine et par quelques formateurs externes pour les modules spécifiques.

Dans le pôle Services, Force Immobilier propose des contrats de professionnalisation pour les métiers de Copropriété, Gérance et Transaction administrés selon 2 dispositifs :

- les viviers (formation de 300 heures sur 6 mois pour des bac + 4/5) ; et
- les CQP (formation de 600 heures sur 12 mois pour des bac + 2/3)

Les jeunes professionnels sont accompagnés dans leur apprentissage par un tuteur désigné en agence. La coordination pédagogique est assurée par le centre de formation (Force Immobilier).

L'école des métiers et Force Immobilier garantissent une réponse formation au plus prêt de la stratégie et des problématiques métier connues dans les différents pôles. C'est également la possibilité pour les collaborateurs des différents pôles de se rencontrer, de développer les synergies et l'intégration des collaborateurs.

UES Nexity-Promotion Construction

Les dépenses de formation, pour l'année 2008, sont de l'ordre de 2,7 % de la masse salariale, hors formations internes. Les plans de formation sont définis annuellement à partir des orientations stratégiques de l'entreprise et des besoins individuels recueillis au travers des Entretiens Annuels Professionnels mis en place depuis 1998.

En 2008, l'accent en matière de formation a été mis sur le renforcement de la relation client.

UES Nexity-Sagge Services

Les dépenses de formation, pour l'année 2008, sont de l'ordre de 2,7 % de la masse salariale, hors formations internes. Les plans de formation sont définis annuellement à partir des orientations stratégiques de l'entreprise et des besoins individuels recueillis au travers des Entretiens Annuels Professionnels, mis en place depuis 2007.

En 2008, l'accent en matière de formation a été mis sur l'approfondissement des connaissances métiers et l'actualité juridique.

UES Lamy

Les dépenses de formation, pour l'année 2008, sont de l'ordre de 1,5 % de la masse salariale, hors formations internes. Les plans de formation sont définis à partir des orientations stratégiques de l'entreprise et des besoins spécifiques identifiés par chaque Direction de région.

En 2008, l'accent en matière de formation a été mis sur le management et l'outil interne d'administration de biens (Sigéo).

UES Financière de la Baste

Les dépenses de formation, pour l'année 2008, sont de l'ordre de 0,9 % 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 0,3 % et 1,9 % de la masse salariale brute.

Par ailleurs, 108 jeunes ont réalisé un stage au sein du Groupe en 2008.

Emploi et insertion des travailleurs handicapés

Au 31 décembre 2008, le Groupe emploie 18 personnes handicapées.

Œuvres sociales

Le montant des subventions versées par le Groupe durant l'année 2008 s'est élevé à 1.293 milliers d'euros. Le budget de fonctionnement qui s'élève à 497 milliers d'euros correspond à 0,2 % de la masse salariale 2008.

Exercice 2008

(en euros)	Subventions	Budget fonctionnement
UES Promotion Construction	510.578	204.231
UES Nexity-Saggeel Services	185.671	42.198
UES Lamy	530.079	212.032
UES Financière de la Baste	5.104	6.805
Keops	26.454	17.636
Iselection	35.640	14.256
TOTAL Groupe	1.293.526	497.158

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 2008, les mandataires sociaux suivants détiennent des actions comme mentionnés ci-dessous :

Actionnaires	Nombre d'actions*	Pourcentage du capital
Monsieur Alain Dinin	1.970.296	3,72 %
Monsieur Hervé Denize	607.909	1,15 %
Monsieur Guy Cotret	0	0 %

* Selon déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société.

Au 31 décembre 2008, les mandataires sociaux de la Société détiennent des options de souscription d'actions dont les caractéristiques sont les suivantes :

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice						

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

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
Aucune option de souscription ou d'achat d'actions levée durant l'exercice			

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.

17.3 PARTICIPATION – INTÉRESSEMENT – 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-Saggeel 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. Un avenant a été signé en date du 30 juin 2008, modifiant les modalités de répartition. Ainsi, la répartition devient égalitaire et au prorata du temps de présence.

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-Saggeel 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 30 juin 2008, un nouvel accord d'intéressement. Cet intéressement est réparti en 2 enveloppes, proportionnellement au salaire brut acquis au cours de l'exercice :

- une enveloppe collective répartie entre tous les salariés et calculée, chaque année, en fonction du taux de rentabilité atteint, des sociétés de l'UES ;
- une enveloppe, au sein de chaque unité de travail, basée sur les performances de l'unité de travail (marge courante et croissance de la marge courante) et répartie entre les salariés.

17.3.3 Plan d'Épargne Groupe

L'harmonisation de la politique salariale du Groupe a démarré en 2008.

En mars 2008, le Plan d'Épargne Groupe (le PEG) a été étendu à l'ensemble des sociétés du Groupe en France.

Il est alimenté par la participation, l'intéressement, le versement volontaire, auxquels 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.3332-28 et R.3324-22 et suivants du Code du travail. Le PEG fait appel à huit instruments de placement : sept Fonds Communs de Placement d'Entreprises (FCPE) multientreprises, et un FCPE dédié au PEG, Nexity Actions.

Au 31 décembre 2008, le FCPE Nexity Actions détenait 629.514 actions de la Société représentant 1,19 % du capital de cette dernière. En 2008, aucune augmentation de capital réservée aux salariés n'a été mise en place.

17.4 STOCK-OPTION ET ACTIONS GRATUITES

17.4.1 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 2008) :

Informations sur les options de souscription émises par la Société

Date d'Assemblée ou du Directoire	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 :	306.000*	305.000*	250.000	440.600	192.500
- par les mandataires sociaux (information globale)	0	20.000	250.000	20.000	12.500
Monsieur Alain Dinin	0	0	150.000	0	0
Monsieur Hervé Denize	0	0	100.000	0	15.000
Madame Martine Carette	0	20.000		20.000	7.500
- 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) en une ou plusieurs fois avec un maximum de deux fois par an et (ii) à condition d'exercer un minimum de 25 % des options détenues à chaque levée				
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2008	182.100	194.000	0	0	0
Options de souscription d'actions annulées (appartenant à des salariés ayant quitté le Groupe)	92.600	10.000	0	90.200	7.500
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	120.700	121.000	250.000	409.800	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 2008) :

Date d'Assemblée	28/05/2002 ⁽¹⁾	
Date du Conseil d'administration ou du Directoire	14/06/2002 ⁽¹⁾ (tranche 2-1)	11/06/2003 ⁽¹⁾ (tranche 2-2)
Nombre total d'options de soucription d'actions attribuées initialement	422.003 ⁽²⁾	112.419 ⁽²⁾
Nombre total d'actions pouvant être souscrites :	39.471 ⁽²⁾	57.399 ⁽²⁾
- par les mandataires sociaux (information globale)	0	0
- par les dix premiers attributaires salariés (information globale)	22.607 ⁽²⁾	12.454 ⁽²⁾
Point de départ d'exercice des options	06/2006	06/2007
Date d'expiration	06/2008	06/2008
Prix de souscription	5 € ⁽³⁾	5 € ⁽³⁾
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)		
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2008	396.217	71.363
Options de souscription d'actions annulées	25.786	12.896
Options de souscription d'actions restantes	0	28.160

(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 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) Prix de souscription des options Nexity remises en échange des options Nexity-Initiale à la suite de la fusion.

Au cours de l'exercice 2008, 419.330 options de souscription d'actions pour un prix moyen unitaire de 5,29 euros ont été levées.

**OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT
D'ACTIONNAIRES CONSENTIES AUX DIX PREMIERS
SALARIÉS NON MANDATAIRES SOCIAUX
ATTRIBUTAIRES ET OPTIONS LEVÉES
PAR CES DERNIERS**

	Nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré	Plan n°1	Plan n°2
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariés de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	Néant	Néant	Néant	Néant
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	161.763	5 €	31.763	130.000

17.4.2 Attribution gratuite d'actions

Les caractéristiques des actions gratuites attribuées par la Société sont décrites dans le tableau ci-dessous (informations au 31 décembre 2008) :

Date d'attribution par le Conseil d'administration	Nombre total d'actions attribuées	Période d'acquisition
14/12/2005	184.500	à partir du 1 ^{er} trimestre 2009
28/03/2006	55.000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2009
28/09/2006	15.000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2010
14/12/2006	85.500	à partir du 1 ^{er} trimestre 2010
28/06/2007	53.500	à partir du 1 ^{er} trimestre 2010
28/01/2008	369.500	à partir du 1 ^{er} trimestre 2011
30/04/2008	139.500	à partir du 1 ^{er} trimestre 2011
19/12/2008	373.000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2012

À l'issue de la période d'acquisition, les actions doivent être conservées deux ans.

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée Générale valable jusqu'en juin 2009 d'attribuer des actions gratuites à hauteur d'1 % du capital au jour de la décision d'attribution par le Conseil. 373.000 actions gratuites ont été attribuées dans le cadre de cette autorisation.

En cas d'exercice de toutes les options de souscription et actions gratuites attribuées et attribuables, la dilution potentielle maximale ressortirait à 4,5 %.

Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Actions de performance attribuées par le Conseil d'administration durant l'exercice à chaque mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe (liste nominative)	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition définitive	Date de disponibilité	Conditions de performance
Monsieur Alain Dinin		Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Monsieur Hervé Denize	Date : 30/04/2008	10.000	90.158 €	1 ^{er} trimestre 2011	3 ans après la date d'acquisition définitive	Cours de bourse et objectif de marge opérationnelle
	Date : 19/12/2008	15.000	64.862 €	1 ^{er} trimestre 2012	3 ans après la date d'acquisition définitive pour 50 % et à la fin du mandat social pour le solde	Cours de bourse et objectif de marge opérationnelle
Monsieur Guy Cotret	Date : 19/12/2008	8.000	70.025 €	1 ^{er} trimestre 2011	3 ans après la date d'acquisition définitive	Cours de bourse et objectif de marge opérationnelle
Total		33.000	225.045			

Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition
Néant			

CHAPITRE 18 : PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1 ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

18.1.1 Répartition du capital au 31 décembre 2008

Le tableau ci-dessous présente le nombre d'actions et le pourcentage de capital et de droits de vote détenus par l'ensemble des actionnaires de la Société au 31 décembre 2008 :

Actionnaires (au 31 décembre 2008)	Nombre d'actions	Capital et droits de vote en %
Monsieur Alain Dinin	1.970.296	3,72 %
Autres dirigeants	3.025.772	5,71 %
Autres salariés	513.840	0,97 %
FCPE Nexity Actions (salariés)	629.514	1,19 %
Public	20.228.040	38,18 %
CNCE	20.935.899	39,52 %
Caisse des Dépôts et Consignations	2.985.900	5,64 %
Generali*	2.692.282	5,08 %
Titres autodétenus	0	0,00 %
TOTAL	52.981.543	100 %

* Nombre d'actions sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 17 novembre 2008.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix, sauf les titres autodétenus qui n'ont pas de droit de vote pendant la période d'autodétention.

18.1.2 Évolution de l'actionariat au cours des trois dernières années

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

Actionariat	Situation au 31 décembre 2006			Situation au 31 décembre 2007			Situation au 31 décembre 2008		
	Nombre d'actions**	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions**	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions**	% du capital	% des droits de vote
Monsieur Alain Dinin	1.787.403	5,53 %	7,36 %	1.830.292	3,48 %	3,48 %	1.970.296	3,72 %	3,72 %
Autres dirigeants	3.078.517	9,52 %	14,57 %	2.955.850	5,62 %	5,62 %	3.025.772	5,71 %	5,71 %
Salariés (dont FCPE Nexity Actions)	770.810	2,38 %	2,06 %	957.903	1,82 %	1,82 %	1.143.354	2,16 %	2,16 %
CDC	2.985.900	9,23 %	7,99 %	2.985.900	5,68 %	5,68 %	2.985.900	5,64 %	5,64 %
CNCE	-	-	-	20.935.899	39,83 %	39,83 %	20.935.899	39,52 %	39,52 %
Public	23.690.174	71,88 %	62,87 %	22.812.439	43,40 %	43,40 %	20.228.040	38,18 %	38,18 %
Generali	-	-	-	-	-	-	2.692.282	5,08 %	5,08 %
Titres autodétenus	25.763	0,08 %	0,00 %	83.930	0,16 %	-	0	0,00 %	0,00 %
TOTAL	32.338.567	100 %	96,05 %	52.562.213	100 %	99,84 %	52.981.543	100 %	100 %
Droits de vote suspendus*	1.476.201	-	3,95 %	-	-	-	-	-	-

* Droits de vote suspendus du fait de la déclaration tardive de franchissements de seuils légaux.

** 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 2008, Nexity a augmenté son capital le 30 juin 2008 d'un montant de 1.456.520 euros par la création de 291.304 actions nouvelles résultant de l'exercice d'options de souscription d'actions, et le 31 décembre 2008 d'un montant de 640.130 euros par la création de 128.026 actions nouvelles résultant de l'exercice d'options de souscription d'actions. 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 2008, la Société a été informée :

- d'un franchissement de seuil à la hausse le 17 novembre 2008 : seuil de 5 % du capital par Generali France Assurances (capital : 5,09 % ; droits de vote : 5,09 %).

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 28 septembre 2004, lors 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 (pour autant que celui-ci soit compris dans la fourchette de variation maximale des cours cotés aux dix séances de bourse précédant la date de notification de la cession envisagée).

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, 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 (10) jours de bourse précédant les annonces du chiffre d'affaires et de quinze (15) jours de bourse précédant les annonces du résultat annuel et trimestriel.

Cet accord et son avenant constitutif 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, les signataires du pacte se sont engagés vis-à-vis de la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne à s'abstenir jusqu'au 23 juillet 2012 de former toute 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 2008, 39,52 % 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 2008 en Annexe 2 au présent document de référence ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2007 en pages 242 et 247 du document de référence 2007 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 25 avril 2008 sous le numéro D.08-0295 et le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2006 en pages 203 et 204 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 26 avril 2007 sous le numéro R.07-044.

Voir la note 35 des états financiers figurant à l'Annexe 1, précisant les informations relatives aux parties liées.

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 des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2008 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 2007 tels que présentés aux pages 191 à 239 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 25 avril 2008 sous le numéro D.08-295 ; et
- 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 162 à 202 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 26 avril 2006 sous le numéro R.07-044.

Les deux documents de référence cités ci-dessus sont disponibles sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers, <http://www.amf-france.org> et sur le site de la Société <http://www.nexity.fr>

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

Exercice	Nombre d'actions	Dividende par action	Distribution globale
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
2007	52.562.213	2,00 euros	105.124.426

La distribution d'un dividende de 1,5 euro par action pour chacune des 52.981.543 actions de la Société ouvrant droit au dividende portant jouissance au 1^{er} janvier 2009, sera proposée à la prochaine Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2008.

20.2.3 Délai de prescription

Les dividendes non réclamés dans un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement sont 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, justifiant 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.

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 2008, 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 2008, le capital de la Société s'élève à la somme de 264.907.715 euros, divisé en 52.981.543 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 30 avril 2008 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, sous réserve des dispositions légales et réglementaires en vigueur, à tout moment sauf en période d'offre publique d'achat ou d'échange initiée par la Société ou visant les titres de celle-ci, ainsi que de garantie de cours et par tous moyens, selon la réglementation en vigueur, en une ou plusieurs fois, par intervention sur le marché ou de gré à gré, notamment par transactions de blocs d'actions (qui pourront atteindre la totalité du programme), par le recours à des instruments financiers dérivés (négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré) ou à des bons ou valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou par la mise en place de stratégies optionnelles (pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre), 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 30 avril 2008.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société :

- de conserver les actions et de les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, dans le respect des pratiques de marché admises par l'AMF ;
- de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'AMF ;
- d'attribuer les actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société et/ou des sociétés de son Groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options d'achat d'actions prévu par les articles L.225-179 et suivants du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de commerce et (iv) d'un Plan d'Épargne d'Entreprise, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;

- de remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ; ou
- d'annuler les actions totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action) ;
- d'opérer sur ses propres actions en vue de toute autre finalité autorisée ou qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables ou qui viendrait à être reconnue comme pratique de marché par l'AMF. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

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, devenue l'AMAFI, 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.

Le 6 mai 2008, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du 30 avril 2008, la Société a lancé un programme de rachat d'actions avec pour premier objectif de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers.

La totalité des actions acquises par la Société l'a été dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec la société de bourse Cheuvreux puis, à compter du 26 novembre 2008, avec la société Rotschild et Compagnie Banque. Aucune action n'a été acquise par la Société autrement que dans le cadre de ces contrats de liquidité successifs. Un montant de 2 millions d'euros a été affecté au compte de liquidité pour la mise en œuvre du contrat avec la société Rotschild et Compagnie Banque, à qui le contrat a été transféré le 26 novembre 2008.

Informations cumulées 2008

	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme lancé le 6 mai 2008	52.562.213	100,00 %
Capital autodétenu de manière directe et indirecte au début du programme	67.524	0,13 %
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2007	83.930	
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2008	0	0,00 %
Nombre de titres achetés dans l'année	111.010	
Nombre de titres vendus dans l'année	194.940	
Cours moyen des achats y compris frais de transaction (euros)	15,54	
Cours moyen des ventes y compris frais de transaction (euros)	12,18	
Frais de transaction (euros)	0,00	
Valeur comptable du portefeuille (euros)	0,00	
Valeur nominale du portefeuille (euros)*	0,00	

* sur la base du cours au 31 décembre 2008.

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 23 juillet 2007 et du 30 avril 2008 :

Titres concernés	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 23 juillet 2007 14 mois, soit 22 septembre 2008 Autorisation caduque depuis l'AG du 30 avril 2008*	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 369.500 actions lors du CA du 28 janvier 2008 et 139.500 actions lors du CA du 30 avril 2008
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 30 avril 2008 14 mois, soit 30 juin 2009	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 373.000 actions lors du CA du 19 décembre 2008
Émissions avec droit préférentiel Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	70 millions d'euros**	Non utilisé
Émissions sans droit préférentiel Augmentation de capital par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	60 millions d'euros***	Non utilisé
Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	70 millions d'euros**	Non utilisé
Émissions réservées aux salariés	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	1 % du capital dilué au jour de l'AG du 30 avril 2008	Non utilisé
Émission en vue de rémunérer des apports de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	60 millions d'euros***	Non utilisé
Émission d'actions, de titres ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres ou valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	10 % du capital à la date d'utilisation de la délégation**	Non utilisé

* Autorisation remplacée par une nouvelle autorisation à l'AG du 30 avril 2008.

** Ce montant vient s'imputer sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription. Dans le cas particulier d'une émission de titres de créances avec maintien du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 300 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 70 millions d'euros (montant de l'augmentation de capital à imputer sur le montant global de 70 millions d'euros).

*** Ce montant vient s'imputer sur le montant global maximum de 60 millions d'euros des émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription. Dans le cas particulier d'une émission de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 250 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 60 millions d'euros (montant de l'augmentation de capital à imputer sur le montant global de 60 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, aucun nantissement d'action de la Société n'a été dénoncé à cette dernière.

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 60 % de Guy Hoquet l'Immobilier le 3 mai 2006, et a porté sa participation à 76,4 % début 2009. Le Groupe dispose d'options valables jusqu'en 2011 pour porter sa participation à 95 %. Les vendeurs ont également des options pour céder leurs participations selon un échéancier similaire.

Par ailleurs, 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, le Groupe a pris le contrôle de Lamy et d'Iselection à hauteur de respectivement 88,65 % et 80 % du capital de ces sociétés et bénéficie d'options ou de promesses de vente lui assurant la détention intégrale à terme du capital de ces deux sociétés.

Nexibel-Investissement (voir paragraphe 6.3.6.1 « Nexibel Investissement ») 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.

Dans le cadre de la coentreprise de droit italien mise en place en Italie du Nord avec un partenaire local dans le domaine de la promotion résidentielle (Nexity Residenziale), détenue à hauteur de 60 % par Nexity et de 40 % par le partenaire local, Nexity dispose d'un mécanisme d'options d'achat pouvant lui assurer la détention intégrale à terme du capital de cette société.

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	Montant nominal de l'augmentation /la réduction de capital	Montant total de la prime d'émission, d'apport ou de fusion	Montant cumulé du capital	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*	5 €	967.265 €	6.500 €	161.692.835 €	32.338.567
05/06/2007	Augmentation de capital en numéraire	6.579**	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**	5 €	1.097.830 €	0 €	262.811.065 €	52.562.213
30/06/2008	Augmentation de capital en numéraire	291.304***	5 €	1.456.520 €	0 €	264.267.585 €	52.853.517
31/12/2008	Augmentation de capital en numéraire	128.026***	5 €	640.130 €	0 €	264.907.715 €	52.981.543

* Actions créées suite à l'exercice d'options de souscription d'actions en 2006.

** Actions créées suite à l'exercice d'options de souscription d'actions en 2007.

*** Actions créées suite à l'exercice d'options de souscription d'actions en 2008.

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^{er} 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^{1/3} %, 50 %, 66^{2/3} %, 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'Epargne, 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, après une période de concertation, par 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.

- **Relations Investisseurs**

Olivier Seux

Directeur des Relations 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 2008 en Annexe 1 (annexes A, B et C).

ANNEXES

- Annexe 1 : comptes consolidés 2008 et rapport des Commissaires aux comptes ;
- Annexe 2 : rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées au titre de l'exercice 2008 ; 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 et rapport des Commissaires aux comptes.

