

nexity

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2009

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



nexity

NEXITY

Société anonyme au capital de 267.909.235 euros
Siège social : 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris La Défense Cedex
444 346 795 RCS Nanterre

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 3 mai 2010, 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

Conformément à l'annexe I du Règlement européen CE 809/2004

CHAPITRE 1 :

PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE	8
1.1 Responsable des informations	8
1.2 Attestation du responsable	8

CHAPITRE 2 :

CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	10
2.1 Commissaires aux comptes titulaires	10
2.2 Commissaires aux comptes suppléants	10
2.3 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux	11

CHAPITRE 3 :

INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	14
---	-----------

CHAPITRE 4 :

FACTEURS DE RISQUES	18
4.1 Risques liés au marché de l'immobilier	18
4.2 Risques liés aux activités du Groupe et risques industriels	21
4.3 Risques liés aux relations avec le principal actionnaire	24
4.4 Risques liés aux participations minoritaires détenues par le Groupe	25
4.5 Gestion des risques	26
4.5.1 Politique de gestion des risques	26
4.5.2 Politique en matière d'assurances	28
4.5.3 Principaux contrats d'assurance	28

CHAPITRE 5 :

INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	34
5.1 Histoire et évolution de la Société	34
5.1.1 Dénomination sociale	34
5.1.2 Registre du commerce et des sociétés	34
5.1.3 Date de constitution et durée	34
5.1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable	34
5.1.5 Historique de la Société	34
5.2 Investissements	35

CHAPITRE 6 :

APERÇU DES ACTIVITÉS	38
6.1 Présentation générale des activités	38
6.1.1 Description générale de l'activité de Nexity	38
6.1.2 Stratégie	39
6.2 Présentation du marché immobilier en France	42
6.2.1 Présentation générale du marché	42
6.2.2 Le marché du logement en France	43
6.2.3 Le marché de l'immobilier tertiaire en France	47
6.3 Description des principales activités de Nexity	51
6.3.1 Logement	52
6.3.2 Tertiaire	68
6.3.3 Services	82
6.3.4 Distribution	89
6.3.5 Nexity-Villes & Projets	92
6.3.6 Activités d'Investissements	94
6.3.7 Participations financières	96
6.4 Nantissements d'actifs de la Société	96
6.5 Concurrence	96
6.6 Environnement législatif et réglementaire	99
6.7 Développement durable	106
6.7.1 Politique de développement durable	106
6.7.2 Organisation de la Direction du développement durable de Nexity	106
6.7.3 Responsabilité sociétale	107
6.7.4 Engagements pour l'avenir	119

CHAPITRE 7 :

ORGANIGRAMME	122
---------------------------	------------

CHAPITRE 8 :

PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES	126
8.1 Principaux établissements et propriété foncière	126
8.2 Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par Nexity de ses immobilisations	126

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 9 :

EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	128
9.1 Présentation générale	128
9.1.1 Chiffres clés	128
9.1.2 Synthèse de l'activité	131
9.2 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009	140
9.2.1 Chiffre d'affaires	140
9.2.2 Résultat opérationnel	143
9.2.3 Résultat net	146
9.3 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2007 et le 31 décembre 2008	147
9.3.1 Chiffre d'affaires	147
9.3.2 Résultat opérationnel	151
9.3.3 Résultat net	153

CHAPITRE 10 :

TRÉSORERIE ET CAPITAUX	156
10.1 Trésorerie	156
10.1.1 Flux de trésorerie liés à l'activité	156
10.1.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	157
10.1.3 Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	157
10.2 Financement	158
10.3 Engagements hors bilan	160
10.4 Principaux risques et incertitudes de nature financière auxquels est exposé le Groupe	161
10.4.1 Risque de liquidité	161
10.4.2 Risque de taux d'intérêt	161
10.4.3 Risque de change	161

CHAPITRE 11 :

RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE	164
11.1 Recherche et développement	164
11.2 Propriété intellectuelle	164

CHAPITRE 12 :

INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	166
12.1 Évolutions récentes	166
12.2 Perspectives d'avenir	166

CHAPITRE 13 :

PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	168
13.1 Informations prévisionnelles	168
13.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations prévisionnelles	169

CHAPITRE 14 :

ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE	172
14.1 Conseil d'administration et principaux dirigeants	172
14.1.1 Les membres du Conseil d'administration	172
14.1.2 Les principaux dirigeants	182
14.1.3 Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et de la Direction	184
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de Direction	184

CHAPITRE 15 :

RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS	186
15.1 Rémunération et avantages versés aux dirigeants de Nexity en 2009	186
15.2 Retraites et autres avantages	191

CHAPITRE 16 :

FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	194
16.1 Fonctionnement des organes d'administration et de Direction	194
16.1.1 Le Conseil d'administration	194
16.1.2 La Direction générale	197
16.2 Fonctionnement des organes de surveillance	197
16.2.1 Fonctionnement du Comité d'audit et des comptes	198
16.2.2 Fonctionnement du Comité des rémunérations et des nominations	199
16.2.3 Fonctionnement du Comité d'investissement	200
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	200
16.4 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise	200

CHAPITRE 17 :

SALARIÉS – RESSOURCES HUMAINES	202
17.1 Ressources humaines	202
17.1.1 Bilan social	202
17.1.2 Politique des ressources humaines	210
17.2 Participation des mandataires sociaux et stock-options	211
17.3 Participation – Intéressement – Plan d'Épargne Groupe	211
17.3.1 Participation	211
17.3.2 Intéressement	212
17.3.3 Plan d'Épargne Groupe	212
17.4 Stock-options et actions gratuites	213
17.4.1 Options de souscription et d'achat d'actions	213
17.4.2 Attribution gratuite d'actions	215

CHAPITRE 18 :

PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	218
18.1 Actionnariat de la Société	218
18.1.1 Répartition du capital au 31 décembre 2009	218
18.1.2 Évolution de l'actionnariat au cours des trois dernières années	218
18.1.3 Pacte d'actionnaires	220
18.2 Contrôle de la Société	220
18.3 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société	220

CHAPITRE 19 :

OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	222
---	------------

CHAPITRE 20 :

INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE NEXITY	224
20.1 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de Nexity	224
20.2 Politique de distribution des dividendes	224
20.2.1 Politique de distribution	224
20.2.2 Dividendes par action au cours des cinq derniers exercices	224
20.2.3 Délai de prescription	225
20.3 Procédures judiciaires et d'arbitrage	225
20.4 Changement significatif de la situation financière ou commerciale	225

CHAPITRE 21 :

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL ET DISPOSITIONS STATUTAIRES	228
21.1 Informations concernant le capital social	228
21.1.1 Capital social	228
21.1.2 Titres non représentatifs du capital	228
21.1.3 Titres auto-détenus	228
21.1.4 Autres titres donnant accès au capital	231
21.1.5 Nantissements d'actions	231
21.1.6 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe	231
21.1.7 Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices	232
21.2 Dispositions statutaires	233
21.2.1 Objet social (article 2 des statuts)	233
21.2.2 Exercice social (article 22 des statuts)	233
21.2.3 Dispositions statutaires relatives aux organes d'administration et de Direction (règlement intérieur du Conseil d'administration)	233
21.2.4 Répartition statutaire des bénéfices (articles 10, 23 et 24 des statuts)	233
21.2.5 Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions	234
21.2.6 Assemblées générales (articles 10, 19 et 20 des statuts)	234
21.2.7 Forme des actions et identification des actionnaires (article 8 des statuts)	235
21.2.8 Franchissements de seuil (article 10 des statuts)	236

CHAPITRE 22 :

CONTRATS IMPORTANTS	238
----------------------------------	------------

CHAPITRE 23 :

INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	242
---	------------

CHAPITRE 24 :

DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	244
--	------------

CHAPITRE 25 :

INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	246
--	------------

ANNEXES	248
----------------------	------------



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 313 et 314 du présent document de référence, et qui contiennent une observation sur l’application de la nouvelle norme d’application obligatoire IAS 23 révisée, et les informations financières historiques incorporées par référence pour les exercices 2008 et 2007 ont fait l’objet de rapports des contrôleurs légaux figurant respectivement aux pages 256 et 257 du document de référence 2008 (déposé le 6 mai 2009 sous le numéro D.09-0398) et aux pages 240 et 241 du document de référence 2007 (enregistré le 25 avril 2008 sous le numéro D.08-0295).

Les informations prévisionnelles présentées dans le présent document de référence ont fait l’objet d’un rapport des contrôleurs légaux figurant en page 169 du présent document de référence.”

Paris, le 3 mai 2010

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 François Plat.

Nommée 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 Jean Latorzeff.

Nommée 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 Benoît Gillet et Monsieur Jean-Philippe Bertin.

Nommée par l'Assemblée générale mixte en date du 13 mai 2009 (renouvellement – première nomination le 16 octobre 2003), pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

2.2 Commissaires aux comptes suppléants

Monsieur François 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 13 mai 2009 (renouvellement – première nomination le 16 octobre 2003), pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

2.3 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux

Exercices couverts : 2009 et 2008 ⁽¹⁾ (en milliers d'euros)	Conseil Audit & Synthèse				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾								
Émetteur : Nexity SA	265	276	100%	100%	559	582	25%	28%
Filiales intégrées globalement					1.600	1.429	70%	70%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes ⁽³⁾								
Émetteur : Nexity SA								
Filiales intégrées globalement					116	34	5%	2%
Sous-total	265	276	100%	100%	2.274	2.044	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement ⁽⁴⁾								
Sous-total	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%
TOTAL	265	276	100%	100%	2.274	2.044	100%	100%

Exercices couverts : 2009 et 2008 ⁽¹⁾ (en milliers d'euros)	Mazars				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾								
Émetteur : Nexity SA	265	261	29%	31%				
Filiales intégrées globalement	644	589	71%	69%	622	606	100%	100%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes ⁽³⁾								
Émetteur : Nexity SA								
Filiales intégrées globalement								
Sous-total	909	850	100%	100%	622	606	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement ⁽⁴⁾								
Sous-total	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%
TOTAL	909	850	100%	100%	622	606	100%	100%

(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.

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, la transaction, tant avec des clients particuliers qu'avec des investisseurs institutionnels, la commercialisation en réseau 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 (Nexity-Villes & Projets), les activités d'investissements (Nexity-Reim), et les participations financières, notamment celle détenue dans 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 2007, 2008 et 2009. 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 2007, 2008 et 2009, 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 :

- 100% des actions de GCE Immobilier, qui détient notamment 67,5% de Lamy (le Groupe détient 100% depuis juin 2009), 100% de Keops, 34% d'Iselection (le Groupe détient 80% depuis janvier 2008) et 45% de Ciloger ;
- 31,9% des actions d'Eurosic (la participation est de 31,7% au 31 décembre 2009) ;
- 25% des actions du Crédit Foncier de France (le Groupe ne détient plus de participation dans le Crédit Foncier de France à fin 2009).

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.

Nexity a cédé à la CNCE sa participation dans le Crédit Foncier de France à un prix de 539,6 millions d'euros qui a été encaissé le 20 février 2009. L'incidence de cette opération sur le résultat a été intégrée dans les comptes de l'exercice 2008.

COMPTES DE RÉSULTAT CONSOLIDÉS RÉSUMÉS

<i>(en millions d'euros)</i>	2009	2008	2007 pro forma	2007
Chiffre d'affaires	2.837,9	2.682,9	2.576,3	2.394,7
Résultat opérationnel courant	206,4	245,8	332,3	330,4
Résultat net hors variations de valeur des goodwill et impact Eurosic et CFF (part du Groupe)	104,2	131,6	200,7	202,4
Résultat net (part du Groupe)	(49,9)	24,8	241,3	212,0

BILAN CONSOLIDÉ RÉSUMÉ

ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	2009	2008	2007
Actifs non courants	1.336,3	1.547,4	2.133,9
Actifs courants	3.217,6	3.755,1	3.042,1
TOTAL DE L'ACTIF	4.553,9	5.302,5	5.176,1

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

<i>(en millions d'euros)</i>	2009	2008	2007
Capitaux propres consolidés	1.891,4	2.018,6	2.104,1
Intérêts minoritaires	5,2	5,4	5,4
Capitaux propres de l'ensemble	1.896,6	2.024,0	2.109,4
Passifs non courants	261,1	379,4	210,9
Passifs courants	2.396,2	2.899,1	2.855,7
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES	4.553,9	5.302,5	5.176,1

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE RÉSUMÉ

<i>(en millions d'euros)</i>	2009	2008	2007
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	121,7	150,8	229,3
Variation du BFR et des impôts différés	77,7	97,4	(327,9)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	199,4	248,2	(98,7)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	509,1	(180,2)	87,1
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(545,9)	76,0	85,9
Variations de trésorerie de période	162,6	144,0	74,4

CHAPITRE 4 : FACTEURS DE RISQUES

Le Groupe exerce ses activités dans un environnement cyclique, qui connaît des évolutions rapides 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'il tient pour négligeables pourraient également avoir une incidence négative sur son activité et ses résultats.

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 tant dans le domaine de l'immobilier résidentiel que dans le domaine de l'immobilier tertiaire. L'exercice 2009 a été marqué par un rebond du marché de l'immobilier résidentiel en France tandis que le marché de l'immobilier tertiaire connaissait une nouvelle baisse des volumes des investissements en France (voir paragraphe 6.2 "Présentation du marché immobilier en France"). L'activité commerciale du Groupe a été marquée en 2009 par ces évolutions de marché. La traduction dans les résultats financiers du Groupe de ces variations d'activité commerciale, à la hausse comme à la baisse, ne s'effectue qu'avec un certain décalage, compte tenu des délais le plus souvent nécessaires entre l'entrée d'une opération en carnet de commandes et le lancement des travaux correspondants, et en raison de la reconnaissance des revenus et de la marge des activités de promotion à l'avancement.

Les activités et les résultats du Groupe pourraient être impactés par une évolution défavorable des marchés immobiliers sur lesquels celui-ci opère, induite par le contexte économique général et notamment par les facteurs suivants :

- la demande de logements neufs pourrait à nouveau 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 encore s'accroître la diminution des prises à bail et la baisse des investissements en immobilier tertiaire neuf en raison notamment de la pression sur les loyers de marché et de conditions de financement plus difficiles ;
- le délai de développement d'opérations de régénération urbaine sur lesquelles le Groupe est engagé pourrait être supérieur à celui initialement estimé en raison, entre autres, de modifications réglementaires résultant des réformes nationales sur la responsabilité et le financement des collectivités territoriales, ce qui pourrait retarder le lancement des opérations de promotion y afférentes et augmenter, le cas échéant, le coût de portage des fonciers concernés ;
- 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 de l'ancien pourrait influencer de façon négative l'activité du pôle 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 ; et
- 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).

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 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 développés respectivement par son pôle Logement et son pôle 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 et notamment jusqu'en 2008, le Groupe a bénéficié d'un environnement favorable caractérisé 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 plus difficile pour une partie 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 progressive des taux des crédits immobiliers et du resserrement des conditions de crédit. En 2009, les banques ont répercuté la baisse des taux d'intérêt intervenue depuis fin 2008 dans les taux des crédits immobiliers proposés aux particuliers, ce qui a contribué à améliorer la capacité d'emprunt des ménages pour un même niveau de revenus. 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. Les hausses de taux d'intérêt anticipées à court ou moyen termes selon les prévisions devraient avoir un impact défavorable sur la solvabilité des ménages dès lors qu'elles se traduiraient également par une hausse des taux de crédit immobilier.

La demande pour les logements neufs pourrait être affectée par l'évolution des dispositifs d'aide à l'accession à la propriété ou d'incitation fiscale

Le rebond du marché du logement neuf en 2009 peut être en partie attribué au succès rencontré par les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété (doublement du Prêt à Taux Zéro, extension du mécanisme du Pass-Foncier® au logement collectif) ou d'incitation fiscale à l'investissement (loi Scellier-Carrez). Certains de ces dispositifs voient leurs conditions d'application évoluer ou leur application cesser, en totalité ou partiellement, à court ou moyen terme (voir paragraphe 6.6 "Environnement législatif et réglementaire"). La substitution de nouvelles mesures, moins favorables, à celles venant à expiration, l'absence de mesures de substitutions, ou le non-renouvellement des mesures venant à expiration et plus généralement la réduction voire l'annulation de certains avantages consentis actuellement aux acquéreurs de logements neufs, que ce soit en tant que futurs occupants ou en tant qu'investisseurs, dans le cadre des dispositifs légaux et fiscaux applicables, pourraient avoir un impact négatif sur les volumes de ventes de logements neufs et, à ce titre, sur l'activité du Groupe.

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 fortement 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 du 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 l'activité d'administration de biens. Concernant les emprunts souscrits par le Groupe, une hausse des taux d'intérêt a un impact limité compte tenu de 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.

Une baisse des taux d'intérêt pourrait avoir de manière instantanée un impact négatif sur les comptes 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 des crédits immobiliers 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.

Les tableaux suivants présentent l'effet sur le résultat et les capitaux propres d'une variation instantanée de 1% des taux d'intérêt à court terme.

Ce calcul ne traduit que l'impact purement arithmétique d'une variation des taux d'intérêt sur les actifs et passifs financiers du Groupe, et ne reflète pas les effets, bien plus importants, de la variation des taux d'intérêt sur la capacité d'emprunt des clients et leur éventuelle conséquence sur l'activité commerciale du Groupe et sur ses résultats.

Sensibilité au 31 décembre 2009

(en millions d'euros)	Impact en compte de résultat après impôt	Impact en capitaux propres après impôt
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	8,4	3,1
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	(4,7)	(3,1)

Sensibilité au 31 décembre 2008

(en millions d'euros)	Impact en compte de résultat après impôt	Impact en capitaux propres après impôt
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	6,1	5,5
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	(7,4)	(6,1)

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 2009, le Groupe est un des principaux acteurs des différents marchés de l'immobilier en France dans les domaines de la promotion et des services. 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

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 externe 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, pouvant provenir dans le pôle Logement, d'une baisse des rythmes de commercialisation ou d'une progression de l'activité, et, dans le pôle Tertiaire, du développement d'opérations réglées seulement à la livraison par les clients investisseurs ou encore de la diminution des avances de paiement de ses clients.

Le Groupe doit également faire face à ses obligations au titre de ses crédits *corporate* (260,6 millions utilisés au 31 décembre 2009), dont 39% 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 externe, qui pourraient être disponibles à des conditions moins favorables.

Les conventions de crédit *corporate* auxquelles le Groupe est partie imposent un encadrement de l'activité du Groupe ainsi que le respect de certains ratios ou engagements financiers prédéfinis (tous respectés au 31 décembre 2009). 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", ainsi que la note 28 des états financiers figurant à l'Annexe 1). En cas de non-respect de ces engagements, les prêteurs peuvent exiger le remboursement anticipé du montant de ces prêts, 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 pôles 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 celui de devoir abandonner des projets dont l'étude a généré des coûts pour le Groupe. Ces risques sont particulièrement lourds pour les opérations complexes initiées par "Nexity-Villes & Projets" qui nécessitent la coordination des activités de multiples acteurs, la mise en place de plusieurs autorisations administratives (et notamment souvent la modification du plan local d'urbanisme) et des délais importants 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, des travaux supplémentaires non anticipés ou un rythme de vente moindre que celui escompté, voire la défaillance de certains sous-traitants. 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 (voir paragraphe 6.6 "Environnement législatif et réglementaire"). Ainsi, le durcissement ou une évolution significative 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 l'activité et la situation financière du Groupe.

Les activités de Services détiennent de la trésorerie pour le compte de leurs mandants. Ces fonds sont gérés dans le cadre de la législation et lui permettent de dégager des produits financiers figurant dans les produits opérationnels. La remise en cause de cette pratique aurait un impact sur la rentabilité des activités de Services.

Des problèmes liés à la pollution et à la qualité des sols pourraient avoir des effets négatifs sur le déroulement d'un projet de promotion 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 à 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 ou d'un problème de qualité des sols 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. Le Groupe n'a pas connu de recours significatifs en matière de respect des normes d'environnement. Les risques liés à l'amiante rencontrés sur les opérations de promotion 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 défavorables 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'aucun 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.

Risques liés aux systèmes informatiques

Le Groupe est exposé au risque de destruction physique partielle ou totale de ses systèmes informatiques, qui pourrait entraîner une rupture de ses flux d'information. Pour se prémunir contre un tel risque, le Groupe a prévu dans le cadre de son Plan de Reprise d'Activité, la possibilité de rétablir son environnement informatique et de bénéficier d'un hébergement temporaire de collaborateurs et de moyens de traitements informatiques auprès d'un prestataire spécialisé.

Risques liés aux circonstances climatiques

Les circonstances climatiques et les catastrophes naturelles peuvent porter préjudice aux activités de promotion résidentielle et tertiaire. Le Groupe est exposé à des risques physiques, tels que des dommages ou des retards dans les projets, en raison du nombre croissant d'événements climatiques.

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 des marchés dans lesquels 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 principal actionnaire

Nexity a un actionnaire de référence qui dispose d'un degré d'influence significatif sur certaines décisions sociales

Caisses d'Epargne Participations (anciennement dénommée CNCE) détient 40,8% du capital et des droits de vote de Nexity au 31 décembre 2009 et dispose de quatre représentants sur un total de 11 administrateurs au Conseil d'administration de Nexity. Ce niveau de participation lui confère le contrôle de la Société au titre de l'article L.233-3-II du Code de commerce. Compte tenu du nombre de représentants, CE Participations est donc en position d'exercer une influence significative sur la nomination des mandataires sociaux de Nexity, sur les décisions stratégiques de Nexity au sein du Conseil d'administration. Cette influence se manifeste également au sein de l'Assemblée générale, sous réserve des cas dans lesquels CE Participations 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.

À l'occasion de la communication sur ses comptes annuels 2009, le groupe BPCE, dont dépend CE Participations, a indiqué que la participation de celle-ci dans Nexity était dorénavant considérée comme une participation financière. Une modification de la participation détenue par CE Participations pourrait le cas échéant avoir des conséquences sur la stratégie suivie. Par ailleurs, le maintien de certains concours bancaires pourrait être remis en cause si cette modification de la participation n'était pas préalablement agréée par les banques prêteuses.

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

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 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 507 millions d'euros à fin décembre 2009, s'inscrivait en diminution de près de 148 millions par rapport à fin décembre 2008, dont 139 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 leur bénéfice provenant de la location de leurs 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). Le Groupe a adopté une organisation fondée sur un contrôle centralisé au niveau du Groupe, ou de ses principaux pôles, 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.

Risques opérationnels. Le Groupe dispose d'un Comité d'engagement composé notamment du Président-directeur général et/ou du Directeur général délégué, qui intervient en amont de toute prise d'engagements significatifs par le Groupe et notamment sur tout nouveau projet immobilier résidentiel ou tertiaire ou tout projet de croissance externe, de développement d'une nouvelle activité, voire de cession d'activité ou désinvestissement. Les achats de terrains sont subordonnés 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, à la réalisation des études sur la pollution et la constructibilité des sols. Le démarrage des travaux est assujéti à la précommercialisation d'une partie importante des projets (au moins 40% des logements réservés avant le démarrage des travaux sur un projet ou une tranche ; projets d'immobilier tertiaire presque toujours précommercialisés à des investisseurs ou préloués auprès d'utilisateurs avant construction). Par ailleurs, le Conseil d'administration de la Société a mis en place un Comité d'investissement qui se prononce sur tout investissement ou désinvestissement du Groupe 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). La part de l'endettement à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures représente environ 70% de l'endettement total au 31 décembre 2009.

L'exposition du Groupe au risque de taux exclut les dettes à taux fixe ou couvertes par des *swaps*, mais porte :

- en ce qui concerne l'impact en résultat net sur les éléments suivants :
 - 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* et des instruments comptabilisés en transaction,
 - 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 ;
- en ce qui concerne l'impact en capitaux propres, sur les éléments suivants :
 - l'impact de la valorisation de la juste valeur des instruments de couverture.

Les tableaux suivants présentent la sensibilité sur une variation instantanée de 1% des taux d'intérêt à court terme appliquée aux différents éléments décrits ci-dessus.

Ce calcul ne traduit que l'impact purement arithmétique d'une variation des taux d'intérêt sur les actifs et passifs financiers du Groupe, et ne reflète pas les effets, bien plus importants, de la variation des taux d'intérêt sur la capacité d'emprunt des clients et leur éventuelle conséquence sur l'activité commerciale du Groupe et sur ses résultats.

Sensibilité au 31 décembre 2009

(en millions d'euros)	Impact en compte de résultat après impôt	Impact en capitaux propres après impôt
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	8,4	3,1
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	(4,7)	(3,1)

Sensibilité au 31 décembre 2008

(en millions d'euros)	Impact en compte de résultat après impôt	Impact en capitaux propres après impôt
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	6,1	5,5
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	(7,4)	(6,1)

Il est rappelé qu'une hausse (et inversement une baisse) des taux d'intérêt a 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, 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. Le Groupe peut également placer une partie de ses liquidités dans des certificats de dépôts d'établissements bancaires de premier plan.

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 auto-détenues. Au 31 décembre 2009, 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), ALLIANZ, CHARTIS EUROPE (anciennement dénommée AIG), CHUBB et GAN. SMABTP et ALLIANZ interviennent également comme principaux assureurs du risque construction dans le logement, ce risque dans le tertiaire étant assuré principalement par ALLIANZ.

Prévention des risques

La couverture des risques du Groupe est réalisée en fonction des principaux risques identifiés dans ses différents domaines d'activité, et elle fait l'objet d'une politique de souscription d'assurances adaptées à ses principaux risques.

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 les risques de responsabilité civile.

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, les assurances et notamment celles obligatoires, sont souscrites auprès de deux compagnies et deux courtiers : la SMABTP et le cabinet Deleplanque d'une part, et ALLIANZ 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 ALLIANZ, 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 13,4 millions d'euros pour l'exercice 2007, de 12,7 millions d'euros en 2008 et de 10 millions d'euros en 2009.

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. Pour les activités de promotion de logement, le plafond de la garantie Dommages-Ouvrages correspond au coût de construction définitif de l'opération. Pour ce qui concerne les activités de promotion tertiaire, depuis le plafonnement instauré par la loi du 30 décembre 2006 complétée par la loi du 28 juillet 2008, chaque contrat fait l'objet d'une négociation spécifique.

En outre, afin de maintenir les taux de primes actuels en matière de polices "Dommages-Ouvrages", le Groupe a mis en place un service après-vente (SAV) dans le pôle Logement. 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.

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. Pour les activités de promotion de logement, le plafond de cette garantie correspond au coût de construction définitif de l'opération. Pour ce qui concerne les activités de promotion tertiaire, depuis le plafonnement instauré par la loi du 30 décembre 2006 complétée par la loi du 28 juillet 2008, chaque contrat fait l'objet d'une négociation spécifique.

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 d'aménageur-lotisseur 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. Une assurance tous risques chantier est souscrite systématiquement par les filiales de promotion. 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

Les assurances de responsabilité civile couvrent les domaines suivants :

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. Un autre contrat *Umbrella* a aussi été souscrit auprès du GAN via le Courtier Marsh à effet du 1^{er} janvier 2010, couvrant en "excess" les activités Loi Hoguet des polices responsabilité civile de première ligne des filiales de Nexity. Le montant de garantie est de 10 millions d'euros et la franchise de 50.000 euros.

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 CHARTIS EUROPE au 1^{er} janvier 2003 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 CHARTIS EUROPE 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 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 ; et
- des assurances multirisques immeubles 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 – Téléphone : 01 71 12 12 12.

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 notamment 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 de 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 :

- 100% des actions de GCE Immobilier qui détient notamment 67,5% de Lamy, 100% de Keops, 34% d'Iselection et 45% de Ciloger ;
- 31,9% des actions d'Eurosic ; et
- 25% des actions du Crédit Foncier de France, le solde du capital du Crédit Foncier de France, soit 75%, restant détenu par la CNCE.

À la suite de ces apports, la CNCE (aujourd'hui dénommée CE Participations) est devenue le premier actionnaire de Nexity. Au 31 décembre 2009, CE Participations détenait 40,8% du capital et des droits de vote.

En 2008, le Groupe a 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%.

Le Groupe a porté sa participation dans Lamy à 100% en exécutant en 2008 et 2009 les engagements contractuels de rachats de leurs actions auprès des minoritaires.

Le 20 février 2009, Nexity a encaissé le prix de cession de sa participation dans le Crédit Foncier de France vendue à la CNCE.

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, 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 et d'ensemblier urbain (dont les acquisitions foncières), ainsi que sur les prises de participation minoritaire réalisées par Nexity-Reim, se reporter aux paragraphes 6.3.1.3 "Produits", 6.3.2.3 "Produits", 6.3.2.6 "Portefeuille de projets", 6.3.5. "Nexity-Villes & Projets" et 6.3.6.1. "Nexibel-Investissement / Nexity-Reim".

Les investissements d'exploitation courante ont représenté 8,5 millions d'euros en 2009 pour l'ensemble du Groupe (15,7 millions d'euros en 2008 et 12,5 millions d'euros en 2007).

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

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'Ægide, 45% de Ciloger, 22,7% d'Arthur Communication, 100% de GCEI Reim, et 100% de GCEI Conseil Immobilier ;
- 31,9% d'Eurosic, société d'investissements immobiliers cotée (SIIC) ;
- 25% du Crédit Foncier de France (les 75% restants étant détenus par la CNCE) ; et
- divers cabinets immobiliers intervenant en France et à l'étranger.

Le Groupe a également créé une société de promotion en Italie avec un partenaire local pour y réaliser des opérations de logement.

En 2008, l'ensemble des acquisitions et des prises de participation représentait un prix d'achat cumulé de 264,8 millions d'euros et ne concernait 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.
- Dans les activités de services à l'immobilier, le Groupe a principalement réalisé en France des acquisitions de sociétés intervenant à Grenoble (Pellissier 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%.

En 2009, le Groupe n'a pas réalisé d'opérations de croissance externe significatives. Le Groupe a porté sa participation à 100% dans Lamy en réglant l'acquisition de 11,35% de GCE Holding Pierre pour 39,5 millions d'euros. Cette acquisition a été financée par la trésorerie du Groupe.

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 la promotion et des services immobiliers (promotion de logements neufs, lotissement, promotion tertiaire, administration de biens, transaction, conseil, animation de réseaux de franchises, distribution, ensemble 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), Keops (transactions tertiaires) et Century 21 France ou Guy Hoquet l'Immobilier (distribution), et réunit des équipes de Direction très expérimentées dans chacun de ses pôles d'activités.

Le Groupe sert trois types de clients : les clients particuliers, les entreprises et les collectivités locales. Il apporte une réponse globale à l'ensemble des besoins de ces clients 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, plates-formes logistiques, parcs d'activité, hôtels...) 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 2009 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 2009, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 2.837,9 millions d'euros. Son résultat opérationnel courant consolidé s'est élevé à 206,4 millions d'euros. Au 31 décembre 2009, le Groupe comptait 6.335 salariés.

Le Groupe présente une organisation originale qui offre à ses entités une autonomie significative en matière opérationnelle et de management de leurs équipes tout en conservant un contrôle centralisé permettant 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, le cas échéant au niveau de ses pôles d'activité, 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 ou sur la conduite de leur activité, 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 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 en réseau 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 (Nexity-Villes & Projets), les activités d'investissements (Nexity-Reim) et les participations financières notamment celle détenue 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-Sagge et Keops, distribution avec Iselection et les réseaux de franchise Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier), 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 conclu un partenariat industriel avec le Groupe Caisse d'Épargne 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. Ce partenariat n'a pas été remis en cause par la cession de sa participation dans le Crédit Foncier de France ni par le rapprochement du groupe des Caisses d'Épargne avec celui des Banques Populaires dans le cadre du groupe BPCE.

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

Le cœur de la stratégie du Groupe consiste à poursuivre sa croissance sur l'ensemble des segments du marché immobilier sur lesquels il opère en France et en Europe, dans la mesure où les opérations présentent des rentabilités conformes à ses objectifs et des profils de risque acceptables. Pour atteindre cet objectif en dépit de conditions de marché plus difficiles que celles qui ont prévalu jusqu'en 2008, 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, de complémentarité d'activité ou de vente croisée) que lui permet de dégager son modèle intégré entre chacun de ses métiers.

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 réaction à la forte dégradation de ses marchés en 2008, le Groupe avait conduit un ensemble de mesures vigoureuses de restructuration et d'adaptation. Ces mesures ont permis au Groupe d'être en mesure de tirer parti de la reprise du marché résidentiel en France en 2009, de renforcer sa structure financière et de conserver un niveau satisfaisant de marge opérationnelle courante.

En synthèse, l'ambition du Groupe se décline de la manière suivante :

- accroître son activité dans ses différents pôles, que ce soit par croissance organique (conquête de parts de marché, élargissement de la gamme de produits, développement de nouvelles implantations locales) ou, le cas échéant, par croissance externe, en France ou dans les pays de l'Union européenne disposant de marchés que le Groupe juge porteurs :
 - avec notamment l'objectif de faire croître la part de l'activité de services comme celle de l'activité réalisée à l'étranger,
 - tout en respectant ses objectifs de prééminence de la rentabilité opérationnelle sur les volumes d'affaires et son profil de risque maîtrisé ;
- faire progresser son niveau de marge opérationnelle, pour être, dans chacune de ses activités, au niveau de performance des meilleurs opérateurs :
 - en lançant dans les pôles Logement et Tertiaire des opérations dont l'examen approfondi de la faisabilité technique, des caractéristiques commerciales et des données budgétaires permettent d'anticiper des niveaux de marge satisfaisants, et
 - en poursuivant l'amélioration de la profitabilité opérationnelle des activités de Services ;
- conserver et renforcer son modèle d'opérateur intégré d'activités immobilières complémentaires, disposant d'une base de clientèle diversifiée, en renforçant l'intégration de ses activités :
 - par le développement de synergies et de ventes croisées entre activités (telles que proposer des services de gestion pour les produits de l'activité de promotion résidentielle et tertiaire, mutualiser les ressources locales de la promotion résidentielle pour les développements d'activité de promotion tertiaire en province, ou encore entre l'activité de lotissement et celle de promotion de logements neufs, apport de terrains aux activités de promotion par les réseaux de franchises, commercialisation des logements neufs développés par le pôle Logement par d'autres filiales...),
 - par le développement d'activités complémentaires entre elles le long de la chaîne de valeur (génération de droits à construire pour les activités de promotion par l'activité de régénération urbaine de Nexity-Villes & Projets, ou encore participation 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 tertiaire à forte valeur ajoutée...), et
 - par l'engagement d'une réflexion sur la mise en place d'une marque unique pour l'ensemble de ses activités (à l'exception des réseaux de franchises Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier, de Keops et d'Iselection), traduisant l'intégration de celles-ci et capitalisant sur la progression de la notoriété du Groupe auprès du grand public, en vue d'accompagner sous une même identité et avec le même niveau de qualité de services ses clients à chaque étape de leurs parcours immobiliers (achat, conseil, gestion et autres services, revente...) ;

- maintenir une avance concurrentielle en développant des produits innovants répondant aux besoins de ses clients, tels que :
 - le développement de logements moins onéreux bénéficiant de procédés constructifs optimisés reposant dans le cadre d'accords de partenariat avec des industriels du BTP,
 - le développement d'une offre de bureaux avec une structure bois livrable dans des délais plus courts que ceux découlant des procédés constructifs traditionnels et adaptés aux besoins des PME ("*Ywood Business*"),
 - le développement de nouveaux concepts de logements, correspondant à des modes d'habitation plus denses, tels que des tours de logements en duplex, articulés autour de cours-jardins superposées à différents niveaux (projet "*Habiter le ciel*" développé notamment avec l'architecte Roland Castro), constituant une forme de "village vertical",
 - le développement d'une garantie locative totale pour les logements neufs garantissant aux investisseurs particuliers un niveau de rendement locatif sur toute la durée du mandat (offre "*Platinum*"), et
 - le développement d'une offre de services centrée sur le projet immobilier du client et allant du financement (courtage de crédits immobiliers avec Solutions Crédit) aux services à la personne (Guides Solutions Clés Nexity) ;
- 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 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). Depuis le 1^{er} janvier 2010, le Groupe ne valide ainsi en Comité d'engagement que des opérations de logements ou de bureaux qui s'inscrivent dans cette démarche ;
- poursuivre une politique de maîtrise des risques en respectant des règles prudentielles strictes (voir paragraphe 4.5.1 "Politique de gestion des risques" et Annexe 3), sans écarter la possibilité de faire évoluer, de façon ponctuelle et maîtrisée, le profil de risques de certaines opérations de développement ou de certaines acquisitions foncières.

La stratégie de développement des principaux secteurs d'activité est décrite aux paragraphes 6.3.1.2 "Stratégie de développement du pôle Logement", 6.3.2.2 "Stratégie de développement du pôle Tertiaire", 6.3.3.2 "Stratégie de développement des activités de Services", et 6.3.4.2 "Stratégie de développement des activités de Distribution".

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 rebond en 2009, avec un nombre de logements neufs réservés auprès de développeurs-promoteurs privés de 106.282, contre 79.359 en 2008, soit une hausse de près de 34%, après une chute de 38% du marché entre 2008 et 2007 (source : *Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer*).

La baisse des taux des crédits immobiliers constatée en 2009 et la stabilisation des prix de vente ont joué favorablement sur la solvabilité de la clientèle. Par ailleurs, les mesures gouvernementales mises en place début 2009 ont constitué des facteurs de soutien importants à l'activité commerciale : doublement du prêt à taux zéro et extension du Pass-Foncier® au collectif pour la clientèle primo-accédante, dispositif de défiscalisation "Scellier" pour la clientèle investisseurs.

Pour 2010, le marché du logement neuf en France apparaît toujours comme structurellement demandeur, mais sans doute, pour des volumes plus faibles que ceux atteints en 2009, compte tenu du contexte économique, du chômage et de la baisse de l'offre commerciale.

En dépit de ce contexte, le marché du logement neuf devrait néanmoins bénéficier des facteurs favorables à 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 restent à des niveaux historiquement bas ;
- un cadre fiscal français incitatif qui favorise l'investissement locatif, transformant l'investissement dans le logement neuf en produit d'épargne ; et
- le maintien de mesures de soutien public au niveau des politiques économiques du logement, compte tenu du poids de ce secteur dans 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'est inscrit en très fort retrait en 2008 et à nouveau en 2009, avec une seconde année de baisse de près de la moitié du volume des investissements tertiaires réalisés en France. Le contexte de marché de l'immobilier tertiaire présente les caractéristiques suivantes :

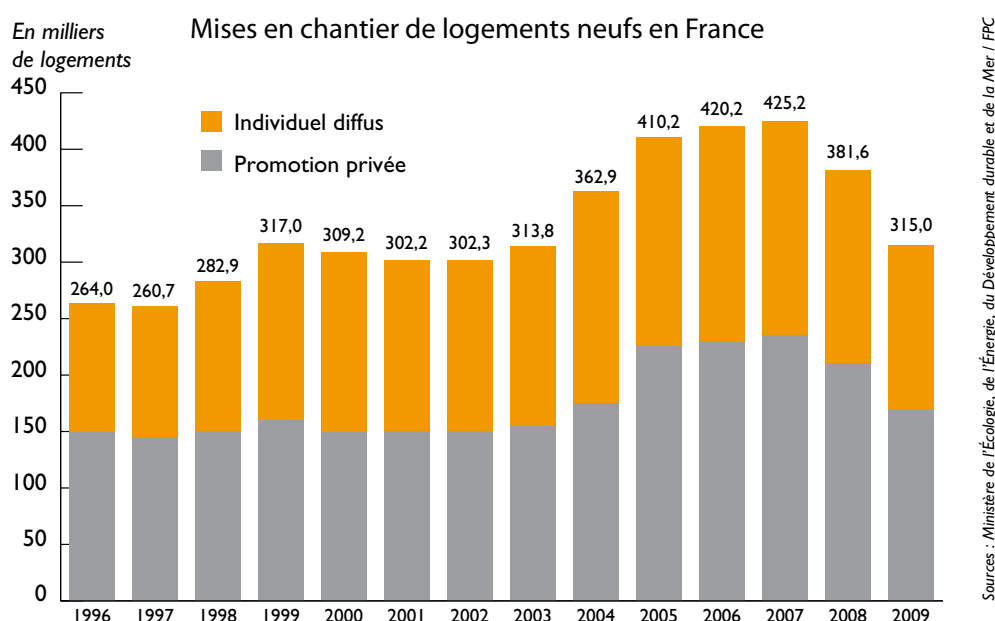
- un marché français marqué par un investissement en immeubles de bureaux en forte baisse en 2009 en comparaison des niveaux historiques atteints en 2007, du fait notamment du changement brutal des conditions d'accès au financement bancaire pour les investisseurs et à l'attentisme de ces derniers dans un contexte d'incertitude sur les valorisations ;
- une baisse du niveau des surfaces placées de bureaux en Île-de-France ainsi qu'en province ;
- un taux moyen de vacance sur le marché des bureaux en Île-de-France en progression à 6,8% à fin 2009 ; et
- un marché de la logistique également en fort retrait, avec une réduction en 2009 de plus de 60% 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 la chute 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 (comprenant, outre les logements neufs produits par les promoteurs privés, les maisons individuelles en diffus, les maisons de retraite...) est en recul de 17,5% en 2009 avec 314.956 unités (source : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer).



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.

Facteurs favorisant une demande structurelle de logements

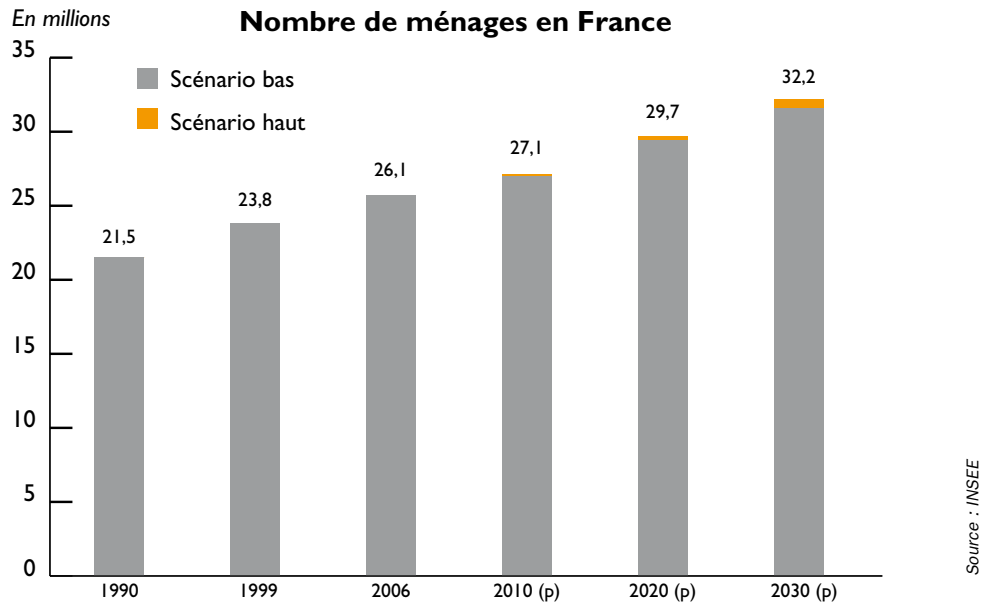
La demande de logements neufs est structurellement portée par les facteurs démographiques. Selon l'INSEE, la France compte 64,7 millions d'habitants au 1^{er} janvier 2010, correspondant à un rythme de croissance de la population plus soutenu entre 2000 et 2010 (+0,67% par an) qu'au cours de la période 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). Par ailleurs, avec un taux de fécondité de 1,99 en 2009, la France reste en tête des pays européens avec l'Irlande et le Royaume-Uni (source : INSEE).

L'augmentation du nombre de ménages a été accrue par 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.

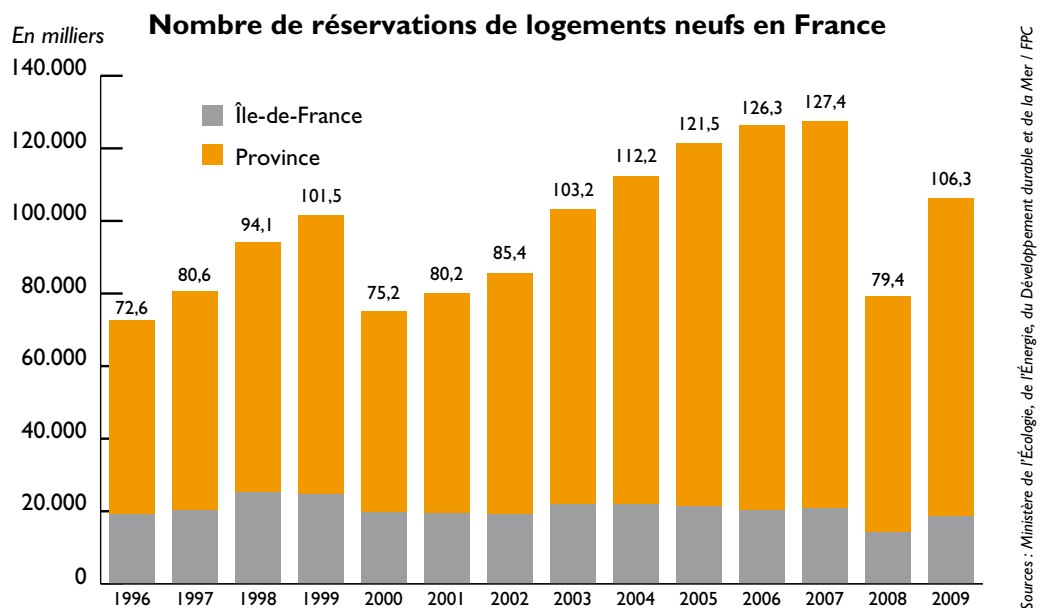
Le nombre moyen de personnes par ménage a baissé depuis 1990 ; il est passé de 2,57 personnes en 1990 à 2,40 personnes en 1999, et à 2,30 personnes en 2006. Il pourrait atteindre 2,24 personnes par ménage en 2010, et 2,14 en 2020 selon les projections de l'INSEE.

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



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 privée



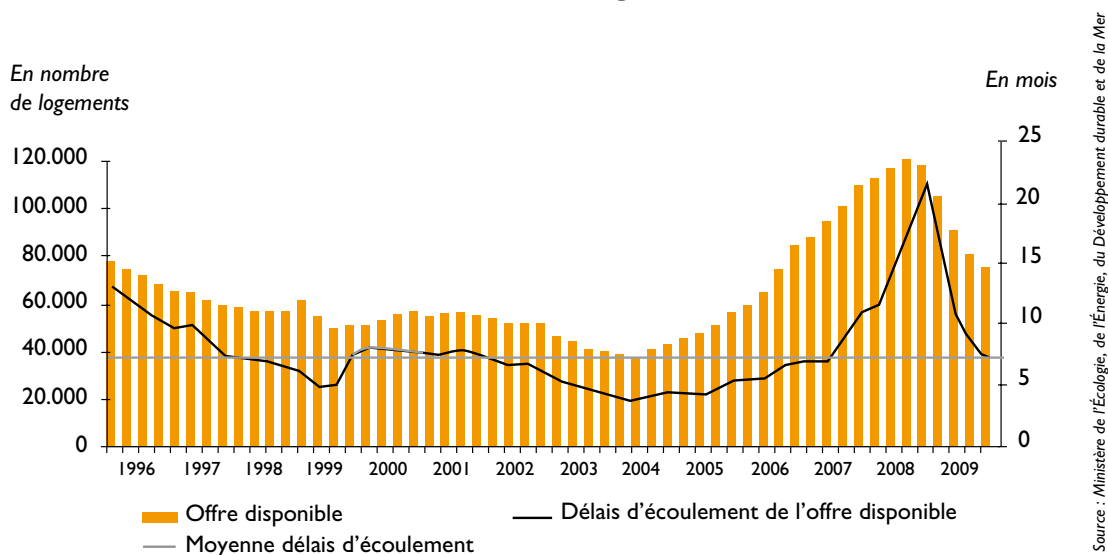
Le graphique ci-dessus présente l'évolution des réservations de logements neufs dans le segment de la promotion privée en France depuis 1996 (étant précisé que les réservations précèdent les mises en chantier des logements, ce qui explique le décalage entre les données du graphique ci-dessus et celles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

Après la chute enregistrée en 2008, le marché du logement neuf en France a connu un retournement de tendance en 2009, et affiche une progression de 33,9% par rapport à l'an dernier. Le nombre de réservations s'établit à 106.282 logements, d'un volume supérieur à la moyenne annuelle constatée sur les quatorze dernières années (97.600 unités). Cette nette reprise de l'activité a notamment été soutenue par les mesures gouvernementales mises en place (dispositif de défiscalisation "Scellier", doublement du prêt à taux zéro, extension du Pass-Foncier® au logement collectif) et les taux de crédit particulièrement favorables.

Le nombre de logements neufs mis en vente (76.739 unités) a baissé en 2009 (-17,6% par rapport à 2008), entraînant une baisse de l'offre commerciale. Après avoir atteint son niveau le plus haut en septembre 2008, l'offre commerciale disponible sur le marché du logement neuf s'est fortement contractée et représente 68.990 logements en décembre 2009 (comprenant 32.304 appartements en projet dont la construction n'a pas encore été engagée). Conséquence de la baisse de l'offre disponible de logements neufs, les délais d'écoulement de l'offre passent de 16,1 mois en 2008, à 10,0 mois en moyenne en 2009.

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

Offre commerciale de logements neufs

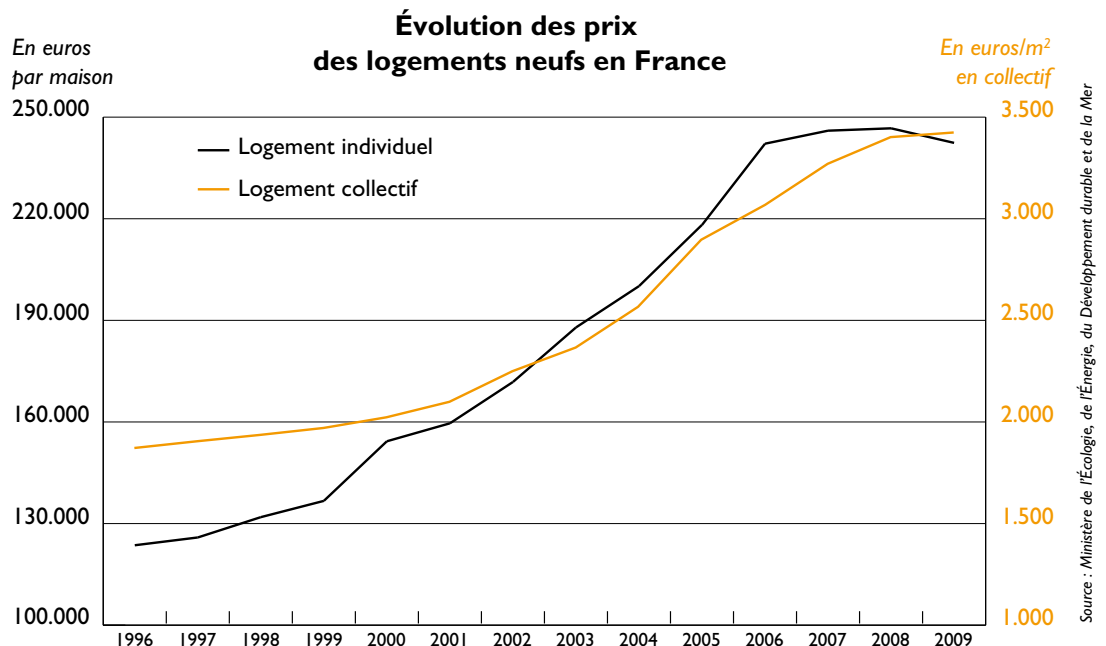


L'offre commerciale disponible de 68.990 logements neufs à fin 2009 se décompose en 58.367 appartements neufs et 10.623 maisons individuelles groupées. Sur l'ensemble de l'offre commerciale disponible d'appartements neufs à fin 2009, soit 58.367 logements, environ 55,3% (32.304 appartements) concernaient des projets non encore lancés par les promoteurs, environ 35,2% des opérations en cours de construction (20.552 appartements) et seulement 9,4% des appartements achevés invendus (5.511 appartements).

Après plusieurs années d'augmentation des prix, les valeurs des logements collectifs (prix par mètre carré) se stabilisent en 2009 : +0,5% pour atteindre 3.369 euros/mètre carré. En individuel groupé, le prix (par logement) se contracte très légèrement à hauteur de 242,4 milliers d'euros (-1,7%).

Entre 1996 et 2009, l'augmentation moyenne des prix est de 79,7% pour le logement collectif (prix/mètre carré) et de 96,1% pour l'individuel groupé (prix par logement).

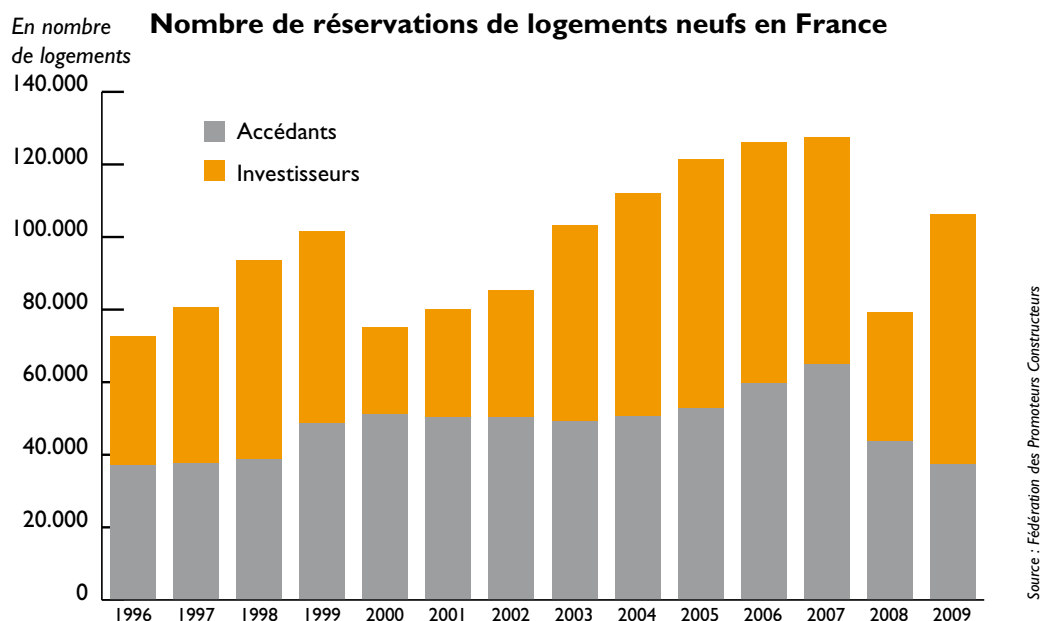
Le graphique suivant présente l'évolution des prix des logements collectifs neufs par mètre carré et des logements individuels groupés neufs en France depuis 1996 :



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 44.400. Ils redeviennent minoritaires avec 35% des réservations en 2009, contre 55% en 2008 (source : FPC).

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



L'année 2009 a été marquée par une reprise de la part des investisseurs particuliers, avec des dispositifs fiscaux incitatifs (dispositif "Scellier") et des rentabilités locatives attractives (aux environs de 4,2% avant impôts – source : Nexity). 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 du crédit bancaire.

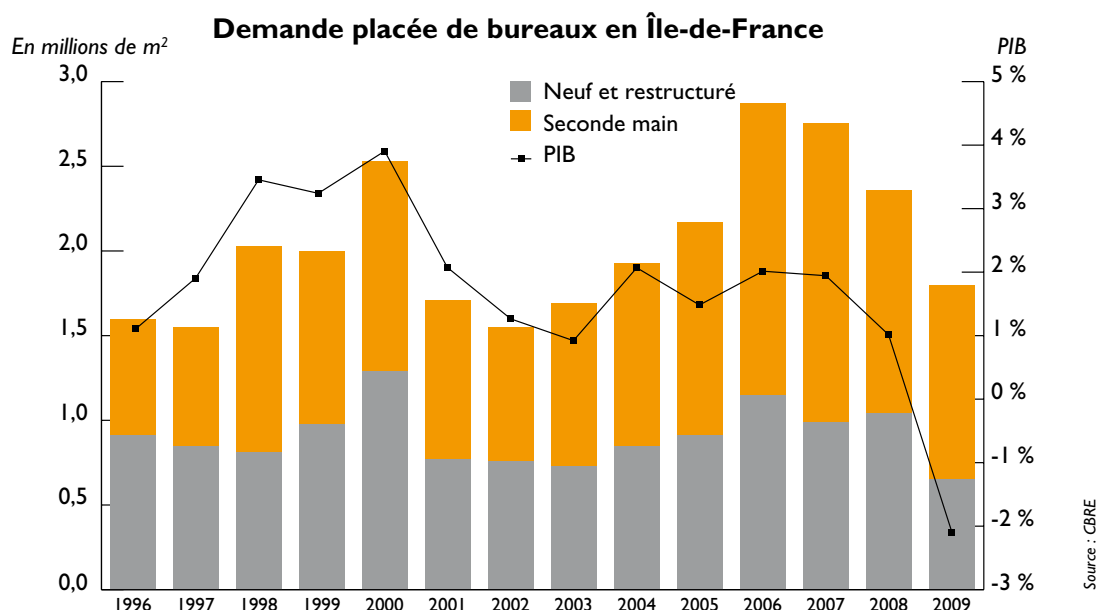
6.2.3 Le marché de l'immobilier tertiaire en France

Le secteur de l'immobilier tertiaire est influencé par l'environnement macroéconomique, et notamment par la croissance économique, par le niveau des taux d'intérêt, 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 2009 (-40%) en comparaison de 2008, qui marquait déjà une forte baisse au regard des volumes atteints en 2007, due 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, réticence à financer des opérations "en blanc") et à l'attentisme de ces derniers dans un contexte d'incertitude sur les valorisations et les rendements ;
- en Île-de-France, des volumes de surfaces placées en baisse en 2009, et un délai d'écoulement de l'offre en forte hausse ;
- un taux moyen de vacance sur le marché des bureaux en Île-de-France en progression à 6,8% à fin 2009 ; et
- un marché de la logistique également marqué par une forte baisse du niveau des investissements et un recul très marqué de la demande placée.

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 1996-2009 (la demande placée correspond à l'ensemble des transactions, à l'achat ou à la location, réalisées par des utilisateurs finaux) :

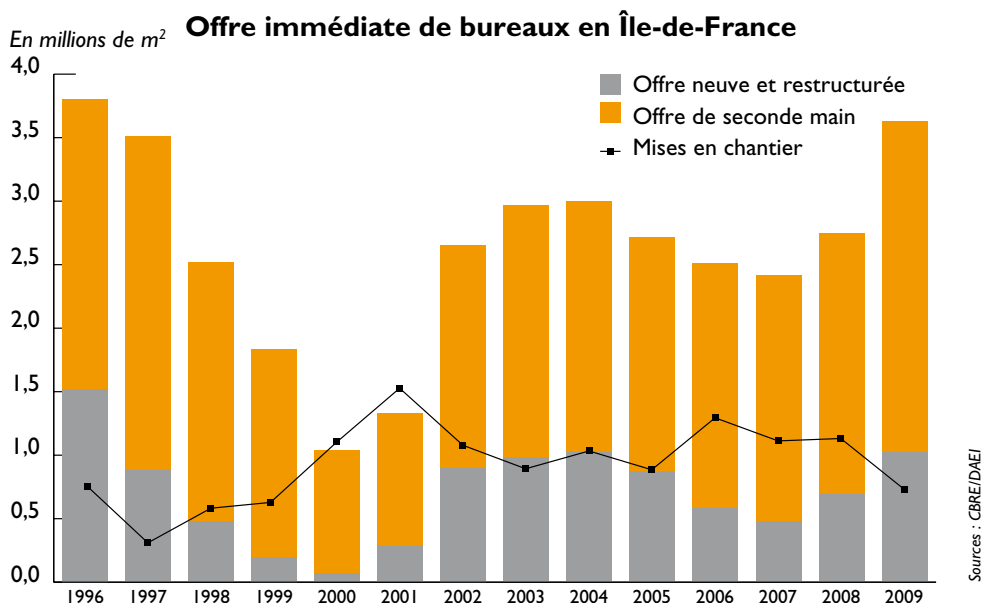


Avec 1,8 million de mètres carrés de bureaux placés en 2009, soit un recul de 24% par rapport au niveau de 2008, ce marché accuse une forte baisse, malgré une légère reprise au quatrième trimestre 2009.

36% des surfaces placées en 2009 ont porté sur des bâtiments neufs ou restructurés.

Les transactions de plus de 5.000 mètres carrés ont presque été divisées par 2 par rapport à 2008, avec un volume de 681.000 mètres carrés.

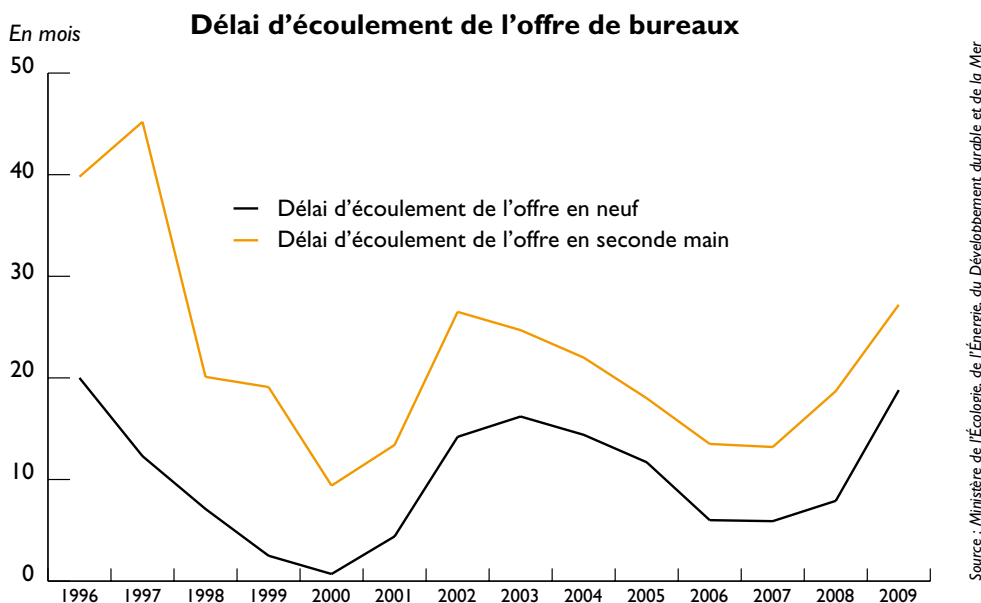
Le graphique suivant montre l'évolution de l'offre de locaux immédiatement disponibles entre 1996 et 2009 en Île-de-France en distinguant les bureaux neufs (immeuble ou partie d'immeuble construit depuis moins de cinq ans et n'ayant jamais été occupé) et l'offre dite de "seconde main" :



L'offre immédiate globale a fortement progressé en 2009 (+32%) et s'établit à 3,6 millions de mètres carrés. Le volume d'offre neuve a progressé, tout comme l'offre de seconde main. L'offre neuve et restructurée représente 28% du stock immédiat à fin décembre 2009, contre 25% à fin décembre 2008.

Après une baisse en 2007, le volume des mises en chantier de bureaux est resté quasi stable en 2008 (+1%), mais a chuté brutalement en 2009 (-38%).