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2008

Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2008	199
Bilan consolidé au 31 décembre 2008	200
Variation des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2008	201
Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2007	202
GÉNÉRALITÉS	
Note 1 - Présentation	203
Note 2 - Principes comptables	203
Note 3 - Périmètre de consolidation	211
Note 4 - Regroupement d'entreprises	212
Note 5 - Informations sectorielles et données chiffrées	215
COMPTE DE RÉSULTAT	
Note 6 - Charges de personnel	219
Note 7 - Charges externes et autres charges	220
Note 8 - Amortissements, provisions et dépréciations	220
Note 9 - Résultat financier	220
Note 10 - Impôts	221
Note 11 - Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence	223
Note 12 - Résultats par action	223
BILAN – ACTIF	
Note 13 - Immobilisations	223
Note 14 - Participations mises en équivalence	225
Note 15 - Autres actifs financiers	225
Note 16 - Stocks et en-cours	226
Note 17 - Créances clients et autres débiteurs	226
Note 18 - Autres actifs courants	226
Note 19 - Actif financier courant	227
Note 20 - Autres créances financières	227
Note 21 - Trésorerie et équivalents de trésorerie	227
BILAN – PASSIF	
Note 22 - Capitaux propres consolidés	227
Note 23 - Emprunts et dettes financières	231
Note 24 - Provisions courantes et non courantes	231
Note 25 - Autres passifs courants	232
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	
Note 26 - Tableau des flux de trésorerie consolidés	233
Note 27 - Besoin en fonds de roulement	233
Note 28 - Endettement net, lignes de crédit, instruments dérivés	233
Note 29 - Engagements hors bilan	238
Note 30 - Effectifs du Groupe	241
Note 31 - Avantages du personnel	242
Note 32 - Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leur réseau	243
Note 33 - Information relative aux sociétés consolidées par intégration proportionnelle	244
Note 34 - Information relative aux sociétés consolidées par mise en équivalence	244
Note 35 - Informations relatives aux parties liées	245
Note 36 - Événements postérieurs à la clôture	246
Annexe A - Liste des sociétés du Groupe intégration globale (hors SCI)	247
Annexe B - Liste des sociétés du Groupe intégration proportionnelle	253
Annexe C - Liste des sociétés du Groupe mises en équivalence	255

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2008

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Chiffre d'affaires		2 682 929	2 394 686
Achats consommés		(1 722 484)	(1 548 033)
Charges de personnel	6	(431 562)	(302 875)
Charges externes et autres charges	7	(242 598)	(172 358)
Impôts et taxes		(27.712)	(22 697)
Amortissements, provisions et dépréciations	8	(12 813)	(18 301)
Résultat opérationnel		245 760	330 422
Charges financières	9	(70 355)	(44 107)
Produits financiers	9	20 457	17 861
Résultat financier		(49 898)	(26 246)
Résultat des activités courantes avant impôts		195 862	304 176
Impôts sur les bénéfices	10.1	(60 935)	(99 503)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		2 595	12 980
Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence	11	(103 829)	
Résultat net de l'ensemble consolidé		28.503	217 652
Part du Groupe		24 787	211 956
Intérêts minoritaires		3 716	5 696
 <i>(en euros)</i>			
Résultat de base par action	12	0,47	5,00
Résultat dilué par action	12	0,46	4,84

BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2008

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Actifs non courants			
Goodwill	13.1	1 168 483	984 476
Autres immobilisations incorporelles	13.3	11 634	10 829
Immobilisations corporelles	13.3	37 472	36 379
Participations mises en équivalence	14	228 178	1 017 183
Autres actifs financiers	15	39 931	49 846
Impôts différés actifs	10.2	61 702	35 201
Total actifs non courants		1 547 400	2 133 914
Actifs courants			
Stocks et encours	16	1 397 608	1 083 959
Créances clients et autres débiteurs	17	216 364	554 630
Créances d'impôts	10.2	22 425	3 692
Autres actifs courants	18	1 122 095	1 089 945
Actif financier courant	19	539 600	
Autres créances financières	20	26 362	36 612
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21	430 634	273 300
Total actifs courants		3 755 088	3 042 138
TOTAL DE L'ACTIF		5.302.488	5.176.052
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES <i>(en milliers d'euros)</i>			
		31/12/2008	31/12/2007
Capital apporté		264 908	262 811
Primes liées au capital		1 364 532	1 364 412
Actions propres		(2 158)	(3 798)
Réserves et résultats accumulés		366 474	268 671
Résultat de la période		24 787	211 956
Capitaux propres part du groupe	22	2 018 543	2 104 052
Intérêts minoritaires		5 410	5 381
Capitaux propres de l'ensemble		2 023 953	2 109 433
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	23	360.535	170 249
Avantages du personnel	31	17 112	17 121
Autres provisions non courantes	24	-	8 232
Impôts différés passifs	10.2	1 780	15 287
Total passifs non courants		379 427	210 889
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	23	658 963	700 819
Provisions courantes	24	114 518	110 044
Fournisseurs et autres créditeurs		713 725	792 536
Dettes d'impôts	10.2	8 986	27 440
Autres passifs courants	25	1 402 916	1 224 890
Total passifs courants		2 899 108	2 855 729
TOTAL DU PASSIF & CAPITAUX PROPRES		5 302 488	5 176 052

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2008

(en milliers d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves et résultats accumulés	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres de l'ensemble
- Rappel de l'exercice précédent							
Capitaux propres au 1^{er} janvier 2007	161 693	105 128	(1 173)	337 929	603 577	5 647	609 224
Résultat de la période				211 956	211 956	5 696	217 652
Ecart de conversion				22	22	3	25
<i>Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres :</i>							
<i>Sur filiales consolidées par mise en équivalence</i>							
Ajustement à la juste valeur des instruments financiers de Eurosic				(552)	(552)		(552)
Ajustement à la juste valeur des instruments financiers du Crédit Foncier de France				(13 785)	(13 785)		(13 785)
Total produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres				(14 337)	(14 337)	-	(14 337)
Total des produits et charges de la période :				197 641	197 641	5 699	203 340
Paiements en actions				6 447	6 447		6 447
Mouvements sur actions propres			(2 625)		(2 625)		(2 625)
Dividendes versés par Nexity (1,9€ 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)
Au 31 décembre 2007	262 811	1 364 412	(3 798)	480 627	2 104 052	5 381	2 109 433
- Mouvements de l'année 2008							
Au 31 décembre 2007	262 811	1 364 412	(3 798)	480 627	2 104 052	5 381	2 109 433
Résultat de la période				24 787	24 787	3 717	28 504
Ecart de conversion				245	245	(2)	243
<i>Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres :</i>							
<i>Sur filiales consolidées par intégration globale:</i>							
Ajustement à la juste valeur des instruments financiers				(19 037)	(19 037)		(19 037)
Impôts différés sur ajustement à la juste valeur des instruments financiers				6 243	6 243		6 243
<i>Sur filiales consolidées par mise en équivalence</i>							
Ajustement à la juste valeur des instruments financiers de Eurosic				(10 406)	(10 406)		(10 406)
Ajustement à la juste valeur des instruments financiers du Crédit Foncier de France				(55 297)	(55 297)		(55 297)
Transfert en résultat des produits et charges comptabilisés en capitaux propres lié à la déconsolidation du Crédit Foncier de France				69 083	69 083		69 083
Total produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres				(9 414)	(9 414)		(9 414)
Total des produits et charges de la période :				15 618	15 618	3 715	19 333
Paiements en actions				5 578	5 578		5 578
Mouvements sur actions propres			1 640		1 640		1 640
Dividendes versés par Nexity (2€ par action)				(104 990)	(104 990)		(104 990)
Dividendes versés par les filiales					-	(3 344)	(3 344)
Augmentation de capital	2 097	120			2 217		2 217
Impact des mouvements de périmètre				(5 572)	(5 572)	(342)	(5 914)
Au 31 décembre 2008	264 908	1 364 532	(2 158)	391 261	2 018 543	5 410	2 023 953

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2007

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Résultat net part du Groupe	24 787	211 956
Résultat net part revenant aux intérêts minoritaires	3 716	5 696
Résultat net des sociétés intégrées	28 503	217 652
Dividendes reçus des mises en équivalence	59 547	-
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :		
Élimination des amortissements et provisions	7 130	24 144
Élimination des plus ou moins values de cession	537	(5 584)
Élimination impact des variations de juste valeur	2 630	(391)
Élimination du résultat des mises en équivalence	2 595	(12 980)
Élimination du résultat de déconsolidation des mises en équivalence	103 829	-
Élimination impact des paiements en actions	5 578	6 447
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	210 349	229 288
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	39 328	23 680
Élimination de la charge d'impôt (yc impôts différés)	68 895	93 863
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	318 572	346 831
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	148 816	(352 737)
Intérêts versés	(33 874)	(19 637)
Impôts payés	(125 814)	(73 139)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	307 700	(98 682)
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite (note 4.2)	(220 815)	97 221
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée (note 4.3)	(635)	6 047
Incidence des autres variations de périmètre	(1 827)	253
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(15 676)	(12 460)
Acquisition d'actifs financiers	(8 914)	(13 333)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	2 346	703
Cession et remboursement d'actifs financiers	5 689	8 673
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(239 832)	87 104
Augmentation de capital souscrite par les actionnaires de la société mère	2 217	1 130
Augmentation de capital souscrite par les minoritaires dans les sociétés intégrées	-	51
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(104 990)	(61 390)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(3 344)	(5 549)
Acquisition et cession d'actions propres	648	(2 809)
Emission d'emprunts	507 956	310 032
Remboursement d'emprunts	(300 395)	(159 661)
Variation nette des créances et dettes financières court terme	(26 140)	4 136
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	75 952	85 940
Incidence de la variation des taux de change	192	7
Variation de trésorerie	144 012	74 369
Trésorerie d'ouverture	207 170	132 801
Trésorerie de clôture (note 26)	351 182	207 170

NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008

NOTE 1 - PRÉSENTATION

Le Groupe Nexity regroupe des activités de promotion immobilière et de services dans la gestion d'actifs immobiliers.

Nexity est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris.

L'exercice 2008 a été marqué par un retournement violent des marchés de l'immobilier en France amorcé début 2008 et qui s'est accéléré à compter du second semestre. Nexity a communiqué le 8 octobre sur les différentes mesures d'adaptation que le Groupe mettait en œuvre pour adapter son offre commerciale et ses structures en complément des premières mesures annoncées le 30 juillet 2008.

Nexity et la CNCE (qui détient 39,5% du capital de Nexity au 31 décembre 2008) ont annoncé le 12 décembre 2008 qu'ils étaient entrés en discussion sur l'acquisition en numéraire par la CNCE de la participation de 23,4% détenue par Nexity dans le Crédit Foncier de France. Le 29 janvier 2009, Nexity et la CNCE ont signé un accord pour la cession de cette participation à un prix de 539,6 millions d'euros réglé en numéraire. L'opération a été dénouée et le prix de cession a été encaissé en date du 20 février 2009. L'incidence de cette opération est intégrée dans le compte de résultat 2008.

NOTE 2 - PRINCIPES COMPTABLES

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe Nexity au 31 décembre 2008 sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union Européenne et les normes IFRS telles que publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board).

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2008 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2007, à l'exception des normes, amendements et interprétations IFRS d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2008 et qui n'avaient pas été appliquées par anticipation par le Groupe. Leur application n'a pas d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2008.

Les normes, interprétations et amendements publiés, mais dont l'application n'est obligatoire dans l'Union Européenne qu'à compter du 1^{er} janvier 2009, devraient avoir une incidence limitée sur les comptes consolidés du Groupe ouverts à compter de cette date :

- La norme IFRS 8, relative à l'information sectorielle, est entrée en vigueur, et sera d'application obligatoire à compter de l'exercice 2009. Le Groupe ne l'a pas appliquée par anticipation. Cette norme remplace la norme IAS 14 et converge vers la norme américaine FAS 131. Cette norme ne devrait pas avoir d'impact sur les comptes du Groupe.
- L'interprétation IFRIC 15 – accords pour la construction de biens immobiliers, d'application obligatoire à compter de l'exercice 2009, n'est pas encore entrée en vigueur et n'a pas été adoptée par anticipation. Cette interprétation qui précise les conditions de reconnaissance du revenu pour les ventes immobilières, ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les comptes du Groupe.
- La norme IAS 23 révisée relative aux coûts d'emprunt, est entrée en vigueur, et sera d'application obligatoire à compter de l'exercice 2009. Le Groupe ne l'a pas appliquée par anticipation. Cette norme supprime le traitement préférentiel de comptabilisation immédiate en charges des coûts d'emprunt relatifs au financement des actifs qualifiés. Dorénavant, les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié devront être incorporés dans le coût de cet actif. Cette norme, qui constituera un changement de méthode comptable, aura un impact limité sur les comptes du Groupe, d'autant plus que l'absence de rétroactivité, et la mise en place de cette règle sur les seules opérations immobilières démarrant à compter du 1^{er} janvier 2009 devraient rendre plus progressif son impact.

La présentation des comptes sera modifiée : le stockage des frais financiers améliorera le résultat financier pendant la période de stockage, augmentera le montant des stocks pendant la période d'incorporation, et diminuera le résultat opérationnel pendant la période de déstockage au fur et à mesure de l'avancement de la construction et des signatures d'actes notariés.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 24 février 2009 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 13 mai 2009.

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 de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions pour risques et charges, 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 plans d'affaires, ou de l'évolution des taux prévisionnels retenus : dettes liées aux engagements de rachat d'intérêts minoritaires, évaluation des provisions pour risques et charges, 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 existantes à la date d'établissement des comptes, et en fonction de l'expérience passée ou divers autres facteurs jugés raisonnables. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution différente des hypothèses et conditions.

Suite à la crise financière et au retournement des marchés immobiliers, les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés, et d'une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

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 n'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 2008.

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 pourcentage d'avancement est déterminé en fonction du pourcentage d'avancement des travaux sur la base d'évaluations du montant de travaux réalisés à la date de l'arrêt.

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.

Le chiffre d'affaires des activités de prestations de services est comptabilisé sur la durée de réalisation de la prestation et au moment de la signature de la transaction.

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, bulles de vente ...).

2.6 Immobilisations incorporelles

• *Goodwill*

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 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 2.22).

• *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 un et cinq 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 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 2.22 « Dépréciation ».

2.9 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.

De manière générale, un indicateur de perte de valeur est la dépréciation d'un actif d'au moins 30 % pendant 2 arrêts semestriels consécutifs (c'est-à-dire au-delà d'une période de six mois), mais cette règle n'est qu'une présomption et les dépréciations sont faites au cas par cas, ligne à ligne.

Dans la pratique, les titres disponibles à la vente sont essentiellement les titres des sociétés non consolidées. Les sociétés non consolidées sont principalement des sociétés non cotées qui ont porté la réalisation de programmes immobiliers aujourd'hui terminés. Pour celles-ci, la juste valeur de ces titres est égale à leur situation nette, et toute dégradation de la situation nette est considérée comme une perte de valeur durable puisque ces sociétés n'ont plus d'activité opérationnelle qui permettrait une amélioration de leurs perspectives.

2.10 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 la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. 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.

2.11 Créances clients et autres débiteurs

2.11.a Contrats en cours à la clôture

Les contrats en cours à la clôture sont comptabilisés au coût augmenté du montant des profits comptabilisés jusqu'à présent, diminué des pertes attendues et des factures intermédiaires émises.

2.11.b 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.

2.12 Autres actifs courants

2.12.a 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.

2.12.b 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.

2.13 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.

2.14 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 sur une ligne distincte sans possibilité de compensation et évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur nette des frais de cession. Les immobilisations ainsi reclassées ne sont plus amorties.

2.15 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^{er} janvier 2005.

2.16 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.

2.17 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.

2.18 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 à prestations définies). 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 31.

2.19 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 financiers dérivés.

Le Groupe est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. Pour y faire face, le Groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés (swaps, caps, collars). L'objectif est de réduire, là où cela lui semble approprié, les fluctuations des flux de trésorerie suite à des variations des taux d'intérêts.

- Evaluation et comptabilisation des instruments dérivés

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sauf dans les cas de couverture tel qu'indiqué ci-dessous.

- Instruments de couverture

Les instruments dérivés peuvent être désignés comme instruments de couverture dans une relation de couverture de flux futurs de trésorerie :

- La couverture de flux de trésorerie est une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables à un risque particulier associé à un actif ou passif comptabilisé ou à une transaction prévue (par exemple une vente ou un achat attendu) et qui affecterait le résultat net présenté.
- La comptabilité de couverture est applicable si :
 - La relation de couverture est clairement définie et documentée à la date de sa mise en place ;
 - L'efficacité de la relation de couverture est démontrée dès son origine, et tant qu'elle perdure, c'est-à-dire si au début de la couverture et pendant toute sa durée, l'entreprise peut s'attendre à ce que les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert soient presque intégralement compensées par les variations de flux de trésorerie de l'instrument de couverture, et si les résultats se situent dans un intervalle compris entre 80 % et 125 %.
- L'application de la comptabilité de couverture a les conséquences suivantes :
 - La partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture des flux futurs de trésorerie est enregistrée directement en contrepartie des capitaux propres. La partie inefficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est comptabilisée quant à elle en résultat.

L'endettement net comprend les emprunts et dettes financières, diminués des autres créances financières et de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

2.20 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.

2.21 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.

2.22 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.

2.22.a Calcul de la valeur recouvrable

La valeur recouvrable des placements détenus par le Groupe jusqu'à l'échéance et des créances comptabilisées 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.

2.22.b 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 1 692 sociétés consolidées :

- 1 570 sociétés intégrées globalement
- 112 sociétés consolidées selon le mode proportionnel
- 10 sociétés consolidées en mise en équivalence

ANNEXE 1

Exercice 2008	Forme juridique	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Total au 31/12/2008
Intégration globale	SA, SAS et Autres	331	86	45	26	488
	Sci	1 067	14	0	1	1 082
Total Intégration globale		1 398	100	45	27	1 570
Intégration proportionnelle	SA, SAS et Autres	22	5	3	12	42
	Sci	61	9	0	0	70
Total Intégration proportionnelle		83	14	3	12	112
Mise en équivalence	SA, SAS et Autres	1	0	2	5	8
	Sci	0	0	0	2	2
Total Mise en Equivalence		1	0	2	7	10
	Total SA, SAS et Autres	354	91	50	43	538
	Total Sci	1 128	23	0	3	1 154
Total périmètre de consolidation		1 482	114	50	46	1 692

Les sociétés consolidées selon le mode proportionnel sont principalement des sociétés support de programmes immobiliers réalisés en co-promotion.

Les principales variations de périmètre de la période sont les suivantes :

- sociétés entrantes : 151 sociétés intégrées globalement (dont Iselection)
20 sociétés consolidées selon le mode proportionnel
- sociétés sortantes : 52 sociétés intégrées globalement
8 sociétés intégrées selon le mode proportionnel
2 sociétés consolidées en mise en équivalence (dont changement de méthode Iselection)

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.

Le Crédit Foncier de France est consolidé par mise en équivalence jusqu'au 31 décembre 2008, date à laquelle la participation est sortie du périmètre.

La liste des sociétés consolidées (hors SCI consolidées par intégration globale) 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 de 124 110 milliers d'euros et ne concerne que le pôle Services et Distribution.

Le Groupe a pris une participation complémentaire de 46 % dans la société Iselection. Nexity détenait déjà 34 % de la société à l'issue des opérations d'apports d'actifs réalisées par le Groupe Caisse d'Epargne en juillet 2007. En intégrant les engagements de rachat des 20 % restant aux minoritaires, le goodwill généré en 2008 par l'acquisition est de 107 978 milliers d'euros.

Les activités de Services à l'immobilier ont poursuivi leur développement en France, avec principalement les acquisitions de sociétés intervenant à Grenoble (Pelissier Ronzino), à Nantes (Parcomie), et à l'international, l'acquisition par Gestrim Deutschland de la société allemande Catella PM. Keops a fait l'acquisition de deux sociétés (Espace Consultant intervenant à Paris et ASM Conseil à Lyon). L'ensemble de ces acquisitions a généré un goodwill de 22 578 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 revus dans le délai d'affectation de 12 mois. La juste valeur provisoire des actifs retenue à la clôture, ainsi que le changement de mode de consolidation d'Iselection, sont détaillés ci-dessous :

	Situation au 31/12/2007		Acquisitions 2008			
	Iselection		Valeur comptable			Juste valeur
	Mise en équivalence au 31/12/2007	Passage à l'intégration globale	Iselection	Autres croissances du pôle Services et Distribution	Ajustements de juste valeur	
(en milliers d'euros)						
Actif :						
Actifs immobilisés			567	3 602	(1 985)	2 184
Participations mises en équivalence	76 388	(76 388)				
Dont :						
- QP situation nette (yc résultat)	9 457					
- Goodwill	66 931					
Actifs financiers non courants			83	203	-	286
Impôts différés actifs					403	403
BFR actif (hors comptes mandants)			92 965	3 356	2 062	98 383
Comptes mandants à l'actif			-	684	-	684
Actifs financiers courants			-	410	-	410
Trésorerie			41 972	2 037	-	44 009
Passif :						
Réserves et résultats accumulés	(2 476)		(9 457)			(9 457)
Intérêts minoritaires			-			
Dettes financières non courantes			(27 069)	(2 651)		(29 720)
Provisions non courantes			(86)	(227)	11	(302)
Impôts différés passifs					(651)	(651)
Dettes financières courantes			(60 768)	(683)	-	(61 451)
Provisions courantes			(564)	(71)	-	(635)
BFR passif (hors comptes mandants)			(46 632)	(3 273)		(49 905)
Comptes mandants au passif			-	(684)		(684)
Actif net total	73 912	(76 388)	(8 989)	2 703	(160)	(6 446)
Goodwill :						
Iselection		66 931				107 978
Autres croissances du pôle Services et Distribution						22 578
Total goodwill						130 556
Valeur d'acquisition des titres :						
Iselection						100 655
Autres croissances du pôle Services et Distribution						23 455
Total valeur d'acquisition des titres						124 110

4.2 Détail des acquisitions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(En milliers d'euros)</i>	Acquisitions 2008
Prix d'achat	124 110
Trésorerie filiales acquises	(44 012)
Paiement acquisitions complémentaires de titres suite d'acquisitions antérieures	140 717
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	220 815

Le montant de 140.717 milliers d'euros correspond principalement à l'acquisition d'intérêts minoritaires conformément aux engagements contractuels et concerne :

- 64 % du capital de Neximmo 39 (30 % des droits de vote) permettant au Groupe de détenir 100 % de Century 21 France ;
- 21,14 % des actions GCE Holding Pierre permettant au Groupe de détenir 88,65 % de Lamy.

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>	Cessions 2008
Prix de cession	50
Trésorerie filiales vendues	(685)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	(635)

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 1er juillet 2007. 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 1er janvier 2007.

Le compte de résultat pro forma 2007 a ainsi été élaboré à partir des comptes de Nexity auxquels a été ajoutée l'activité du 1er semestre 2007 apportée par la CNCE 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 pris en compte le cas échéant à compter de la date d'acquisition simulée au 1er janvier 2007.

L'activité pro forma du premier semestre 2007 englobe donc les sociétés suivantes :

- Les activités de GCEI 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 consolidées par mise en équivalence : Crédit Foncier de France (25 %), Eurosic (31,9 %) et Iselection (détenue à 34 % en 2007). Depuis le 1^{er} janvier 2008, le Groupe consolide Iselection en intégration globale suite à la prise de participation complémentaire (voir note 4.1).

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE PRO FORMA 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)
Résultat opérationnel	330 422	1 885	332 307
Charges financières	(44 107)	(5 491)	(49 598)
Produits financiers	17 861	3 435	21 296
Résultat financier	(26 246)	(2 055)	(28 301)
Résultat des activités courantes avant impôts	304 176	(170)	304 006
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
Résultat net de l'ensemble consolidé	217 652	29 299	246 951
Part du Groupe	211 956	29 309	241 265
Intérêts minoritaires	5 696	(10)	5 686
<i>(en euros)</i>			
Résultat de base par action	5,00	2,94	4,61
Résultat dilué par action	4,84	2,94	4,49

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 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, Geprim, et des sociétés supports de programmes, il a comme activités principales :

- la promotion immobilière de bureaux, de centres commerciaux et d'hôtels ;
- la promotion immobilière de locaux d'activité et logistique.

• Le pôle Services et Distribution

Comprenant principalement les sociétés Lamy et ses filiales, Saggel Holding et ses filiales, Keops ainsi que les filiales de Nexity Franchises et, depuis le 1^{er} janvier 2008, Iselection, il a comme activités principales :

- les Services dans la gestion d'actifs immobiliers pour les investisseurs institutionnels et les particuliers : gestion locative, transaction, valorisation d'actifs, syndicats de copropriété ;
- la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières sous les marques Century 21 France, Guy Hoquet l'Immobilier et Keops Résidentiel ;
- la Distribution pour compte propre et compte de tiers de produits d'investissement résidentiels locatifs.

• Autres activités

Constituées principalement des sociétés suivantes :

- 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...) ;
- la participation dans Eurosic ;
- la participation dans Crédit Foncier de France jusqu'au 31 décembre 2008 ;
- Nexity Reim ainsi que les participations dans des véhicules d'investissement ; 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 en Europe.

5.2 Résultats par pôle

Exercice 2008 <i>(en milliers d'euros)</i>	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Eliminations Inter secteur	Total au 31/12/2008
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	1 781 472	344 333	551 719	5 404		2 682 929
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles			2 897	915	(3 812)	-
Chiffre d'affaires	1 781 472	344 333	554 616	6 319	(3 812)	2 682 929
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(1 593 734)	(289 149)	(510 417)	(3 924)	3 812	(2 393 412)
Amortissements incorporels et corporels	(826)	(208)	(10 265)	(1 513)	-	(12 813)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(13 190)	(15 146)	(1 764)	(843)	-	(30 944)
Résultat opérationnel	173 723	39 830	32 170	38	-	245 760
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(28 203)	(3 928)	(7 086)	(7 077)	-	(46 294)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	188	(427)	78	(3 443)	-	(3 604)
Résultat financier	(28 015)	(4 355)	(7 008)	(10 520)	-	(49 898)
Résultat des activités courantes	145 708	35 475	25 162	(10 482)	-	195 862
Impôts sur les bénéficiaires	(45 331)	(11 037)	(7 828)	3 261	-	(60 935)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	381	-	18	(2 994)	-	(2 595)
Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence	-	-	-	(103 829)	-	(103 829)
Résultat net de l'ensemble consolidé	100 758	24 438	17 352	(114 044)	-	28 503
Part du Groupe	96 959	24 438	17 435	(114 044)	-	24 787
Intérêts minoritaires	3 799	-	(83)	-	-	3 716

Exercice 2007 <i>(en milliers d'euros)</i>	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Eliminations 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)	-
Chiffre d'affaires	1 741 724	355 702	289 635	8 767	(1 141)	2 394 686
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)
Résultat opérationnel	272 556	38 663	26 002	(6 799)	-	330 422
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)
Résultat financier	(17 838)	(3 009)	(1 884)	(3 515)	-	(26 246)
Résultat des activités courantes	254 717	35 655	24 117	(10 314)	-	304 176
Impôts sur les bénéficiaires	(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
Résultat net de l'ensemble consolidé	172 130	23 991	18 686	2 845	-	217 652
Part du Groupe	166 505	23 991	18 614	2 846	-	211 956
Intérêts minoritaires	5 625	-	72	(1)	-	5 696

ANNEXE 1

Exercice 2007 pro forma (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Eliminations 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)	-
Chiffre d'affaires	1 741 724	355 702	468 637	11 953	(1 714)	2 576 302
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)
Résultat opérationnel	272 556	38 663	33 069	(11 981)	-	332 307
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)
Résultat financier	(17 838)	(3 009)	(3 994)	(3 460)	-	(28 301)
Résultat des activités courantes	254 717	35 655	29 075	(15 441)	-	304 006
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
Résultat net de l'ensemble consolidé	172 140	23 991	21 858	28 962	-	246 951
Part du Groupe	166 515	23 991	21 796	28 963	-	241 265
Intérêts minoritaires	5 625	-	62	(1)	-	5 686

5.3 Décomposition par pôle des actifs et des passifs

Exercice 2008 (En milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Eliminations Inter secteur	Non sectorisé	Total au 31/12/2008
Actif							
Actifs sectoriels	1 860 580	753 374	1 743 793	1 283 395	(422 781)	-	5 218 361
Impôts différés actifs	-	-	-	-	-	61 702	61 702
Créances d'impôts	-	-	-	-	-	22 425	22 425
Total Actif	1 860 580	753 374	1 743 793	1 283 395	(422 781)	84 127	5 302 488
Passif							
Passifs sectoriels	1 356 743	672 290	1 014 688	646 831	(422 781)	-	3 267 770
Capitaux propres consolidés	-	-	-	-	-	2 023 952	2 023 952
Impôts différés passifs	-	-	-	-	-	1 780	1 780
Dettes d'impôts	-	-	-	-	-	8 986	8 986
Total Passif	1 356 743	672 290	1 014 688	646 831	(422 781)	2 034 718	5 302 488
Besoin en fonds de roulement	698 260	(119 480)	(29 473)	70 120	-	13 439	632 865

Coûts encourus pour l'acquisition d'actifs (En milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Eliminations Inter secteur	Total au 31/12/2008
Immobilisations incorporelles & corporelles	1 530	481	11 124	1 918	-	15 052
Total	1 530	481	11 124	1 918	0	15 052

Exercice 2007 (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Eliminations Inter secteur	Non sectorisé	Total au 31/12/2007
Actif							
Actifs sectoriels	1 982 346	542 933	1 585 301	1 333 980	(307 401)	-	5 137 159
Impôts différés actifs	-	-	-	-	-	35 201	35 201
Créances d'impôts	-	-	-	-	-	3 692	3 692
Total Actif	1 982 346	542 933	1 585 301	1 333 980	(307 401)	38 892	5 176 052
Passif							
Passifs sectoriels	1 417 634	449 230	981 416	483 012	(307 401)	-	3 023 891
Capitaux propres consolidés	-	-	-	-	-	2 109 434	2 109 434
Impôts différés passifs	-	-	-	-	-	15 287	15 287
Dettes d'impôts	-	-	-	-	-	27 440	27 440
Total Passif	1 417 634	449 230	981 416	483 012	(307 401)	2 152 161	5 176 052
Besoin en fonds de roulement	655 919	74 627	(49 485)	30 047	-	(23 748)	687 360

Coûts encourus pour l'acquisition d'actifs (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Eliminations Inter Secteur	Total au 31/12/2007
Immobilisations incorporelles & corporelles	1 485	411	8 116	3 107	-	13 120
TOTAL	1 485	411	8 116	3 107	-	13 120

5.4 Répartition géographique du chiffre d'affaires

Exercice 2008 (en milliers d'euros)	France	International	Total au 31/12/2008
Logement	1 781 472	-	1 781 472
Tertiaire	304 762	39 571	344 333
Services et Distribution	527 035	24 684	551 719
Autres Activités	5 404	-	5 404
Chiffre d'affaires	2 618 673	64 255	2 682 929

Exercice 2007 (en milliers d'euros)	France	International	Total au 31/12/2007
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
Chiffre d'affaires	2 355 540	39 146	2 394 686

NOTE 6 - CHARGES DE PERSONNEL

(en milliers d'euros)	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Masse salariale	(415 796)	(285 658)
Intéressement et participation	(10 188)	(10 769)
Charges sur paiement en actions	(5 578)	(6 448)
Total charges de personnel	(431 562)	(302 875)

NOTES 7 - CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Locations et charges locatives	(53 814)	(37 662)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(51 399)	(43 855)
Autres services extérieurs	(134 177)	(105 651)
Autres produits et charges	(3 208)	14 810
Total charges externes et autres charges	(242 598)	(172 358)

En 2007, les autres produits et charges concernaient 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>	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Amortissements	(12 813)	(7 810)
Provisions et dépréciations	-	(35 253)
Reprises de provisions et de perte de valeur	-	24 762
Total amortissements, provisions et dépréciations	(12 813)	(18 301)

A compter de l'exercice 2008, les dépréciations nettes de l'actif circulant et les provisions nettes au passif sont affectées par nature sur les postes appropriés du compte de résultat. Le tableau ci-dessous récapitule ce qu'aurait donné cette répartition si elle avait été appliquée au titre de 2007 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31 décembre 2007 - 12 mois		
	Avant reclassement	Reclassement	Après reclassement
Chiffre d'affaires	2 394 686		2 394 686
Achats consommés	(1 548 033)	1 247	(1 546 786)
Charges de personnel	(302 875)	(3 075)	(305 950)
Charges externes et autres charges	(172 358)	(8 647)	(181 005)
Impôts et taxes	(22 697)	(16)	(22 713)
Amortissements, provisions et dépréciations	(18 301)	10 491	(7 810)
Résultat opérationnel	330 422	-	330 422

NOTE 9 - RÉSULTAT FINANCIER

9.1 Détail du résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Charges d'intérêts et sur cessions de VMP	(55 330)	(32 802)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	16 002	9 122
Coût de l'endettement financier net	(39 328)	(23 680)
Autres charges financières	(15 025)	(11 305)
Autres produits financiers	4 455	8 739
Autres charges et produits financiers nets	(10 570)	(2 566)
Total charges financières	(70 355)	(44 107)
Total produits financiers	20 457	17 861
Total résultat financier	(49 898)	(26 246)

9.2 Détail des autres charges et produits financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Autres charges financières	(9 997)	(6 295)
Autres produits financiers	3 032	3 859
Résultat sur instruments dérivés	(2 603)	1 976
Dotations financières nettes	(1 001)	(2 105)
Autres charges et produits financiers nets	(10 570)	(2 566)

NOTE 10 - IMPÔTS

Le Groupe comprend notamment 127 sociétés de capitaux intégrées fiscalement au niveau de Nexity.

10.1 Impôts sur les bénéfices

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Impôt sur les sociétés	(82 627)	(96 421)
Impôts différés	13 732	2 558
Dotations nettes pour impôts	7 960	(5 640)
Total impôts sur les bénéfices	(60 935)	(99 503)

10.2 Evolution des postes d'impôts au bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2007	Charge	Situation nette & autres	Règlements	Solde au 31/12/2008
Impôts courants					
Créances d'impôts	3 692				22 425
Dettes d'impôts	(27 440)				(8 986)
Total impôts courants	(23 748)	(82 627)	(6 000)	125 814	13 439
Impôts différés					
Actif	35 201				61 702
Passif	(15 287)				(1 780)
Total impôts différés	19 914	13 732	26 276	-	59 922

Le montant de 26 276 milliers d'euros sur la ligne impôts différés comprend principalement l'impôt sur le résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence (note 11) pour 18 701 milliers d'euros, et l'impôt sur les produits et charges directement comptabilisés en capitaux propres pour 6 243 milliers d'euros.

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 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
Base imposable		
Résultat net	24 787	211 956
Dotations des écarts d'acquisition		111
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	2 595	(12 980)
Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence	103 829	
Part revenant aux intérêts minoritaires	3 716	5 696
Impôts sur les bénéfices	60 935	99 503
Résultat des activités courantes avant impôts	195 862	304 286
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	33,33%	33,33%
Taux d'imposition réel	31,11%	32,70%
Charge d'impôt théorique	(65 281)	(101 419)
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	4 346	1 916
Cet écart s'explique comme suit :		
Incidence des taux d'impôts	(2 370)	(910)
Effet des différences permanentes	3 552	(1 471)
Effet net des impôts différés non constatés	3 164	4 297
Ecart net	4 346	1 916

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 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
Avantages du personnel	4 517	4 240
Reports déficitaires	4 114	12 307
Part du résultat lié à l'avancement	169	(28 629)
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	51 123	31 996
Impôts différés nets	59 922	19 914
Dont :		
Impôts différés actif	61 702	35 201
Impôts différés passif	(1 780)	(15 287)

10.5 Ventilation par nature des bases sans calcul d'impôt

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
Reports déficitaires	31 798	29 348
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	8 294	28 515
Total des bases sans impôts	40 092	57 863

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 - RÉSULTAT DE DÉCONSOLIDATION DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE

Le résultat correspond à l'impact de la déconsolidation diminué des coûts de vente, et net d'impôt de la participation dans le Crédit Foncier de France sur la base d'une valorisation à 539,6 millions d'euros.

Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2008 12 mois
Valeur déconsolidation titres de participation	(591 247)
Prix de vente	539 600
Moins value de cession	(51 647)
Transfert en résultat des produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(69 083)
Frais de cession	(1 800)
Impôt	18 701
Total résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence	(103 829)

NOTE 12 - 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 22.2. 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>	31/12/2008	31/12/2007
Nombre d'actions en fin de période	52 981 543	52 562 213
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	52 691 557	42 353 817
Effet dilutif des plans de souscription suivant la méthode du rachat d'actions	781 335	1 398 365
Nombre moyen d'actions après dilution	53 472 892	43 752 182

NOTE 13 - IMMOBILISATIONS

13.1 Goodwill

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Perte de valeur	Solde au 31/12/2008	Brut	Perte de valeur	Solde au 31/12/2007
Logement	224 655		224 655	224 655		224 655
Tertiaire	52 670	(727)	51 943	52 670	(727)	51 943
Services	606 889		606 889	596 595		596 595
Distribution	284 996	-	284 996	111 283	-	111 283
Total goodwill	1 169 209	(727)	1 168 483	985 203	(727)	984 476

Ces goodwills correspondent notamment au savoir faire et aux synergies attendues des sociétés acquises.

La perte de valeur cumulée à 727 milliers d'euros concerne un complément de prix payé à un minoritaire sur une opération terminée.

13.2 Détail des mouvements de l'exercice

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2007	Acquisitions	Ajustement acquisitions antérieures	Perte de valeur	Solde au 31/12/2008
Logement	224 655	-	-	-	224 655
Tertiaire	51 943		-		51 943
Services	596 595	22 578	(12 284)		606 889
Distribution	111 283	107 978	65 735	-	284 996
Total goodwill	984 476	130 556	53 451		1 168 483

Suite aux apports effectués par la CNCE en juillet 2007, le Groupe disposait d'un délai de 12 mois pour affecter définitivement les goodwill ; dans ce cadre les survaleurs des activités de Services ont été diminuées de 12 061 milliers d'euros au profit de la valeur des titres mis en équivalence.

L'ajustement de 65 735 milliers d'euros sur le pôle Distribution concerne pour l'essentiel le reclassement de la survaleur d'Iselection suite au changement de mode de consolidation de cette filiale.

L'augmentation du goodwill de 130 556 milliers d'euros sur le pôle Services et Distribution est détaillée en note 4.1.

Les goodwill 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 goodwill 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, Distribution). Les tests de valeur utilisent le plan d'affaires à 5 ans établi par la direction en décembre 2008. Les cashs flows sont extrapolés avec un taux de croissance de 2,5 % pour la détermination de la valeur terminale.

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 10,4 % pour le Logement, 10,0 % pour le Tertiaire, 9,2 % pour les Services et 9,4 % pour la Distribution. Ces taux ont été calculés par un expert indépendant.

Aucune perte de valeur n'a été comptabilisée au 31 décembre 2008.

Une analyse de sensibilité de +1 % sur les taux d'actualisation et de -1 % sur le taux de croissance pour la détermination de la valeur terminale n'a pas montré de pertes de valeur.

13.3 Autres immobilisations

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2008	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2007
Autres immobilisations incorporelles	26 236	(14 602)	11 634	23 796	(12 967)	10 829
Immobilisations corporelles	111 722	(74 249)	37 472	103 720	(67 341)	36 379
Total immobilisations de l'actif non courant	137 957	(88 851)	49 106	127 516	(80 308)	47 208

Détail des mouvements de l'exercice

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2007	Mouvements bruts acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2008
Autres immobilisations incorporelles	10 827	3 145	(2 286)	(52)	11 634
Immobilisations corporelles	36 381	9 986	(10 527)	1 633	37 472
Total immobilisations de l'actif non courant	47 208	13 131	(12 813)	1 581	49 106

NOTE 14 - PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE

Variation au cours de la période

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2008	31/12/2007
Valeur des titres en début d'exercice	1 017 183	-
Variations de périmètre et écarts de conversion	(5 586)	1 018 540
Changement de méthode de consolidation	(76 388)	-
Part du groupe dans les résultats de l'exercice	(2 595)	12 980
Dividendes distribués	(59 547)	-
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(65 703)	(14 337)
Reclassements	12 061	-
Déconsolidation	(591 247)	-
Valeur des titres en fin d'exercice	228 178	1 017 183

Les variations de périmètre sont liées à la diminution du taux de détention dans le Crédit Foncier de France de 25 % à 23,4 %. En effet, le Crédit Foncier de France a proposé que la distribution du dividende 2007 s'effectue, au choix de chaque actionnaire, soit en numéraire, soit par émission de nouvelles actions. Nexity a opté pour le paiement en numéraire, tandis que l'autre actionnaire optait pour le paiement du dividende en actions.

Le changement de mode de consolidation est lié à la prise de contrôle d'Iselection qui est consolidée en intégration globale à compter du 1^{er} janvier 2008 (voir note 4.1).

Suite aux apports effectués par la CNCE en juillet 2007, le Groupe disposait d'un délai de 12 mois pour affecter définitivement les goodwills ; dans ce cadre les survaleurs du pôle service ont été diminuées de 12 061 milliers d'euros au profit de la valeur des titres mis en équivalence.

La déconsolidation correspond aux titres du Crédit Foncier de France (voir notes 11 et 19).

NOTE 15 - AUTRES ACTIFS FINANCIERS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2007	Mouvements bruts acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2008
Titres de participation non consolidés	12 191	2 068	(1 612)	(1 261)	11 386
Autres créances immobilisées	37 655	1 677	155	(10 942)	28 545
Total autres actifs financiers	49 846	3 745	(1 457)	(12 203)	39 931

Les autres actifs financiers sont principalement échéancés à plus d'un an.

Au 31 décembre 2007, 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 d'Iselection pour 11 696 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2008, les autres créances immobilisées pour un montant net de 28 545 milliers d'euros comprennent notamment les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL) pour 9 511 milliers d'euros, dont 2 200 milliers d'euros à moins d'un an.

Valeur nette des titres de participation non consolidés au bilan de clôture

<i>(en milliers d'euros)</i>	Forme juridique	Valeurs nettes au 31/12/2008	Valeurs nettes au 31/12/2007	% d'intérêts	Capitaux Propres	Résultat de l'exercice
ESCE	SAS	170	170	100,00%	172	-
Foncière de Paris ouest (FPO)	SCI	95	95	44,30%	213	(219)
Domaine de la pinède	SA	159	744	70,68%	267	(42)
Danton hôtel	SNC	-	153	100,00%	-	-
Ilôt 1/4	SCI	3 996	3 996	10,00%	45 839	1 414
Oterom	SAS	4 233	3 007	5,00%	N.D.	N.D.
Patrimoine de Levallois	SCI	52	52	34,82%	150	(524)
Divers	N.A.	2 681	3 974		N.A.	
Total titres nets		11 386	12 191			

N.A. : Non Applicable

N.D. : Non Disponible

NOTE 16 - STOCKS ET EN-COURS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2008	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2007
Total stocks et en-cours	1 428 620	(31 012)	1 397 608	1 089 256	(5 297)	1 083 959

NOTE 17- CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2008	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2007
Total créances clients et autres débiteurs	228 196	(11 832)	216 364	566 442	(11 813)	554 630

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 18 - AUTRES ACTIFS COURANTS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2008	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2007
Fournisseurs : avances & acomptes versés	82 085	(30)	82 055	48 738	(30)	48 708
Créances sur l'Etat	319 038	-	319 038	297 289	-	297 289
Charges constatées d'avance	92 770	-	92 770	87 656	-	87 656
Autres créances	22 570	(4 120)	18 449	29 412	(4 220)	25 191
Trésorerie des comptes mandants	609 783	-	609 783	631 102	-	631 102
Total autres actifs courants	1 126 245	(4 150)	1 122 095	1 094 197	(4 250)	1 089 946

NOTE 19 - ACTIF FINANCIER COURANT

Ce poste correspond à la valeur attendue de la cession de la participation détenue dans le Crédit Foncier de France.

NOTE 20 - AUTRES CRÉANCES FINANCIÈRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2008	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2007
Comptes courants - actif	18 739	(1 147)	17 592	19 669	(1 136)	18 533
Juste valeur des dérivés	63	-	63	3 012	-	3 012
Autres créances financières	8 707	-	8 707	15 067	-	15 067
Total autres créances financières	27 509	(1 147)	26 362	37 748	(1 136)	36 612

NOTE 21 - TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
VMP - Equivalents de trésorerie	323 797	171 745
Disponibilités	87 377	76 316
Trésorerie des réservataires	19 459	25 239
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	430 634	273 300

Les dépôts des réservataires du Logement sont placés sur des comptes bancaires bloqués au moment de la réservation (poste trésorerie des réservataires). Ces dépôts sont libérés, et donc disponibles lors de la signature des actes chez le notaire.

NOTE 22 - CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

22.1 Capital social

Au 31 décembre 2008, le capital de la société mère est composé de 52 981 543 actions au nominal de 5 euros contre 52 562 213 actions au 31 décembre 2007. Le capital a augmenté de 419 330 actions suite à la souscription de 419 330 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
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 23 juillet 2007 14 mois, soit 22 sept. 2008 Autorisation caduque depuis l'AG du 30 avril 2008 ^(*)	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 369 500 actions lors du CA du 28 janvier 2008 et 139 500 actions lors du CA du 30 avril 2008
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 30 avril 2008 14 mois, soit 30 juin 2009	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 373 000 actions lors du CA du 19 décembre 2008
Émissions avec droit préférentiel Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	70 millions d'euros**	Non utilisé
Émissions sans droit préférentiel Augmentation de capital par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	60 millions d'euros***	Non utilisé
Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	70 millions d'euros**	Non utilisé
Émissions réservées aux salariés	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	1 % du capital dilué au jour de l'AG du 30 avril 2008	Non utilisé
Emission en vue de rémunérer des apports de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	60 millions d'euros***	Non utilisé
Emission d'actions, de titres ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la société et constitués de titres ou valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	10% du capital à la date d'utilisation de la délégation**	Non utilisé

(*) Autorisation remplacée par une nouvelle autorisation à l'AG du 30 avril 2008.

(**) Ce montant vient s'imputer sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription. Dans le cas particulier d'une émission de titres de créances avec maintien du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 300 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 70 millions d'euros (montant de l'augmentation de capital à imputer sur le montant global de 70 millions d'euros).

(***) Ce montant vient s'imputer sur le montant global maximum de 60 millions d'euros des émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription. Dans le cas particulier d'une émission de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 250 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 60 millions d'euros (montant de l'augmentation de capital à imputer sur le montant global de 60 millions d'euros).

22.2 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	103 261	396 217	-	à partir de juin 2006
Plan 2003 ^(*)	135 455	35 932	71 363	28 160	à partir de juin 2007
Plans fév et mai 2004	720 400	102 600	376 100	241 700	à partir de février 2008
Plans oct et déc 2004	750 000	90 200	-	659 800	à partir d'octobre 2008
Plan oct 2005	200 000	7 500	-	192 500	à partir d'octobre 2009
Plan déc 2005	184 500	18 000	-	166 500	à partir du 1 ^{er} trim 2009
Plan mars 2006	55 000	-	-	55 000	à partir du 1 ^{er} trim 2009
Plan sept 2006	15 000	3 000	-	12 000	à partir du 1 ^{er} trim 2010
Plan déc 2006	85 500	12 400	-	73 100	à partir du 1 ^{er} trim 2010
Plan juin 2007	53 500	5 800	-	47 700	à partir du 1 ^{er} trim 2010
Plan janv 2008	369 500	23 500	-	346 000	à partir du 1 ^{er} trim 2011
Plan avril 2008	139 500	4 500	-	135 000	à partir du 2 ^e trim 2011
Plan déc 2008	373 000	-	-	373 000	à partir du 1 ^{er} trim 2012
Total Plans Nexity	3 580 833	406 693	843 680	2 330 460	

(*) 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 juin 2009 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). 373 000 actions gratuites ont déjà été attribuées dans le cadre de cette autorisation.

En cas d'exercice de toutes les options de souscription et actions gratuites attribuées et attribuables, la dilution potentielle maximale ressortirait à 4,5 %.

Valorisation des plans d'options et d'actions gratuites Nexity

La valorisation des plans d'options et d'actions gratuites ressort à 27 080 milliers d'euros représentant une charge de 5 578 milliers d'euros en 2008.

Plan d'options

Les plans accordés après le 7 novembre 2002 ont été évalués pour un montant de 9 212 milliers d'euros, représentant une charge de 949 milliers d'euros en 2008.

(en milliers d'euros)	Plan fév 2004	Plan mai 2004	Plan 4 trim. 2004	Plan oct 2005
Valorisation globale	3 691	2 896	1 630	995
Charges 2008	77	241	382	249

Hypothèses

Prix de l'action à la date d'octroi (€)	17,9	17,9	17,9	39,2
Volatilité ⁽¹⁾	20%	20%	20%	20%
Taux sans risque ⁽²⁾	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 ⁽¹⁾	3%	3%	3%	3%

(1) Sur la base du sous-jacent Nexity, et de l'évolution de son cours de bourse

(2) OAT de la durée de plan

ANNEXE 1

Plan d'actions gratuites

Les plans d'actions gratuites sont valorisés pour un montant de 17 868 milliers d'euros, représentant une charge de 4 629 milliers d'euros en 2008.

Plans d'actions gratuites attribués avant 2008

(en milliers d'euros)	Plan déc 2005	Plan mars 2006	Plan sept 2006	Plan déc 2006	Plan juin 2007
Valorisation globale	5 420	2 611	80	1 311	1 032
Charges 2008	1 851	1 004	(58)	(27)	202

Hypothèses

Prix de l'action à la date d'octroi (€)	39,5	55,3	46,2	52,7	58,9
Volatilité ⁽¹⁾	20%	20%	30%	30%	30%
Taux sans risque ⁽²⁾	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 ⁽¹⁾	3%	3%	3%	3%	3%

(1) Sur la base du sous-jacent Nexity, et de l'évolution de son cours de bourse

(2) OAT de la durée de plan

Plans d'actions gratuites attribués en 2008

(en milliers d'euros)	Plan janv 2008	Plan avril 2008	Plan déc 2008
Valorisation globale	4 682	1 013	1 718
Charges 2008	1 431	225	0

Hypothèses

Prix de l'action à la date d'octroi (€)	27,2	27,7	8,9
Volatilité ⁽¹⁾	30%	30%	60%
Taux sans risque ⁽²⁾	3,51%	3,88%	2,42%
Durée de l'option (nbre d'années)	3	3	3
Taux de dividende ⁽¹⁾	7%	7%	8%

(1) Sur la base du sous-jacent Nexity, et de l'évolution de son cours de bourse

(2) OAT de la durée de plan

La valorisation globale des plans est déterminée sur la base du modèle de Black & Scholes, et modulée par la probabilité de réussite des conditions d'attribution pour chaque plan en fonction des critères suivants :

- conditions de marché (niveau minimum de cours de bourse Nexity à l'issue du plan) ;
- conditions de performance (atteinte du niveau minimum de marge opérationnelle cumulée sur la durée du plan) ; et
- conditions de présence dans l'entreprise à l'issue du plan.