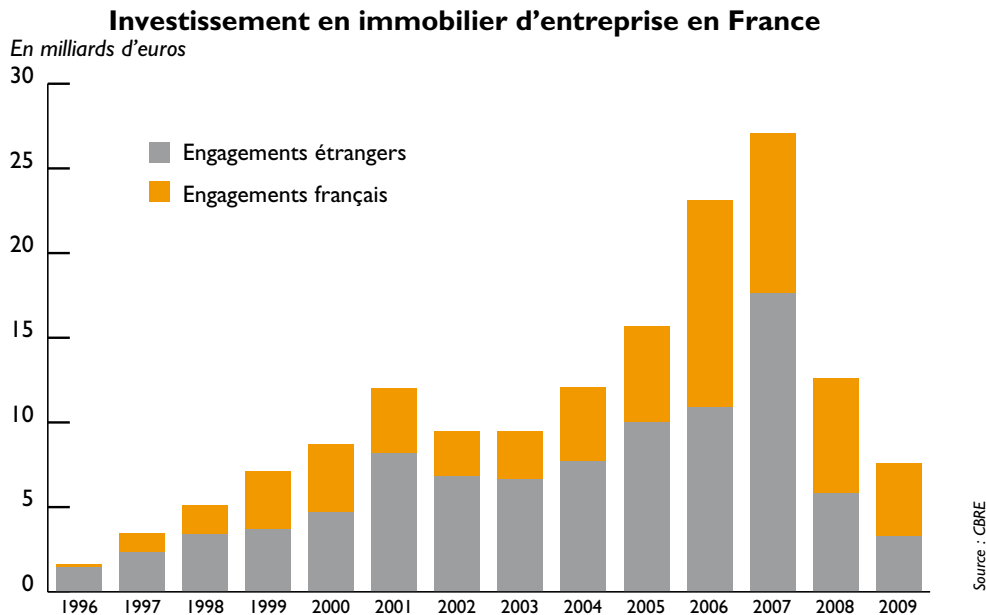
En 2009, l'offre de bureaux neufs représente 19 mois de demande placée, à comparer à une offre de bureaux de seconde main représentant 27 mois de demande placée. Les délais d'écoulement progressent ainsi de 11 et 9 mois par rapport à 2008, respectivement sur le marché du neuf et sur celui de seconde main.



Le taux de vacance en Île-de-France progresse à fin 2009 à 6,8%, contre 4,0% à fin 2008.

L'investissement en France

Avec 7,6 milliards d'euros (soit environ une baisse de 40% par rapport à 2008), les engagements patrimoniaux ont très nettement diminué pour atteindre leur plus bas niveau depuis 10 ans, comme le montre le graphique ci-après :



Le bureau demeure le produit phare avec 67% des engagements, contre 79% en 2008. La part des commerces (25%) augmente fortement en raison de quelques grandes transactions au détriment de celle des entrepôts (8%).

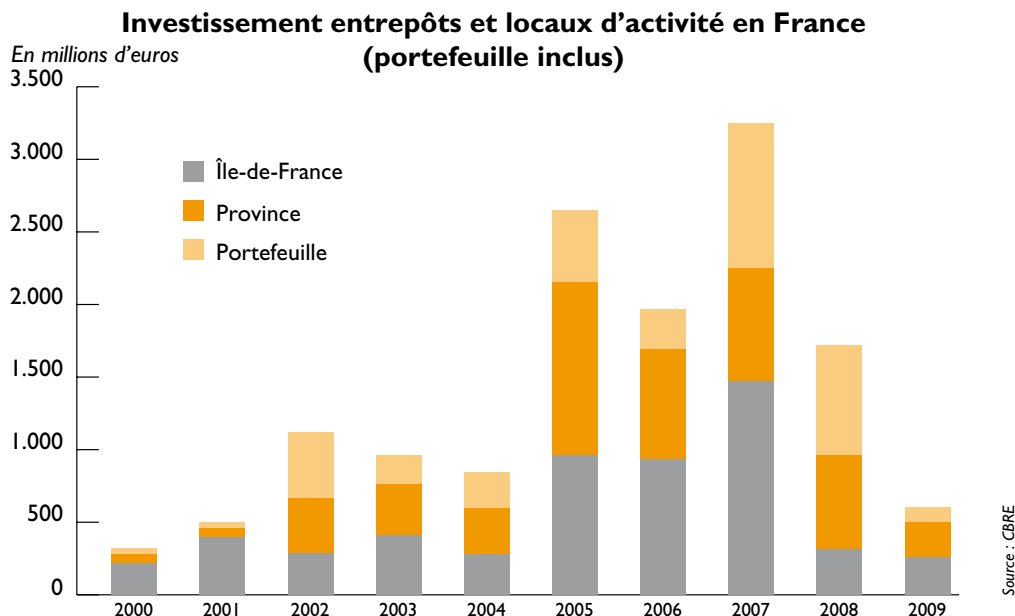
L'Île-de-France reste la localisation privilégiée des investisseurs avec 70% des engagements. Dans un contexte d'aversion au risque, les quartiers d'affaires traditionnels (Paris Centre Ouest) sont encore plus prisés.

La part des arbitrages d'investisseurs augmente fortement, passant de 57% à 77%, au détriment notamment des ventes par des promoteurs (passant de 26% à 10%).

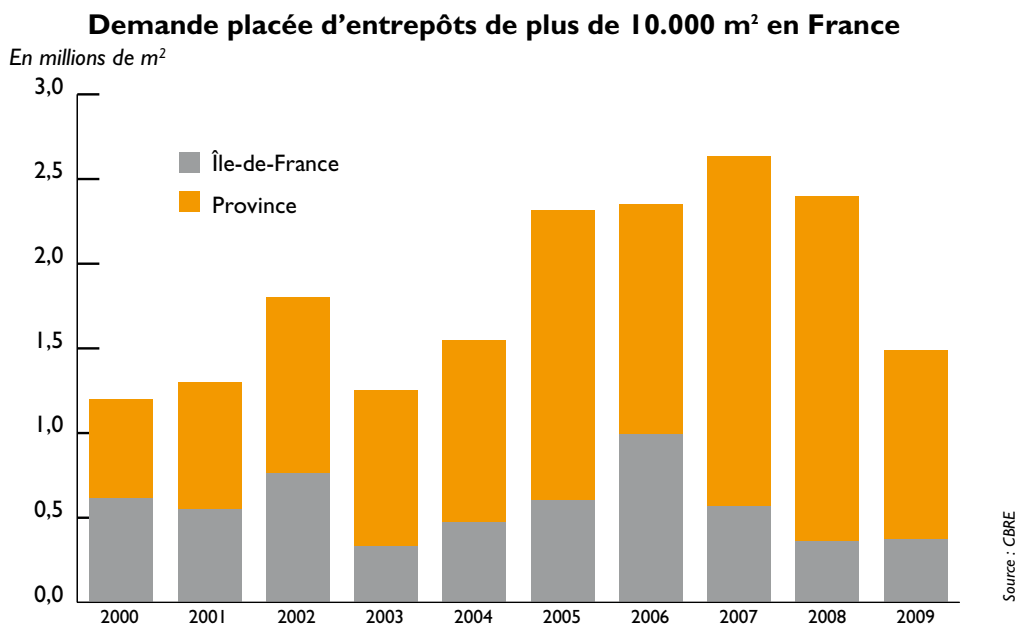
Alors que la conjonction de liquidités disponibles très importantes et de la rareté d'une offre de qualité sur le marché français, s'est traduite par une compression continue sur les dernières années des taux de rendement, qui a touché l'ensemble des produits et des secteurs géographiques, la tendance s'est inversée en 2008 et au début de l'année 2009. Au cours du deuxième semestre 2009, les taux ont légèrement baissé pour retrouver, en janvier 2010, un niveau similaire à celui de janvier 2009. Le taux "prime" pour les bureaux à Paris Quartier Central des Affaires ("QCA") est ainsi désormais compris entre 5,5% et 6,5% au 1^{er} janvier 2010 (source : CBRE). Une stabilisation de ces taux est attendue en 2010.

Marché de la logistique

Le marché de la logistique en France a été marqué en 2009 par une très forte baisse du niveau des investissements réalisés dans la classe d'actifs des entrepôts et locaux d'activité. Ils ont été en effet presque divisés par 3. Avec un volume de 600 millions d'euros, ils atteignent leur niveau le plus bas depuis 2001.



La demande placée sur le marché de la logistique a nettement baissé (-41%) pour atteindre 1,5 million de mètres carrés en 2009, soit son niveau le plus bas depuis 2004.



En 2009, la demande placée en grands entrepôts a baissé dans l'ensemble des régions. L'axe Nord-Sud demeure plus que jamais prépondérant, avec une demande placée concentrée dans les régions Île-de-France (25%), couloir rhodanien (22%), Nord-Pas-de-Calais (21%) et dans une moindre mesure Grand Sud (11%).

La demande placée émane désormais davantage des chargeurs que des logisticiens. Elle a porté à 75% sur des bâtiments de classe A.

Le stock immédiat a fortement augmenté en 2009 (+44%) et s'élève à 3,3 millions de mètres carrés. Les projets en blanc (300.000 mètres carrés) sont en phase de très net ralentissement (-70% sur 1 an) et à l'arrêt au cours des derniers mois. Les projets en gris (projets dont le chantier ne sera lancé qu'après location ou vente de tout ou partie à un utilisateur) représentent 4 millions de mètres carrés et sont quant à eux en très forte augmentation (+28%) (source : CBRE).

6.3 Description des principales activités de Nexity

6

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 en réseau 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 (Nexity-Villes & Projets), les activités d'investissements (Nexity-Reim), et les participations financières, notamment celle détenue dans 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, Seeri, Féréal, Domaines, Apollonia et Foncier Conseil. Le Groupe a enregistré 10.808 réservations de logements neufs en France en 2009 auxquelles s'ajoutent 2.205 réservations de lots de terrains. Les réservations de logements se décomposent en 10.352 pour le pôle Logement et 456 pour l'activité vente de logements neufs d'Iselection.

Le tableau suivant présente les réservations pour les exercices clos le 31 décembre 2007, 2008 et 2009 :

Réservations (en nombre de logements ou de lots)

Au 31 décembre	2009	2008	2007
Logements	10.808	7.307	10.919
Lots de terrains	2.205	1.754	3.784
TOTAL	13.013	9.061	14.703

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 2009 se répartissent (en nombre hors les 456 réservations réalisées par Iselection) à raison de 27% en Île-de-France et de 73% en province à partir de 23 implantations territoriales. Les réservations de lots de terrains du pôle Logement en 2009 se répartissent (en nombre) à raison de 14% en Île-de-France et 86% en province à partir de 21 agences. Cette répartition résulte de la volonté historique du Groupe de se développer sur tous les métiers aussi bien en Île-de-France qu'en province.

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 réduit à 5,5%. Les investissements locatifs permettent aux investisseurs particuliers de bénéficier d'avantages fiscaux accordés régulièrement en France depuis de nombreuses années et renouvelés avec la loi Scellier depuis fin 2008 (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.

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

- 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 Ægide et Domitys,
 - le développement de logements selon les principes du développement durable, et
 - 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 réseau des Caisses d'Épargne, notamment en matière d'apport foncier, de capacité de distribution supplémentaire grâce à l'selection (voir ci-après au paragraphe 6.3.4 « Distribution »), ainsi qu'une ouverture sur une meilleure appréhension du territoire au travers du réseau des 17 Caisses régionales ;
- d'assurer la montée en puissance de son implantation en Italie du Nord ; 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-après 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 (entrée de gamme, milieu de gamme, standing), 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. "Politique environnementale"). 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). Le Groupe a par ailleurs récemment annoncé son projet de développer un nouveau concept de tours de logements en duplex, articulés autour de cours-jardins superposées à différents niveaux (projet "Habiter le ciel" développé notamment avec l'architecte Roland Castro), constituant une forme de "village vertical".

Le partenariat initié avec Ægide, dont le Groupe détient 33,6%, permet le développement de produits pour seniors et de résidences avec services non médicalisées. Plusieurs projets ont été lancés commercialement en 2009 dont Laillé 3 (Ille-et-Vilaine) pour 101 logements et Orléans Sainte-Croix (Loiret) pour 70 logements et une douzaine en cours de montage feront l'objet d'un lancement commercial en 2010.

Le Groupe souhaite également élargir son offre vers les bailleurs institutionnels. Dans ce cadre, Nexity et la SNI (Groupe Caisse des Dépôts) ont conclu en 2009, un partenariat qui s'appuie sur la création d'une société foncière pour la production et l'exploitation de logements locatifs intermédiaires. Une première opération significative à Bordeaux est en cours de montage sur le site des bassins à flot. Ce partenariat repose sur la programmation d'un volume de logements bénéficiant d'un acquéreur identifié, en contrepartie d'un taux de marge plafonné du promoteur. Il se traduit également par des prises de participation croisées dans les sociétés civiles immobilières créées, d'une part, pour les opérations dont les logements sont destinés à la foncière SNI (capital détenu à 90% par Nexity et à 10% par la SNI), et dans celles créées, d'autre part, pour le portage et l'exploitation de ces logements (capital détenu à 90% par la SNI et à 10% par Nexity).

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 auprès 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 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 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. L'activité logement bénéficie d'une clientèle diversifiée, ce qui permet au Groupe de n'être dépendant d'aucun client particulier ou investisseur.

Les clients de l'activité logement

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

Nexity Logement

(% du total)	2009	2008	2007	Évolution 2008-2009	Évolution 2007-2008
Accession					
Résidence principale	2.673	2.143	3.978	+24,7%	-46,1%
	26%	31%	36%		
Primo-accédants	2.139	1.347	2.419	+58,7%	-44,3%
	21%	19%	22%		
Autres accédants	534	796	1.559	-32,9%	-49,0%
	5%	11%	14%		
Résidence secondaire	201	220	448	-8,6%	-50,9%
	2%	3%	4%		
TOTAL ACCÉDANTS	2.874	2.363	4.426	+21,6%	-46,6%
	28%	34%	41%		
Investisseurs particuliers	5.235	2.093	4.087	+150,1%	-48,8%
	50%	30%	37%		
Investisseurs institutionnels	2.243	2.519	2.406	-11,0%	+4,7%
	22%	36%	22%		
TOTAL	10.352	6.975	10.919	+48,4%	-36,1%
	100%	100%	100%		

L'exercice 2009 se caractérise par un fort accroissement du nombre de réservations par les investisseurs particuliers (multiplié par 2,5 par rapport à 2008), qui représentent 50,6% des ventes en 2009, contre 30,0% en 2008, et du nombre de primo-accédants, qui représentent 20,7% de ventes en 2009, soit +58,7% par rapport à 2008. L'attrait du dispositif fiscal Scellier explique la progression des investisseurs particuliers tant en poids relatif dans le total des réservations qu'en valeur absolue (voir paragraphe 6.6 pour la description des dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif). La baisse des taux d'intérêt et le doublement du prêt à taux zéro ont augmenté la solvabilité des clients primo-accédants qui ont été plus nombreux en 2009.

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 1,9%, à 195,8 milliers d'euros en 2009, par rapport à 199,6 milliers d'euros en 2008. La baisse du prix moyen provient de la réduction de la surface moyenne du logement (58 mètres carrés en 2009, au lieu de 60 mètres carrés en 2008), que ne compense pas l'augmentation de 2,6% du prix moyen au mètre carré (3.393 euros en 2009 par rapport à 3.306 euros en 2008).

L'augmentation nette du volume des primo-accédants qui bénéficient assez largement d'une TVA à 5,50% (zones ANRU/Pass-Foncier®) participe également à la baisse du prix moyen qui est exprimé TTC.

La baisse du prix moyen est plus marquée pour les logements acquis par les accédants en résidence principale, soit une diminution de 7,6% en 2009 par rapport à 2008, avec un prix moyen au mètre carré en diminution de 5,1% et une surface moyenne qui passe de 71 mètres carrés à 69 mètres carrés en 2009.

L'investissement immobilier moyen de l'investisseur particulier est d'un montant de 185,1 milliers d'euros, en augmentation de 14,1% par rapport à 2008, et la taille moyenne des logements réservés s'établit à 52 mètres carrés, soit une augmentation de 4,0%.

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

Nexity Logement

	2009	2008	2007
Accédants – résidence principale			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.094	3.259	3.397
Taille moyenne (m ²)	69	71	72
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	212,2	229,7	245,0
Accédants – résidence secondaire			
Prix moyen par m ² (en euros)	4.322	4.516	4.449
Taille moyenne (m ²)	59	58	59
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	256,3	261,9	263,3
Investisseurs			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.554	3.226	3.321
Taille moyenne (m ²)	52	50	50
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	185,1	162,2	167,6
Tous clients			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.393	3.306	3.421
Taille moyenne (m ²)	58	60	61
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	195,8	199,6	208,8

Source : Nexity (déclarations de ses clients acquéreurs, hors Iselection)

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 :

Nexity Logement

	2009	2008	2007
Accédants – résidence principale			
Âge moyen	37	41	40
Revenus annuels moyens	40.275	41.977	41.650
dont primo-accédants			
Âge moyen	34	35	35
Revenus annuels moyens	33.969	38.122	36.331
dont acheteurs déjà propriétaires			
Âge moyen	50	50	48
Revenus annuels moyens	59.455	48.259	49.601
Accédants – résidence secondaire			
Âge moyen	55	54	53
Revenus annuels moyens	69.087	85.687	80.412
Investisseurs			
Âge moyen	46	45	44
Revenus annuels moyens	84.355	70.780	68.903
Tous clients			
Âge moyen	43	43	43
Revenus annuels moyens	69.061	56.662	55.253

Source : Nexity (déclarations de ses clients acquéreurs, hors Iselection)

Les clients de l'activité lotissement

Les réservations de lots de terrains à bâtir du Groupe en 2009 concernent essentiellement le secteur résidentiel pour des particuliers (93% des réservations) ou des promoteurs immobiliers (7% des réservations), éventuellement du Groupe.

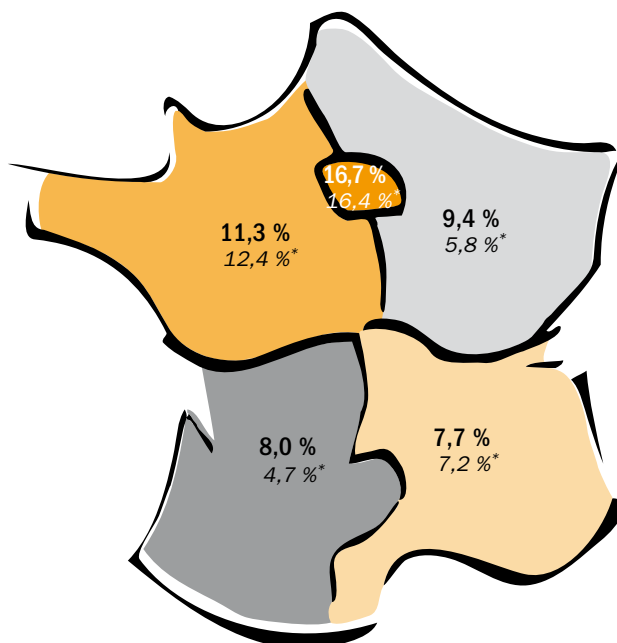
6.3.1.5 Implantations géographiques

Ventilation géographique de l'activité logement

Nexity-Logement a été l'un des premiers acteurs nationaux à reconnaître l'importance du développement en province où la croissance du marché est la plus importante et poursuit ainsi depuis 2000 une stratégie de forte implantation en province 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, hors Iselection, 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 7.557 logements en 2009 (73% 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 9,2% à 10,2% entre 2008 et 2009. Cette progression est particulièrement marquée dans les régions Nord-Est et Sud-Ouest. La part de marché du Groupe en Île-de-France reste à un niveau très élevé à 16,7%.

Le graphique ci-dessous présente les parts du marché des logements neufs dans les régions en 2009 :



* Parts de marché en 2008.

Le tableau suivant indique le prix moyen TTC des logements réservés par Nexity Logement, sur la période 2007-2009 :

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Île-de-France	231,3	235,9	240,6
Province	166,4	166,1	185,6
Groupe	183,9	187,1	201,6

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 avec un partenaire local. Au total, 8 opérations ont été lancées commercialement, essentiellement dans les zones de Milan et de Turin, représentant une offre commerciale de 334 logements au 31 décembre 2009. Sur l'exercice 2009, 125 options (*proposte d'acquisto*) et 198 compromis de vente (*compromessi*) pour un chiffre d'affaires TTC total de respectivement 27 millions d'euros et 37 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, processus 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 province, ce qui s'explique essentiellement par une disponibilité de terrains à lotir plus importante en province et leur raréfaction en Île-de-France. Ainsi, le nombre de lots réservés en Île-de-France s'est établi à 297 lots en 2009 (soit 14% 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 32 agglomérations à fin 2009 avec 44 implantations.

Le Groupe dispose d'un portefeuille de projets, composé de programmes en cours de commercialisation et de terrains "maîtrisés" 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 2007, 2008 et 2009 et sa répartition entre l'Île-de-France et la province :

Nexity Logement

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
LOGEMENT⁽¹⁾			
Nombre de programmes en cours de commercialisation			
Île-de-France	35	55	58
Province	146	225	247
TOTAL	181	280	305
Potentiel d'activité (en nombre de logements)			
Offre commerciale totale			
Tranches commercialisées			
Île-de-France	872	1.560	2.042
Province	2.791	5.428	6.623
Sous-Total	3.663	6.988	8.665
Tranches non commercialisées			
Île-de-France	1.584	1.174	216
Province	2.751	2.831	1.920
Sous-Total	4.335	4.005	2.136
TOTAL	7.998	10.993	10.801
dont Île-de-France	2.456	2.734	2.258
dont Province	5.542	8.259	8.543
Potentiel sous promesse non lancé			
Île-de-France	2.634	3.647	5.211
Province	8.425	8.184	11.291
TOTAL	11.059	11.831	16.502
TOTAL DU POTENTIEL D'ACTIVITÉ LOGEMENT	19.057	22.824	27.303
dont Île-de-France	5.090	6.381	7.469
dont Province	13.967	16.443	19.834

LOTISSEMENT

Nombre de programmes en cours de commercialisation			
Île-de-France	24	13	14
Province	98	131	123
TOTAL	122	144	137
Potentiel d'activité (en nombre de lots)			
Offre commerciale totale			
Île-de-France	799	587	176
Province	2.191	2.786	2.854
TOTAL	2.990	3.373	3.030
Potentiel sous promesse non lancé			
Île-de-France	1.202	854	1.192
Province	4.497	6.814	8.122
TOTAL	5.699	7.668	9.314
TOTAL DU POTENTIEL D'ACTIVITÉ LOTISSEMENT	8.689	11.041	12.344
dont Île-de-France	2.001	1.441	1.368
dont Province	6.688	9.600	10.976

(1) Hors terrains sous promesse dans le cadre des opérations développées par 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-après), 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 2007, 2008 et 2009 ont représenté respectivement un montant total (hors taxes) de 345, 336 et 139 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 immobilières, 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-après) 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.

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 de la Direction générale 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 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, une prévision des coûts et recettes du projet et, depuis 2009, la prise en compte systématique du respect des critères de développement durable. 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 2009, le premier fournisseur du pôle Logement a représenté 27 millions d'euros de charges, soit 2% du montant cumulé des charges, et les dix premiers fournisseurs ont représenté 131 millions d'euros de charges, soit 9,5% 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. Chaque lancement commercial est validé en Comité d'engagement après examen du budget d'engagement actualisé. Dans un deuxième temps, un "Comité d'acquisition" approuve toute acquisition foncière en fonction du déroulement de la commercialisation et du budget actualisé.

Le Groupe se fixe généralement, pour le lancement des travaux de construction, un taux de commercialisation minimum de 40% en valeur ou en nombre de logements pour l'opération ou la tranche de l'opération concernée. Est également vérifié, au-delà du pourcentage de réservations, l'acceptation ou l'avancement des dossiers de crédit des acquéreurs. Toutefois, la situation commerciale de chaque programme (comprenant la typologie des logements réservés par rapport aux logements restants du programme) est considérée individuellement avant le lancement des travaux. Le taux de commercialisation est généralement supérieur à 40% avant le lancement des travaux. Ainsi, le taux de commercialisation moyen des logements enregistré par le Groupe avant le début des travaux de construction était de l'ordre de 67% en 2007, 59% en 2008 et 77% en 2009.

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 choisis par la filiale. Des contrôles 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 les 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 engagements 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 pas 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

6

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 ;
- en province, 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 recherches les plus fréquentés, et la prise de rendez-vous centralisée permettent au Groupe de faire une première orientation 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 grande taille souvent dans des zones urbaines nouvelles ou atypiques. Des exemples récents sont, en Île-de-France, un programme à Ermont-Eaubonne avec 70 contrats de réservations signés en un week-end pour l'opération développée par Féréal, soit 65% des logements mis en commercialisation et 75 contrats pour l'opération développée par Apollonia, soit 57% 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 via 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.

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 définir 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 par des contrats de réservation et ses lots de terrains à bâtir par des 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, le montant versé par le client à la réservation est déposé sur un compte ouvert à son nom et présente la particularité d'être insaisissable, incessible et indisponible. Ce montant est bloqué auprès d'un établissement financier jusqu'à la signature du contrat de vente définitif, 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 des 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 dispose d'un effectif de 1.286 personnes au 31 décembre 2009, dont 38 personnes dédiées à l'international (principalement en Italie).

En France, le territoire de Nexity-Logement est découpé en différentes Directions régionales, complétées de Directions à compétence nationale (Apollonia, Général Foy Investissement, Foncier Conseil, George V Consulting et George V Patrimoine).

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

Les filiales opérationnelles sont chargées de l'ensemble du projet immobilier et sont composées de spécialistes. 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 2007 à 2009 :

(en % du prix de revient total)	2009	2008	2007
Charges foncières	19,2%	18,3%	17,5%
Voirie, réseaux divers (aménagement viabilisation)	5,6%	5,9%	5,9%
Travaux de construction	52,8%	54,5%	54,3%
Honoraires et assurances ⁽¹⁾	13,2%	12,7%	13,2%
Frais financiers	2,2%	1,8%	1,7%
Commercialisation et publicité ⁽¹⁾	7,0%	6,8%	7,4%
TOTAL	100 %	100 %	100 %

(1) Dont honoraires internes au Groupe qui sont généralement de l'ordre de 10% au total.

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 ou l'impropriété à sa destination 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 du 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 la promotion tertiaire en France, le Groupe intervient principalement dans le domaine des bureaux au travers de sa filiale Nexity-Entreprises (anciennement dénommée Sari), dans le domaine des plates-formes logistiques et locaux d'activités au travers de sa filiale Nexity-Geprim, et dans le domaine de la promotion d'hôtels depuis la création en 2008 d'un département Hôtellerie.

En 2009, le Groupe a livré en France 14 opérations (y compris contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) représentant environ 183.500 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON) au total (y compris la part des associés dans les opérations en copromotion), dont 115.500 mètres carrés de bureaux et 68.000 mètres carrés de plates-formes logistiques et locaux d'activités. En 2009, le Groupe a pris 65.600 mètres carrés de surfaces tertiaires en commandes (nettes d'annulation), dont 55.000 mètres carrés pour le secteur de la logistique/activités. Le carnet de commandes (ou *backlog*) représentait, au 31 décembre 2009, 556 millions d'euros de chiffre d'affaires contre 970 millions d'euros au 31 décembre 2008.

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 (Barcelone, Bruxelles, Milan et Varsovie).

Les programmes d'immobilier d'entreprise du Groupe sont majoritairement pré-commercialisés auprès de grands investisseurs institutionnels et internationaux et, dans une proportion plus faible, auprès des utilisateurs finaux.

Le pôle Tertiaire du Groupe bénéficie d'un portefeuille d'un peu plus de 1.430.500 mètres carrés de projets en cours de réalisation ou de développement (y compris les projets maîtrisés par Nexity-Villes & Projets qui représentent 420.700 mètres carrés). On peut notamment citer :

- en France, la réalisation de l'immeuble Basalte 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 l'immeuble Equalia à Alfortville : 18.000 mètres carrés) et la rénovation de la tour Courcellor II à Levallois-Perret (37.700 mètres carrés) ;
- dans le domaine des plates-formes logistiques et bâtiments d'activités en France, la poursuite du développement du Parc des Lumières situé à proximité de Lyon, pour lequel 55.600 mètres carrés ont déjà été commercialisés, et la réalisation d'un bâtiment logistique de 9.100 mètres carrés sur le secteur du Parc des Chesnes à l'Isle-d'Abeau ;
- hors de France, la poursuite de la réalisation d'opérations multitranches dans la périphérie de Barcelone et de Milan totalisant un potentiel résiduel de 35.700 mètres carrés.

6.3.2.2 Stratégie de développement du pôle Tertiaire

Dans un contexte de marché tertiaire fortement ralenti, les objectifs du Groupe sont les suivants :

- concentrer ses axes de développement sur :
 - l'intensification de la prospection commerciale envers les utilisateurs,
 - la maîtrise de fonciers "prime" : à Paris intra-muros et en 1^{ère} couronne pour les bureaux, dans le nord de l'Île-de-France et le couloir rhodanien pour la logistique ;
- renforcer et accélérer ses initiatives en termes de recherche et développement au travers de nouveaux produits : immeubles HQE (Haute Qualité Environnementale) et BBC (Bâtiment Basse Consommation) en immobilier tertiaire, lancement d'une gamme de produits tertiaires à ossatures bois sous la marque *Ywood Business* ;
- renforcer la synergie avec Nexity-Ville & Projets sur la réalisation d'opérations complexes ;
- maintenir une politique rigoureuse de gestion des risques et de maîtrise des coûts.

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 trois quarts du montant des investissements en immobilier d'entreprises en 2009 (source : *CBRE*).

En termes de prestations, Nexity-Entreprises offre à ses clients une gamme d'interventions étendue et diversifiée portant sur des projets de tailles significatives, la surface moyenne des opérations livrées sur les trois dernières années s'élevant à 22.600 mètres carrés. 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.

Après avoir livré la première tour HQE (tour Granite de 70.000 mètres carrés en 2008), Nexity-Entreprises a obtenu ce label pour 3 opérations en 2009 : le Domino – Porte des Lilas (13.000 mètres carrés), ZAC Ampère à Massy (17.800 mètres carrés), le Jazz à Boulogne-Billancourt (8.100 mètres carrés). Par ailleurs toutes les opérations en cours de réalisation sont soumises à la même démarche de qualité. Une importance particulière est donnée au volet économie d'énergie et qualité de traitement de l'air.

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

- des opérations portant sur des immeubles de grande hauteur (IGH), notamment dans le quartier de La Défense telle que la construction de la tour Granite (70.000 m²), livrée en 2008 ;
- des opérations de construction complexes telles que le projet M7 (49.600 mètres carrés) dans la ZAC Rive Gauche à Paris 13^e achevé en 2004 ou l'immeuble Basalte (43.200 mètres carrés) à La Défense, en cours de réalisation sur une dalle spécifiquement édifiée en couverture de la RN 314 ; 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 – telles que 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 complète de la tour Courcellor II (37.700 mètres carrés à Levallois-Perret) après curage et désamiantage, actuellement en cours.

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des opérations réalisées et livrées par Nexity-Entreprises au cours des trois derniers exercices totalisant 271.800 mètres carrés :

Nom	Localisation	Type d'ouvrage	Type d'opération ⁽¹⁾	Nombre de m ² SHON	Date de livraison
Le Prisme ⁽²⁾	Châtillon (92)	Bureaux	VEFA	16.700	Mars 2007
Gerland 3 ⁽³⁾	Lyon (69)	Bureaux	VEFA	11.100	Juillet 2007
France Télécom	Arcueil (94)	Bureaux	VEFA	15.000	Novembre 2007
Le Delage ⁽⁴⁾	Gennevilliers (92)	Bureaux	VEFA	51.300	Mars 2008
Porte des Lilas	Paris 19 ^e (75)	Bureaux	VEFA	13.000	Octobre 2008
Granite ⁽²⁾	La Défense (92)	Bureaux	CPI	70.000	Octobre 2008
La Poste Italie	Paris 13 ^e (75)	Bureaux	CPI	20.000	Novembre 2008
Alstom C3 ⁽⁴⁾	Saint-Ouen (93)	Bureaux	VEFA	17.000	Décembre 2008
Onyx ⁽²⁾	Clichy (92)	Bureaux	VEFA	17.300	Mars 2009
Alstom C1 ⁽⁴⁾	Saint-Ouen (93)	Bureaux	VEFA	19.200	Juillet 2009
Club Hippique	Aix-en-Provence (13)	Bureaux	VEFA	3.400	Novembre 2009
ZAC Ampère	Massy (91)	Bureaux	CPI	17.800	Novembre 2009

(1) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement ; CPI : contrat de promotion immobilière – voir paragraphe 6.3.2.7 "Déroulement des projets et gestion des risques".

(2) 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 parcs tertiaires.

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.

Sur les 3 derniers exercices, Nexity-Geprim a réalisé 18 opérations représentant 200.000 mètres carrés de locaux dont 76% de bâtiments logistiques, 11% de locaux d'activité et 13% de bureaux, telles que détaillées ci-dessous :

Nom	Localisation	Type d'ouvrage	Type d'opération ⁽¹⁾	Nombre de m ² SHON	Date de livraison
Parc Saint-Quentin 3	L'Isle-d'Abeau (38)	Activités	CPI	2.400	Avril 2007
Parc du Golf	Aix-en-Provence (13)	Bureaux	MOD	5.400	Juin 2007
Fos Distriport	Fos-sur-mer (13)	Logistique	CPI	49.900	Septembre 2007
Parc du Perray	Nantes (44)	Bureaux	MOD	4.200	Octobre 2007
L'Écrin	Limonest (69)	Bureaux	VEFA	2.200	Février 2008
Montélimar Actilogis bât. B	Montélimar (26)	Logistique	CPI	36.100	Février 2008
Parc du Golf lot 31	Aix-en-Provence (13)	Bureaux	MOD	1.300	Mars 2008
Parc Cadera Nord bât. 1 & 2	Bordeaux (33)	Bureaux	MOD	4.100	Avril 2008
Parc de l'Espace lot A4	Le Bourget (93)	Activités	CPI	9.600	Juin 2008
Parc des Chesnes	L'Isle-d'Abeau (38)	Activités	CPI	8.600	Juin 2008
Parc du Golf lot 23/25	Aix-en-Provence (13)	Bureaux	MOD	1.900	Septembre 2008
Parc du Perray bât. B	Nantes (44)	Bureaux	MOD	2.200	Janvier 2009
Actilogis de L'Isle-d'Abeau D	L'Isle-d'Abeau (38)	Logistique	CPI	31.800	Avril 2009
Parc de l'Espace CEE	Le Bourget (93)	Activités	VEFA	2.200	Mai 2009
Parc d'Atton Brossette	Atton (54)	Logistique	Vente à terme	20.350	Juin 2009
Parc des Lumières Brossette	Saint-Priest (69)	Logistique	Vente à terme	13.600	Juillet 2009
Parc de Golf lot 30	Aix-en-Provence (13)	Bureaux	MOD	2.000	Août 2009
Parc des Tanneries	Strasbourg (67)	Bureaux	MOD	1.700	Décembre 2009

(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".

Nexity International

Le tableau ci-dessous présente les opérations représentant 136.000 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
Loi 15	Bruxelles (Belgique)	Bureaux	17.200	Jun 2007
Biandrate Logistic Park	Biandrate (Italie)	Logistique	66.900	Bât. 1 : janvier 2007 Bât. 2 : octobre 2007
Waterloo 16	Bruxelles (Belgique)	Bureaux	11.000	Mars 2009
Vallsolana Garden Park (B)	Barcelone (Espagne)	Bureaux	19.500	Octobre 2009
Edison Business Center 2	Milan (Italie)	Bureaux	21.400	Octobre 2009

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

Activité de Nexity-Entreprises. Nexity-Entreprises développe son activité sur tout le territoire national même si la région Île-de-France concentre une large part de la production : 95% des 271.800 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 chantier actuel de l'immeuble Basalte pour le compte de la Société Générale. Le Groupe se positionne également en première et deuxième couronne parisienne avec des marchés en développement tels que Clichy, Gennevilliers, Saint-Denis et Saint-Ouen et des marchés plus matures tels que Boulogne-Billancourt et Levallois-Perret.

Activité 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 principaux axes de communication (routiers, ferroviaires et portuaires), 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 200.000 mètres carrés de locaux livrés au cours des trois derniers exercices, environ 6% étaient situés en Île-de-France, 29% dans la région lyonnaise et 65% sur le reste du territoire et particulièrement dans le sud et l'est de la France (Fos-sur-Mer, Montélimar et Nancy), ce qui valide la pertinence des choix de Nexity-Geprim d'accompagner ses clients utilisateurs dans leurs développements régionaux. La faible part des livraisons en Île-de-France n'est pas représentative du poids de Nexity-Geprim sur ce marché dont témoignent les 198.700 mètres carrés en portefeuille situés en Île-de-France qui représentent 25% du potentiel d'activité identifié à ce jour.

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 développées 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 s'appuie sur des 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 1.430.500 mètres carrés d'opérations en cours d'étude ou de réalisation dont 420.700 mètres carrés valorisés sur le long terme au travers de Nexity-Villes & Projets (voir paragraphe 6.3.5 "Nexity-Villes & Projets") et 1.009.800 mètres carrés en cours de travaux, de développement ou de montage par le pôle Tertiaire. Cette dernière catégorie regroupe des projets non encore livrés pour lesquels un accord avec un investisseur ou un utilisateur a été conclu et/ou une promesse foncière (ou protocole foncier) a été signée.

Portefeuille de projets Nexity-Entreprises

Nexity-Entreprises dispose d'un portefeuille d'environ 381.600 mètres carrés de projets en cours de réalisation ou à l'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 Basalte (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 d'Allianz. Cet immeuble de 38.300 mètres carrés sera entièrement désamianté et restructuré au terme d'un chantier d'une durée prévue de 3 ans ; et
- la restructuration dans le cadre d'un Contrat de Promotion Immobilière (CPI) de la tour Courcellor II située sur la ZAC Eiffel à Levallois-Perret. Les travaux ont débuté en août 2009 et doivent s'achever au 2^e semestre 2011.

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 ⁽⁴⁾	Nombre de m ² SHON	Date de livraison prévue
Opérations en cours :					
Parc de Gerland Îlot 4 ⁽⁴⁾	Lyon (69)	Bureaux	VEFA	13.500	1 ^{er} semestre 2010
Equalia	Alfortville (94)	Bureaux	VEFA	18.000	1 ^{er} semestre 2010
52 Hoche	Paris 8 ^e (75)	Bureaux	CPI	12.000	2 ^e semestre 2010
Pointe Métro T1 ⁽⁵⁾	Gennevilliers (92)	Bureaux	VEFA	25.100	2 ^e semestre 2010
Lot A3 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	Boulogne-Billancourt (92)	Bureaux	VEFA	15.000	2 ^e semestre 2010
Basalte	La Défense (92)	Bureaux	VEFA	43.200	2 ^e semestre 2011
Courcellor II	Levallois-Perret (92)	Bureaux	CPI	37.700	2 ^e semestre 2011
Tour Athena	La Défense (92)	Bureaux	MOD	38.300	2 ^e semestre 2014
Autres opérations sous maîtrise foncière Nexity-Entreprises⁽³⁾ :					
C2	Saint-Ouen (93)	Bureaux	VEFA	16.500	n/d
AG3 ⁽²⁾	Gennevilliers (92)	Bureaux	VEFA	51.200	n/d
ZAC de la Petite Arche	Achères (95)	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 588.700 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 situé à l'entrée Est de Lyon, à Saint-Priest (85.400 mètres carrés), dont les premières tranches (53.600 mètres carrés au total) ont été livrées en 2006 et 2009. Une quatrième tranche (2.000 mètres carrés) portant sur la réalisation d'un bâtiment clé en main est en cours de construction ;
- le Parc des Chesnes à l'Isle-d'Abeau (51.100 mètres carrés) qui accueille des implantations associant activités industrielles et logistiques. Un premier bâtiment (8.600 mètres carrés) a été réalisé en 2007 ; un second de 9.100 mètres carrés, déjà loué, est actuellement en cours de construction. Son achèvement est prévu pour le 2^e semestre 2010 ; et
- le Parc de l'Espace du Bourget, composé de bâtiments d'activités dont les premières tranches (11.800 mètres carrés) ont été livrées en 2008 et 2009. Le reste du parc a d'ores et déjà été commercialisé auprès d'acquéreurs utilisateurs PME/PMI et devrait être achevé en 2011.

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
Opérations en cours ⁽⁵⁾				
Autres opérations sous maîtrise foncière ⁽²⁾ :				
Actilogis de L'Isle-d'Abeau bât. A	L'Isle-d'Abeau (38)	Logistique	VEFA	13.500
Parc des Tulipes Activités	Gonesse (95)	Activités	VEFA	13.500
Montélimar Actilogis T2	Montélimar (26)	Logistique	VEFA	30.000
Le Coudray ⁽³⁾	Le Coudray-Montceaux (91)	Logistique	VEFA	48.000
Secteur 1	L'Isle-d'Abeau (38)	Logistique	VEFA	33.400
Parc des Éoliennes ⁽⁴⁾	Donzère (26)	Logistique	VEFA	60.000
Parc de Persan	Persan (95)	Logistique	VEFA	100.400
Fos Distriport 2	Fos-sur-Mer (13)	Logistique	VEFA	70.600
Le Mesnil-en-Thelles	Le Mesnil-en-Thelle (60)	Logistique	VEFA	24.800
ZAC Neyrpc	Grenoble (38)	Bureaux	VEFA	10.000
Lexmark	Venecy (45)	Logistique	VEFA	120.000
Parc des Lumières (solde)	Saint-Priest (69)	Logistique	VEFA	29.800

(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 à l'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%.

(5) 5 opérations sont en cours mais font unitairement moins de 10.000 m² SHON.

Portefeuille de projets département Hôtellerie

Créé mi-2008 afin de compléter l'offre de produits Nexity, le département Hôtellerie poursuit la constitution de son portefeuille avec l'appui des filiales de promotion régionales et internationales du Groupe.

Une première opération (3.500 mètres carrés) a été initiée en 2009 avec la signature d'un protocole foncier. Elle porte sur la réalisation d'un hôtel 2 étoiles à Lille de 110 chambres, contigu au développement d'un projet de bureaux (8.500 mètres carrés) piloté par Nexity-Entreprises.

Portefeuille de projets à l'international

Les filiales de promotion tertiaire du Groupe hors de France disposent d'un portefeuille de près de 39.400 mètres carrés soit en cours de réalisation (pour lesquels les travaux sont en cours) soit en cours de développement (pour lesquels les autorisations administratives ont été obtenues ou sont en cours d'obtention) :

- Barcelone – Vallsolana Garden Business Park : projet présentant un potentiel d'activité résiduel de 24.600 mètres carrés ;
- Milan – Edison Business Center : 11.100 mètres carrés de bureaux achevés au 4^e trimestre 2009 faisant l'objet d'un protocole de réservation avec un investisseur ; et
- Bruxelles – Belliard Industrie : CPI portant sur la restructuration d'un immeuble de 3.700 mètres carrés en résidence services.

6.3.2.7 Déroulement des projets et gestion des risques

Le cycle de vie moyen d'une opération, généralement compris entre trois et cinq ans, 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 tout 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 une faculté de dédit moyennant l'abandon d'une indemnité d'immobilisation représentant en général 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 faible, 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 à maîtrise d'ouvrage en matière technique à chaque équipe de projet afin notamment d'effectuer un suivi continu du coût de construction.

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 dans le cadre d'une 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 dans le cadre d'un 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 grâce à 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'études techniques, 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'en apprécier la faisabilité économique au regard du coût technique estimé de réalisation.

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, 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). 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 pressenti 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 entrepreneurs et valide les situations de travaux établies par les entreprises chaque mois (qui servent de base à la constatation de l’état d’avancement de leurs prestations et au paiement de celles-ci).

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

Le Groupe n’a pas de politique d’exclusivité avec des entrepreneurs et fournisseurs. Il entretient toutefois des relations privilégiées avec certains entrepreneurs et fournisseurs qui répondent aux critères qualitatifs et financiers du Groupe en les consultant régulièrement lors de ses appels d’offres. Selon le nombre de projets immobiliers livrés au titre d’une année, le fournisseur le plus important 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

6.3.2.8 Typologie des modes de réalisation des projets

La grande majorité des opérations réalisées par le Groupe est prévue avant l'achat par le Groupe du terrain concerné. Pour ces opérations, deux types de structures de vente sont utilisés :

- 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 regroupe Nexity-Entreprises, spécialisé dans l'immobilier de bureaux, le département Hôtellerie, spécialisé dans le développement de projets hôteliers, Nexity-Gepim, spécialisé dans les bâtiments logistiques et locaux d'activités. 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 bénéficient d'un maillage plus étroit du territoire français.

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

Département Hôtellerie. Le département Hôtellerie est implanté à Paris et intervient dans toute la France.

6.3.2.10 Partenariats

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

Le Groupe a ainsi réalisé plusieurs opérations en partenariat avec Cogedim (Groupe Altea), Icade Tertiaire ou encore avec le groupe Vinci.

D'une manière générale, les partenariats sont structurés sous la forme de prises de participations dans une société constituée pour réaliser l'immeuble à construire.

S'agissant de Nexity-Entreprises, sur les 273.100 mètres carrés d'opérations livrées sur les trois derniers exercices, environ 40% l'ont été dans le cadre de partenariats avec d'autres promoteurs. Nexity-Gepprim 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-Investissement) afin d'offrir une double compétence sur la réalisation du projet d'une part et sur son financement d'autre part.

6.3.2.11 Financement des projets

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

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

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

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

6.3.2.12 Garanties données par le Groupe

Garanties d'achèvement

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

Garanties locatives

Le Groupe met parfois en place, pour ses clients investisseurs qui le demandent, un mécanisme de garantie locative qui consiste en une garantie au profit de l'investisseur de perception d'un revenu locatif sur l'actif immobilier acquis auprès du Groupe pendant une période de temps limitée.

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 BNP Paribas Real Estate, 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.

6.3.3 Services

6.3.3.1 Présentation des activités de Services

Avec ses filiales Lamy, Saggel et Keops, Nexity est coleader du marché des services immobiliers, sur l'ensemble des catégories de clientèle (particuliers, groupes familiaux, institutionnels, entreprises) en France et intervient également en Europe :

- Lamy propose l'ensemble des services immobiliers (syndic, vente, location, gérance) au profit des clients particuliers (propriétaires occupants ou investisseurs, locataires) sur tout 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 réponse adaptée aux besoins de logement des étudiants et verse des revenus locatifs dans le cadre de baux de longue durée aux investisseurs propriétaires ; et
- Lamy International détient les participations des filiales étrangères qui interviennent en Allemagne, en Belgique, en Pologne et en Suisse.

Fin 2009, les activités de Services du Groupe totalisent près d'un million de lots gérés en résidentiel (dont 79.000 à l'étranger), soit 209.000 en gestion locative et 758.000 en copropriété, ainsi que 8,4 millions de mètres carrés gérés au titre des bâtiments tertiaires.

6.3.3.2 Stratégie de développement des activités de Services

Nexity entend poursuivre son développement dans les services immobiliers, et notamment dans l'activité Administration de biens (Lamy et Saggel). Cette activité, fortement complémentaire de l'activité de promotion du Groupe, revêt une importance stratégique pour le Groupe et en constitue un actif essentiel dans le cadre de sa politique de croissance, de ses objectifs de performance et de son approche de service global du client.

Lamy et Saggel doivent fortement contribuer au développement envisagé, 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 depuis 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 active 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 de la gestion des patrimoines immobiliers auprès des grands comptes ; et
- une approche sélective et en partenariat 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 près de 5.000 administrateurs de biens et près de 38.500 agences immobilières (source : *INSEE – dernier recensement pour 2006*). 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.

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 et aux méthodes d'analyse plus sophistiquées qui, depuis, se sont généralisées à la profession.

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 de l'activité de services immobiliers

Services aux particuliers

Les activités de Services du Groupe englobent toutes les prestations dédiées aux particuliers, permettant de les accompagner durablement, qu'ils soient 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

Les activités de Services recouvrent également l'ensemble des métiers à destination des entreprises et des institutionnels proposant une réponse à chaque étape de la vie d'un immeuble : activité de conseil à l'achat, la gestion de l'actif immobilier éventuellement jusqu'à sa 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 des prestations de 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 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

Des prestations de location et de vente (par lot ou en bloc) sont également réalisées pour le compte des 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

D'autres activités sont développées pour compléter la palette de métiers et proposer des services 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 d'indicateurs par le biais d'une plate-forme Internet ; et
- pilotage des travaux et des transferts : exercée dans le cadre de la rénovation d'espaces de bureaux, cette activité regroupe les prestations de *space planning*, la réalisation de cahiers des charges, la gestion des appels d'offres, l'assistance à la maîtrise d'ouvrage et le pilotage des transferts.

Résidences services

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

Le Groupe 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.

Les résidences exploitées sont principalement destinées aux 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 L'organisation des activités de Services

En 2009, les services centraux des activités de Services ont été regroupés sur un site unique à Clichy, au lieu des différentes implantations situées dans Paris.

Au 31 décembre 2009	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	3.095	2.009.184	813.235	138.441	674.794	3.508	25.990	-
Nexity-Saggel	485	5.406.944	40.302	16.095	24.207	245	450	-
Richardière	118	109.207	19.629	8.164	11.465	-	1.071	-
Lamy Résidences	167	-	15.296	15.296	-	-	-	-
Lamy International	378	912.041	78.899	30.893	48.006	-	2.114	-
Keops	142	-	-	-	-	-	-	559.313
TOTAL ACTIVITÉS DE SERVICES	4.385	8.437.376	967.361	208.889	758.472	3.753	29.625	559.313

Lamy

Avec ses 3.095 collaborateurs et un maillage national de 235 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 acteurs, 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, 810.000 logements et 2 millions de mètres carrés de commerces et bureaux. Lamy intervient dans la transaction de biens immobiliers résidentiels avec 3.500 ventes et 26.000 locations en 2009.

Avec les activités de syndic de copropriété et de gérance locative, près de 78% du chiffre d'affaires présentent une forte récurrence. En effet, les activités de syndic de copropriété ont représenté 50% du chiffre d'affaires, les activités de gérance locative 28% et les autres activités (notamment la transaction et la location) 22% en 2009. Le chiffre d'affaires 2009 est réparti à hauteur de 72% en province et 28% en Île-de-France.

Saggel

Fin 2009, le patrimoine géré par Saggel était composé de 5,4 millions de mètres carrés en immobilier tertiaire et d'environ 40.000 lots d'habitation, dont près de 16.000 en gestion locative.

80% du chiffre d'affaires présentent une forte récurrence ; en effet le chiffre d'affaires 2009 est réparti à hauteur de 13% pour les activités de syndic et de 67% pour la gestion locative. Les autres activités (dont la transaction pour 13%), représentent 20% du chiffre d'affaires.

Saggel compte 485 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 de la clientèle spécifique que constituent 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 118 collaborateurs, gère en 2009 un patrimoine de 8.164 lots en gestion locative. La société développe en outre une activité de syndic de copropriété représentant près de 11.500 lots, et intervient dans les activités de locations (1.071 réalisations).

Keops

Société de courtage et de conseil en immobilier d'entreprise, Keops emploie 142 collaborateurs en France au 31 décembre 2009.

L'activité 2009 se traduit par près de 750 transactions, 385.000 mètres carrés de ventes et de locations, dont 230.000 mètres carrés au titre de surfaces de bureaux et 155.000 mètres carrés de locaux d'activités en Île-de-France qui représente son principal marché. Keops a également participé au placement de 240 millions d'euros d'actifs en matière d'investissement en 2009.

Actuellement, Keops est présent en province, à Nantes avec une équipe en propre, à Lyon avec sa filiale ASM Conseil, mais aussi via 5 franchises basées à Marseille, Lille, Bordeaux, Toulouse et Nice.

Lamy Résidences

Lamy Résidences est leader sur le secteur privé des résidences étudiants et des résidences services en France. Cette filiale, qui compte 167 salariés, commercialise actuellement 146 résidences, soit près de 15.300 lots. Elle est implantée en France dans 43 villes et également à Genève en Suisse.

La société Lamy Résidences exploite trois activités :

- les résidences étudiants sont des appartements meublés (du studio au T2), situées 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 108 et représentent 11.540 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 26 représentant 2.670 lots ; et
- les parcs résidentiels, au nombre de 12, développés partiellement sous la marque Citea, sont des parcs de maisons individuelles destinées à de courts ou moyens séjours.

Lamy International

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 de l'activité administration de biens.

Forte de ses 378 collaborateurs, elle développe les différents métiers de l'administration de biens à travers l'Europe :

- Allemagne : présent à Berlin, Munich, Hambourg, Düsseldorf, et Bielefeld avec 212 collaborateurs, Lamy, sous la marque Gestrim Deutschland exerce une activité d'administration de biens représentant 27.900 lots et 912.000 mètres carrés tertiaires en gérance, et 14.000 lots en syndic. Par ailleurs, la société exerce une activité complémentaire de gestion de fonds fermés immobiliers, métier comparable à la gestion des SCPI en France ;
- Belgique : avec 57 collaborateurs et un portefeuille d'environ 18.200 lots en syndic et 1.400 lots en gérance, Lamy International est aujourd'hui un des principaux administrateurs de biens à Bruxelles et Anvers ;
- Pologne : implanté à Varsovie, Lodz, Wroclaw et Gdansk avec 80 collaborateurs, Lamy International constitue un des plus gros opérateurs privés de gestion immobilière en développant un portefeuille de près de 15.100 lots (pour l'essentiel en gestion de copropriétés) ; et
- Suisse : Lamy International détient l'une des principales régies du canton de Genève. Elle compte 29 collaborateurs, gère un portefeuille de 1.600 lots en gérance, 700 lots en syndic et des résidences étudiants représentant près de 500 lots.

6.3.4 Distribution

6.3.4.1 Résumé des activités de Distribution

Les activités de Distribution regroupent trois métiers :

- le Groupe anime, à travers Nexity-Franchises, opérateur clé de franchises immobilières, deux des principaux franchiseurs du marché français : Guy Hoquet l'Immobilier et Century 21 France, qui représentent respectivement 533 et 872 agences ouvertes au 31 décembre 2009, soit un total de 1.405 agences franchisées.

Ces deux réseaux ont représenté en 2009 environ 58.000 transactions immobilières réalisées par les 7.500 collaborateurs des agences franchisées. Le réseau Keops Résidentiel, reçu lors du rapprochement avec les Caisses d'Epargne, a été cédé fin 2009.

- Nexity-Solutions est l'organisation dédiée à (i) l'accompagnement de la dynamique commerciale de chaque réseau, (ii) l'établissement des passerelles entre les différentes filiales de 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 ; et
- Iselection commercialise des produits immobiliers d'investissement locatif. Le réseau de distribution Iselection, spécialisé dans l'investissement locatif, a enregistré 2.566 réservations de lots en 2009, dont 56% en meublé (LMNP) et 44% en location nue. Ces ventes sont réalisées principalement auprès de clients des Caisses d'Epargne ainsi qu'avec l'aide de partenaires indépendants conseillers en gestion de patrimoine (CGP).

6.3.4.2 Stratégie de développement des activités de Distribution

Les activités de Distribution ont 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.

La stratégie de développement de la Distribution s'articule autour des trois objectifs principaux suivants :

- accompagner la dynamique commerciale des réseaux de franchises animés par Nexity ;
- créer de nouveaux relais de croissance pour les franchiseurs et franchisés, en développant les passerelles entre les franchisés et Nexity ; et
- offrir à chacun des clients du Groupe un accompagnement personnalisé de son parcours immobilier au travers de Solutions Clés Nexity, une offre de services inédite, centrée sur le projet immobilier du client et allant du financement aux services à la personne.

En effet, Solutions Clés Nexity permet depuis début 2007 de sécuriser les ventes du Groupe et de ses réseaux par l'accès aux meilleures offres de financement avec son service Solutions Crédit. Depuis 2008, les guides Solutions Clés Nexity sont adressés aux clients propriétaires et locataires des réseaux du Groupe pour guider leurs choix et proposer des réductions en termes de déménagement, de biens d'équipement et de services pour l'habitat.

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 Caisse d'Épargne, ainsi que par le développement de nouveaux partenariats.

6.3.4.3 Organisation des activités de Distribution

Guy Hoquet l'Immobilier

Le Groupe détient 76,4% du capital de Guy Hoquet l'Immobilier, quatrième réseau français de franchise immobilière avec 533 agences franchisées qui emploient près de 2.000 collaborateurs à fin 2009.

En 2009, Guy Hoquet l'Immobilier a réalisé plus de 18.000 transactions.

Century 21 France

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

Le réseau Century 21 France regroupe, à fin 2009, 872 agences franchisées qui emploient près de 5.500 collaborateurs dans tous les métiers de l'immobilier : la transaction, la gestion locative et le syndicat de copropriété pour l'habitation ainsi que la transaction de commerces et d'immobilier tertiaire (bureaux, locaux d'activité) pour les activités professionnelles.

En 2009, le réseau Century 21 France a réalisé plus de 40.000 transactions.

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 apportées par les agences franchisées pour permettre au pôle Logement de développer des opérations de promotion ou de lotissement,
 - la vente de logements neufs (accédants et investisseurs). À fin 2009, 24% des agences des réseaux de franchise sont habilitées et labellisées "Partenaires agréés Nexity" pour la vente de logements neufs pour Nexity. En 2009, plus de 180 lots ont été vendus via ces agences, et
 - 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 mise en place début 2007 de Solutions Crédit a permis d'accompagner en 2008 près de 3.000 clients du Groupe dans le financement de leur acquisition et, en 2009, 3.146 clients. Par ailleurs, les guides Solutions Clés Nexity sont diffusés aux clients particuliers du pôle Logement et des réseaux de franchise, à la signature d'un compromis, d'un mandat exclusif ou d'un bail : plus de 65.000 guides ont été ainsi offerts en 2009. Cette première édition contient plus de 200 pages de conseils, 150 offres de partenaires classées par niveau de prix et de service, et jusqu'à 6.000 euros d'offres de réductions différées.

Naxos (Ressources Immobilières)

Naxos développe et diffuse des outils informatiques et un support métier à destination des agences immobilières sous la marque Ressources Immobilières. Plus de 1.300 agences sont ainsi accompagnées dans leur développement.

Iselection

Le Groupe détient 80% du capital d'Iselection. Le solde est détenu par les actionnaires fondateurs. Des promesses réciproques entre Nexity et ces derniers sécurisent la maîtrise du solde du capital à moyen terme.

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 réseau des Caisses d'Épargne pour la commercialisation de produits immobiliers locatifs, et au travers de conseillers 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 l'unité après la signature d'un bail auprès d'un gestionnaire.

Une convention de partenariat opérationnel a été signée entre la CNCE (devenue CE Participations) 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.

À la suite de ces accords, 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 2009, dix-sept partenariats sur les dix-neuf réseaux des Caisses d'Épargne (en ce compris la Banque Palatine et la Banque Privée 1818) étaient opérationnels, et deux devaient entrer en vigueur courant 2010.

L'activité commerciale 2009 a représenté 2.566 logements pour un chiffre d'affaires de 374 millions d'euros, soit une augmentation en volume d'affaires de 83% par rapport à 2008.

Les ventes par le réseau Caisse d'Épargne ont représenté 2.045 ventes, soit 80% du total, et les ventes par les autres réseaux 521 lots.

L'activité commerciale 2009 s'est décomposée de la manière suivante : 21% des ventes sur la partie opérateur (529 lots), et 79% sur la partie commercialisation pour le compte de tiers (2.037 lots).

Sur la partie opérateur, deux opérations représentant 356 lots ont été acquises au cours de l'exercice. Le stock de lots achetés s'élevait à 256 au 31 décembre 2009, dont 237 réservés et 19 disponibles à la vente.

Au 31 décembre 2009, Iselection employait 125 collaborateurs dont 70 conseillers clientèle auprès des agences Caisse d'Épargne, contre un effectif total de 122 au 31 décembre 2008.

6.3.5 Nexity-Villes & Projets

Régénération urbaine

Avec son activité Nexity-Villes & Projets, le Groupe propose aux collectivités locales des projets de régénération urbaine qui constituent l'axe majeur de la politique induite par la loi SRU (voir paragraphe 6.6 "Environnement législatif et réglementaire"). La régénération urbaine est un concept qui se développe de plus en plus au cœur des villes, et qui consiste à renouveler et les requalifiant et les restructurant des zones déjà construites, telles que des friches industrielles, des sites militaires ou encore le réinvestissement des quartiers traditionnels. Les enjeux économiques, sociaux et politiques de la régénération urbaine induisent, pour leur mise en œuvre, des moyens financiers, intellectuels et techniques conséquents. Ces complexités conduisent les collectivités locales 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 ensemble urbain capable de fournir les moyens de la mise en œuvre de ces projets. À travers Nexity-Villes & Projets, Nexity développe ainsi un courant d'affaires en créant des droits à construire et s'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 Nexity-Villes & Projets d'un représentant de chaque filiale du Groupe concernée par l'opération envisagée. Ainsi, pour utiliser au mieux les synergies, chaque nouveau projet donne lieu à la constitution d'une équipe *ad hoc* composée de collaborateurs de filiales du Groupe dont les compétences s'avéreront nécessaires au projet, et auxquels pourront s'adjoindre des partenaires externes si nécessaire (urbaniste, bureau d'études, programmiste, etc.). Une fois le projet élaboré, Nexity constitue une société spécifique pour les acquisitions foncières, qui par la suite cède les droits à construire à des sociétés de promotion *ad hoc* 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 dans le cadre du partenariat.

Par ailleurs, l'activité s'est renforcée avec la création en 2008 de la filiale Actifoncier dont la mission est de participer au développement de zones d'activité pour le compte de la filiale de promotion Geprim.

À ce jour, le Groupe développe 10 projets urbains représentant un potentiel de 823.100 mètres carrés. Ces opérations sont réparties à fin 2009, à 60% en Île-de-France et 40% en province. En 2009, 19.400 mètres carrés ont été commercialisés, qui viennent s'ajouter aux 212.900 mètres carrés déjà commercialisés durant les exercices précédents.

La valorisation des opérations déjà en portefeuille s'est poursuivie tout au long de l'exercice. Les principaux faits marquants de l'année concernent les opérations suivantes :

- Renault Trucks : cession des premières charges foncières aux filiales du pôle Logement (8.700 mètres carrés) en mai 2009 et démarrage des travaux d'aménagement fin 2009 ;
- Ermont-Eaubonne : obtention fin octobre 2009 des premiers permis de construire des logements sur les îlots 1 & 2 (20.000 mètres carrés) et commercialisation record par Nexity Logement de 145 appartements en un seul week-end ;
- Nanteuil-le-Haudouin : entrée en portefeuille d'une opération portant sur près de 70.000 mètres carrés, pilotée par Actifoncier et destinée au développement d'un parc logistique et activités. L'ensemble des autorisations administratives (POS, ZAC, traité de concession) a été obtenu en 2009 et les travaux d'aménagement devraient débuter en 2010 ; et
- Boulogne-Billancourt et La Baule : près de 11.000 mètres carrés ont été commercialisés sur ces deux opérations en 2009.

L'ensemble des opérations en portefeuille est récapitulé dans le tableau ci-après :

Potentiel foncier restant à développer au 31 décembre 2009 :

Nom	Localisation	Nombre total de m ² SHON ⁽¹⁾	M ² SHON Logement ⁽¹⁾	M ² SHON Tertiaire ⁽¹⁾
Portefeuille Île-de-France :				
Cœur de Seine	Gennevilliers (92)	14.900	-	14.900
Renault Boulogne	Boulogne-Billancourt (92)	67.700	49.000	18.700
Areva – Alstom	Saint-Ouen (93)	243.800	127.000	116.800
Ermont-Eaubonne	Ermont-Eaubonne (95)	82.850	57.150	25.700
La Friche Guitel	Le Pré-Saint-Gervais (93)	16.000	9.000	7.000
Chemin de Paris	Nanteuil-le-Haudouin (60)	68.700	-	68.700
Sous-total		493.950	242.150	251.800
Portefeuille province :				
Tripode	Nantes (44)	42.600	21.500	21.100
Joué-les-Tours	Joué-les-Tours (37)	27.600	22.400	5.200
Renault Trucks	Saint-Priest (69)	224.800	86.200	138.600
La Baule	La Baule (44)	34.150	30.150	4.000
Sous-total		329.150	160.250	168.900
TOTAL		823.100	402.400	420.700

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

6.3.6 Activités d'Investissements

Les activités d'Investissements regroupent le conseil et la 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, et dans la société de gestion de portefeuille de "pierre-papier" Ciloger (détenue à hauteur de 45% du capital).