22.3 Mouvements sur actions propres

<i>(en nombre d'actions)</i>	Autorisations	Détention
Position au 31 décembre 2007	5 256 221	83 930
Achat d'actions :		
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 30 avril 2008	10 % du capital ajusté en fonction de son évolution	(83 930)
Position au 31 décembre 2008	5 298 154	-

NOTE 23 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2008		Solde au 31/12/2007	
	Non Courant	Courant	Non Courant	Courant
Emprunts sur établissements de crédit et autres	360 535	545 186	170 249	591 033
Comptes courants - passif	-	34 326	-	43 657
Banques créditrices (découverts bancaires)	-	79 451	-	66 129
Total emprunts et dettes financières	360 535	658 963	170 249	700 819

En 2008, les emprunts sur établissements de crédits et autres comprennent 71 099 milliers d'euros au titre des options de ventes accordées aux actionnaires minoritaires et des différés de paiements sur acquisitions de sociétés répartis en 40 340 milliers d'euros en courant et 30 759 milliers d'euros en non courant.

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 127 764 milliers d'euros en courant et 53 873 milliers d'euros en non courant.

NOTE 24 - PROVISIONS COURANTES ET NON COURANTES

Détail sur les mouvements

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2007	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2008
Avantages du personnel	17 121	1 558	(1 997)	-	430	17 112
Risques fiscaux, participations et autres	8 232	-	-	(8 232)		
Total provisions non courantes	25 353	1 558	(1 997)	(8 232)	430	17 112
Litiges	29 313	13 244	(6 813)	(1 572)	2 488	36 659
Risques fiscaux et participations	20 469	1 308	(3 429)	(8 098)	(11)	10 239
Garantie locative	36 063		(5 210)	(2 347)		28 506
Avantages du personnel (part < 1 an)	1 163	-	(458)	-	(19)	686
Autres provisions	23 036	24 885	(8 711)	(1 267)	486	38 428
Total provisions courantes	110 044	39 437	(24 621)	(13 284)	2 944	114 518
Total des provisions risques et charges	135 397	40 995	(26 618)	(21 516)	3 374	131 630

Détail par niveau de résultat

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2007	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2008
Avantages du personnel	17 121	(439)	-	-	430	17 112
Risques fiscaux, participations et autres	8 232	(2 963)	-	(5 269)	-	
Total provisions non courantes	25 353	(3 402)	-	(5 269)	430	17 112
Litiges	29 313	4 859	-	-	5 938	40 109
Risques fiscaux et participations	20 469	(7 097)	(431)	(2 691)	(11)	10 239
Garantie locative	36 063	(7 557)	-	-	-	28 506
Avantages du personnel (part < 1 an)	1 163	(458)	-	-	(19)	686
Autres provisions	23 036	14 993	(86)	-	(2 964)	34 978
Total provisions courantes	110 044	4 740	(517)	(2 691)	2 944	114 518
Total des provisions risques et charges	135 397	1 338	(517)	(7 960)	3 374	131 630

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 couvrant la vacance 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 ;
 - la partie à moins d'un an des provisions non courantes ; et
 - Les autres provisions incluant les charges à payer liées au plan de sauvegarde de l'emploi mis en œuvre en 2008, et les coûts induits par les fermetures de sites.

NOTE 25 - AUTRES PASSIFS COURANTS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
Dettes fiscales et sociales	173 875	219 464
Autres dettes	34 802	35 723
Produits constatés d'avance et autres comptes de régularisation	10 611	6 820
Clients - avances & acomptes reçus	554 385	306 541
Comptes mandants	609 783	631 102
Comptes des réservataires	19 459	25 239
Total autres passifs courants	1 402 916	1 224 890

NOTE 26 - 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>	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
Trésorerie et équivalents de trésorerie	430 634	273 300
Banques créditrices (découverts bancaires)	(79 451)	(66 130)
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	351 182	207 170

NOTE 27 - BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
Actifs courants		
Stocks et encours	1 397 608	1 083 959
Créances clients et autres débiteurs	216 364	554 630
Autres actifs courants	1 122 095	1 089 945
Passifs courants		
Fournisseurs et autres créditeurs	(713 725)	(792 536)
Autres passifs courants	(1 402 916)	(1 224 890)
Besoin en fonds de roulement sectorisé	619 426	711 108
Créances d'impôts	22 425	3 692
Dettes d'impôts	(8 986)	(27 440)
Total besoin en fonds de roulement	632 865	687 360

NOTE 28 - ENDETTEMENT NET, LIGNES DE CRÉDIT, INSTRUMENTS DÉRIVÉS

28.1 Endettement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
Emprunts et dettes financières non courants	360 535	170 249
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	545 186	591 033
Emprunts sur établissements de crédit et autres	905 721	761 282
Comptes courants - passif	34 326	43 658
Autres créances financières	(26 362)	(36 612)
Endettement brut	913 684	768 328
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(430 634)	(273 300)
Banques créditrices (découverts bancaires)	79 451	66 129
Trésorerie nette	(351 182)	(207 171)
Total endettement net	562 502	561 157

L'impact de la mise à la juste valeur des dettes n'a pas été mesuré compte tenu de la structure de l'endettement (voir note 28.5).

28.2 Lignes de crédit

Les lignes de crédit utilisées sont présentées à partir des montants contractuels des contrats de crédit. Au 31 décembre 2008, le montant de 890,2 millions d'euros diffère de la valeur consolidée (905,7 millions d'euros), compte tenu des retraitements relatifs à la mise à la juste valeur des dérivés, l'étalement des frais d'emprunts, et la correction de l'éventuelle actualisation des dettes.

Autorisations et utilisations

	31/12/2008			Autorisation	31/12/2007	
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total utilisation dettes		Utilisation	Autorisation
<i>(en millions d'euros)</i>						
Crédit corporate Nexity	-	-	-	112,5	-	150,0
Crédit non affecté du pôle Logement	-	225,0	225,0	285,0	145,0	200,0
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	30,8	40,3	71,1	71,1	181,6	181,6
Crédit sur croissance externe	198,5	3,0	201,5	201,5	-	-
Crédit sur acquisition d'administrateurs de biens	121,6	16,3	137,9	145,5	127,2	127,2
Total dette corporate	350,9	284,6	635,5	815,6	453,8	658,8
Crédits affectés aux opérations	-	254,7	254,7	602,8	307,5	414,7
Total lignes de crédit	350,9	539,3	890,2	1 418,4	761,3	1 073,5

L'encours des emprunts et dettes financières, s'élève à 890,2 millions d'euros au 31 décembre 2008. Les autorisations de crédit négociées avec les établissements bancaires s'élèvent à 1 418,4 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Le Groupe bénéficie de capacités 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 euros et à taux variables indexés sur l'Euribor 3 mois.

De façon classique, les contrats d'emprunts sont assortis de l'engagement par l'emprunteur au respect d'un certain nombre de conditions, essentiellement financières, telles que résumées ci-après :

Crédit corporate Nexity

La dette corporate du Groupe est constituée d'une ligne de crédit revolving d'un montant de 112,5 millions d'euros qui s'amortit linéairement de 37,5 millions d'euros par an jusqu'à son échéance du 30 juin 2011. Cette ligne de crédit n'était pas utilisée au 31 décembre 2008.

Le Groupe s'est engagé à respecter certains ratios financiers, dont les suivants, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants :

	Situations semestrielles
Ratio Dette Nette Consolidée / Fonds Propres Consolidés	≤ 2
Ratio Dette Nette Consolidée hors dettes projets / EBITDA*	≤ 3
EBITDA* / Montant des frais financiers nets	≥ 2,5

* L'EBITDA est égal au résultat opérationnel majoré des dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions et diminué des reprises de provisions opérationnelles.

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2008.

Le crédit bancaire oblige à consentir aux banques les mêmes sûretés réelles que celles qui pourraient être données à d'autres tiers.

Il stipule des cas de remboursement anticipé obligatoire, en particulier :

- en cas de cession hors Groupe des titres de Nexity Logement et/ou de Foncier Conseil ;
- si un actionnaire autre que les dirigeants ou la CNCE venait 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 du pool prêteur.

Crédit non affecté du pôle Logement

Pour le pôle Logement, le Groupe bénéficie de la part d'un pool bancaire d'un concours bancaire non affecté porté, en juin 2008, à un montant maximum de 285 millions d'euros et prorogé au 30 juin 2012.

La ligne de crédit était utilisée à hauteur de 225 millions d'euros au 31 décembre 2008. Dans le cadre de ce crédit, Nexity Logement et ses filiales se sont engagés à respecter certains ratios financiers, dont les suivants, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants :

	Situations semestrielles
Ratio Endettement financier net /Fonds Propres Consolidés	≤ 2
Ratio endettement financier net /EBITDA*	≤ 3
EBITDA* /Coût de l'endettement financier net	≥ 2,5

* L'EBITDA est égal au résultat opérationnel majoré des dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions et diminué des reprises de provisions opérationnelles.

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2008.

Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés

Les dettes relatives aux options de vente et différés de paiement sur acquisitions de sociétés concernent principalement les engagements de rachat sur le solde des actions GCE Holding Pierre (Lamy), et Iselection pour 71 millions d'euros. Leur échéancier est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles.

Crédits sur croissance externe

Les dettes d'acquisitions comprennent :

- un crédit destiné à financer la croissance externe d'un montant de 211 millions d'euros, tiré à hauteur de 171 millions d'euros au 31 décembre 2008, mis en place au premier semestre 2008, à échéance 31 mai 2013, amortissable à hauteur de 5 % en 2011, 15 % en 2012, le solde étant dû in fine.

Le Groupe s'est engagé à respecter les mêmes ratios que ceux du crédit corporate Nexity.

- un crédit destiné à financer la croissance externe d'un montant de 30,5 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2008, mis en place au second semestre 2008, à échéance juillet 2013, amortissable annuellement à hauteur de 10 %, le solde étant dû in fine.

Le Groupe s'est engagé à respecter les mêmes ratios que ceux du crédit corporate Nexity.

Crédits sur acquisition d'administrateurs de biens

Des crédits spécifiques liés aux acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par le Groupe Lamy ont été mis en place au fur et à mesure des différentes acquisitions d'agences immobilières. Sur un total de 137,9 millions d'euros, 56 millions d'euros sont remboursables à plus de 5 ans.

Crédits affectés aux opérations

Pôle Logement

Les programmes dont le chiffre d'affaires excède 15 millions d'euros TTC font l'objet de financements spécifiques octroyés par des membres du pool bancaire du crédit non affecté du pôle Logement. Les opérations réalisées en copromotion et en Italie font également l'objet de crédits adossés.

Pôle Tertiaire

Pour le pôle 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 du programme. Ces concours sont la plupart du temps garantis par des cessions de créances sur les investisseurs et la délégation des garanties bancaires y afférentes.

Autres activités

Des crédits immobiliers adossés sont mis en place pour le financement d'actifs immobiliers acquis dans le cadre de l'activité Villes et Projets (terrain Areva-Alstom à Saint-Ouen) et de l'activité Investissements initiée par Nexity Reim (immeuble la Poste Italie à Paris, immeuble Aviso à proximité de la Défense).

28.3 Risque de liquidité**Echéancier des dettes utilisées**

<i>(en millions d'euros)</i>	Utilisation 31/12/2008	Amortissement					
		2009	2010	2011	2012	2013	> 5 ans
Crédit corporate Nexity	-						
Crédit non affecté du pôle Logement	225,0				225,0		
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	71,1	1,6	0,3	2,3	5,8	59,2	1,9
Crédit sur croissance externe	201,5	3,0	3,0	11,6	28,7	155,2	
Crédit sur acquisition de cabinets d'administrateurs de biens	137,9	15,4	16,9	16,6	16,5	16,4	56,1
Total dette corporate	635,5	20,0	20,2	30,5	276,0	230,8	58,0
Crédits affectés aux opérations	254,7	129,4	68,0	37,1	20,2		
Total amortissement		149,4	88,2	67,6	296,2	230,8	58,0
Total lignes de crédit utilisées	890,2	740,8	652,6	585,0	288,8	58,0	0,0

Les autres composantes de l'endettement net présentées dans la note 28.1 sont à court terme.

La maturité des emprunts utilisés au 31 décembre 2008 est à 83 % supérieure à un an et 66 % supérieure à 3 ans.

Avec les concours bancaires en place, la trésorerie disponible, 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 2009.

28.4 Instruments dérivés

La juste valeur des instruments dérivés jugés non efficaces et comptabilisés en transaction provient des instruments suivants :

	Instrument	Montant couvert au 31/12/2008	Indice	Début	Fin
Dettes couvertes					
Crédit corporate Nexity	Collar @ 3,25% - 4%	55,0 M€	E3M	30/06/2006	30/06/2011
Neximmo 17	Swap @ 3,193%	0,0 M€	E1M	03/04/2006	02/05/2008

La juste valeur des instruments financiers est la suivante :

		<i>(En milliers d'euros)</i>				
	Instrument	Montant couvert au 31/12/2008	Juste valeur positive 12/2008	Juste valeur négative 12/2008	Juste valeur positive 12/2007	Juste valeur négative 12/2007
Dettes couvertes						
Crédit corporate Nexity	Collar @ 3,25% - 4%	55,0 M€		(740)	851	
Neximmo 17	Swap @ 3,193%	0,0 M€			366	
Instruments efficaces		-	63	(17 400)	1 795	
Total juste valeur			63	(18 140)	3 012	

L'échéancier de la juste valeur des instruments financiers est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	Juste valeur 2008	Amortissement					
		2009	2010	2011	2012	2013	> 5 ans
Crédit corporate Nexity	(0,7)	(0,1)	(0,4)	(0,2)			
Instruments efficaces	(17,4)	(5,9)	(6,6)	(3,0)	(1,6)	(0,3)	
Total juste valeur	(18,1)	(6,0)	(7,0)	(3,2)	(1,6)	(0,3)	-

28.5 Risque de taux d'intérêt

Exposition au risque de taux

Le Groupe emprunte essentiellement à taux variable. La trésorerie et équivalents de trésorerie sont placés à taux variables.

Le taux de financement du Groupe s'établit à 5,4 % en 2008 (5,15 % en 2007).

Le Groupe a mis en place des instruments de couverture de taux pour se protéger contre de trop fortes fluctuations des taux d'intérêts, qui font l'objet d'une comptabilité de couverture. Ces instruments sont souscrits auprès d'établissements financiers de premier rang.

Couverture du risque de taux d'intérêts (couvertures efficaces)

<i>(en millions d'euros)</i>	2009	2010	2011	2012	2013	> 5 ans
Encours moyen dette à taux fixe	113,6	85,3	78,3	71,3	38,6	32,5
Encours moyen dette à taux variable	692,4	607,5	542,0	372,2	104,6	25,5
<i>dont dette avec relation de couverture</i>	<i>515,8</i>	<i>473,5</i>	<i>304,7</i>	<i>159,8</i>	<i>34,2</i>	<i>0,0</i>
Encours moyen de dette tirée jusqu'à l'échéance	806,0	692,8	620,3	443,5	143,2	58,0
Part de la dette à taux fixe ou avec couverture de taux	78%	81%	62%	52%	51%	56%
<i>Taux de référence moyen annuel maximum plafond</i>	<i>4,5%</i>	<i>4,6%</i>	<i>4,7%</i>	<i>4,7%</i>	<i>4,4%</i>	<i>3,7%</i>
<i>Taux de référence moyen annuel minimum plancher</i>	<i>3,9%</i>	<i>4,0%</i>	<i>4,1%</i>	<i>4,3%</i>	<i>4,1%</i>	<i>3,7%</i>

Analyse de sensibilité au risque de taux

La part de l'endettement à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures représente environ 75 % de l'endettement total au 31 décembre 2008.

L'exposition du Groupe au risque de taux exclut les dettes à taux fixes ou couvertes par des swaps, mais porte :

- Pour l'endettement, sur l'ensemble des dettes à taux variable, faisant ou non l'objet d'une couverture de taux d'intérêt sous forme de caps ou de floors ;
- Pour les produits financiers, sur la trésorerie et équivalents de trésorerie.
- Pour le chiffre d'affaires du pôle Services et Distribution, sur la rémunération de la trésorerie des comptes mandants.
- Pour la situation nette, sur l'impact de la valorisation de la juste valeur des instruments financiers

Sensibilité au 31 décembre 2007

Une hausse instantanée de 1 % des taux d'intérêts à court terme appliquée aux actifs et passifs financiers à taux variable au 31 décembre 2007 (y compris la trésorerie des comptes mandants), après prise en compte des produits dérivés et après impôts fait ressortir un impact positif après impôts de l'ordre de 2 millions d'euros sur le résultat consolidé du Groupe.

Symétriquement, une diminution instantanée de 1 % des taux d'intérêts à court terme appliquée aux actifs et passifs financiers à taux variable au 31 décembre 2007 (y compris la trésorerie des comptes mandants), après prise en compte des produits dérivés et après impôts fait ressortir un impact négatif après impôts de l'ordre de 2 millions d'euros sur le résultat consolidé du Groupe.

Sensibilité au 31 décembre 2008

Une hausse instantanée de 1 % des taux d'intérêts à court terme appliquée aux actifs et passifs financiers à taux variable au 31 décembre 2008 (y compris la trésorerie des comptes mandants), après prise en compte des produits dérivés et après impôts fait ressortir un impact positif après impôts de l'ordre de 6 millions d'euros sur le résultat consolidé du Groupe.

Symétriquement, une diminution instantanée de 1 % des taux d'intérêts à court terme appliquée aux actifs et passifs financiers à taux variable au 31 décembre 2008 (y compris la trésorerie des comptes mandants), après prise en compte des produits dérivés et après impôts fait ressortir un impact négatif après impôts de l'ordre de 7 millions d'euros sur le résultat consolidé du Groupe.

Une hausse instantanée de 1 % des taux d'intérêts appliquée aux instruments de couverture efficaces jusqu'à leur échéance fait ressortir un impact positif après impôts de l'ordre de 6 millions d'euros sur les capitaux propres du Groupe.

Symétriquement, une diminution instantanée de 1 % des taux d'intérêts appliquée aux instruments de couverture efficaces jusqu'à leur échéance fait ressortir un impact négatif après impôts de l'ordre de 6 millions d'euros sur les capitaux propres du Groupe.

28.6 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.

NOTE 29 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les éléments hors bilan détaillés ci-dessous concernent le cadre normal de l'activité.

29.1 Engagements reçus

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 31/12/2008	Total au 31/12/2007
Engagements reçus liés à l'exploitation courante		
Garanties de versement des contrats de promotion reçues des clients	552 144	310 187
Autres engagements	2 162	17 012
Total engagements reçus	554 306	327 199

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.

29.2 Engagements donnés

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 31/12/2008	Total au 31/12/2007
Engagements donnés liés à l'exploitation courante		
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	1 604 603	1 310 170
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	21 545	28 343
Nantissements	359 981	155 516
Engagements de rachat sur titres de sociétés en équivalence	2 540	146 040
Autres engagements donnés	273 270	126 743
Total engagements donnés	2 261 939	1 766 812

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 indemnités d'immobilisation sont des cautions bancaires qui peuvent éventuellement remplacer les versements en numéraire sur les promesses d'achat de terrains (voir paragraphe sur engagements réciproques).

Les nantissements sont accordés aux établissements bancaires en garantie de certains emprunts. Ils sont détaillés dans la note 29.5.

Les engagements de rachat sur titres de sociétés mises en équivalence correspondent aux prix des titres dans le cadre de promesses d'achat consenties à des actionnaires. Ils diminuent fortement en 2008 suite à la prise de contrôle d'Iselection (voir note 4.1).

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.

29.3 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 unilatérales 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.

A la signature des promesses, les indemnités d'immobilisation sont soit versées par le Groupe et séquestrées chez le notaire soit font l'objet d'une caution bancaire (Cf. note 29.2).

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.

Des cautions professionnelles sont requises par la loi Hoguet pour pouvoir exercer les professions d'administrateur de biens et d'agent immobilier, (gestion des fonds des mandants) dans le cadre de l'activité du pôle Services. Le montant garanti par ces cautions s'élève à 684 791 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

29.4 Garanties de passif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 31/12/2008	Total au 31/12/2007
Garanties de passif		
Garanties de passif reçues	276 476	293 036
Garanties de passif données	189 200	189 550

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 Tchéquie).

29.5 Nantissements, garanties et sûretés

Type de garantie	Date de départ	Date d'échéance	Montant dette garantie	Total poste au bilan consolidé	% du poste nant
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Sur immobilisations incorporelles :			171 000	1 180 117	14,5%
Nantissement des titres GCE Holding Pierre et Iselection en garantie du crédit sur acquisition des titres	30/05/2008	31/05/2013	171 000		
Sur immobilisations corporelles :			1 420	37 472	3,8%
Hypothèques sur locaux Mulhouse et Bordeaux chez Lamy			1 420		
Sur actifs financiers :			-	39 931	0,0%
Sur stocks :			187 561	1 397 608	13,4%
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	28/04/2009	15 763		
Hypothèque de 1 ^{er} rang sur terrain et immeuble Sesto 1	31/12/2007	31/07/2012	20 230		
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	105 412		
Garantie des crédits accordés par LRP à Capnexi par nantissements des titres Capnexi 1	30/05/2008	31/05/2011	23 853		
Hypothèques sur lots A et C chez Domus Sorrolla	25/04/2007	25/04/2009	9 276		
Garantie du crédit sur terrain Areva Alstom St Ouen par privilège du prêteur de deniers sur ce terrain et nantissement des titres Neximmo 12	19/03/2004	31/03/2009	13 027		
Total des sûretés rapporté au total du bilan consolidé			359 981	5 302 488	6,8%

29.6 Echancier des engagements et obligations contractuelles

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 31/12/2008	position au 31 décembre 2008		
		à moins de 1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières non courants	350 890		292 900	57 990
Emprunts et dettes bancaires finançant l'exploitation	539 335	149 400	389 935	
Contrats de locations simples	485 765	110 968	272 409	102 388
GFA	1 604 603	781 761	822 842	
Engagements de rachat sur titres de sociétés en équivalence	2 540		2 540	
Autres engagements hors bilan	273 270	109 234	158 937	5 099
Total engagements et obligations contractuelles	3 256 403	1 151 363	1 939 563	165 477

NOTE 30 - EFFECTIFS DU GROUPE

L'effectif global du Groupe inscrit au 31 décembre 2008 est réparti de la manière suivante :

	Collège cadres		Collège etam et employés		Total		Total
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
Effectif global au 31 décembre 2008	1 497	1 020	921	3 334	2 418	4 354	6 772
Effectif global au 31 décembre 2007	1 520	948	873	3 312	2 393	4 260	6 653

NOTE 31 - AVANTAGES DU PERSONNEL

31.1 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 2008 et 2007 :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
Evaluation des engagements :		
Obligations à l'ouverture de l'exercice	19 074	9 013
Coût net d'une année de service additionnelle	1 220	830
Charge d'intérêt	664	374
Prestations payées	(1 163)	(392)
Cessions		(10)
Acquisitions	411	9 547
Valeur attendue à la fin de l'exercice	20 206	19 362
Valeur actuelle à la clôture de l'exercice	18 207	19 074
Perte ou gain actuariel	1 999	287
Changements d'hypothèses	1 999	287
Valeur de marché des actifs de couverture :		
Valeur à l'ouverture de l'exercice	790	839
Rendement attendu sur les actifs de couverture	(59)	20
Prestations payées	(317)	(59)
Prestations dues, remboursées en N+1	(5)	(10)
Obligations à la clôture de l'exercice	409	790
Valeur actuelle à la clôture de l'exercice	409	790
Perte ou gain actuariel	-	-
Réconciliation de la situation financière (fin d'année) :		
Valeur actuelle de la dette actuarielle	18 207	19 074
Valeur de marché des actifs de couverture	(409)	(790)
Solde net au passif	17 798	18 284
Charges de l'année :		
Coût net d'une année de service additionnelle	1 220	830
Charge d'intérêt	664	374
Amortissement des écarts actuariels	(1 999)	(287)
Rendement attendu sur les actifs de couverture	59	(20)
Charge totale de l'exercice en résultat opérationnel	(56)	897
<i>Dont dotations nettes avantages du personnel</i>	<i>(897)</i>	<i>572</i>
<i>Dont charges incluses dans charges de personnel</i>	<i>841</i>	<i>325</i>
hypothèses :		
Taux d'actualisation à la fin de l'année	5,50 %	5,00 %
Augmentation des salaires (fin de l'année)	3,50 %	3,50 %
Rendement attendu sur les actifs de couverture (année en cours)	(9,80) %	4,00 %
Rendement attendu sur les actifs de couverture (année prochaine)	2,00 %	4,00 %

Les actifs de couverture ont été versés en une seule fois lors de la signature des contrats. Ils sont constitués de SICAV, de FCP et d'actions.

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 2006. Le taux d'actualisation est déterminé par référence au taux des obligations privées AA (taux composite AA de l'eurozone) suivant l'indice Bloomberg.

31.2 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 six 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 2008, le nombre d'heures accumulées pour les droits individuels à la formation s'élève à 400 000 heures. 3 880 heures ont été utilisées en 2008 pour des coûts de formation de 163 milliers d'euros.

NOTE 32 - HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEUR RÉSEAU

Exercices couverts : 2008 et 2007 (a) <i>(en milliers d'euros HT)</i>	Conseil Audit & Synthèse		KPMG		Mazars	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007 6 mois
Audit						
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés (b)						
Émetteur : Nexity SA	276	348	582	646	261	
Filiales intégrées globalement			1 429	1 295	589	329
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes (c)						
Émetteur : Nexity SA diligences relatives aux apports CNCE		107		248		
Filiales intégrées globalement			34			
Sous-total	276	455	2 044	2 189	850	329
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement (d)						
Sous-total	0	0	0	0	0	0
TOTAL	276	455	2 044	2 189	850	329

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

(b) 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.

(c) 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.

(d) 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 606 milliers d'euros en 2008, et 437 milliers d'euros en 2007.

NOTE 33 - INFORMATION RELATIVE AUX SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION PROPORTIONNELLE

Au 31/12/2008 (en milliers d'euros)	Total part du Groupe	Total part hors Groupe	Total des sociétés consolidées en IP
Chiffre d'affaires	228 319	210 928	439 247
Autres produits et charges courantes	(199 129)	(184 178)	(383 308)
Actifs non courants	(15 882)	(21 203)	(37 085)
Actifs courants	331 942	356 925	688 867
Passifs non courants	10 795	9 836	20 631
Passifs courants	282 315	308 646	590 962

La liste des sociétés consolidées par intégration proportionnelle est indiquée en annexe B.

NOTE 34 - 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 pour l'exercice 2008

(en milliers d'euros)	CFF	Eurosic
% détention Nexity	23,4% ^(*)	31,74% ^(**)
Compte de résultat annuel		
Chiffre d'affaires / Produit net bancaire	1 036 570	72 825
Résultat net	220 400	(104 335)
Bilan		
Capitaux propres part du groupe	2 321 740	679 712
Total actif / passif	133 029 000	1 523 431
Endettement financier net (+ endettement / - désendettement)	NA	769 900
Valeur boursière des participations		241 112

(*) jusqu'au 31 décembre 2008 - date de déconsolidation

(**) le taux de participation dans Eurosic diminue de 31,88% à 31,74% au 31 décembre 2008 suite à la fusion absorption de Vectrane par Eurosic

Détail des principales valeurs de titres mis en équivalence sur l'exercice 2008

(en milliers d'euros)	CFF	Eurosic	Iselection
Valeur des titres à la date d'acquisition	646 135	291 074	73 912
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
Quote-part de résultat second semestre 2007 (après mise à la juste valeur)	24 289	(14 705)	2 476
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(13 785)	(551)	
Valeur des titres mis en équivalence au 31 décembre 2007	656 639	275 818	76 388
Variations de périmètre et écarts de conversion	(5 536)	(55)	
Changement de méthode de consolidation			(76 388)
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence			
Quote-part de résultat 2008 (après mise à la juste valeur)	45 290	(48 252)	
Dividendes distribués	(49 849)	(9 236)	
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(55 297)	(10 406)	
Déconsolidation	(591 247)		
Valeur des titres mis en équivalence au 31 décembre 2008	-	207 869	-
Dont quote-part de la situation nette des mises en équivalence		207 869	
Dont mise à la juste valeur des actifs et des passifs			
Dont goodwill			

NOTE 35 - INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

35.1 Prestations entre parties liées

Le Groupe est consolidé par intégration globale dans les comptes de la CNCE (Caisse nationale des Caisse 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 a reçu en 2008 de la part de la CNCE une indemnité de 7 500 milliers d'euros.

- **Contrats de crédit**

- Différents emprunts bancaires sont en cours avec des établissements de la CNCE. Le détail figure ci-dessous :

Etablissement <i>(en milliers d'euros)</i>	Montant autorisé	En cours utilisé au 31/12/2008	Charges financières (12 mois)	Objet
CE ALSACE	1 360	566	175	Crédit promotion immobilière
CE COTE D'AZUR	140 000	600	830	Crédit promotion immobilière
CFF	86 795	86 795	4 279	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
CFF	2 600	-	-	Crédit promotion immobilière
CNCE	24 461	24 461	1 273	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
NATIXIS	11 250	-	271	Quote-part du crédit corporate Nexity
NATIXIS	30 500	30 500	526	Financement acquisition de sociétés
NATIXIS	38 475	30 375	2 055	Quote-part du crédit non affecté Logement
NATIXIS	25 430	25 882	1 863	Crédit promotion immobilière
PALATINE	211 000	171 000	6 881	Financement acquisition de sociétés
PALATINE	27 375	19 919	401	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
SOCFIM	42 750	33 750	1 347	Quote-part du crédit non affecté Logement
SOCFIM	6 700	2 236	13	Crédit promotion immobilière

- **Opérations de promotion tertiaire vendues à Eurosic**

Un contrat de promotion immobilière (CPI) a été signé au premier semestre 2008 portant sur la réalisation d'un ensemble immobilier à usage bureaux et commerces 52 avenue Hoche à Paris (8ème).

Une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) a été signée au premier semestre 2008 portant sur la construction d'un immeuble de bureaux situé sur dans la zone ouest du Trapèze de Boulogne Billancourt (92).

Ces deux opérations ont représenté un chiffre d'affaires de 17,5 millions d'euros en 2008.

• **Cession de participation**

Nexity et la CNCE (qui détient 39,5 % du capital de Nexity au 31 décembre 2008) ont annoncé le 12 décembre 2008 qu'ils étaient entrés en discussion sur l'acquisition en numéraire par la CNCE de la participation de 23,4 % détenue par Nexity dans le Crédit Foncier de France. Le 29 janvier 2009, Nexity et la CNCE ont signé un accord pour la cession de cette participation à un prix de 539,6 millions d'euros réglé en numéraire. L'opération a été dénouée et le prix de cession a été encaissé en date du 20 février 2009. L'incidence de cette opération est intégrée dans le compte de résultat 2008.

• **Rétrocessions des honoraires de commercialisation**

Dans le cadre de son activité de Distribution de produits d'investissement résidentiel auprès des clients de la Caisse d'Epargne, Iselection a rétrocédé 5,9 millions d'euros d'honoraires aux caisses régionales de la CNCE en 2008.

35.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

La rémunération des organes de direction concerne les mandataires sociaux de Nexity.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Avantages à court terme		
Rémunérations fixes	1 110	1 071
Rémunérations variables	785	1 550
Complément de rémunérations variables sur exercice antérieur	250	-
Avantages postérieurs à l'emploi	n.a.	n.a.
Avantages à long terme	n.a.	n.a.
Indemnités de fin de contrat		
Plafond pour 100% des critères	4 865	4 094
Païement en actions		
Charges de la période (sur attributions des exercices antérieurs)	1 222	1 174
Juste valeur actions gratuites attribuées sur la période	225	389
Actions gratuites attribuées sur la période (nombre)	33 000	9 000

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration s'élève à 280 milliers d'euros au titre de l'exercice 2008.

NOTE 36 - EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE.

L'opération de cession de la participation de 23,40 % détenue par Nexity dans le Crédit Foncier de France a été dénouée et encaissée en date du 20 février 2009 selon les termes communiqués au marché le 29 janvier 2009.

Aucun autre événement significatif ne s'est produit jusqu'au Conseil d'administration arrêtant les comptes au 31 décembre 2008.

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale le versement d'un dividende de 1,5 euro par action.

LISTE DES SOCIÉTÉS DU GROUPE INTÉGRATION GLOBALE (HORS SCI)

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique	Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Achères zac de la petite Arche	100,00%	428 073 134	SNC	Canton 1	100,00%	442 254 975	SAS
Actifoncier	100,00%	502 582 893	SNC	Canton 10	100,00%	445 308 489	SAS
Actilogis Fos Distriport	100,00%	489 085 662	SNC	Canton 3	100,00%	442 255 352	SAS
Allée de l'Europe	100,00%	350 227 112	SAS	Canton 4	100,00%	442 255 444	SAS
Aménagement Charras (d')	100,00%	380 637 991	SNC	Castelmaurou	100,00%	489 206 375	SNC
Aménagement Jules Ferry (Société d')	100,00%	382 503 159	SARL	Cavalaire avenue des Canissons	100,00%	484 287 305	SNC
Aménagement Zac Victoire	100,00%	492 642 830	SNC	Centre National de Recommandations (C21 Entreprise & Commerce)	100,00%	399 349 729	SA
Amiens Paul Claudel	100,00%	450 614 193	SNC	Century 21 France	100,00%	339 510 695	SAS
Ancienne Lorette	100,00%	493 945 984	SNC	Ceyzeriat Treconnas	100,00%	489 211 342	SNC
Anglet Domaine de l'Ermitte	100,00%	497 683 383	SNC	Cfi Orizon	100,00%	321 202 079	SARL
Anglet Résidence Baratza	100,00%	479 269 698	SNC	Chable Beaumont	100,00%	454 040 643	SNC
Anzin rue Faidherbe	100,00%	493 513 022	SNC	Chalets de la Toussuire (Les)	100,00%	433 681 731	SNC
Apollonia	100,00%	332 540 087	SAS	Chamonix l'Androsace	100,00%	488 251 604	SNC
Arradon la Brèche	100,00%	499 530 483	SNC	Chantepie le Clos du Cormier	100,00%	494 591 977	SNC
Arras Hospice Saint Pierre	100,00%	487 800 799	SNC	Chantiers Navals de l'Estérel	100,00%	695 620 203	SA
Arras rue Caisse d'Epargne	100,00%	450 749 155	SNC	Château d'Oleron Glacière (Le)	100,00%	508 639 937	SNC
ASM Conseil	100,00%	410 074 223	SAS	Chatillon Domaines	100,00%	480 178 003	SNC
Athis Mons RN7	100,00%	484 648 084	SNC	Chêne Brulé (Le)	100,00%	424 231 124	SNC
Aubert Egalite	100,00%	422 790 238	SNC	Choisy le Roi la Seine	100,00%	478 593 288	SNC
Azay les Côteaux	100,00%	481 704 286	SNC	Cie Fin. de Patr. et de Particip. - Cofipa	100,00%	353 360 829	SAS
Azur Immobilier	100,00%	418 504 551	SAS	Cie Foncière Financière Et Immobilière	100,00%	392 185 096	SA
Bagnols la Rouquaire	100,00%	484 308 820	SNC	Ciph Patrimoine	100,00%	383 388 501	SNC
Baie de Somme	100,00%	429 244 932	SNC	City Garden Real Estate	100,00%	Belgique - Bruxelles 463 639 214	SA
Bailleul rue du Musée	100,00%	487 640 468	SNC	Clamart Bourgogne Gle de Gaulle	100,00%	453 921 041	SNC
Ballainvilliers les Grands Champs	100,00%	432 388 940	SNC	Clamart Jaurès	100,00%	444 106 744	SNC
Bandal les Terrasses	100,00%	440 672 749	SNC	Clermont Grande Bretagne	100,00%	489 440 669	SNC
Bandal l'Escourche	100,00%	440 266 492	SNC	Clos de la Fontaine (Le)	100,00%	485 037 634	SARL
Baraqueville Vallée du Viaur	100,00%	495 063 000	SNC	Clos de la Reine Mathilde	100,00%	492 082 433	SARL
Bâti Atlantique	100,00%	398 191 700	SARL	Clos des Etudiants (Le)	100,00%	492 082 458	SARL
Bâti Cap	100,00%	392 033 783	SNC	Companhia Imobiliara do Sena	100,00%	Portugal - Lisbonne 465/91403	SADRL
Belleville Rosselli	100,00%	483 006 276	SNC	Convivales de Thiais (Les)	100,00%	420 458 499	SNC
Bernes Domaines	100,00%	451 298 905	SNC	Coudraie (La)	100,00%	421 516 261	SNC
Berri Investissements	100,00%	479 920 506	SAS	Coudray Actilogis	100,00%	497 641 621	SNC
Binic Ste Marguerite	100,00%	443 924 550	SNC	Courbes Royes (Les)	100,00%	479 288 656	SARL
Bitch Courbevoie	100,00%	421 608 415	SNC	Courbevoie 4	100,00%	424 514 339	SNC
Blois Cellettes	100,00%	489 720 367	SNC	Cours Tolstoi (132)	100,00%	378 815 302	SNC
Blois Croix Chevalier	100,00%	500 156 211	SNC	Crécy la Chapelle Bel Air	100,00%	489 473 629	SNC
Bm Immobilier	100,00%	384 915 245	SARL	Crédit Financier Lillois	100,00%	455 500 868	SA
Bois Colombes 40 Raspail	100,00%	441 896 578	SNC	Creil Boufflette	100,00%	487 667 396	SNC
Bois Colombes 47 Victor Hugo	100,00%	441 881 851	SNC	Critère	100,00%	328 051 198	SARL
Bonne Leman	100,00%	482 067 675	SNC	Croisette Maubourg	100,00%	331 364 588	SARL
Bonnières 2 Domaines	100,00%	500 048 699	SNC	Croix aux Biches (La)	100,00%	451 069 660	SNC
Bordeaux Cité Mondiale	100,00%	483 208 468	SNC	Croix Valmer-Mas Magnanerie	100,00%	442 335 295	SNC
Boulogne place Lumière	100,00%	491 466 777	SNC	Crotoy chemin des Dignes	100,00%	448 867 804	SNC
Bourg des Comptes Pré Landel	100,00%	497 641 142	SNC	Deatoris Lyon Saint Priest	100,00%	489 085 571	SNC
Brest Saint Martin Eglise	100,00%	488 251 588	SNC	Decines Immobilier	100,00%	306 606 732	SAS
Bron av. Mendès France	100,00%	487 641 821	SNC	Delcis	100,00%	407 842 848	SA
Bron Roosevelt	100,00%	440 814 168	SNC				
Buchelay Domaines	100,00%	489 206 284	SNC				
Cabourg Brèche Buhot	100,00%	481 632 495	SNC				
Cali	100,00%	499 163 111	SAS				
Cannes Avenue Maurice Chevalier	100,00%	434 923 231	SNC				
Cannes Bd d'Alsace	100,00%	443 146 949	SNC				
Cannes rue Ricord Laty	100,00%	439 711 268	SNC				

ANNEXE A

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique	Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Deutsche Immobilien Management	100,00%	Allemagne - Charlottenburg HRB 96939B	GmbH	GCEI Conseil Immobilier	100,00%	433 767 092	SA
Dinard Matignon	100,00%	432 522 902	SNC	GCEI Reim	100,00%	493 118 434	SA
Domaines Fereal	100,00%	415 120 955	SNC	General Foy Investissement	100,00%	392 460 325	SNC
Domus Sorolla	100,00%	Espagne - Madrid Tomo 18946, Folio 26, Sección 8ª, Hoja M-330.824	SRL	Générale d'Aménagement Foncier (Société) - Sogamef	100,00%	313 886 665	SNC
Domuslex	100,00%	Pologne - Varsovie 40 400	SPZOO	George V Aquitaine	100,00%	433 999 703	SNC
Dreux le Louvet	100,00%	481 704 484	SNC	George V Atlantique	100,00%	433 946 423	SNC
Duchere Résidence	100,00%	490 188 299	SNC	George V Bretagne	100,00%	488 298 134	SNC
Elancourt Sorel	100,00%	452 623 416	SNC	George V Centre	100,00%	434 000 014	SNC
Emerainville Parc	100,00%	448 196 154	SNC	George V Consultel	100,00%	433 022 142	SARL
Ensisheim rue des Allies	100,00%	448 806 505	SNC	George V Côte d'Azur	100,00%	351 039 193	SNC
Epinay Première	100,00%	382 520 385	SNC	George V Drome Isère	100,00%	433 740 016	SNC
Eprim Ouest	100,00%	388 602 963	SAS	George V Est	100,00%	383 910 056	SNC
Estramadure (L')	100,00%	411 930 340	SNC	George V Gestion	100,00%	327 256 947	SAS
Euro Nantes Aménagement	100,00%	492 285 283	SNC	George V Ingénierie	100,00%	319 618 393	SARL
Eurobarajas	100,00%	Espagne - Madrid Tomo 14722, Folio 60, Sección 8ª, Hoja M-244.354	SRL	George V Languedoc Roussillon	100,00%	433 740 040	SAS
Eurogoya	100,00%	Espagne - Madrid Tomo 17056, Folio 117, Sección 8ª, Hoja M-291.871	SRL	George V Normandie	100,00%	433 946 258	SNC
Europe P.E.	100,00%	383 909 751	SNC	George V Provence	100,00%	343 088 209	SNC
Eurosofia	100,00%	Espagne - Madrid Tomo 19311, Folio 170, Sección 8ª, Hoja M-338.373	SRL	George V Région Nord	100,00%	380 353 029	SAS
Ezanville les Ouches	100,00%	452 391 642	SNC	George V Régions	100,00%	423 559 673	SARL
Fenouillet le Bocage	100,00%	499 071 017	SNC	George V Rhône-Loire-Auvergne	100,00%	385 116 025	SAS
Fereal	100,00%	334 850 690	SA	George V Savoie Léman	100,00%	433 807 732	SAS
Feucherets (Des)	100,00%	384 124 285	SNC	Geprim	100,00%	400 254 462	SAS
Fh Ingénierie	100,00%	381 488 824	SNC	Geprim Construction	100,00%	379 971 146	SAS
Fhp	100,00%	399 575 695	SNC	Gerzat Jules Ferry	100,00%	487 996 738	SNC
Fi Développement	100,00%	380 375 196	SNC	Gerzat les Résidentielles	100,00%	453 987 612	SNC
Financière Guy Hoquet l'Immobilier	100,00%	478 793 698	SAS	Gestor	100,00%	Pologne - Lodz 36 288	SPZOO
Fleury Merogis Domaines	100,00%	440 121 010	SNC	Gestrim Belgium	100,00%	Belgique - Uccle 873 284 961	SA
Flore (Le)	100,00%	605 920 321	SARL	Gestrim Berlin Immobilien Management	100,00%	Allemagne - Charlottenburg HRB 43003B	GmbH
Foncier Conseil	100,00%	732 014 964	SNC	Gestrim Deutschland Ag	100,00%	Allemagne - Charlottenburg HRB 99865B	AG
Foncière Colysée	100,00%	379 982 325	SNC	Gestrim Deutschland Immobilien Management	100,00%	Allemagne - Charlottenburg & Co. KG HRA 37065B	AG
Foncière d'Aménagement Francilienne	100,00%	326 128 808	SARL	Goéland	100,00%	411 644 008	SNC
Foncière la Lagune St Cyprien Sud	100,00%	340 436 930	SNC	Golfe Juan Chemin des Clos	100,00%	442 266 060	SNC
Foncyel 78	100,00%	328 712 427	SNC	Gonesse Actilogis	100,00%	440 407 153	SNC
Fontaine Valois	100,00%	492 292 990	SNC	Grand Cottignies	100,00%	481 027 589	SNC
Française De Bâtiment (Société)	100,00%	310 227 137	SARL	Grands Chênes (Les)	100,00%	492 976 899	SARL
France Bâtiments - Frabat	100,00%	327 286 977	SARL	Grenoble Bonne Facotel	100,00%	492 985 502	SNC
Fréjus rue Aubenas	100,00%	505 110 973	SNC	Guy Hoquet l'Immobilier	100,00%	389 011 537	SA
Frouzins Mailheaux Cendère	100,00%	477 951 321	SNC	Hameau du Moulin 2	100,00%	439 109 133	SNC
Garges Domaines	100,00%	483 253 464	SNC	Hauts du Bailly (Les)	100,00%	391 696 739	SNC
GCE Holding Pierre	100,00%	487 530 099	SA	Herblay 2 Domaines	100,00%	482 945 334	SNC
GCE Immobilier	100,00%	379 722 853	SA	Horizon 2	100,00%	352 517 221	SNC
GCE Services Immobiliers	100,00%	412 974 875	SA	Hourtin les Marines	100,00%	449 743 426	SNC
				Housing Beheer NV	100,00%	Belgique - Deurne 427 342 903	SA
				Hyères avenue Alphonse Denis	100,00%	442 245 528	SNC
				I Invest	100,00%	479 020 893	SAS
				Ile de France République	100,00%	377 810 056	SNC
				Iris Lyon Saint Priest	100,00%	479 685 281	SNC
				Iselection	100,00%	432 316 032	SA

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Issoire Lavaure	100,00%	487 684 144	SNC
Jardins de la Hotoie (Les)	100,00%	442 245 585	SNC
Jizni Svahy (Beroun)	100,00%	République Tchèque - Prague Oddil B, vložka 10137 - 273 744 67	AS
Juan Flore	100,00%	449 476 894	SNC
Juvisy Parc Montessy	100,00%	452 794 977	SNC
Keops	100,00%	431 315 159	SA
Keops Résidentiel	100,00%	500 299 102	SAS
Kollner	100,00%	Allemagne - Gütersloh HRB 1503	GmbH
La Seyne avenue Fraysse	100,00%	485 308 340	SNC
Laille le Chemin Vert	100,00%	497 800 201	SNC
Lamy Assurances	100,00%	352 414 643	SAS
Lamy Belgium	100,00%	Belgique - Anvers 430 800 556	SA
Lamy France	100,00%	303 336 119	SA
Lamy International	100,00%	452 947 450	SA
Lamy Résidences	100,00%	342 090 834	SAS
Lamy Résidences (Suisse)	100,00%	Suisse - Genève CH 600-234003-8	SA
Le Bourget Parc de l'Espace	100,00%	484 151 923	SNC
Le Crotoy rue des Prés	100,00%	488 262 536	SNC
Le Havre Faure	100,00%	440 178 689	SNC
Le Havre Hilaire Colombel	100,00%	477 623 938	SNC
Le Havre Observatoire	100,00%	487 652 406	SNC
Le Havre rue Bellot	100,00%	481 678 217	SNC
Libourne Garderose	100,00%	501 370 118	SNC
Lieusaint Parc du Levant A2	100,00%	442 904 892	SNC
Lion Sur Mer Rue Bellin	100,00%	442 917 704	SNC
Lisses Domaines	100,00%	481 686 970	SNC
Lissieu Semanet	100,00%	443 382 726	SNC
Locosud	100,00%	322 458 241	SAS
Lorette Passage Gandin	100,00%	319 616 967	SNC
Lorient Kerfichant	100,00%	453 920 415	SNC
Lotir	100,00%	402 009 062	SARL
Macon Grand Sud	100,00%	488 432 998	SNC
Magny le Hongre Courtalin	100,00%	481 815 504	SNC
Magny le Hongre les Conviviales	100,00%	429 244 650	SNC
Malakoff Peri Michelin	100,00%	479 079 378	SNC
Marquises	100,00%	421 380 635	SNC
Marseille Comtesse	100,00%	480 281 765	SNC
Marseille Davin	100,00%	478 257 884	SNC
Marseille Fontfrede	100,00%	485 331 052	SNC
Marseille la Serance	100,00%	477 542 492	SNC
Marseille les Catalans	100,00%	430 362 012	SNC
Marseille les Olives	100,00%	438 983 843	SNC
Marseille Prado City	100,00%	432 612 430	SNC
Massena Paris 13	100,00%	433 087 152	SAS
Massy Ampère Ilot F	100,00%	414 717 595	SNC
Maxim Nexity	100,00%	422 328 591	SAS
Menton Rue Magenta	100,00%	442 606 596	SNC
Mers les Bains	100,00%	489 391 961	SNC
Méru Domaines	100,00%	490 454 956	SNC
Meze Port	100,00%	775 588 395	SA
Mimosa	100,00%	418 670 758	SNC
Moissy Maulois	100,00%	437 665 219	SNC