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 à des opérations immobilières 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.

Outre la gestion des investissements de Nexibel-Investissement, Nexity-Reim réalise aussi des missions de conseils et de gestion d'actifs pour le compte de tiers.

Compte tenu du contexte du marché de l'investissement en 2009, Nexibel-Investissement n'a réalisé aucune nouvelle acquisition durant l'exercice. Nexibel-Investissement a par contre cédé deux de ses participations. La première cession a porté sur sa participation de 10% dans la SCI Porte des Lilas, société détenant l'immeuble Domino situé à Paris, livré en 2008, et dont la commercialisation locative a été finalisée en 2009. La seconde cession concerne sa participation de 20% dans la SAS Saint-Ouen C1, société dédiée au développement de l'immeuble Sygma situé à Saint-Ouen achevé en juillet 2009 et pris à bail à la livraison par Alstom Transport.

Ainsi Nexibel-Investissement détient au 31 décembre 2009 des participations dans un patrimoine estimé en volume d'acquisition à 100% à environ 200 millions d'euros répartis sur trois opérations de bureaux situées à Paris et en région parisienne. Le montant de fonds propres engagés correspondant s'élève en quote-part du Groupe à 21 millions d'euros environ.

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

Participation – Nexibel-Investissement	% détention	M² utiles totaux	Date acquisition	Date achèvement	Type opération/ commercialisation locative au 31 décembre 2009
Consolidation en mode proportionnel					
SAS Nexis 1 (23 Italie)	40%	13.000	Avril 2006	Novembre 2008	<i>Sale & lease back</i> partiel 75% loué
SAS Capnexi 1 (Aviso – Puteaux La Défense)	40%	19.800	Mai 2008	T1-2010	<i>Sale & lease back</i> partiel Investissement réalisé à travers un OPCI RFA EL 40% loué (Bayer)
Consolidation par mise en équivalence					
SAS Lexin Alforville	20%	16.700	Juin 2008	T1-2010	Acquisition en VEFA ⁽¹⁾

(1) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement.

6.3.6.2 Ciloger

Nexity détient 45% de Ciloger à travers sa filiale à 100% GCE Services Immobiliers, 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 1984, Ciloger a conçu et développé depuis dix-sept 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 dix 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 2009, Ciloger assure la gestion de quatre SCPI fiscales, six SCPI de rendement et douze OPCI ainsi que la liquidation d'une SCPI fiscale.

Le portefeuille géré représente un patrimoine immobilier d'environ 1.800 millions d'euros au 31 décembre 2009, se composant de bureaux et activités pour 515 millions d'euros (30%), de commerces pour 828 millions d'euros (48%) et de logements pour le solde (22%). Ce patrimoine est détenu par les principales SCPI ou OPCI suivants :

- Actipierre 1, 2 et 3 : 251 millions d'euros ;
- Atout Pierre Diversification : 282 millions d'euros ;
- OPCI Immocio (commerces) : 267 millions d'euros ;
- OPCI LBP Actifs Immo : 329 millions d'euros ; et
- Opportunité Placement Ciloger 2 : 112 millions d'euros.

Au cours de l'exercice 2009, Ciloger :

- a collecté 571 millions d'euros, dont 75 millions d'euros en collecte primaire SCPI, 7 millions d'euros en collecte secondaire, et 488 millions d'euros en collecte OPCI ; et
- a investi pour le compte des sociétés gérées 657 millions d'euros (contre 256 millions d'euros en 2008) ; les commerces représentent 23% des investissements, les bureaux 26% et les logements 51%.

Ciloger a réalisé en 2009 un chiffre d'affaires de 15,8 millions d'euros pour un résultat net avant impôt de 3,2 millions d'euros.

Ciloger a pour objectif, en 2010, de préserver le développement de l'offre de produit d'épargne immobilière à destination du grand public distribuée au sein de ses réseaux distributeurs, à savoir le réseau des Caisses d'Epargne, de La Banque Postale et des conseillers en gestion de patrimoine, ainsi que son offre de services et de produits d'investissement à destination des investisseurs institutionnels.

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

6.3.7 Participations financières

6.3.7.1 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 2009, le Groupe détient 31,7% du capital d'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 Oterom Holding

Le Groupe détient 5% d'Oterom Holding, qui détient 99,99% du capital de Meilleurtaux (activité de courtage en crédits immobiliers) à fin mars 2010. Meilleurtaux, qui était auparavant cotée sur le compartiment C d'Euronext, a été retirée de la cote le 27 juillet 2009, à la suite de l'Offre Publique de Retrait, suivie d'une procédure de retrait obligatoire sur les titres de la société lancée par Oterom Holding en 2009.

6.3.7.3 Arthur Communication

À l'occasion des opérations d'apport de juillet 2007 avec le Groupe Caisse d'Epargne, le Groupe a reçu une participation de 22,7% dans le réseau d'agences immobilières Arthur l'Optimist.

Le réseau Arthur l'Optimist, qui regroupe plus de 450 affiliés, est un modèle qui se démarque des réseaux de franchises par le développement de la "licence de marque".

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 peut céder 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 simultanément sur les domaines de la promotion de logements neufs, de l'immobilier tertiaire, des prestations de services immobiliers, de l'animation de réseaux de franchises, de la distribution de produits immobiliers, de la régénération urbaine 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 56% des réservations réalisées par les 15 premiers acteurs en 2008. Au total, selon la Fédération des Promoteurs Constructeurs France (FPC), plus de 800 acteurs interviennent sur ce secteur dont environ la moitié est affiliée à la Fédération des Promoteurs Constructeurs France (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 essentiellement sur le marché des logements neufs – maisons en village et appartements) et Akerys (spécialisé dans la vente aux investisseurs de produits résidentiels).

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

Logement	2009	2008	2007	2006
Nexity Logement	10.808	7.307	10.919	10.553
Bouygues Immobilier	10.740	7.725	11.093	10.209
Akerys	8.017	3.809	8.081	10.941
Icade	5.057	3.052	4.884	4.465
Kaufman & Broad	4.799	4.892	8.192	8.374
Cogedim (Altaréa)	4.345	2.602	3.270	3.233
Vinci Immobilier	3.545	1.801	3.054	2.796
Bouwfonds Marignan	2.675	2.017	2.803	2.733
Promogim	nd ⁽²⁾	2.737	3.880	3.707
Eiffage Immobilier	nd ⁽²⁾	1.508	3.204	3.179
Pierre & Vacances	nd ⁽²⁾	1.396	2.124	1.869
Crédit Agricole Immobilier ⁽¹⁾	nd ⁽²⁾	1.364	3.145	-
BNP Paribas Immobilier	nd ⁽²⁾	1.336	3.369	3.509

(1) Unimo, RSB, Litho et Monné-Decroix / Intègre le rachat en 2007 de Monné-Decroix.

(2) Nd : non disponible.

Sources : La Lettre du Patrimoine Immobilier-Innovapresse pour les classements 2006 à 2008, communiqués et rapports annuels des sociétés pour 2009.

Le marché du lotissement est très dispersé. La plupart des intervenants sont régionaux ou locaux avec une production annuelle moyenne inférieure à 100 lots.

Le tableau suivant montre le nombre de réservations de lots de terrains à bâtir par les principaux acteurs en France :

Lotissement	2008	2007
Foncier Conseil	1.754	3.822
Procivis Immobilier ⁽¹⁾	1.129	1.474
Capelli SA	684	517
Groupe Angelotti	572	597
Ataraxia Aménagement	394	660
Icade Aménagement	328	465
Groupe France Terre	287	710
Sofial SAS	271	351
Loticis	214	171
Hectare SAS	141	207
Sovi – Sud Ouest Villages	128	183
Terres du Soleil	113	265

Sources : Snal*, Nexity, Procivis Immobilier et sociétés.

* Snal : Syndicat national des professionnels de l'aménagement et du lotissement.

(1) Procivis Immobilier : Réseau Crédit Immobilier de France.

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 (Immeuble de Grande Hauteur) où Nexity est l'un des rares acteurs du marché.

Le marché de la promotion de bureaux neufs se caractérise par un volume réduit d'opérations de taille unitaire importante, ce qui, pour les différents acteurs, donne des variations significatives de prises de commandes d'une année sur l'autre.

Sur le marché de l'Île-de-France, le Groupe est l'un des principaux intervenants avec Bouygues Immobilier, BNP Paribas 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 et de l'avancement des grands projets respectivement réalisés par chacun de ces opérateurs.

Services

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

Dans le domaine résidentiel, le marché compte environ 5.000 administrateurs de biens et près de 38.500 agences immobilières (source : *INSEE – dernier recensement 2006*). 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 et Square Habitat.

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 aux 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 et Icade.

Franchise immobilière

Le marché de la transaction immobilière dans l'ancien a subi un sévère décrochage en 2008 qui s'est poursuivi en 2009, avec une baisse d'activité de 18% entre 2008 et 2009, et de 34% en deux ans.

En France, les agences immobilières concentrent aujourd'hui de l'ordre de 50% de ces transactions, le solde étant le fait de transactions directes entre particuliers ou par les notaires.

À fin 2009, les 40 réseaux de franchise existants regroupent environ 6.100 agences immobilières sur un total d'environ 38.500 agences en France. Les deux réseaux de franchise détenus par le Groupe représentent 24% du total des agences franchisées.

Les cinq premiers réseaux d'agences – ORPI, Century 21 France, Laforêt Immobilier, Guy Hoquet l'Immobilier et Arthur l'Optimist – totalisent près de 10% des agences immobilières.

Réseaux d'agences	Type	Nombre d'agences 2009 ⁽¹⁾	Nombre d'agences 2008	Nombre d'agences 2007
1. ORPI	Coopérative	1.164	1.423	1.274
2. Century 21 France	Franchise	872	917	943
3. Laforêt Immobilier	Franchise	739	880	800
4. Guy Hoquet l'Immobilier	Franchise	533	632	627
5. Arthur l'Optimist	Licence de marque	450	400	400
TOTAL		3.758	4.246	4.044

(1) Sources : Franchise magazine (enquête rythme du développement fin 2009) / Nexity pour Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier, site Internet pour Arthur l'Optimist.

Régénération urbaine

Le Groupe a développé une approche structurée de la régénération urbaine avec la constitution dès 2001 de Nexity-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 2009 de façon pertinente tant avec les principaux investisseurs que les principaux *asset managers* de la place.

6.6 Environnement législatif et réglementaire

6

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 autorisés 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 quelques années 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 d'harmoniser le régime des autorisations d'urbanisme, notamment en :

- regroupant différentes autorisations tout en clarifiant leurs champs d'application ;
- 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) ;
- assurant une meilleure articulation entre le droit de l'urbanisme et les autres législations ;
- simplifiant le contrôle de la conformité des ouvrages aux permis délivrés ; et
- 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 concernées par de nombreuses dispositions de la loi de programmation du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite loi Grenelle 1), ainsi que celles du projet de loi portant engagement national pour l'environnement (dit Grenelle 2) adopté par le Sénat en première lecture le 8 octobre 2009. Ces dispositions concernent tout d'abord le secteur du bâtiment, en imposant une généralisation des "bâtiments basse consommation" (BBC) 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 écoquartiers 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 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 sur les ouvrages dont la malfaçon peut les rendre impropres à leur destination et d'une garantie de bon fonctionnement (d'une durée de deux ans) sur 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. 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, ou en remplissant 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. Le décret du 21 octobre 2005 a imposé une carte professionnelle unique, valable dix ans, qui porte 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 régit, 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 dispositifs dit Robien recentré et Borloo populaire toujours applicables jusqu'au 31 décembre 2009, 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, 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 mètre 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, outre un amortissement équivalent à celui prévu dans le dispositif Robien recentré, le dispositif Borloo populaire prévoit un complément de déduction 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 celles 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 enregistrée en 2008, le gouvernement a introduit dans la loi de finances rectificative pour 2008, une nouvelle mesure d'incitation fiscale puissante au travers du dispositif Scellier.

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.

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.

La loi de finances 2010 a introduit une écoconditionnalité au dispositif. Le taux de réduction d'impôt passera à 15% en 2011 et 10% en 2012 pour tout immeuble qui ne respectera pas la norme BBC 2005. Pour tout immeuble respectant la norme, le taux restera à 25% en 2011 et diminuera à 20% en 2012. La fin de ce dispositif est prévue en 2013.

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 secteur intermédiaire : 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 pour les logements acquis ou construits en 2009 et 2010).

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 à condition que le logement demeure loué.

Le dispositif Bouvard-Censi ou Scellier meublé

Une option de réduction d'impôt dite Bouvard-Censi inspirée du dispositif Scellier a été instaurée dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2009, en faveur de certains investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle.

Cette réduction est applicable aux investissements situés dans l'une des structures suivantes :

- résidence de tourisme classée ;
- résidence avec services pour étudiants ;
- résidence agréée avec services pour personnes âgées ; et
- établissement social ou médico-social agréé.

La base de la réduction d'impôt, calculée sur le prix de revient du ou des logements ne peut excéder 300.000 euros au titre d'une même année d'imposition. Son taux est fixé à 25% pour les investissements réalisés en 2009 et 2010, et à 20% pour ceux réalisés en 2011 et 2012. Elle est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année à compter de l'année d'achèvement.

Il n'existe aucune condition de zonage, de plafonnement du loyer et de ressources du locataire.

Dispositifs financiers et fiscaux tendant à favoriser les primo-accédants

Différentes mesures ont été mises en place en 2009, en faveur de l'accession à la propriété pour les primo-accédants dans le neuf : le doublement du prêt à taux zéro à compter du 1^{er} janvier 2009 et la mise en place du Pass-Foncier®, prêt différé pour le collectif, institué par la loi logement du 25 mars 2009, venant soutenir les dispositifs déjà existants : TVA à 5,5% dans les zones ANRU et Pass-Foncier® bail à construction.

L'ensemble de ces mesures, reconduites sur 2010, continuera de produire ses effets dans les conditions détaillées ci-dessous.

- Nouveau prêt à taux zéro – PTZ

Le PTZ (prêt à taux zéro) s'adresse aux primo-accédants pour aider au financement de l'acquisition de leur résidence principale. C'est une avance de trésorerie non rémunérée dont le montant dépend du lieu de l'opération, de la composition du foyer et de son revenu. Son montant est limité à 20% du prix de l'opération (sauf exception). Les conditions de remboursement du prêt à taux zéro dépendent des caractéristiques de l'opération et varient selon les cas entre 9 et 30 ans.

La loi de finances rectificative pour 2008 avait aménagé les conditions du prêt à taux zéro, pour l'acquisition de logements neufs en 2009, en créant trois zones géographiques A, B, et C, en doublant les montants en zone A et C et en majorant les montants de 130% en zone B, en allongeant toutes les durées de remboursement et en élargissant les tranches de revenus éligibles au différé pour la zone A.

La loi de finances pour 2010 proroge le doublement du PTZ pour les logements neufs, jusqu'au 30 juin 2010.

À compter du 1^{er} juillet 2010, il est prévu une réduction de l'ordre de 25% des montants plafonds et à compter du 1^{er} janvier 2011, la fin du doublement.

■ TVA 5,5% en zone ANRU

La loi ENL du 13 juillet 2006 a instauré l'application de la TVA à taux réduit (5,5%), pour l'acquisition de logements neufs situés dans des quartiers couverts par une convention de rénovation urbaine (CRU) et dans un périmètre de 500 mètres autour de ces quartiers, à condition que les acquéreurs destinent le logement à leur résidence principale (sans nécessairement être primo-accédant) et répondent à des plafonds de ressources en fonction de la zone géographique et de la situation familiale. La loi logement du 25 mars 2009 a ajouté une condition de prix de vente plafond pour ces logements, identique à celle prévue pour le dispositif Pass-Foncier®.

■ Dispositif Pass-Foncier®

Le mécanisme général a été institué en 2006 dans le cadre de la loi ENL par convention entre l'État et l'Union d'Économie Sociale pour le Logement (UESL ou 1% logement).

Destiné à faciliter l'acquisition de logements neufs pour la résidence principale pour des familles primo-accédantes, en différant le remboursement d'une partie du prix d'acquisition (correspondant au terrain) et en ramenant la TVA sur l'opération au taux réduit de 5,5% dès lors que les acquéreurs justifient :

- qu'ils sont primo-accédants de leur résidence principale,
- qu'ils respectent des conditions de ressources dont les plafonds sont identiques à l'obtention du PTZ, et
- qu'ils bénéficient d'une aide financière directe (subvention, prêt bonifié) à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales.

Le Pass-Foncier® est exclusivement octroyé par les organismes collecteurs du 1% logement selon deux montages possibles :

■ Le Pass-Foncier® bail à construction, applicable depuis 2008 limité aux opérations de construction de maisons individuelles

Le montage repose sur le démembrement entre le terrain acquis par le collecteur 1% logement et la construction acquise par l'accédant au travers d'un bail à construction.

L'accédant acquiert et finance dans un premier temps la construction sur une durée maximale de 25 ans.

À l'issue de la période de remboursement du bâti ou à tout moment, le ménage peut acheter le Foncier – s'il relève du 1% logement, le prix d'origine sera indexé au taux de 1,5% chaque année, sinon le prix d'origine sera indexé sur l'inflation entre 2% et 4,5%.

■ Le Pass-Foncier® collectif ou prêt différé

Le montage repose sur un "prêt différé" octroyé par le 1% logement avec l'acquisition immédiate en pleine propriété pour l'accédant au taux de TVA réduit de 5,5%, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- montant : 30% du prix de l'acquisition dans la limite de 30.000 euros en zone C, 40.000 euros en zone B2, 45.000 euros en zone B1 et 50.000 euros en zone A ;

- différé d'amortissement : 25 ans maximum, période de remboursement : 10 ans maximum, soit une durée totale du prêt Pass-Foncier® : 35 ans maximum (l'amortissement du Pass-Foncier® commence quand les autres prêts, à l'exception du PTZ, sont intégralement remboursés) ;
- taux d'intérêt annuel : 1,25% pour les salariés "1% logement" et 2,5% pour les autres acquéreurs au cours de la période de différé, taux de 4,5% pour tous les acquéreurs au cours de la période d'amortissement.

Les prix de vente des logements ne doivent pas dépasser un certain seuil. Par ailleurs, l'accédant Pass-Foncier® bénéficie de garanties de rachat et de relogement dont les conditions ont été précisées par un arrêté du 10 août 2009.

6.7 Développement durable

6.7.1 Politique de développement durable

La politique de développement durable constitue un élément important dans la stratégie du Groupe. En effet, la politique déployée entend répondre aux enjeux sociétaux et individuels, en intégrant les volets économiques, sociaux et environnementaux. Elle a vocation à se traduire dans la pratique de l'ensemble des métiers afin de proposer une offre adaptée à chaque client et partie prenante. L'offre doit être pensée pour être globalement plus responsable et prendre en considération l'économie des ressources (financières, carbone, eau...). Cette problématique oblige à revisiter les processus internes et remettre en question des modèles existants pour proposer des approches permettant de mieux produire et mieux consommer.

Au-delà de la prise en compte des nouvelles réglementations techniques, le Groupe doit s'interroger sur l'évolution de la société de demain, et notamment sur des sujets comme la gestion énergétique des bâtiments, la modularité des logements, les conditions de travail, la biodiversité, la recyclabilité, l'impact des nouvelles technologies, la mobilité physique et numérique, le choix des procédés constructifs, la maîtrise des coûts de construction et d'exploitation ou encore la politique en matière de santé.

Identifiée comme un facteur de progrès et de croissance, la démarche développement durable a commencé à se structurer et à se déployer à travers les métiers, les clients et les collaborateurs par des actions de sensibilisation, et par la politique de ressources humaines.

6.7.2 Organisation de la Direction du développement durable de Nexity

La Direction du développement durable du Groupe est rattachée à la Direction générale depuis octobre 2009 et son Directeur a intégré le Comité exécutif du Groupe.

La gouvernance du développement durable au sein du Groupe s'organise autour d'une équipe dédiée, des correspondants développement durable dans chaque filiale Logement, des Comités stratégiques développement durable propres à chaque pôle et d'un Comité intermétier développement durable.

Afin de favoriser la circulation et le partage des informations, différents outils ont été développés (site intranet développement durable, fiche de *scoring* de chaque opération de logement, fiche d'étape DD dans le jalonnement de projet tertiaire, système de management environnemental de Nexity-Foncier Conseil, *newsletter* développement durable, intégration des nouveaux arrivants...).

6.7.3 Responsabilité sociétale

La responsabilité sociétale traite des enjeux de responsabilité environnementale, économique et sociale du Groupe.

Au titre de la responsabilité environnementale de Nexity, les principaux domaines concernent la réduction des émissions des gaz à effets de serre, l'amélioration de la performance thermique des bâtiments, les atteintes à la biodiversité, à l'eau, au sol, ainsi que leurs éventuels impacts sur la santé humaine. Les métiers de Nexity n'ont qu'une incidence indirecte sur l'environnement, cependant différentes actions sont mises en œuvre dans le Groupe au niveau de :

- la qualité des produits à travers des certifications ;
- la performance thermique des bâtiments (résidentiel et tertiaire) avec la prise en compte des exigences réglementaires ; et
- la préservation des ressources.

La responsabilité économique et sociale de Nexity touche :

- ses clients à travers l'accès à des bâtiments à coûts maîtrisés, économes en énergie, dans un environnement favorisant la mixité et le lien social ;
- ses salariés à travers la promotion et le développement personnel de chacun ; et
- la société civile au travers d'engagements auprès d'associations.

6.7.3.1 Responsabilité sociétale des métiers

Pôle Logement

Les filiales de Nexity-Logement s'efforcent de réaliser des programmes immobiliers de qualité s'intégrant dans le patrimoine architectural de la commune et du quartier. Le Groupe s'attache 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.

Certification

Nexity-Foncier Conseil détient depuis 2004 la certification ISO 14001, norme de management environnemental dont l'objectif est le respect de l'environnement, pour son processus d'aménagement de quartiers d'habitation. La filiale aménagement est auditée chaque année par la société Ecopass. Au regard des conclusions de l'audit de suivi de 2009, la note* attribuée pour la performance de son système de management environnemental (SME) est B+ (sur une échelle de A à D, B+ correspondant à un niveau satisfaisant).

Au 31 décembre 2009, 1.391 logements représentant 25 programmes ont fait l'objet d'une demande de certification Habitat & Environnement (H&E). Cette certification accompagne une démarche de performance énergétique, puisque ces opérations auront des performances énergétiques améliorées d'au moins 10% par rapport à la réglementation thermique actuelle. La démarche H&E garantit le respect de l'environnement et le confort de l'habitat, de la conception du logement jusqu'à son exploitation.

* Indicateur de performance environnemental émis à titre indicatif et ne préjugeant en rien du maintien de la certification selon la norme ISO 14001.

Aménagement durable et performance thermique

Parmi les 14 opérations de référence de Nexity-Foncier Conseil qui affichent des objectifs environnementaux ambitieux, trois sont considérées comme des écoquartiers à part entière (répondant aux objectifs environnementaux, économiques et sociaux) : Sainte-Anne Renaissance à Strasbourg, le Parc Matisse au Grand-Quevilly et La Marlière à Courcelles-les-Lens, qui respectivement accueilleront à terme 250, 760 et 1.350 logements.

En effet, au-delà de la maîtrise des impacts sur le sol, les eaux pluviales, la circulation, le paysage et la biodiversité, thèmes de la politique environnementale définie dans le cadre de la norme ISO 14001, l'aménagement de ces quartiers d'habitation conjugue d'autres aspects du développement durable :

- la mixité sociale ;
- la performance énergétique des bâtiments (toutes les constructions du quartier Sainte-Anne Renaissance répondront au label BBC, la démarche HQE et l'objectif de 80 kWh/m²/an sont imposés à celles du Parc Matisse...) ;
- l'accessibilité pour l'acquisition "terrain + maison" à la Marlière aux ménages au budget modeste ; et
- l'approche bioclimatique de l'aménagement pour favoriser l'apport solaire passif pour les constructions...

Les filiales promotion de Nexity-Logement anticipent la réglementation du Grenelle de l'environnement en proposant d'ores et déjà certaines opérations dont les logements correspondent aux critères BBC (Bâtiment Basse Consommation). Ainsi, 4 opérations (soit 147 logements) répondant à cette réglementation et 7 opérations TPHE (soit 198 logements) ont été lancées en commercialisation en 2009.

L'évolution récente du contexte réglementaire accroît le niveau d'exigence en termes de performance thermique des bâtiments neufs. Les filiales de Nexity-Logement anticipent ces mesures et prévoient de faire en sorte que les permis de construire déposés à compter du 1^{er} janvier 2010 respectent la réglementation BBC, et d'augmenter le nombre de logements répondant aux critères TPHE.

Aide à l'accession et maîtrise des coûts

Nexity a été le premier promoteur privé à réaliser des opérations financées par le dispositif du Pass-Foncier® (voir paragraphe 6.6 "Environnement législatif et réglementaire"). 885 logements ont été réservés en Pass-Foncier® en 2009 (terrains à bâtir et logements).

Nexity-Logement développe par ailleurs des opérations au cœur des quartiers en rénovation urbaine (projets ANRU) : 1.516 logements ont été réservés en 2009 dans ces quartiers. Bénéficiant d'une TVA réduite à 5,5%, ces opérations rendent possible l'accession pour les ménages modestes, essentiellement issus du même quartier.

Préservation des ressources et maîtrise des coûts

Nexity-Foncier Conseil, dans sa politique environnementale, a pour objectif de maîtriser les impacts environnementaux liés à son activité d'aménageur. Ces impacts concernent : le sol, les eaux pluviales, le paysage, la circulation et la biodiversité, thèmes d'actions prioritaires de sa politique environnementale auquel s'ajoutera prochainement l'énergie.

Pour chaque thème, des objectifs environnementaux et des procédures opérationnelles sont définis. À titre d'exemple, dans le thème paysage, Nexity-Foncier Conseil veille à l'insertion harmonieuse dans leur environnement des quartiers d'habitation qu'elle réalise et missionne un architecte urbaniste et un architecte coordinateur en charge d'élaborer les prescriptions architecturales et d'accompagner les acquéreurs dans leur projet en leur apportant des conseils adaptés.

Enfin, le SME (Système de management environnemental) assure un accompagnement permanent des équipes et une amélioration continue des procédures opérationnelles par l'intermédiaire d'audits internes, de formations, et de suivi de dossiers.

Dans les filiales de promotion de Nexity-Logement, un partenariat avec Voltalis a permis de déployer des boîtiers Bluepod® sur plusieurs programmes immobiliers chauffés à l'électricité (898 logements équipés en 2009). Cet équipement consistant en un système de régulation et de délestage permettant la modulation de la consommation énergétique des bâtiments en cas de surcharge du réseau électrique national, permet la diminution de 5% à 10% des consommations annuelles d'électricité des résidents et l'équivalent d'une réduction jusqu'à 30% des émissions estimées de CO₂ imputables au logement*.

Nexity-Logement a élaboré un système de *scoring* qui évalue les programmes immobiliers sur leurs actions de développement durable. Les thématiques environnementales, cadre de vie et économiques sont systématiquement évaluées. De plus, il permet de suivre en temps réel l'évolution de la production de Nexity-Logement et les objectifs fixés pour chaque filiale.

Recherche et développement

Projet Logements – construction innovante

Nexity-Logement poursuit le développement d'un projet de logements à coût maîtrisé en partenariat avec des industriels du BTP. Ce projet consiste dans le développement conjoint de bâtiments collectifs à usage d'habitation par optimisation du mode de construction (structure acier et panneaux assemblés en usine). Ce procédé permettra une réduction des coûts de construction de l'ordre de 20%, ainsi qu'un raccourcissement du temps de construction (18 mois en moyenne à 9 mois estimés au total) et le respect de la future réglementation applicable en 2012 en matière de Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Un premier bâtiment de ce type devrait être livré fin 2010 à La Seyne-sur-Mer (Var).

Pôle Tertiaire

Certification

La certification NF Bâtiments tertiaires – Démarche HQE concerne la phase de programmation, de conception et de réalisation des ouvrages. Elle s'appuie sur un référentiel élaboré par Certivéa, le CSTB et l'ADEME bâti sur 14 cibles pour une démarche environnementale globale.

L'engagement de Nexity-Entreprises dans le développement durable est ancien. Plus de 200.000 mètres carrés de surfaces ont été réalisés dans le cadre de la certification NF Bâtiments tertiaires. Nexity-Entreprises a généralisé la certification HQE pour toutes ses opérations.

Nexity-Geprim a contribué au sein de l'association AFILOG à l'élaboration d'une charte développement durable dédiée aux bâtiments logistiques pour aboutir au 15 janvier 2009 à la mise en place d'une certification adaptée, sous la marque : NF Bâtiments tertiaires – Démarche HQE®.

Ses futurs projets s'inscriront dans cette démarche.

Performance thermique

En 2010, Nexity-Entreprises s'engage à généraliser l'application de la norme BBC à toutes ses opérations, aussi bien dans le neuf que dans la restructuration. Cette décision devance la réglementation thermique de deux années.

* Source : Voltalis.

Plusieurs opérations de constructions neuves sont d'ores et déjà programmées en BBC Effinergie.

Nexity-Entreprises se tourne également vers d'autres certifications à portée internationale telles que BREEAM (*BRE Environmental Assessment Method* : certification anglaise) et LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design* : certification américaine), auxquelles les investisseurs étrangers sont sensibles.

Préservation des ressources et maîtrise des coûts

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 énergétique active à travers la gestion individuelle des espaces et le pilotage des installations au moyen de systèmes de gestion technique automatique assurant l'optimisation du fonctionnement en fonction du type et de la durée d'occupation des espaces.

Recherche et développement

Nexity-Entreprises a mis en œuvre diverses recherches et réflexions sur des solutions constructives innovantes, en particulier dans l'optique de la réalisation de bâtiments BBC et de l'optimisation des profils HQE.

Dans le cadre de deux opérations BBC, de nouveaux systèmes sont à l'essai tant dans les systèmes de climatisation alternatif que dans les systèmes de chauffage, toujours dans le but de limiter fortement les consommations énergétiques des bâtiments de bureaux. Par ailleurs, une réflexion est en cours sur la suppression des faux-plafonds techniques afin de favoriser l'inertie thermique des locaux, et ainsi limiter le recours au refroidissement mécanique.

Concernant le conditionnement de l'air neuf, Nexity-Entreprises a développé avec l'aide de bureaux d'études, un nouveau type de centrale de traitement d'air qui permet d'atteindre des consommations énergétiques très basses et de prétendre au label BBC. Il est actuellement prévu sur deux opérations.

Enfin, pour la gestion de l'eau, Nexity a mené une réflexion en partenariat avec Phytorestore pour la mise en place de jardins filtrants sur certaines opérations. Il s'agit de bassins plantés permettant le traitement sur site des eaux usées grâce à des espèces de roseaux spécifiques. Cette technique permet de s'approcher d'une conception zéro rejet vers les eaux communales, et d'infiltrer dans le sol les eaux issues des lavabos et les eaux pluviales issues des zones étanches.

Nexity a lancé une nouvelle offre de bureaux et de commerces sous forme de petits immeubles d'une SHON de 600 à 2.500 mètres carrés : *Ywood Business*. Ce nouveau concept, qui s'inscrit dans une démarche BBC, est proposé avec un prix accessible, une livraison rapide et des charges optimisées. La construction bénéficie d'une orientation et d'un procédé constructif en structure bois massif qui permettent l'optimisation des performances énergétiques du bâti et de répondre aux critères BBC.

De plus, l'organisation de l'espace de bureaux est d'une grande flexibilité avec des affectations et une divisibilité aisées des surfaces disponibles. Cette nouvelle génération de bureaux et commerces, construite dans des opérations d'ensembles mixtes (logements, bureaux, et commerces), en entrée de ville ou au sein de parcs tertiaires en province, offre aux utilisateurs une solution globale (conception, réalisation et gestion du bâtiment).

Activité Nexity-Ville & Projets

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 reconstruction de la ville sur elle-même et la redensification des cœurs de ville permet de penser la ville de demain autrement en intégrant les problématiques environnementales et techniques, sociales et économiques.

Ainsi la régénération urbaine développée par Nexity-Villes & Projets permet notamment l'implantation de services et commerces, d'offrir des logements différenciés, et de proposer des bureaux adaptés aux entreprises. Par ailleurs, la localisation des projets en cœur de ville permet d'éviter l'étalement urbain générateur de nombreux déplacements.

Dans le cadre de ses propositions (auprès des collectivités et des grands propriétaires fonciers), Nexity-Villes & Projets intègre systématiquement les compétences d'un référent développement durable et propose des réponses techniques concrètes adaptées au territoire en question. Cette démarche répond, voire anticipe, les demandes de plus en plus importantes des collectivités locales en matière d'aménagement durable.

Les principaux thèmes étudiés sur les opérations en 2009 portent notamment sur la gestion intelligente des eaux, les nouvelles mobilités et les nouvelles mixités, la gestion différenciée des pollutions et de l'auto-partage.

Activités de Services

Préservation des ressources et maîtrise des coûts

Une vaste campagne d'optimisation des charges de copropriétés a été lancée dans le résidentiel par Lamy.

Pour les immeubles neufs, en partenariat avec les filiales de promotion du groupe Nexity, une concertation est menée pour :

- concevoir des règles de gestion optimisées afin de limiter les frais de gestion générés par plusieurs strates d'ASL, AFUL et syndicat ; et
- construire des immeubles qui généreront le moins de charges possible à l'entretien.

Pour les immeubles anciens, Lamy travaille avec des prestataires spécialisés sur l'optimisation des charges de copropriété. L'année 2009 a servi de test sur une douzaine de résidences. Les actions débutent par l'analyse du relevé général des dépenses (contrat, abonnement) puis la recherche de redevances (location de toiture pour les énergies renouvelables, location de gaines techniques pour la fibre optique...) et enfin, une réflexion sur le lissage des menus travaux à travers un contrat d'assistance.

Pour une résidence de 400 logements à Montpellier (Les Tonnelles), l'économie obtenue est de 70.000 euros sur un budget de 620.000 euros. Sur cette résidence, l'installation de 1.600 mètres carrés de panneaux photovoltaïques participera pour 11.000 euros à l'économie réalisée.

Lamy va passer, courant 2010, à la phase dynamique de proposition d'économies de charges à l'ensemble des résidences dont le budget est supérieur à 60.000 euros. Les économies réalisées de 6 à 12% devraient permettre de rembourser un prêt sur 15 à 20 ans finançant les travaux sur la performance énergétique.

Dans deux bâtiments tertiaires dont elle assure la gestion, Nexity-Sagel a fait installer un dispositif d'écoringulateur distribué par la société DJP Environnement en 2008 sur des chaudières classiques. Selon les mesures effectuées, les résultats sont de l'ordre de 20% d'économie d'énergie par rapport à la consommation normale, soit une économie de consommation égale à 84.500 kWh.

Les études sont actuellement conduites afin d'étendre cette installation à d'autres immeubles équipés de chaudières fonctionnant au fioul ou au gaz à l'exception des chaudières à condensation ou basse température.

À noter également que l'économie de consommation de 84.500 kWh réalisée par la mise en place des deux écorégulateurs a permis de réduire significativement les émissions de CO₂ (soit 19,6 tonnes équivalent CO₂) répondant ainsi aux dispositions de la loi du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique et du Grenelle de l'environnement.

Certificats d'économie d'énergie (CEE)

Les économies d'énergie engendrées par la mise en place des écorégulateurs ont permis d'envisager une baisse de la consommation d'énergie de l'installation et, accessoirement, permettent l'obtention de certificats d'économie d'énergie (CEE). L'installation des deux écorégulateurs a permis d'obtenir un certificat d'économie d'énergie équivalent à 466.000 kWh cumac, validé par la DRIRE Île-de-France. La convention signée par la société DJP Environnement prévoit un engagement de résultat à sa charge.

Recherche et développement

Une démarche a été initiée dans le tertiaire par le pôle Services 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. La mise en place de la prestation Ergelis en phase test a été engagée depuis septembre 2009. Elle s'appuie sur un système de pilotage installé dans chacun des bâtiments et connecté à la GTB (Gestion Technique du Bâtiment) existante. Un bilan 2010 sera réalisé après une année d'exploitation. La démarche test est étendue à un second immeuble classé IGH pour l'exercice 2010.

La démarche HQE a été déclinée au métier de l'exploitation des bâtiments avec un nouveau référentiel finalisé par Certivea en juillet 2009 et amendé en novembre 2009. Nexity-Saggel a participé à la phase pilote du référentiel HQE Exploitation en l'adaptant aux réalités du terrain. Elle a été l'occasion de se doter d'outils nécessaires à la gestion d'immeubles HQE Exploitation : cahier des charges pour les prestataires spécifiques HQE, procédures de management environnemental. De plus, les cibles prioritaires ont été définies : énergie, maintenance et confort des occupants.

La construction d'un immeuble HQE doit s'accompagner d'une exploitation adaptée. Le contrat de résultat avec intéressement aux économies réalisées évolue en intégrant les thèmes de la gestion qualité (système de chauffage/rafraîchissement, de ventilation, d'éclairage, de gestion de l'eau, etc.) et du *reporting* sur le suivi des consommations. Il convient de mesurer la qualité des prestations environnementales ainsi conduites et d'apporter une meilleure lisibilité auprès des propriétaires et locataires.

Deux exemples :

■ CB20 Les Miroirs (La Défense) :

Cet ensemble immobilier a été retenu en phase pilote de la démarche et a attendu la version définitive pour entrer dans la phase de certification. L'exploitation de CB20 Les Miroirs a été entièrement réorganisée pour être en cohérence avec la démarche HQE exploitation : mobilisation de tous les prestataires du site autour du syndic pour évaluer la qualité environnementale du bâtiment en exploitation (QEBE), la qualité environnementale des pratiques (QEP) et pour les améliorer. Le système de management mis en place en parallèle a permis d'organiser et de valoriser les efforts de chacun pour finaliser le dossier qui sera présenté à Certivea au premier semestre 2010.

■ Meudon Campus (Hauts-de-Seine) :

Le site de Meudon Campus a été sélectionné pour l'engagement environnemental des locataires, qui se traduit entre autres par leur engagement dans des démarches de certification ISO 14001. La certification HQE s'est donc inscrite parallèlement dans le cadre des démarches locataires, comme un complément adapté au métier de l'exploitation du bâtiment.

L'évaluation de la qualité environnementale du site (QEBE et QEP) a été reprise conformément à la version définitive du référentiel HQE exploitation. La certification HQE Exploitation est prévue pour 2010, en coordination avec la certification ISO 14001 des locataires.

Activités de Distribution

Nexity-Solutions développe des services accompagnant les particuliers dans leur parcours immobilier, par le biais de son offre de services : Solutions Clés Nexity.

Accompagnement du client

En 2009, Solutions Crédit a permis d'accompagner 3.150 clients du Groupe dans le financement de leur acquisition.

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 pour les aider dans leurs démarches de déménagement et d'emménagement : 68.500 guides ont été ainsi offerts en 2009.

Maîtrise des ressources

Le guide Solutions Clés Nexity est imprimé en totalité sur du papier PEFC (issu de forêts durablement gérées). Quant aux archives des dossiers clients de Solutions Crédit, celles-ci font l'objet d'une destruction régulière en utilisant les services d'une société spécialisée pour les recycler. Ainsi, en 2009, 1,5 tonne de papier a été traitée.

Le réseau de franchises Guy Hoquet l'Immobilier a initié dès 2007 une démarche environnementale et remplace progressivement l'ensemble de ses supports de communication en papier traditionnel par du papier recyclé. Afin d'appuyer cette démarche, le réseau Guy Hoquet l'Immobilier travaille avec un imprimeur certifié Imprim'vert, norme qui garantit la non-utilisation de produits toxiques et la gestion des déchets dangereux.

Engagement militant

Les activités de Distribution sont par ailleurs très engagées, au travers de leurs 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 l'association Antigone. Ce soutien 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 162.330 euros qui ont été alloués au fonctionnement de l'association.

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.

Activités d'Investissements

En 2009, Nexity-Reim a engagé une démarche en vue de la certification HQE Exploitation de deux de ses actifs : les immeubles Equalia à Alfortville (Val-de-Marne) et Aviso à Puteaux (Hauts-de-Seine).

Cette démarche vise une optimisation de la performance du bâtiment, de son exploitation et de son usage dans les domaines du confort et de la santé des occupants, et de l'environnement.

Groupe et moyens généraux

Préservation des ressources et maîtrise des coûts

Le recyclage des papiers a été progressivement étendu au cours de l'année 2009 aux sites principaux de Nexity en nouant un partenariat avec une association à but non lucratif. Au total, le tri du papier représente 45,4 tonnes en 2009 et permet de préserver de nombreuses ressources. Le tri des cartouches d'encre fait aussi l'objet d'un recyclage sur le site parisien (580 kg de cartouches recyclées en 2009).

Bilan Carbone®

Le groupe Nexity a réalisé son premier bilan carbone sur ses sites principaux de Paris et de Roubaix et a reçu une subvention de l'ADEME pour cette opération.

Des actions concrètes de réduction des émissions de gaz à effet de serre avaient déjà été mises en place dès le début 2009 par le Secrétariat général, et poursuivies suite aux recommandations de ce premier bilan, dans les domaines des déplacements des collaborateurs (une politique de frais généraux Groupe privilégiant le train aux transports aériens), des consommations de papier (photocopies recto verso noir et blanc généralisées par défaut, retrait des imprimantes individuelles) et de la dématérialisation : informatisation et dématérialisation des notes de frais et des procédures de déplacement avec l'aide de la DSI en utilisant un logiciel et en ayant recours à la sous-traitance adaptée (c'est-à-dire une entreprise employant des personnes en situation de handicap ou en difficulté d'insertion) pour la numérisation des documents.

De même la politique engagée dès 2008 pour le choix des véhicules des collaborateurs du Groupe a été renforcée. Outre la possibilité de bénéficier de bonus écologiques, Nexity préconise et favorise l'utilisation d'un carburant diesel haute performance. De plus, la durée de location des véhicules a été rallongée de 4 mois à un an selon les modèles.

Adhésion et participation

Le Groupe a adhéré au Collège des Directeurs du Développement Durable (C3D). Ce Collège réunit les Directeurs du développement durable engagés dans leur fonction, dans le but de renforcer le mouvement d'implication des entreprises en faveur du développement durable.

Nexity a copiloté avec Bouygues Immobilier le groupe de travail Immobilier du Plan Grenelle Bâtiment. Un rapport a été remis et présenté à Philippe Pelletier qui pilote, pour le gouvernement, le Plan Grenelle Bâtiment dans son ensemble.

Nexity participe à Gigaro, groupe de réflexion sur l'urbanisme durable en termes de production immobilière, d'organisation spatiale de la ville autour de la mixité et de la densité, de procédures et contraintes administratives, d'impacts socio-économiques et d'infrastructures urbaines.

6.7.3.2 Responsabilité envers le client et sensibilisation des collaborateurs

La responsabilité sociétale de Nexity doit se traduire par une démarche de développement durable cohérente vis-à-vis des clients ou collaborateurs.

Responsabilité envers les particuliers

Nexity propose d'accompagner le client particulier dans chaque étape de son parcours immobilier, tout au long de sa vie, en prenant en permanence en considération les éléments de responsabilités sociétales.

Accompagner le parcours immobilier

Nexity a une responsabilité dans la préservation du pouvoir d'achat de ses clients dans l'accès à la propriété et l'aide au financement. Le Groupe propose une offre variée en typologie de produits, répondant à chaque étape de la vie, à chaque parcours immobilier : résidences gérées (étudiants ou seniors), logements ANRU, logements sociaux, collectifs (neuf ou ancien), maisons individuelles ou terrains à bâtir. Dans l'aide à l'accession, Nexity propose à ses clients un service de montage de prêt auprès de ses banques partenaires (taux négociés, assurances, garanties...), la possibilité du recours à des dispositifs de financements gouvernementaux (Pass-Foncier®, loi Scellier...).

Valoriser le patrimoine et réduire les charges

Sur l'environnement, Nexity envisage d'anticiper la réglementation en proposant des logements performants thermiquement et d'accompagner son client avec des offres de réduction sur les diagnostics énergétiques et sur les travaux, en particulier ceux liés à la performance énergétique.

Lamy, en tant que syndic de copropriété, intervient sur la gestion des bâtiments et dans son offre responsable, a pensé un système d'optimisation des charges permettant de financer des travaux pour l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment. Lamy intervient également dès la conception des bâtiments auprès des filiales promotion du Groupe, afin d'optimiser les charges en amont.

De même, l'installation de l'équipement Bluepod® de Voltalis contribue à la baisse des charges dans un certain nombre de logements neufs chauffés à l'électricité, grâce à un délestage et permet la lecture quasiment en temps réel de la consommation électrique.

Le pôle Distribution signale de façon spécifique dans le guide Solutions Clés Nexity des rubriques de performance énergétique, diagnostics immobiliers, électricité, gaz, fenêtre, chaudières... permettant de réaliser des économies d'énergie ou d'améliorer la performance énergétique de son habitat.

D'autre part, les agences Century 21 offrent à leurs clients des dossiers spéciaux "bien vendre", "bien acheter", "bien gérer" qui comprennent tous une rubrique consacrée aux économies d'énergie.

Informier

Accompagner ses clients, c'est aussi les sensibiliser aux enjeux individuels et sociétaux qui comptent pour le Groupe : Nexity-Foncier Conseil a lancé une collection de guides pratiques sur le thème de l'écologie urbaine. Ces guides "Écocitoyen au quotidien", "Les Cités-Jardins" sont destinés et remis aux 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 la démarche environnementale sont éditées et distribuées aux clients, partenaires et élus. Elles abordent de nombreux thèmes tels que l'économie d'énergie et des ressources, et apportent des conseils pour les projets de construction.

Responsabilité envers les entreprises

Accompagner le parcours immobilier

Les entreprises, pour répondre à leurs stratégies immobilières, ont également besoin de trouver des solutions attractives en termes de financement, de gestion d'actifs ou d'optimisation dans l'utilisation de leurs locaux. Pour répondre à la diversité des entreprises et des parcours immobiliers, Nexity propose une offre variée (immeuble de grande hauteur, parc logistique, bureaux...) et responsable.

Pour ce qui concerne plus particulièrement les PME, Nexity a conçu un produit spécifique, *Ywood Business*, des bureaux en bois, à basse consommation et une gestion optimisée des charges.

Valoriser le patrimoine et réduire les charges

Concernant ses clients investisseurs, Nexity-Entreprises intègre dès à présent dans la conception de ses produits, tant en neuf qu'en restructuration, les exigences de la réglementation thermique à venir (imposant un niveau très bas de consommation énergétique), et propose ainsi des immeubles BBC et HQE. Cette démarche permet aux investisseurs de valoriser leur patrimoine sur le long terme.

L'offre de Nexity-Saggel en *property management* propose des systèmes d'écorégulateurs, de pilotage à distance, de *monitoring* qui permettent aux propriétaires d'optimiser le niveau de charges et de s'engager auprès des utilisateurs. Nexity-Saggel permet ainsi aux utilisateurs d'utiliser des locaux à niveaux de charges définis.

Responsabilité envers les collectivités locales

Les collectivités, dans la construction et la conception de quartier, trouvent dans l'offre ensemblier urbain de Nexity, des solutions de financement et des réponses à leur politique développement durable. Nexity se doit d'anticiper la ville de demain pour répondre aux demandes des collectivités. À ce titre, Nexity participe à Gigaro, groupe de réflexion sur l'urbanisme durable.

Nexity-Villes & Projets a mis au cœur de ses préoccupations les enjeux du développement durable en proposant une approche globale et pragmatique conjuguant les fonctions d'emploi, de logement, d'équipement et de commerce pour une ville partagée. Ainsi dans le montage de ses opérations, Nexity-Villes & Projets imagine une ville désirable et accessible à tous. Nexity-Villes & Projets a aussi un rôle de sensibilisation auprès des acteurs des collectivités locales.

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. Par exemple, les responsables du pôle Logement suivent des formations spécifiques en matière de construction durable.

De plus, Nexity-Foncier Conseil a organisé en 2009 plusieurs types de formations à l'attention de ses collaborateurs sur les thèmes suivants : ISO, audit interne, sites et sols pollués et HQE. En outre, le Cercle Environnement mis en place pour faire évoluer le système de management et pour réaliser une veille technologique, continue de se réunir une fois par trimestre. Une "brève ISO" est publiée chaque mois. Des fiches techniques ont été rédigées à destination des collaborateurs de la filiale. Un plan d'actions opérationnelles est réalisé chaque année, et porte sur les thèmes existants ou à venir de la politique environnementale : le sol, les eaux pluviales, le paysage, la circulation, l'énergie et la biodiversité.

Par ailleurs, Guy Hoquet l'Immobilier a organisé une réunion de sensibilisation auprès des collaborateurs sur le thème du développement durable et est en train de mettre en place un plan de formation au niveau du Comité de direction, qui sera ensuite étendu à l'ensemble des collaborateurs.

Enfin, le Directeur du développement durable intervient lors de chaque journée d'intégration afin de sensibiliser les nouveaux arrivants à la politique de développement durable du Groupe.

6.7.3.3 Responsabilité envers l'ensemble des collaborateurs à travers la politique des ressources humaines

Nexity a choisi notamment à travers sa politique des ressources humaines de promouvoir la diversité, développer les compétences des collaborateurs, renforcer le lien social dans le temps et développer la prévention en matière de santé.

Promouvoir la diversité

Par son adhésion à la charte de la diversité en 2006, Nexity a affiché sa volonté de promouvoir une plus grande mixité dans les profils et les parcours professionnels et de veiller au respect de l'équité professionnelle.

À titre d'exemple, depuis 2007, le Groupe est membre de l'association Nos quartiers ont des talents : il accompagne les jeunes diplômés bac +4 (ayant de réelles difficultés dans leur recherche d'emploi) à se positionner sur le marché de l'emploi.

La part des femmes est de 65,5% dans le Groupe. Elles représentent près de 43% des cadres et 79% des non cadres. L'absence, dans certains cursus de formation et donc sur le marché, de candidates féminines accentue les difficultés de recrutement des femmes dans certains métiers de l'entreprise.

Toutefois, en matière de recrutement, Nexity veille à l'accessibilité et à la non discrimination de ses annonces, permettant à tout postulant, quel que soit son sexe, son origine, sa religion..., d'être un candidat potentiel évalué uniquement en fonction de ses compétences et de leur adéquation avec celles recherchées pour le poste à pourvoir.

Plus de 46% des collaborateurs du Groupe ont plus de 40 ans dont 22% plus de 50 ans. En 2009, trois accords et trois plans d'actions favorisant le maintien dans l'emploi des collaborateurs seniors ont été signés. Les objectifs visés par le Groupe sont de permettre la poursuite, pour les collaborateurs concernés, d'une activité professionnelle motivante, de renforcer le lien intergénérationnel et de valoriser les salariés seniors en optimisant la mise en œuvre et la transmission de leurs compétences et expertise.

Nexity s'est également impliqué dans l'emploi des personnes handicapées. Ainsi en 2009, deux contrats Groupe ont été signés avec des entreprises adaptées. La prestation de recyclage du papier mise en place à Roubaix en 2007, a été étendue aux établissements de Wasquehal, Clichy, La Défense et Paris. La numérisation des notes de frais a également été confiée à une entreprise adaptée. Forte de ces premières actions étendues avec succès, Nexity souhaite en 2010 développer de nouveaux partenariats avec des structures favorisant l'insertion des personnes handicapées telles que Cap Emploi.

Développer les compétences

Intégration des jeunes

Nexity a adhéré à la Charte de l'apprentissage en 2005, manifestant ainsi sa volonté de s'engager à accueillir des jeunes en alternance et en apprentissage. En 2009, 109 stagiaires ont été accueillis au sein du Groupe.

Séminaire d'intégration des nouveaux collaborateurs

Dès leur arrivée, les nouveaux collaborateurs bénéficient d'un séminaire d'intégration leur apportant une vision globale et une meilleure compréhension des enjeux, des métiers et des savoir-faire du Groupe. Chacun des séminaires regroupe la totalité des nouveaux entrants, toutes expertises et pôles de métiers confondus.

Formation

L'investissement en formation, pour l'année 2009, est supérieur à 4,6 millions d'euros pour le Groupe, démontrant ainsi son engagement en matière de formation continue.

À titre d'exemple, une école des ventes permet notamment à chaque négociateur junior de bénéficier d'un cursus de formation obligatoire d'une durée de 13 jours. Pour compléter ce dispositif, les négociateurs disposent également d'un outil d'auto-formation, accessible à tous les négociateurs.

Ce type de cycles existe aussi pour les métiers de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre.

Au-delà de ces cursus et cycles de formation, en septembre 2009, la Direction générale a annoncé la création de l'Université Nexity dont l'objectif majeur en 2010 est de renforcer l'accompagnement et la formation managériale.

Les Entretiens Annuels Professionnels (EAP)

En 2009, le dispositif Groupe d'Entretien Annuel Professionnel pour chaque collaborateur a été étendu au sein de l'UES Lamy, accompagné d'une formation pratique pour l'ensemble des managers et d'un accompagnement des collaborateurs.

L'Entretien Annuel Professionnel constitue une opportunité privilégiée pour les managers et les collaborateurs d'échanger sur le bilan de l'année écoulée, sur les objectifs de l'année à venir ainsi que les besoins d'accompagnement du collaborateur.

L'EAP permet également d'identifier les demandes de mobilité professionnelle et géographique des collaborateurs (933 demandes ont été identifiées en 2009).

De plus, c'est à partir de l'analyse globale des EAP, qu'il convient chaque année d'ajuster les plans d'actions en matière de gestion des mobilités potentielles, de formation et de recrutement.

De fait, la formalisation des entretiens annuels professionnels constitue la pierre angulaire de la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences.

Encourager la mobilité interne

Pour répondre d'une part aux postes à pourvoir et d'autre part aux souhaits des collaborateurs exprimés lors des EAP et validés par les managers, Nexity met à la disposition de tous ses collaborateurs une bourse de l'emploi.

Ce dispositif a été créé pour faciliter les échanges et favoriser les passerelles entre les filiales du Groupe. C'est ainsi qu'en 2009, 115 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité inter-pôles en plus des mobilités réalisées à l'intérieur de chaque pôle.

Pour faire face aux effets de la crise économique touchant particulièrement le secteur de l'immobilier, et pour préserver la compétitivité de l'entreprise, un plan de restructuration et de compression des effectifs du pôle Logement, suivi d'un Plan de Sauvegarde de l'Emploi (PSE), portant sur 190 suppressions de postes, ont été mis en place fin 2008.

Le PSE a donné 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, ont permis de faciliter le repositionnement professionnel des salariés à l'extérieur du Groupe.

À fin 2009, plus de 100 salariés avaient pu être reclassés en interne ou bénéficier du dispositif de volontariat alors que déjà près de 60 collaborateurs avaient trouvé une solution à l'extérieur du Groupe avec l'aide de l'Antenne-emploi.

Renforcer le lien social dans le temps

En 2009, la Direction a souhaité renforcer l'engagement réciproque de l'Entreprise et de l'ensemble des collaborateurs. Ainsi, une augmentation de capital réservée aux salariés portant sur 250.000 actions a été mise en œuvre.

Les modalités de souscription ont permis à 1.344 collaborateurs du Groupe de souscrire à cette augmentation de capital, les demandes de souscription ayant dépassé de plus de 43% le nombre d'actions proposées.

Au-delà de cette action spécifique, l'ensemble des collaborateurs du groupe Nexity bénéficie d'un Plan d'Épargne Groupe. Ce dispositif leur permet ainsi de se constituer une épargne complémentaire.

En outre, pour les UES Promotion Construction et Saggel, des accords avec les partenaires sociaux ont été signés, permettant ainsi aux collaborateurs de bénéficier d'un PERCO (Plan d'Épargne pour la retraite collectif).

Développer la prévention en matière de santé

Au-delà de ses obligations légales, Nexity a opté pour une politique volontariste de prévention santé pour ses salariés.

Initiées en 2008, deux actions prioritaires ont été renforcées en 2009 dans cet objectif, à savoir :

- le renforcement de la formation de collaborateurs de Nexity en matière de secourisme et de sécurité ; et
- l'organisation de sessions thématiques et de dépistages.

En 2009, des sessions thématiques sur la nutrition et le tabac ont été proposées aux salariés du site de La Défense en partenariat avec le *Medical Board* de l'Hôpital américain de Neuilly-sur-Seine. À l'issue de ces conférences, des dépistages ont été proposés aux salariés (exemple : diabète, cholestérol, hypertension artérielle) à partir des kits SOS (télémédecine).

De plus, le plan de continuité d'activité du Groupe a été renforcé pour anticiper les risques engendrés par une possible pandémie grippale. L'ensemble des sociétés et des établissements du Groupe dispose du matériel nécessaire à une prévention efficace depuis septembre 2009 (masques et solutions hydro-alcooliques notamment).

6.7.4 Engagements pour l'avenir

La politique de développement durable de Nexity se poursuivra en 2010. En effet, les engagements du Groupe se développeront à la fois en interne, sur des aspects organisationnels et managériaux, et sur les métiers du Groupe, afin notamment d'améliorer l'offre client.

Accompagner le changement

Pour accompagner les collaborateurs du Groupe, la Direction du développement durable lance une campagne de formation. Les managers du Groupe suivront début 2010 une formation développement durable de 2 jours. La connaissance du développement durable et de sa place dans la stratégie du Groupe ainsi que l'apprentissage des outils internes en la matière leur permettront d'impulser cette politique au niveau de leurs équipes opérationnelles. D'autres formations suivront à destination des commerciaux et des opérationnels. De plus, suite au bilan carbone® effectué en 2009, une action de sensibilisation pour tous les collaborateurs du Groupe sera mise en place lors de la semaine du développement durable 2010, organisée par le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer.

Améliorer les pratiques métiers

Il s'agit pour la Direction du développement durable de travailler aussi sur l'offre client. Grâce aux Comités stratégiques déjà mis en place, des engagements ont été pris. En 2010, tous les programmes proposés par les filiales de promotion Logement et Tertiaire seront BBC (dans la mesure du possible). Dans le tertiaire, 100% de la production est BBC et certifiée NF HQE – Bâtiments tertiaires.

Le guide Solutions Clés Nexity fait l'objet de constantes améliorations, et la thématique de l'amélioration de la performance énergétique devrait être renforcée en 2010. Des tests à l'échelle locale seront menés chez Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier afin de proposer des offres de travaux de rénovation énergétique des logements anciens aux vendeurs et acquéreurs.

Une réflexion globale sur la dématérialisation des supports est engagée, en particulier chez Solutions Crédit, où sont à l'étude les possibilités d'archivage et de transmission numériques des pièces justificatives des dossiers clients et des demandes de financement envoyées aux banques.

Chez Guy Hoquet l'Immobilier, les projets pour 2010 sont les suivants :

- engagement d'une démarche de certification de services pour les agences, dans leurs relations avec leurs clients vendeurs et acquéreurs ;

Cette démarche est fondée sur le respect d'une série d'engagements issus de la méthode Guy Hoquet, qui ont un impact direct sur les consommateurs (accueil, conseil, suivi...). Elle s'inscrit aussi dans le cadre des sondages que l'entreprise a fait réaliser par l'IFOP en 2008 et 2009 qui ont permis aux consommateurs d'exprimer leurs attentes vis-à-vis des agents immobiliers. Guy Hoquet l'Immobilier est actuellement en phase d'audits afin d'obtenir le label Qualicert fin 2010.

- signature prochaine de la Charte des Réseaux, dans le cadre d'une participation active au Club Génération Responsable, association ayant pour but de promouvoir des actions communes d'engagement, de sensibilisation, de formation, d'analyse et de communication sur le thème du développement durable ;
- souhait d'impliquer l'entreprise sur les aspects relatifs au handicap et à la mobilité réduite.

La Direction du développement durable a pour mission d'accompagner le déploiement des engagements pris dans chaque pôle et de veiller à la cohérence du Groupe en matière d'offre client. Pour cela, la Direction du développement durable, à travers son organisation régionale, accompagnera les collaborateurs dans l'amélioration des pratiques opérationnelles et dans l'identification et le développement des synergies entre les métiers.

La Direction du développement durable développera en particulier 3 domaines d'expertise pour accompagner les collaborateurs :

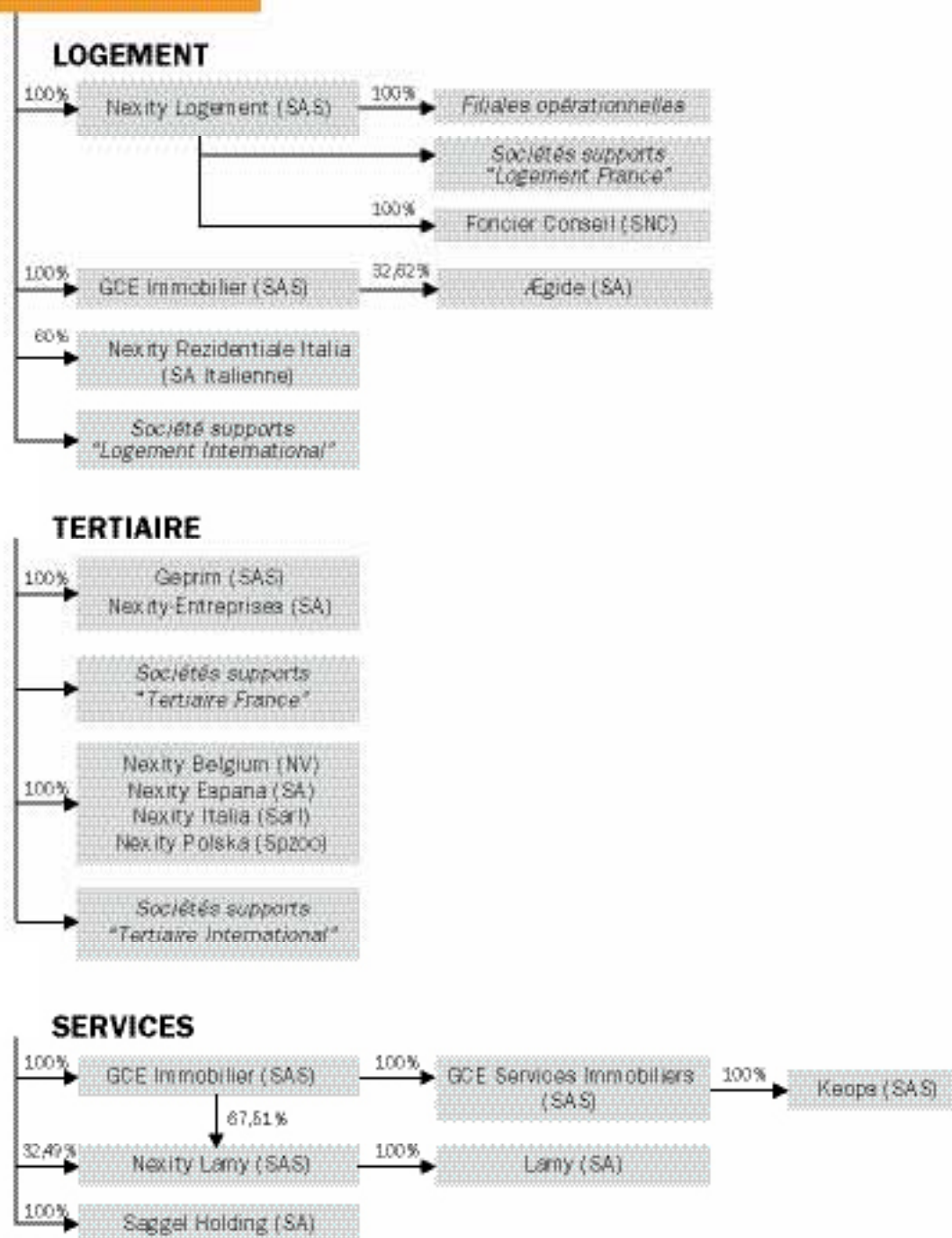
- le BBC et l'accompagnement à son déploiement opérationnel ;
- le carbone et la santé ; et
- la gestion énergétique des bâtiments, pour accompagner utilisateurs et habitants avec des outils adaptés.