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Molène	100,00%	421 322 355	SNC
Molières Domaines (Les)	100,00%	451 365 225	SNC
Mont St Aignan Lenepveu	100,00%	499 047 975	SNC
Montargis Saint Firmin	100,00%	494 317 274	SNC
Montélimar Actilogis	100,00%	488 793 530	SNC
Montélimar Actilogis 2	100,00%	497 640 979	SNC
Montereau Domaines	100,00%	493 823 272	SNC
Montmagny Domaines	100,00%	477 804 785	SNC
Montpellier Euromédecine	100,00%	491 843 850	SNC
Mormant Logistique	100,00%	500 832 330	SNC
Mulhouse Trois Rois	100,00%	423 348 234	SNC
Munchner Grund Immobilien Management	100,00%	Allemagne - München HRB 135262 B	GmbH
Nangis ZAC des Roches	100,00%	482 975 513	SNC
Nanterre Liberté	100,00%	495 298 572	SNC
Nanterre Sadi Carnot	100,00%	489 856 096	SNC
Nantes Michelet	100,00%	480 716 786	SNC
Nantes rue des Hauts Pavés	100,00%	477 836 860	SNC
Nantes Tripode	100,00%	493 425 284	SNC
Nanteuil Gambetta	100,00%	498 191 162	SNC
Naxos	100,00%	392 913 661	SAS
Neuborg	100,00%	572 074 748	SNC
Neuilly Borghèse	100,00%	437 843 154	SNC
Nexibel 1	100,00%	Belgique - Bruxelles 865 038 476	SA
Nexibel 2	100,00%	Belgique - Bruxelles 865 107 465	SA
Nexibel 3	100,00%	Belgique - Bruxelles 872 756 807	SA
Nexibel 5	100,00%	Belgique - Bruxelles 877 936 310	SA
Nexibel 6	100,00%	Belgique - Bruxelles 879 894 819	SA
Nexibel Investissement	100,00%	Belgique - Bruxelles 872 755 619	SA
Nexim 1	100,00%	422 328 302	SAS
Nexim 2	100,00%	422 331 173	SAS
Nexim 3	100,00%	423 375 849	SAS
Nexim 4	100,00%	422 328 617	SAS
Nexim 5	100,00%	422 327 759	SAS
Nexim 6	100,00%	422 329 144	SAS
Neximmo 1	100,00%	433 326 592	SAS
Neximmo 10	100,00%	433 304 235	SAS
Neximmo 11	100,00%	433 688 009	SAS
Neximmo 12	100,00%	433 717 766	SAS
Neximmo 14	100,00%	433 717 873	SAS
Neximmo 16	100,00%	433 704 350	SAS
Neximmo 17	100,00%	433 740 032	SAS
Neximmo 19	100,00%	433 740 057	SAS
Neximmo 3	100,00%	433 359 270	SAS
Neximmo 31	100,00%	453 428 963	SAS
Neximmo 32	100,00%	453 429 045	SAS
Neximmo 33	100,00%	453 429 078	SAS

ANNEXE A

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique	Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Neximmo 34	100,00%	453 429 144	SAS	Nexity Ig	100,00%	Belgique - Bruxelles 477 717 674	SA
Neximmo 35	100,00%	488 017 344	SAS	Nexity Induno	100,00%	Italie - Turin 987 729 0016	SRL
Neximmo 36	100,00%	488 017 179	SAS	Nexity Italia	100,00%	Italie - Milan 495 089 0964	SRL
Neximmo 37	100,00%	488 044 751	SAS	Nexity Logement	100,00%	399 381 821	SAS
Neximmo 38	100,00%	498 710 534	SAS	Nexity Moncalieri	100,00%	Italie - Turin 987 728 0017	SRL
Neximmo 39	100,00%	488 710 567	SAS	Nexity Patrimoine	100,00%	329 087 118	SNC
Neximmo 4	100,00%	433 320 553	SAS	Nexity Polska	100,00%	Pologne - Varsovie 281 618	SPZOO
Neximmo 41	100,00%	491 345 286	SAS	Nexity Portugal	100,00%	Portugal - Lisbonne 6603/960315	SPQDRL
Neximmo 42	100,00%	491 345 294	SAS	Nexity Régions	100,00%	433 938 958	SNC
Neximmo 44	100,00%	492 729 017	SAS	Nexity Régions I	100,00%	423 559 582	SARL
Neximmo 45	100,00%	492 728 969	SAS	Nexity Régions II	100,00%	423 559 459	SARL
Neximmo 46	100,00%	492 920 699	SAS	Nexity Régions III	100,00%	488 450 156	SNC
Neximmo 47	100,00%	492 841 366	SAS	Nexity Régions IV	100,00%	492 430 350	SNC
Neximmo 48	100,00%	492 715 362	SAS	Nexity Régions V	100,00%	500 325 477	SNC
Neximmo 51	100,00%	498 610 443	SAS	Nexity Régions VI	100,00%	500 547 146	SNC
Neximmo 53	100,00%	498 610 740	SAS	Nexity Reim	100,00%	488 134 495	SNC
Neximmo 54	100,00%	500 325 352	SAS	Nexity Rescaldina	100,00%	Italie - Turin 874 438 0016	SRL
Neximmo 55	100,00%	500 325 196	SAS	Nexity Residenziale Italia	100,00%	Italie - Turin 968 971 0011	SPA
Neximmo 56	100,00%	500 325 253	SAS	Nexity Saggel Building Management	100,00%	341 872 638	SA
Neximmo 6	100,00%	433 326 378	SAS	Nexity Saggel Gestion Privée	100,00%	431 781 152	SAS
Neximmo 8	100,00%	433 304 045	SAS	Nexity Saggel Property Management	100,00%	732 073 887	SA
Neximmo 9	100,00%	433 303 815	SAS	Nexity Saggel Résidentiel	100,00%	402 395 180	SARL
Neximur	100,00%	Belgique - Bruxelles 898 828 328	SARL	Nexity Services	100,00%	421 304 296	SA
Nexity	100,00%	444 346 795	SA	Nexity Solutions	100,00%	491 345 302	SAS
Nexity Airasca	100,00%	Italie - Turin 987 726 0019	SRL	Nexity Valorisation	100,00%	414 963 108	SNC
Nexity Antica Fornace (Albenga)	100,00%	Italie - Turin 973 247 0019	SRL	Nice Maccario	100,00%	498 976 786	SNC
Nexity Belgium	100,00%	Belgique - Bruxelles 478 308 681	SA	Nîmes Actilogis	100,00%	433 938 818	SNC
Nexity Biandrate	100,00%	Italie - Milan 495 090 0961	SRL	Nointel Domaines	100,00%	484 640 495	SNC
Nexity Castellaro	100,00%	Italie - Turin 987 727 0018	SRL	Nouvel Espace	100,00%	343 189 700	SNC
Nexity Chinotto 26	100,00%	Italie - Turin 974 436 0018	SRL	Orléans Saint Vincent	100,00%	449 618 677	SNC
Nexity Commerces	100,00%	712 038 439	SAS	Orléans Sainte Croix	100,00%	488 398 397	SNC
Nexity Commerces Transactions	100,00%	423 135 250	SNC	Osthoffen rue du Foyer	100,00%	432 666 014	SNC
Nexity Conca Verde	100,00%	Italie - Turin 974 437 0017	SRL	Ozouer Domaines	100,00%	481 579 449	SNC
Nexity Consulting	100,00%	315 564 781	SA	Parc Actilogis de l'Isle d'Abeau	100,00%	433 939 048	SNC
Nexity CZ	100,00%	République Tchèque - Prague Oddil C, Vlozka 124619 - 278 918 28	SRO	Parc d'Atton	100,00%	497 641 548	SNC
Nexity Dieci	100,00%	Italie - Turin 987 730 0013	SRL	Parc de Gonesse	100,00%	445 356 264	SNC
Nexity Entreprises	100,00%	332 335 769	SA	Parc de la Plaine de l'Ain	100,00%	479 579 401	SNC
Nexity España	100,00%	Espagne - Madrid Tomo 862, Folio 179, Sección 8ª, Hoja M-17.224	SA	Parc de la Plaine de l'Ain III	100,00%	433 938 891	SNC
Nexity Franchises	100,00%	488 710 740	SAS	Parc de Nîmes	100,00%	433 938 701	SNC
Nexity Grugliasco Stampalia	100,00%	Italie - Turin 973 346 0010	SRL	Parc des Chesnes	100,00%	497 642 389	SNC
				Parc des Lumieres 3	100,00%	498 567 171	SNC
				Parc Paul Berliet (Du)	100,00%	485 132 682	SNC
				Parc Saint Quentin 3	100,00%	433 938 503	SNC
				Parcomie	100,00%	453 906 513	SAS
				Paris 115 rue de Bagnolet	100,00%	453 147 571	SNC
				Paris 13 rue des Frigos	100,00%	492 177 951	SNC
				Paris 15/17 rue St-Maur	100,00%	562 025 742	SNC

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique	Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Paris 9-17 rue Forest	100,00%	450 766 407	SNC	Saint Melaine la Saulaie	100,00%	499 139 293	SNC
Paris Carre Voltaire	100,00%	542 028 709	SNC	SARI - Société d'Aménagement Régional Industriel	100,00%	743 780 132	SNC
Pellissier Ronzino	100,00%	061 502 100	SAS	Sari Investissements	100,00%	422 331 306	SAS
Périgny Domaines	100,00%	444 546 352	SNC	Sarzeau le Bas Patis	100,00%	451 226 666	SNC
Périgny le Ru Domaines	100,00%	499 116 366	SNC	Savigny Lac Domaines Fereal	100,00%	445 227 739	SNC
Pervenche	100,00%	419 691 894	SNC	Savonnière (La)	100,00%	494 247 984	SNC
Pessac Villa Charleston	100,00%	438 632 234	SNC	Seeri	100,00%	331 129 437	SAS
Philippe Ruggieri Promotion	100,00%	305 365 074	SAS	Sene Cote Versa	100,00%	502 752 058	SNC
Pleherel Plage	100,00%	493 060 453	SNC	Sene les allées de l'Hippodrome	100,00%	503 088 148	SNC
Plouich République	100,00%	421 501 222	SNC	Sennecey Logistique	100,00%	497 643 551	SNC
Plurimmo	100,00%	388 911 372	SARL	Serris Hotel Pp	100,00%	444 751 317	SNC
Poblados 15	100,00%	Espagne - Madrid Tomo 14959, Folio 105, Sección 8º, Hoja M-249.218	SRL	Sesto Edison 1	100,00%	Italie - Milan 562 711 0967	SRL
Poitiers Biard les Cèdres	100,00%	493 457 279	SNC	Sesto Edison 2	100,00%	Italie - Milan 562 712 0966	SRL
Pont l'Evêque rue du Long Clos	100,00%	481 752 467	SNC	Sig 30 Participations	100,00%	422 328 542	SAS
Pont Sainte Maxence Boilet	100,00%	498 191 220	SNC	Sofap-Helvim	100,00%	642 045 629	SAS
Pontoise Village	100,00%	384 142 675	SNC	Spaicil	100,00%	380 319 400	SNC
Port en Bessin Neuville	100,00%	480 725 746	SNC	St Denis Finot	100,00%	453 685 588	SNC
Port Louis Liberté	100,00%	435 264 817	SNC	St Laurent du Var Corniche Fahnestock	100,00%	443 759 105	SNC
Puteaux Lavoisier	100,00%	482 109 857	SNC	Stad	100,00%	562 038 455	SA
Quai d'Arenc	100,00%	434 700 621	SNC	Strasbourg boulevard Wilson	100,00%	490 356 128	SNC
Quint Fonsegrives	100,00%	489 206 441	SNC	Surgeres les Jardins d'Aunis	100,00%	487 822 090	SNC
Régie Foncière	100,00%	Suisse - Genève CH 660-0011952-8	SA	Table de Maria (La)	100,00%	420 129 785	SNC
Résidence de Divonne	100,00%	441 916 087	SNC	Tanios (Le)	100,00%	481 592 863	SAS
Ressources et Valorisation	100,00%	310 531 140	SA	Technique d'Urbanisme et de Réalisation (Société) - STUR	100,00%	333 185 791	SNC
Riantec Kerlugerie	100,00%	438 765 018	SNC	Teich les Voiliers (Le)	100,00%	478 272 529	SNC
Richardière	100,00%	682 009 121	SAS	Terrains du Midi (Les)	100,00%	313 089 401	SA
Richardière T	100,00%	385 303 573	SAS	Thiais Activités	100,00%	440 194 611	SNC
Riom Jeanne d'Arc	100,00%	489 358 051	SNC	Thonon la Forchat	100,00%	450 171 665	SNC
Rochefort Residence des Trois Mats	100,00%	499 195 337	SNC	Toufflers II	100,00%	481 089 092	SNC
Rodez Saint Cyrice	100,00%	379 780 794	SNC	Toulouse Billières	100,00%	497 942 318	SNC
Rouen l'Avalasse	100,00%	442 072 062	SNC	Toulouse le Parc de Rangueil	100,00%	483 406 930	SNC
Rouen Masseot Abaquesne	100,00%	480 555 713	SNC	Toulouse Route de Launaguet	100,00%	500 158 456	SNC
Rue Baudoin Paris	100,00%	722 062 387	SNC	Toulouse Saint Martin	100,00%	489 206 516	SNC
Rue D'Alesia (Société Immobilière du 5)	100,00%	622 030 716	SNC	Tour Adria (Société de la)	100,00%	387 820 475	SARL
Rue de la Chaise (11 bis)	100,00%	453 132 102	SNC	Trégastel Coz Pors	100,00%	449 743 400	SNC
Rue Du Petit Clamart (1)	100,00%	422 518 407	SNC	Uchaud Village	100,00%	494 017 387	SNC
Ruggieri Gestion	100,00%	305 164 881	SAS	Ufiam	100,00%	384 598 462	SA
Ruggieri Immobilier	100,00%	408 753 499	SARL	Urcuit le Clos Biscarrague	100,00%	489 856 195	SNC
Saggel Holding	100,00%	425 039 922	SA	Vallauris avenue du Tapis Vert	100,00%	501 002 760	SNC
Saggel Transactions	100,00%	712 000 447	SA	Vancouver	100,00%	421 322 181	SNC
Saint Chamas avenue des 53	100,00%	484 949 557	SNC	Vaneau	100,00%	423 375 617	SAS
Saint Chamond Route du Coin	100,00%	498 191 279	SNC	Vannes le Clos Saint Joseph	100,00%	495 380 420	SNC
Saint Crépin Domaines	100,00%	487 653 867	SNC	Vannes les Hauts du Vincin	100,00%	494 592 009	SNC
Saint Etienne Molina	100,00%	490 600 152	SNC	Vannes les Reflets de la Garenne	100,00%	494 011 810	SNC
Saint Genis Laval Chardon	100,00%	438 681 447	SNC	Vaujours Court Saint Etienne	100,00%	487 684 128	SNC
Saint Gilles Croix de Vie Sablais	100,00%	440 673 051	SNC	Vernon Saint Lazare	100,00%	490 365 137	SNC
Saint Jean de la ruelle 3	100,00%	434 083 580	SNC	Verrières Domaines	100,00%	440 118 115	SNC
Saint Laurent Blangy rue des Rosati	100,00%	484 126 412	SNC	Versailles 21 Gallieni	100,00%	423 691 062	SNC
Saint Laurent du Var Corniche Fahnestock II	100,00%	450 069 752	SNC	Versailles Chantiers Aménagement	100,00%	441 674 751	SNC
Saint Louis rue de la Frontière	100,00%	490 771 946	SNC	Versailles Gare	100,00%	489 856 153	SNC
Saint Martin	100,00%	430 148 742	SNC				

ANNEXE A

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Gestrim Verwa Immobilien Management	100,00%	Allemagne - Charlottenburg HRA 36324B	AG & Co. KG
Vichy Rue de Vingre	100,00%	483 040 556	SNC
Victor Finances	100,00%	384 766 069	SARL
Villages d'Aujourd'hui	100,00%	326 625 332	SAS
Villanova Argenteuil	100,00%	478 643 356	SNC

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Villanova Parkside Plaza	100,00%	444 670 145	SNC
Villes & Projets	100,00%	409 260 775	SNC
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
Wissous Domaines	100,00%	437 531 643	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	Clos des Epinettes (Le)	50,00%	438 795 999	SNC
Aménagement du Recueil (Société d')	50,00%	450 606 991	SARL	Combs la Ville Place de l'An 2000	50,00%	497 964 858	SCI
Balaruc l'Etang Lot 9	34,00%	493 022 313	SCI	Comines Blanc Coulon	50,00%	487 745 481	SCI
Balma le Cyprie Village	50,00%	484 893 342	SARL	Connestable (Le)	50,00%	489 309 336	SCI
Béthune Joffre	50,00%	488 136 482	SCI	Courbevoie Marceau	50,00%	431 878 586	SCI
Bobigny Zac Hôtel de Ville	50,00%	498 994 409	SCI	Développement Boulogne Seguin	28,06%	440 137 420	SAS
Bordeaux Bastide 1	50,00%	425 085 941	SCI	Domaine de Montrabe	50,00%	429 975 915	SNC
Boulevard Aristide Briand (30/32)	50,00%	488 991 936	SCI	Dunkerque Grand Large	45,00%	493 544 407	SCI
Boulogne 3/5 Rue de la Ferme	66,82%	491 235 412	SCI	Erstein la Filature 3	50,00%	487 877 136	SCI
Boulogne Parc B1	59,91%	490 274 305	SCI	Erstein ZAC de la Filature	50,00%	453 203 481	SCI
Boulogne Parc B2	60,85%	491 133 864	SCI	Euromede 1 Marseille	50,00%	418 631 388	SCI
Boulogne Parc B3A	61,22%	494 549 041	SCI	Floréane	50,00%	479 526 741	SARL
Boulogne Parc B3F	61,22%	494 549 066	SCI	Foncier Conseil Beylat	50,00%	401 721 899	SNC
Boulogne Seine D2	60,82%	490 094 422	SCI	Aménagement			
Boulogne Seine d3 a-b-c Commerce	53,94%	503 019 838	SCI	France Terre le Clos de la Reine (SCCV)	50,00%	441 325 875	SCI
Boulogne Seine d3 d1	61,22%	503 047 581	SCI	Gertwiller 1	50,00%	501 985 709	SCI
Boulogne Seine d3 d-e-f Commerce	53,94%	503 019 853	SCI	Gestrim Deutsche Fonds Management (GDFMG)	51,00%	Allemagne - Charlottenburg HRB 95554B	GmbH
Boulogne Seine d3 e	61,22%	503 047 920	SCI	Hagueneau rue du Foulon	50,00%	499 679 918	SCI
Boulogne Seine d3 pp	33,34%	503 111 601	SCI	Houilles Eglise	50,00%	451 780 597	SCI
Boulogne Ville A2C	60,62%	490 274 362	SCI	La Chapelle en Serval	50,00%	482 367 604	SARL
Boulogne Ville A2D	61,22%	490 274 396	SCI	Las Closes	50,00%	502 565 088	SARL
Boulogne Ville A2E	61,22%	490 106 705	SCI	Le Blanc Mesnil rue Deboffe	50,00%	491 395 513	SCI
Boulogne Ville A2F	61,22%	490 106 481	SCI	Les Jardins du Val d'Auron	50,00%	501 938 658	SAS
Boulogne Ville A3 EP	50,00%	498 278 399	SCI	Lyon Pierre Audry	50,00%	477 747 158	SCI
Boulogne Ville A3 LA	60,75%	498 278 449	SCI	Mail des Lilas (Le)	50,00%	428 851 687	SCI
Boulogne Ville A3B	35,00%	497 716 183	SCI	Maisons Alfort Carnot	50,00%	482 135 308	SCI
Brive le Vialmur	50,00%	477 556 203	SARL	Malesard (Le)	50,00%	501 934 053	SARL
Cap Sud	50,00%	477 869 309	SCI	Marcq Collège	50,00%	433 943 644	SNC
Capnexi	40,00%	504 356 585	OPCI	Marseille Blanche	50,00%	477 518 674	SCI
Capnexi 1	40,00%	504 071 895	SAS	Marseille Pinatel	50,00%	453 180 622	SNC
Capnexi Belgium 1	40,00%	Belgique - Bruxelles 0897 388 471	SA	Menton Sœur Munet	50,00%	479 274 003	SCI
Capnexi Belgium 2	40,00%	Belgique - Bruxelles 0897 388 075	SPRL	ML Real	51,00%	Allemagne - Charlottenburg HRB 9965B	GmbH
Capnexi Belgium 3	40,00%	Belgique - Bruxelles 0897 387 283	SPRL	Montpellier Bellyte	50,00%	485 145 254	SCI
Capnexi Belgium 4	40,00%	Belgique - Bruxelles 0897 386 986	SPRL	Montpellier Jacques Cœur	50,00%	484 961 859	SCI
Capnexi Belgium 5	40,00%	Belgique - Bruxelles 0897 386 293	SPRL	Montpellier Parc Marianne	50,00%	492 408 851	SCI
Capnexi Belgium 6	40,00%	Belgique - Bruxelles 0897 385 897	SPRL	Neximmo 5	50,00%	433 326 477	SAS
Capnexi Belgium 7	40,00%	Belgique - Bruxelles 0897 385 107	SPRL	Nexis 1	40,00%	488 449 034	SAS
Captiva Nexis	40,00%	Luxembourg - B 135 027	SARL	Opale	50,00%	452 876 972	SAS
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 6 rue de la Paix	40,00%	407 538 198	SCI
Citéa	50,00%	402 742 332	SA	Paris Berthelot	50,00%	443 428 156	SCI
Clichy Europe 3	50,00%	435 402 755	SCI	Paris XIII Champ de l'Alouette	50,00%	484 883 160	SCI
Clichy Europe 4	50,00%	442 736 963	SARL	Patis (Du)	50,00%	435 095 252	SNC
Clichy Europe T2	50,00%	434 060 133	SCI	PB 31 Promotion	50,00%	432 015 329	SNC
				Persan Hadancourt	50,00%	500 930 482	SCI
				Pierre Blanche (La)	50,00%	447 656 489	SNC
				Plaines de Batlinchamp (Les)	40,67%	487 965 766	SARL
				Plessis Robinson Cœur de Ville	50,00%	453 204 703	SCI
				Promotion M7	50,00%	433 687 670	SNC

ANNEXE B

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Quartier de Bel Air	50,00%	444 523 500	SNC
Reille Montsouris	50,00%	419 883 483	SCI
Roquevaire Saint Roch	49,90%	507 730 844	SAS
Roubaix rue de l'Ouest	50,00%	503 779 894	SCI
Rue du Commerce (13/15 & 17)	50,00%	431 957 182	SARL
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

Dénomination sociale	Clôture	SIREN	Forme Juridique
Sainte Candie	50,00%	307 512 186	SCI
Strasbourg Glaubitz	50,00%	488 463 134	SCI
Strasbourg rue de la Lisière	34,00%	495 173 015	SCI
Tassin Constellation Scv	50,00%	499 796 159	SCI
Vents du Sud	50,00%	451 460 505	SCI
Villeneuve Loubet Tabarly	50,00%	442 645 263	SNC
Wasquehal rue Leclerc	50,00%	500 537 568	SCI
Zac de la Perdriots	50,00%	502 432 016	SARL

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	Lexin Alfortville	20,00%	501 081 491	SAS
Ciloger	45,00%	329 255 046	SA	Porte des Lilas	10,00%	490 989 803	SCI
Euro Campus	40,00%	419 719 695	SARL	Saint-Ouen C1	20,00%	493 995 716	SAS
Eurosic	31,74%	307 178 871	SA	Saint-Ouen C1	20,00%	498 198 738	SCI

KPMG AUDIT
1, cours Valmy
92923 Paris La Défense Cedex

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE
5, rue Alfred de Vigny
75008 Paris

MAZARS
61, rue Henri Regnault
Tour Exaltis
92075 Paris La Défense Cedex

Nexity – Société anonyme

Siège social : 1, terrasse Bellini
92919 Paris La Défense Cedex

Capital social : € 264 907 715

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Nexity, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le 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 d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un environnement de forte volatilité des marchés et de difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. Ces conditions sont décrites dans la note 2.2 de l'annexe des comptes.