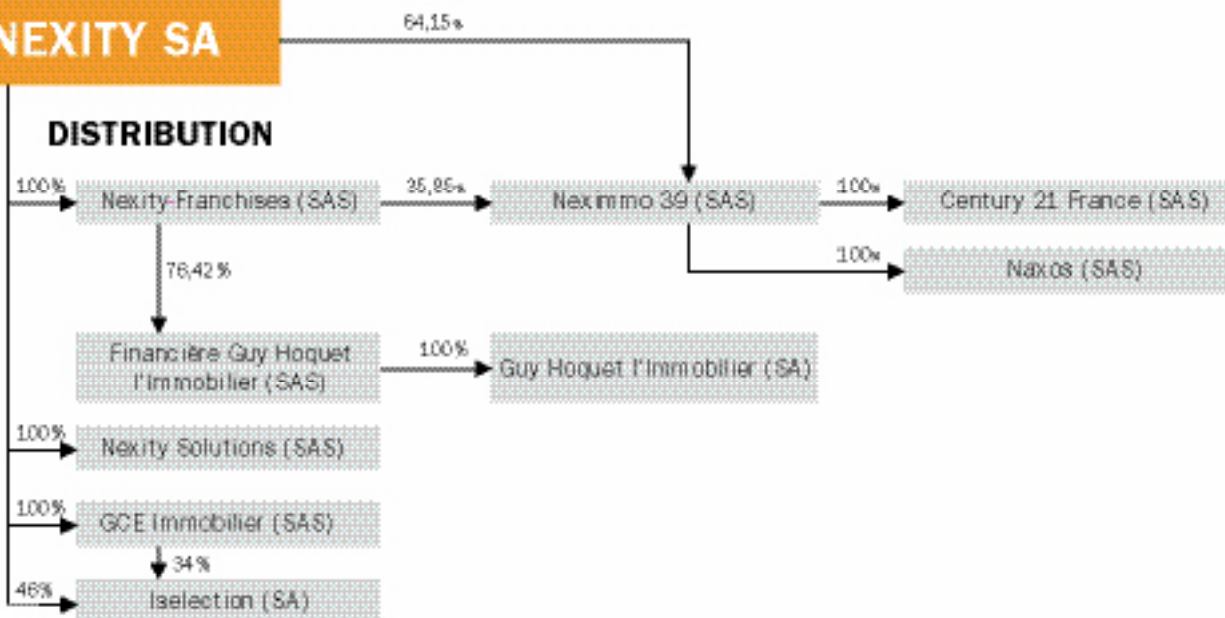
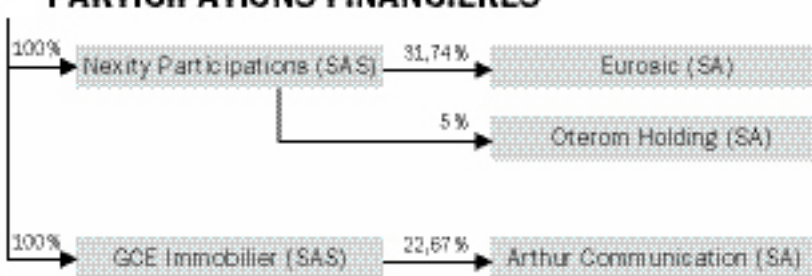


CHAPITRE 7 : ORGANIGRAMME

Le schéma ci-dessous représente l'organigramme des principales filiales de la Société (avec indication du pourcentage de capital détenu) au 31 mars 2010. La liste des sociétés consolidées est présentée en Annexe 1 (annexes A, B et C).

NEXITY SA



NEXITY SA**DISTRIBUTION****INVESTISSEMENTS****COLLECTIVITÉS LOCALES****PARTICIPATIONS FINANCIÈRES**

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 la surface la plus importante. 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 2009, les loyers et charges locatives payés par le Groupe se sont élevés à environ 40 millions d'euros, et se ventilent par pôle selon la décomposition suivante :

Loyers et charges locatives

(en millions d'euros HT)	2009
Logement	6,1
Tertiaire	0,7
Services et Distribution	19,8
Autres activités	13,4
TOTAL	40,0

En règle générale, le Groupe ne détient pas de terrains en propre autrement qu'en vue de réaliser des projets de promotion ou d'aménagement.

Au sein du Groupe, les activités de Services détiennent quelques locaux en propre. Ainsi, la société Lamy est propriétaire de plusieurs locaux commerciaux et lots de parking qui sont, pour la plupart, occupés par ses agences. Ces locaux sont, pour la plupart, issus d'opérations de croissances externes et n'ont pas vocation à être conservés.

La société Lamy Résidences est également propriétaire de plusieurs lots de services (accueil, cafétéria, lingerie ou sanitaires) au sein des résidences qu'elle exploite. Ces lots ont vocation à être rétrocédés aux copropriétés concernées à l'issue des missions d'exploitation de Lamy Résidences.

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".

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 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, la transaction, tant avec des clients particuliers qu'avec des investisseurs institutionnels, la commercialisation en réseau 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 (Nexity-Villes & Projets), les activités d'investissement (Nexity-Reim), et les participations financières notamment celles détenues dans Eurosic.

9.1.1 Chiffres clés

Les tableaux ci-dessous présentent les comptes consolidés résumés du Groupe pour les exercices clos les 31 décembre 2007, 2008 et 2009 :

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

ACTIF			
<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Actifs non courants			
Goodwill	1.046.935	1.168.483	984.476
Autres immobilisations incorporelles	12.479	11.634	10.829
Immobilisations corporelles	31.114	37.472	36.379
Participations mises en équivalence	179.113	228.178	1.017.183
Autres actifs financiers	28.151	39.931	49.846
Impôts différés actifs	38.550	61.702	35.201
Total actifs non courants	1.336.342	1.547.400	2.133.914
Actifs courants			
Stocks et encours	1.107.988	1.397.608	1.083.959
Créances clients et autres débiteurs	390.747	216.364	554.630
Créances d'impôts	29.402	22.425	3.692
Autres actifs courants	995.999	1.122.095	1.089.945
Actif financier courant	-	539.600	-
Autres créances financières	118.417	26.362	36.612
Trésorerie et équivalents de trésorerie	575.068	430.634	273.300
Total actifs courants	3.217.621	3.755.088	3.042.138
TOTAL DE L'ACTIF	4.553.963	5.302.488	5.176.052

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Capitaux propres			
Capital apporté	267.909	264.908	262.811
Primes liées au capital	1.365.732	1.364.532	1.364.412
Actions propres	(2.101)	(2.158)	(3.798)
Réserves et résultats accumulés	309.718	366.474	268.671
Résultat de la période	(49.858)	24.787	211.956
Capitaux propres part du Groupe	1.891.400	2.018.543	2.104.052
Intérêts minoritaires	5.214	5.410	5.381
Capitaux propres consolidés	1.896.614	2.023.953	2.109.433
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	242.271	360.535	170.249
Avantages du personnel	18.562	17.112	17.121
Autres provisions non courantes	-	-	8.232
Impôts différés passifs	292	1.780	15.287
Total passifs non courants	261.125	379.427	210.889
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	346.096	658.963	700.819
Provisions courantes	102.857	114.518	110.044
Fournisseurs et autres créditeurs	670.949	713.725	792.536
Dettes d'impôts	9.793	8.986	27.440
Autres passifs courants	1.266.529	1.402.916	1.224.890
Total passifs courants	2.396.224	2.899.108	2.855.729
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES	4.553.963	5.302.488	5.176.052

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

(en milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2007
	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
			pro forma	
Chiffre d'affaires	2.837.915	2.682.929	2.576.301	2.394.686
Achats consommés	(1.978.299)	(1.722.484)	(1.571.163)	(1.548.033)
Charges de personnel	(396.308)	(431.562)	(399.304)	(302.875)
Charges externes et autres charges	(211.217)	(242.598)	(222.456)	(172.358)
Impôts et taxes	(32.015)	(27.712)	(28.888)	(22.697)
Amortissements, provisions et dépréciations	(13.683)	(12.813)	(22.182)	(18.301)
Résultat opérationnel courant	206.393	245.760	332.307	330.422
Variations de valeur des goodwill	(121.700)	-	-	-
Résultat opérationnel	84.693	245.760	332.307	330.422
Charges financières	(51.641)	(70.355)	(49.598)	(44.107)
Produits financiers	12.320	20.457	21.296	17.861
Résultat financier	(39.321)	(49.898)	(28.301)	(26.246)
Résultat des activités courantes avant impôts	45.372	195.862	304.006	304.176
Impôts sur les bénéfices	(59.775)	(60.935)	(102.309)	(99.503)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(34.088)	(2.595)	45.253	12.980
Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence	-	(103.829)	-	-
Résultat net de l'ensemble consolidé	(48.491)	28.503	246.951	217.652
Part du Groupe	(49.858)	24.787	241.265	211.956
Intérêts minoritaires	1.367	3.716	5.686	5.696

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 dans le document de référence 2007 déposé le 25 avril 2008 sous le numéro D08-0295 à la note 4.4 des états financiers présentés dans l'Annexe 1.

La participation dans le Crédit Foncier de France était consolidée 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.

La participation dans Eurosic est consolidée par mise en équivalence.

ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

(en milliers d'euros)	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Résultat net de l'ensemble consolidé	(48.491)	28.503	217.652
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)	-	-	-
Écarts de conversion	(17)	243	25
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	1.763	(19.037)	-
Impôts	(587)	6.243	-
Quote-part de gains ou pertes latents ou différés sur entreprises mises en équivalence	(6.356)	3.380	(14.337)
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)	(5.197)	(9.171)	(14.312)
Total du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	(53.688)	19.332	203.340
Part du Groupe	(55.054)	15.618	197.641
Intérêts minoritaires	1.366	3.714	5.699

TABLEAUX DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE 2009

(en milliers d'euros)	2009	2008	2007
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	121,7	150,8	229,3
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	61,3	148,8	(352,7)
Variation du BFR d'impôts et autres	16,5	(51,4)	24,8
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	199,4	248,2	(98,7)
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	517,1	(167,0)	98,9
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(8,1)	(13,3)	(11,8)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(466,4)	181,1	147,3
Dividende versé par Nexity SA	(79,5)	(105,0)	(61,4)
Variations de trésorerie de période	162,6	144,0	74,4

9.1.2 Synthèse de l'activité

Nexity est un acteur majeur dans les principaux segments du marché immobilier en France. L'activité du Groupe s'organise autour de quatre pôles : Logement, Tertiaire, Services et Distribution et Autres activités (ensemblier urbain et investissements).

Au cours de l'exercice 2009, Nexity a su bénéficier de la reprise du marché du logement neuf en France en proposant une offre adaptée aux clients dans un contexte de taux d'intérêt peu élevés et de mesures de soutien public telles que la loi Scellier, le doublement du prêt à taux zéro et le Pass-Foncier®.

9.1.2.1 Logement

9.1.2.1.1 Performance commerciale

Le marché du logement neuf, très dégradé au deuxième semestre 2008, s'est amélioré à partir de février 2009 sous l'effet de la baisse des taux des crédits immobiliers et des diverses mesures d'incitations à l'achat immobilier décidées fin 2008 par l'État : doublement du prêt à taux zéro pour les primo-accédants, nouveau dispositif Scellier-Carrez pour l'investissement locatif. Ces éléments ont concouru au retour sur le marché des acquéreurs primo-accédants et des investisseurs particuliers. Après un niveau de réservations de logements en fort recul en 2008 (79.400 réservations nettes contre 127.300 en 2007*), le marché français de logements neufs développés par les promoteurs privés a augmenté très fortement en 2009 avec 106.300 unités*, soit +34% par rapport à 2008.

La gamme de logements neufs offerte par le Groupe, essentiellement située dans les moyennes et grandes agglomérations, est constituée d'appartements dans des immeubles résidentiels collectifs (88% des réservations aux particuliers en 2009) auxquels s'ajoutent des maisons individuelles groupées et des résidences-services. Le Groupe développe également une activité d'aménagement foncier au travers de Nexity-Foncier Conseil.

L'activité du pôle Logement en 2009 est en nette progression par rapport à 2008. Les réservations de logements neufs en France s'élèvent à 10.808 unités, en progression de 48% par rapport à 2008. Cette forte hausse des réservations nettes s'explique notamment par l'engouement suscité par le régime fiscal Scellier auprès des investisseurs particuliers (50% des réservations du logement en France en 2009).

En complément, Nexity a enregistré 2.205 réservations de lots de terrains, en hausse de 26% par rapport à 2008 (1.754 réservations) et ce malgré une réduction très marquée des réservations réalisées par les promoteurs privés (-26%).

* Source : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer.

Réservations France

(en nombre)	2009	2008	Écart 2009/2008
Nexity Logement	10.352	6.975	48,4%
Iselection	456	332	37,3%
Lots de terrains	2.205	1.754	25,7%
TOTAL NOMBRE DE RÉSERVATIONS	13.013	9.061	43,6%
(en millions d'euros TTC)			
Nexity Logement	1.904	1.305	45,9%
Iselection	68	56	20,9%
Lots de terrains	141	114	23,7%
TOTAL MONTANT DES RÉSERVATIONS	2.113	1.475	43,2%

Le montant des réservations du pôle Logement ressort à 2.113 millions d'euros TTC, en hausse de 43,2% par rapport à 2008. Le montant des réservations de logements est en hausse de 45,9% à 1.904 millions d'euros TTC, en cohérence avec l'évolution du nombre des ventes.

Les réservations de l'activité lotissement atteignent 141 millions d'euros TTC, en progression de 23,7% par rapport à 2008, également en cohérence avec l'évolution du nombre des ventes.

9.1.2.1.2 Ventilation géographique

Les réservations de logements neufs du Groupe en France en 2009 se répartissent (en nombre) à raison de 73% en province et de 27% en Île-de-France. Cette répartition est proche de celle constatée en 2008 (70% en province et 30% en Île-de-France).

Le tableau suivant présente la répartition géographique des réservations en France en 2008 et 2009 :

Réservations logements – Nexity-Logement

(en nombre)	2009	2008	Écart 2009/2008
Île-de-France	2.795	2.104	(33,8) %
Province	7.557	4.871	(37,1) %
TOTAL	10.352	6.975	(36,1) %

Les réservations en province sont principalement effectuées en zone A et B1 (73% des réservations hors ventes en bloc). Les réservations en zone C n'en représentent que 6%. Pour mémoire, le zonage se rapportant aux dispositifs de défiscalisation (Scellier, Borloo et Robien) comprend 4 zones : la zone A (Paris et sa première couronne, la Côte d'Azur et le Genevois), la zone B1 (les villes de plus de 250.000 habitants et la deuxième couronne de Paris), la zone B2 (principalement les villes comprises entre 50.000 habitants et moins de 250.000 habitants) et la zone C (cette dernière zone n'étant pas éligible au dispositif Scellier).

En lotissement, la part des lots de terrains réservés en 2009 en Île-de-France est identique à 2008 à 13% des réservations (en nombre).

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

À l'étranger, le Groupe intervient en Italie du Nord, à travers sa filiale Nexity-Residenziale, dont le développement a été initié en 2007 avec un partenaire local. Au total, 8 opérations sont en cours de commercialisation, essentiellement dans les zones de Milan et de Turin, représentant au 31 décembre 2009 une offre commerciale de 334 logements. Sur l'année 2009, 125 options (*proposte d'acquisto*) et 198 compromis de vente (*compromessi*) pour un chiffre d'affaires TTC total de respectivement 27 millions d'euros et 37 millions d'euros ont été enregistrés.

9.1.2.1.3 Ventilation par clients

Le Groupe dispose d'une clientèle composée d'accédants à la propriété (résidences principales et secondaires) et d'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 Scellier depuis fin 2008). Ces régimes présentent un attrait significatif pour les investisseurs particuliers qui considèrent le produit immobilier comme un produit d'épargne à long terme pouvant bénéficier d'un effet de levier important et de rendements bonifiés par les avantages fiscaux.

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 outre, le Groupe conclut des réservations auprès d'investisseurs institutionnels tels que la Foncière Logement ou des organismes de logement social (comme la SNI).

Les clients de l'activité logement

L'année 2009 est caractérisée par la part prépondérante prise par les investisseurs particuliers qui représentent fin 2009, 50% du total des ventes de Nexity-Logement contre 30% fin 2008. Les avantages fiscaux de la loi Scellier séduisent un grand nombre d'investisseurs.

Les ventes aux investisseurs institutionnels représentent moins d'un quart des ventes (22%) et intègrent notamment 384 ventes auprès de la SNI, dans le cadre du programme d'achat de 30.000 logements par le secteur HLM. Le nombre important de ventes aux investisseurs institutionnels, essentiellement des opérateurs sociaux, est rendu possible par les relations privilégiées que le Groupe noue avec les opérateurs dès le montage des opérations.

Les ventes réalisées auprès des particuliers accédants représentent 28% des ventes 2009, en baisse par rapport à 2008 quand celles-ci représentaient 34% des ventes.

Les primo-accédants représentent près de 75% des clients accédants. Leur nombre est en forte augmentation par rapport à 2008 (+59%) sous l'effet notamment du doublement du prêt à taux zéro et du développement de la production en zone ANRU qui permet de proposer des logements à des prix attractifs grâce au taux de TVA réduit à 5,5%.

Les secundo-accédants ne représentent plus que 7% du total des réservations 2009, contre 14% en 2008. Ce type d'accédant se trouve directement confronté à des difficultés de revente de leur bien ou d'obtention de prêt-relais.

Globalement, les logements réservés en habitat social (zone ANRU, Pass-Foncier®, vente en bloc à des organismes sociaux) représentent 35% des réservations 2009.

Répartition des ventes – Nexity-Logement

(en nombre de logements)	2009	Ventilation (en %)	2008	Ventilation (en %)	Écart 2009/2008
Résidence principale					
Primo-accédants	2.139	21%	1.347	19%	58,8%
Autres accédants	534	5%	796	11%	(32,9)%
Résidence secondaire	201	2%	220	3%	(8,6)%
Total accédants	2.874	28%	2.363	34%	21,6%
Investisseurs particuliers	5.235	50%	2.093	30%	150,1%
Investisseurs institutionnels	2.243	22%	2.519	36%	(11,0)%
TOTAL	10.352	100%	6.975	100%	48,4%

Source : déclarations des clients acquéreurs

Si globalement les réservations de Nexity-Logement en France croissent de 48,4% en nombre et 45,9% en valeur par rapport à 2008, cette évolution est contrastée selon le type de clients.

Le prix moyen des ventes en bloc chute de 16% (effet de mix géographique, TVA à 5,5%) alors que celui des particuliers ne baisse que de 1,9%.

Le prix moyen TTC par logement réservé (hors vente en bloc aux institutionnels) baisse à 195,8 milliers d'euros en 2009, contre 199,6 milliers d'euros en 2008, et traduit deux effets divergents : l'augmentation de 2,6% du prix moyen au mètre carré (3.393 euros par mètre carré en 2009, contre 3.306 euros en 2008) et la réduction de la taille moyenne des logements (-4,5% à 57,7 mètres carrés, contre 60,4 mètres carrés en 2008).

Le prix des logements acquis par les accédants en résidence principale chute de 7,6% en 2009 par rapport à 2008. 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 (notamment due à la TVA à 5,5% en zone ANRU).

Le prix des logements réservés par les investisseurs privés augmente de 14,1% sous l'effet conjugué d'un accroissement de leur taille (+3,6%) et d'un prix au mètre carré plus élevé (+10,2%), en raison d'une commercialisation 2009 recentrée autour des grandes agglomérations dont les prix moyens au mètre carré sont supérieurs ; les produits en zone C, plus éloignés, n'étant pas éligibles au dispositif Scellier.

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

Prix moyens et surfaces – Nexity-Logement

	2009	2008	Écart 2009/2008
Ensemble des ventes			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.393	3.306	2,6%
Taille moyenne (m ²)	57,7	60,4	(4,5)%
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	195,8	199,6	(1,9)%
dont Accédants – résidence principale			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.094	3.259	(5,1)%
Taille moyenne (m ²)	68,6	70,5	(2,7)%
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	212,2	229,7	(7,6)%
dont Investisseurs particuliers			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.554	3.226	10,2%
Taille moyenne (m ²)	52,1	50,3	3,6%
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	185,1	162,2	14,1%

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 2009 (93% 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'élevé à 64,1 milliers d'euros, contre 65,2 milliers d'euros en 2008, en baisse de 2%.

9.1.2.1.4 Renouvellement de l'offre

Durant l'année 2009, 92 programmes de logements ont été lancés commercialement, soit un nombre deancements proche de ceux réalisés en 2008 (90ancements). Au 31 décembre 2009, 181 programmes, représentant 3.663 lots, étaient en cours de commercialisation, en baisse de près de 50% par rapport au nombre de lots en cours de commercialisation à fin 2008. La baisse de l'offre commerciale est la conséquence des abandons de programmes réalisés en 2008 et du nombre limité deancements en 2009.

Parallèlement, afin de limiter son exposition, le Groupe a conservé son approche prudente de pré-commercialisation. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux s'élevé à 77% en 2009 (59% sur 2008).

Le stock de lots achevés invendus reste très faible à 236 logements au 31 décembre 2009 (contre 173 logements au 31 décembre 2008), dont 135 logements (soit 57%) correspondant à des lots livrés au cours du dernier trimestre 2009.

Programmes de logements en cours de commercialisation – Nexity-Logement

(en nombre)	2009	2008	Écart 2009/2008
Île-de-France	35	55	(36,4) %
Province	146	225	(35,1) %
TOTAL	181	280	(35,4) %

Compte tenu des abandons de programmes réalisés en 2008 et du niveau de sélectivité des opérations, le potentiel d'activité du Groupe a diminué pour la promotion de logements neufs en 2009 (-16,5%). Néanmoins, au 31 décembre 2009, le potentiel d'activité logement représente encore plus de 19.000 lots, et correspond à près de deux années de réservations sur la base de l'activité de 2009. La diminution du potentiel est plus marquée en Île-de-France (-20%) qu'en province (-15%). Le potentiel d'activité est principalement situé en province (73% du potentiel total, contre 72% au 31 décembre 2008).

Potentiel d'activité Nexity-Logement⁽¹⁾

(en nombre de logements)	2009	2008	Écart 2009/2008
Offre commerciale	3.663	6.988	(47,6) %
Potentiel sous promesse	15.394	15.836	(2,8) %
TOTAL	19.057	22.824	(16,5) %
dont Île-de-France	5.090	6.381	(20,2) %
dont Province	13.967	16.443	(15,1) %

(1) Hors terrains relatifs aux opérations de "Nexity-Villes & Projets".

Dans l'activité de lotissement, 38 programmes totalisant 1.481 lots ont été lancés en 2009 (contre 1.881 en 2008). Au 31 décembre 2009, 122 programmes étaient en cours de commercialisation (par rapport à 144 à fin 2008), répartis à hauteur de 98 en province et 24 en Île-de-France.

Au 31 décembre 2009, le potentiel d'activité lotissement représente près de 8.700 lots, soit près de 4 années de réservations sur la base de l'activité sur 12 mois glissants, en baisse de 21% par rapport à 2008. La part en province représente 77% du potentiel total (contre 87% en 2008).

Potentiel d'activité lotissement

(en nombre de lots)	2009	2008	Écart 2009/2008
Offre commerciale	1.566	2.065	(24,2)%
Potentiel sous promesse	7.123	8.976	(20,6)%
TOTAL	8.689	11.041	(21,3)%
dont Île-de-France	2.001	1.441	38,9%
dont Province	6.688	9.600	(30,3)%

9.1.2.1.5 Livraisons

Le Groupe a livré 11.161 logements neufs en 2009, contre 11.151 en 2008. Les nombreuses livraisons de ces deux dernières années sont le reflet du niveau d'activité commerciale très élevé avant le retournement commercial intervenu en 2008.

9.1.2.2 Tertiaire

Le marché de l'investissement tertiaire en France a connu une année 2009 historiquement faible avec 7,6 milliards d'euros d'investissement en 2009, contre 12,5 milliards d'euros en 2008 (soit -39%). Une reprise graduelle a cependant pu être observée, avec près de 3,5 milliards d'euros investis au quatrième trimestre, contre 1,7 milliard au troisième trimestre, 1,6 milliard au deuxième, et 700 millions au premier trimestre (source : *CBRE*).

La demande placée de bureaux en Île-de-France s'est inscrite en recul en 2009, pour s'établir à 1,8 million de mètres carrés, soit une baisse de 24% par rapport à 2008. Malgré son augmentation, le taux de vacance reste faible en Île-de-France, à 6,8%, pour une offre immédiate de 3,6 millions de mètres carrés. La baisse de l'offre future certaine disponible dans l'année (-14% par rapport au 1^{er} janvier 2009), due au gel de nombreux projets, laisse entrevoir une situation de rareté de l'offre neuve à l'horizon 2011-2012. Les loyers moyens pour des surfaces neuves ou restructurées affichent un recul de 6% sur 12 mois (source : *CBRE*).

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'activité (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 (Barcelone, Bruxelles et Milan, et plus récemment Varsovie).

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

9.1.2.2.1 Prises de commandes

Après des prises de commandes record en 2008 (579 millions d'euros HT), Nexity a enregistré des prises de commandes brutes à hauteur de 146 millions d'euros HT en 2009. Ce total comprend notamment une commande nouvelle de 100 millions d'euros HT enregistrée en juillet pour la restructuration d'un immeuble de grande hauteur à Levallois-Perret. Les autres commandes constatées sur la période portent essentiellement sur des locaux logistiques et des locaux d'activité. En sens inverse, le Groupe a retiré de son carnet de commandes en juin une commande d'un immeuble à Paris représentant une valeur de 89 millions d'euros, après que celle-ci a été remise en cause par l'investisseur en raison de délais administratifs excédant les délais anticipés. Au total, les prises de commandes nettes cumulées de l'année s'élèvent à 57 millions d'euros HT et représentent près de 66.000 mètres carrés. Cette faible activité est cependant en ligne avec le marché atone de 2009.

Les prises de commandes nettes en 2009 concernent les opérations suivantes :

Type d'opération hors maîtrises d'ouvrage déléguées

	Taille (m ² SHON)	Montant HT (en M€)
Opérations immeubles de bureaux	37.500	100,0
Opérations logistique et activités	55.000	37,4
Opérations à l'international	4.200	8,8
Annulations	(31.100)	(88,7)
TOTAL	65.600	57,5

9.1.2.2.2 Livraisons

En 2009, le Groupe a livré 10 opérations représentant environ 166.600 mètres carrés en surface hors œuvre nette (SHON), dont en France, 57.700 mètres carrés de bureaux et 68.000 mètres carrés de plates-formes logistiques et locaux d'activités. À l'international, deux opérations de bureaux représentant 40.900 mètres carrés ont été livrées à Milan et à Barcelone.

9.1.2.3 Services et Distribution

9.1.2.3.1 Services

Le Groupe intervient principalement en France mais également à l'International dans les métiers d'administration de biens tels que le syndic, la gestion locative, la transaction, la gestion de résidences gérées (notamment étudiantes), autour des principales marques : Lamy pour les clients particuliers, Nexity-Saggel pour les clients institutionnels et Richardière pour la gestion privée.

Le nombre de lots gérés en résidentiel reste proche d'un million, dont 79.000 lots hors de France (essentiellement en Allemagne, en Belgique et en Pologne). En tertiaire, les surfaces sous gestion s'élèvent à 8,4 millions de mètres carrés, en baisse de 4,1% par rapport au 31 décembre 2008.

Services

(en nombre)	2009	2008	Écart 2009/2008
M ² tertiaire en gérance locative	8.440.000	8.804.100	(4,1) %
Nombre de lots habitation gérés	967.400	1.007.000	(3,9) %
dont en gérance locative	208.900	216.000	(3,3) %
dont en copropriété	758.500	791.000	(4,1) %

L'activité de Keops, spécialiste en transaction d'immobilier tertiaire, a souffert au premier semestre 2009 des mauvaises conditions de marché mais d'importantes transactions signées au dernier trimestre ont permis d'afficher une activité en hausse de 14% par rapport à 2008 (en nombre de mètres carrés signés).

9.1.2.3.2 Distribution

Le marché de la transaction a souffert au premier semestre 2009 avant de se redresser au second. Les volumes 2009 (575.000 transactions estimées) restent cependant nettement inférieurs à ceux constatés en 2008 (673.000 transactions), soit -15% (source : *Conseil général de l'environnement et du développement durable*).

Le Groupe anime deux réseaux de franchises (Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier) après la cession du réseau Keops Résidentiel (34 agences) au cours du quatrième trimestre 2009.

Le nombre d'agences du réseau se stabilise : après des fermetures nettes de 118 agences franchisées au premier semestre 2009 dans les réseaux Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier, les fermetures nettes ne portent plus que sur 26 agences franchisées au deuxième semestre. Le nombre d'agences de réseaux de franchises s'établit ainsi à 1.405 agences au 31 décembre 2009.

La performance commerciale des réseaux se redresse : les promesses de vente signées s'inscrivent en hausse de 25% au quatrième trimestre 2009 par rapport à la même période de 2008, après une progression de 7% au troisième trimestre et un recul de 5% au deuxième trimestre.

Distribution

(en nombre)	2009	2008	Écart 2009/2008
Agences Century 21 France	872	917	(4,9) %
Agences Guy Hoquet l'Immobilier	533	632	(15,7) %
TOTAL NOMBRE D'AGENCES	1.405	1.549	(9,3) %
Transactions Century 21 France	40.640	39.750	2,2 %
Transactions Guy Hoquet l'Immobilier	18.260	18.500	(1,3) %
TOTAL NOMBRE DE TRANSACTIONS	58.900	58.250	1,1 %

Parallèlement aux activités de franchises, la plate-forme de services Solutions clés Nexity développe une offre unique de services facilitant le parcours résidentiel des acquéreurs du pôle Logement et des réseaux de franchisés, avec notamment le courtage de crédits immobiliers (près de 3.150 offres de prêts signées par ses clients en 2009, contre près de 3.000 en 2008).

Iselection, tant dans son activité de commercialisateur que d'opérateur, réalise une année en très forte progression en enregistrant près de 2.600 réservations (contre 1.469 réservations en 2008).

9.1.2.4 Nexity-Villes & Projets

Avec son activité Nexity-Villes & Projets, le Groupe propose aux collectivités locales des projets de régénération urbaine qui constituent l'axe majeur de la politique induite par la loi SRU. La régénération urbaine est un concept qui se développe de plus en plus au cœur des villes et qui consiste à renouveler et les requalifiant et les restructurant des zones déjà construites, telles que des friches industrielles, des sites militaires ou encore le réinvestissement des quartiers traditionnels. Les projets portent 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. À travers Nexity-Villes & Projets, Nexity développe ainsi un courant d'affaires en créant des droits à construire et s'assure ainsi 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 2009, le potentiel foncier de Nexity-Villes & Projets atteint 823.100 mètres carrés, répartis pour 40% en province et 60% en Île-de-France. Ce potentiel est équilibré entre le Logement et le Tertiaire.

Répartition du potentiel foncier Nexity-Villes & Projets

(surfaces en m²)⁽¹⁾	2009	<i>Île-de-France</i>	<i>Province</i>
Logements	402.400	242.100	160.300
Bureaux	148.800	127.800	21.000
Activités	222.400	84.400	138.000
Commerces	49.500	39.700	9.800
TOTAL	823.100	494.000	329.100

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

Un nouveau projet a été remporté en fin d'année à Nanteuil-le-Haudouin (Oise), portant sur près de 70.000 mètres carrés destinés à des locaux d'activité. Parallèlement, près de 19.000 mètres carrés ont été mis en commercialisation à La Baule (Loire-Atlantique), Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine) et Saint-Priest (Rhône) sur des terrains issus des opérations développées par Nexity-Villes & Projets.

Les opérations initiées par Nexity-Villes & Projets ont généré un chiffre d'affaires pour les activités de promotion du Groupe de 238,3 millions d'euros en 2009 (138,0 millions d'euros dans le pôle Tertiaire et 100,3 millions d'euros dans le pôle Logement), contre 211,8 millions d'euros en 2008.

9.1.2.5 Activités d'Investissements

Les activités d'Investissements regroupent le conseil et la gestion en investissements d'immobilier tertiaire, les participations minoritaires détenues par Nexibel-Investissement et la participation détenue dans la société de gestion de portefeuille de "pierre-papier" Ciloger (45%).

Nexity-Reim réalise des missions de conseils et de gestion d'actifs pour le compte de tiers et la gestion des investissements réalisés par Nexibel-Investissement.

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 aux 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 2009 des participations dans un patrimoine estimé en montants acquis à plus de 200 millions d'euros répartis sur trois opérations de bureaux situées à Paris et en région parisienne. Le montant de fonds propres engagés s'élève en quote-part à 21 millions d'euros environ.

En 2009, Nexibel-Investissement a cédé ses parts détenues dans deux opérations, l'une située à Paris Porte des Lilas (participation cédée de 10%), et l'autre à Saint-Ouen (participation cédée de 20%).

Nexibel-Investissement n'a pas pris de participations dans de nouvelles opérations en 2009, compte tenu des conditions de marché dégradées de l'immobilier tertiaire.

9.1.2.6 Participations financières

Nexity a encaissé le 20 février 2009 le prix de cession de sa participation de 23,40% dans le Crédit Foncier de France pour un montant de 539,6 millions d'euros.

La participation détenue dans Eurosic a fait l'objet en juillet d'un reclassement interne au sein de Nexity Participations SAS, filiale à 100% de Nexity SA. Ce mouvement de reclassement concerne également d'autres participations financières minoritaires du Groupe, dont la détention n'a pas d'influence sur son activité opérationnelle ou sur l'organisation de ses activités.

9.1.2.7 Croissance externe

Le Groupe n'a pas réalisé d'acquisitions de sociétés en 2009.

Conformément aux engagements contractuels antérieurs, le Groupe a réglé l'acquisition de 11,35% de GCE Holding Pierre pour un montant de 39,5 millions d'euros, portant sa détention dans Lamy à 100%.

9.2 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009

9.2.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 2.837,9 millions d'euros en 2009, en augmentation de 5,8% par rapport à 2008. Cette progression provient principalement des pôles Tertiaire (+132 millions d'euros) et Logement (+46 millions d'euros). Le chiffre d'affaires des Services est quasiment stable alors que celui de la Distribution est en retrait de 16% (-18 millions d'euros).

Chiffre d'affaires

(en millions d'euros HT)	2009	2008	Écart 2009/2008
Logement	1.827,1	1.781,5	2,6%
Tertiaire	475,9	344,3	38,2%
Services et Distribution	530,1	551,7	(3,9)%
Autres activités	4,8	5,4	(12,0)%
TOTAL	2.837,9	2.682,9	5,8%

9.2.1.1 Logement

Le chiffre d'affaires du pôle Logement s'établit à 1.827,1 millions d'euros, en hausse de 2,6% par rapport à 2008. Cette hausse, après la chute brutale des réservations de logements et de lots de terrains à bâtir en 2008, s'explique notamment par un nombre exceptionnellement élevé de signatures d'actes enregistré par le Groupe en fin d'année, en raison de l'incertitude ayant entouré jusque mi-décembre la pérennisation du dispositif d'investissement locatif Scellier-Carrez. Ces signatures ont par ailleurs concerné des lots caractérisés par un niveau d'avancement significatif.

Le chiffre d'affaires dégagé au quatrième trimestre a ainsi atteint 603 millions d'euros, soit un niveau jamais atteint par le Groupe dans cette activité, en progression de 28% par rapport au quatrième trimestre 2008, alors que le chiffre d'affaires cumulé du pôle Logement sur les trois premiers trimestres s'inscrivait en baisse de près de 7% en comparaison de la même période en 2008. Un tel niveau d'activité sur le dernier trimestre, atypique, traduit une accélération des signatures d'actes en fin d'année : environ 44% des actes notariés signés sur l'exercice l'ont été sur le dernier trimestre, dont 1.932 actes de ventes de logements neufs à des particuliers en décembre 2009, contre 804 en décembre 2008 et 1.087 en décembre 2007.

Le chiffre d'affaires du lotissement recule pour s'établir à 144 millions d'euros (soit -18%).

Chiffre d'affaires

(en millions d'euros HT)	2009	2008	Écart 2009/2008
Île-de-France	587,5	603,5	(2,7)%
Province	1.095,2	1.002,8	9,2%
International	0,6	-	-
Logement	1.683,3	1.606,3	4,8%
Lotissement	143,8	175,2	(17,9)%
TOTAL LOGEMENT	1.827,1	1.781,5	2,6%

En France, 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.

En Italie, le chiffre d'affaires est reconnu à l'achèvement. Ainsi, le chiffre d'affaires des opérations commercialisées depuis 2008 ne sera constaté qu'à partir de 2010, lors de la livraison de ces opérations.

Logement (hors Italie)

	2009	2008	2007	2006	2009/ 2008	2008/ 2007	2007/ 2006
Nombre de réservations net							
Île-de-France	2.795	2.104	3.176	3.716	32,8%	(33,8)%	(14,5)%
Province	7.557	4.871	7.743	6.837	55,1%	(37,1)%	13,3%
TOTAL	10.352	6.975	10.919	10.553	48,4%	(36,1)%	3,5%
Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)							
Île-de-France	646	496	765	846	30,2%	(35,2)%	(9,6)%
Province	1.258	809	1.437	1.288	55,5%	(43,7)%	11,6%
TOTAL	1.904	1.305	2.202	2.134	45,9%	(40,7)%	3,2%
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
Île-de-France	678	694	843	830	(2,3)%	(17,7)%	1,6%
Province	1.074	1.171	1.473	1.279	(8,3)%	(20,5)%	15,2%
TOTAL	1.752	1.865	2.316	2.109	(6,1)%	(19,5)%	9,8%

Malgré la hausse des réservations en 2009, le *backlog* (carnet de commandes) du logement diminue compte tenu du montant élevé du chiffre d'affaires réalisé en 2009 (qui découle des réservations contractées en 2007 et 2008) et de la part des réservations 2009 dans le chiffre d'affaires de l'exercice.

Lotissement

	2009	2008	2007	2006	2009/ 2008	2008/ 2007	2007/ 2006
Nombre de réservations net	2.205	1.754	3.784	3.446	25,7%	(53,6)%	9,8%
Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)	141	114	317	261	23,7%	(64,0)%	21,5%
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)	237	265	329	260	(10,6)%	(19,5)%	26,5%

Le *backlog* du lotissement diminue de 10,6% du fait d'un chiffre d'affaires de l'exercice supérieur au montant HT des réservations de l'année.

9.2.1.2 Tertiaire

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire s'élève à 476 millions d'euros, soit une hausse de 38,2% par rapport au chiffre d'affaires dégagé en 2008. Cette forte hausse s'explique par le niveau élevé de *backlog* atteint fin 2008 (970 millions d'euros) et l'avancement de chantiers importants en France, comme celui de l'immeuble Basalte (Société Générale) à La Défense. Elle est également due à la progression du chiffre d'affaires réalisé à l'international (70 millions d'euros, contre 40 millions d'euros en 2008), correspondant à la livraison de programmes à Barcelone et Milan.

L'activité logistique dont le cycle de production est plus court subit pleinement, comme en 2008, l'attente des investisseurs. Son chiffre d'affaires à 28,4 millions d'euros reste proche de celui de 2008.

Chiffre d'affaires

(en millions d'euros HT)	2009	2008	Écart 2009/2008
Immeubles de bureaux France	377,3	274,6	37,4%
Logistique et activité France	28,4	30,2	(5,9)%
International	70,3	39,6	77,5%
TOTAL TERTIAIRE	475,9	344,3	38,2%

La progression du *backlog* entre 2006 et 2008 est importante compte tenu des fortes prises de commandes nettes. Le *backlog* diminue fortement en 2009 (-43%) sous l'effet du bon avancement des opérations et du faible niveau de prises de commandes nettes sur 2009.

Tertiaire

	2009	2008	2007	2006	2009/ 2008	2008/ 2007	2007/ 2006
Nombre de m²							
France	61.400	107.200	191.000	148.700	(42,7)%	(43,9)%	28,4%
International	4.200	(20.000)	40.600	20.000	na	na	103,0%
TOTAL	65.600	87.200	231.600	168.700	(24,8)%	(62,3)%	37,3%
Prises de commandes (en millions d'euros HT)							
France	48	614	401	360	(92,1)%	53,2%	11,3%
International	9	(35)	109	35	na	na	212,3%
TOTAL	57	579	510	395	(90,1)%	13,5%	29,1%
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
France	547	903	628	528	(39,4)%	43,9%	18,9%
International	9	67	140	60	(86,8)%	(52,2)%	133,3%
TOTAL	556	970	768	588	(42,7)%	26,3%	30,6%

9.2.1.3 Services et Distribution

Le chiffre d'affaires du pôle Services et Distribution s'élève à 530,1 millions d'euros. Dans les activités de Services, le chiffre d'affaires (433,5 millions d'euros) est stable ; dans les activités de Distribution, le chiffre d'affaires s'inscrit en recul (96,6 millions d'euros, contre 114,8 millions d'euros en 2008), du fait de la moindre activité des réseaux de franchises et d'Iselection, notamment au premier semestre 2009. Iselection a en effet réalisé près des deux tiers de son chiffre d'affaires sur le quatrième trimestre, en raison notamment de l'accélération des ventes de produits d'investissement locatif en fin d'année (plus du quart des actes signés sur l'exercice l'ont été en décembre).

Chiffre d'affaires

(en millions d'euros HT)	2009	2008	Écart 2009/2008
Activité France	410,1	412,2	(0,5) %
Activité International	23,3	24,7	(5,5) %
Services	433,5	436,9	(0,8) %
Réseaux de franchises	31,6	32,8	(3,7) %
Iselection	65,1	82,0	(20,6) %
Distribution	96,6	114,8	(15,8) %
TOTAL SERVICES ET DISTRIBUTION	530,1	551,7	(3,9) %

9.2.1.4 Autres activités

Le chiffre d'affaires des Autres activités, pour 4,8 millions d'euros, correspond essentiellement à des honoraires (*asset management*) et aux loyers perçus sur les opérations en participation gérées par Nexity-Reim. En 2008, les Autres activités représentaient un chiffre d'affaires de 5,4 millions d'euros, qui intégrait les honoraires de GCEI Conseil Immobilier (1,1 million d'euros), société cédée au premier trimestre 2009.

Eurosic est consolidé par mise en équivalence et ne contribue donc pas au chiffre d'affaires du Groupe.

9.2.2 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant atteint 206,4 millions d'euros, soit un taux de marge de 7,3%, en retrait par rapport à celui constaté au 31 décembre 2008 (9,2%), mais conforme aux anticipations du Groupe et similaire à celui du 30 juin 2009.

L'évolution des taux de marge montre une forte baisse du pôle Logement (-1,6 point) qui est affecté par le retournement de marché de 2008, une diminution du Tertiaire liée à l'avancement d'opérations moins génératrices de marges qu'en 2008, et une amélioration du taux de marge des Services et Distribution due aux bons résultats d'Iselection et à la progression de la rentabilité dans les Services. Les Autres activités affichent un résultat de -11,8 millions d'euros à fin 2009. Le résultat à l'équilibre fin 2008 sur les Autres activités intégrait une indemnité compensatrice du manque à gagner lié à l'abandon volontaire d'une opération en faveur d'un tiers (8,1 millions d'euros).

Résultat opérationnel courant

(en millions d'euros)	2009	2008	Écart 2009/2008
Logement	149,0	173,7	(14,2) %
% du chiffre d'affaires	8,2 %	9,8 %	
Tertiaire	35,1	39,8	(11,6) %
% du chiffre d'affaires	7,4 %	11,5 %	
Services et Distribution	34,0	32,2	5,7 %
% du chiffre d'affaires	6,4 %	5,8 %	
Autres activités	(11,8)	0,0	na
TOTAL	206,4	245,7	(16,0) %
% du chiffre d'affaires	7,3 %	9,2 %	

9.2.2.1 Logement

Le résultat opérationnel courant du pôle Logement est en baisse de 14,2% par rapport à 2008 à 149 millions d'euros. Cette baisse, conforme aux anticipations du Groupe, s'explique, tant en logement qu'en lotissement, par la moindre contribution au résultat des opérations anciennes, naturellement plus génératrices de marges car ayant bénéficié de la forte croissance du marché immobilier jusqu'en 2008.

En application de la norme IAS 23 révisée relative au stockage des coûts d'emprunt, le résultat opérationnel courant intègre en 2009, le déstockage de frais financiers à hauteur de 0,7 million d'euros.

Résultat opérationnel courant

<i>(en millions d'euros)</i>	2009	2008	Écart 2009/2008
Logement	142,3	161,7	(12,0) %
% du chiffre d'affaires	8,5 %	10,1 %	
Lotissement	8,2	15,4	(46,9) %
% du chiffre d'affaires	5,7 %	8,8 %	
International	(1,5)	(3,4)	na
TOTAL LOGEMENT	149,0	173,7	(14,2) %
% du chiffre d'affaires	8,2 %	9,8 %	

9.2.2.2 Tertiaire

Le résultat opérationnel courant du pôle Tertiaire s'élève à 35,1 millions d'euros en 2009, en baisse de 11,6% par rapport à 2008. Le taux de marge s'élève à 7,4%, contre 11,5% en 2008.

La marge des immeubles de bureaux en France est constituée majoritairement d'opérations récentes ne bénéficiant plus d'aussi bonnes conditions commerciales que celles signées avant 2008.

Les faibles résultats du secteur logistique et activités France sont directement liés au volume d'activité et à l'attentisme des investisseurs sur ce marché depuis 2008.

La marge de l'activité International se rapproche de l'équilibre grâce aux contributions de deux opérations livrées dans l'année. Le résultat 2008 tenait compte de charges non récurrentes de développement, de restructuration et de dépréciation de terrains pour 11,1 millions d'euros, contre 7,2 millions d'euros en 2009.

Résultat opérationnel courant

<i>(en millions d'euros)</i>	2009	2008	Écart 2009/2008
Immeubles de bureaux France	36,5	49,6	(26,5) %
% du chiffre d'affaires	9,7 %	18,1 %	
Logistique et activité France	0,5	0,1	413,7 %
% du chiffre d'affaires	1,8 %	0,3 %	
International	(1,9)	(9,9)	na
TOTAL TERTIAIRE	35,1	39,8	(11,6) %
% du chiffre d'affaires	7,4 %	11,5 %	

9.2.2.3 Services et Distribution

La contribution du pôle Services et Distribution au résultat opérationnel courant s'élève à 34 millions d'euros en 2009, contre 32,2 millions d'euros en 2008.

Le résultat de l'activité Services s'élève à 26,7 millions d'euros, soit 6,2% du chiffre d'affaires, en nette progression par rapport à 2008 où le résultat de l'activité Services atteignait seulement 19,3 millions d'euros, soit 4,4% du chiffre d'affaires. Cette amélioration du résultat tient compte des effets liés à la réorganisation des activités qui permet une diminution des charges d'exploitation courantes (rationalisation des locaux avec le regroupement des équipes centrales à Clichy, mutualisation de certaines ressources, mise en place d'un nouvel outil informatique de gestion).

Dans l'activité d'administration de biens (Lamy et Saggel), le taux de marge atteint 6,6% (contre 5,0% en 2008).

La bonne activité commerciale au dernier trimestre qui limite la baisse du chiffre d'affaires sur l'année (-8,1% par rapport à 2008) permet à Keops d'être proche de l'équilibre en 2009.

La marge de la Distribution est affectée par la baisse du résultat d'Iselection (-6 millions d'euros par rapport à 2008). La difficulté rencontrée sur le premier semestre à reconstituer son offre commerciale a fortement pesé sur le résultat d'Iselection. L'acquisition d'opérations sur le dernier trimestre ainsi que l'accélération des signatures en fin d'année du fait de l'incertitude sur la pérennité du dispositif Scellier ont permis de réaliser plus des deux tiers du chiffre d'affaires sur le dernier trimestre.

Les activités de franchises ont bien résisté au contexte morose du début d'année 2009 et ont pu maintenir leur niveau de résultat.

Résultat opérationnel courant

(en millions d'euros)	2009	2008	Écart 2009/2008
Activité France	25,3	18,5	36,6%
Activité International	1,4	0,8	73,1%
Services	26,7	19,3	38,1%
% du chiffre d'affaires	6,2%	4,4%	
Distribution	7,3	12,9	(43,4)%
% du chiffre d'affaires	7,5%	11,2%	
TOTAL SERVICES ET DISTRIBUTION	34,0	32,2	5,5%
% du chiffre d'affaires	6,4%	5,8%	

9.2.2.4 Autres activités

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

Ce résultat est négatif de 11,8 millions d'euros au 31 décembre 2009 (à l'équilibre en 2008 en raison principalement d'une indemnité reçue de 8,1 millions d'euros en compensation du manque à gagner lié à l'abandon volontaire d'une opération au profit d'un tiers).

9.2.2.5 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel qui s'élève à 84,7 millions d'euros tient compte du résultat opérationnel courant (206,4 millions d'euros) et des variations de valeur des goodwill (-121,7 millions d'euros).

Les pertes de valeur concernent les acquisitions et les apports d'actifs réalisés ces dernières années sur les Services et la Distribution (réseaux de franchises et distribution en réseau).

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'établit à -39,3 millions d'euros, contre -49,9 millions d'euros en 2008. Son évolution s'analyse ainsi :

Résultat financier

(en millions d'euros)	2009	2008	Écart 2009/2008
Charges d'intérêts	(32,6)	(55,3)	(41,0) %
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	8,4	16,0	(47,6) %
Coût de l'endettement financier net	(24,2)	(39,3)	(38,3) %
Autres charges et produits financiers	(15,1)	(10,6)	42,2 %
TOTAL	(39,3)	(49,9)	(21,2) %

Le coût de l'endettement financier net s'améliore fortement de -39,3 millions d'euros en 2008 à -24,2 millions d'euros en 2009, compte tenu notamment de la baisse des taux d'intérêt et d'un endettement net moyen beaucoup moins élevé, lié principalement à l'encaissement le 20 février 2009 de la cession de la participation de 23,40% dans le Crédit Foncier de France pour un montant de 539,6 millions d'euros.

Les autres produits et frais financiers s'élèvent à -15,1 millions d'euros, contre -10,6 millions d'euros en 2008. Ces autres produits et frais financiers comprennent principalement des rémunérations des avances clients du Tertiaire et du Logement (-6,3 millions d'euros en 2009, comparés à -7,5 millions d'euros en 2008), des cessions et dépréciations de participations financières (-3,4 millions d'euros en 2009, comparés à -0,8 million d'euros en 2008), l'impact en résultat des instruments dérivés (-9,2 millions d'euros en 2009 comparés à -1,8 million d'euros en 2008) et l'application de la norme IAS 23 révisée relative au stockage des coûts d'emprunt (+3 millions d'euros en 2009, 0 en 2008).

9.2.3.2 Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôts sur les bénéfices s'élève à 59,8 millions d'euros en 2009, contre 60,9 millions d'euros en 2008. Le taux effectif d'imposition s'élève à 35,8 %.

9.2.3.3 Résultat mis en équivalence

Le résultat sur les sociétés mises en équivalence s'élève à -34,1 millions d'euros en 2009 (contre -2,6 millions d'euros en 2008).

Ce résultat provient principalement d'Eurosic pour -32,4 millions d'euros au titre de la quote-part de résultat de l'exercice. Cette perte traduit une baisse de l'Actif Net Réévalué (ANR) de la société, en raison essentiellement de la mise à la juste valeur des actifs détenus par cette foncière sur la base des dernières valorisations effectuées par les experts. Au 31 décembre 2009, l'ANR par action est d'environ 30 euros, contre environ 39 euros au 31 décembre 2008.

9.2.3.4 Résultat hors Groupe

Le résultat hors Groupe, qui représente la partie du résultat des sociétés intégrées revenant aux intérêts minoritaires, s'élève à 1,4 million d'euros en 2009, contre 3,7 millions d'euros en 2008. Les principaux intérêts minoritaires sont des participations détenues dans des opérations en copromotion du pôle Logement.

9.2.3.5 Résultat net part du Groupe

Le résultat net part du Groupe ressort à -49,9 millions d'euros en 2009 (contre 24,8 millions d'euros en 2008).

En retraitant le résultat net part du Groupe des variations de valeurs des goodwill (-121,7 millions d'euros) et du résultat d'Eurosic (-32,4 millions d'euros), le résultat net part du Groupe atteint 104,2 millions d'euros (contre 131,6 millions d'euros en 2008 avec un retraitements similaire).

9.3 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2007 et le 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 dans le document de référence 2007 déposé le 25 avril 2008 sous le numéro D08-0295 à la note 4.4 des états financiers présentés dans l'Annexe 1.

La participation dans le Crédit Foncier de France était consolidée 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.

La participation dans Eurosic est consolidée par mise en équivalence.

9.3.1 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 des activités de 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 pro forma	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.

9.3.1.1 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%
Province	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%
Province	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%
Province	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%
Province	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	1.754	3.784	3.446	3.047	(53,6)%	9,8%	13,1%
Réservations en valeur <i>(en millions d'euros TTC)</i>	114	317	261	231	(64,0)%	21,5%	13,0%
Backlog en valeur <i>(en millions d'euros HT)</i>	265	329	260	208	(19,5)%	26,5%	25,0%

9.3.1.2 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 et C3, immeuble Basalte (Société Générale) à La Défense et Onyx à Clichy 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 commandes (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%

9.3.1.3 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

(en millions d'euros HT)	2008	2007	2007 pro forma	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 ⁽¹⁾	82,0	-	-	
Distribution	114,8	33,8	33,8	239,4%
TOTAL SERVICES ET DISTRIBUTION	551,7	289,1	467,8	17,9%

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

9.3.1.4 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.

Les participations dans 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 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

(en millions d'euros HT)	2008	2007	Écart 2008/2007	2007 pro forma
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.

9.3.2.1 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

(en millions d'euros)	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 %	

9.3.2.2 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

(en millions d'euros)	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%	

9.3.2.3 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 2008.

Résultat opérationnel

(en millions d'euros)	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 %	

9.3.2.4 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 Nexity-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.

9.3.3 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 -49,9 millions d'euros, contre -26,2 millions d'euros en 2007. Son évolution s'analyse ainsi :

Résultat financier

(en millions d'euros)	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).

9.3.3.2 Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôts sur les bénéfices 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.

9.3.3.3 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).

9.3.3.4 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.

9.3.3.5 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.

9.3.3.6 Résultat net part du Groupe

Le résultat net s'élève à 24,8 millions d'euros en 2008, contre 212 millions d'euros en 2007. Hors impact du Crédit Foncier de France (-58,5 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 131,6 millions d'euros, contre 202,4 millions d'euros en 2007 (avant impact Eurosic et Crédit Foncier de France).

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

La capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts s'élève à 121,7 millions d'euros. Compte tenu d'une baisse, notamment dans le pôle Logement, du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (hors impôts), sur l'année de 61,3 millions d'euros (consécutive à celle de 2008 pour 148,8 millions d'euros), le flux de trésorerie lié aux activités opérationnelles représente 199,4 millions d'euros, contre 248,2 millions d'euros en 2008. La trésorerie s'élève à 513,8 millions d'euros (progression de 162,6 millions d'euros).

Tableau des flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2009	2008
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	121,7	150,8
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	61,3	148,8
Variation du BFR d'impôts et autres	16,5	(51,4)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	199,4	248,2
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	517,1	(167,0)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(8,1)	(13,3)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(466,4)	181,1
Dividende versé par Nexity SA	(79,5)	(105,0)
Variations de trésorerie de période	162,6	144,0

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 150,8 millions d'euros en 2008 à 121,7 millions d'euros en 2009. Elle correspond au résultat, corrigé principalement des variations de valeur de goodwill, des dépréciations et des quotes-parts de résultats liées aux participations détenues (notamment Eurosic).

■ 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 (61,3 millions d'euros) et les variations de créances d'impôt société (6,2 millions d'euros).

L'évolution du BFR par pôle est la suivante :

Besoin en fonds de roulement

(en millions d'euros)	2009	2008	Écart 2009/2008
Logement	559,5	698,3	(138,9)
Tertiaire	(48,8)	(119,5)	70,7
Services et Distribution	(18,5)	(29,5)	11,0
Autres activités	65,1	70,1	(5,0)
Total BFR hors impôt	557,3	619,4	(62,2)
Impôt société	19,6	13,4	6,2
TOTAL	576,9	632,9	(56,0)

Le BFR diminue de 56 millions d'euros pour atteindre 576,9 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Le BFR du pôle Logement est en forte diminution (- 138,9 millions d'euros). Cette baisse est liée d'une part à la hausse des taux d'écoulement commerciaux constatée en 2009, et d'autre part à la faible reconstitution des stocks. Le ratio de BFR rapporté au chiffre d'affaires du pôle est passé de 39% à 31% entre 2008 et 2009.

L'atypisme du BFR du Tertiaire perdure mais est moins marqué qu'à fin 2008, où il affichait un montant négatif de 119,5 millions d'euros lié à des avances clients significatives reçues et du niveau d'avancement des opérations. À fin 2009, il reste négatif mais en augmentation par rapport à 2008 de 70,7 millions d'euros à -48,8 millions d'euros. Il tient compte des encaissements clients liés à des étapes clés dans les travaux de construction, du crédit fournisseurs sur les travaux et des différés de paiement sur certains fonciers.

Le BFR des Services et Distribution est négatif à -18,5 millions d'euros compte tenu du crédit fournisseurs et des dettes sociales et fiscales. Le BFR d'Iselection augmente de 6 millions d'euros (à 23,7 millions d'euros fin 2009) avec le montage de nouvelles opérations en fin d'année.

Le BFR des Autres activités provient essentiellement des opérations de Nexity-Villes & Projets et des opérations d'investissement gérées par Nexity-Reim consolidées par intégration proportionnelle (Immeuble Porte d'Italie et Immeuble Aviso).

Le BFR impôt société (19,6 millions d'euros) correspond à une créance fiscale dont le remboursement interviendra au premier semestre 2010.

10.1.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

10

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financier s'élèvent à 517,1 millions d'euros et correspondent principalement à l'encaissement du produit de cession de la participation de 23,40% détenue par Nexity dans le Crédit Foncier de France de 539,6 millions d'euros, minorés du paiement de l'acquisition de 11,35% de GCE Holding Pierre pour un montant de 39,5 millions d'euros.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement opérationnel s'élèvent à -8,1 millions d'euros (-13,3 millions d'euros en 2008).

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 -466,4 millions d'euros, et correspondent principalement aux moindres tirages sur les lignes de crédit, aux remboursements anticipés d'emprunts intervenus dans l'année ainsi qu'à la souscription d'un certificat de dépôt (-100 millions d'euros) à échéance avril 2010.

Les dividendes versés par Nexity ont représenté 79,5 millions d'euros en 2009 contre 105,0 millions d'euros en 2008.

10.2 Financement

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

Endettement net		
<i>(en millions d'euros)</i>	2009	2008
Emprunts non courants	242,3	360,5
Emprunts courants	258,6	545,2
Total emprunts sur établissements de crédit et autres	501,0	905,7
Comptes courants passifs	26,2	34,3
Autres créances financières	(118,4)	(26,4)
Endettement brut	408,7	913,7
Trésorerie	(575,1)	(430,6)
Banques créditrices	61,3	79,5
Trésorerie nette	(513,8)	(351,2)
TOTAL	(105,1)	562,5

L'endettement net correspond à une trésorerie positive de 105,1 millions d'euros, contre un endettement de 562,5 millions d'euros fin 2008. Cette variation de 667,6 millions d'euros tient notamment compte de l'encaissement de 539,6 millions d'euros suite à la cession de la participation de 23,40% détenue par Nexity dans le Crédit Foncier de France en date du 20 février 2009.

Les emprunts sur établissements de crédit et autres diminuent de 404,7 millions d'euros sous l'effet des moindres tirages sur les lignes de crédit et des remboursements anticipés d'emprunt, dont 245 millions d'euros dans le logement et 130 millions d'euros dans les services et distribution.

Les autres créances financières intègrent principalement un certificat de dépôt (-100 millions d'euros) à échéance avril 2010.

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>	Utilisation 2009	Utilisation 2008
Crédit <i>corporate</i> Nexity	-	-
Crédit sur croissance externe	198,5	201,5
Crédit sur acquisitions de cabinets d'ADB	9,5	137,9
Dettes sur acquisitions minoritaires	30,1	71,1
Crédit non affecté Logement	22,5	225,0
Total dettes corporate	260,6	635,5
Crédits affectés aux opérations	219,5	254,7
Total contractuel	480,1	890,2
Retraitements IFRS ⁽¹⁾	20,9	15,5
TOTAL EMPRUNTS SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT ET AUTRES	501,0	905,7

(1) 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 75 millions d'euros. Au 31 décembre 2009, cette ligne de crédit n'était pas tirée.

Les dettes d'acquisitions comprennent :

- un crédit d'un montant de 211 millions d'euros, tiré à hauteur de 171 millions d'euros à fin décembre 2009, 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 d'un montant de 27,5 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2009, mis en place au second semestre 2008, à échéance juillet 2013, amortissable annuellement à hauteur de 3 millions d'euros, 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, 131,8 millions d'euros ont été remboursés au cours du premier semestre 2009 ;
- des dettes relatives aux options de ventes et différés de paiement sur acquisitions de sociétés consentis aux minoritaires. 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 non affecté de 285 millions d'euros. Ce concours bancaire, utilisé à hauteur de 22,5 millions d'euros au 31 décembre 2009, a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2013 au cours du premier trimestre 2010. 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.

Dans le 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 opérations Nexity-Villes & Projets, des opérations du pôle Investissements (notamment l'immeuble La Poste Porte d'Italie et l'immeuble Aviso à proximité de La Défense).

À fin décembre 2009, les emprunts et dettes financières de 480,1 millions d'euros comprennent 260,6 millions d'euros d'endettement *corporate* moyen terme et 219,5 millions d'endettement bancaire liés à des dettes projets.

Le Groupe dispose d'autorisations d'emprunts de 1.008,4 millions d'euros et en utilise 480,1 millions d'euros. Sur la base des autorisations de crédits *corporate*, ceci représente une capacité de tirage de 377,5 millions d'euros, mobilisables à tout moment.

80% des 480,1 millions d'euros d'endettement *corporate* moyen terme sont échancés à plus d'un an et 39% sont échancés à plus de 3 ans (remboursables après 2012).

Les principaux covenants financiers des contrats sont décrits à la note 28 des états financiers.

L'ensemble des ratios financiers liés aux covenants est respecté au 31 décembre 2009.

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 2009 :

Engagements donnés		
<i>(en millions d'euros)</i>	2009	2008
Contre-garanties sur les :		
Garanties financières d'achèvement	1.193,0	1.604,6
Indemnités d'immobilisation	14,5	21,5
Nantissements	353,6	360,0
Autres engagements donnés	211,7	275,8
TOTAL	1.772,8	2.261,9

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 734 millions d'euros au 31 décembre 2009, contre 900 millions d'euros au 31 décembre 2008. Cette évolution traduit les variations des travaux restant à réaliser sur les chantiers déjà commencés. Le pôle Tertiaire passe de 704 millions d'euros au 31 décembre 2008 à 459 millions d'euros au 31 décembre 2009 sous l'effet principalement de l'avancement des travaux de l'immeuble Basalte à La Défense. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu par le passé.

Symétriquement, les garanties de versement des contrats de promotion reçues des clients pour les opérations du tertiaire, s'élèvent à 405 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Les nantissements sont accordés aux établissements bancaires en garantie de certains emprunts (voir notamment paragraphe 6.4 "Nantissements d'actifs de la Société").

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 à hauteur de 89,4 millions d'euros au 31 décembre 2009. Elles sont essentiellement liées aux cessions en 2003 de Coteba et d'une société portant une opération située à Prague.

Les engagements reçus au titre des garanties de passif s'élèvent à 159,9 millions d'euros.

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 des Services s'élèvent à 780,9 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Pour plus de détails sur les engagements hors bilan, voir la note 30 des états financiers figurant à l'Annexe 1.

10.4 Principaux risques et incertitudes de nature financière auxquels est exposé le Groupe

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

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

10.4.1 Risque de liquidité

L'encours des emprunts et dettes financières hors comptes courants passifs s'élève à 480,1 millions d'euros au 31 décembre 2009 (dont 80% supérieurs à un an et 39% supérieurs à 3 ans). Les autorisations de crédit négociées avec les établissements bancaires s'élèvent à 1.008 millions d'euros au 31 décembre 2009. 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 2010.

10.4.2 Risque de taux d'intérêt

Le Groupe emprunte essentiellement à taux variable. 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. Ces instruments sont souscrits auprès d'établissements financiers de premier rang.

Le taux de financement du Groupe s'établit à 4,5% en 2009 (5,4% en 2008).

La part de l'endettement à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures représente environ 70% de l'endettement total au 31 décembre 2009.

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

La recherche et développement fait partie intégrante de la politique du développement durable du Groupe qui est décrite dans la partie 6.7 "Développement durable".

11.2 Propriété intellectuelle

Nexity et ses filiales ont développé au fil de leur histoire 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 contrats 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 intellectuelle.

Le Groupe dépose, par ailleurs, occasionnellement des demandes de brevets pour des produits techniques 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

Aucune évolution récente n'est à signaler.

12.2 Perspectives d'avenir

Au-delà des prévisions pour l'année 2010 (voir chapitre 13 "Prévisions ou estimations du bénéfice"), le Groupe ne communique pas de perspectives sur son activité pour le moyen terme. Néanmoins, à l'occasion de la communication sur ses résultats annuels 2009, le Groupe a indiqué qu'il se fixait l'objectif d'atteindre à moyen terme un taux de marge opérationnelle courante de 10%.



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)	2009	2008	Écart
Logement	1.752	1.865	(6,1) %
Lotissement	237	265	(10,6) %
International	55	-	
Pôle Logement	2.044	2.130	(4,1) %
Pôle Tertiaire	556	970	(42,7) %
TOTAL GROUPE	2.600	3.100	(16,2) %

Le carnet de commandes du Groupe à fin décembre 2009 s'élève à 2.600 millions d'euros, en baisse de 16,2% par rapport à fin décembre 2008. Ce carnet représente environ 14 mois d'activité de promotion (base chiffre d'affaires 2009 pôle Logement et pôle Tertiaire) et confère une bonne visibilité à l'activité de Nexity :

- le carnet de commandes du pôle Logement s'établit à 2.044 millions d'euros, en diminution de 4,1% sur un an. Ce carnet représente 13 mois d'activité (base chiffre d'affaires pôle Logement 2009) ; et
- le carnet de commandes du pôle Tertiaire s'élève à 556 millions d'euros au 31 décembre 2009, contre 970 millions un an plus tôt. Cette baisse s'explique par l'absence de prises de commandes nettes significatives sur 2009 conjuguée à un bon avancement des chantiers. Ce carnet représente 14 mois d'activité (base chiffre d'affaires pôle Tertiaire 2009).

Sur ces bases, et compte tenu des performances commerciales réalisées en 2009, ainsi que la visibilité offerte par son carnet de commandes, le Groupe anticipe les perspectives suivantes pour 2010 :

- Résidentiel : 10% de part de marché sur la base d'un marché attendu autour de 90.000 logements neufs.
- Tertiaire : reprise progressive des commandes attendue en 2010.
- Chiffre d'affaires consolidé 2010 attendu autour de 2,5 milliards d'euros.
- Objectif de marge opérationnelle courante de 7%.
- Objectif de proposer le versement d'un dividende de 1,6 euro par action au titre de l'exercice 2010.

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 : € 267.909.235

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES PRÉVISIONS DE BÉNÉFICE

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 bénéfice de la Société Nexity SA incluses dans la partie 13 de son document de référence 2009.

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 SA. 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 SA.

Ce rapport est émis aux seules fins du dépôt auprès de l'Autorité des marchés financiers du document de référence et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Les commissaires aux comptes

Paris et Paris La Défense, le 3 mai 2010

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

CONSEIL AUDIT
& SYNTHÈSE

MAZARS

François Plat
Associé

Benoît Gillet
Associé

Jean-Philippe Bertin
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

Jean Latorzeff
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 postes d'administrateur. 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.

Lors de l'Assemblée générale du 31 mai 2005, il a été procédé à la nomination, en qualité d'administrateur, de la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Xavier Larnaudie-Eiffel, et de Madame Martine Carette, administrateur représentant les salariés actionnaires du Groupe, conformément aux dispositions des statuts. À l'expiration de leur mandat, ceux-ci ont été renouvelés par l'Assemblée générale du 13 mai 2009 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 2012 et se tenant au cours de l'année 2013.

Le 23 juillet 2007, Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol, Alain Lacroix ainsi que la CNCE (devenue Caisses d'Epargne Participations) représentée par Monsieur Guy Cotret (jusqu'au 3 mars 2010) 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. Leurs mandats ont été renouvelés lors de cette même Assemblée générale, 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 qualité d'administrateurs, en remplacement respectivement de Messieurs Charles Milhaud et Nicolas Mérindol (démissionnaires) 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. La ratification des cooptations de Messieurs Alain Lemaire et Bernard Comolet est intervenue lors de l'Assemblée générale du 13 mai 2009.

Les mandats de Messieurs Alain Dinin, Hervé Denize, Pascal Oddo, Miguel Sieler et de Madame Anne-Marie de Chalambert ont également 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.

Monsieur Alain Lacroix a démissionné de son mandat le 28 octobre 2009. Le Conseil d'administration du 4 février 2010 a coopté, en remplacement, à compter du 4 février 2010, Monsieur Alain David pour la durée du mandat de son prédécesseur 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. La ratification de cette cooptation sera soumise à la prochaine Assemblée générale de la Société.

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. Le mandat de Monsieur Charles-Henri Filippi prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes clos le 31 décembre 2009, il est proposé à l'Assemblée générale de se prononcer sur le renouvellement de son mandat pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012 et se tenant en 2013.

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, pour une durée de 4 ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010 et se tenant en 2011.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, 7 Conseils d'administration ont donné lieu à des réunions physiques et aucun Conseil n'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 au 31 mars 2010, 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 arrêtés au 31 décembre 2009.

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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - administrateur de l'ORF (Observatoire Régional du Foncier en Île-de-France) ; - administrateur et membre du Bureau exécutif de la FPC (Fédération des Promoteurs Constructeurs France) ; - membre du Conseil d'orientation stratégique de SKEMA Business School ; - 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 légal de Nexity, Président de Nexity Franchises SAS ; - Vice-président et administrateur de Lamy SA ; - administrateur et membre du Comité des rémunérations du Crédit Foncier de France ; - représentant permanent de Nexity, administrateur des sociétés suivantes : Saggel Transactions SA, Nexity Services SA ; - représentant permanent de SIG 30 Participations, membre du Conseil de surveillance de Geprim SAS ; - représentant permanent de Nexim 1 SAS, administrateur des sociétés suivantes : Ufiam SA, Ressources et Valorisation SA ; - administrateur de Nexity Logement SAS ; - représentant permanent de Nexity Logement SAS, administrateur des sociétés suivantes : Féreal SA, Nexity Entreprises SA, George V Région Nord SAS ; - représentant permanent de George V Gestion SAS, administrateur de Chantiers Navals de l'Esterel SA. <p>À l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> - administrateur des sociétés suivantes : Nexity España (Espagne), Nexity Belgium (Belgique), Nexibel 6 (Belgique), Nexity Biandrate (Italie), Nexity Italia (Italie) ; - administrateur et Président des sociétés suivantes : Sesto Edison 1 et Sesto Edison 2 (Italie). <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Président de Nexity Lamy SAS (ex-GCE Holding Pierre SAS) (jusqu'au 22/12/09) ; - Vice-président, administrateur et membre du Comité stratégique du Crédit Foncier de France (jusqu'au 20/02/09) ; - représentant permanent de SIG 30 Participations, membre du Conseil de surveillance de Geprim Construction SAS (jusqu'au 16/11/09) ; - administrateur de l'École Supérieure de Commerce de Lille ; - administrateur de VINCI ; - administrateur de la Société de la Tour Eiffel ; - administrateur de Dolmea Real Estate ; - administrateur de Sari Participations ; - Président de Nexity Logement SAS ; - Président-Directeur général de George V Gestion et de Nevalor ;

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				Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> - Président et membre du Conseil de surveillance de Société Lamy ; - Directeur général de Crédit Financier Lillois ; - Vice-président du Conseil de surveillance de Vivilio ; - membre du Conseil de surveillance de Parcoval SAS ; - Président du Directoire de Nexity Topco et de Nexity Holding ; - Président de Nexity Initiale SAS ; - gérant de Nexity Investissement SNC et de Critère SARL ; - et certains mandats de représentant de Nexity Initiale ou Nexity Logement au sein d'organes de Direction de sociétés du groupe Nexity ; - Président du Conseil d'administration de Nexity España (Espagne) ; - Président de George V USA (États-Unis) ; - Directeur de Sea Oaks GP, L.C. (États-Unis) ; - administrateur de Nexibel Investissement (ex Nexibel 4 (Belgique)).
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	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none"> - membre du Conseil de surveillance de BPCE, SA à Directoire et Conseil de surveillance (depuis le 31/07/09) ; - membre du Conseil d'administration de CE Participations, SA (depuis le 31/07/09) ; - Président du Directoire de CEP d'Île-de-France (CEP IDF), SA à Directoire et Conseil de surveillance ; - Président du Conseil de surveillance de Banque BCP, SAS ; - représentant légal de CEP IDF, membre du Conseil de surveillance d'EFIDIS, SA d'HLM à Directoire et Conseil de surveillance, de GCE Business Services, GIE, et de GCE Technologies, GIE ; - Président de la Fondation des Caisses d'Épargne pour la Solidarité, Fondation ; - administrateur de Financière Océor, SA ; - représentant permanent de CEP IDF, administrateur de Immobilière 3F, SA d'HLM ; - administrateur de Paris OPH Habitat, EPIC. À l'étranger : <ul style="list-style-type: none"> - membre du Conseil de surveillance de Banque BCP Luxembourg, SA à Directoire et Conseil de surveillance (Luxembourg). Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> - Président du Directoire de CNCE, SA à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 01/03/2009) ; - Vice-président du Conseil de surveillance de CNCE, SA à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 31/07/2009) ; - administrateur de CNP Assurances, SA (jusqu'au 23/03/2009) ; - Vice-président du Conseil de surveillance de Financière Océor, SA à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 14/07/2009) ; - représentant légal de CNCE, Président des sociétés suivantes : GCE ASAP, SAS (jusqu'au 01/03/2009), GCE Éclair 07, SAS (jusqu'au 01/03/2009), GCE NAO SAS, GCE Participations SAS (jusqu'au 01/03/2009), GCE Promotion Méditerranée SAS (jusqu'au 01/03/2009) ; - Président du Conseil de surveillance de Natixis, SA à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 06/03/2009) ; - Vice-président du Conseil d'administration du Groupement Européen des Caisses d'Épargne, Groupement ; - représentant légal de CNCE, Président de GCE Participations, gérant de Participations Ecuveuil, SNC (jusqu'au 01/03/2009) ; - administrateur de Sopassure, SA ; - Vice-président du Conseil de surveillance et membre du Comité d'audit de CNCE, SA à Directoire et Conseil de surveillance ; - Président du Directoire de CEP d'Île-de-France Ouest, SA à Directoire et Conseil de surveillance ; - censeur de CNP Assurances, SA ;

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				Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> - représentant légal de CNCE, membre du Conseil de surveillance de GIRCE Stratégie GIE et de GEMO RSI GIE ; - Vice-président du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération de Natixis, SA à Directoire et Conseil de surveillance ; - représentant légal de CE IDF, membre du Conseil de surveillance de SEDI RSI GIE ; - Président-Directeur général d'Ecureuil Dynamique +, SICAV ; - représentant permanent de CE IDF Paris, administrateur d'Eulia Caution, SA ; - administrateur d'EUROTEVEA (anciennement EURO SOFAC), SA ; - membre du Conseil de surveillance d'IXIS CIB, SA à Directoire et Conseil de surveillance ; - représentant permanent de CE IDF Paris, administrateur des sociétés suivantes : ODACIA SA, Saccef SA, Socamab Assurances SA.
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	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none"> - Président des sociétés suivantes : Sari Investissements SAS, 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 des sociétés suivantes : Apollonia SAS, Nexity Entreprises SA ; - Président-Directeur général et administrateur de Chantiers Navals de l'Estérel SA ; - Président du Conseil de surveillance de Saggel Holding SA et d'Iselection SA ; - Directeur général non administrateur du Crédit Financier Lillois SA ; - Président et membre du Conseil de surveillance de SAS Century 21 France ; - gérant des sociétés suivantes : Quai d'Arenc SNC, Montreuil Rue Cuvier SCI, Neximmo 28 SNC, Neximmo 29 SNC, Rue du Petit Clamart SNC, Aubert Egalité SNC ; - cogérant des sociétés suivantes : Nexity Reim (ex Nexity-Investissement), Avenir SCI, Futur Antérieur SCI ; - représentant permanent de Nexity, administrateur et membre du Comité des nominations et rémunérations et du Comité d'investissement d'Eurosic SA ; - administrateur de Nexity Saggel Property Management SA, de Lamy SA, et de Guy Hoquet l'Immobilier SA ; - représentant permanent de Nexity Franchises, administrateur de Financière Guy Hoquet l'Immobilier SAS ; - représentant permanent de Sari Investissements, administrateur de Nexity Services SA ; - membre du Conseil de surveillance de Geprim SAS ; - représentant permanent de Cofipa, administrateur de George V Gestion SAS ; - représentant permanent de George V Gestion, administrateur de Féréal SA, de Ressources et Valorisations SA, de CFFI SA et de George V Région Nord SAS ; - représentant permanent de Nexity Logement SAS, administrateur de Crédit Financier Lillois SA et de Nexity Consulting SA ; - représentant permanent Nexity Régions 1, administrateur de Nexity Logement SAS ; - représentant légal de SAS Nexim 4, Président des sociétés suivantes : Canton 1 SAS, Canton 2 SAS, Canton 9 SAS ; - représentant légal de Sari Investissements, Président des sociétés suivantes : Neximmo 1 SAS, Neximmo 5 SAS, Neximmo 6 SAS, Neximmo 9 SAS, Neximmo 10 SAS, Neximmo 31 SAS, Neximmo 32 SAS, Massena Paris 13° SAS, Vaneau SAS, Nexicom 1, Nexicom 2, Nexicom 3 ; - représentant légal de Sari Investissements, liquidateur d'Opérateur Alsace Eiffel Levallois-Perret (Opale Levallois SAS) ; - cogérant de SNC Promotion M7 ;

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				<p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> - représentant légal de Sari Investissements, gérant des sociétés suivantes : SNC Danton Promotion, SCI L'écrin, SCI Béziers Logistique, SNC Lieusaint Parc du Levant A2, SNC Nexitim, SNC Actilogis 1 de l'Isle-d'Abeau, SCI Parc des Lumières 2 (ex SCI Mulhouse Logistique), SCI Parc de Gonesse, SNC Iris Lyon Saint-Priest (ex Bourg-en-Bresse Actilogis), SCI Fos Actilogis, SCI Montélimar Actilogis, SCI Parc des Lumières, SNC Marseille Joliette, SCI Parc de Lisses, SCI Parc de Sénart, SNC Le Bourget Parc de l'Espace, SNC Parc Paul Berliet, SNC Actilogis Fos Distriport, SNC Deatoris Lyon Saint-Priest, SNC Montélimar Actilogis, SNC Parc de Nîmes (ex SNC Neximmo 23), SNC Nîmes Actilogis (ex SNC Neximmo 24), SNC Parc de la Plaine de l'an III (ex SNC Neximmo 25), SNC Montélimar Actilogis 2, SNC Coudray Actilogis, SNC Sennecey Logistique, SNC du parc des Chesnes, SNC du Parc d'Atton, SNC Orléans Nord (ex SNC du Parc des Lumières 3), SNC Parc des Éoliennes, SNC du Parc des Lumières 4, SNC Parc Actilogis de l'Isle-d'Abeau (ex SNC Neximmo 27), SNC Orléans Nord Activités (ex SNC Parc de Corbas), SNC Mormant Logistique, SNC Parc Mormant, SNC Ris Actilogis, SNC Orléans Nord Logistique (ex SNC Parc de La Cambuse), SNC Persan Actilogis, SNC Voroize Express, SNC Veurey Express, SNC du Pic de Belledonne, SNC Mesnil-en-Thelle Logistique, SNC du Parc des Chesnes 2, SNC Orléans Nord Galaxy, SNC du Chemin de Paris, SNC Orléans Nord Logistique 2, SNC Orléans Nord Logistique 3, SNC Orléans Nord Express 1, SNC Orléans Nord Express 2 ; - représentant légal de Sari Investissements, cogérant des sociétés suivantes : SCI Clichy Europe 3, SNC Pb 31 Promotion, SCI Bordeaux Bastide 1, SNC Cristalespace, SCI Reille Montsouris 98, SNC Versailles Chantiers Aménagement, SCI Clichy Europe, SCI Paris-Berthelot, SCI Marseille Avenue Viton, SCI Marseille 165 Avenue du Prado, SCI Parc de Gerland Îlot n° 3, SCI Parc de Gerland Îlot n° 4. <p>À l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> - administrateur des sociétés suivantes : Nexity España (Espagne), Companhia Imobiliara do Sena (Portugal), Nexibel Investissement (anciennement dénommée Nexibel 4) (Belgique), et de Nexibel 6 (Belgique) ; - cogérant de Neximur (Belgique). <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - administrateur du Crédit Foncier de France SA (jusqu'au 20/02/09) ; - Président et membre du Conseil de surveillance d'Eurosic SA (jusqu'au 02/02/09) ; - administrateur de GIE des Longs Quartiers (jusqu'au 20/06/09) ; - représentant légal de Sari Investissements, gérant de SNC Parc de Saint-Quentin (jusqu'au 16/11/2009) et Parc de Saint-Quentin 3 (jusqu'au 13/11/2009) ; - représentant permanent de Sari investissements, administrateur de Geprim Construction SAS (jusqu'au 16/11/2009) ; - Directeur général de Nexity Initiale ; - Directeur général et membre du Directoire de Nexity Topco ; - Président des sociétés suivantes : Neximmo 2 SAS, Neximmo 7 SAS ; - Président du Conseil de surveillance de Financière de la Baste SA ; - administrateur de COFIPA SAS ; - gérant des sociétés suivantes : Société d'Investissement en Immobilier SNC, Neximmo 21 SNC, Neximmo 26 SNC, Neximmo 27 SNC, Puteaux Aménagement SNC, Tison Rivoli SNC, Volney Saint-Martin SNC, Bercy Van Gogh SNC, Haut Lauvert Antibes, Vincennes Pompidou SNC, Rueil Colmar SNC, Îlot Saint-Honoré SNC ; - représentant de George V Gestion, Président d'Immobilier du Centre SAS ;

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				Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> - cogérant de Marc Schwoob République SNC ; - membre du Conseil de surveillance de Neximmo 39 SAS ; - administrateur de Dolmea Real Estate ; - certains mandats de représentant de Nexity Initiale ou Sari Investissements au sein d'organes de Direction de sociétés du groupe Nexity ; - administrateur et Président de George V Gestion SAS et, à ce dernier titre, représentant légal de diverses sociétés civiles ou en nom collectif ; - cogérant de CDGH BV (Pays-Bas) ; - Directeur de Sea Oaks GP, LC (États-Unis) ; - Secretary Treasury de George V USA (États-Unis).
Caisses d'Epargne Participations (ex 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) Directeur général délégué en charge des synergies Vice-président du Comité d'investissement Membre du Comité des rémunérations et des nominations Fin de l'ensemble de ses mandats de représentant permanent et de ses fonctions de Directeur général délégué aux Synergies en date du 3 mars 2010	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none"> - Directeur général adjoint de BPCE, SA à Directoire et Conseil de surveillance ; - représentant permanent de CE Participations, administrateur des sociétés suivantes : Banque de Nouvelle Calédonie SA, Banque de Tahiti SA, Banque des Antilles françaises SA ; - administrateur de Banque des Mascareignes LTEE SA, Fédération des Caisses d'Epargne, Fondation Caisses d'Epargne pour la Solidarité Fondation, GCE Maroc SAS, GCE Services et Conseil à l'Immobilier SAS ; - Président du Conseil d'administration, Président du Comité de rémunération du Crédit Foncier de France SA ; - Président du Conseil de surveillance d'Écureuil Crédit, GIE, de GCE Foncier Coinvest SAS, et de GCE SEM SAS ; - administrateur, Président du Comité des rémunérations de GCE Domaines, SA ; - Président du Conseil de surveillance et du Comité des rémunérations de GCE Habitat, SA à Directoire et Conseil de surveillance ; - Président de la SAS et du Conseil d'administration de GCE Maroc Immobilier, SAS ; - Président du Conseil de surveillance et représentant permanent de BPCE, Président du Conseil de surveillance de GCE Technologies (ex GIRCE Ingénierie), GIE ; - Président du Conseil d'administration de Gestitres ; - Président du Conseil d'administration et administrateur de Meilleurtaux, SA ; - administrateur et membre du Comité de rémunération de Natixis Asset Management, SA à Directoire et Conseil de surveillance ; - Président de la SAS et administrateur d'Oterom Holding, SAS ; - représentant permanent de CE Participations, membre du Conseil de surveillance de SOCFIM, SA à Directoire et Conseil de surveillance ; - Vice-président du Conseil d'administration de Lamy, SA ; - Président de l'Université du Groupe Caisse d'Epargne, EPIC. À l'étranger : <ul style="list-style-type: none"> - administrateur de la Banque Tuniso-Koweïtienne SA (Tunisie), et de Financière Océor Algérie SAS (Algérie) ; - Président du Conseil de surveillance de Moebius Fund Management, SA à Directoire et Conseil de surveillance (Luxembourg). Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> - membre du Directoire de CNCE, SA à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 31/07/09) ; - représentant permanent de CE Participations, membre du Conseil de surveillance et membre du Comité stratégique et des rémunérations de Financière Océor, SA à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 15/07/09) ; - représentant permanent de CE Participations, Président du Conseil de surveillance de GCE Business Services, GIE (jusqu'au 24/09/09) ; - membre du Conseil de surveillance de GCE Newtec, SAS (jusqu'au 28/09/2009) ; - représentant permanent de CE Participations, administrateur de GCE Maroc, SAS (jusqu'au 29/06/09), et de La Chaîne Marseille, SA ; - Président de la SAS et du Conseil d'administration de GCE Paiements, SAS (jusqu'au 26/10/09) ;

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
Caisses d'Épargne Participations (ex Caisse Nationale des Caisses d'Épargne et de Prévoyance) représentée par Guy Cotret				<p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Président du Conseil de surveillance de GCE Achats ; - Vice-président du Conseil de surveillance de GCE Immobilier ; - membre du Conseil de surveillance d'Issoria, de Financière Océor SA à Directoire et Conseil de surveillance, d'Arpège, GIE, et de Gestrim, IXIS CIB, SA à Directoire et Conseil de surveillance ; - membre du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération de Natixis Global Asset Management ; - représentant permanent de CNCE, administrateur de GIRCE Stratégie, GIE ; - représentant permanent de CNCE, membre du Conseil de surveillance de GCE Technologies, GIE ; - Président du Conseil d'administration d'A3C ; - représentant permanent du Crédit Foncier de France, Président du Conseil d'administration de Cicobail ; - représentant permanent du Crédit Foncier de France, administrateur de Compagnie de Financement Foncier, et de Foncier Consultants ; - administrateur de Foncier Expertises et de Foncier Participations ; - membre du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération d'Ixis Corporate & Investment Bank ; - représentant permanent de CNCE, administrateur d'Odacia.
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 et des nominations	<p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> - représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de surveillance de Foncière des Régions ; - Vice-président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières ; - gérant de SCI Generali Logistique et de SCI Saint-Ouen C1 ; - Président de Saint-Ouen C1 SAS ; - responsable en France de ASSICURAZIONI GENERALI SPA. <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - gérant des sociétés suivantes : SCI le Moncey (jusqu'au 20/02/2009), SCI du 174 rue de Rivoli, SCI des 52-52 bis boulevard Saint-Jacques et 6 rue Leclerc, SCI du 26-28 rue Jacques Dulud à Neuilly-sur-Seine, SCI des 5 et 7 rue Drouot, SCI du Bois des Roches à Saint-Michel-sur-Orge, SCI France Mornay à Lyon, Generali Daumesnil Sarl, SCI Le Verdi, SCI le Rivay, SCI le Mondial, SCI Carnot, Generali Réaumur Sarl, SNC Generali France Trieste, Venise et Compagnie, SCI du 10-12 boulevard de la Libération, Viroflay, SCI du 24 rue de Mogador à Paris (9^e), SCI du 54 avenue Hoche, SCI avenue de France Generali, SCI Lagny-Cuvier Generali, SCI Espace Seine Generali, SCI Landy-Novatis, SCI Haussmann 50 Generali, SCI le Domaine du Mesnil, SCI Font-Romeu Neige et Soleil, SCI des 3 rue de Londres et 70 rue Saint-Lazare, SCI du 13 rue de Londres, SCI des 48 et 50 boulevard des Batignolles, SCI des Serres, SCI du 2 rue Saint-Louis, SCI Lagny 68-70 Generali, SCI Cogipar, SCI du 130 boulevard Bineau, SCI Landy-Wilo, SCI du 2-4 boulevard Haussmann, SCI Generali Le Jade, SCI NORIM, SCI Le Domaine du Mesnil, SCI Avenue de France, SCI Espace Seine, SCI Generali le Mondial, SCI avenue de France Generali, SCI Generali Carnot, SCI Generali Bellefeuilles, SCI Generali Le Franklin, SCI GPA commerce I, SCI GPA commerce II, SCI Generali Pierre, SCI Generali Pierre Grenier, SCI Generali Wagram, SCI Generali Pyramides, SCI Generali Asnières, SCI Immovie, SCI Generali Réaumur, SARL Generali Le Moncey, Le Franklin SARL ; - Président des sociétés suivantes : Suresnes Immobilier SAS, MT Tenibre, Generali Le Dufy SAS ; - représentant permanent de Generali assurances IARD, administrateur de SILIC ; - administrateur des sociétés suivantes : Gecina, Société de transactions Immobilières de la rue de Londres-SOTRILMO, SA Immobilière Saint-Honoré-les-Feuillants ; - représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de surveillance de Foncière des Logements ;

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				Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> - administrateur unique et Directeur du GIE Generali Immobilier ; - représentant du GIE Generali Immobilier, Président de 2 ISO SAS, MT Musala, et de TOUZET SAS ; - représentant du GIE Generali Immobilier, administrateur de Sophia ; - représentant du GIE Generali Immobilier, gérant des sociétés suivantes : SCI La Bastide Moliets, SCI Bugeaud Lyon, SCI Generali Belle Plagne, SNC Generali Belle Plagne ; - Président-Directeur général des sociétés suivantes : Foncière-BurHo, SA Immobilière des 154-156 boulevard de la Gare à Paris ; - représentant permanent de Generali France Assurances, membre du Conseil de surveillance de Generali Habitat ; - représentant permanent de Generali France Assurances, administrateur de SA Immobilière Les Trois Collines de Mougins ; - représentant permanent de la Fédération Continentale, administrateur de Sophia, Locasic ; - représentant permanent de la SCI Du Coq, administrateur de Placement Bail ; - liquidateur du GIE Generali Immobilier, gérant de SCI Le Dufy ; - Président du Conseil de surveillance de Generali Immobilier Conseil, et de Generali Immobilier Gestion.
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 d'audit et des comptes	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none"> - Président d'Atlante SAS ; - représentant permanent d'Atlante SAS, membre du Directoire de LBO France (Gestion) SAS ; - membre du Conseil de surveillance des sociétés suivantes : Scientis, Teramics, Rocafin, Financière Sono ; - représentant permanent d'Atlante SAS, membre du Conseil de surveillance des sociétés suivantes : Terreal Holding, WHA Holding, Financière EVS SAS, POULT Holding SAS, WFS Global Holding SAS, Eryma, Finolly, Gravotech, Holding Médipartenaires, Whiteco, Mazarine Group, Tiama 2, CVT Holding, Financière PA, Financière Piera, Financière Storage, Consolis Holding, Financière TXL. Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> - Président de LTI SA ; - administrateur des sociétés suivantes : 3PI SA, Materis Holding Luxembourg SA, Actaris Metering System SA, Bertin Technologies SAS ; - membre du Conseil de surveillance des sociétés suivantes : Financière SES, Financière Roysol, Finhotel, Cofinor, Valofin, Financière Prov, Financière d'Interclean (fusion de Seni et de la Providence), Sonafor, Financière Rail ; - Président du Conseil de surveillance de Financière Gault & Frémont ; - représentant permanent d'Atlante SAS, membre du Conseil de surveillance de la Financière Cegelec SAS, Rocafin, WFS, Tiama ; - gérant des sociétés suivantes : SCI du 23, rue de Seine, SCI La Douceur, SCI du 35 rue de Verneuil.
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 Président du Comité des rémunérations et des nominations Membre du Comité d'audit et des comptes	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none"> - Président de Plasmaprime SAS (depuis le 23/01/2009) ; - Président du Conseil d'administration de Wittycell SAS. Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> - Président du Directoire de Bayer SAS ; - membre du Conseil de surveillance de Bayer CropScience SA ; - administrateur de Bayer CropScience France, de Bayer Environmental Science, d'Ethypharm SA, et de la Fondation Maison de la Chimie ; - Président du Conseil de surveillance des sociétés suivantes : Bayer Santé, Bayer Santé Familiale, Bayer Classics, Haarmann & Reimer ; - membre du Conseil d'administration Bayer Immobilier, Bayer Diagnostics ; - Vice-président du Conseil de surveillance de Buna France, et de Borchers France ; - Président du Conseil de surveillance et membre du Conseil de surveillance de Lanxess Elastomeres ; - membre du Conseil de surveillance de Lanxess SAS.

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 2012	Administrateur Directeur des ressources humaines jusqu'au 31 décembre 2009 Directeur de l'Université d'entreprise Nexity depuis le 1 ^{er} janvier 2010	Mandats en cours : - Président de Boréales Consultants SAS ; - membre du Conseil de surveillance du FCPE Nexity Actions, et du FCPE Nexity Relais.
Caisse des Dépôts et Consignation 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 2012	Administrateur Membre du Comité d'investissement	Mandats en cours : - Directeur général adjoint de CNP Assurances ; - Directeur général et administrateur de CNP International. À l'étranger : - Président de la commission vie du Comité Européen des Assurances (Belgique) ; - Président du Conseil d'administration de Caixa Seguros (Brésil), et de CNP Barclays Vida (Espagne) ; - Vice-président du Conseil de surveillance et Président du Comité des rémunérations et des nominations de Global et de Global Vida (Portugal) ; - Vice-président du Conseil d'administration des sociétés suivantes : Sino French Life Insurance (Chine), Marfin Life, SA (Grèce), Marfin Brokers, SA (Grèce), Laiki Insurance Co. Ltd (Chypre), Laiki Cyprialife Ltd (Chypre) ; - Vice-président, membre du Comité de contrôle interne et Président du Comité stratégique de CNP Unicredit Vita (Italie) ; - Président de CNP Vida, (Espagne) ; - administrateur de CNP Europe Life Ltd (Irlande) ; - Vice-président du Conseil d'administration et membre du Comité d'audit CNP Marfin Insurance Holdings Ltd (Chypre). Mandats expirés : - administrateur du Conservatoire national des Arts et Métiers, et d'ESL Network (Belgique) ; - membre du Conseil de surveillance d'Italia Holding.
Alain Lacroix	23/07/2007	Démission à compter du 28 octobre 2009	Administrateur Membre du Comité d'investissement	Mandats en cours : - Président du Directoire de CEP de Provence Alpes Corse (CEPAC) SA à Directoire et Conseil de surveillance ; - gérant de Py et Rotja, société civile ; - membre du Conseil de direction de Proxipaca Finance, SAS ; - administrateur de Banque des Antilles Françaises, SA, d'Erixel, SAS, de Natixis Global Asset Management SA, de Natixis Asset Management SA, de Banque Privée 1818 SA ; - membre du Conseil de surveillance de GCE Capital, SAS ; - Président du Conseil d'Accor Caisse d'Épargne SAS ; - Président du Conseil d'administration de Natixis Consumer Finance, SA, de Natixis Financement SA, de Natixis Épargne Financière, SA, de Natixis Épargne Financière Gestion, SA ; - Président de Natixis Consumer Finance IT, SAS ; - représentant permanent de la CEPAC, membre du Conseil de surveillance de GCE Business Services, GIE, Président du Conseil de surveillance de GCE Garantie Entreprises, GIE, et de Viveris Management, SAS, Président du Conseil de direction de Viveris, SAS ; - représentant permanent d'Erixel, administrateur d'Eriila, SAS ; - membre du Conseil de surveillance, du Comité d'audit et du Comité de rémunération de Natixis Garanties, SA à Directoire et Conseil de surveillance ; Mandats expirés : - membre du Directoire de CNCE (devenue CE Participations), SA à Directoire et Conseil de surveillance, (jusqu'au 02/06/09) ; - administrateur de la Banque de la Réunion, SA (jusqu'au 28/08/09) ; - Président du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération de La Compagnie 1818 – Banquiers privés, devenue Banque Privée 1818, SA à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 30/06/09) ; - Président de GCE Fidélisation, SAS (jusqu'au 17/09/09) ;

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 expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Président du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération de GCE Habitat, SA à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 28/10/09) ; - Président du Conseil de surveillance de GCE Newtec, SA à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 28/09/09) ; - Président du Conseil de surveillance de GCE Garanties Entreprises, GIE (jusqu'au 22/10/2009) ; - administrateur de CEMM, SAS (jusqu'au 01/07/09) ; - membre du Comité de partenariat CEMM, GIE (jusqu'au 01/07/09) ; - administrateur de Natixis Securities, SA (jusqu'au 25/09/09) ; - représentant permanent de CEPAC, administrateur de La Chaîne Marseille, SA (jusqu'au 01/12/09) ; - représentant permanent de la CE Participations, administrateur d'Écureuil Vie Développement, SAS (jusqu'au 17/12/09), membre du Conseil de surveillance de GCE Garanties Entreprises, GIE (jusqu'au 03/06/09) ; - représentant permanent de Caisse d'Épargne Pas-de-Calais, administrateur de GIRCE Stratégie ; - représentant permanent de la CNCE, administrateur de Natixis Financement ; - membre du Conseil de surveillance de CEMM, SAS ; - 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 de SEDI RSI, GIE ; - administrateur de COFACE, SA.
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 d'audit et des comptes	<p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Directeur Général (réseau Caisses d'Épargne) et membre du Directoire de BPCE, SA à Directoire et Conseil de surveillance ; - représentant permanent de BPCE, membre du Conseil de surveillance de CE Participations ; - représentant permanent de BPCE, Président et membre du Conseil de surveillance de CE syndicats risques, (ex CE Garanties Entreprises GIE) ; - administrateur des sociétés suivantes : Écureuil Vie Développement SAS, Natixis Épargne Financière SA, Natixis Épargne Financière Gestion SA, Sopassure SA ; - membre du Conseil de surveillance des sociétés suivantes : ANF, SA à Directoire et Conseil de surveillance, Compagnie 1818 – Banquiers Privés, SA à Directoire et Conseil de surveillance ; - Président du Conseil de surveillance de Banque Palatine, SA à Directoire et Conseil de surveillance ; - administrateur des sociétés suivantes : CNP Assurances SA, Crédit Foncier de France SA, GCE Domaines SA, Natixis SA ; - Président du Conseil d'administration et administrateur d'Erixel, SAS ; - représentant permanent d'Erixel, administrateur d'Eriila, SAS ; - Président du Comité de surveillance des sociétés suivantes : FLCP SAS, GCE Capital SA à Directoire et Conseil de surveillance ; - Président du Conseil d'administration de Natixis Asset Management, SA ; - Président du Conseil de Surveillance de SOCFIM, SA à Directoire et Conseil de surveillance ; - censeur de Yunus Movie Project Partners, SAS ; - Président de GCE Fidélisation, SAS. <p>À l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> - administrateur de Banca Carige, SA (Italie). <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance de Natixis, SA à Directoire et Conseil de surveillance ; - représentant permanent de GCEI, membre du Conseil de Surveillance d'Isélection ; - Président du Directoire de CEP de Provence Alpes Corse (CEPAC), SA à Directoire et Conseil de surveillance ;

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 Lemaire				Mandats expirés : - représentant permanent de CEPAC, administrateur des sociétés suivantes : Banque de la Réunion SA, Banque des Antilles Françaises SA, La Chaîne Marseille – LCM SA ; - représentant permanent de CEPAC, membre du Conseil de surveillance de Business Services GIE, de Caisse d'Épargne Garanties Entreprises GIE, et de Financière Océor SA à Directoire et Conseil de surveillance ; - administrateur de Marseille Aménagement, SEM ; - membre du Conseil de direction de Proxipaca Finance ; - gérant de SCF Py & Rotja ; - Président du Comité de direction de Viveris, SAS ; - Président du Conseil de surveillance de Viveris Management, SAS ; - Président du Conseil d'administration du Crédit Foncier de France.
Alain David	04/02/2010	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.	Administrateur	Mandats en cours : - administrateur des sociétés suivantes : SFEF (Société de Financement de l'Économie Française) SA, TWINS Participations SAS ; - Président du Conseil de surveillance de Banque Populaire Covered Bonds, SA à Directoire et Conseil de surveillance. À l'étranger : - administrateur de BICE SA (Cameroun), et de VBI SA (Autriche). Mandats expirés : - administrateur des sociétés suivantes : CIFG Holding, CIFG Garanty, CIFG Europe.

14.1.2 Les principaux dirigeants

Au 31 mars 2010, les principaux dirigeants de la Société, par ailleurs membres du Comité exécutif du Groupe (voir paragraphe 16.1.2 "La Direction générale") sont les suivants :

- Alain Dinin, Président-Directeur général de Nexity depuis septembre 2004, 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. Il a été ensuite Directeur général de CGIS (Groupe Vivendi) de 1995 à 2000, puis Vice-président et ensuite Président-Directeur général de Nexity. Par ailleurs, il est membre du Bureau exécutif de la Fédération des Promoteurs Constructeurs France depuis 1998. Il est diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Lille (maintenant dénommée SKEMA Business School) dont il est membre du Conseil d'orientation stratégique après en avoir été administrateur.
- Hervé Denize, administrateur et Directeur général délégué de Nexity depuis septembre 2004, 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 jusqu'en 1979, Directeur financier de Plâtres Lambert de 1980 à 1990, puis 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).
- 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 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.

- Bruno Corinti, Directeur général délégué du pôle Logement, a d'abord été responsable de programmes chez France Construction (groupe Bouygues) puis Directeur de programmes chez Cogedim de 1987 à 1989. En 1989, il est entré 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.
- Sabine Desnault, Directeur du développement durable, a précédemment exercé, de 1996 à 2007, chez Renault, différentes responsabilités, notamment de chef de service économique à la Direction de l'Ingénierie Mécanique – Direction de l'Innovation et des avant-projets, puis de chef de projet immobilier, et de responsable économique au sein du Secrétariat général. Elle est titulaire d'un Master de Management Immobilier à l'École Supérieure des Sciences Économiques et Commerciales (ESSEC) et d'un DEA Économie de l'énergie.
- Laurent Diot, Directeur financier, a rejoint la Compagnie des Eaux et de l'Ozone comme Chargé de mission en 1991 avant d'intégrer en 1996, 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).
- Guillaume Idier, Directeur de la communication depuis 2003 a rejoint le Groupe en 1999, comme chargé de mission à la Direction générale, puis responsable du développement. Auparavant, il était assistant parlementaire à l'Assemblée nationale. Il a débuté comme chargé d'études à Bercy Expo de 1988 à 1992, puis responsable de l'audit judiciaire à la Société Générale d'Assurances et de Courtage (SGAC) entre 1993 et 1997. Il est titulaire d'un DEA d'économie.
- 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 jusqu'en 1992. Elle prend ensuite la responsabilité de Directeur de la prospective et du développement chez Havas puis de Président-Directeur général de Havas Édition Électronique. De 1997 à 2000, elle est gérant chez Rothschild & Cie. 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).
- Valérie Mellul, Directeur des ressources humaines a rejoint le Groupe début 2010, après avoir occupé entre 2005 et 2009, des responsabilités au sein du groupe PPR comme Directeur du développement des ressources humaines du groupe, puis DRH de la FNAC. Elle a débuté comme analyste RH chez Xerox jusqu'en 1996, puis Responsable du développement RH chez Yoplait, puis Carrefour entre 1996 et 2000, avant de prendre la fonction de DRH de NRJ Group en 2000, puis DRH chez BT Global Services à partir de 2001. Elle est diplômée d'un DESS Gestion de l'emploi.
- Jean-Luc Poidevin, Directeur général délégué du pôle 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). Il 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) jusqu'en 1983, responsable juridique de l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Quentin-en-Yvelines de 1983 à 1987, puis Secrétaire général du pôle immobilier de Campenon Bernard Construction jusqu'en 1997, elle 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.
- Hervé Tahon, Directeur des systèmes d'information, a précédemment travaillé de 1992 à 2006 chez Auchan où il a été Directeur des Études & Développement, puis Directeur de la production. Il est ingénieur diplômé de l'Institut Supérieur d'Électronique du Nord (ISEN Lille).
- Daniel Valoatto, Directeur général délégué du pôle Tertiaire, a rejoint le groupe George V Industries en 1995 comme Président-Directeur général, et a depuis assuré la responsabilité du développement de l'immobilier tertiaire dans le Groupe. Il a occupé des postes de chef de service à la Direction centrale industrielle de Bouygues de 1984 à 1987, puis de Directeur général adjoint et Directeur du département immobilier d'entreprise de Kaufman & Broad jusqu'en 1995.

Monsieur Guy Cotret était, jusqu'à sa démission le 3 mars 2010, Directeur général délégué en charge des Synergies. Il 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, il a été membre du Directoire de la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne, en charge des ressources humaines et de l'exploitation bancaire, puis Directeur général adjoint de BPCE. Il est titulaire d'une maîtrise de droit et détient un Certificat d'Aptitude à la Profession d'Avocat.

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 (devenue CE Participations) entre Nexity, CE Participations 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 2009

Le montant des jetons de présence versé aux membres du Conseil d'administration au titre de leurs mandats au sein de la Société en 2009 s'est élevé à 344.730 euros (correspondant à 274.855 euros au titre de l'année 2009 et à un solde de 69.875 euros au titre de l'année 2008), et résulte des règles suivantes (pour une année pleine) :

- 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 et Vice-président d'un Comité du Conseil ;
- 19.500 euros supplémentaires pour le Vice-président 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 2009 au titre de 2009 et du solde dû au titre de l'exercice 2008 se détaillent comme suit :

(en euros)	2009			
	Montants dus	Montants versés	Dont versés au titre de 2008	Dont versés au titre de 2009
Mme Martine Carette	13.000	16.250	3.250	13.000
Mme Anne-Marie de Chalambert	26.000	32.500	6.500	26.000
M. Bernard Comolet	32.500	40.625	8.125	32.500
M. Guy Cotret (rep. CE Participations)	26.000	30.875	4.875	26.000
M. Hervé Denize	19.500	24.375	4.875	19.500
M. Alain Dinin	26.000	32.500	6.500	26.000
M. Charles-Henri Filippi	13.000	16.250	3.250	13.000
M. Alain Lacroix	16.714	21.589	4.875	16.714
M. Xavier Larnaudie-Eiffel (rep. CDC)	18.571	23.446	4.875	18.571
M. Alain Lemaire	25.070	33.195	8.125	25.070
M. Pascal Oddo	26.000	32.500	6.500	26.000
M. Miguel Sieler	32.500	40.625	8.125	32.500
TOTAL	274.855	344.730	69.875	274.855

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 œuvre 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 et des nominations. 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 des mandataires sociaux de Nexity au titre de l'exercice 2009 se décomposent comme suit :

Monsieur Alain Dinin <i>(en euros)</i>	Exercice 2009⁽¹⁾		<i>Exercice 2008⁽¹⁾</i>	
	Montants dus⁽²⁾	Montants versés⁽³⁾	<i>Montants dus⁽²⁾</i>	<i>Montants versés⁽³⁾</i>
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	650.000	650.000	650.000	650.000
Rémunération variable				
Partie qualitative 2007				400.000
Partie qualitative 2008			420.000	420.000
Partie qualitative 2009	470.000	470.000		
Partie quantitative 2007 (sur performances de l'entreprise)				125.000
Partie quantitative 2008 (sur performances de l'entreprise)			Renonciation	Renonciation
Partie quantitative 2009 (sur performances de l'entreprise)	803.000			
Rémunération exceptionnelle				
Au titre de 2007				150.000
Au titre de 2008			115.000	115.000
Au titre de 2009				
Total rémunération	1.923.000	1.120.000	1.185.000	1.860.000
Jetons de présence				
Nexity	26.000	32.500	26.000	32.500
Autres sociétés contrôlées	6.000	6.000	11.000	11.000
Total jetons présence	32.000	38.500	37.000	43.500
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement...)	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	1.955.000	1.158.500	1.222.000	1.903.500

(1) Montants dus ou versés par Nexity ou les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce.

(2) Rémunérations **attribuées** au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice, **quelle que soit la date de règlement**.

(3) Intégralité des rémunérations **réellement versées au cours de l'exercice** au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions.

Monsieur Hervé Denize (en euros)	Exercice 2009 ⁽¹⁾		Exercice 2008 ⁽¹⁾	
	Montant dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montant dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	400.000	400.000	400.000	400.000
Rémunération variable				
Partie qualitative 2007				200.000
Partie qualitative 2008			200.000	200.000
Partie qualitative 2009	220.000	220.000		
Partie quantitative 2007 (sur performances de l'entreprise)				50.000
Partie quantitative 2008 (sur performances de l'entreprise)			Renonciation	Renonciation
Partie quantitative 2009 (sur performances de l'entreprise)	385.000			
Rémunération exceptionnelle				
Au titre de 2007				100.000
Au titre de 2008			50.000	50.000
Au titre de 2009				
Total rémunération	1.005.000	620.000	650.000	1.000.000
Jetons de présence				
Nexity	19.500	24.375	19.500	24.375
Autres sociétés contrôlées	19.054	24.561	27.061	11.952
Total jetons présence	38.554	48.936	46.561	36.327
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement...)	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	155.020	Néant
TOTAL	1.043.554	668.936	851.581	1.036.327

(1) Montants dus ou versés par Nexity ou les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce.

(2) Rémunérations attribuées au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice, quelle que soit la date de règlement.

(3) Intégralité des rémunérations réellement versées au cours de l'exercice au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions.

Monsieur Guy Cotret (en euros)	Exercice 2009 ⁽¹⁾		Exercice 2008 ⁽¹⁾	
	Montants dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montants dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	60.000	60.000	60.000	60.000
Rémunération variable	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération	60.000	60.000	60.000	60.000
Jetons de présence				
Nexity	26.000	30.875	19.500	24.375
Autres sociétés contrôlées	1.500	1.500	5.000	5.000
Total jetons présence	27.500	32.375	24.500	29.375
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement...)	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	37.672	Néant	70.025	Néant
TOTAL	125.172	92.375	154.525	89.375

(1) Montants dus ou versés par Nexity ou les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce.

(2) Rémunérations attribuées au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice, quelle que soit la date de règlement.

(3) Intégralité des rémunérations réellement versées au cours de l'exercice au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions.

Les éléments de rémunération versés par Nexity à Monsieur Guy Cotret ne tiennent pas compte des autres rémunérations et avantages qu'il perçoit ou a perçus le cas échéant au titre de sa fonction au sein de la BPCE et de son Groupe.

Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize, et eux seuls, bénéficient d'indemnités spécifiques en cas de cessation de leurs fonctions de mandataires sociaux. L'Assemblée générale du 13 mai 2009 a approuvé la mise en place d'un dispositif d'indemnisation conforme aux recommandations Afep-Medef et 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 fixés en cas de réalisation à 100% des critères retenus sont :

(a) pour Monsieur Alain Dinin, la valeur la plus élevée entre (i) une fois et demie 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, hors clause de non-concurrence, plafonnée, en tout état de cause, à 20 mois de rémunération incluant les indemnités susceptibles de lui être dues en vertu d'une clause de non-concurrence ; et

(b) pour Monsieur Hervé Denize, la valeur la plus élevée entre (i) une fois et demie 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, hors clause de non-concurrence, plafonnée, en tout état de cause, à 22 mois de rémunération incluant les indemnités susceptibles de lui être dues en vertu d'une clause de non-concurrence.

Sous les mêmes conditions de performance, Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize 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.

Par ailleurs, madame Martine Carette, administrateur de la Société, perçoit une rémunération versée par la Société au titre de ses fonctions de Directeur des ressources humaines au sein de la Société et des sociétés du Groupe :

Madame Martine Carette (en euros)	Exercice 2009 ⁽¹⁾		Exercice 2008 ⁽¹⁾	
	Montants dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montants dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération du mandat social				
Rémunération	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération contrat de travail				
Rémunération fixe	155.012	155.012	155.012	155.012
Rémunération variable	48.000	45.000	45.000	45.000
Total rémunération	203.012	200.012	200.012	200.012
Jetons de présence				
Nexity	13.000	16.250	13.000	16.250
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	Néant	Néant
Total jetons présence	13.000	16.250	13.000	16.250
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement...)	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	46.200	Néant	71.041	Néant
TOTAL	262.212	216.262	284.053	216.262

(1) Montants dus ou versés par Nexity ou les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce.

(2) Rémunérations attribuées au dirigeant au titre de ses fonctions au cours de l'exercice, quelle que soit la date de règlement.

(3) Intégralité des rémunérations réellement versées au cours de l'exercice au dirigeant au titre de ses fonctions.

Les autres membres du Conseil d'administration n'ont perçu aucune autre rémunération que les jetons de présence, au titre de l'exercice 2009, 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 2009, dans le cadre des plans d'attribution d'actions gratuites autorisés par l'Assemblée générale de la Société, 429.000 actions gratuites ont été attribuées à des collaborateurs du Groupe, dont 3.000 à Monsieur Guy Cotret et 4.500 à Madame Martine Carette. L'attribution définitive de ces actions gratuites aux mandataires sociaux et administrateurs concernés 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. L'attribution d'actions gratuites au profit de Monsieur Guy Cotret est assortie d'une obligation de conservation de ces actions à hauteur d'un minimum de 50% pendant toute la durée de son mandat et d'une obligation d'acquérir, lors de l'attribution définitive de ces actions, le même nombre d'actions au prix du marché.

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
M. 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
M. 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
M. Guy Cotret Directeur général délégué aux Synergies Date début mandat : 23/07/2007 Date fin mandat : démission le 3 mars 2010	NON	NON	NON	NON

Tableau sur les jetons de présence et autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants en fonction au cours de l'exercice 2009⁽¹⁾

Mandataires sociaux non dirigeants		Montants versés au cours de l'exercice 2009	<i>Montants versés au cours de l'exercice 2008</i>
Mme Martine Carette	Jetons de présence	16.250 €	16.250 €
	Autres rémunérations	200.012 €	200.012 €
Mme Anne-Marie de Chalambert	Jetons de présence	32.500 €	32.500 €
	Autres rémunérations	Néant ⁽¹⁾	Néant ⁽¹⁾
M. Bernard Comolet	Jetons de présence	40.625 €	Néant
	Autres rémunérations	Néant ⁽¹⁾	Néant ⁽¹⁾
M. Charles-Henri Filippi	Jetons de présence	16.250 €	16.250 €
	Autres rémunérations	Néant ⁽¹⁾	Néant ⁽¹⁾
M. Alain Lacroix	Jetons de présence	21.589 €	24.375 €
	Autres rémunérations	Néant ⁽¹⁾	Néant ⁽¹⁾
M. Xavier Larnaudie-Eiffel	Jetons de présence	23.446 €	22.751 €
	Autres rémunérations	Néant ⁽¹⁾	Néant ⁽¹⁾
M. Alain Lemaire	Jetons de présence	33.195 €	Néant
	Autres rémunérations	Néant ⁽¹⁾	Néant ⁽¹⁾
M. Nicolas Mérindol	Jetons de présence	Néant	40.625 €
	Autres rémunérations	Néant ⁽¹⁾	Néant ⁽¹⁾
M. Charles Milhaud	Jetons de présence	Néant	30.875 €
	Autres rémunérations	Néant ⁽¹⁾	Néant ⁽¹⁾
M. Pascal Oddo	Jetons de présence	32.500 €	32.500 €
	Autres rémunérations	Néant ⁽¹⁾	Néant ⁽¹⁾
M. Miguel Sieler	Jetons de présence	40.625 €	40.625 €
	Autres rémunérations	Néant ⁽¹⁾	Néant ⁽¹⁾

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

Les éléments de rémunération versés par Nexity à Messieurs Bernard Comolet, Alain Lacroix, Alain Lemaire, Nicolas Mérindol 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 BPCE et de son Groupe.

15.2 Retraites et autres avantages

Il n'existait au 31 décembre 2009 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.

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 fonction, 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.

Censeurs

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.

Représentants du Comité d'entreprise

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 (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, seule ou de concert, de la Société au sens de l'article L.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 ; et
- ne pas avoir été membre du Conseil d'administration 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 Monsieur 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 nomination de Monsieur Bernard Comolet en cette qualité, à la suite de sa cooptation en qualité d'administrateur, 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. Ce dernier a démissionné de ses fonctions le 3 mars 2010.

Le Directeur général et les Directeurs généraux délégués sont assistés dans leurs fonctions par un Comité exécutif (voir paragraphe 14.1.2 "Les principaux dirigeants" pour des informations détaillées sur les membres du Comité exécutif). Ce dernier procède du regroupement de deux Comités que la Direction Générale réunit régulièrement :

- un Comité opérationnel qui regroupe les principales Directions opérationnelles (Logement, Tertiaire, Services, Distribution, Collectivités) ; et
- un Comité *Corporate* qui regroupe les principales Directions fonctionnelles (Secrétariat général et Direction juridique, Direction financière, Direction des ressources humaines, Direction des systèmes d'information, Direction de la communication et Direction du développement durable).

Au moins une fois par trimestre, la composition du Comité exécutif est élargie à d'autres cadres des Directions opérationnelles et fonctionnelles.

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. 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, élargi les attributions du Comité des rémunérations aux nominations et modifié la dénomination de ce dernier en Comité des rémunérations et des nominations.

16.2.1 Fonctionnement du Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et 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 d'audit et 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 Vice-président) nommé le 5 novembre 2008. Lors de sa séance du 24 février 2009, le Conseil d'administration a 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 d'audit et des comptes s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice 2009.

Le Comité d'audit et 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,
 - vérifier le traitement comptable de toute opération significative réalisée par la Société,
 - examiner les engagements hors bilan significatifs de 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 ainsi que toute question d'indépendance ou de conflit d'intérêts qui serait portée à sa 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 et sur le chiffre d'affaires et l'activité commerciale de chaque trimestre.

16.2.2 Fonctionnement du Comité des rémunérations et des nominations

Le Comité des rémunérations et des nominations est composé au minimum de trois administrateurs et au maximum de cinq administrateurs nommés par le Conseil d'administration.

Le Comité des rémunérations et des nominations est composé de Monsieur Miguel Sieler, nommé membre du Comité par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 26 avril 2007, puis Président de ce Comité lors de la réunion du Conseil d'administration du 23 juillet 2007, de Madame Anne-Marie de Chalambert lors de cette même réunion du 23 juillet 2007 et de Caisses d'Epargne Participations (anciennement dénommée CNCE) représentée par Monsieur Guy Cotret, nommée par le Conseil d'administration lors de sa réunion du 5 novembre 2008.

Le Comité des rémunérations et des nominations s'est réuni 3 fois au cours de l'exercice 2009.

Le Comité des rémunérations et des nominations 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 propose au Conseil 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, attribution gratuite 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/ou d'attribution gratuite d'actions et sur le ou les plan(s) d'attribution d'options ou d'actions gratuites proposé(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 du Conseil et relative aux questions visées ci-dessus, ainsi qu'aux projets d'augmentations de capital réservées aux salariés.

Les attributions du Comité des rémunérations et des nominations statuant en qualité de Comité des nominations sont les suivantes :

- sélection des nouveaux administrateurs : le Comité a la charge de faire des propositions au Conseil après avoir examiné les éléments suivants : composition du Conseil au regard de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la Société, recherche et appréciation des candidats possibles, opportunité des renouvellements de mandats. Le Comité organise à ce titre une procédure de sélection des futurs administrateurs indépendants ; et
- succession des dirigeants mandataires sociaux : dans le cadre du plan de prévention des risques de l'entreprise, le Comité doit établir un plan de succession des dirigeants pour être en situation de proposer au Conseil des solutions de succession en cas de vacance imprévisible.

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 Caisse d'Epargne Participations (anciennement dénommée CNCE), 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 28 octobre 2009, Monsieur Alain Lacroix a démissionné de ses fonctions de membre du Comité d'investissement.

Le Comité d'investissement a pour mission de se prononcer sur les acquisitions et cessions de participation 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.

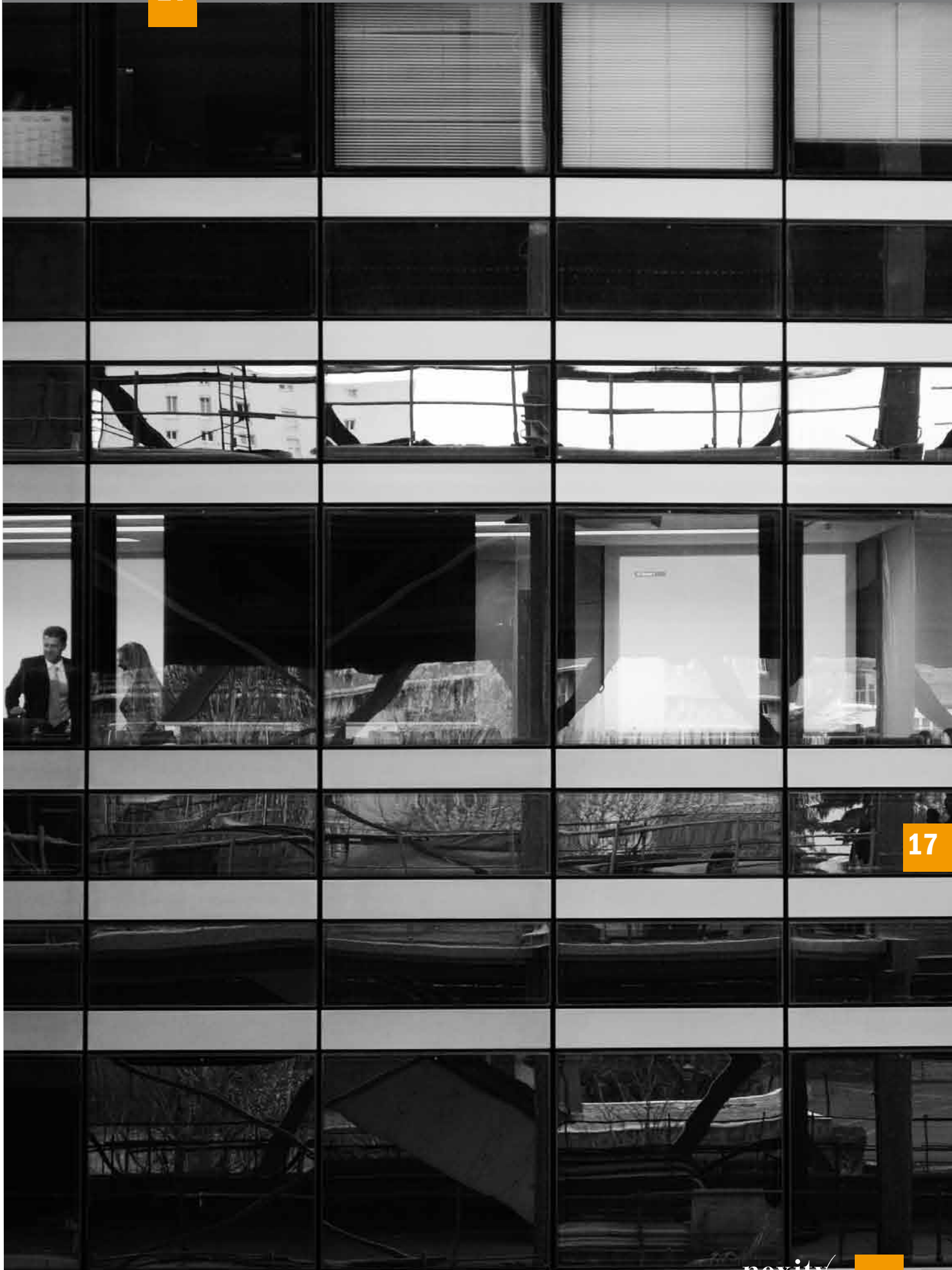
Le Comité d'investissement ne s'est pas réuni au cours de l'exercice 2009.

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 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, 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 2009, l'effectif total du Groupe (sur la base des sociétés consolidées en intégration globale) s'élevait à 6.335 salariés, pour 6.772 salariés au 31 décembre 2008.

93,2% de l'effectif travaillent en France, et 6,8% dans différents pays d'Europe (Allemagne, Belgique, Espagne, Italie, Pologne, Suisse).

L'effectif se répartit en 37,4% de cadres (62,2% des salariés hommes et 24,4% des salariés femmes) et 62,6% de non-cadres (37,8% des salariés hommes et 75,6% des salariés femmes).

Par ailleurs, 413 salariés du Groupe travaillent à temps partiel au 31 décembre 2009, soit 6,5% de l'effectif total.

La moyenne d'âge globale dans le Groupe au 31 décembre 2009 est de 40,3 ans. Elle est de 41,9 ans pour les cadres et de 39,2 ans pour les non-cadres. Les équipes dirigeantes sont composées de 38 personnes dont la moyenne d'âge est de 51,2 ans.

Répartition de l'effectif total par zone géographique, par catégorie professionnelle, par UES et par pôle**Répartition par zone géographique**

Le tableau, ci-dessous, présente l'évolution globale du nombre de salariés par zone géographique au sein du Groupe depuis 2007 :

	31 décembre 2009		31 décembre 2008		31 décembre 2007	
		%		%		%
France	5.902	93,2%	6.329	93,5%	6.251	94%
Europe (hors France)	433	6,8%	443	6,5%	402	6%
TOTAL	6.335	100%	6.772	100%	6.653	100%

Répartition par catégorie professionnelle et par Unité Économique et Sociale

Le tableau, ci-dessous, présente la répartition des effectifs du Groupe par catégorie professionnelle et par UES au 31 décembre 2009 :

UES	Cadres			Etam ⁽¹⁾			Total	%
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total		
Nexity Promotion Construction	582	309	891	158	560	718	1.609	25,4%
Nexity-Saggel Services	132	102	234	41	210	251	485	7,7%
Lamy	467	529	996	422	1.962	2.384	3.380	53,4%
Financière de la Baste	37	8	45	5	29	34	79	1,2%
Sociétés hors UES	140	66	206	198	378	576	782	12,3%
TOTAL GROUPE	1.358	1.014	2.372	824	3.139	3.963	6.335	100%

(1) Etam : employés, techniciens, agents de maîtrise.