Dans ce contexte et 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 :

- 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 décrites dans la note 2.2 de l'annexe « Utilisation d'estimations » ;

- 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, tel qu'exposé dans la note 2.5 de l'annexe « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel ».

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 goodwill 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, 2.22 et 13.2 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 13.1 et 13.2 de l'annexe donnent une information appropriée.

- Les notes 1, 11, 14, 19, 34 et 36 de l'annexe exposent les modalités et les incidences de la cession de la participation détenue dans le Crédit Foncier de France.

Nous avons procédé à l'examen du caractère approprié du traitement comptable appliqué à cette opération 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 à la vérification spécifique prévue par la loi, des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Paris La Défense et Paris, le 16 mars 2009

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

CONSEIL AUDIT
& SYNTHÈSE

MAZARS

Bernard Cattenoz
Associé

Philippe Mathis
Associé

Jean-François Nadaud
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

Michel Barbet-Massin
Associé

KPMG AUDIT
1, cours Valmy
92923 Paris La Défense Cedex
France

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE
5, rue Alfred de Vigny
75008 Paris
France

MAZARS
61, rue Henri Regnault
Tour Exaltis
92075 Paris La Défense Cedex

Nexity – Société anonyme

Siège social : 1, terrasse Bellini
92919 Paris La Défense Cedex

Capital social : € 265 698 565

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION

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'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

DESCRIPTION DES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS CONCLUS AU COURS DE L'EXERCICE

I. CONVENTIONS CONCLUES AVEC LES FILIALES

1.1 Convention d'assistance, de licence de marque et de droits d'usage de logiciels

Personnes concernées

Messieurs Alain DININ et Hervé DENIZE et Guy COTRET pour la convention d'assistance Lamy

Modalités• **Conseil d'administration du 28 janvier 2008**

La nature des conventions et avenants, ainsi que les charges comptabilisées en 2008 y afférentes sont décrits ci-après :

- a. Conventions d'assistance avec les sociétés Nexity Solutions pour 300 K€, Keops pour 150 K€ et Nexity Cz pour 100 K€.
- b. Conventions de licence de marque avec les sociétés Nexity Portugal pour 29 K€ et Nexity Cz pour 50 K€.
- c. Conventions de droits d'usage de logiciels avec les sociétés Nexity REIM (Ex Nexity Investissement) pour 75 K€, Nexity Commerces pour 10 K€ et Villes et Projets pour 25 K€.
- d. Avenants aux conventions d'assistance avec les sociétés George V Gestion pour un montant de 10 400 K€, Nexity Entreprises pour un montant de 2 900 K€, Nexity Reim (ex Nexity Investissement) pour 400 K€, Geprim pour 350 K€, Nexity Commerces pour 100 K€, Saggel holding pour 1 500 K€, Villes et Projets pour 100 K€, Nexim 5 pour 50 K€, Nexity Espana pour 250 K €, Nexity Portugal pour 76 K€, Nexity Belgium pour 170 K€ et Nexity Italia pour 350 K€.
- e. Avenants aux conventions de licence de marque avec les sociétés George V Gestion pour 13 900 K €, Nexity Entreprises pour 2 170 K€, Geprim pour 470 K€, Saggel Holding pour 390 K€, Nexity Espana pour 340 K€, Nexity Belgium pour 50 K€ et Nexity Italia pour 230 K€.
- f. Avenants aux conventions de droits d'usage de logiciels avec les sociétés George V Gestion pour 1 470 K€, Nexity Entreprises pour 115 K€, Geprim pour 45 K€, Nexity Espana pour 30 K€, Nexity Portugal pour 12 K€, Nexity Belgium pour 35 K€ et Nexity Italia pour 45 K€.

• **Conseil d'administration du 30 juillet 2008**

Résiliation *prorata temporis* à compter du 1^{er} août 2008 des conventions d'assistance et de licence de marque avec Nexity Portugal. Votre société a comptabilisé à ce titre pour l'exercice 2008 une charge totale de 105 K€.

• **Conseil d'administration du 5 novembre 2008**

Conclusion d'une convention d'assistance dans le domaine juridique avec la société Développement Boulogne Seguin, moyennant une rémunération annuelle d'un montant de 30 K€ HT, devant prendre effet à partir de l'exercice 2009.

• **Conseil d'administration du 12 décembre 2008**

Autorisation de conclusion ou de résiliation des conventions et avenants suivants, devant prendre effet en 2009 :

- a. Conventions d'assistance avec les sociétés LAMY SA pour un montant de 2 000 K€ et Nexity Polska pour un montant de 100 K€.
- b. Résiliation au 31 décembre 2008 des conventions d'assistance avec les sociétés Saggel Holding, Nexity Commerces, Nexim 5 et Nexity Cz.
- c. Conventions de licences de marque avec les sociétés Nexity Solutions pour 30 K€, Nexity Reim (ex Nexity Investissement) pour 10 K€, Villes et Projets pour 10 K€, Nexity Rezipientiale pour 280 K€ et Nexity Polska pour 50 K€.

- d. Avenants aux conventions d'assistance avec les sociétés George V Gestion pour un montant de 10 400 K€, Nexity Entreprises pour un montant de 2 900 K€, Geprim pour un montant de 350 K€, Nexity Reim (ex Nexity Investissement) pour un montant de 400 K€, Villes & Projets pour un montant de 100 K€, Nexity Espana pour un montant de 250 K€, Nexity Belgium pour un montant de 100 K€, Nexity Italia pour un montant de 250 K€.
- e. Avenant aux conventions de licences de marques avec les sociétés George V gestion pour un montant de 11 400 K€, Nexity Entreprises pour un montant de 2500 K€, Geprim pour un montant de 210 K€, Nexity Espana pour un montant de 250 K€, Nexity Italia pour un montant de 210 K€.
- f. Résiliation au 31 décembre 2008 de l'ensemble des conventions de droit d'usage de logiciels forfaitaires et des conventions de licences de marques avec Nexity Cz et Saggel Holding.

1.2 Abandons de créances – subventions

Personnes concernées

Messieurs Alain DININ et Hervé DENIZE

Modalités

- **Conseil d'administration du 30 avril 2008**

Autorisations consenties :

- Octroi de deux abandons de créances au bénéfice de Nexity Belgium pour un montant de 1 745 K€ et de Nexibel 3 pour un montant de 1 680 K€ ;
- Versement complémentaire en capital d'un montant de 60 K€ au bénéfice de la filiale de droit polonais Nexity Polska.

- **Conseil d'administration du 30 juillet 2008**

Autorisation d'un abandon de créances d'un montant de 1 323 K€ au profit de la filiale de droit italien Nexity Residenziale Italia Spa.

- **Conseil d'administration du 12 décembre 2008**

Autorisation au bénéfice :

- de Nexity Portugal, d'un abandon de créances à hauteur d'un montant maximum de 3 100 K€ et d'une subvention de 100 K€ ;
- de Nexity Polska, d'un versement complémentaire en capital de 210 K€ ;
- de Sesto Edison 1, d'un versement en *conto capitale* de 100 K€ et de Sesto Edison 2 un versement en *conto capitale* de 50 K€ destinés à couvrir les pertes futures des sociétés.

- **Conseil d'administration du 19 décembre 2008**

Autorisation du renforcement des fonds propres de la filiale Nexity CZ par le biais d'un versement additionnel de fonds propres, d'un montant maximum de 1 100 K€ effectué par compensation avec la créance en compte courant détenue par Nexity.

1.3 Convention d'intégration fiscale

Personnes concernées

Messieurs Alain DININ et Hervé DENIZE

Modalités

Le Conseil d'administration du 4 mars 2008 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 a pris effet à compter du 1^{er} 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.

1.4 Contrat de prestation de services avec Ciloger

Personnes concernées

CNCE représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol, Guy Cotret et Alain Lacroix.

Modalités

Le Conseil du 30 avril 2008 a autorisé la conclusion d'une convention de prestations de services en matière administrative avec la société Ciloger pour un montant mensuel de 7 K€ HT.

1.5 Contrat de promotion immobilière conclu avec la société Eurosic

Personnes concernées

CNCE représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol, Alain Lacroix, Alain Dinin et Hervé Denize.

Modalités

Votre Conseil d'administration du 28 janvier 2008 a autorisé la conclusion d'un contrat de promotion immobilière entre Nexity en qualité de promoteur, au travers de sa filiale Neximmo 55, et la société Eurosic en qualité de maître d'ouvrage, portant sur la réalisation à Paris 8^{ème} (52 avenue Hoche et 26-32 rue Beaujon) d'un ensemble immobilier à usage de commerces et de bureaux d'une superficie totale de 11 994 m² SHON pour un prix de 48,2 M€. La livraison et l'achèvement de l'opération sont prévus le 31 mai 2010.

Cette convention a été signée par Nexity S.A pour le compte de sa filiale Neximmo 55 et n'a donc pas d'incidence sur l'exercice.

II. CONVENTIONS CONCLUES AVEC LA CAISSE NATIONALE DES CAISSES D'ÉPARGNE**2.1 Protocole d'accord sur les informations foncières signé par Nexity pour le compte de ses filiales opérationnelles*****Personnes concernées***

CNCE représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol, Guy Cotret et Alain LACROIX.

Modalités

Votre Conseil d'administration du 28 janvier 2008 a autorisé la conclusion d'un protocole portant sur l'identification de ressources foncières et la rémunération qui pourrait être versée à l'occasion de l'échange d'informations sur ces ressources foncières.

Cette convention a été signée par Nexity S.A pour le compte de ses filiales concernées et n'a donc pas d'incidence sur l'exercice.

2.2 Convention de partenariat signée par Nexity pour le compte de ses filiales opérationnelles***Personnes concernées***

CNCE représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol, Guy Cotret et Alain LACROIX.

Modalités

Votre Conseil d'administration du 4 mars 2008 a autorisé la conclusion d'un accord de partenariat avec la CNCE d'une durée d'un an portant sur une offre immobilière aux clients et salariés des Caisses d'Épargne.

Cette convention a été signée par Nexity S.A pour le compte de ses filiales concernées et n'a donc pas d'incidence sur l'exercice.

2.3 Contrat cadre sur l'offre de crédits immobiliers signé par Nexity pour le compte de ses filiales opérationnelles***Personnes concernées***

CNCE représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol, Guy Cotret et Alain LACROIX.

Modalités

Votre Conseil d'administration du 4 mars 2008 a autorisé la conclusion d'un accord cadre avec la CNCE portant sur une offre de crédit immobilier aux clients des réseaux Nexity.

Cette convention a été signée par Nexity S.A pour le compte de ses filiales concernées et n'a donc pas d'incidence sur l'exercice.

2.4 Avenant à la convention de garantie en date du 7 juin 2007

Personnes concernées

CNCE représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol, Guy Cotret Alain LACROIX.

Modalités

Votre Conseil d'administration du 4 mars 2008 a autorisé la conclusion d'un avenant à la convention de garantie portant sur les apports effectués par la CNCE et approuvés par l'assemblée générale extraordinaire du 23 juillet 2007. Cet avenant a pour objet de solder les engagements d'indemnisation concernant les sociétés GCE Immobilier et GCE Services Immobiliers, par le versement d'une indemnisation d'un montant forfaitaire de 7 500 K€.

2.5 Projet de cession de Ciloger

Personnes concernées

CNCE représentée par Guy Cotret, Messieurs Alain Lacroix, Bernard Comolet et Alain Lemaire.

Modalités

Le Conseil du 12 décembre 2008 a autorisé la cession à la CNCE de la participation détenue par la filiale à 100 % de Nexity, la société GCE Services Immobilier, dans Ciloger, société de gestion de portefeuille pour compte de tiers, pour un prix de l'ordre de 14 M€. La cession n'est pas intervenue à ce jour.

2.6 Convention de garantie

Personnes concernées

CNCE représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Merindol et Alain Lacroix.

Modalités

Le Conseil du 30 avril 2008 a autorisé la signature d'une convention par laquelle la CNCE s'engage à tenir Nexity indemne des coûts générés en terme, notamment, de cotisations sociales, par l'attribution gratuite d'actions à des salariés du groupe CNCE.

Les cotisations sociales supportées par Nexity au titre des attributions de l'exercice 2008 aux salariés du groupe CNCE s'élèvent à 131 K€.

2.7 Projet de cession de la participation détenue dans le Crédit Foncier de France

Personnes concernées

CNCE représentée par Guy Cotret, Messieurs Alain Lacroix, Bernard Comolet et Alain Lemaire.

Modalités

Les Conseils des 12 et 19 décembre 2008 ont autorisé la signature de toute lettre d'intention puis de tout accord portant sur la cession à la CNCE par Nexity de la participation qu'elle détient dans le Crédit Foncier de France.

La cession est intervenue début 2009 pour un montant de 539,6 M€.

III. CONVENTION CONCLUE AVEC LA BANQUE PALATINE*Contrat de financement des titres des sociétés Iselection et GCE Holding Pierre***Personnes concernées**

CNCE représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol, Guy Cotret et Alain LACROIX.

Modalités**• Conseil d'administration du 4 mars 2008**

Autorisation de conclusion avec la Banque Palatine des contrats suivants destinés à financer ou refinancer les acquisitions de titres des sociétés Iselection et GCE Holding Pierre :

- un contrat de financement de 211 M€ (tranche 1 : 171 M€ ; tranche 2 : 40 M€) d'une durée de cinq ans, assorti de sûretés ;
- un prêt relais de 71 M€ d'une durée de 45 jours.

• Conseil d'administration du 30 avril 2008

Le Conseil a autorisé :

- la prorogation d'un mois du prêt relais de 71 M€ ;
- une facilité de caisse d'un mois à Nexity pour un montant de 50 M€ pouvant faire l'objet d'une contre garantie de la CNCE. Cette facilité n'a pas été utilisée.

Au 31 décembre 2008, le solde du prêt relais est nul car il a été intégralement remboursé au cours de l'exercice. La charge d'intérêt relative à ces éléments, comptabilisée sur l'exercice, 2008 est de 835 K€.

Le capital restant dû au 31 décembre au titre du contrat de refinancement s'élève à 171 M€ (tranche 2 non utilisée). La charge d'intérêt comptabilisée relative à cet emprunt au titre de l'exercice 2008 s'élève à 6 026 K€.

IV. CONVENTION CONCLUE AVEC SOCFIM*Contrat de financement***Personnes concernées**

CNCE représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Monsieur Nicolas Mérindol, Guy Cotret, Alain Lacroix, Alain Lemaire et Bernard Comolet

Modalités

Votre Conseil d'administration du 30 avril 2008 a autorisé la signature d'un avenant au contrat de crédit entre Nexity Logement et un pool bancaire dont le chef de file est CALYON et incluant, notamment l'établissement SOCFIM et destiné à financer les activités de Nexity Logement et Foncier Conseil. Le Conseil d'administration du 19 décembre a autorisé la conclusion d'une lettre avenant au contrat précité.

Cette convention a été signée par Nexity S.A pour le compte de sa filiale Nexity Logement et n'a donc pas d'incidence sur l'exercice.

V. CONVENTIONS CONCLUES AVEC NATIXIS

5.1 Contrat de refinancement de l'acquisition de titres de Neximmo 39.

Personnes concernées

CNCE représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol, Alain Lacroix.

Modalités

Les Conseils du 30 avril 2008 puis celui du 15 juillet 2008 ont autorisé la signature d'un contrat destiné à refinancer l'acquisition par Nexity des titres détenus par Monsieur Frank Cluck dans Neximmo 39, société Holding de Century 21 France, le montant du crédit étant de 30,5 M€.

Au 31 décembre 2008, le capital restant dû au titre de ce contrat de crédit s'élève à 30,5 M€ et la charge d'intérêt comptabilisée à 846 K€.

5.2 Délivrance de suretés

Personnes concernées

CNCE représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol, Alain Lacroix, Alain Dinin et Hervé Denize.

Modalités

Dans le cadre de l'opération dite « Salle des Marchés », le Conseil d'administration du 15 juillet 2008 a autorisé la signature de la lettre de confort et de l'engagement de caution à hauteur de 23 705 K€ délivrées par la Société en garantie du paiement des pénalités de retard au profit de la société Natixis agissant tant pour son propre compte qu'en tant qu'agent d'un pool auquel participe le Crédit Foncier de France.

VI. CONVENTIONS CONCERNANT LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

6.1 Projet de cession de GCEI Conseil Immobilier

Personnes concernées

CNCE représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Alain Lacroix, Alain Dinin et Hervé Denize.

Modalités

Le Conseil du 12 décembre 2008 a autorisé la cession de la société GCEI Conseil Immobilier au Crédit Foncier de France pour un prix d'environ 2 M€. La cession est intervenue le 24 février 2009.

6.2 Délivrance de suretés

Personnes concernées

CNCE représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol, Alain Lacroix, Alain Dinin et Hervé Denize.

Modalités

Dans le cadre de l'opération Pointe Métro, le Conseil d'administration du 8 octobre 2008 a autorisé la délivrance par Nexity d'une contre garantie par la société au profit du Crédit Foncier de France en garantie de la garantie financière d'achèvement, de la garantie autonome à première demande et de l'ouverture de crédit d'un montant maximum de 19 M€.

VII. CONVENTION CONCLUE AVEC LE PARIS FOOTBALL CLUB**Convention de partenariat****Personnes concernées**

Messieurs Alain Dinin, Hervé Denize, Guy Cotret

Modalités

Le Conseil du 30 juillet 2008 a autorisé la conclusion d'une convention de partenariat entre Nexity, sa filiale Nexity Logement et le Paris Football Club, association loi 1901 participant à des rencontres sportives. Aux termes de cette convention, le Paris Football Club promeut la marque Nexity, propriété de la société du même nom et dont Nexity Logement est concessionnaire. Par ailleurs, Nexity se voit proposer l'étude et la réalisation d'un projet immobilier consistant en un centre de vie pour le club.

Cette convention a été signée par Nexity SA pour le compte de Nexity Logement et n'a pas d'incidence sur l'exercice.

VIII. ENGAGEMENT CONCERNANT MONSIEUR ALAIN DININ, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**Modification des modalités de calcul de l'indemnité de cessation de fonction****Modalités**

Dans sa séance du 4 mars 2008, le Conseil d'administration de votre Société a autorisé l'engagement suivant :

En cas de révocation, 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, Monsieur Alain Dinin bénéficierait d'une indemnité spécifique 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 K€.

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.

Dans sa séance du 24 février 2009, conformément aux Recommandations AFEP MEDEF d'octobre 2008, le Conseil d'administration a :

- autorisé la modification de l'engagement concernant Monsieur Alain Dinin, afin d'inclure dans les modalités de calcul du plafond de son indemnité de départ, les sommes qu'il pourrait percevoir au titre d'une clause de non concurrence d'un montant de six mois de salaire ;
- plafonné les indemnités consenties, y compris la clause de non concurrence, à 20 mois de rémunération.

IX. ENGAGEMENT CONCERNANT MONSIEUR HERVÉ DENIZE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Modification des modalités de calcul de l'indemnité de cessation de fonction

Modalités

Dans sa séance du 4 mars 2008, le Conseil d'administration de votre Société a autorisé l'engagement suivant :

En cas de révocation, 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 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 K€.

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.

Dans sa séance du 24 février 2009, le Conseil d'administration, conformément aux Recommandations AFEP MEDEF d'octobre 2008, a :

- autorisé la modification de l'engagement concernant Monsieur Hervé Denize, afin d'inclure dans les modalités de calcul du plafond de son indemnité de départ, les sommes qu'il pourrait percevoir au titre d'une clause de non concurrence d'un montant de six mois de salaire ;
- plafonné les indemnités consenties, y compris la clause de non concurrence, à 22 mois de rémunération.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS ET DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

I. CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ EUROSIC

Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (« VEFA »)

Personnes concernées

CNCE représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol, Alain Lacroix, Alain Dinin et Hervé Denize

Modalités

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 5 novembre 2007, a autorisé la signature d'une convention de VEFA entre les sociétés Nexity et Eurosic. La convention porte sur la vente en VEFA par Neximmo 34, filiale à 100 % de Nexity et Eurosic dont Nexity détient 31,74 % aux côtés de Banque Palatine (19,91 %) d'un immeuble situé à Boulogne pour un prix de 60 000 K€ HT.

Cette convention a été signée par Nexity S.A pour le compte de sa filiale Neximmo 34 et n'a donc pas d'incidence sur l'exercice.

II. CONVENTIONS CONCLUES AVEC LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

2.1 Convention de partenariat

Personnes concernées

CNCE représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol, Alain Lacroix, Alain Dinin et Hervé Denize

Modalités

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion 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 CNCE 75 %. Aux termes de cette convention, le Crédit Foncier met à la disposition de clients des réseaux de franchises Century 21 et Guy Hoquet animés par Nexity Solutions, des financements bancaires. Nexity Solutions assurant la promotion du Crédit Foncier de France dans ces réseaux.

Montant des produits encaissés par Nexity Solutions : 832 K€

2.2 Substitution du Crédit Foncier de France à Nexity dans les accords sur le Crédit Financier Lillois.

Personnes concernées

CNCE représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol, Alain Lacroix, Alain Dinin et Hervé Denize

Modalités

Le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 5 novembre 2007 a autorisé la signature d'une convention par laquelle le Crédit Foncier de France se substitue à Nexity dans l'engagement de rachat de la participation détenue par le Crédit Lyonnais dans le capital du Crédit Financier Lillois.

Le rachat de cette participation par le Crédit Foncier de France est intervenu le 4 janvier 2008.

III. CONVENTION CONCLUE AVEC LA SOCIÉTÉ LA CAISSE NATIONALE DES CAISSES D'ÉPARGNE

Signature d'un Pacte Fondateur et d'un Pacte Investisseurs

Personnes concernées

CNCE représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol, 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'Épargne, le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 10 octobre 2007, a autorisé la signature par Messieurs Alain DININ et Hervé DENIZE, agissant ensemble ou séparément du Pacte Fondateur et de Pacte Investisseurs régissant les rapports entre Investisseurs et avec le Fondateur de « Meilleurtaux.com ».

Ces deux pactes ont été signés le 30 juin 2008.

Paris et Paris La Défense, le 22 avril 2009

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

CONSEIL AUDIT &
SYNTHESE

MAZARS

Bernard Cattenoz Philippe Mathis
Associé Associé

Jean-François Nadaud
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

Michel Barbet-Massin
Associé

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE 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.

Le présent rapport a été présenté au Comité des Comptes réuni le 20 février 2009 en présence des Commissaires aux comptes et approuvé par le Conseil d'administration du 24 février 2009. Il a été préparé sur la base des contributions de plusieurs directions, notamment les Directions financières, juridique, et du contrôle interne du Groupe. Par ailleurs, les travaux effectués en 2008 en matière de contrôle interne ont été examinés à l'occasion des différentes réunions entre la Direction Générale Groupe, la Direction financière et la Direction du contrôle interne ; et également lors des séances du Comité des Comptes qui se sont tenues au cours de l'année.

I. 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 ayant 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) et deux d'entre eux lors de l'Assemblée générale du 31 mai 2005 (dont un représentant des salariés actionnaires, les statuts de la Société prévoyant la nomination d'un administrateur représentant les salariés actionnaires, conformément aux dispositions légales).