L'Unité Économique et Sociale (UES) Nexity Promotion Construction regroupe les salariés travaillant en France des pôles Logement et Tertiaire, de Nexity-Reim, de Nexity-Villes & Projets, de Nexity Solutions et de la holding Nexity. Elle représente 25,4% de l'effectif total du Groupe.

L'UES Nexity-SaggeI Services regroupe une partie des collaborateurs des activités de Services et représente 7,7% de l'effectif total du Groupe.

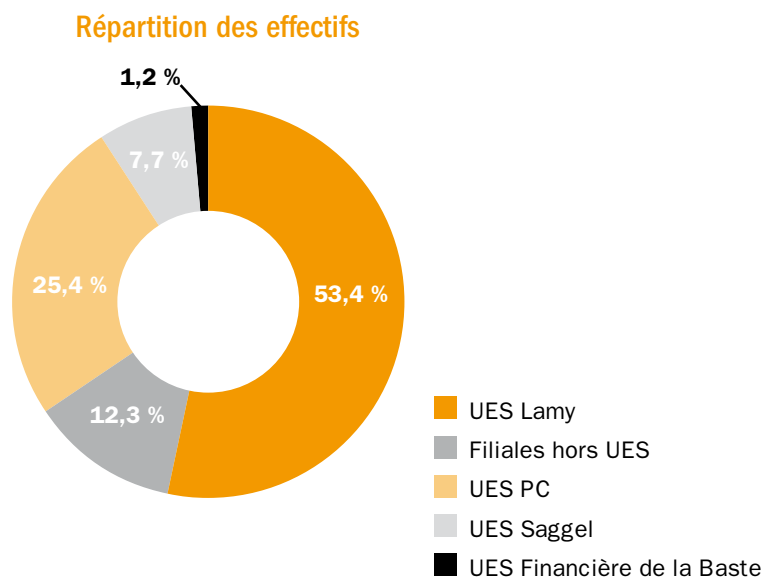
L'UES Lamy regroupe également des salariés de l'activité Services et représente 53,4% de l'effectif total du Groupe. Par ailleurs, les cabinets acquis par Lamy en 2008 (Pellissier & Ronzino) et 2009 (Azur Immobilier), ont été intégrés dans l'UES Lamy courant 2009.

Ainsi, l'effectif des activités de Services, à travers ces 2 UES, représente 61% des salariés du Groupe.

L'UES Financière de la Baste regroupe les sociétés Century 21 France et Century 21 Entreprise et Commerce. Son effectif représente 1,2% de l'effectif total du Groupe.

Compte tenu de la spécificité de leur métier, 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 concernés représentent 12,3% de l'effectif total.

Pour la France, les sociétés non intégrées dans une UES sont Naxos, Guy Hoquet l'Immobilier, Iselection, Keops et ASM Conseil.

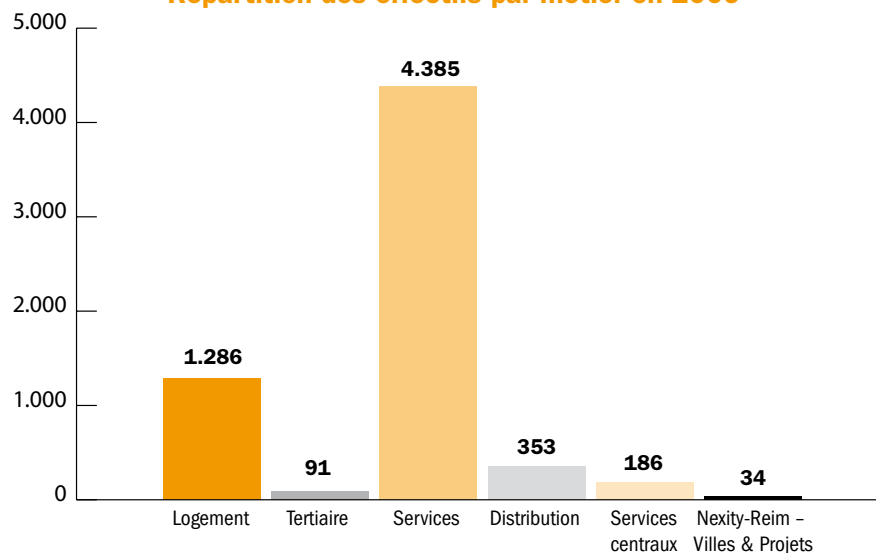


Répartition par pôle

Le tableau ci-dessous, présente la répartition des effectifs par métier et son évolution entre le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009 :

Effectifs par métier au 31 décembre

(nombre de salariés)	2009	2008
Logement	1.286	1.449
Tertiaire	91	109
Services	4.385	4.605
Distribution	353	375
Nexity-Villes & Projets, Nexity-Reim	34	39
Services centraux	186	195
TOTAL	6.335	6.772

Répartition des effectifs par métier en 2009

La variation des effectifs, au sein du pôle Logement, s'explique principalement par le Plan de Sauvegarde de l'Emploi mis en place au cours du 4^e trimestre 2008 (cf. paragraphe ci-après "Informations relatives au plan de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi").

Entrées et départs

En 2009, le nombre d'entrées s'est élevé à 1.609, qui comprennent 754 contrats à durée indéterminée et 855 contrats à durée déterminée.

Le nombre total de départs atteint 2.044 dont 1.236 contrats à durée indéterminée et 808 contrats à durée déterminée.

Les mutations internes nécessitant le transfert d'un salarié d'une société à l'autre sont à intégrer à ces flux de mouvements. Elles ont concerné 200 collaborateurs en 2009 (contre 261 personnes en 2008).

Main-d'œuvre extérieure au Groupe

Les activités France ont un recours à l'intérim restreint, soit 9 personnes en équivalent temps plein sur 2009 représentant 0,2% de l'effectif, en fort retrait sur l'an dernier (66 personnes représentant 1% de l'effectif).

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 du retournement du marché immobilier au deuxième semestre 2008 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 restructuration et de compression des effectifs du pôle Logement, suivi d'un Plan de Sauvegarde de l'Emploi (PSE) portant sur 190 suppressions de poste.

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

Le PSE a donné la priorité aux mesures permettant de limiter au maximum 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, ont permis de faciliter le repositionnement professionnel des salariés à l'extérieur du Groupe.

À fin 2009, plus de 100 salariés avaient pu être reclassés en interne ou bénéficier du dispositif de volontariat alors que déjà près de 60 collaborateurs avaient trouvé une solution à l'extérieur du Groupe avec l'aide de l'Antenne-emploi.

Organisation et durée du temps de travail

Les modalités d'organisation du temps de travail dépendent des entreprises, de la nature de leurs activités, de leur lieu d'implantation et des accords conclus. Elles sont définies afin de répondre au mieux aux exigences du service et aux souhaits des salariés.

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.

Un avenant a été signé en date du 28 mai 2009. Il prévoit la prise d'un jour de RTT sur le quota annuel pour la journée de solidarité.

Pour les salariés à temps partiel ou soumis à un horaire de 35 heures, la journée de solidarité sera calculée proportionnellement à la durée contractuelle du temps de travail du salarié.

- UES Nexity-Saggeel 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. Deux avenants ont été signés en date du 12 mars 2009 ;
 - un avenant qui prévoit, pour les salariés basés à Clichy, dont le temps de travail est décompté en heures et pour qui le temps de transport est au moins égal à 3 heures par jour, la possibilité d'opter pour un temps de travail hebdomadaire de 35 heures n'ouvrant pas droit à RTT. De plus, pour le siège social les plages fixes et mobiles ont été réaménagées,

- un autre avenant qui prévoit pour les équipes de vente et les négociateurs de Nexity-Saggel Gestion Privée et Saggel Transactions la possibilité de travailler le samedi. Les heures de travail du samedi font l'objet d'une récupération la semaine suivante. Cet avenant s'applique également pour les collaborateurs de l'agence immobilière située rue de Courcelles (agence ouverte le samedi) mais également pour le service Locations et le service Ventes basés au siège social ;
- 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.

Un avenant a été signé en date du 19 juin 2009. Il prévoit la mise en place d'un horaire variable pour le siège (Clichy) constitué de plages fixes et mobiles.

Un accord sur la journée de solidarité a été signé en date du 4 février 2009. En 2009, il prévoit la prise d'un jour de RTT sur le quota annuel pour la journée de solidarité. Ainsi pour les salariés ayant une durée de travail hebdomadaire de 37 heures ou dont le temps de travail est décompté en jours, le nombre de RTT est fixé à 8 jours. Pour les salariés de Lamy Assurances ayant une durée hebdomadaire de travail de 36 heures, le nombre de jours RTT est ramené à 5 (au lieu de 6 au préalable) et pour ceux dont le temps de travail est décompté en jours (cadres autonomes) le nombre de RTT est ramené à 10 ou 11 selon l'échelon du cadre. Quant aux salariés à temps partiels, ils devront effectuer une journée de solidarité qui sera calculée proportionnellement à leur horaire contractuel.

- 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 2009 à dix jours de RTT. Pour les salariés dont le temps de travail est décompté en heures (non-cadres) la limitation du temps de travail hebdomadaire est fixée à 35 heures, répartis en cinq jours de 7 heures de travail.

Absentéisme

En France, le nombre total de jours d'absence au sein du Groupe a atteint 90.183 jours au cours de l'année 2009, dont 46.358 jours d'absence pour maladie (soit 51,4% du total), 40.849 jours pour événements familiaux (soit 45,3% du total) et 2.977 jours pour accidents du travail et de trajet (soit 3,3% du total).

La définition des accidents du travail diverge selon les pays. Le Groupe retient comme définition les accidents avec arrêt de travail. En 2009, le nombre d'accidents professionnels s'est élevé à 95 dans le Groupe (hors filiales étrangères), dont 81 accidents du travail et 14 accidents de trajet.

Rémunérations

La rémunération annuelle brute moyenne du Groupe en 2009 s'élevait à 36.451 euros, avec une rémunération moyenne annuelle brute des cadres de 52.119 euros, et une rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres de 25.760 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. Rappelons également que la rémunération des cadres peut être, suivant la nature même de la fonction, assortie d'une part variable incluse dans ce montant.

Relations professionnelles et accords collectifs

À travers ses échanges et la négociation d'accords, Nexity a réaffirmé son engagement, auprès des partenaires sociaux, de dialogue social permanent et de progression en matière de responsabilité sociale.

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".

En 2009, différents accords ont été signés dans l'UES Nexity Promotion Construction :

- accord relatif aux maladies redoutées entré en vigueur le 1^{er} janvier 2009 et son avenant, signé le 27 octobre 2009 (extension des garanties et prolongation de la durée de l'accord jusqu'au 31 décembre 2011) ;
- accord relatif aux modalités d'application de la journée de solidarité signé le 28 mai 2009 (cf. paragraphe "Organisation et durée du temps de travail") ;
- accord relatif au cofinancement des CESU en date du 28 mai 2009 et entré en vigueur le 1^{er} janvier 2009 pour une durée déterminée de 1 an ; et
- accord en faveur de l'emploi des seniors en date du 29 septembre 2009 et entré en vigueur le 1^{er} janvier 2010 pour une durée de 3 ans.

UES Nexity-Saggel Services

L'UES Nexity-Saggel Services a reçu une reconnaissance conventionnelle le 1^{er} février 2006. Cet accord de reconnaissance a emporté la disparition de l'UES Saggel GT et de l'ancienne UES Nexity-Services. Elle est régie par la Convention Collective Nationale de l'Immobilier. Par ailleurs, l'UES Nexity-Saggel Services a signé des accords sur le temps de travail, sur la participation et sur l'intéressement tels que définis au paragraphe 17.3 "Intéressement – Participation – Plan Épargne Groupe".

En 2009, différents accords ont été signés dans l'UES Nexity-Saggel Services :

- l'accord d'intéressement étant arrivé à échéance le 31 décembre 2008, un nouvel accord d'intéressement a été signé en date du 29 juin 2009 pour une durée de 3 ans ;
- l'accord relatif à l'emploi des seniors a été signé le 12 novembre 2009 et est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2010 pour une durée de 3 ans ;
- l'accord sur la GPEC a été signé le 4 février 2009 ; et
- deux avenants relatifs à l'organisation et l'aménagement du temps de travail (voir paragraphe "Organisation et durée du temps de travail") ont été signés le 12 mars 2009.

UES Lamy

L'UES Lamy est régie par la Convention Collective Nationale de l'Immobilier. Par ailleurs, l'UES Lamy 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".

En 2009, différents accords ont été signés dans l'UES Lamy :

- un avenant relatif à l'aménagement, l'organisation et la réduction du temps de travail (voir paragraphe "Organisation et durée du temps de travail") a été signé le 19 juin 2009 ;
- l'accord sur la journée de solidarité a été signé le 4 février 2009 (cf. paragraphe "Organisation et durée du temps de travail") ;
- un avenant relatif à la convention de reconnaissance de l'UES Lamy a été signé pour permettre l'intégration de Pellissier Ronzino.

UES Financière de la Baste

Cette société est régie par la convention collective Syntec.

Au sein de l'UES, un accord de participation et un Plan d'Épargne Entreprise ont été mis en place le 20 septembre 2004.

Deux avenants ont été signés le 28 décembre 2009, le premier portant sur l'accord de participation et le second sur celui du Plan d'Épargne Entreprise.

Autres salariés du Groupe

La Convention Collective Nationale de l'Immobilier régit les sociétés Keops, Guy Hoquet l'Immobilier, ASM Conseil et Iselection.

La convention collective Syntec régit la société Naxos.

Au sein d'Iselection un accord de participation a été signé le 25 mars 2008. Le 30 novembre 2009, un accord relatif à la mise en place des régimes de prévoyance et de frais de santé a été signé. Il est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2010.

Représentation du personnel et représentation syndicale

En France, le nombre total de représentants du personnel au sein du Groupe est de 222 représentants.

Au sein de l'UES Nexity Promotion Construction, il existe un Comité d'entreprise composé de 8 membres titulaires et de 3 membres suppléants. S'y ajoutent 12 délégués du personnel titulaires et 3 suppléants ainsi que 6 délégués syndicaux.

De plus, 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 (6 membres) et un à Roubaix (3 membres).

Au sein de l'UES Nexity-Saggel Services, il existe un Comité d'entreprise composé de 7 membres titulaires et de 4 membres suppléants. S'y ajoutent 8 délégués du personnel titulaires et 2 suppléants ainsi que 4 délégués syndicaux.

L'UES Nexity-Saggel Services comprend également un C.H.S.C.T. pour le siège de Clichy (6 membres).

Au sein de l'UES Lamy, il existe un Comité d'entreprise composé de 8 membres titulaires et de 9 membres suppléants. S'y ajoutent 60 délégués du personnel titulaires et 27 suppléants ainsi que 13 délégués syndicaux.

Par ailleurs, l'UES Lamy comprend un C.H.S.C.T. national (9 membres).

Au sein de l'UES Financière de la Baste, il existe une Délégation Unique du Personnel (DUP) composée de 3 membres titulaires et de 2 membres suppléants.

Il existe également une DUP chez Iselection (2 titulaires et 2 suppléants) et Keops (6 titulaires et 1 suppléant).

On compte 1 délégué du personnel titulaire chez Naxos et 2 délégués du personnel titulaires chez Guy Hoquet l'Immobilier.

Enfin, on trouve également un CHSCT au sein de l'UES Financière de la Baste (2 membres) et de la société Keops (3 membres).

Formation

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

Nexity, en France, a investi en 2009 à hauteur de plus de 4,6 millions d'euros en formation continue pour ses salariés.

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

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

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 déployés sur l'ensemble du Groupe de façon homogène.

À titre d'exemple, en 2009, pour l'UES Nexity Promotion Construction, l'accent en matière de formation a été mis sur la montée en compétence des managers et le développement durable.

Pour l'UES Nexity-Saggel Services, en 2009, l'accent en matière de formation a été mis sur l'approfondissement des connaissances métiers et l'actualité juridique.

Pour l'UES Lamy, en 2009, l'accent en matière de formation a été mis sur les techniques de négociation et le management à destination des collaborateurs de la filière Transaction, sur les formations métiers et les formations aux entretiens annuels.

Emploi et insertion des travailleurs handicapés

Au 31 décembre 2009, le Groupe emploie 17 personnes handicapées. Le Groupe s'est également investi au travers de l'utilisation de sociétés de prestation favorisant l'insertion des handicapés (cf. paragraphe 6.7.3.3 "Responsabilité envers l'ensemble des collaborateurs à travers la politique des ressources humaines").

Œuvres sociales

Le montant des subventions versées par le Groupe durant l'année 2009 s'est élevé à plus de 1,2 million d'euros (cf. détail ci-dessous). Le budget de fonctionnement qui s'élève à 0,5 million d'euros correspond à 0,2% de la masse salariale 2009.

Exercice 2009

(en euros)	Subventions	Budget fonctionnement
UES Nexity Promotion Construction	462.720	185.088
UES Nexity-Saggel Services	168.018	38.186
UES Lamy	513.724	205.490
UES Financière de la Baste	5.785	7.698
Keops	22.522	15.014
Iselection	33.625	13.450
TOTAL GROUPE	1.206.394	464.926

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 des ressources humaines

Nexity mène une politique des ressources humaines active assurant 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 quatre axes principaux :

- promouvoir la diversité ;
- développer les compétences ;
- renforcer le lien social ; et
- développer la prévention en matière de santé.

(voir paragraphe 6.7 "Environnement et développement durable" pour une présentation détaillée).

17.2 Participation des mandataires sociaux et stock-options

Au 31 décembre 2009, les mandataires sociaux suivants détiennent des actions comme mentionnés ci-dessous :

Actionnaires

	Nombre d'actions ⁽¹⁾	Pourcentage du capital
Monsieur Alain Dinin	1.908.293	3,56%
Monsieur Hervé Denize	582.409	1,09%
Monsieur Guy Cotret	0	0%

(1) Selon déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société.

Au 31 décembre 2009, 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						

Voir paragraphe 17.4.1 "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.

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			

17.3 Participation – Intéressement – Plan d'Épargne Groupe

17.3.1 Participation

Au global, le Groupe a versé 3,4 millions d'euros à ses salariés en 2009, au titre de la participation aux résultats de l'exercice 2008.

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

Au global, le Groupe a versé 6,7 millions d'euros à ses salariés en 2009, au titre des accords d'intéressement relatifs à l'exercice 2008.

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 forfaitaire, 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 un nouvel accord d'intéressement le 29 juin 2009. 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 ; et
- 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.

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 ; et
- 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

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 neuf instruments de placement : sept Fonds Communs de Placement d'Entreprises (FCPE) multi-entreprises, et outre un FCPE Nexity Relais, un FCPE dédié au PEG, Nexity Actions.

En 2009, une augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe, portant sur 250.000 actions, a été décidée par le Président sur délégation du Conseil d'administration du 24 février 2009. 1.344 collaborateurs ont participé à cette augmentation de capital qui a été souscrite en totalité. Les fonds correspondants ont été investis en actions Nexity dans le cadre du FCPE Nexity relais.

Au 31 décembre 2009, les deux FCPE investis en actions Nexity détenaient 840.886 actions de la Société représentant 1,57% du capital de cette dernière.

17.4 Stock-options 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 2009) :

Informations sur les options de souscription émises par la Société

Date d'Assemblée	10/12/2003		28/09/2004		
Date du Conseil d'administration ou du Directoire	11/02/2004	12/05/2004	26/10/2004	29/09/2005	
Date de la décision du Président-Directeur général	-	-	- 22/12/2004	14/10/2005	
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées initialement	395.400 ⁽¹⁾	325.000 ⁽¹⁾	250.000	500.000	200.000
Nombre total d'actions pouvant être souscrites :	35.920 ⁽¹⁾	66.000 ⁽¹⁾	250.000	339.951	170.000
- par les mandataires sociaux et les administrateurs (information globale)	0	0	250.000	20.000	22.500
Monsieur Alain Dinin	0	0	150.000	0	0
Monsieur Hervé Denize	0	0	100.000	0	15.000
Madame Martine Carette	0	0	0	20.000	7.500
- par les dix premières attributions aux salariés (information globale)	29.320 ⁽¹⁾	65.000 ⁽¹⁾	0	140.000	142.500
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 € ⁽¹⁾	5,65 € ⁽¹⁾	17,90 €	17,90 €	37,21 €
Modalités d'exercice	(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 31/12/2009	264.680	243.000	0	37.099	0
Options de souscription d'actions annulées (appartenant à des salariés ayant quitté le Groupe)	94.800	16.000	0	122.950	30.000
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes en fin d'exercice	35.920	66.000	250.000	339.951	170.000

(1) 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 (qui a fusionné avec Nexity en 2006) sont décrites dans le tableau ci-dessous (informations au 31 décembre 2009) :

Date d'Assemblée	28/05/2002 ⁽¹⁾
Date du Conseil d'administration ou du Directoire	11/06/2003 ⁽¹⁾ (tranche 2-2)
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées initialement	112.419 ⁽²⁾
Nombre total d'actions pouvant être souscrites :	0
- par les mandataires sociaux (information globale)	0
- par les dix premiers attributaires salariés (information globale)	0
Point de départ d'exercice des options	06/2007
Date d'expiration	06/2009
Prix de souscription	5 € ⁽³⁾
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)	
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2009	98.988
Options de souscription d'actions annulées	13.431
Options de souscription d'actions restantes	0

(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 2009, 196.304 options de souscription d'actions pour un prix moyen unitaire de 7,60 euros ont été levées.

Options de souscription ou d'achat d'actions 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	Nombre d'actions attribuées / d'actions souscrites ou achetées			
			Plan 11/02/2004	Plan 12/05/2004	Plan 22/12/2004	Plan 22/12/2004
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	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)	97.693	7,64€	5.694	34.000	40.000	17.999

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 2009) :

Date d'attribution par le Conseil d'administration	Nombre total d'actions attribuées	Période d'acquisition
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
12/05/2009	158.000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2012
18/12/2009	271.000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2013

En 2009, 154.000 actions gratuites ont été acquises par des salariés et mandataires de la Société compte tenu de la réalisation des objectifs liés aux conditions d'acquisition de ces actions.

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'au 13 juillet 2010 d'attribuer des actions gratuites à hauteur de 1% du capital au jour de la décision d'attribution par le Conseil. À fin décembre 2009, 271.000 actions gratuites avaient 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 4,3%.

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	Néant
Monsieur Hervé Denize	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Monsieur Guy Cotret	12/05/2009	3.000	37.672 €	1 ^{er} trimestre 2013	3 ans après la date d'acquisition définitive pour 50%, le solde à la fin du mandat social ⁽¹⁾	Cours de Bourse et objectif de marge opérationnelle
TOTAL		3.000	37.672 €			

(1) Assorti de l'obligation d'acquérir le même nombre d'actions au cours du marché.

Actions de performance attribuées définitivement durant l'exercice pour chaque mandataire social (liste nominative)

	Date du plan	Nombre d'actions attribuées initialement	Date d'acquisition définitive	Nombre d'actions attribuées définitivement durant l'exercice ⁽¹⁾	Date de disponibilité	Conditions d'acquisition
Monsieur Alain Dinin	28/03/2006	40.000	24/02/2009	28.000	2 ans après la date d'acquisition définitive	Cours de bourse et objectif de marge opérationnelle
Monsieur Hervé Denize		15.000		10.500		
Monsieur Guy Cotret	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL		55.000		38.500		

(1) Assorti de l'obligation de conservation pendant 2 ans.



CHAPITRE 18 : PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1 Actionnariat de la Société

18.1.1 Répartition du capital au 31 décembre 2009

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 2009 :

Actionnaires (au 31 décembre 2009)	Nombre d'actions	Capital et droits de vote en %
M. Alain Dinin	1.908.293	3,56%
Autres dirigeants	2.148.913	4,01%
Autres salariés	607.856	1,13%
FCPE Nexity Actions et Nexity Relais (salariés)	840.886	1,57%
Public	20.620.771	38,48%
CE Participations (ex-CNCE)	21.883.149	40,84%
FSI ⁽¹⁾	2.879.197	5,37%
Generali ⁽²⁾	2.692.782	5,03%
Titres auto-détenus	0	0,00%
TOTAL	53.581.847	100%

(1) Nombre d'actions sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 21 juillet 2009.

(2) 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 auto-détenus qui n'ont pas de droit de vote pendant la période d'auto-détention.

18.1.2 Évolution de l'actionnariat au cours des trois dernières années

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

Actionnariat	Situation au 31 décembre 2009		Situation au 31 décembre 2008		Situation au 31 décembre 2007		
	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
M. Alain Dinin	1.908.293	3,56%	1.970.296	3,72%	1.830.292	3,48%	3,48%
Autres dirigeants	2.148.913	4,01%	3.025.772	5,71%	2.955.850	5,62%	5,62%
Autres salariés	607.856	1,13%	513.840	0,97%	380.306	0,72%	0,72%
FCPE Nexity actions et Nexity relais (salariés)	840.886	1,57%	629.514	1,19%	577.597	1,10%	1,10%
CDC	0 ⁽¹⁾	0,0%	2.985.900	5,64%	2.985.900	5,68%	5,68%
FSI	2.879.197 ⁽¹⁾	5,37%	-	-	-	-	-
CE Participations (ex CNCE)	21.883.149	40,84%	20.935.899	39,52%	20.935.899	39,83%	39,83%
Public	20.620.771	38,48%	20.228.040	38,18%	22.812.439	43,40%	43,40%
Generali	2.692.782 ⁽²⁾	5,03%	2.692.782 ⁽²⁾	5,08%	-	-	-
Titres auto-détenus	0	0,00%	0	0,00%	83.930	0,16%	-
TOTAL	53.581.847	100%	52.981.543	100%	52.562.213	100%	99,84%

(1) Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 21 juillet 2009.

(2) Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 17 novembre 2008.

Au cours de l'exercice 2009, la Société a augmenté son capital :

- le 4 février 2009, 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 au 31 décembre 2008 ;
- le 24 février 2009, d'un montant de 20.850 euros, par la création de 4.170 actions nouvelles résultant de l'exercice d'options de souscription d'actions au 24 février 2009 et de 770.000 euros, par la création de 154.000 actions résultant de l'attribution définitive d'une partie des actions gratuites attribuées les 14 décembre 2005 et 28 mars 2006 ; et
- le 30 juillet 2009, d'un montant de 283.995 euros, par la création de 56.799 actions nouvelles résultant de l'exercice d'options de souscription d'actions au 30 juin 2009 et d'un montant de 1.250.000 euros par la création de 250.000 actions dans le cadre de l'augmentation de capital réservée aux salariés adhérents au plan d'épargne groupe Nexity, au travers du fonds commun de placement Nexity Relais, agréé par l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 7 avril 2009 sous le numéro 990000101869.

Lors de sa séance du 4 février 2010, le Conseil d'administration a constaté une augmentation du capital social au 31 décembre 2009 d'un montant de 676.675 euros, par la création de 135.335 actions nouvelles résultant de l'exercice d'options de souscription d'actions.

Franchissements de seuil et déclarations au titre de l'article L.234-5 du Règlement général de l'AMF

Au cours de l'exercice 2009, les déclarations suivantes au titre de franchissements de seuil et de l'article L.234-5 du Règlement général ont été adressées à l'AMF :

- déclaration au titre de l'article 234-5 du Règlement général de l'AMF : par courriers en date des 5 et 15 mai 2009, Caisses d'Epargne Participations (ex CNCE) informait l'AMF qu'au 28 avril 2009, elle détenait 21.317.589 actions (capital : 40,10% ; droits de vote : 40,10%) ;
- déclaration au titre de l'article 234-5 du Règlement général de l'AMF : par courrier en date du 8 juillet 2009, Caisses d'Epargne Participations (ex CNCE) informait l'AMF qu'au 3 juillet 2009, elle détenait 21.851.972 actions (capital : 41,10% ; droits de vote : 41,10%) ;
- déclaration au titre de l'article 234-5 du Règlement général de l'AMF : par courrier en date du 11 décembre 2009, Caisses d'Epargne Participations (ex CNCE) informait l'AMF qu'au 31 octobre 2009, elle détenait 21.883.149 actions (capital : 40,91% ; droits de vote : 40,91%) ;
- déclaration de franchissement de seuil à la hausse : par courrier du 21 juillet 2009, le Fonds Stratégique d'Investissement (FSI) déclarait avoir franchi individuellement le seuil de 5% du capital et détenir 2.879.197 actions (capital : 5,42% ; droits de vote : 5,42%). Ce franchissement résulte de l'apport de 2.879.197 actions de la Société, réalisé par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) au profit de FSI dont elle détient 51% du capital et des droits de vote.

18.1.3 Pacte d'actionnaires

Certains dirigeants actuels et certains cadres supérieurs du Groupe anciennement actionnaires de Terre Neuve, avaient conclu, lors de l'introduction en bourse de la Société, un pacte d'actionnaires d'une durée de cinq ans à compter du 28 septembre 2004, modifié par un avenant en date du 12 juillet 2006. Ce pacte modifié prévoyait notamment que Monsieur Alain Dinin représenterait les parties au pacte dans leurs relations avec la Société et les actionnaires de cette dernière qui ne sont pas parties au pacte et qu'un droit de préemption serait conféré à chacune des parties au pacte, qui pourrait 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).

Cet accord et son avenant, aujourd'hui caducs, étant constitutifs d'une action de concert au sens de l'article L.233-10-I du Code de commerce, ont été transmis à l'Autorité des marchés financiers conformément à la réglementation boursière en vigueur.

La signature d'un nouveau pacte entre les principaux dirigeants actionnaires, organisant la représentation de ses signataires dans leur relation avec la Société ou ses actionnaires, est envisagée et donnera lieu à toutes formalités ou publications nécessaires.

Par ailleurs, les signataires du pacte se sont engagés vis-à-vis de Caisses d'Epargne Participations (ex Caisse Nationale des Caisses d'Epargne) à s'abstenir jusqu'au 28 septembre 2009 de former toute action de concert avec des tiers, cet engagement étant prolongé jusqu'au 23 juillet 2012 pour Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize.

18.2 Contrôle de la Société

À la suite du rapprochement intervenu en 2007 entre Nexity et le Groupe Caisse d'Epargne, Caisses d'Epargne Participations (ex CNCE, Groupe BPCE) est devenu l'actionnaire de référence de la Société et détient, au 31 décembre 2009, 40,84% du capital.

Conformément aux dispositions de l'article L.233-3-II du Code de commerce qui dispose qu'une société est "présumée exercer [un] contrôle lorsqu'elle dispose directement ou indirectement d'une fraction des droits de vote supérieure à 40% et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détient directement ou indirectement une fraction supérieure à la sienne", Nexity est présumée être contrôlée par Caisses d'Epargne Participations (anciennement dénommée CNCE).

18.3 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société

À l'occasion d'une restructuration interne au groupe BPCE prévoyant, préalablement à l'absorption de CE Participations par BPCE, le reclassement de la participation détenue par CE Participations dans Nexity au profit d'une structure (GCE TEO 007) ayant le même actionnariat que CE Participations, l'Autorité des marchés financiers a été saisie d'une demande de dérogation à l'obligation de dépôt d'un projet d'offre publique. Par une décision publiée le 15 avril 2010, l'Autorité des marchés financiers a accordé cette dérogation, sur le fondement de l'article 234-9 7° de son règlement général, considérant que (i) à l'issue de l'opération, Nexity restera contrôlée par les Caisses d'Epargne selon une détention qui demeurera inchangée par rapport à la détention actuelle et (ii) que la gouvernance de Nexity ne sera pas modifiée.

La Société n'a pas connaissance, par ailleurs, 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 2009 en Annexe 2 au présent document de référence ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2008 en pages 258 à 270 du document de référence 2008 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 6 mai 2009 sous le numéro D.09-0398 et le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2007 en pages 242 à 248 du document de référence enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 25 avril 2008 sous le numéro D.08-0295.

Voir la note 36 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 2009 figurent en Annexe 1 du 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 2008 tels que présentés aux pages 198 à 257 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 6 mai 2009 sous le numéro D.09-0398 ; et
- 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.08-0295.

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.

Toutefois, la Société s'est fixée l'objectif de proposer le versement d'un dividende de 1,60 euro par action au titre de l'exercice 2010.

20.2.2 Dividendes par action au cours des cinq derniers exercices

Exercice	Nombre d'actions	Dividende par action	Distribution globale
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
2008	52.981.543	1,50 euro	79.472.315

La distribution d'un dividende de 1,60 euro par action pour chacune des 53.581.847 actions de la Société ouvrant droit au dividende portant jouissance au 1^{er} janvier 2010, sera proposée à la prochaine Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2009.

Sous réserve de l'accord de cette même Assemblée générale, ce dividende de 1,60 euro par action se décompose en 0,354 euro par action prélevé sur les postes Report à nouveau et Autres réserves et 1,246 euro par action prélevé sur les postes de primes, ayant la nature fiscale d'un remboursement d'apport.

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 2009, 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 2009, le capital de la Société s'élève à la somme de 267.909.235 euros, divisé en 53.581.847 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 auto-détenus

L'Assemblée générale du 13 mai 2009 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, le transfert ou l'échange des actions de la Société peuvent être effectués, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, 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, par tous moyens et selon toutes modalités autorisées par la réglementation en vigueur, en une ou plusieurs fois, en ce compris par transactions de blocs d'actions ou transactions de gré à gré (qui pourront atteindre la totalité du programme), par le recours à des contrats financiers 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 13 mai 2009.

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 ;
- 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) ; et
- 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.

Le 14 mai 2009, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du 13 mai 2009, 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.

Ce programme faisait suite à celui lancé le 6 mai 2008, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du 30 avril 2008 avec un objectif premier identique.

La totalité des actions acquises par la Société, en 2009, l'a été dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec la société Rothschild et Compagnie Banque. Aucune action n'a été acquise par la Société autrement que dans le cadre de ce contrat de liquidité. Un montant de 2 millions d'euros a été affecté au compte de liquidité pour la mise en œuvre du contrat avec la société Rothschild et Compagnie Banque.

Informations cumulées 2009

	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme lancé le 14 mai 2009	53.139.713	100,00%
Capital auto-détenu de manière directe et indirecte au début du programme	0	0,00%
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2008	0	
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2009	0	0,00%
Nombre de titres achetés dans l'année	489.190	
Nombre de titres vendus dans l'année	489.190	
Cours moyen des achats y compris frais de transaction (euros)	19,32	
Cours moyen des ventes y compris frais de transaction (euros)	19,50	
Frais de transaction (euro)	0,00	
Valeur comptable du portefeuille (euro)	0,00	
Valeur nominale du portefeuille (euro) ⁽¹⁾	0,00	

(1) Sur la base du cours au 31 décembre 2009.

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 des 30 avril 2008 et 13 mai 2009 :

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 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 et 158.000 actions lors du CA du 12 mai 2009
	Autorisation caduque depuis l'AG du 13 mai 2009 ⁽¹⁾		
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 13 mai 2009 14 mois, soit 13 juillet 2010	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 271.000 actions lors du CA du 18 décembre 2009
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 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾	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 ⁽²⁾	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	Émission de 250.000 actions décidée par le Président-Directeur général le 9 mars 2009 sur délégation du CA du 24 février 2009. Constatation de la réalisation définitive par le Président-Directeur général le 30 juillet 2009
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 ⁽³⁾	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 ⁽²⁾	Non utilisé

(1) Autorisation remplacée par une nouvelle autorisation donnée par l'AG du 13 mai 2009.

(2) 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).

(3) 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 17.4.4 "Options de souscription et d'achat d'actions".

21.1.3.3 Attributions gratuites d'actions

Voir paragraphe 17.4.2 "Attribution gratuite 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, la détention de Lamy par le Groupe est passée de 88,65% à 100% du capital et des droits de vote au cours de l'exercice 2009.

Le Groupe détient également Iselection à hauteur de 80% du capital et des droits de vote et bénéficie d'options lui assurant la détention intégrale à terme du capital de la Société.

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.

Lamy SA, dans le cadre de son activité d'administrateur de biens, s'est associée avec un partenaire au sein de la société Multys Solutions pour développer une plate-forme de courtage de diagnostics techniques. Elle en détient les deux tiers du capital social et des droits de vote et bénéficie, par le biais de promesses de vente, de la faculté d'en détenir, à terme, l'intégralité.

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
05/06/2007	Augmentation de capital au 05/06/2007 en numéraire	6.579 ⁽¹⁾	5 €	32.895 €	0 €	161.725.730 €	32.345.146
23/07/2007	Augmentation de capital au 23/07/2007 corrélative à l'apport en nature d'actions du CFF, de GCEI et d'Eurosic	19.997.501	5 €	99.987.505 €	1.265.841.810 €	261.713.235 €	52.342.647
28/01/2008	Augmentation de capital au 31/12/2007 en numéraire	219.566 ⁽¹⁾	5 €	1.097.830 €	0 €	262.811.065 €	52.562.213
30/07/2008	Augmentation de capital au 30/06/2008 en numéraire	291.304 ⁽²⁾	5 €	1.456.520 €	72.800 €	264.267.585 €	52.853.517
04/02/2009	Augmentation de capital au 31/12/2008 en numéraire	128.026 ⁽²⁾	5 €	640.130 €	46.800 €	264.907.715 €	52.981.543
24/02/2009	Augmentation de capital au 24/02/2009 en numéraire	4.170 ⁽³⁾	5 €	20.850 €	1.625 €	264.928.565 €	52.985.713
24/02/2009	Augmentation de capital au 24/02/2009 par incorporation partielle du poste "Prime d'émission"	154.000 ⁽⁴⁾	5 €	770.000 €	(770.000) €	265.698.565 €	53.139.713
30/07/2009	Augmentation de capital au 30/06/2009 en numéraire	56.799 ⁽³⁾	5 €	283.995 €	2.600 €	265.982.560 €	53.196.512
30/07/2009	Augmentation de capital au 30/07/2009 en numéraire	250.000 ⁽⁵⁾	5 €	1.250.000 €	1.460.000 €	267.232.560 €	53.446.512
04/02/2010	Augmentation de capital au 31/12/2009 en numéraire	135.335 ⁽³⁾	5 €	676.675 €	506.202 €	267.909.235 €	53.581.847

(1) Actions créées à la suite de l'exercice d'options de souscription d'actions en 2007.

(2) Actions créées à la suite de l'exercice d'options de souscription d'actions en 2008.

(3) Actions créées à la suite de l'exercice d'options de souscription d'actions en 2009.

(4) Actions créées à la suite d'attribution gratuite définitive d'actions.

(5) Actions créées à la suite de l'augmentation de capital réservée aux salariés décidée le 9 mars 2009.

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 seuil (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%, du tiers, de 50%, des deux tiers, de 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 qui y sont 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 les Caisses d'Epargne

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'Epargne 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'Epargne 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'Epargne. 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'Epargne : Nexity pourra conserver et développer ses relations d'affaires avec les concurrents du Groupe Caisse d'Epargne tout en faisant ses meilleurs efforts afin de pleinement coopérer dans la distribution des produits et services du Groupe Caisse d'Epargne auprès de la clientèle. La CNCE fera ses meilleurs efforts pour que les Caisses d'Epargne 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'Epargne 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'Epargne 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'Epargne (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'Epargne, 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'Epargne 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'Epargne, leur activité immobilière ou de services immobiliers soit, à la demande de Nexity, cédée à Nexity à des conditions de marché afin de préserver le caractère unique et unitaire du pôle Immobilier Nexity, ou (b) si une telle cession concomitamment à l'opération de croissance externe envisagée s'avérait impossible, pour que la période de conservation desdites activités en dehors du pôle Immobilier de la CNCE soit aussi courte que possible et que, en tout état de cause, le pilotage desdites activités soit rattaché, sauf impossibilité juridique avérée, au pôle Immobilier constitué autour de Nexity.

Réciproquement, Nexity a consenti un droit d'exclusivité au bénéfice du Groupe Caisse d'Épargne, faisant bénéficier ce dernier de tout projet d'opération de croissance externe visant des sociétés ayant à titre principal une activité bancaire ou financière, sauf s'il s'agit (a) d'une opération de croissance externe hors de France que la CNCE aura refusé d'étudier ou de mener à bien et que l'une des entités du groupe Nexity souhaiterait mener, ou (b) d'une opération de croissance externe menée par le Crédit Financier Lillois ou le Crédit Foncier de France et leurs filiales dans leurs métiers tels qu'exercés préalablement à l'opération d'apports envisagée. S'agissant des opérations de croissance externe menées par Nexity dans le secteur immobilier et visant des sociétés dont l'activité bancaire ou financière n'est pas l'activité principale mais représente un chiffre d'affaires d'au moins 1% du produit net bancaire du Crédit Foncier de France, Nexity s'est engagée à faire ses meilleurs efforts pour que : (a) concomitamment à la réalisation de l'opération de croissance externe par Nexity, leur activité bancaire ou financière soit, à la demande de la CNCE, cédée au Groupe Caisse d'Épargne 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'Épargne.

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 – Téléphone : 01 71 12 14 97.

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 Annexes A, B et C des comptes consolidés pour l'exercice 2009 figurant à l'Annexe 1.



ANNEXES

Annexe 1 : comptes consolidés 2009 et rapport des Commissaires aux comptes ;

Annexe 2 : rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées au titre de l'exercice 2009 ;

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 sur le rapport du Président.

États financiers consolidés au 31 décembre 2009

Bilan consolidé au 31 décembre 2009	250
Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2009	251
État du résultat net global consolidé au 31 décembre 2009	252
Variation des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2009	253
Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2009	254
Notes aux états financiers consolidés au 31 décembre 2009	255

Généralités

Note 1 Présentation	255
Note 2 Principes comptables	255
Note 3 Périmètre de consolidation	265
Note 4 Regroupement d'entreprises	266
Note 5 Informations sectorielles et données chiffrées	266

Bilan – Actif

Note 6 Immobilisations	270
Note 7 Titres mis en équivalence	272
Note 8 Autres actifs financiers	272
Note 9 Stocks et en-cours	273
Note 10 Créances clients et autres débiteurs	273
Note 11 Autres actifs courants	273
Note 12 Actif financier courant	273
Note 13 Autres créances financières	273
Note 14 Trésorerie et équivalents de trésorerie	274

Bilan – Passif et Capitaux propres

Note 15 Capitaux propres consolidés	274
Note 16 Emprunts et dettes financières	278
Note 17 Provisions courantes et non courantes	278
Note 18 Autres passifs courants	279

Compte de résultat

Note 19 Charges de personnel	279
Note 20 Charges externes et autres charges	280
Note 21 Résultat financier	280
Note 22 Impôts	281
Note 23 Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence	282
Note 24 Résultats par action	282

Informations complémentaires

Note 25 Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	283
Note 26 Tableau des flux de trésorerie consolidés	283
Note 27 Besoin en fonds de roulement	283
Note 28 Endettement net, lignes de crédit, instruments dérivés	284
Note 29 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable	289
Note 30 Engagements hors bilan	290
Note 31 Effectifs du Groupe	293
Note 32 Avantages du personnel	293
Note 33 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leur réseau	294
Note 34 Information relative aux sociétés consolidées par intégration proportionnelle	295
Note 35 Information relative aux sociétés consolidées par mise en équivalence	296
Note 36 Informations relatives aux parties liées	297
Note 37 Événements postérieurs à la clôture	298

Annexes

Annexe A – Liste des sociétés consolidées intégrées globalement (hors SCI)	299
Annexe B – Liste des sociétés consolidées intégrées proportionnellement	311
Annexe C – Liste des sociétés consolidées par mise en équivalence	312

ANNEXE 1

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2009	31/12/2008
Actifs non courants			
Goodwill	6.1	1.046.935	1.168.483
Autres immobilisations incorporelles	6.2	12.479	11.634
Immobilisations corporelles	6.2	31.114	37.472
Titres mis en équivalence	7	179.113	228.178
Autres actifs financiers	8	28.151	39.931
Impôts différés actifs	22.2	38.550	61.702
Total actifs non courants		1.336.342	1.547.400
Actifs courants			
Stocks et en-cours	9	1.107.988	1.397.608
Créances clients et autres débiteurs	10	390.747	216.364
Créances d'impôts	22.2	29.402	22.425
Autres actifs courants	11	995.999	1.122.095
Actif financier courant	12		539.600
Autres créances financières	13	118.417	26.362
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	575.068	430.634
Total actifs courants		3.217.621	3.755.088
TOTAL DE L'ACTIF		4.553.963	5.302.488
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES <i>(en milliers d'euros)</i>			
		31/12/2009	31/12/2008
Capitaux propres			
Capital apporté		267.909	264.908
Primes liées au capital		1.365.732	1.364.532
Actions propres		(2.101)	(2.158)
Réserves et résultats accumulés		309.718	366.474
Résultat de la période		(49.858)	24.787
Capitaux propres part du Groupe	15	1.891.400	2.018.543
Intérêts minoritaires		5.214	5.410
Capitaux propres de l'ensemble		1.896.614	2.023.953
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	16	242.271	360.535
Avantages du personnel	17	18.562	17.112
Impôts différés passifs	22.2	292	1.780
Total passifs non courants		261.125	379.427
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	16	346.096	658.963
Provisions courantes	17	102.857	114.518
Fournisseurs et autres créditeurs		670.949	713.725
Dettes d'impôts	22.2	9.793	8.986
Autres passifs courants	18	1.266.529	1.402.916
Total passifs courants		2.396.224	2.899.108
TOTAL DU PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		4.553.963	5.302.488

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Chiffre d'affaires		2.837.915	2.682.929
Achats consommés		(1.978.299)	(1.722.484)
Charges de personnel	19	(396.308)	(431.562)
Charges externes et autres charges	20	(211.217)	(242.598)
Impôts et taxes		(32.015)	(27.712)
Amortissements et dépréciations des immobilisations		(13.683)	(12.813)
Résultat opérationnel courant		206.393	245.760
Variations de valeur des goodwill	6.1	(121.700)	
Résultat opérationnel		84.693	245.760
Charges financières	21	(51.641)	(70.355)
Produits financiers	21	12.320	20.457
Résultat financier		(39.321)	(49.898)
Résultat des activités courantes avant impôts		45.372	195.862
Impôts sur les bénéfices	22.1	(59.775)	(60.935)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		(34.088)	(2.595)
Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence	23		(103.829)
Résultat net de l'ensemble consolidé		(48.491)	28.503
Part du Groupe		(49.858)	24.787
Intérêts minoritaires		1.367	3.716
<i>(en euros)</i>			
Résultat de base par action	24	(0,94)	0,47
Résultat dilué par action	24	(0,94)	0,46

ANNEXE 1

ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Résultat net de l'ensemble consolidé		(48.491)	28.503
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)			
Variation de valeur du taux de change (ouverture/clôture)		(17)	243
Écarts de conversion		(17)	243
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres		(5.845)	(17.494)
Reclassement des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		7.608	(1.543)
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		1.763	(19.037)
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres		1.948	5.728
Reclassement des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		(2.535)	514
Impôts	25	(587)	6.243
Eurosic		(6.356)	(10.406)
Crédit Foncier de France		-	13.786
Quote-part de gains ou pertes latents ou différés sur entreprises mises en équivalence		(6.356)	3.380
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)		(5.197)	(9.171)
Total du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		(53.688)	19.332
Part du Groupe		(55.054)	15.618
Intérêts minoritaires		1.366	3.714

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

(en milliers d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves et résultats accumulés	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres de l'ensemble
Rappel de l'exercice 2008								
Au 1^{er} janvier 2008	262.811	1.364.412	(3.798)	494.942	(14.315)	2.104.052	5.381	2.109.433
Augmentation de capital	2.097	120				2.217		2.217
Mouvements sur actions propres			1.640			1.640		1.640
Paievements en actions				5.578		5.578		5.578
Dividendes versés par Nexity (2 € par action)				(104.990)		(104.990)		(104.990)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	2.097	120	1.640	(99.412)	-	(95.555)	-	(95.555)
Résultat de la période				24.787		24.787	3.717	28.504
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					(9.169)	(9.169)	(2)	(9.171)
Total résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				24.787	(9.169)	15.618	3.715	19.333
Dividendes versés par les filiales						-	(3.344)	(3.344)
Impact des mouvements de périmètre				(5.572)		(5.572)	(342)	(5.914)
Au 31 décembre 2008	264.908	1.364.532	(2.158)	414.745	(23.484)	2.018.543	5.410	2.023.953
Mouvements de l'exercice 2009								
Au 31 décembre 2008	264.908	1.364.532	(2.158)	414.745	(23.484)	2.018.543	5.410	2.023.953
Augmentation de capital	3.001	1.200				4.201		4.201
Mouvements sur actions propres			57			57		57
Paievements en actions				3.126		3.126		3.126
Dividendes versés par Nexity (1,5 € par action)				(79.473)		(79.473)		(79.473)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	3.001	1.200	57	(76.347)	-	(72.089)	-	(72.089)
Résultat de la période				(49.858)		(49.858)	1.367	(48.491)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					(5.196)	(5.196)	(1)	(5.197)
Total résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(49.858)	(5.196)	(55.054)	1.366	(53.688)
Dividendes versés par les filiales						-	(2.741)	(2.741)
Impact des mouvements de périmètre						-	1.179	1.179
Au 31 décembre 2009	267.909	1.365.732	(2.101)	288.540	(28.680)	1.891.400	5.214	1.896.614

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Résultat net part du Groupe		(49.858)	24.787
Résultat net part revenant aux intérêts minoritaires		1.367	3.716
Résultat net des sociétés intégrées		(48.491)	28.503
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Élimination des amortissements et provisions		128.175	7.130
Élimination des plus ou moins values de cession		(1.528)	537
Élimination impact des variations de juste valeur		6.332	2.630
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence		34.088	2.595
Élimination du résultat de déconsolidation des sociétés mises en équivalence			103.829
Élimination impact des paiements en actions		3.126	5.578
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		121.702	150.802
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		24.247	39.328
Élimination de la charge d'impôt (yc impôts différés)		61.317	68.895
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		207.266	259.025
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	27	61.281	148.816
Intérêts versés		(22.220)	(33.874)
Impôts payés		(46.891)	(125.814)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		199.436	248.153
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	4.2	(41.490)	(220.815)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	4.3	546.988	(635)
Incidence des autres variations de périmètre		(75)	(1.827)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	7	8.665	59.547
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(8.504)	(15.676)
Acquisition d'actifs financiers		(5.421)	(8.914)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		446	2.346
Cession et remboursement d'actifs financiers		8.465	5.689
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		509.074	(180.285)
Augmentation de capital souscrite par les actionnaires de la société mère		4.201	2.217
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(79.473)	(104.990)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(2.741)	(3.344)
Acquisition et cession d'actions propres		85	648
Émission d'emprunts		104.785	507.956
Remboursement d'emprunts		(473.732)	(300.395)
Variation nette des créances et dettes financières court terme		(98.956)	(26.140)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(545.831)	75.952
Incidence de la variation des taux de change		(45)	192
Variation de trésorerie		162.634	144.012
Trésorerie d'ouverture		351.182	207.170
Trésorerie de clôture	26	513.816	351.182

Notes aux états financiers consolidés au 31 décembre 2009

GÉNÉRALITÉS

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.

Note 2 Principes comptables

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe Nexity au 31 décembre 2009 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 2009 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2008, à l'exception des normes, amendements et interprétations IFRS d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2009 et qui n'avaient pas été appliqués par anticipation par le Groupe. Leur application a un impact limité sur les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2009.

- La norme IAS 1 révisée relative à la présentation des états financiers. Cette norme implique des états complémentaires obligatoires dont principalement un tableau du résultat net global consolidé présentant le résultat net et les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres.
- La norme IFRS 8 relative à l'information sectorielle. Cette norme remplace la norme IAS 14 et converge vers la norme américaine FAS 131. Cette norme n'a pas d'impact sur la présentation de l'information sectorielle du Groupe.
- La norme IAS 23 révisée relative aux coûts d'emprunt. Cette norme supprime le traitement préférentiel de comptabilisation immédiate en charges des coûts d'emprunt relatifs au financement des actifs qualifiés. Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié doivent être incorporés dans le coût de cet actif. Cette norme qui constitue un changement de méthode comptable, a un impact limité sur les comptes du Groupe, d'autant que l'absence de rétroactivité et l'application de cette règle aux seules opérations immobilières démarrées à compter du 1^{er} janvier 2009 rendent plus progressif son impact. Les soldes intermédiaires de gestion sont modifiés : le stockage des frais financiers améliore le résultat financier pendant la période de stockage, augmente le montant des stocks pendant la période d'incorporation et diminue 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.

L'adoption par l'Union Européenne des autres normes et interprétations suivantes est sans impact sur les états financiers du Groupe, notamment :

- La version IFRS 2 révisée "Paiement fondé sur des actions-conditions d'acquisition des droits et annulation".
- L'interprétation IFRIC 13 "Programme de fidélisation des clients".
- IFRIC 15 "Accord pour la construction d'un bien immobilier".

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes, amendements de normes et interprétations publiés par l'IASB au 31 décembre 2009, et adoptés par l'Union Européenne (dont IFRS 3 révisée : "regroupements d'entreprises", et IAS 27 révisée "états financiers consolidés et individuels") et n'anticipe pas, à l'heure actuelle, d'impacts significatifs consécutifs à la première application de ces nouveaux textes.

Au 31 décembre 2009, aucune norme et interprétation IFRS publiée par l'IASB, mais non approuvée par l'Union Européenne n'a été appliquée.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 23 février 2010 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 12 mai 2010.

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 intervenus en 2008 et aux évolutions contrastées des marchés immobiliers sur l'année 2009, les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes sur la reprise du marché immobilier tertiaire, et avec une difficulté marquée à appréhender les perspectives économiques à moyen terme.

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 lesquelles 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 2009.

2.5 Immobilisations incorporelles

2.5.a 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 2.21).

2.5.b 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 sept ans).

2.6 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 |

2.7 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 2.21 "Dépréciation".

2.8 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 d'indicateurs objectifs 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% ou une baisse observée depuis plus de six mois, mais cette règle tient compte du jugement et les dépréciations sont faites au cas par cas, ligne à ligne. Toutefois, les dépréciations sont automatiques lorsque la perte de valeur est supérieure à 50% et observée depuis plus de 24 mois.

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.

2.9 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 sont inclus dans le coût des stocks pour les opérations démarrées à compter du 1^{er} janvier 2009.

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.

2.10 Créances clients et autres débiteurs

2.10.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.

2.10.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.

2.11 Autres actifs courants

2.11.a Charges commerciales

Les charges commerciales directement affectables aux contrats (commissions des vendeurs internes et externes, 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.

2.11.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 appartenant aux mandants. En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des comptes des 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.

2.12 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 provenant des comptes des mandants de l'activité Services est classée en Autres actifs courants.

2.13 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.

2.14 Paiements fondés sur des actions

Des options de souscription d'actions et des actions gratuites sont accordées par le Conseil d'administration sur autorisation de l'Assemblée générale, 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 & 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.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 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 32.

2.18 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'intérêt.

■ Évaluation 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.

2.19 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, 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 de prix 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.

2.20 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.

2.21 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.

2.21.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.

2.21.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 et 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.

2.22 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité des différents pôles du Groupe 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'arrêté.

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 la réalisation 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 ...) ;
- les frais financiers affectés aux opérations (pour les opérations immobilières démarrées à compter du 1^{er} janvier 2009).

2.23 Impôts sur les bénéfiques

La loi de finances pour 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé l'assujettissement des entités fiscales françaises à la taxe professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacée par la Contribution Économique Territoriale (C.E.T) qui comprend deux nouvelles contributions :

- la Cotisation Foncière des Entreprises (C.F.E) assise sur les valeurs locatives foncières de l'actuelle Taxe Professionnelle ;
- la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (C.V.A.E), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Le Groupe comptabilise actuellement la taxe professionnelle en charges opérationnelles.

En l'état de ses travaux d'analyse, le Groupe estime à ce stade et de manière provisoire, que le changement fiscal mentionné ci-dessus consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature. Le Groupe considèrerait alors qu'il n'y a pas lieu d'appliquer à la CVAE comme à la CFE un traitement comptable différent de celui de la taxe professionnelle. Ces deux nouvelles contributions seraient donc classées en charges opérationnelles, sans changement par rapport à celui retenu pour la taxe professionnelle.

Note 3 Périmètre de consolidation

Le Groupe comprend	1.723	sociétés consolidées :
	1.603	sociétés intégrées globalement
	113	sociétés consolidées selon le mode proportionnel
	7	sociétés consolidées en mise en équivalence

Exercice 2009	Forme juridique	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Total au 31/12/2009
Intégration globale	SA, SAS et Autres	378	83	44	27	532
	Sci	1.061	10	0	0	1.071
Total intégration globale		1.439	93	44	27	1.603
Intégration proportionnelle	SA, SAS et Autres	22	4	3	12	41
	Sci	62	10	0	0	72
Total intégration proportionnelle		84	14	3	12	113
Mise en équivalence	SA, SAS et Autres	1	0	2	4	7
	Sci	0	0	0	0	0
Total mise en équivalence		1	0	2	4	7
	Total SA, SAS et Autres	401	87	49	43	580
	Total Sci	1.123	20	0	0	1.143
Total périmètre de consolidation		1.524	107	49	43	1.723

Les sociétés consolidées selon le mode proportionnel sont principalement des sociétés support de programmes immobiliers réalisés en copromotion.

Les principales variations de périmètre de la période sont les suivantes :

- sociétés entrantes : 53 sociétés intégrées globalement
3 sociétés consolidées selon le mode proportionnel
- sociétés sortantes : 20 sociétés intégrées globalement
2 sociétés intégrées selon le mode proportionnel
3 sociétés consolidées en mise en équivalence

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.

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'année 2009 représente un prix d'achat de 85 milliers d'euros et a généré un goodwill équivalent. Il s'agit d'acquisitions de cabinets d'administration de biens réalisées par le pôle Services et Distribution.

La croissance externe a été comptabilisée selon la méthode de l'acquisition "purchase accounting".

4.2 **Détail des acquisitions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés**

(en milliers d'euros)	Acquisitions 2009
Prix d'achat	85
Trésorerie filiales acquises	-
Paiement de droits complémentaires relatifs aux acquisitions antérieures	41.405
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	41.490

Le montant de 41.405 milliers d'euros correspond principalement au paiement de droits complémentaires relatifs à des intérêts minoritaires conformément aux engagements contractuels et concerne notamment :

- 11,35% des actions GCE Holding Pierre permettant au Groupe de détenir 100% 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**

(en milliers d'euros)	Cessions 2009
Prix de cession	8.671
Déduction trésorerie filiales vendues	(1.283)
Encaissement du prix de cession des titres du Crédit Foncier de France	539.600
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	546.988

Le prix de cession de 8.671 milliers d'euros correspond à la vente de 100% de GCEI CI, Keops Résidentiel et des participations détenues dans deux véhicules d'investissement (Porte des Lilas, C1 Saint-Ouen).

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, Foncier Conseil, Nexity Residenziale 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, d'immeubles de grande hauteur et d'hôtels ;
- la promotion immobilière de locaux d'activité et logistique.

■ Le pôle Services et Distribution

Comprenant principalement, pour la partie Services, les sociétés Lamy et ses filiales, Saggel Holding et ses filiales, Keops ainsi que, pour la partie Distribution, les filiales de Nexity Franchises et 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 et Guy Hoquet l'Immobilier ;
- la Distribution en réseau pour compte propre et compte de tiers de produits d'investissement résidentiels locatifs sous la marque Iselection.

■ Autres activités

Constituées principalement des sociétés suivantes :

- Villes & Projets, et les opérations de régénération urbaine que cette société développe dans leur phase de pré-promotion ;
- la participation financière dans Eurosic ;
- 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 distingue les activités réalisées en France de celles exercées hors de France (International). L'activité internationale s'exerce en Europe (Allemagne, Belgique, Espagne, Italie, Pologne, Suisse).

ANNEXE 1

5.2 Résultats par pôle

Exercice 2009 (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Éliminations Inter secteur	Total au 31/12/2009
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	1.827.141	475.889	530.128	4.756		2.837.915
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles			5.522		(5.522)	-
Chiffre d'affaires	1.827.141	475.889	535.650	4.756	(5.522)	2.837.915
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(1.677.795)	(433.956)	(495.508)	(5.723)	5.522	(2.607.459)
Amortissements incorporels et corporels	(772)	(178)	(10.688)	(2.045)	-	(13.683)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	468	(6.629)	4.501	(8.721)	-	(10.381)
Résultat opérationnel courant	149.043	35.127	33.956	(11.733)	-	206.393
Variations de valeur des goodwill	-	-	(121.700)	-		(121.700)
Résultat opérationnel	149.043	35.127	(87.744)	(11.733)	-	84.693
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(18.002)	(5.111)	(5.834)	(2.942)	-	(31.889)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(3.078)	39	(18)	(4.375)	-	(7.432)
Résultat financier	(21.080)	(5.072)	(5.852)	(7.317)	-	(39.321)
Résultat des activités courantes	127.963	30.055	(93.596)	(19.050)	-	45.372
Impôts sur les bénéfices	(45.782)	(10.753)	(10.055)	6.816	-	(59.775)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	1.290	-	20	(35.397)	-	(34.088)
Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence						-
Résultat net de l'ensemble consolidé	83.470	19.302	(103.632)	(47.631)	-	(48.491)
Part du Groupe	82.114	19.302	(103.642)	(47.631)	-	(49.858)
Intérêts minoritaires	1.356	-	11	-		1.367

Exercice 2008 (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Éliminations 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 courant	173.723	39.830	32.170	38	-	245.760
Variations de valeur des goodwill						-
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)	-	195.863
Impôts sur les bénéfices	(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

5.3 Décomposition par pôle des actifs et des passifs

Exercice 2009 (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Éliminations Inter secteur	Non sectorisé	Total au 31/12/2009
Actif							
Actifs sectoriels	1.774.467	540.901	1.603.217	1.161.271	(593.845)		4.486.011
Impôts différés actifs						38.550	38.550
Créances d'impôts						29.402	29.402
Total actif	1.774.467	540.901	1.603.217	1.161.271	(593.845)	67.952	4.553.963
Passif							
Passifs sectoriels	1.216.791	467.254	972.624	584.440	(593.845)		2.647.264
Capitaux propres consolidés						1.896.614	1.896.614
Impôts différés passifs						292	292
Dettes d'impôts						9.793	9.793
Total passif	1.216.791	467.254	972.624	584.440	(593.845)	1.906.699	4.553.963
Besoin en fonds de roulement	559.505	(48.823)	(18.529)	65.103	-	19.609	576.865

Coûts encourus pour l'acquisition d'actifs (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Éliminations Inter secteur	Total au 31/12/2009
Immobilisations incorporelles & corporelles	391	51	7.510	842	-	8.794
Total	391	51	7.510	842	-	8.794

Exercice 2008 (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Éliminations 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 & Distribution	Autres activités	Éliminations 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	-	15.052

ANNEXE 1

5.4 Répartition géographique du chiffre d'affaires

Exercice 2009 <i>(en milliers d'euros)</i>	France	International	Total au 31/12/2009
Logement	1.826.528	613	1.827.141
Tertiaire	405.639	70.250	475.889
Services & Distribution	506.782	23.346	530.128
Autres activités	4.756	-	4.756
Total chiffre d'affaires	2.743.706	94.209	2.837.915

Exercice 2008 <i>(en milliers d'euros)</i>	France	International	Total au 31/12/2008
Logement	1.781.472	-	1.781.472
Tertiaire	304.762	39.571	344.333
Services & Distribution	527.035	24.684	551.719
Autres activités	5.404	-	5.404
Total chiffre d'affaires	2.618.673	64.255	2.682.929

BILAN – ACTIF

Note 6 Immobilisations

6.1 Goodwills

(en milliers d'euros)	<i>Solde au</i> <i>31/12/2008</i>	Acquisitions	Ajustement part des minoritaires	Variations de valeurs	Solde au 31/12/2009
Logement	224.655		2.117	-	226.772
Tertiaire	51.943		-		51.943
Services	606.889	85	2.944	(49.100)	560.818
Franchises	110.087		497	(19.500)	91.084
Distribution en réseau	174.909		(5.491)	(53.100)	116.318
Total goodwill	1.168.483	85	67	(121.700)	1.046.935

Les goodwills correspondent notamment au savoir-faire et aux synergies attendues des sociétés acquises.