L'Assemblée générale du 30 avril 2008 a ratifié les cooptations intervenues au cours de l'année 2007 et a renouvelé, pour une durée de quatre ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012 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. Le 5 Novembre 2008 Messieurs Bernard Comolet et Alain Lemaire ont été cooptés, en remplacement, respectivement de Messieurs Charles Milhaud et Nicolas Mérindol, démissionnaires, en qualité d'administrateurs, à compter de cette date, pour la durée restant à courir du mandat de leurs prédécesseurs, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012.

Les statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration peut être assisté dans ses travaux par un à trois censeurs. Après la démission de deux censeurs à effet du 23 juillet 2007, Monsieur Charles Henri Filippi a été coopté en remplacement de l'un d'entre eux, le 23 juillet 2007. Sa cooptation a été ratifiée par l'Assemblée générale du 30 avril 2008. Il est aujourd'hui le seul censeur.

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 la Caisse des Dépôts et Consignations et de Madame Martine Carette prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale amenée à se prononcer sur les comptes clos le 31 décembre 2008, il est proposé à l'Assemblée générale de se prononcer sur le renouvellement de leur mandat.

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 2005, 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. Une nouvelle modification du règlement intérieur a été proposée au Conseil d'administration pour sa séance du 24 février 2009 afin de tenir compte des recommandations du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées AFEP-MEDEF (le « Code AFEP-MEDEF »).

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 ;
- 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 ;
- 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 2008, neuf Conseils d'administration ont donné lieu à des réunions physiques et un Conseil d'administration a donné lieu à une réunion par conférence téléphonique. Le niveau de participation aux réunions physiques, qui s'établit à 90 % 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 2007 et les comptes semestriels 2008 ainsi que le chiffre d'affaires des 1^{er} et 3^e trimestres 2008 ;
- arrêté l'ordre du jour et convoqué une Assemblée générale mixte aux fins d'approbation des comptes annuels, de ratification des cooptations et de renouvellement des mandats de certains administrateurs et de renouvellement des 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, de la cession de la participation détenue par le Société dans le capital du Crédit Foncier de France à la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne ;
- pris acte de la démission d'administrateurs, procédé à la cooptation de nouveaux membres du Conseil d'administration, et à la démission de nouveaux membres et Présidents des Comités du Conseil d'administration ;
- renouvelé les mandats du Président-Directeur général et des Directeurs généraux délégués ;
- 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 ;
- autorisé la conclusion de conventions règlementées et l'émission de garanties ;
- décidé de l'attribution gratuite d'actions et des augmentations de capital résultant de l'exercice d'options de souscription ;
- décidé de mettre en oeuvre un nouveau programme de rachat d'actions ;
- 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.

1.2. Pouvoirs du Président-Directeur général

Le Président-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

1.3. Code de gouvernement d'entreprise

Dans sa séance du 19 décembre 2008, le Conseil d'administration de la Société a pris connaissance des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

Le Conseil a observé que la quasi-totalité des recommandations était d'ores et déjà appliquée dans la Société, cette dernière s'inscrivant dans la démarche de gouvernement d'entreprise mise en œuvre depuis de nombreuses années. En conclusion de ses délibérations, le Conseil a décidé d'appliquer ces recommandations.

A cette occasion, le Conseil a confirmé que la Société se référerait au Code AFEP MEDEF, disponible sur le site www.medef.fr, pour l'élaboration du présent rapport prévu à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Il est toutefois précisé que la Société déroge à la disposition de ce Code relative à la composition du Comité des rémunérations. En effet, Monsieur Guy Cotret, bien que Directeur général délégué aux synergies, a été désigné membre du Comité des rémunérations le 5 novembre 2008, en remplacement de Monsieur Nicolas Mérindol démissionnaire. La participation de Monsieur Guy Cotret à ce Comité a été jugée opportune eu égard aux responsabilités assumées par ce dernier au sein du groupe Caisses d'Epargne dans le domaine de la gestion des ressources humaines et ses fonctions, à temps partiel au sein de la Société, de Directeur général délégué aux synergies, n'ont pas semblé pouvoir être source de conflit d'intérêt au sein du Comité. Monsieur Guy Cotret, percevant, outre les jetons de présence alloués par le Conseil comme à tout administrateur de la Société, une rémunération en qualité de Directeur général délégué aux synergies, a pris l'engagement, lors de sa nomination, de ne participer ni aux délibérations, ni au vote au sein du Comité portant sur cette rémunération. Il est précisé enfin que Monsieur Guy Cotret ne bénéficie d'aucune indemnité en cas de cessation de ses fonctions.

1.4. Administrateurs indépendants

Les critères suivants du Code AFEP MEDEF ont été retenus par la Société pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil d'administration :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'une société détenant le contrôle, seul ou de concert, de la Société au sens de l'article 233-3 du Code de commerce ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des cinq dernières années ;
- ne pas avoir été membre du Conseil de la Société depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.

1.5. 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 une fois au cours de l'exercice 2008, du fait des modifications intervenues au sein du Conseil d'Administration.

1.5.1. 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 coprésidé par deux administrateurs.

Le Comité des comptes remplit les fonctions du comité d'audit visé à l'article L 823-19 du Code de commerce créé par l'ordonnance n° 2008-1278 du 8 décembre 2008.

Lors de sa séance du 24 février 2009, le Conseil d'administration a décidé de transformer le Comité des comptes en un Comité d'Audit et des Comptes et constaté que Messieurs Pascal Oddo et Miguel Sieler possédaient une compétence dans le domaine financier ou comptable et répondaient aux critères d'indépendance visés par le Code AFEP MEDEF.

Le Comité des comptes s'est réuni quatre fois en 2008. Il a notamment examiné les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2007, les comptes semestriels au 30 juin 2008, et le chiffre d'affaires des 1^{er} et 3^e trimestres 2008. Le Comité s'est également très régulièrement assuré du degré d'avancement et du respect du planning sur le projet de mise en place du dispositif de contrôle interne tel qu'il est présenté dans la partie 2.5. Plus ponctuellement, le Comité a examiné la politique de couverture des risques par les assurances, et les moyens mis en œuvre pour assurer la sécurité des applicatifs informatiques.

1.5.2. Le Comité des rémunérations

Le Comité des rémunérations est composé de trois membres nommés par le Conseil d'administration

Conformément au Code Afep Medef, le Conseil d'administration a, dans sa séance du 24 février 2009, étendu les missions du Comité des rémunérations aux nominations et modifié sa dénomination en Comité des rémunérations et des nominations.

Il s'est réuni 1 fois en 2008 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 et l'application des recommandations AFEP-MEDEF du 6 octobre 2008 sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

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.

1.5.3. 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 les deux mandataires sociaux.

Le Comité d'investissement s'est réuni une fois au cours de l'année 2008, sur les sujets suivants : projet de cession à la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne de la participation détenue par la Société dans le Crédit Foncier de France.

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.

1.6. 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 (3) 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.

1.7. Evaluation 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. A 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 12 décembre 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 24 février 2009, 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 certains membres du Conseil d'administration, 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, un administrateur exprimant néanmoins le souhait de voir le Conseil renforcé par une présence féminine supplémentaire, un administrateur étranger ou 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 précise néanmoins que le nombre d'administrateurs indépendants pourrait être augmenté.
- **Sur le fonctionnement du Conseil d'administration** : la fréquence et la durée des réunions du Conseil d'administration sont jugées tout à fait satisfaisantes, ainsi que leur conduite et les comptes rendus qui en sont faits dans les procès-verbaux, 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 aient été largement prises en compte. Ils regrettent de n'avoir pu, pour des raisons d'agendas, tenir une réunion spécifique du Conseil sur la stratégie, comme cela avait été envisagé et expriment le souhait qu'une telle réunion puisse se tenir en 2009.
- **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 très bonne qualité, avec une mention particulière pour la revue de presse, très appréciée et les notes d'analystes. Ils estiment également recevoir, avec le dossier du Conseil d'administration, toutes les informations dont ils ont besoin pour

la préparation des Conseils d'administration mais préféreraient recevoir ce dossier plus tôt. Les administrateurs sont favorables à l'intervention des principaux dirigeants opérationnels pour des présentations de leur activité au Conseil.

- **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. Certains d'entre eux souhaiteraient des réunions plus fréquentes du Comité d'investissement, ou à tout le moins une réunion par an (demande à rapprocher de la demande sur la réunion d'un Conseil sur la stratégie).
- **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, une amélioration de la qualité des échanges et d'une grande liberté de ton.

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.

1.8. Participation des actionnaires aux Assemblées générales

Les modes de convocations et de participation aux Assemblées générales figurent aux articles 8, 10, 19 et 20 des statuts.

1.9. Informations visées à l'article L 225-100-3 du Code de commerce

Les informations visées à l'article L 225-100-3 font l'objet d'une mention dans le document de référence au chapitre 15 « Rémunérations et avantages des dirigeants », au chapitre 18 « Principaux actionnaires » et au chapitre 21 « Informations complémentaires concernant le capital social et dispositions statutaires ».

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 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 comportement clairs :

- strict respect des règles communes du Groupe, notamment en matière d'engagement d'opérations (cf 2.4.1 de la présente annexe) et d'informations financière, comptable et de gestion (cf. §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 et de gestion (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

La Direction du contrôle interne est directement rattachée à la Direction générale, elle assiste 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 servent de guide à la Direction du contrôle interne, afin de permettre une approche cohérente et homogène au sein du Groupe et faciliter le respect de la Loi de Sécurité Financière.

Ainsi la Direction du contrôle interne en collaboration avec la Direction générale Groupe et le management opérationnel 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 réglementaires, 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 et www.nexity.fr). L'organisation de la Société et les procédures mises en place visent à limiter les risques propres au déroulement des activités de promotions et de services immobiliers.

2.3.1 Procédures relatives aux métiers de la promotion

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, les autorisations à construire doivent être obtenues et purgées de tous recours avant l'acquisition foncière, sauf exception justifiée par une occupation de l'actif générant des revenus, et l'engagement de l'investisseur ou la précommercialisation locative sur l'opération doit être effectif avant le lancement des travaux de construction ;
- en promotion logement, l'acquisition du terrain n'est réalisée qu'après examen de la précommercialisation. Sont pris en compte notamment les critères de rythme de réservation, d'obtention de dépôt de garantie et de justification du mode de financement par le client.

Au cours du second trimestre 2008, afin de renforcer l'assurance du respect de ces principes, la validation préalable et systématique par le comité d'engagement Groupe du lancement de ces étapes a été mise en place.

Enfin, en promotion logement, le Comité de direction du pôle doit valider le lancement de la phase de signatures des actes notariés clients et le démarrage des travaux de construction.

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 multi critères, 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 ainsi que les justificatifs de déclarations fiscales et sociales.

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.

2.3.2 Procédures relatives aux activités de Services et Distribution

Au sein du pôle Services, pour les activités d'administration de biens, les procédures relatives aux activités de gérance, syndic de copropriété, location et transaction dépendent des spécificités de l'organisation des filiales et de leurs agences. La responsabilité des contrôles de premier et second niveaux peut donc encore être répartie différemment entre les gestionnaires de mandats, le management de chaque agence et la direction régionale. Un suivi bimensuel des activités est préparé par le contrôle de gestion et revu par les directions régionales et la direction générale du pôle.

Un projet de réorganisation a été lancé fin 2008 (cf. 2.6 Perspective 2009) afin de proposer un mode de fonctionnement opérationnel homogène qui s'appuiera sur un système d'information commun récemment déployé.

Concernant l'activité de franchises, les candidatures à une franchise sont présélectionnées par les équipes de développement de Century 21, Guy Hoquet ou Keops Résidentiel et soumises à l'évaluation et l'approbation de leur Comité d'agrément. Sur la base de cet accord, le contrat de franchise est signé par le Président de la filiale. Par la suite, le dossier du futur franchisé est suivi par les équipes en charge de son intégration et de sa formation. Les agences affiliées font ensuite l'objet de visites périodiques sur site afin de s'assurer :

- du respect des clauses contractuelles ;
- de leurs conformités aux lois et réglementations sociales et juridiques telles que la loi Hoguet qui encadre l'activité ;
- de la fiabilité de leur situation financière.

Les recommandations issues de ces contrôles font l'objet d'un suivi régulier, d'un ajustement éventuel du planning des visites périodiques voire de la mise en œuvre d'une procédure d'alerte dans le cas de défaillances importantes de l'agence affiliée.

Concernant Iselection, la filiale propose aux investisseurs une sélection de programmes à partir de deux sources d'approvisionnement :

- les promoteurs régionaux et nationaux qui lui confient leurs programmes sous forme de mandat de commercialisation ;
- par l'intermédiaire de sa filiale linvest, au travers de laquelle elle développe le métier d'opérateur. linvest achète ainsi des opérations «en bloc», soit dans l'ancien à des propriétaires institutionnels, soit en VEFA auprès de partenaires promoteurs.

Le développeur présente en Comité interne de Iselection le programme potentiel. Ce Comité réunit la Direction générale de la filiale, la Direction commerciale et la Direction montage. Il valide les investissements immobiliers suivant des critères quantitatifs et qualitatifs (qualité de l'emplacement, des prestations, sécurité du montage financier, expérience et notoriété du promoteur et du gestionnaire, qualité des garanties locatives ou des baux fermes, pérennité du rendement et de la valeur patrimoniale du bien proposé).

À compter de 2009, les nouveaux programmes sélectionnés dans le cadre de l'activité opérateur doivent également être présentés en Comité d'engagement Groupe.

Un point journalier sur la commercialisation est remonté à la Direction générale de la filiale et un reporting hebdomadaire est transmis à la Direction générale du Groupe.

Enfin, le Comité de direction d'Iselection se réunit chaque semaine avec, à tour de rôle, les Directions opérationnelles de la filiale.

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

Un Comité d'engagement Groupe doit approuver préalablement :

- tout engagement juridique ou engagement de dépenses cumulées significatives exposé dans le cadre d'une opération de développement du Groupe (promotion immobilière ou autre activité) ;
- toute promesse de vente ou acte définitif 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 ;
- toute prise à bail ou renouvellement de bail ;
- tout développement de nouvelle activité nécessitant un investissement financier et opérationnel.

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 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 plan d'affaire pluriannuel) ; et
- de la définition et du suivi des principes 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. Elles sont d'abord validées 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'un examen limité. 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.

A 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 pluriannuel 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 :

- pour les activités de promotion immobilières, du suivi de la marge et de l'avancement des projets, de l'activité commerciale Logement (nombre de réservations hebdomadaires), des prises de commandes dans le Tertiaire ;
- pour les Services, du portefeuille de lots et de surfaces tertiaires gérées pour ce qui concerne l'activité d'administrateur de biens ;
- pour la Distribution, du nombre d'agences affiliées et de l'activité commerciale des réseaux de franchises et de la filiale Iselection.

Sur la base de ces informations, la Direction financière établit ensuite une synthèse mensuelle à destination de la Direction générale du Groupe

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 prévalidés par le Comité des comptes puis 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. Les comptes consolidés sont élaborés à partir d'un progiciel unique, qui récupère automatiquement les données des comptabilités sociales pour la plus grande partie 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 & engagements financiers du Groupe

Au sein du Groupe, la mise en place de toute ligne de crédit, en trésorerie ou par signature, et de tout engagement de garantie est soumise à la consultation et l'approbation préalable de la Direction financière du Groupe. Pour les entités intégrées en 2007, et en particulier le Groupe Lamy, ces dispositions ont été mises en application au cours de l'année 2008. La documentation afférente à l'ouverture de lignes de crédit ou aux garanties émises à ce titre par le Groupe fait l'objet d'une revue conjointe de la Direction financière et de la Direction juridique du Groupe, lesquelles assurent le suivi du respect des engagements financiers et juridiques pris au titre des lignes de crédits « corporate ».

2.4.5.2 Trésorerie

Les moyens de paiement sont centralisés au niveau des Directions financières de chaque pôle, tandis que l'essentiel des flux de trésorerie font l'objet d'un « cash pooling » quotidien géré de manière centralisée par la trésorerie de Nexity. Les entités sociales du Groupe Lamy seront intégrées à cette trésorerie centralisée au 1^{er} trimestre 2009.

La politique de couverture de taux d'intérêt est définie par la Direction financière Groupe puis mise en œuvre et gérée par la trésorerie.

Cette organisation permet d'assurer le contrôle permanent des utilisations et des engagements financiers du Groupe.

La situation de trésorerie du Groupe donne lieu à 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 du mois en cours et jusqu'à la fin de l'exercice est menée mensuellement au sein de la Direction financière du Groupe en prolongement des réunions mensuelles tenues 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 le solde de trésorerie avec le solde comptable, 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 audits spécifiques sur sites d'un cabinet d'expert comptable, de la Caisse de Garantie (CGIA) et des Commissaires aux comptes.

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.

2.4.8 Procédures relatives aux principales sociétés mises en équivalence

Pour permettre le suivi des dispositions prises en termes de contrôle interne au sein des principales sociétés mises en équivalence, notamment le Crédit Foncier de France et Eurosic, le Groupe veille à ce qu'au moins un représentant du Groupe siège aux Comités des comptes de ces sociétés.

2.5 Evaluation et principales évolutions du contrôle interne en 2008

Le Groupe a appliqué de manière continue les procédures du Groupe décrites ci-dessus, au cours de l'exercice.

La méthodologie retenue par la Direction du contrôle interne en accord avec la Direction générale concernant l'approche du dispositif de contrôle interne prévoit le suivi des principaux processus et modes de fonctionnement au sein du Groupe.

La mise en œuvre de cette méthodologie s'appuie sur un projet. Ce projet se décompose pour chaque processus opérationnel ou fonction support en quatre phases.

La première phase (P1) permet la compréhension et l'analyse du déroulement du processus et de l'organisation en place.

La seconde phase (P2) vise à identifier et évaluer les risques opérationnels, financiers, de conformité ou de fraude. Avec l'implication du management local et d'opérationnels, la Direction du contrôle interne s'attache plus particulièrement à :

- recenser ou définir 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.

La troisième phase (P3) implique la documentation des processus via la formalisation ou la mise à jour de procédures écrites conformément aux analyses et recommandations établies au préalable.

Une quatrième phase (P4) permet, au travers d'audits périodiques, la vérification du respect au sein du Groupe de ces procédures.

Enfin, parallèlement au projet, l'approche sur le contrôle interne prévoit la mise en place d'une veille afin d'assurer la couverture du périmètre du Groupe notamment lors de l'intégration d'une nouvelle activité, l'évolution d'une procédure, la réévaluation d'un risque.

Les deux premières phases du projet ont été initiées en 2007 sur le pôle Logement et les processus centraux « Consolidation des comptes » et « Engagements hors bilan ». Conformément aux objectifs, elles se sont poursuivies au cours de l'année 2008 sur les principaux processus métiers des pôles Tertiaire, Services et Distribution ainsi que sur les processus associés aux fonctions supports du Groupe (Direction financière, Direction des ressources humaines, Direction des services informatiques) permettant ainsi d'obtenir une description de leur fonctionnement sous forme de diagramme de flux, d'évaluer la conception et le niveau de maturité du dispositif de contrôle interne en place et d'établir des matrices de risques.

Sur la base de ces travaux, le Groupe a démarré courant 2008 la troisième phase du projet qui concerne la rédaction de procédures. Ainsi les principales procédures métiers et financières des activités Logement, Tertiaire, International et Collectivités ainsi que les procédures de « Consolidation des comptes » ont été formalisées. Le projet a été réalisé avec l'assistance d'un cabinet de conseil externe. Des groupes de travail spécifiques ont impliqué des opérationnels, les fonctions supports, le management des pôles et la Direction du contrôle interne. Ils ont permis, grâce au partage des expériences, de décrire des procédures homogènes et applicables au sein de chaque activité en respectant les principes du Groupe, en bénéficiant des bonnes pratiques reconnues et en tenant compte de l'organisation locale des filiales. A cette occasion, le dispositif de contrôle interne sur certains processus a été renforcé notamment par l'établissement ou la généralisation de contrôles opérationnels ou la définition de critères qualitatifs ou quantitatifs à respecter ou à surveiller.

Par ailleurs, un service d'intégration et d'audit au sein du pôle Services a été créé afin d'assister les agences rejoignant le Groupe et de vérifier le correct fonctionnement et le respect des procédures centrales pour l'ensemble des agences du pôle. En 2009, ce service s'attachera tout particulièrement à accompagner les agences dans leur réorganisation.

Enfin, les audits financiers récurrents relatifs à la gestion des comptes mandants réalisés auparavant par le Groupe sont externalisés depuis 2008 auprès d'un cabinet d'expert comptable.

2.6. Perspectives 2009

Le périmètre du dispositif de contrôle interne évolue avec le périmètre du Groupe. Après avoir couvert les principales filiales et cycles du Groupe, la mise en place de ce dispositif va être étendue à des filiales de taille plus réduite, plus récentes (Nexity Reim, Nexity Solutions) ou intégrées plus récemment dans le Groupe (Iselection, Keops). Le Groupe prévoit en 2009 la réalisation des première et seconde phases de compréhension des processus et d'évaluation des risques pour ces nouvelles activités ainsi que pour les autres processus à couvrir à savoir l'identification des événements post-clôture, la gestion des assurances et le suivi des provisions pour risques et charges.

Sur la base des travaux menés en 2008, la poursuite de la phase de formalisation des procédures s'étendra aux processus restants et jugés clés tels que les métiers du pôle Services, la gestion des assurances, la gestion des ressources humaines, les processus informatiques, la gestion de la trésorerie, le suivi des provisions pour risques et charges.

Pour ce faire, l'effectif de la Direction du contrôle interne poursuivra son élargissement et le Groupe aura recours autant que de besoin à l'appui d'une sous-traitance extérieure spécialisée.

Dans ce cadre, le pôle Services a récemment mis en place un groupe de travail piloté par sa Direction de l'organisation afin d'établir les schémas types de fonctionnement de chacune de ses activités. Ils préciseront notamment les modèles d'organigramme à respecter par les agences, les objectifs de productivité par fonction, les procédures et modes opératoires qui s'appuieront sur un outil commun. Ces travaux seront menés conjointement avec la Direction du contrôle interne afin de garantir le respect de l'approche Groupe concernant le dispositif de contrôle interne.

Enfin, le Groupe prévoit au cours de l'année 2009 le déploiement d'une fonction d'audit interne rattachée à la Direction générale qui participera au management des risques via la vérification sur site des processus en place et aura pour principaux objectifs le contrôle et l'évaluation :

- de la fiabilité et de l'intégrité des informations financières et opérationnelles ;
- de l'efficacité et l'efficience des opérations ;
- de la protection des actifs ;
- du respect des lois, règlements et contrats ;
- du gouvernement d'entreprise.

Ce projet prévoit au premier semestre la constitution d'une équipe d'audit interne ainsi que l'établissement du plan d'audit afin de permettre la réalisation dès le second semestre de missions de contrôle des procédures sur les métiers de la promotion Logement et Tertiaire et certaines fonctions supports puis d'étendre immédiatement après son périmètre d'intervention à l'ensemble des activités du Groupe sur une base récurrente triennale (voire plus fréquente dans l'hypothèse d'identification de dysfonctionnements importants dans une des filiales).

KPMG AUDIT
1, cours Valmy
92923 Paris La Défense Cedex
France

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE
5, rue Alfred de Vigny
75008 Paris
France

MAZARS
61, rue Henri Regnault
Tour Exaltis
92075 Paris La Défense Cedex
France

Nexity – Société anonyme

Siège social : 1, terrasse Bellini
92919 Paris La Défense Cedex

Capital social : € 264 907 715

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION
DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT
DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ NEXITY**

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Nexity et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président du conseil d'administration de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

INFORMATIONS CONCERNANT LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

AUTRES INFORMATIONS

Nous attestons que le rapport du président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce.

Les commissaires aux comptes

Paris et Paris La Défense, le 21 avril 2009

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

CONSEIL AUDIT
& SYNTHÈSE

MAZARS

Bernard Cattenoz
Associé

Philippe Mathis
Associé

Jean-François Nadaud
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

Michel Barbet-Massin
Associé

Contacts

Direction de la communication
directiondelacomunication@nexity.fr

Relations Investisseurs
investorrelations@nexity.fr

Tél. : + 33 (0)1 71 12 12 12

Conception/réalisation : Momentys

nexity

1, terrasse Bellini
TSA 48200
La Défense 11
92919 Paris - La Défense Cedex
www.nexity.fr