L'augmentation du goodwill de 85 milliers d'euros sur le pôle Services et Distribution est expliquée en note 4.1.

"Ajustement part des minoritaires" correspond à la valorisation de nouvelles options de vente ou à la réévaluation du prix d'exercice d'options pour les actions détenues par les minoritaires.

Des pertes de valeurs ont été comptabilisées pour 121.700 milliers d'euros suite aux tests réalisés à la clôture 2009.

Les goodwills font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur. Pour ce test, les goodwills sont ventilés par unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables. Un test de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec la valeur recouvrable. La valeur recouvrable correspond à la valeur d'utilité, et a été déterminée par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, qui est la plus adaptée compte tenu de l'absence de transactions récentes comparables. En cas de perte de valeur, la charge correspondante est comptabilisée au compte de résultat.

Les UGT correspondent aux secteurs Logement, Tertiaire, Services, Franchises, et Distribution en réseau. Les tests de valeur utilisent le plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction, et approuvé par le Conseil d'administration en décembre 2009. Ce plan d'affaires intègre les effets de la crise financière de 2008 et son impact sur l'ensemble des marchés immobiliers, ainsi que des hypothèses différenciées de reprise

progressive pour chacun des marchés. Les niveaux de marge attendus sont cohérents avec les objectifs de marge fixés en Comité d'engagement pour les opérations de promotion, et avec l'objectif de progression des marges pour les activités de Services.

Les activités de Distribution qui faisaient l'objet d'une seule UGT au 31 décembre 2008 ont été scindées en deux UGT au 31 décembre 2009 : Franchises d'une part (Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier), et Distribution en réseau d'autre part (Iselection).

Au delà de l'horizon du plan à 5 ans, le taux de croissance à perpétuité utilisé pour calculer la valeur terminale est égal à 2% (contre 2,5% au 31 décembre 2008). La baisse de ce paramètre par rapport à l'an dernier intègre l'évolution des anticipations sur le taux de croissance à long terme des économies occidentales, tout en pondérant cette évolution par l'importance des besoins structurels des marchés immobiliers français, notamment du logement.

Le taux d'actualisation des cash-flows futurs est calculé pour chaque UGT, par le même expert indépendant qu'en 2008. Ce taux correspond au coût moyen pondéré du capital en ajustant ce dernier pour obtenir un taux avant impôt. Le coût des fonds propres a été évalué en tenant compte des données de marché à fin 2009, alors qu'il était déterminé sur une moyenne 5 ans lors des tests du 31 décembre 2008, compte tenu de la forte volatilité et des primes de risques atypiques observées à cette date, sur les marchés.

Compte tenu du niveau élevé de la valeur recouvrable des UGT Logement et Tertiaire, des tests de sensibilité ne montrent pas de perte de valeur pour ces deux UGT.

(en millions d'euros)	Logement	Tertiaire	Services	Franchises	Distribution en réseau
Tests de perte de valeur 2009					
Taux d'actualisation (cmpe)	10,4%	10,4%	10,2%	11,5%	9,5%
Valeur recouvrable - Valeur comptable	668,4	145,5	(49,1)	(19,5)	(53,1)
Perte de valeur constatée en 2009	-	-	(49,1)	(19,5)	(53,1)
impact sensibilité + 0,5% sur taux d'actualisation	N.A.	N.A.	(32,9)	(5,2)	(10,0)
Impact sensibilité - 0,5% sur taux de croissance	N.A.	N.A.	(25,9)	(3,6)	(5,3)
% baisse nécessaire du flux terminal pour atteindre le point mort du DCF	69%	68%	N.A.	N.A.	N.A.
Tests de perte de valeur 2008					
Taux d'actualisation (cmpe)	10,4%	10,0%	9,2%		9,4%

NA : non applicable.

6.2 Autres immobilisations

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2009	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2008
Autres immobilisations incorporelles	30.364	(17.885)	12.479	26.236	(14.602)	11.634
Immobilisations corporelles	108.375	(77.260)	31.114	111.722	(74.249)	37.472
Total immobilisations de l'actif non courant	138.739	(95.145)	43.593	137.957	(88.851)	49.106

Détail des mouvements de l'exercice

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Mouvements bruts acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2009
Autres immobilisations incorporelles	11.634	3.755	(3.343)	434	12.479
Immobilisations corporelles	37.472	4.458	(10.339)	(477)	31.114
Total immobilisations de l'actif non courant	49.106	8.213	(13.683)	(43)	43.593

ANNEXE 1

Note 7 Titres mis en équivalence

Variation au cours de la période

(en milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Valeur des titres en début d'exercice	228.178	1.017.183
Variations de périmètre et écarts de conversion	44	(5.586)
Changement de méthode de consolidation		(76.388)
Part du Groupe dans les résultats de l'exercice	(34.088)	(2.595)
Dividendes distribués	(8.665)	(59.547)
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(6.356)	(65.703)
Reclassements		12.061
Déconsolidation		(591.247)
Valeur des titres en fin d'exercice	179.113	228.178

En 2008, la déconsolidation concerne les titres du Crédit Foncier de France (voir notes 12 et 23).

Dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, les dividendes reçus des sociétés mises en équivalence sont désormais classés dans les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement.

Note 8 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Mouvements bruts acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2009
Titres de participation non consolidés	11.386	(181)	(4.046)	(4.461)	2.699
Autres créances immobilisées	28.545	(3.548)	479	(24)	25.452
Total autres actifs financiers	39.931	(3.728)	(3.567)	(4.485)	28.151

Les autres actifs financiers sont principalement échancés à plus d'un an.

Au 31 décembre 2008, les autres créances immobilisées d'un montant net de 28.545 milliers d'euros comprennent notamment les dépôts, cautionnements et assimilés pour 15.855 milliers d'euros et 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.

Au 31 décembre 2009, les autres créances immobilisées d'un montant net de 25.452 milliers d'euros comprennent notamment les dépôts, cautionnements et assimilés pour 16.400 milliers d'euros et les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL) pour 6.662 milliers d'euros, dont 1.391 milliers d'euros à moins d'un an.

Valeur nette des titres de participation non consolidés au bilan de clôture

(en milliers d'euros)	Forme juridique	Valeurs nettes au 31/12/2009	Valeurs nettes au 31/12/2008	% d'intérêts	Capitaux Propres	Résultat de l'exercice
Foncière de Paris ouest (FPO)	SCI	95	95	44,30%	213	506
Ilôt 1/4	SCI	186	3.996	10,00%	410	774
Oterom	SAS	-	4.233	5,00%	ND	ND
Patrimoniale de Levallois	SCI	52	52	34,82%	150	(144)
Divers	N.A.	2.366	3.010		NA	NA
Total titres nets		2.699	11.386			

NA : Non Applicable
ND : Non Disponible

Note 9 Stocks et en-cours

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au			Solde au		
	Brut	Dépréciation	31/12/2009	Brut	Dépréciation	31/12/2008
Total stocks et en-cours	1.151.798	(43.811)	1.107.988	1.428.620	(31.012)	1.397.608

Au 31 décembre 2008, aucun frais financier n'était incorporé dans les stocks et en-cours.

Au 31 décembre 2009, les stocks et en-cours comprennent des frais financiers pour un montant de 2.283 milliers d'euros.

Note 10 Créances clients et autres débiteurs

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au			Solde au		
	Brut	Dépréciation	31/12/2009	Brut	Dépréciation	31/12/2008
Total créances clients et autres débiteurs	405.928	(15.181)	390.747	228.196	(11.832)	216.364

Le Groupe considère que le risque de crédit est non significatif, car l'essentiel de son activité s'exerce dans un cadre règlementaire, qui sécurise le paiement des créances clients.

Note 11 Autres actifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au			Solde au		
	Brut	Dépréciation	31/12/2009	Brut	Dépréciation	31/12/2008
Fournisseurs : avances et acomptes versés	75.125	(450)	74.675	82.085	(30)	82.055
Créances sur l'Etat	252.047		252.047	319.038		319.038
Charges constatées d'avance	68.500		68.500	92.770		92.770
Autres créances	22.969	(3.614)	19.355	22.570	(4.120)	18.449
Trésorerie des comptes mandants	581.421		581.421	609.783		609.783
Total autres actifs courants	1.000.063	(4.064)	995.999	1.126.245	(4.150)	1.122.095

Note 12 Actif financier courant

Ce poste correspond, au 31 décembre 2008 aux produits attendus de la cession de la participation détenue dans le Crédit Foncier de France et encaissés le 20 février 2009 pour 539.600 milliers d'euros.

Note 13 Autres créances financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au			Solde au		
	Brut	Dépréciation	31/12/2009	Brut	Dépréciation	31/12/2008
Comptes courants - actif	11.738	(1.476)	10.262	18.739	(1.147)	17.592
Juste valeur des dérivés	31		31	63		63
Autres créances financières	108.123		108.123	8.707		8.707
Total autres créances financières	119.893	(1.476)	118.417	27.509	(1.147)	26.362

Les autres créances financières comprennent un certificat de dépôt de 100 millions d'euros (hors intérêts courus) à échéance avril 2010.

Note 14 Trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2009	Solde au 31/12/2008
VMP - Equivalents de trésorerie	489.589	323.797
Disponibilités	55.551	87.377
Trésorerie des réservataires	29.928	19.459
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	575.068	430.634

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.

BILAN - PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

Note 15 Capitaux propres consolidés

15.1 Capital social

Au 31 décembre 2009, le capital de la société mère est composé de 53.581.847 actions au nominal de 5 euros contre 52.981.543 actions au 31 décembre 2008. Le capital a augmenté de 600.304 actions suite aux événements suivants :

- levée de 196.304 options de souscription d'actions ;
- attribution gratuite de 154.000 actions à des salariés et mandataires de la société mère et de sociétés liées ; et
- augmentation de capital réservée aux salariés, de 250.000 actions.

L'en-cours 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 30 avril 2008 14 mois, soit 30 juin 2009 Autorisation caduque depuis l'AG du 13 mai 2009*	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 373.000 actions lors du CA du 19 décembre 2008 et 158.000 actions lors du CA du 12 mai 2009
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 13 mai 2009 14 mois, soit 13 juillet 2010	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 271.000 actions lors du CA du 18 décembre 2009
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	Émission de 250.000 actions décidée par le Président-Directeur général le 9 mars 2009 sur délégation du CA du 24 février 2009. Constatation de la réalisation définitive par le Président-Directeur général le 30 juillet 2009
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 donnée par l'AG du 13 mai 2009.

** 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).

15.2 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	Nombre d'options ou actions				Échéance normale (sauf si exercice anticipé)
	attribuées	annulées	exercées	attribuées, non annulées et non exercées	
Plan 2003*	135.455	36.467	98.988	-	à partir de juin 2007
Plans fév et mai 2004	720.400	110.800	507.680	101.920	à partir de février 2008
Plans oct et déc 2004	750.000	122.950	37.099	589.951	à partir d'octobre 2008
Plan oct 2005	200.000	30.000	-	170.000	à partir d'octobre 2009
Plan déc 2005	184.500	69.000	115.500	-	à partir du 1er trim 2009
Plan mars 2006	55.000	16.500	38.500	-	à partir du 1er trim 2009
Plan sept 2006	15.000	3.250	-	11.750	à partir du 1er trim 2010
Plan déc 2006	85.500	18.800	-	66.700	à partir du 1er trim 2010
Plan juin 2007	53.500	5.800	-	47.700	à partir du 1er trim 2010
Plan janv 2008	369.500	52.000	-	317.500	à partir du 1er trim 2011
Plan avril 2008	139.500	88.000	-	51.500	à partir du 2nd trim 2011
Plan déc 2008	373.000	14.000	-	359.000	à partir du 1er trim 2012
Plan mai 2009	158.000	-	-	158.000	à partir du 1er trim 2012
Plan dec 2009	271.000	-	-	271.000	à partir du 1er trim 2013
Total Plans Nexity	3.510.355	567.567	797.767	2.145.021	

* 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'au 13 juillet 2010 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). 271 000 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 4,3%.

Valorisation des plans d'options et d'actions gratuites Nexity

La valorisation cumulée des plans d'options et d'actions gratuites ressort à 31.389 milliers d'euros représentant une charge de 2.823 milliers d'euros en 2009.

Plan d'options

Les plans d'options ont été évalués pour un montant cumulé de 9.170 milliers d'euros, représentant une charge de 155 milliers d'euros en 2009.

(en milliers d'euros)	Plan fév. 2004	Plan mai 2004	Plan 4 trim. 2004	Plan oct. 2005
Valorisation globale	3.691	2.896	1.588	995
Charges 2009	-	-	(42)	197
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 (nombre 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.

Plan d'actions gratuites

Les plans d'actions gratuites sont valorisés pour un montant cumulé de 22.219 milliers d'euros, représentant une charge de 2.667 milliers d'euros en 2009.

Détail des plans d'actions gratuites

(en milliers d'euros)	Plan déc. 2005	Plan mars 2006	Plan sept. 2006	Plan déc. 2006	Plan juin 2007
Valorisation globale	5.654	2.611	-	902	729
Charges 2009	233	-	(56)	10	110
Hypothèses					
Prix de l'action à la date d'octroi (€)	39,5	55,3	46,2	52,7	58,9
Taux sans risque ⁽¹⁾	2,88%	3,37%	3,67%	3,74%	4,51%
Durée de l'option (nombre d'années)	3	3	3	3	3
Taux de dividende ⁽²⁾	3%	3%	3%	3%	3%

(1) OAT de la durée de plan.

(2) Sur la base du sous-jacent Nexity.

(en milliers d'euros)	Plan janv. 2008	Plan avril 2008	Plan déc. 2008	Plan mai 2009	Plan déc. 2009
Valorisation globale	3.996	924	1.775	1.629	3.999
Charges 2009	1.122	288	592	368	-
Hypothèses					
Prix de l'action à la date d'octroi (€)	27,2	27,7	8,9	22,7	23,8
Taux sans risque ⁽¹⁾	3,51%	3,88%	2,42%	1,95%	1,83%
Durée de l'option (nombre d'années)	3	3	3	3	3
Taux de dividende ⁽²⁾	7%	7%	8%	4%	4%

(1) OAT de la durée de plan.

(2) Sur la base du sous-jacent Nexity.

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 présence dans l'entreprise à l'issue du plan ;
- conditions de performance (atteinte d'un niveau de marge opérationnelle cumulée sur la durée du plan) ; et
- conditions de marché (niveau minimum de cours de bourse Nexity à l'issue du plan).

15.3 Mouvements sur actions propres

(en nombre d'actions)	Autorisations	Détention
Position au 31 décembre 2008	5.298.154	-
Achat d'actions :		
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 13 mai 2009	10% du capital ajusté en fonction de son évolution	-
Position au 31 décembre 2009	5.358.185	-

ANNEXE 1

Note 16 Emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009		Solde au 31/12/2008	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts sur établissements de crédit et autres	242.271	258.688	360.535	545.186
Comptes courants passifs	-	26.156	-	34.326
Banque créditice (découverts bancaires)	-	61.252	-	79.451
Total emprunts et dettes financières	242.271	346.096	360.535	658.963

Au 31 décembre 2009, les emprunts sur établissements de crédits et autres comprennent 30.076 milliers d'euros au titre des options de ventes accordées aux actionnaires minoritaires et des différés de paiements sur acquisitions de sociétés répartis en 136 milliers d'euros en courant et 29.940 milliers d'euros en non courant.

Au 31 décembre 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.

Note 17 Provisions courantes et non courantes

Détail sur les mouvements

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2009
Avantages du personnel	17.112	2.168	(712)	-	(6)	18.562
Total provisions non courantes	17.112	2.168	(712)	-	(6)	18.562
Contentieux	37.217	20.241	(6.049)	(7.525)	86	43.971
Risques fiscaux et participations	4.709	1.820	(2.161)	(2.900)	1.484	2.952
Garantie locative	28.506	-	(4.364)	-	-	24.142
Avantages du personnel (part < 1 an)	686	119	-	-	-	805
Provisions pour risques et charges	43.400	13.029	(16.279)	(8.929)	(234)	30.987
Total provisions courantes	114.518	35.209	(28.853)	(19.354)	1.336	102.857
Total des provisions	131.630	37.377	(29.565)	(19.354)	1.330	121.419

Détail par niveau de résultat

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2009
Avantages du personnel	17.112	1.456	-	-	(6)	18.562
Total provisions non courantes	17.112	1.456	-	-	(6)	18.562
Contentieux	37.217	6.667	-	-	86	43.971
Risques fiscaux et participations	4.709	(1.484)	(215)	(1.542)	1.484	2.952
Garantie locative	28.506	(4.364)	-	-	-	24.142
Avantages du personnel (part < 1 an)	686	119	-	-	-	805
Provisions pour risques et charges	43.400	(12.179)	-	-	(234)	30.987
Total provisions courantes	114.518	(11.241)	(215)	(1.542)	1.336	102.857
Total des provisions	131.630	(9.785)	(215)	(1.542)	1.330	121.419

Les provisions sont ventilées en provisions non courantes et provisions courantes :

- les provisions non courantes comprennent (pour leur partie à plus d'un an) les provisions pour avantages du personnel (voir note 32) ;
- 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 provisions pour risques et charges incluant des charges à payer principalement dans le cadre de l'exploitation courante.

Note 18 Autres passifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2009	<i>Solde au 31/12/2008</i>
Dettes fiscales et sociales	171.430	173.875
Autres dettes	18.895	34.802
Produits constatés d'avances et autres comptes	14.027	10.611
Clients - avances & acomptes reçus	450.827	554.385
Comptes des mandants	581.421	609.783
Comptes des réservataires	29.928	19.459
Total autres passifs courants	1.266.529	1.402.916

COMPTE DE RÉSULTAT

Note 19 Charges de personnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2009 12 mois	<i>31/12/2008 12 mois</i>
Masse salariale	(385.337)	(415.796)
Intéressement et participation	(7.844)	(10.188)
Charges sur paiement en actions	(3.126)	(5.578)
Total charges de personnel	(396.308)	(431.562)

Au 31 décembre 2009, les charges sur paiement en actions, d'un montant de 3.126 milliers d'euros se décomposent en 2.823 milliers d'euros liées à la valorisation des plans d'options et d'actions gratuites (voir note 15.2) et de 303 milliers d'euros relatifs à l'impact de l'augmentation de capital réservée aux salariés.

Note 20 Charges externes et autres charges

(en milliers d'euros)	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Locations et charges locatives	(52.932)	(53.814)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(41.493)	(51.399)
Autres services extérieurs	(122.688)	(134.177)
Autres produits	3.835	5.123
Autres charges	(2.953)	(7.925)
Résultat de cession sur titres consolidés	5.014	(406)
Total charges externes et autres charges	(211.217)	(242.598)

Note 21 Résultat financier

21.1 Détail du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Charges d'intérêts et sur cessions de VMP	(32.631)	(55.330)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	8.384	16.002
Coût de l'endettement financier net	(24.247)	(39.328)
Autres charges financières	(19.009)	(15.025)
Autres produits financiers	3.936	4.455
Autres charges et produits financiers nets	(15.073)	(10.570)
Total charges financières	(51.641)	(70.355)
Total produits financiers	12.320	20.457
Total résultat financier	(39.321)	(49.898)

21.2 Détail des autres charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Autres charges financières	(7.789)	(9.997)
Autres produits financiers	3.037	2.229
Résultat sur instruments dérivés	(9.221)	(1.800)
Dotations financières nettes	(4.088)	(1.001)
Transfert des frais financiers en stocks	2.988	-
Autres charges et produits financiers nets	(15.073)	(10.570)

Le stockage des frais financiers est effectif depuis le 1^{er} janvier 2009. Le taux utilisé pour déterminer le montant des coûts d'emprunt pouvant être incorporé dans le coût des actifs est déterminé à partir des taux d'intérêt des emprunts finançant les actifs (voir note 28.5).

Au 31 décembre 2009, le montant des frais financiers transférés en stock représente 2.988 milliers d'euros. Le montant des frais financiers déstockés dans la période représente 705 milliers d'euros (ce montant est intégré dans le poste achats consommés et diminue le résultat opérationnel). Le montant des frais financiers inclus dans les stocks et en-cours représente 2.283 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

Au 31 décembre 2008, aucun frais financier n'avait été incorporé dans les stocks et en-cours.

Note 22 Impôts

Le Groupe comprend notamment 137 sociétés de capitaux intégrées fiscalement au niveau de Nexity.

22.1 Impôts sur les bénéfices

(en milliers d'euros)	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Impôts sur les sociétés	(40.457)	(82.627)
Impôts différés	(20.860)	13.732
Dotations nettes pour impôts	1.542	7.960
Total impôts sur les bénéfices	(59.775)	(60.935)

22.2 Évolution des postes d'impôts au bilan

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Charge	Situation nette & autres	Règlements	Solde au 31/12/2009
Impôts courants					
Créances d'impôts	22.425				29.402
Dettes d'impôts	(8.986)				(9.793)
Total impôts courants	13.439	(40.457)	(264)	46.891	19.609
Impôts différés					
Actif	61.702				38.550
Passif	(1.780)				(292)
Total impôts différés	59.922	(20.860)	(805)	-	38.258

22.3 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 :

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Solde au 31/12/2008
Base imposable		
Résultat net	(49.858)	24.787
Variations de valeur des goodwill	121.700	
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	34.088	2.595
Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence		103.829
Part revenant aux intérêts minoritaires	1.367	3.716
Impôts sur les bénéfices	59.775	60.935
Résultat des activités courantes avant impôts	167.072	195.862
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	33,33%	33,33%
Taux d'imposition réel	35,78%	31,11%
Charge d'impôt théorique	(55.685)	(65.281)
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	(4.090)	4.346
Cet écart s'explique comme suit :		
Incidence des taux d'impôts	(698)	(2.370)
Effet des différences permanentes	2.355	3.552
Effet net des impôts différés non constatés	(5.747)	3.164
Écart net	(4.090)	4.346

22.4 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 :

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Solde au 31/12/2008
Avantages du personnel	5.085	4.517
Reports déficitaires	5.119	4.114
Part du résultat lié à l'avancement	3.939	169
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	24.115	51.123
Impôts différés nets	38.258	59.922
Dont :		
Impôts différés actif	38.550	61.702
Impôts différés passif	(292)	(1.780)

22.5 Ventilation par nature des bases sans calcul d'impôt

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Solde au 31/12/2008
Reports déficitaires	34.985	31.798
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	12.741	8.294
Total des bases sans impôts	47.726	40.092

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 23 Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence

Le résultat de -103.829 milliers d'euros en 2008, 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.

Note 24 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 15.2. 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 relatifs au cours de bourse sont inférieurs au cours moyen de l'action sur la période.

(en nombre d'actions)	31/12/2009	31/12/2008
Nombre d'actions en fin de période	53.581.847	52.981.543
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	53.260.594	52.691.557
Effet dilutif des plans de souscription suivant la méthode du rachat d'actions	968.218	781.335
Nombre moyen d'actions après dilution	54.228.812	53.472.892

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 25 Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

Décomposition de l'impôt

(en milliers d'euros)	31/12/2009 - 12 mois			31/12/2008 - 12 mois		
	Brut	Impôt	Net	Brut	Impôt	Net
Écarts de conversion	(17)		(17)	245		245
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	1.763	(587)	1.176	(19.037)	6.243	(12.794)
Quote-part de gains ou pertes latents ou différés sur entreprises mises en équivalence						
Eurosic	(6.356)		(6.356)	(10.406)		(10.406)
Crédit Foncier de France			-	13.786		13.786
Total des variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	(4.610)	(587)	(5.197)	(15.412)	6.243	(9.169)
Part du Groupe	(4.609)	(587)	(5.196)	(15.410)	6.243	(9.167)
Intérêts minoritaires	(1)		(1)	(2)		(2)

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 :

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Solde au 31/12/2008
Trésorerie et équivalents de trésorerie	575.068	430.634
Banques créditrices (découverts bancaires)	(61.252)	(79.451)
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	513.816	351.182

Note 27 Besoin en fonds de roulement

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Solde au 31/12/2008
Actifs courants		
Stocks et en-cours	1.107.988	1.397.608
Créances clients et autres débiteurs	390.747	216.364
Autres actifs courants	995.999	1.122.095
Passifs courants		
Fournisseurs et autres créditeurs	(670.949)	(713.725)
Autres passifs courants	(1.266.529)	(1.402.916)
Besoin en fonds de roulement sectorisé	557.256	619.426
Créances d'impôts	29.402	22.425
Dettes d'impôts	(9.793)	(8.986)
Total besoin en fonds de roulement	576.865	632.865

Variation au cours de la période

(en milliers d'euros)	Variation 2008/2009
Total besoin en fonds de roulement sectorisé au 31/12/2008	619.426
Variation du besoin de fonds de roulement du TFT	(61.281)
Impact des mouvements de périmètre	1.272
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	(2.161)
Total besoin en fonds de roulement sectorisé au 31/12/2009	557.256

ANNEXE 1

Note 28 Endettement net, lignes de crédit, instruments dérivés

28.1 Endettement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2009	Solde au 31/12/2008
Emprunts et dettes financières non courants	242.271	360.535
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	258.688	545.186
Emprunts sur établissements de crédit et autres	500.959	905.721
Comptes courants - passif	26.156	34.325
Autres créances financières	(118.417)	(26.362)
Endettement brut	408.698	913.685
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(575.068)	(430.634)
Banques créditrices (découverts bancaires)	61.252	79.451
Trésorerie nette	(513.816)	(351.182)
Total endettement net (trésorerie)	(105.118)	562.502

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 2009, le montant de 480,1 millions d'euros diffère de la valeur consolidée (501 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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2009				31/12/2008	
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total utilisation dettes	Autorisation	Utilisation	Autorisation
Crédit corporate Nexity	-	-	-	75,0	-	112,5
Crédit non affecté du pôle Logement	-	22,5	22,5	285,0	225,0	285,0
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	30,0	0,1	30,1	30,1	71,1	71,1
Crédit sur croissance externe	195,5	3,0	198,5	238,5	201,5	201,5
Crédit sur acquisition d'administrateurs de biens	6,3	3,2	9,5	9,5	137,9	145,5
Total dette corporate	231,8	28,8	260,6	638,1	635,5	815,6
Crédits affectés aux opérations	-	219,5	219,5	370,3	254,7	602,8
Total lignes de crédit	231,8	248,3	480,1	1.008,4	890,2	1.418,4

L'encours des emprunts et dettes financières, s'élève à 480,1 millions d'euros au 31 décembre 2009. Les autorisations de crédit négociées avec les établissements bancaires s'élèvent à 1.008,4 millions d'euros au 31 décembre 2009.

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 75 millions d'euros qui s'amortit linéairement de 37,5 millions d'euros par an jusqu'à son échéance de juin 2011. Cette ligne de crédit n'était pas utilisée au 31 décembre 2009.

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
Ratio EBITDA* / Coût de l'endettement financier net	≥ 2,5

* L'EBITDA est égal au résultat opérationnel consolidé après neutralisation de l'impact du déstockage des frais financiers, majoré des dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions et diminué des reprises de provisions opérationnelles.

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2009.

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 BPCE 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 d'un montant maximum de 285 millions d'euros à échéance juin 2012. Cette ligne de crédit a été prorogée jusqu'en décembre 2013 au cours du 1er trimestre 2010.

La ligne de crédit était utilisée à hauteur de 22,5 millions d'euros au 31 décembre 2009. Dans le cadre de ce crédit, Nexity Logement doit respecter, sur une base consolidée, 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
Ratio EBITDA* / Coût de l'endettement financier net	≥ 2,5

* L'EBITDA est égal au résultat opérationnel consolidé après neutralisation de l'impact du déstockage des frais financiers, majoré des dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions et diminué des reprises de provisions opérationnelles.

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2009.

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 les engagements de rachat sur le solde d'actions de sociétés consolidées. Leur échéancier est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles.

Crédits sur croissance externe

Les dettes d'acquisitions comprennent :

- un crédit d'un montant de 211 millions d'euros, tiré à hauteur de 171 millions d'euros au 31 décembre 2009, à échéance 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 d'un montant de 27,5 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2009, à échéance juillet 2013, amortissable annuellement à hauteur de 3 millions d'euros, 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 de cabinets d'administrations de biens. Sur un total de 137,9 millions d'euros au 31 décembre 2008, 131,8 millions d'euros ont été remboursés au cours du premier semestre.

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 & 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**Échéancier des dettes utilisées**

(en millions d'euros)	Utilisation		Amortissement				
	31/12/2009	2010	2011	2012	2013	2014	> 5 ans
Crédit corporate Nexity	-	-	-	-	-	-	-
Crédit non affecté du pôle Logement	22,5	-	-	22,5	-	-	-
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	30,1	0,1	-	1,9	23,7	4,4	-
Crédit sur croissance externe	198,5	3,0	11,6	28,7	155,2	-	-
Crédit sur acquisition d'administrateurs de biens	9,5	3,2	1,6	1,6	1,1	0,9	1,1
Total dette corporate	260,6	6,3	13,2	54,7	180,0	5,3	1,1
Crédits affectés aux opérations	219,5	91,8	80,2	47,5	-	-	-
Total amortissement	-	98,1	93,4	102,2	180,0	5,3	1,1
Total lignes de crédit utilisées	480,1	382,0	288,6	186,4	6,4	1,1	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 2009 est à 80% supérieure à un an et à 39% 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 2010.

28.4 Instruments dérivés

La juste valeur des instruments dérivés jugés non efficaces et comptabilisés en transaction provient des instruments suivants :

Dettes couvertes (en millions d'euros)	Instrument	Montant couvert au		Indice	Début	Fin
		31/12/2009				
Crédit corporate Nexity	Tunnel @ 3,25% - 4%	50,0		E3M	30/06/2006	30/06/2011
Crédit non affecté logement :	Tunnel @ 3,25% - 4%	120,0		E3M	29/06/2007	30/06/2010
	Tunnel @ 4% - 4,75%	120,0		E3M	30/06/2010	30/06/2011
	Tunnel @ 4,25% - 5,10%	57,5		E3M	30/06/2008	30/09/2010
Crédits sur opérations de promotion : Neximmo 12	Cap @ 4,00%	8,0		E3M	27/07/2009	15/05/2012

La juste valeur des instruments financiers est la suivante :

Dettes couvertes (en millions d'euros)	Instrument	Juste valeur		Juste valeur		Variation 2009		
		Montant couvert au 31/12/2009	Positive 12/2009	Négative 12/2009	Positive 12/2008	Négative 12/2008	En résultat	En situation nette
Crédit corporate Nexity	Tunnel @ 3,25% - 4%	50,0	(1,2)		(0,7)	(0,5)		
Crédit non affecté logement	Tunnel @ 3,25% - 4%	120,0	(1,5)		(1,7)	(1,4)	1,6	
	Tunnel @ 4% - 4,75%	120,0	(2,8)		(1,3)	(2,7)	1,2	
	Tunnel @ 4,25% - 5,10%	57,5	(1,5)		(1,7)	(1,5)	1,7	
Crédits sur opérations de promotion : Neximmo 12	Cap @ 4,00%	8,0	-		-	-		
Instruments de couverture		-	0,1	(15,6)	0,1	(12,7)	(0,2)	(2,7)
Total juste valeur			0,1	(22,6)	0,1	(18,1)	(6,3)	1,8

L'échéancier de la juste valeur des instruments financiers est la suivante :

(en millions d'euros)	Juste valeur 2009	Amortissement				
		2010	2011	2012	2013	2014
Crédit corporate Nexity	(1,2)	(1,0)	(0,2)			
Crédit non affecté logement	(5,8)	(4,5)	(1,3)			
Crédits sur opérations de promotion : Neximmo 12	-					
Instruments de couverture	(15,5)	(8,0)	(4,4)	(2,7)	(0,4)	
Total amortissement		(13,5)	(5,9)	(2,7)	(0,4)	-
Total juste valeur	(22,5)	(9,0)	(3,1)	(0,4)	0,0	-

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 4,5% en 2009 (5,4% en 2008).

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. Ces instruments sont souscrits auprès d'établissements financiers de premier rang.

Couverture du risque de taux d'intérêt (couvertures efficaces)

<i>(en millions d'euros)</i>	2010	2011	2012	2013	2014	> 5 ans
En-cours moyen dette à taux fixe	30,9	30,4	29,5	4,5	-	-
En-cours moyen dette à taux variable	415,0	300,9	207,6	57,3	1,6	-
dont dette avec relation de couverture	296,2	253,9	196,1	54,9	-	-
En-cours moyen de dette tirée jusqu'à l'échéance	445,9	331,2	237,1	61,8	1,6	-
Part de la dette à taux fixe ou avec couverture de taux	73%	86%	95%	96%	0%	0%
Taux de référence moyen annuel maximum plafond	4,7%	4,5%	4,5%	4,3%	0,0%	0,0%
Taux de référence moyen annuel minimum plancher	4,1%	3,8%	3,8%	3,6%	0,0%	0,0%

Analyse de sensibilité au risque de taux

La part de l'endettement à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures représente environ 70% de l'endettement total au 31 décembre 2009.

L'exposition du Groupe au risque de taux exclut les dettes à taux fixes ou couvertes par des swaps, mais porte :

- En ce qui concerne l'impact en résultat net sur les éléments suivants :
 - 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 et des instruments comptabilisés en transaction ;
 - 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.
- En ce qui concerne l'impact en capitaux propres, sur les éléments suivants :
 - L'impact de la valorisation de la juste valeur des instruments de couverture.

Les tableaux suivants présentent la sensibilité sur une variation instantanée de 1% des taux d'intérêt à court terme appliquée aux différents éléments décrits ci-dessus.

Ce calcul ne traduit que l'impact arithmétique d'une variation des taux d'intérêt sur les aspects financiers du Groupe, et ne reflète pas les effets, bien plus importants, de la variation des taux d'intérêt sur la capacité d'emprunt des clients et leur éventuelle conséquence sur l'activité commerciale du Groupe et sur ses résultats.

Sensibilité au 31 décembre 2009

<i>(en millions d'euros)</i>	Impact en compte de résultat après impôt	Impact en capitaux propres après impôt
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	8,4	3,1
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	(4,7)	(3,1)

Sensibilité au 31 décembre 2008

<i>(en millions d'euros)</i>	Impact en compte de résultat après impôt	Impact en capitaux propres après impôt
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	6,1	5,5
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	(7,4)	(6,1)

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 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable**Situation au 31 décembre 2009**

Rubriques au bilan <i>(en millions d'euros)</i>	Note	Catégories comptables					Total valeur nette comptable	Juste valeur déterminée à partir de			
		Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts créances et au coût amorti	Passifs		Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
Titres de participations non consolidés	8			2,7			2,7		2,7		2,7
Créances immobilisées	8					25,5	25,5		25,5		25,5
Instruments dérivés de couverture	13		-				-		-		-
Comptes courants et autres créances financières	13				118,4		118,4	101,5	16,9		118,4
Disponibilités et trésorerie des réservataires	14					85,5	85,5	85,5			85,5
Valeurs mobilières de placement	14	489,6					489,6	489,6			489,6
Total actifs financiers		489,6	-	2,7	229,3	-	721,6	676,6	45,0	-	721,6
Instruments dérivés de transaction	16	7,0					7,0		7,0		7,0
Instruments dérivés de couverture	16		15,5				15,5		15,5		15,5
Emprunts sur établissements de crédit et autres	16					478,4	478,4		478,4		478,4
Comptes courants passifs	16					26,2	26,2		26,2		26,2
Banque créditrice (découverts bancaires)	16					61,3	61,3	61,3			61,3
Total passifs financiers		7,0	15,5	-	-	565,9	588,4	61,3	527,1	-	588,4

Situation au 31 décembre 2008

Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Note	Catégories comptables					Juste valeur déterminée à partir de				
		Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti comptable	Total valeur nette	Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
Titres de participations non consolidés	8			11,4			11,4		11,4		11,4
Créances immobilisées	8				28,5		28,5		28,5		28,5
Instruments dérivés de couverture	13		0,1				0,1		0,1		0,1
Comptes courants et autres créances financières	13				26,3		26,3		26,3		26,3
Disponibilités et trésorerie des réservataires	14				106,8		106,8	106,8			106,8
Valeurs mobilières de placement	14	323,8					323,8	323,8			323,8
Total actifs financiers		323,8	0,1	11,4	161,7	-	496,9	430,6	66,3	-	496,9
Instruments dérivés de transaction	16	0,7					0,7		0,7		0,7
Instruments dérivés de couverture	16		17,4				17,4		17,4		17,4
Emprunts sur établissements de crédit et autres	16					887,6	887,6		887,6		887,6
Comptes courants passifs	16					34,3	34,3		34,3		34,3
Banque créditrice (découverts bancaires)	16					79,5	79,5	79,5			79,5
Total passifs financiers		0,7	17,4	-	-	1.001,4	1.019,5	79,5	940,0	-	1.019,5

Note 30 Engagements hors bilan

Les éléments hors bilan détaillés ci-dessous concernent le cadre normal de l'activité.

30.1 Engagements reçus

Engagements reçus liés à l'exploitation courante

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2009	Total au 31/12/2008
Garanties de versement des contrats de promotion reçues des clients	405.234	552.144
Autres engagements	7.132	2.162
Total engagements reçus	412.366	554.306

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.

30.2 Engagements donnés

Engagements donnés liés à l'exploitation courante

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 31/12/2009	Total au 31/12/2008
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	1.192.999	1.604.603
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	14.505	21.545
Nantissements	353.556	359.981
Autres engagements donnés	211.738	275.810
Total engagements donnés	1.772.798	2.261.939

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 30.5.

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.

30.3 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.

À 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 30.2).

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 des activités de Services. Le montant garanti par ces cautions s'élève à 780.921 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

ANNEXE 1

30.4 Garanties de passif

Garanties de passif

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2009	Total au 31/12/2008
Garanties de passif reçues	159.916	276.476
Garanties de passif données	89.400	189.200

Les garanties d'actif et de passif reçues sont liées aux acquisitions de sociétés.

Les garanties d'actif et de passif données sont dues pour l'essentiel à la cession en 2003 de Coteba et de DCR (opération en République tchèque).

30.5 Nantissements, garanties et sûretés

Type de garantie

(en milliers d'euros)	Date de départ	Date d'échéance	Montant dette garantie	Total poste au bilan consolidé	% du poste nanté
Sur immobilisations incorporelles :			171.000	1.059.414	16,1%
Nantissement des titres Nexity Lamy et Iselection en garantie du crédit sur acquisition des titres	30/05/2008	31/05/2013	171.000		
Sur immobilisations corporelles :			-	31.114	0,0%
Sur actifs financiers :			-	28.151	0,0%
Sur stocks :			182.556	1.107.988	16,5%
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	31/12/2010	15.552		
Hypothèque de 1er rang sur terrain et immeuble Sesto 1	31/12/2007	31/07/2012	30.419		
Hypothèque de 1er rang sur terrains et immeubles logement Italie		NA	29.355		
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	66.865		
Garantie des crédits accordés par LRP à Capnexi par nantissements des titres Capnexi 1	30/05/2008	31/05/2011	29.309		
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	15/05/2012	11.056		
Total des sûretés rapporté au total du bilan consolidé			353.556	4.553.963	7,8%

NA : Non Applicable (selon achèvement des opérations de promotion immobilière).

30.6 Echancier des engagements et obligations contractuelles

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2009	position au 31 décembre 2009		
		à moins de 1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières non courants	231.844		230.744	1.100
Emprunts et dettes bancaires finançant l'exploitation	248.268	98.120	150.148	
Contrats de locations simples	447.722	111.735	262.129	73.858
GFA	1.192.999	661.440	527.172	4.387
Autres engagements hors bilan	211.738	77.725	131.267	2.746
Total engagements et obligations contractuelles	2.332.571	949.020	1.301.460	82.091

Note 31 Effectifs du Groupe

L'effectif global du Groupe 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 2009	1.358	1.014	824	3.139	2.182	4.153	6.335
Effectif global au 31 décembre 2008	1.497	1.020	921	3.334	2.418	4.354	6.772

Note 32 Avantages du personnel

32.1 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, aux 31 décembre 2009 et 2008, et rappelle les données des trois exercices antérieurs :

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007	Solde au 31/12/2006	Solde au 31/12/2005
Évaluation des engagements					
Obligations à l'ouverture de l'exercice	18.207	19.074	9.013	7.753	5.876
Coût net d'une année de service additionnelle	1.569	1.220	830	632	482
Charge d'intérêt	937	664	374	254	229
Prestations payées	(720)	(1.163)	(392)	(365)	(232)
Cessions	(6)		(10)		
Acquisitions		411	9.547	381	16
Valeur attendue à la fin de l'exercice	19.987	20.206	19.362	8.655	6.371
Dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	19.582	18.207	19.074	9.013	7.749
Dont perte ou gain actuariel	405	1.999	287	(358)	(1.378)
Valeur de marché des actifs de couverture					
Valeur à l'ouverture de l'exercice	409	790	839	928	850
Rendement sur les actifs de couverture	23	(59)	20	36	78
Prestations payées	(217)	(317)	(59)	(31)	
Prestations dues, remboursées en N+1		(5)	(10)	(94)	
Obligations à la clôture de l'exercice	215	409	790	839	928
Dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	215	409	790	839	928
Dont perte ou gain actuariel	-	-	-	-	-
Réconciliation de la situation financière (fin d'année)					
Valeur actuelle de la dette actuarielle	19.582	18.207	19.074	9.013	7.749
Valeur de marché des actifs de couverture	(215)	(409)	(790)	(839)	(928)
Solde net au passif	19.367	17.798	18.284	8.174	6.821
Charges de l'année					
Coût net d'une année de service additionnelle	1.569	1.220	830	632	482
Charge d'intérêt	937	664	374	254	229
Amortissement des écarts actuariels	(405)	(1.999)	(287)	358	1.378
Rendement attendu sur les actifs de couverture	(23)	59	(20)	(36)	(78)
Charge totale de l'exercice en résultat opérationnel	2.078	(56)	897	1.208	2.011
Dont dotations nettes avantages du personnel	1.575	(897)	572	967	1.567
Dont charges incluses dans charges de personnel	503	841	325	241	434
Hypothèses des passifs					
Taux d'actualisation à la fin de l'année	4,75%	5,50%	5,00%	4,25%	4,00%
Augmentation des salaires (fin de l'année)	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,00%
Hypothèses des actifs de couverture					
Rendement sur les actifs de couverture (année en cours)	7,60%	(9,80)%	4,00%	4,00%	9,19%
Rendement attendu sur les actifs de couverture (année prochaine)	2,00%	2,00%	4,00%	4,00%	4,00%

ANNEXE 1

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.

32.2 Droit individuel à la formation

En application de la loi n° 2004-391 du 4 mai 2004 relative à la formation professionnelle, les salariés employés en France 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 2009, le nombre d'heures accumulées pour les droits individuels à la formation s'élève à 470.000 heures. 5.290 heures ont été utilisées en 2009 pour des coûts de formation de 180 milliers d'euros.

Note 33 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leur réseau

Exercices couverts : 2009 et 2008 (a) (en milliers d'euros)	Conseil Audit & Synthèse				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés (b)								
Émetteur : Nexity SA	265	276	100%	100%	559	582	25%	28%
Filiales intégrées globalement					1.600	1.429	70%	70%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes (c)								
Émetteur : Nexity SA								
Filiales intégrées globalement					116	34	5%	2%
Sous-total	265	276	100%	100%	2.274	2.044	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement (d)								
Sous-total	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%
TOTAL	265	276	100%	100%	2.274	2.044	100%	100%

(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.

Exercices couverts : 2009 et 2008 (a) (en milliers d'euros)	Mazars				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés (b)								
Émetteur : Nexity SA	265	261	29%	31%				
Filiales intégrées globalement	644	589	71%	69%	622	606	100%	100%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes (c)								
Émetteur : Nexity SA								
Filiales intégrées globalement								
	909	850	100%	100%	622	606	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement (d)								
	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%
TOTAL	909	850	100%	100%	622	606	100%	100%

(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.

Note 34 Information relative aux sociétés consolidées par intégration proportionnelle

(en milliers d'euros)	31/12/2009		
	Total part du Groupe	Total part hors Groupe	Total des sociétés consolidées en IP
Chiffre d'affaires	207.599	208.471	416.070
Autres produits et charges courantes	(176.318)	(178.053)	(354.371)
Actifs non courants	(16.310)	(22.753)	(39.063)
Actifs courants	294.381	325.188	619.570
Passifs non courants	8.727	9.125	17.852
Passifs courants	252.690	278.547	531.237

La liste des sociétés consolidées par intégration proportionnelle est indiquée en annexe B.

Note 35 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 2009

<i>(en milliers d'euros)</i>	Eurosic
% détention Nexity	31,74 %
Compte de résultat annuel	
Chiffre d'affaires	80.999
Résultat net	(117.767)
Bilan	
Capitaux propres part du groupe	515.568
Total actif / passif	1.422.918
Endettement financier net (+ endettement / - désendettement)	836.178
Valeur boursière des participations	382.454

Détail des principales valeurs de titres mis en équivalence sur l'exercice 2009

<i>(en milliers d'euros)</i>	Eurosic
Valeur des titres à la date d'acquisition	291.074
Dont quote-part de la situation nette des mises en équivalence	283.782
Dont mise à la juste valeur des actifs et des passifs	7.292
Dont goodwill	-
Quote-part de résultat second semestre 2007 (après mise à la juste valeur)	(14.705)
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(551)
Valeur des titres mis en équivalence au 31 décembre 2007	275.818
Variations de périmètre et écarts de conversion	(55)
Quote-part de résultat 2008 (après mise à la juste valeur)	(48.252)
Dividendes distribués	(9.236)
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(10.406)
Valeur des titres mis en équivalence au 31 décembre 2008	207.869
Quote-part de résultat 2009 (après mise à la juste valeur)	(32.378)
Dividendes distribués	(8.444)
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(6.356)
Valeur des titres mis en équivalence au 31 décembre 2009	160.691
Dont quote-part de la situation nette des mises en équivalence	160.691
Dont mise à la juste valeur des actifs et des passifs	-
Dont goodwill	-

Note 36 Informations relatives aux parties liées

36.1 Prestations entre parties liées

Le Groupe est consolidé par intégration globale dans les comptes du groupe BPCE.

Les principales conventions entre les deux Groupes sont présentées ci-dessous :

■ Contrats de crédit

- Différents emprunts bancaires sont en cours avec des établissements de la BPCE. Le détail figure ci-dessous :

Etablissement (en milliers d'euros)	Montant autorisé	En-cours utilisé au 31 décembre 2009	Charges financières (12 mois)	Objet
CE CÔTE D'AZUR			452	Crédit promotion immobilière
CE CÔTE D'AZUR	1.320	720	23	Crédit promotion immobilière
CFF	-	-	778	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
CFF	15.000	7.010	213	Crédit promotion immobilière
BPCE ET CAISSES RÉGIONALES	3.085	3.085	225	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
NATIXIS	7.500	-	-	Quote-part du crédit corporate Nexity
NATIXIS	27.500	27.500	986	Financement acquisition de sociétés
NATIXIS	38.475	3.038	735	Quote-part du crédit non affecté Logement
NATIXIS	15.552	15.552	1.661	Crédit promotion immobilière
PALATINE	211.000	171.000	4.459	Financement acquisition de sociétés
PALATINE	4.743	4.743	208	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
SOCFIM	42.750	3.375	818	Quote-part du crédit non affecté Logement
SOCFIM	12.300	6.060	52	Crédit promotion immobilière

■ Certificat de dépôt

Un certificat de dépôt de 100 millions d'euros a été souscrit en avril 2009 auprès de la Banque Palatine pour une durée d'un an. Les intérêts courus s'élevaient à 1,5 million d'euros au 31 décembre 2009.

■ Contrats de promotion immobilière avec Eurosic

Au 31 décembre 2009, Nexity construit deux immeubles de bureaux pour Eurosic : un CPI à Paris (52, avenue Hoche – 8^e) et une VEFA à Boulogne-Billancourt (92) (qui a été livrée en janvier 2010).

Ces deux opérations ont représenté un chiffre d'affaires de 23,9 millions d'euros en 2009.

■ Participation dans le Crédit Foncier de France

Le 20 février 2009, Nexity a encaissé la somme de 539,6 millions d'euros de la CNCE (Caisse Nationale des Caisses d'Épargne et de Prévoyance), correspondant au produit de cession attendu au 31 décembre 2008, de la participation de 23,40% détenue dans le Crédit Foncier de France.

L'incidence de cette opération sur le résultat a été intégrée dans le compte de résultat de l'exercice 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 6,7 millions d'euros d'honoraires aux caisses régionales de la Caisse d'Epargne en 2009.

36.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

La rémunération des organes de direction concerne les mandataires sociaux de Nexity.

(en milliers d'euros)	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Avantages à court terme		
Rémunérations fixes	1.110	1.110
Rémunérations variables (part liée aux performances de l'entreprise sur l'exercice)	1.188	Renonciation
Rémunérations variables (part qualitative au titre de l'exercice courant)	690	620
Rémunérations variables (part exceptionnelle au titre de l'exercice courant)		165
Rémunérations variables (part exceptionnelle au titre de l'exercice antérieur)		250
Avantages postérieurs à l'emploi	NA	NA
Avantages à long terme	NA	NA
Indemnités de fin de contrat		
Plafond pour 100% des critères	4.642	4.865
Païement en actions		
Charges de la période (sur attributions des exercices antérieurs)	147	1.222
Juste valeur actions gratuites attribuées sur la période	38	225
Actions gratuites attribuées sur la période (nombre)	3.000	33.000

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration s'élève à 275 milliers d'euros au titre de l'exercice 2009.

Note 37 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit jusqu'au Conseil d'administration du 23 février 2010 arrêtant les comptes au 31 décembre 2009.

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale le versement d'un dividende de 1,6 euro par action.

Liste des sociétés du Groupe

Annexe A – Intégration globale (hors SCI)

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
NEXITY	444 346 795	SA	100,00%
ACHERES ZAC DE LA PETITE ARCHE	428 073 134	SNC	100,00%
ACTIFONCIER	502 582 893	SNC	100,00%
ACTILOGIS FOS DISTRIPORT	489 085 662	SNC	100,00%
AGENXITY	Italie – Turin 989 857 0016	SRL	100,00%
ALLEES DE L'EUROPE (LES)	350 227 112	SAS	100,00%
AMENAGEMENT CHARRAS (D')	380 637 991	SNC	100,00%
AMENAGEMENT JULES FERRY (D')	382 503 159	SARL	100,00%
AMENAGEMENT ZAC VICTOIRE	492 642 830	SNC	100,00%
AMIENS PAUL CLAUDEL	450 614 193	SNC	100,00%
AMIENS ROUTE DE ROUEN	500 151 600	SNC	100,00%
ANCIENNE LORETTE	493 945 984	SNC	100,00%
ANDUZE BAHOU	483 761 771	SNC	100,00%
ANGLET RESIDENCE BARATZA	479 269 698	SNC	100,00%
ANZIN RUE FAIDHERBE	493 513 022	SNC	100,00%
APOLLONIA	332 540 087	SAS	100,00%
ARRADON LA BRECHE	499 530 483	SNC	100,00%
ARRAS HOSPICE SAINT-PIERRE	487 800 799	SNC	100,00%
ARRAS RUE CAISSE D'EPARGNE	450 749 155	SNC	100,00%
ASM CONSEIL	410 074 223	SAS	100,00%
ATHIS MONS RN7	484 648 084	SNC	100,00%
AUBERT EGALITE	422 790 238	SNC	100,00%
AURAY LE VALLON DE ROSTEVEL	505 045 088	SNC	100,00%
AUXERRE MONETEAU	490 999 927	SNC	100,00%
AZAY LES COTEAUX	481 704 286	SNC	100,00%
BAGNOLS LA ROUQUAIRE	484 308 820	SNC	100,00%
BAIE DE SOMME	429 244 932	SNC	100,00%
BAILLEUL RUE DU MUSEE	487 640 468	SNC	100,00%
BALLAINVILLIERS LES GRANDS CHAMPS	432 388 940	SNC	100,00%
BANDOL LES TERRASSES	440 672 749	SNC	100,00%
BANDOL L'ESCOURCHE	440 266 492	SNC	100,00%
BARAQUEVILLE VALLEE DU VIAUR	495 063 000	SNC	100,00%
BATI ATLANTIQUE	398 191 700	SARL	100,00%
BATI CAP	392 033 783	SNC	100,00%
BELLEVILLE ROSSELLI	483 006 276	SNC	100,00%
BENODET GUENODOU	503 304 081	SNC	100,00%
BERNES DOMAINES	451 298 905	SNC	100,00%
BERRI INVESTISSEMENTS	479 920 506	SAS	100,00%
BINIC STE MARGUERITE	443 924 550	SNC	100,00%
BLOIS CELLETES	489 720 367	SNC	100,00%
BLOIS CROIX CHEVALIER	500 156 211	SNC	100,00%
BM IMMOBILIER	384 915 245	SARL	100,00%
BOIS COLOMBES 40 RASPAIL	441 896 578	SNC	100,00%
BOIS COLOMBES 47 VICTOR HUGO	441 881 851	SNC	100,00%
BONNE LEMAN	482 067 675	SNC	100,00%
BONNIERES 2 DOMAINES	500 048 699	SNC	100,00%
BORDEAUX CITE MONDIALE	483 208 468	SNC	100,00%
BOUGUENAIIS RUE DE LA COMMUNE	502 307 655	SNC	100,00%

ANNEXE 1

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
BOULOC LE CARDILLOU	484 970 157	SNC	100,00%
BOULOGNE PLACE LUMIERE	491 466 777	SNC	100,00%
BOURG DES COMPTES PRE LANDEL	497 641 142	SNC	100,00%
BREST ROUTE DE GOUESNOU	505 347 534	SNC	100,00%
BREST SAINT MARTIN EGLISE	488 251 588	SNC	100,00%
BRIE COMTE ROBERT TANNERIES MARTINETS	493 544 365	SNC	100,00%
BRON AV. MENDES FRANCE	487 641 821	SNC	100,00%
BRON ROOSEVELT	440 814 168	SNC	100,00%
BUCHELAY DOMAINES	489 206 284	SNC	100,00%
CABOURG BRECHE BUHOT	481 632 495	SNC	100,00%
CALI	499 163 111	SAS	100,00%
CANNES AVENUE DES HESPERIDES	429 496 177	SNC	100,00%
CANNES AVENUE MAURICE CHEVALIER	434 923 231	SNC	100,00%
CANNES BD D'ALSACE	443 146 949	SNC	100,00%
CANNES RUE RICORD LATY	439 711 268	SNC	100,00%
CANTON 1	442 254 975	SAS	100,00%
CANTON 10	445 308 489	SAS	100,00%
CANTON 3	442 255 352	SAS	100,00%
CANTON 4	442 255 444	SAS	100,00%
CASTELMAUROU	489 206 375	SNC	100,00%
CAVALAIRE AVENUE DES CANISSONS	484 287 305	SNC	100,00%
CENTRE NATIONAL DE RECOMMANDATIONS	399 349 729	SAS	100,00%
CENTURY 21 FRANCE	339 510 695	SAS	100,00%
CEYZERAT TRECONNAS	489 211 342	SNC	100,00%
CFI ORIZON	321 202 079	SARL	100,00%
CHABLE BEAUMONT	454 040 643	SNC	100,00%
CHALET DE LA TOUSSUIRE (LES)	433 681 731	SNC	100,00%
CHAMONIX L'ANDROSACE	488 251 604	SNC	100,00%
CHANTEPIE LE CLOS DU CORMIER	494 591 977	SNC	100,00%
CHANTIERS NAVALS DE L'ESTEREL	695 620 203	SA	100,00%
CHATEAU D'OLERON LA GLACIERE (LE)	508 639 937	SNC	100,00%
CHATILLON DOMAINES	480 178 003	SNC	100,00%
CHENE BRULE (LE)	424 231 124	SNC	100,00%
CHOISY LE ROI LA SEINE	478 593 288	SNC	100,00%
Cie Fin. de Patr. et de particip. – COFIPA	353 360 829	SAS	100,00%
CIE FONCIERE FINANCIERE ET IMMOBILIERE	392 185 096	SA	100,00%
CIPH PATRIMOINE	383 388 501	SNC	100,00%
CITY GARDEN REAL ESTATE	Belgique – Bruxelles 463 639 214	SA	100,00%
CLAMART BOURGOGNE GENERAL DE GAULLE	453 921 041	SNC	100,00%
CLAMART JAURES	444 106 744	SNC	100,00%
CLERMONT GRANDE BRETAGNE	489 440 669	SNC	100,00%
CLOS DE LA FONTAINE (LE)	485 037 634	SARL	100,00%
CLOS DE LA REINE MATHILDE	492 082 433	SARL	100,00%
CLOS DES ETUDIANTS (LE)	492 082 458	SARL	100,00%
COMPANHIA IMOBILIARA DO SENA	Portugal – Lisbonne 465/91403	SADRL	100,00%
CONVIVIALES DE THIAIS (LES)	420 458 499	SNC	100,00%
CORNEBARRIEU LE CARREDON	508 859 048	SNC	100,00%
COUDRAIE (LA)	421 516 261	SNC	100,00%
COUDRAY ACTILOGIS	497 641 621	SNC	100,00%
COURBES ROYES (LES)	479 288 656	SARL	100,00%
COURBEVOIE 4	424 514 339	SNC	100,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
CASTELMAUROU	489 206 375	SNC	100,00%
CAVALAIRE AVENUE DES CANISSONS	484 287 305	SNC	100,00%
CENTRE NATIONAL DE RECOMMANDATIONS	399 349 729	SAS	100,00%
CENTURY 21 FRANCE	339 510 695	SAS	100,00%
CEYZERIAT TRECONNAS	489 211 342	SNC	100,00%
CFI ORIZON	321 202 079	SARL	100,00%
CHABLE BEAUMONT	454 040 643	SNC	100,00%
CHALETS DE LA TOUSSUIRE (LES)	433 681 731	SNC	100,00%
CHAMONIX L'ANDROSACE	488 251 604	SNC	100,00%
CHANTEPIE LE CLOS DU CORMIER	494 591 977	SNC	100,00%
CHANTIERS NAVALS DE L'ESTEREL	695 620 203	SA	100,00%
CHATEAU D'OLERON LA GLACIERE (LE)	508 639 937	SNC	100,00%
CHATILLON DOMAINES	480 178 003	SNC	100,00%
CHENE BRULE (LE)	424 231 124	SNC	100,00%
CHOISY LE ROI LA SEINE	478 593 288	SNC	100,00%
Cie Fin. de Patr. et de particip. - COFIPA	353 360 829	SAS	100,00%
CIE FONCIERE FINANCIERE ET IMMOBILIERE	392 185 096	SA	100,00%
CIPH PATRIMOINE	383 388 501	SNC	100,00%
CITY GARDEN REAL ESTATE	Belgique – Bruxelles 463 639 214	SA	100,00%
CLAMART BOURGOGNE GENERAL DE GAULLE	453 921 041	SNC	100,00%
CLAMART JAURES	444 106 744	SNC	100,00%
CLERMONT GRANDE BRETAGNE	489 440 669	SNC	100,00%
CLOS DE LA FONTAINE (LE)	485 037 634	SARL	100,00%
CLOS DE LA REINE MATHILDE	492 082 433	SARL	100,00%
CLOS DES ETUDIANTS (LE)	492 082 458	SARL	100,00%
COMPANHIA IMOBILIARA DO SENA	Portugal – Lisbonne 465/91403	SADRL	100,00%
CONVIVIALES DE THIAIS (LES)	420 458 499	SNC	100,00%
CORNEBARRIEU LE CARREDON	508 859 048	SNC	100,00%
COUDRAIE (LA)	421 516 261	SNC	100,00%
COUDRAY ACTILOGIS	497 641 621	SNC	100,00%
COURBES ROYES (LES)	479 288 656	SARL	100,00%
COURBEVOIE 4	424 514 339	SNC	100,00%
COURS TOLSTOI (132)	378 815 302	SNC	100,00%
CRECY LA CHAPELLE BEL AIR	489 473 629	SNC	100,00%
CREDIT FINANCIER LILLOIS	455 500 868	SA	100,00%
CREIL BOUFFLETTE	487 667 396	SNC	100,00%
CRITERE	328 051 198	SARL	100,00%
CROISSETTE MAUBOURG	331 364 588	SARL	100,00%
CROIX AUX BICHES (LA)	451 069 660	SNC	100,00%
CROIX VALMER-MAS MAGNANERIE	442 335 295	SNC	100,00%
CROTOY CHEMIN DES DIGUES	448 867 804	SNC	100,00%
DEATORIS LYON SAINT PRIEST	489 085 571	SNC	100,00%
DECINES IMMOBILIER	306 606 732	SAS	100,00%
DELICIS	407 842 848	SA	100,00%
DEUTSCHE IMMOBILIEN MANAGEMENT	Allemagne – Charlottenburg HRB 96939B	GmbH	100,00%
DINARD MATIGNON	432 522 902	SNC	100,00%
DOMAGNE LA RIVIERE	498 673 342	SNC	100,00%
DOMAINES FEREAL	415 120 955	SNC	100,00%

ANNEXE 1

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
DOMUS SOROLLA	Espagne – Madrid Tomo 18946, Folio 26, Sección 8ª, Hoja M-330.824	SRL	100,00%
DOMUSLEX	Pologne – Varsovie 40 400	SPZOO	100,00%
DREUX LE LOUVET	481 704 484	SNC	100,00%
DUCHERE RESIDENCE	490 188 299	SNC	100,00%
ELANCOURT SOREL	452 623 416	SNC	100,00%
EMERAINVILLE PARC	448 196 154	SNC	100,00%
ENSISHEIM RUE DES ALLIES	448 806 505	SNC	100,00%
EPINAY PREMIERE	382 520 385	SNC	100,00%
EPRIM OUEST	388 602 963	SAS	100,00%
ERMONT ZAC DE LA GARE ILOT1	504 313 560	SNC	100,00%
ESTRAMADURE (L')	411 930 340	SNC	100,00%
EURO NANTES AMENAGEMENT	492 285 283	SNC	100,00%
EUROSOPIA	Espagne – Madrid Tomo 19311, Folio 170, Sección 8ª, Hoja M-338.373	SRL	100,00%
EZANVILLE LES OUCHES	452 391 642	SNC	100,00%
FEREAL	334 850 690	SA	100,00%
FEUCHERETS (DES)	384 124 285	SNC	100,00%
FH INGENIERIE	381 488 824	SNC	100,00%
FHP	399 575 695	SNC	100,00%
FI DEVELOPPEMENT	380 375 196	SNC	100,00%
FINANCIERE GUY HOQUET L'IMMOBILIER	478 793 698	SAS	100,00%
FLEURY MEROGIS DOMAINES	440 121 010	SNC	100,00%
FLORE (LE)	605 920 321	SARL	100,00%
FONCIER CONSEIL	732 014 964	SNC	100,00%
FONCIERE COLYSEE	379 982 325	SNC	100,00%
FONCIERE D'AMENAGEMENT FRANCIENNE	326 128 808	SARL	100,00%
FONCIERE ET FERMIERE DU FOULON	624 200 549	SA	100,00%
FONCIERE LA LAGUNE ST CYPRIEN SUD	340 436 930	SNC	100,00%
FONCYEL 78	328 712 427	SNC	100,00%
FRANCAISE DE BATIMENT (SOCIETE)	310 227 137	SARL	100,00%
FRANCE BATIMENTS – FRABAT	327 286 977	SARL	100,00%
FREJUS RUE AUBENAS	505 110 973	SNC	100,00%
FROUZINS MAILHEAUX CENDERE	477 951 321	SNC	100,00%
GARGES DOMAINES	483 253 464	SNC	100,00%
GCE IMMOBILIER	379 722 853	SA	100,00%
GCE SERVICES IMMOBILIERS	412 974 875	SA	100,00%
GCEI REIM	493 118 434	SA	100,00%
GENERAL FOY INVESTISSEMENT	392 460 325	SNC	100,00%
GENERALE D'AMENAGEMENT FONCIER (SOCIETE) – SOGAMEF	313 886 665	SNC	100,00%
GEORGE V AQUITAINE	433 999 703	SNC	100,00%
GEORGE V ATLANTIQUE	433 946 423	SNC	100,00%
GEORGE V BRETAGNE	488 298 134	SNC	100,00%
GEORGE V CENTRE	434 000 014	SNC	100,00%
GEORGE V CONSULTEL	433 022 142	SARL	100,00%
GEORGE V COTE D'AZUR	351 039 193	SNC	100,00%
GEORGE V DROME ISERE	433 740 016	SNC	100,00%
GEORGE V EST	383 910 056	SNC	100,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
GEORGE V GESTION	327 256 947	SAS	100,00%
GEORGE V INGENIERIE	319 618 393	SARL	100,00%
GEORGE V LANGUEDOC ROUSSILLON	433 740 040	SAS	100,00%
GEORGE V NORMANDIE	433 946 258	SNC	100,00%
GEORGE V PROVENCE	343 088 209	SNC	100,00%
GEORGE V REGION NORD	380 353 029	SAS	100,00%
GEORGE V REGIONS	423 559 673	SARL	100,00%
GEORGE V RHONE-LOIRE-AUVERGNE	385 116 025	SAS	100,00%
GEORGE V SAVOIE LEMAN	433 807 732	SAS	100,00%
GEORGE V VAL DE LOIRE	326 625 332	SAS	100,00%
GEPRIM	400 254 462	SAS	100,00%
GERZAT JULES FERRY	487 996 738	SNC	100,00%
GERZAT LES RESIDENTIELLES	453 987 612	SNC	100,00%
GESTOR	Pologne – Lodz 36 288	SPZOO	100,00%
GESTRIM BELGIUM	Belgique – Uccle 873 284 961	SA	100,00%
GESTRIM BERLIN IMMOBILIEN MANAGEMENT	Allemagne – Charlottenburg HRB 43003B	GmbH	100,00%
GESTRIM DEUTSCHLAND	Allemagne – Charlottenburg HRB 99865B	AG	100,00%
GESTRIM DEUTSCHLAND IMMOBILIEN MANAGEMENT	Allemagne – Charlottenburg HRA 37065B	AG & Co. KG	100,00%
GESTRIM IMMOBILIEN VERWALTUNGEN	Allemagne – Gütersloh HRB 1503	GmbH	100,00%
GESTRIM VERWA IMMOBILIEN MANAGEMENT	Allemagne – Charlottenburg HRA 36324B	AG & Co. KG	100,00%
GOELAND	411 644 008	SNC	100,00%
GOLFE JUAN CHEMIN DES CLOS	442 266 060	SNC	100,00%
GRADIGNAN LA CROIX DE MONJOUS	503 552 069	SNC	100,00%
GRAND COTTIGNIES	481 027 589	SNC	100,00%
GRANDS CHÊNES (LES)	492 976 899	SARL	100,00%
GRENOBLE BONNE FACOTEL	492 985 502	SNC	100,00%
GUY HOQUET L'IMMOBILIER	389 011 537	SA	100,00%
HAMEAU DU MOULIN 2	439 109 133	SNC	100,00%
HAUTS DU BAILLY (LES)	391 696 739	SNC	100,00%
HERBLAY 2 DOMAINES	482 945 334	SNC	100,00%
HORIZON 2	352 517 221	SNC	100,00%
HOURTIN LES MARINES	449 743 426	SNC	100,00%
HOUSING BEHEER	Belgique – Deurne 427 342 903	SA	100,00%
HYERES AVENUE ALPHONSE DENIS	442 245 528	SNC	100,00%
I INVEST	479 020 893	SAS	100,00%
ILE DE FRANCE REPUBLIQUE	377 810 056	SNC	100,00%
IRIS LYON SAINT PRIEST	479 685 281	SNC	100,00%
ISELECTION	432 316 032	SA	100,00%
ISSOIRE LAVAURE	487 684 144	SNC	100,00%
JARDINS DE LA HOTOIE (LES)	442 245 585	SNC	100,00%
JUAN FLORE	449 476 894	SNC	100,00%
JUAN LES PINS VILLAS GABY	490 224 292	SNC	100,00%
JUVISY PARC MONTESSY	452 794 977	SNC	100,00%
KEOPS	431 315 159	SAS	100,00%
LA CIOTAT LA TESE	505 347 591	SNC	100,00%
LA SEYNE AVENUE FRAYSSE	485 308 340	SNC	100,00%

ANNEXE 1

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
LA TRINITE PLACE VOULIEN	501 620 801	SARL	100,00%
LA BAULE JEAN DE NEYMAN	500 154 406	SNC	100,00%
LAILLE LE CHEMIN VERT	497 800 201	SNC	100,00%
LAMY	303 336 119	SA	100,00%
LAMY ASSURANCES	352 414 643	SAS	100,00%
LAMY BELGIUM	Belgique – Anvers 430 800 556	SA	100,00%
LAMY INTERNATIONAL	452 947 450	SA	100,00%
LAMY RESIDENCES	342 090 834	SA	100,00%
LAMY RESIDENCES (SUISSE)	Suisse – Genève CH 600-234003-8	SA	100,00%
LE BOURGET PARC DE L'ESPACE	484 151 923	SNC	100,00%
LE CROTOY RUE DES PRES	488 262 536	SNC	100,00%
LE HAVRE FAURE	440 178 689	SNC	100,00%
LE HAVRE OBSERVATOIRE	487 652 406	SNC	100,00%
LE HAVRE RUE BELLOT	481 678 217	SNC	100,00%
LE TEICH LES VOILIERS	478 272 529	SNC	100,00%
LE TOUR DU PARC	492 155 817	SNC	100,00%
LIBOURNE GARDEROSE	501 370 118	SNC	100,00%
LIEUSAINTE PARC DU LEVANT A2	442 904 892	SNC	100,00%
LION SUR MER RUE BELLIN	442 917 704	SNC	100,00%
LISSES DOMAINES	481 686 970	SNC	100,00%
LISSIEU SEMANET	443 382 726	SNC	100,00%
LOCOSUD	322 458 241	SAS	100,00%
LORETTE PASSAGE GANDIN	319 616 967	SNC	100,00%
LORIENT KERFICHANT	453 920 415	SNC	100,00%
LOTIR	402 009 062	SARL	100,00%
MACON GRAND SUD	488 432 998	SNC	100,00%
MAGNY LE HONGRE COURTALIN	481 815 504	SNC	100,00%
TOURS ST AVERTIN	508 153 186	SNC	100,00%
MAGNY LE HONGRE LES CONVIVIALES	429 244 650	SNC	100,00%
MALAKOFF PERI MICHELIN	479 079 378	SNC	100,00%
MALINGUE	551 720 212	SA	100,00%
MALLEMORT TROIS COLLINES	493 512 560	SNC	100,00%
HERBLAY 3 DOMAINES	512 969 320	SNC	100,00%
MAROLLES DOMAINES	515 318 251	SNC	100,00%
VILLIERS SUR ORGE DOMAINES	517 397 345	SNC	100,00%
MARQUISES	421 380 635	SNC	100,00%
MARSEILLE COMTESSE	480 281 765	SNC	100,00%
MARSEILLE CORNICHE KENNEDY	501 947 667	SNC	100,00%
MARSEILLE DAVIN	478 257 884	SNC	100,00%
MARSEILLE FONTFREDE	485 331 052	SNC	100,00%
MARSEILLE LA SERANCE	477 542 492	SNC	100,00%
MARSEILLE LES CATALANS	430 362 012	SNC	100,00%
MARSEILLE LES OLIVES	438 983 843	SNC	100,00%
MARSEILLE PRADO CITY	432 612 430	SNC	100,00%
MASSENA PARIS 13	433 087 152	SAS	100,00%
MASSY AMPERE ILOT F	414 717 595	SNC	100,00%
MAXIM NEXITY	422 328 591	SAS	100,00%
MENTON RUE MAGENTA	442 606 596	SNC	100,00%
MERS LES BAINS	489 391 961	SNC	100,00%
MERU DOMAINES	490 454 956	SNC	100,00%
MEZE PORT	775 588 395	SA	100,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
MOISSY MAULOIS	437 665 219	SNC	100,00%
MOLENE	421 322 355	SNC	100,00%
MOLIERES DOMAINES (LES)	451 365 225	SNC	100,00%
MONT ST AIGNAN LENEPVEU	499 047 975	SNC	100,00%
MONTARGIS SAINT FIRMIN	494 317 274	SNC	100,00%
MONTELIMAR ACTILOGIS	488 793 530	SNC	100,00%
MONTELIMAR ACTILOGIS 2	497 640 979	SNC	100,00%
MONTEREAU DOMAINES	493 823 272	SNC	100,00%
MONTMAGNY DOMAINES	477 804 785	SNC	100,00%
MONTPPELLIER ANTONELLI	497 735 035	SNC	100,00%
MONTPPELLIER EUROMEDECINE	491 843 850	SNC	100,00%
MONTPPELLIER ROUTE MENDE	421 608 415	SNC	100,00%
MORMANT LOGISTIQUE	500 832 330	SNC	100,00%
MULHOUSE TROIS ROIS	423 348 234	SNC	100,00%
MULTYS SOLUTIONS	513 576 546	SAS	100,00%
MUNCHNER GRUND IMMOBILIEN MANAGEMENT	Allemagne – München HRB 135262 B	GmbH	100,00%
NANGIS ZAC DES ROCHES	482 975 513	SNC	100,00%
NANTERRE LIBERTE	495 298 572	SNC	100,00%
NANTERRE SADI CARNOT	489 856 096	SNC	100,00%
NANTES MICHELET	480 716 786	SNC	100,00%
NANTES RUE DES HAUTS PAVES	477 836 860	SNC	100,00%
NANTES TRIPODE	493 425 284	SNC	100,00%
NANTEUIL GAMBETTA	498 191 162	SNC	100,00%
NAXOS	392 913 661	SAS	100,00%
NEUBORG	572 074 748	SNC	100,00%
NEUILLY BORGHESE	437 843 154	SNC	100,00%
NEXIBEL 1	Belgique – Bruxelles 865 038 476	SA	100,00%
NEXIBEL 2	Belgique – Bruxelles 865 107 465	SA	100,00%
NEXIBEL 3	Belgique – Bruxelles 872 756 807	SA	100,00%
NEXIBEL 5	Belgique – Bruxelles 877 936 310	SA	100,00%
NEXIBEL 6	Belgique – Bruxelles 879 894 819	SA	100,00%
NEXIBEL INVESTISSEMENT	Belgique – Bruxelles 872 755 619	SA	100,00%
NEXIM 1	422 328 302	SAS	100,00%
NEXIM 2	422 331 173	SAS	100,00%
NEXIM 3	423 375 849	SAS	100,00%
NEXIM 4	422 328 617	SAS	100,00%
NEXIM 5	422 327 759	SAS	100,00%
NEXIM 6	422 329 144	SAS	100,00%
NEXIMMO 1	433 326 592	SAS	100,00%
NEXIMMO 10	433 304 235	SAS	100,00%
NEXIMMO 11	433 688 009	SAS	100,00%
NEXIMMO 12	433 717 766	SAS	100,00%
NEXIMMO 14	433 717 873	SAS	100,00%
NEXIMMO 16	433 704 350	SAS	100,00%
NEXIMMO 17	433 740 032	SAS	100,00%
NEXIMMO 19	433 740 057	SAS	100,00%

ANNEXE 1

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
NEXIMMO 3	433 359 270	SAS	100,00%
NEXIMMO 31	453 428 963	SAS	100,00%
NEXIMMO 32	453 429 045	SAS	100,00%
NEXIMMO 33	453 429 078	SAS	100,00%
NEXIMMO 34	453 429 144	SAS	100,00%
NEXIMMO 35	488 017 344	SAS	100,00%
NEXIMMO 36	488 017 179	SAS	100,00%
NEXIMMO 37	488 044 751	SAS	100,00%
NEXIMMO 38	498 710 534	SAS	100,00%
NEXIMMO 39	488 710 567	SAS	100,00%
NEXIMMO 4	433 320 553	SAS	100,00%
NEXIMMO 41	491 345 286	SAS	100,00%
NEXIMMO 42	491 345 294	SAS	100,00%
NEXIMMO 44	492 729 017	SAS	100,00%
NEXIMMO 45	492 728 969	SAS	100,00%
NEXIMMO 46	492 920 699	SAS	100,00%
NEXIMMO 47	492 841 366	SAS	100,00%
NEXIMMO 48	492 715 362	SAS	100,00%
NEXIMMO 51	498 610 443	SAS	100,00%
NEXIMMO 53	498 610 740	SAS	100,00%
NEXIMMO 54	500 325 352	SAS	100,00%
NEXIMMO 55	500 325 196	SAS	100,00%
NEXIMMO 56	500 325 253	SAS	100,00%
NEXIMMO 59	501 877 260	SAS	100,00%
NEXIMMO 6	433 326 378	SAS	100,00%
NEXIMMO 62	502 070 360	SAS	100,00%
NEXIMMO 8	433 304 045	SAS	100,00%
NEXIMMO 9	433 303 815	SAS	100,00%
NEXIMUR	Belgique – Bruxelles 898 828 328	SARL	100,00%
NEXITY AIRASCA	Italie – Turin 987 726 0019	SRL	100,00%
NEXITY ANTICA FORNACE (ALBINGA)	Italie – Turin 973 247 0019	SRL	100,00%
NEXITY BELGIUM	Belgique – Bruxelles 478 308 681	SA	100,00%
NEXITY BIANDRATE	Italie – Milan 495 090 0961	SRL	100,00%
NEXITY CASTELLARO	Italie – Turin 987 727 0018	SRL	100,00%
NEXITY CHINOTTO 26	Italie – Turin 974 436 0018	SRL	100,00%
NEXITY COMMERCE	712 038 439	SAS	100,00%
NEXITY COMMERCE TRANSACTIONS	423 135 250	SNC	100,00%
NEXITY CONCA VERDE	Italie – Turin 974 437 0017	SRL	100,00%
NEXITY CONSULTING	315 564 781	SA	100,00%
NEXITY DIECI	Italie – Turin 987 730 0013	SRL	100,00%
NEXITY DODICI	Italie – Turin 1018 374 0017	SRL	100,00%
NEXITY ENTREPRISES	332 335 769	SA	100,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
NEXITY ESPANA	Espagne – Madrid Tomo 862, Folio 179, Sección 8ª, Hoja M-17.224	SA	100,00%
NEXITY FRANCHISES	488 710 740	SAS	100,00%
NEXITY GRUGLIASCO STAMPALIA	Italie – Turin 973 346 0010	SRL	100,00%
NEXITY IG	Belgique – Bruxelles 477 717 674	SA	100,00%
NEXITY INDUNO	Italie – Turin 987 729 0016	SRL	100,00%
NEXITY ITALIA	Italie – Milan 495 089 0964	SRL	100,00%
NEXITY LAMY	487 530 099	SA	100,00%
NEXITY LOGEMENT	399 381 821	SAS	100,00%
NEXITY MONCALIERI	Italie – Turin 987 728 0017	SRL	100,00%
NEXITY PARTICIPATIONS	502 070 097	SAS	100,00%
NEXITY PATRIMOINE	329 087 118	SNC	100,00%
NEXITY POLSKA	Pologne – Varsovie 281 618	SPZOO	100,00%
NEXITY PORTUGAL	Portugal – Lisbonne 6603/960315	SPQDRL	100,00%
NEXITY QUATTORDICI	Italie – Turin 1018 375 0016	SRL	100,00%
NEXITY REGIONS	433 938 958	SNC	100,00%
NEXITY REGIONS I	423 559 582	SARL	100,00%
NEXITY REGIONS II	423 559 459	SARL	100,00%
NEXITY REGIONS III	488 450 156	SNC	100,00%
NEXITY REGIONS IV	492 430 350	SNC	100,00%
NEXITY REGIONS V	500 325 477	SNC	100,00%
NEXITY REGIONS VI	500 547 146	SNC	100,00%
NEXITY REIM	488 134 495	SNC	100,00%
NEXITY RESCALDINA	Italie – Turin 874 438 0016	SRL	100,00%
NEXITY RESIDENZIALE ITALIA	Italie – Turin 968 971 0011	SPA	100,00%
NEXITY SAGGEL BUILDING MANAGEMENT	341 872 638	SA	100,00%
NEXITY SAGGEL GESTION PRIVEE	431 781 152	SAS	100,00%
NEXITY SAGGEL PROPERTY MANAGEMENT	732 073 887	SA	100,00%
NEXITY SAGGEL RESIDENTIEL	402 395 180	SARL	100,00%
NEXITY SERVICES	421 304 296	SA	100,00%
NEXITY SOLUTIONS	491 345 302	SAS	100,00%
NEXITY UNDICI	Italie – Turin 1018 376 0015	SRL	100,00%
NEXITY VALORISATION	414 963 108	SNC	100,00%
NICE MACCARIO	498 976 786	SNC	100,00%
NIMES ACTILOGIS	433 938 818	SNC	100,00%
NIMES LE COLISEE	349 645 978	SNC	100,00%
NOINTEL DOMAINES	484 640 495	SNC	100,00%
NOUVEL ESPACE	343 189 700	SNC	100,00%
ORLEANS NORD	498 567 171	SNC	100,00%
ORLEANS SAINT VINCENT	449 618 677	SNC	100,00%
ORLEANS SAINTE CROIX	488 398 397	SNC	100,00%
OSTHOFFEN RUE DU FOYER	432 666 014	SNC	100,00%

ANNEXE 1

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
POITIERS SAINT BENOIT	484 925 185	SNC	100,00%
OTHIS 2 DOMAINES	492 937 339	SNC	100,00%
OZOUER DOMAINES	481 579 449	SNC	100,00%
PARC ACTILOGIS DE L'ISLE D'ABEAU	433 939 048	SNC	100,00%
PARC D'ATTON	497 641 548	SNC	100,00%
PARC DE GONESSE	445 356 264	SNC	100,00%
PARC DE LA PLAINE DE L'AIN	479 579 401	SNC	100,00%
PARC DE LA PLAINE DE L'AIN III	433 938 891	SNC	100,00%
PARC DE NIMES	433 938 701	SNC	100,00%
PARC DES CHENES	497 642 389	SNC	100,00%
PARC DES EOLIENNES	499 034 163	SNC	100,00%
PARC DES LUMIERES 4	502 094 220	SNC	100,00%
PARC PAUL BERLIET (DU)	485 132 682	SNC	100,00%
PARCOMIE	453 906 513	SAS	100,00%
PARIS 115 RUE DE BAGNOLET	453 147 571	SNC	100,00%
PARIS 13 RUE DES FRIGOS	492 177 951	SNC	100,00%
PARIS 15/17 RUE ST-MAUR	562 025 742	SNC	100,00%
PARIS 9-17 RUE FOREST	450 766 407	SNC	100,00%
PARIS CARRE VOLTAIRE	542 028 709	SNC	100,00%
PARIS T8	502 564 313	SNC	100,00%
PELISSIER RONZINO	061 502 100	SAS	100,00%
PERIGNY DOMAINES	444 546 352	SNC	100,00%
PERIGNY LE RU DOMAINES	499 116 366	SNC	100,00%
PERVENCHE	419 691 894	SNC	100,00%
PESSAC VILLA CHARLESTON	438 632 234	SNC	100,00%
PHILIPPE RUGGIERI PROMOTION	305 365 074	SAS	100,00%
PLEHEREL PLAGE	493 060 453	SNC	100,00%
BLACE L'OREE DU BOURG	489 198 978	SNC	100,00%
PLOUICH REPUBLIQUE	421 501 222	SNC	100,00%
PLURIMMO	388 911 372	SARL	100,00%
POITIERS BIARD LES CEDRES	493 457 279	SNC	100,00%
PONT L'EVEQUE RUE DU LONG CLOS	481 752 467	SNC	100,00%
PONT SAINTE MAXENCE BOILET	498 191 220	SNC	100,00%
PONTOISE VILLAGE SNC	384 142 675	SNC	100,00%
PORT EN BESSIN NEUVILLE	480 725 746	SNC	100,00%
PORT LOUIS LIBERTE	435 264 817	SNC	100,00%
PUTEAUX LAVOISIER	482 109 857	SNC	100,00%
QUAI D'ARENC	434 700 621	SNC	100,00%
QUINT FONSEGRIVES	489 206 441	SNC	100,00%
REGIE FONCIERE	Suisse – Genève CH 660-0011952-8	SA	100,00%
BAILLY ROMAINVILLIER ZAC DES DEUX GOLFS	489 198 887	SNC	100,00%
RESIDENCE DE DIVONNE	441 916 087	SNC	100,00%
RESSOURCES ET VALORISATION	310 531 140	SA	100,00%
RIANTEC KERLUGERIE	438 765 018	SNC	100,00%
RICHARDIERE	682 009 121	SAS	100,00%
RICHARDIERE T	385 303 573	SAS	100,00%
RIOM AMABLE FAUCON	497 683 458	SNC	100,00%
RIOM JEANNE D'ARC	489 358 051	SNC	100,00%
RIORGES COMBRAY	482 441 557	SNC	100,00%
ROCHEFORT RESIDENCE DES TROIS MATS	499 195 337	SNC	100,00%
RODEZ SAINT CYRICE	379 780 794	SNC	100,00%
ROMAINVILLE BIONATURE	498 975 317	SNC	100,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
ROUEN L'AVALLASSE	442 072 062	SNC	100,00%
ROUEN MASSEOT ABAQUESNE	480 555 713	SNC	100,00%
ROUEN RUE DUGUAY TROUIN	477 623 938	SNC	100,00%
RRJ	442 310 504	SNC	100,00%
RUE BAUDOIN PARIS	722 062 387	SNC	100,00%
RUE D'ALEZIA (SOCIETE IMMOBILIERE DU 5)	622 030 716	SNC	100,00%
RUE DE LA CHAISE (11 BIS)	453 132 102	SNC	100,00%
RUE DU PETIT CLAMART (1)	422 518 407	SNC	100,00%
RUGGIERI GESTION	305 164 881	SAS	100,00%
RUGGIERI IMMOBILIER	408 753 499	SARL	100,00%
SAGGEL HOLDING	425 039 922	SA	100,00%
SAGGEL TRANSACTIONS	712 000 447	SA	100,00%
SAINT CHAMAS AVENUE DES 53	484 949 557	SNC	100,00%
SAINT CHAMOND ROUTE DU COIN	498 191 279	SNC	100,00%
SAINT CREPIN DOMAINES	487 653 867	SNC	100,00%
SAINT ETIENNE MOLINA	490 600 152	SNC	100,00%
SAINT GENIS LAVAL CHARDON	438 681 447	SNC	100,00%
SAINT GILLES CROIX DE VIE RONDEAU	503 777 476	SNC	100,00%
SAINT GILLES CROIX DE VIE SABLAI	440 673 051	SNC	100,00%
SAINT JEAN DE LA RUELLE 3	434 083 580	SNC	100,00%
SAINT LAURENT BLANGY RUE DES ROSATI	484 126 412	SNC	100,00%
SAINT LAURENT DU VAR CORNICHE FAHNESTOCK II	450 069 752	SNC	100,00%
SAINT LOUIS RUE DE LA FRONTIERE	490 771 946	SNC	100,00%
SAINT MARCELLIN RONY	482 605 011	SNC	100,00%
SAINT MARTIN	430 148 742	SNC	100,00%
SAINT MELAINE LA SAULAIE	499 139 293	SNC	100,00%
SAINT ORENS LE BOUSQUET	499 071 017	SNC	100,00%
SAINT PRIEST BERLIET	505 296 921	SNC	100,00%
SARI – SOCIETE D'AMENAGEMENT REGIONAL INDUSTRIEL	743 780 132	SNC	100,00%
SARI INVESTISSEMENTS	422 331 306	SAS	100,00%
SARZEAU LE BAS PATIS	451 226 666	SNC	100,00%
MARSEILLE ROUET VANDEL	497 502 880	SNC	100,00%
SAVIGNY LAC DOMAINES FERREAL	445 227 739	SNC	100,00%
SAVONNIERE (LA)	494 247 984	SNC	100,00%
SEERI	331 129 437	SAS	100,00%
SENE COTE VERSA	502 752 058	SNC	100,00%
SENE LES ALLEES DE L'HIPPODROME	503 088 148	SNC	100,00%
SENNECEY LOGISTIQUE	497 643 551	SNC	100,00%
SERRIS HOTEL PP	444 751 317	SNC	100,00%
SESTO EDISON 1	Italie – Milan 562 711 0967	SRL	100,00%
SESTO EDISON 2	Italie – Milan 562 712 0966	SRL	100,00%
SIG 30 PARTICIPATIONS	422 328 542	SAS	100,00%
SOFAF-HELVIM	642 045 629	SAS	100,00%
SPAICIL	380 319 400	SNC	100,00%
ST DENIS FINOT	453 685 588	SNC	100,00%
ST LAURENT DU VAR CORNICHE FAHNESTOCK	443 759 105	SNC	100,00%
ST MARTIN AVENUE JOFFRE	497 579 003	SNC	100,00%
STAD	562 038 455	SA	100,00%
STRASBOURG BOULEVARD WILSON	490 356 128	SNC	100,00%

ANNEXE 1

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
SURGERES LES JARDINS D'AUNIS	487 822 090	SNC	100,00%
TABLE DE MARIA (LA)	420 129 785	SNC	100,00%
TANIOS (LE)	481 592 863	SAS	100,00%
TASSIN CLEMENCEAU	494 853 740	SNC	100,00%
TECHNIQUE D'URBANISME ET DE REALISATION (SOCIETE) - STUR	333 185 791	SNC	100,00%
TERRAINS DU MIDI (LES)	313 089 401	SA	100,00%
TERVILLE RUE DE VERDUN	495 174 351	SNC	100,00%
THONON LA FORCHAT	450 171 665	SNC	100,00%
TOUFFLERS II	481 089 092	SNC	100,00%
TOULOUSE BILLIERES	497 942 318	SNC	100,00%
TOULOUSE LE PARC DE RANGUEIL	483 406 930	SNC	100,00%
TOULOUSE ROUTE DE LAUNAGUET	500 158 456	SNC	100,00%
TOULOUSE SAINT MARTIN	489 206 516	SNC	100,00%
TOUQUES HAUT BOIS	491 395 885	SNC	100,00%
TOUR ADRIA (SOCIETE DE LA)	387 820 475	SARL	100,00%
TOURS AMBOISE	508 143 732	SNC	100,00%
TREGASTEL COZ PORS	449 743 400	SNC	100,00%
UCHAUD VILLAGE	494 017 387	SNC	100,00%
UFIAM	384 598 462	SA	100,00%
NICE BOULEVARD RISSO	434 607 537	SNC	100,00%
URCUIT LE CLOS BISCARRAGUE	489 856 195	SNC	100,00%
VALLAURIS AV DU TAPIS VERT	501 002 760	SNC	100,00%
VANCOUVER	421 322 181	SNC	100,00%
VANEAU	423 375 617	SAS	100,00%
VANNES LE CLOS SAINT JOSEPH	495 380 420	SNC	100,00%
VANNES LES HAUTS DU VINCIN	494 592 009	SNC	100,00%
VANNES LES REFLETS DE LA GARENNE	494 011 810	SNC	100,00%
VAUJOURS COURT SAINT ETIENNE	487 684 128	SNC	100,00%
VERNON SAINT LAZARE	490 365 137	SNC	100,00%
VERRIERES DOMAINES	440 118 115	SNC	100,00%
VERSAILLES 21 GALLIENI	423 691 062	SNC	100,00%
VERSAILLES CHANTIERS AMENAGEMENT	441 674 751	SNC	100,00%
VERSAILLES GARE	489 856 153	SNC	100,00%
VICHY RUE DE VINGRE	483 040 556	SNC	100,00%
VICTOR FINANCES	384 766 069	SARL	100,00%
VILLANOVA ARGENTEUIL	478 643 356	SNC	100,00%
VILLANOVA PARKSIDE PLAZA	444 670 145	SNC	100,00%
VILLENEUVE LE ROI COEUR DE SEINE	498 975 507	SNC	100,00%
VILLES & PROJETS	409 260 775	SNC	100,00%
VILLY VILLAGE	478 643 125	SNC	100,00%
VITRY ROUGET DE L'ISLE	453 908 279	SNC	100,00%
VOIE BLANCHE (LA)	421 610 643	SNC	100,00%
VOROIZE EXPRESS	509 428 256	SNC	100,00%
WISSOUS DOMAINES	437 531 643	SNC	100,00%

Liste des sociétés du Groupe

Annexe B – Intégration proportionnelle

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
AMENAGEMENT DU RECUEIL (SOCIETE D')	450 606 991	SARL	50,00%
BALMA LE CYPRIE VILLAGE	484 893 342	SARL	50,00%
BRIVE LE VIALMUR	477 556 203	SARL	50,00%
CAPNEXI OPCI	504 356 585	SPPICAV RFA	40,00%
CAPNEXI 1	504 071 895	SAS	40,00%
CAPNEXI BELGIUM 1	Belgique – Bruxelles 0897 388 471	SA	40,00%
CAPNEXI BELGIUM 2	Belgique – Bruxelles 0897 388 075	SPRL	40,00%
CAPNEXI BELGIUM 3	Belgique – Bruxelles 0897 387 283	SPRL	40,00%
CAPNEXI BELGIUM 4	Belgique – Bruxelles 0897 386 986	SPRL	40,00%
CAPNEXI BELGIUM 5	Belgique – Bruxelles 0897 386 293	SPRL	40,00%
CAPNEXI BELGIUM 6	Belgique – Bruxelles 0897 385 897	SPRL	40,00%
CAPNEXI BELGIUM 7	Belgique – Bruxelles 0897 385 107	SPRL	40,00%
CAPTIVA NEXIS	Luxembourg – B 135 027	SARL	40,00%
CHATENAY CENTRE VILLE	450 887 724	SARL	50,00%
CITEA	402 742 332	SA	50,00%
CLICHY EUROPE 4	442 736 963	SARL	50,00%
CLOS DES EPINETTES (LE)	438 795 999	SNC	50,00%
DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN	440 137 420	SAS	28,06%
DOMAINE DE MONTRABE	429 975 915	SNC	50,00%
FLOREANE	479 526 741	SARL	50,00%
FONCIER CONSEIL BEYLAT AMENAGEMENT	401 721 899	SNC	50,00%
GESTRIM DEUTSCHE FONDS MANAGEMENT	Allemagne – Charlottenburg HRB 95554B	GmbH	51,00%
LA CHAPELLE EN SERVAL	482 367 604	SARL	50,00%
LAS CLOSES	502 565 088	SARL	50,00%
LES JARDINS DU VAL D'AURON	501 938 658	SAS	50,00%
MALESSARD (LE)	501 934 053	SARL	50,00%
MARCQ COLLEGE	433 943 644	SNC	50,00%
MARSEILLE PINATEL	453 180 622	SNC	50,00%
ML REAL Management	Allemagne – Charlottenburg HRB 9965B	GmbH	51,00%
NEXIMMO 5	433 326 477	SAS	50,00%
NEXIS 1	488 449 034	SAS	40,00%
OPALE	452 876 972	SAS	50,00%
PATIS (DU)	435 095 252	SNC	50,00%
PIERRE BLANCHE (LA)	447 656 489	SNC	50,00%
PLAINES DE BATLINCHAMP (LES)	487 965 766	SARL	40,67%
PROMOTION M7	433 687 670	SNC	50,00%
QUARTIER DE BEL AIR	444 523 500	SNC	50,00%
ROQUEVAIRE SAINT ROCH	507 730 844	SAS	49,90%
RUE DU COMMERCE (13/15 & 17)	431 957 182	SARL	50,00%
VILLENEUVE LOUBET TABARLY	442 645 263	SNC	50,00%
ZAC DE LA PERDRIOTAIS	502 432 016	SARL	50,00%

Liste des sociétés du Groupe

Annexe C – Mises en équivalence

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
EUROSIC	307 178 871	SA	31,74%
EURO CAMPUS	419 719 695	SARL	40,00%
LEXIN ALFORVILLE	501 081 491	SAS	20,00%
AEGIDE	401 397 765	SA	33,62%
FONCIER VALORISATION ET ARBITRAGE	478 117 609	SAS	30,00%
CILOGER	329 255 046	SA	45,00%
ARTHUR COMMUNICATION	407 525 344	SA	22,67%

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
92075 Paris La Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Nexity - Société anonyme

Siège social : 1, terrasse Bellini
92919 Paris La Défense Cedex
Capital social : €.267 909 235

Exercice clos le 31 décembre 2009

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 2009 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.

1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 de l'annexe relative aux nouvelles normes d'application obligatoire et en particulier IAS 23 révisée dont l'incidence à fin décembre 2009 est présentée à la note 21.2.

2 Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes sur la reprise du marché immobilier tertiaire et avec une difficulté marquée à appréhender les perspectives économiques à moyen terme. 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 2.22 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 et des actifs à durée de vie indéfinie 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 2.5, 2.21 et 6.1 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 la note 6.1 de l'annexe donne une information appropriée.

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.

3 Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Paris et Paris La Défense, le 23 avril 2010

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

CONSEIL AUDIT
& SYNTHÈSE

MAZARS

François Plat
Associé

Benoît Gillet
Associé

Jean-Philippe Bertin
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

Jean Latorzeff
Associé

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
92075 Paris La Défense Cedex

Nexity - Société anonyme

Siège social : 1, terrasse Bellini
92919 Paris La Défense Cedex
Capital social : €.267 909 235

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'attachait 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

1. Conventions conclues avec les filiales

1.1 Convention d'assistance et de licence de marque

Personnes concernées

Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize

Modalités

Le Conseil du 24 février 2009 a autorisé :

- la modification du montant annuel, soit 5 K€, de la convention de licence de marque à la charge de Nexity Residenziale Spa et la conclusion d'une convention d'assistance pour un montant de 0,3% du chiffre d'affaires annuel de chacune des sociétés de programme constituées pour ce partenariat ;
- l'augmentation du montant de la redevance d'assistance facturée à Nexity Polska à hauteur de 430 K€ pour l'exercice 2009.

1.2 Abandons de créances - subventions - versements en “conto capitale”

Personnes concernées

Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize

Modalités

Les Conseils des 24 février et 18 décembre 2009 ont autorisé les versements en “conto capitale” (afin de couvrir les pertes de ces sociétés conformément au Code civil italien) suivants :

Dénomination	Montant des versements autorisés le 24 février 2009 (K€)	Montant des versements autorisés le 18 décembre 2009 (K€)
Nexity airasca srl	70	165
Nexity castellarò srl	45	127
Nexity conca verde srl	5	133
Nexity rescaldina srl	575	350
Nexity grugliasco stampalia srl	110	200
Nexity induno srl	40	
Nexity antica fornace srl	110	232
Nexity chinotto srl	100	190
Nexity dieci srl	5	100
Nexity moncalieri srl	115	240
Nexity nove		135
Sesto Edison 1		150

Le Conseil du 18 décembre a autorisé les subventions et abandons de créances suivants :

- a. un abandon de créance au profit de Nexity Portugal d'un montant de 55 K€ ;
- b. Une subvention de 2.200 K€ au profit de Nexity Espana ;
- c. Un versement additionnel en capital de 500 K€ au profit de Nexity Polska.

1.3 Convention d'intégration fiscale

Personnes concernées

Monsieur Hervé Denize

Modalités

Le Conseil d'administration du 24 février 2009 a autorisé la modification du périmètre d'intégration fiscale existant au 1^{er} janvier 2009 par l'intégration des sociétés suivantes : ASM Conseil, Cali, Century 21 France, Naxos, Neximmo 39, Neximmo 58, Neximmo 59, Neximmo 60, Neximmo 61, Neximmo 62, Neximmo 63 et Parcomie.

Des conventions d'intégration fiscale ont été conclues entre votre Société et chacune de ces filiales.

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 Convention de prêt

Personnes concernées

Messieurs Alain Dinin, Hervé Denize et Guy Cotret

Modalités

Le Conseil du 12 mai 2009 a autorisé la conclusion d'une convention de mise à disposition de fonds à long terme à sa filiale la société Lamy SA dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Montant du prêt : 120.000 K€,
- Durée du prêt : 8 ans,
- Remboursement du prêt : 15.000 K€ par an,
- Taux d'intérêts : Euribor 3 mois + 1,5%.

Le montant des intérêts facturés à ce titre au cours de l'exercice 2009 s'élève à 1.490 K€.

2. Convention concernant la Caisse des Dépôts et Consignations

Personne concernée

Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Monsieur Xavier Larnaudie-Eiffel

Modalités

- **Accord de partenariat avec la SNI**

Le Conseil d'administration du 4 février 2009 a autorisé la conclusion des principaux termes d'un accord de partenariat avec la SNI (Société Nationale Immobilière) aux termes duquel cette dernière s'engage à acheter au moins 800 logements par an pendant trois ans à Nexity. La signature de ces principaux termes est intervenue le 5 février 2009.

Cette convention a été signée par Nexity SA pour le compte de ses filiales et n'a donc pas d'incidence sur l'exercice.

3. Convention conclue avec la Banque Palatine

Personne concernée

Monsieur Alain Lemaire

Modalités

■ Avenant au contrat de financement conclu avec la Banque Palatine

Le 4 mars 2008, le Conseil d'administration a autorisé la 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 211.000 K€ (tranche A1 : 171.000 K€ ; tranche A2 : 40.000 K€) d'une durée de cinq ans, assorti de sûretés ;
- un prêt relais de 71.000 K€ d'une durée de 45 jours.

Le Conseil du 28 octobre 2009 a autorisé la conclusion d'un avenant au contrat conclu avec Banque Palatine le 30 mai 2008. Cet avenant a notamment pour objet notamment un report de la période de tirage de la Tranche A2 au 31 décembre 2010.

Au 31 décembre 2009, le solde du prêt relais est nul car il a été intégralement remboursé au cours de l'exercice 2008.

Le capital restant dû au 31 décembre 2009 au titre du contrat de refinancement s'élève à 171.000 K€ (tranche A2 non utilisée). Les charges comptabilisées relatives à cet emprunt au titre de l'exercice 2009 s'élèvent à 4.392 K€ d'intérêts, 83 K€ de commissions de non utilisation et 75 K€ de commissions d'agent et de coordination

4. Convention conclue avec NATIXIS

Personnes concernées

Caisses d'Epargne Participations représentée par Monsieur Guy Cotret, Messieurs Alain Lemaire et Alain Dinin.

■ Délivrance de sûretés

Dans le cadre de l'opération "Basalte", anciennement dénommée "Salle des Marchés", le Conseil d'administration du 18 décembre 2009 a autorisé l'extension des engagements visés dans la lettre de confort précédemment délivrée par la Société le 18 juillet 2008 (engagement de caution à hauteur de 23.705 K€ en garantie du paiement des pénalités de retard), à toutes nouvelles garanties octroyées par la banque Natixis agissant tant pour son propre compte qu'en tant qu'agent d'un pool auquel participe le Crédit Foncier de France pour les besoins de l'opération Basalte telle qu'un nouvel engagement de caution de marchés de travaux.

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.

5. Conventions conclues avec les filiales

5.1 Convention d'assistance et de licence de marque

Au cours de l'exercice 2008 a été autorisée la conclusion des conventions et avenants suivants dont l'exécution s'est poursuivie en 2009 :

(i) conventions d'assistance avec les sociétés Lamy SA pour un montant de 2.000 K€, Nexity Solutions pour 300 K€, Keops pour 150 K€, et Développement Boulogne Seguin pour 30 K€ ;

(ii) 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 pour un montant de 400 K€, Villes et 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€ ;

(iii) conventions de licences de marque avec Nexity Solutions pour un montant de 30 K€, Nexity Reim pour un montant de 10 K€, Villes et Projets pour un montant de 10 K€, et Nexity Polska pour un montant de 50 K€ ; et

(iv) avenants 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 2.500 K€, Geprim pour un montant de 210 K€, Nexity Espana pour un montant de 250 K€, Nexity Italia pour un montant de 210 K€ et Nexity Belgium pour 50 K€.

5.2 Conventions d'intégration fiscale

Les conventions d'intégration fiscale conclues entre Nexity et chacune des sociétés du périmètre défini, autorisées par les Conseils d'administration du 4 mars 2008 et antérieurs se sont poursuivies au cours de l'exercice.

5.3 Abandons de créances – Subventions

Au cours de l'exercice 2008 a été autorisé le 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.

Le versement a été effectué courant 2009 à hauteur de 979 K€.

5.4 Convention de Vente en l'État Futur d'Achèvement ("VEFA") conclue avec la société Eurosic

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 à 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 SA pour le compte de sa filiale Neximmo 34 et n'a donc pas d'incidence sur l'exercice.

5.5 Contrat de promotion immobilière conclu avec la société Eurosic

Le 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 8ème (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€ HT. La livraison et l'achèvement de l'opération sont prévus le 31 mai 2010.

Cette convention a été signée par Nexity SA pour le compte de sa filiale Neximmo 55 et n'a donc pas d'incidence sur l'exercice.

5.6 Contrat de prestations de services avec Ciloger

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 4 K€ HT auquel s'ajoute une mission complémentaire de 4 K€ HT.

Le montant facturé au titre de l'exercice 2009 s'élève à 52 K€.

6. Conventions conclues avec la société Caisse Nationale des Caisses d'Epargne (devenue Caisses d'Epargne Participations)

6.1 Signature d'un Pacte Fondateur et d'un Pacte Investisseurs

Dans le cadre de l'acquisition par Nexity de 5% du capital de la société Oterom Holding, société détenue à 75% par Caisses d'Epargne Participations (anciennement "Caisse Nationale des Caisses d'Epargne"), 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 et ont poursuivi leurs effets au cours de l'exercice 2009.

6.2 Protocole d'accord sur les informations foncières signé par Nexity pour le compte de ses filiales opérationnelles

Le 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, signée par Nexity SA pour le compte des filiales concernées, s'est poursuivie en 2009 et n'a donc pas d'incidence sur l'exercice.

6.3 Convention de partenariat signée par Nexity pour le compte de ses filiales opérationnelles

Le Conseil d'administration du 4 mars 2008 a autorisé la conclusion d'un accord de partenariat avec la CNCE (devenue Caisses d'Epargne Participations) portant sur une offre immobilière aux clients et salariés des Caisses d'Epargne.

Cette convention, signée par Nexity SA pour le compte de ses filiales concernées, s'est poursuivie en 2009 et n'a donc pas d'incidence sur l'exercice.

6.4 Contrat cadre sur l'offre de crédits immobiliers signé par Nexity pour le compte de ses filiales opérationnelles

Le Conseil d'administration du 4 mars 2008 a autorisé la conclusion d'un accord cadre avec la CNCE (devenue Caisses d'Épargne Participations) portant sur une offre de crédit immobilier aux clients des réseaux Nexity.

Cette convention, signée par Nexity SA pour le compte de ses filiales concernées, s'est poursuivie en 2009 et n'a donc pas d'incidence sur l'exercice.

6.5 Encaissement de la cession de la participation détenue dans le Crédit Foncier de France

L'encaissement de la cession par Nexity de la participation qu'elle détenait dans le Crédit Foncier de France, autorisée par les Conseils du 12 et 19 décembre 2008, est intervenue en 2009 pour un prix de 539.600 K€.

6.6 Cession de la participation détenue dans Ciloger

Le Conseil du 12 décembre 2008 a autorisé la cession à la CNCE (devenue Caisses d'Épargne Participations) de la participation détenue par la filiale à 100% de Nexity, la société GCE Services Immobiliers, dans Ciloger, société de gestion de portefeuille pour compte de tiers, pour un prix de l'ordre de 14.000 K€. La cession n'est pas intervenue à ce jour.

6.7 Convention de garantie

Le Conseil du 30 avril 2008 a autorisé la signature d'une convention par laquelle la CNCE (devenue Caisses d'Épargne Participations) 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 (devenue Caisses d'Épargne Participations).

Ce projet de convention a été rendu caduc par la renonciation des personnes concernées à cette attribution.

7. Conventions conclues avec le Crédit Foncier de France

7.1 Cession de la participation dans GCEI Conseil Immobilier

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 2.000 K€. La cession est intervenue le 24 février 2009 pour un montant de 1.844 K€.

7.2 Délivrance de sûretés

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 millions d'euros.

8. Convention conclue avec NATIXIS

■ Contrat de refinancement de l'acquisition de titres de Neximmo 39.

Le Conseil 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 2009, le capital restant dû au titre de ce contrat de crédit s'élève à 27,5 M€ et la charge d'intérêt comptabilisée à 0,95 M€.

9. Convention conclue avec le Paris Football Club

■ Convention de partenariat

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 s'est poursuivie en 2009. La charge comptabilisée au titre de l'exercice 2009 s'élève à 110 K€.

10. Convention conclue avec SOCFIM

■ Contrat de financement

Le 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 2008 a autorisé la conclusion d'une lettre avenant au contrat précité.

Cette convention a été signée par Nexity SA pour le compte de sa filiale Nexity Logement et n'a donc pas d'incidence sur l'exercice.

11. Engagement concernant Monsieur Alain Dinin, Président du Conseil d'administration

■ Modification des modalités de calcul de l'indemnité de cessation de fonction

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil d'administration de votre société a autorisé un engagement de versement d'une indemnité au bénéfice de Monsieur Alain Dinin dans des cas définis de cessation des fonctions de mandataire social de ce dernier.

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 précité, 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 et plafonné les indemnités consenties, y compris la clause de non concurrence, à 20 mois de rémunération.

Cet engagement a été approuvé par l'Assemblée générale mixte de la Société le 13 mai 2009.

12. Engagement concernant Monsieur Hervé Denize, Directeur général délégué

■ Modification des modalités de calcul de l'indemnité de cessation de fonction

Au cours de l'exercice 2008, le Conseil d'administration de votre société a autorisé un engagement de versement d'une indemnité au bénéfice de Monsieur Hervé Denize dans des cas définis de cessation des fonctions de mandataire social de ce dernier.

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 précité, 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 et plafonné les indemnités consenties, y compris la clause de non concurrence, à 22 mois de rémunération.

Cet engagement a été approuvé par l'Assemblée générale mixte de la Société le 13 mai 2009.

Paris et Paris La Défense, le 23 avril 2010

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

CONSEIL AUDIT
& SYNTHESE

MAZARS

François Plat
Associé

Benoît Gillet
Associé

Jean-Philippe Bertin
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

Jean Latorzeff
Associé

RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

En application de l'article L.225-37 du Code de Commerce, le Président du Conseil d'administration doit rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein du Groupe.

Le présent rapport a été présenté au Comité d'audit et des comptes et approuvé par le Conseil d'administration du 23 février 2010. Il a été préparé sur la base des contributions de plusieurs Directions, notamment les Directions financière, juridique et du contrôle interne du Groupe. Par ailleurs, les travaux effectués en 2009 en matière de contrôle interne ont été examinés à l'occasion de différentes réunions entre la Direction générale Groupe, la Direction financière et la Direction du contrôle interne ; et également lors des séances du Comité d'audit et des comptes qui se sont tenues au cours de l'année.

1. Organisation des travaux du Conseil

1.1 Le Conseil d'administration

La Société, est constituée sous la forme d'une société anonyme à Conseil d'administration.

Lors de sa réunion en date du 28 septembre 2004, le Conseil d'administration a décidé de confier la Direction générale de la Société au Président du Conseil d'administration et a procédé à la nomination d'un Directeur général délégué. Lors de sa réunion du 23 juillet 2007, le Conseil a en outre procédé à la nomination d'un Directeur général délégué aux synergies.

Jusqu'au 23 juillet 2007, le Conseil d'administration a compté douze administrateurs. Depuis cette date, sa composition ayant été modifiée, par suite de démissions et cooptations, il compte onze administrateurs. Trois d'entre eux ont été nommés par l'Assemblée générale du 28 septembre 2004 et deux d'entre eux ont été nommés lors de l'Assemblée générale du 31 mai 2005, dont l'un représentant, lors de sa nomination, les salariés actionnaires.

L'Assemblée générale du 30 avril 2008 a ratifié les cooptations intervenues au cours de l'année 2007 et 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, Pascal Oddo, Miguel Sieler, Madame Anne-Marie de Chalambert et la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne (devenue Caisses d'Epargne Participations) ainsi que ceux de Messieurs Charles Milhaud, Nicolas Mérindol et Alain Lacroix.

Le 5 novembre 2008 Messieurs Bernard Comolet et Alain Lemaire ont été cooptés, en qualité d'administrateurs en remplacement, respectivement de Messieurs Charles Milhaud et Nicolas Mérindol, démissionnaires, 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. Leurs nominations respectives ont été ratifiées par l'Assemblée générale du 13 mai 2009.

L'Assemblée Générale du 13 mai 2009 a par ailleurs renouvelé les mandats de la Caisse des Dépôts et Consignations et de Madame Martine Carette, 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 2012 et se tenant au cours de l'année 2013.

En outre, le 4 février 2010, Monsieur Alain David a été coopté en remplacement de Monsieur Alain Lacroix, démissionnaire et sa nomination sera soumise à l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice 2009.

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 avait été coopté en remplacement de l'un d'entre eux, le 23 juillet 2007. Sa cooptation avait été ratifiée par l'Assemblée générale du 30 avril 2008. Il est aujourd'hui le seul censeur. Son mandat prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale amenée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, il est proposé à ladite Assemblée générale de se prononcer sur le renouvellement de son mandat.

Enfin, deux représentants du Comité d'entreprise participent aux séances du Conseil d'administration depuis le 29 septembre 2005, le renouvellement de leur mandat d'une durée de quatre ans à compter du 17 avril 2007, ayant été acté par le Conseil d'administration du 26 avril 2007.

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 adoptée par le Conseil d'administration lors de 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") auquel la Société a déclaré adhérer pour l'élaboration du présent rapport prévu à l'article L.225-37 du Code de commerce (voir le paragraphe 1.3 "Code de gouvernement d'entreprise").

Ce règlement intérieur précise que le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Ainsi, conformément aux dispositions légales applicables, le Conseil d'administration est compétent notamment pour :

- convoquer les assemblées générales et fixer leur ordre du jour ;
- établir les comptes sociaux, les comptes consolidés, le rapport annuel de gestion et les documents de gestion prévisionnelle ;
- autoriser les conventions dites "réglementées" ;
- nommer les membres des comités du Conseil d'administration ;
- transférer le siège social dans le même département ou dans un département limitrophe sous réserve de la ratification de cette décision par l'Assemblée générale ordinaire suivante ;
- autoriser les cautions, avals et garanties ; et
- arrêter tout projet de fusion ou de scission.

En outre, sans préjudice des attributions spécifiques qui lui sont dévolues par la loi, le Conseil d'administration examine et approuve préalablement à leur mise en œuvre, les opérations significatives de la Société, et notamment :

- les orientations stratégiques de la Société ;
- les acquisitions et cessions de participations et d'actifs d'un montant significatif susceptibles de modifier la structure du bilan de la Société et en tout état de cause les acquisitions et cessions de participation et d'actifs d'un montant supérieur ou égal à 50 millions d'euros ; et
- les opérations se situant hors de la stratégie annoncée de la Société.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, sept Conseils d'administration ont donné lieu à des réunions physiques et aucun n'a donné lieu à une réunion par conférence téléphonique. Le niveau de participation aux réunions physiques, qui s'établit à 88% 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 clos le 31 décembre 2008 et les comptes semestriels 2009 ainsi que le chiffre d'affaires des 1^{er} et 3^{ème} trimestres 2009 ;
- arrêté l'ordre du jour et convoqué une Assemblée générale mixte aux fins d'approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008, de ratification des cooptations et de renouvellement des mandats de certains administrateurs ainsi que d'un commissaire aux comptes titulaire et d'un commissaire aux comptes suppléant et de renouvellement de certaines délégations financières au Conseil d'administration qui étaient arrivées à expiration ;
- examiné et débattu des différentes actualisations budgétaires ;
- examiné et approuvé le plan d'affaires à 5 ans du Groupe ;
- 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, ou la pérennisation et l'adaptation de financements existants ainsi qu'à l'examen et l'arrêté des documents de gestion prévisionnelle ;
- débattu des principaux projets d'acquisition, de cession, de croissance externe, ou de partenariat ;
- pris acte de la démission d'un administrateur ;
- 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 (i) de l'attribution gratuite d'actions et de l'augmentation de capital relative à l'attribution définitive d'une partie d'entre elles ainsi que des augmentations de capital résultant de l'exercice d'options de souscription, (ii) de la mise en œuvre d'une augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe avec subdélégation au Président-Directeur général ;
- décidé de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions ; et
- délibéré sur la mise en conformité du règlement intérieur du Conseil d'administration avec le Code AFEP-MEDEF et 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.

À 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 et des nominations. En effet, Monsieur Guy Cotret, bien que Directeur général délégué aux synergies, a été désigné membre du Comité des rémunérations et des nominations le 5 novembre 2008, en remplacement de Monsieur Nicolas Méringol 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 Caisse 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. 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, élargi les attributions du Comité des rémunérations aux nominations et modifié la dénomination de ce dernier en Comité des rémunérations et des nominations.

1.5.1 Le Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est composé de trois administrateurs nommés par le Conseil d'administration et ne comporte aucun dirigeant mandataire social. Depuis le 23 juillet 2007, ce Comité est co-présidé par deux administrateurs.

Le Comité d'audit et 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 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 d'audit et des comptes s'est réuni cinq fois en 2009. Il a notamment examiné les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2008, les comptes semestriels au 30 juin 2009, et le chiffre d'affaires des 1^{er} et 3^{ème} trimestres 2009. 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. Le Comité a par ailleurs suivi la mise en place progressive sur l'exercice d'un service d'audit interne et examiné le résultat des premières missions d'audit menées dans le Groupe. Plus ponctuellement, le Comité a examiné la politique de couverture des risques par les assurances ainsi que les résultats d'un audit externe portant sur la sécurité du système d'information.

1.5.2 Le Comité des rémunérations et des nominations

Le Comité des rémunérations et des nominations est composé de trois membres nommés par le Conseil d'administration.

Il s'est réuni 3 fois en 2009 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, l'application du Code AFEP-MEDEF sur la rémunération et les indemnités de cessation de fonctions des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées.

Le Comité des rémunérations et des nominations a présenté au Conseil d'administration, qui les a arrêtés, les principes de rémunération suivants pour les dirigeants mandataires sociaux de Nexity : perception d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable fondée partiellement sur une appréciation qualitative de leur action au cours de l'exercice et partiellement 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 deux dirigeants mandataires sociaux.

Le Comité d'investissement ne s'est pas réuni au cours de l'année 2009, les éventuels sujets d'investissement ou de choix stratégiques ayant été directement examinés par le Conseil en assemblée plénière.

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 Évaluation du fonctionnement du Conseil

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit qu'une évaluation formalisée du Conseil soit réalisée tous les trois ans, éventuellement sous la direction d'un administrateur, le cas échéant avec l'aide d'un consultant extérieur.

Lors de la séance du Conseil d'administration du 18 décembre 2009, les membres ont décidé de mettre en œuvre cette évaluation formalisée, sous la direction du Président et avec l'aide d'un consultant extérieur.

La société Oliver Wyman Delta a été sollicitée pour réaliser cette évaluation. Elle a mis en œuvre une procédure d'évaluation, comprenant un questionnaire à remplir par les membres du Conseil, un entretien individuel avec chaque membre du Conseil et une analyse documentaire sur la totalité des conseils de l'année 2009.

Lors de la réunion du 23 février 2010, le Président du Conseil d'administration a fait un compte rendu sur l'évaluation des travaux du Conseil d'administration. Il résulte de l'évaluation effectuée par la société Oliver Wyman Delta les points suivants :

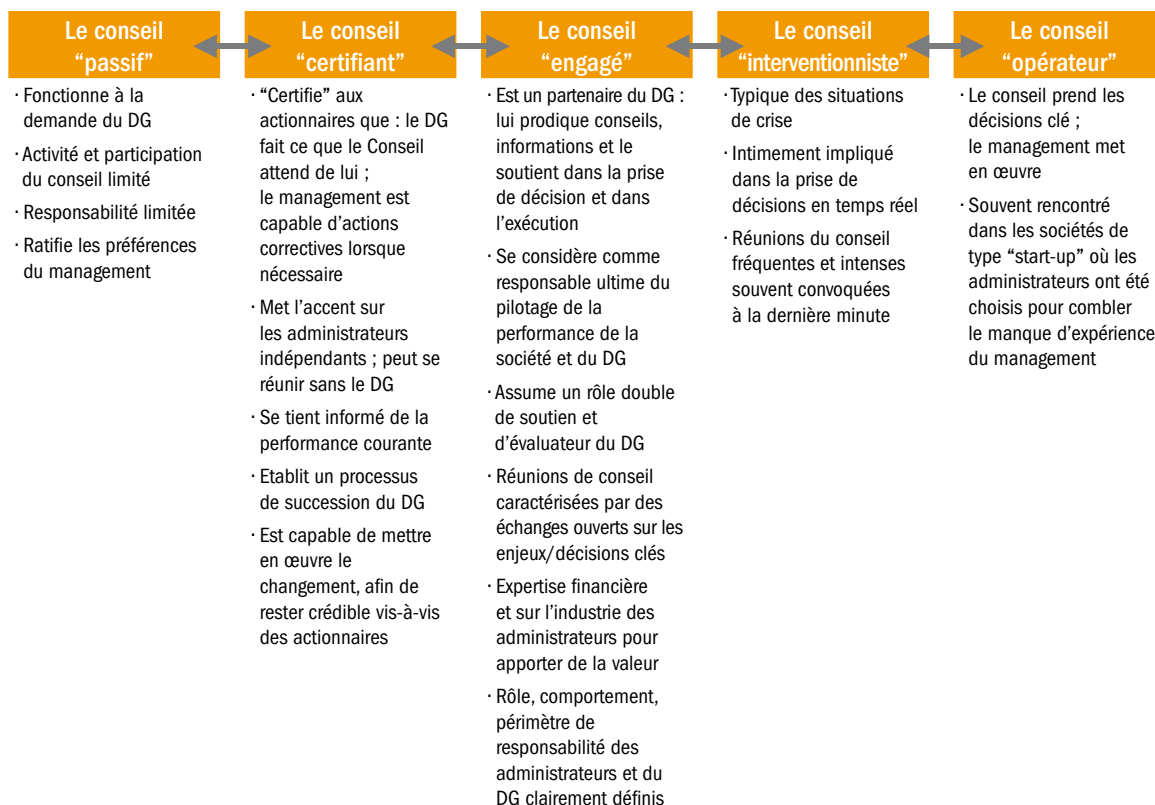
- **Sur le rôle et les missions du Conseil d'administration :** le Conseil remplit formellement ses missions de pilotage économique et financier de l'entreprise et de pilotage des risques. Il fait preuve d'un souci notable et permanent de mise en conformité de ses modes de fonctionnement et de ses procédures de contrôle. S'agissant de la réflexion stratégique à 3-5 ans, le Conseil ne semble pas jouer aujourd'hui de rôle proactif vis-à-vis du Président. Enfin, le sujet de la gestion prévisionnelle de l'équipe dirigeante est totalement absent du périmètre actuel du Conseil.

- **Sur la structure et la composition du Conseil d'administration** : le mix de compétences au sein du Conseil est jugé très satisfaisant. Cette évaluation est accompagnée d'une reconnaissance générale de l'expertise et de l'expérience du Président, Monsieur Alain Dinin, et de son équipe de management. Le Comité d'audit et des comptes est considéré comme très professionnel et soucieux d'appliquer les meilleures pratiques. Le rôle du Comité des rémunérations et des nominations, dont l'essentiel des travaux concerne en 2009 le pilotage du plan d'attribution d'actions gratuites au management et la gestion de la rémunération des deux mandataires sociaux, est également jugé satisfaisant. Toutefois, la composition actuelle du Comité des rémunérations et des nominations, comprenant un Directeur général délégué, est potentiellement source de conflits d'intérêts. L'apport du Comité d'investissement pose question, dans la mesure où il ne s'est pas réuni en 2009 et où les discussions d'investissement semblent avoir eu lieu en séances plénières du Conseil. L'absence de Comité stratégique est notable, tout en étant cohérente avec ce qui a été dit précédemment sur le rôle du Conseil. Enfin, la composition du Conseil ne fait apparaître que 2 femmes ; il semblerait opportun d'envisager 1 à 2 administrateurs féminins supplémentaires.

- **Sur le fonctionnement du Conseil d'administration** : les processus mis en place pour le fonctionnement du Conseil sont rigoureux, les informations sont abondantes et appréciées (dossiers préparatoires, revues de presse, etc.). Toutefois, l'envoi des documents, même s'ils sont assez standardisés, reste très tardif, et le processus d'approbation des procès-verbaux devrait distinguer la phase de rédaction et de diffusion du procès-verbal, qui devrait avoir lieu dans les 2 semaines suivant le Conseil, de la phase d'approbation qui peut se faire lors du Conseil suivant. L'accès à l'entreprise, coordonné par la Secrétaire général et le Directeur Financier, met clairement les administrateurs en situation d'exercer leurs responsabilités. L'implication du Président-Directeur général dans le processus d'appropriation et de convergence est également considéré par les administrateurs comme un plus. Toutefois, une venue régulière des membres de l'équipe de Direction pour porter des sujets à la connaissance du Conseil ne pourrait que favoriser l'efficacité et l'engagement du Conseil comme de l'équipe de Direction. Enfin, il semblerait nécessaire que le Conseil se dote d'un processus formalisé et explicite de nomination des nouveaux administrateurs.

- **Sur la dynamique du Conseil** : le Conseil est animé de façon satisfaisante par son Président, qui est reconnu pour veiller à l'expression des opinions contradictoires des administrateurs dans un environnement de convivialité. Cette dynamique positive fait courir le risque au Conseil d'éviter d'aborder en collectif les "sujets qui fâchent", à moins que ce ne soit à l'initiative préparée du Président. La conséquence en serait forcément une perte d'efficacité dans le processus de décision et dans la gestion des risques.

- **Sur la valeur ajoutée du Conseil** : le Conseil, en tant qu'instance, se comporte aujourd'hui plutôt comme un conseil "certifiant". À titre individuel, la plupart des administrateurs, et notamment les plus anciens, se vivent comme membres d'un conseil "engagé". Pour que le Conseil, en tant qu'instance, puisse apporter à l'entreprise son plein potentiel de valeur ajoutée, il faudrait pouvoir expliciter les rôles, responsabilités et mandats des administrateurs, notamment des plus récents, et engager régulièrement des échanges de nature plus stratégique.



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.

Des informations complémentaires concernant l'administration, la Direction de la Société et les Comités issus du Conseil d'administration figurent aux chapitres 14 & 16 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers.

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 (voir paragraphe 21.2.6 "Assemblées générales" et 21.2.7 "Forme des actions et identification des actionnaires" du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers).

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 du Code de commerce 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".

2. 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 aux activités du Groupe telles que le développement et la réalisation des opérations immobilières ou encore l'administration de biens, 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 (voir paragraphe 2.4.1) et d'informations financières, comptables et de gestion (voir paragraphe 2.4.2) ;
- transparence et loyauté des responsables vis-à-vis de leur hiérarchie au niveau opérationnel et vis-à-vis des services fonctionnels centraux des pôles et de la holding ; il fait partie intégrante des missions des responsables opérationnels de prendre seuls les décisions relevant de leur champ de compétences mais de traiter les difficultés rencontrées avec l'aide, si nécessaire, de leurs supérieurs hiérarchiques ou des Directions fonctionnelles des pôles et de la holding du Groupe ; et
- responsabilité des dirigeants d'unités opérationnelles de communiquer les principes mentionnés ci-dessus à leurs collaborateurs par les moyens adaptés et de montrer l'exemple ; cette responsabilité ne peut être déléguée à des Directions fonctionnelles.

Ces principes se traduisent dans l'organisation du Groupe par :

- un Comité exécutif réunissant chaque semaine les principaux dirigeants du Groupe, et
- un Comité de direction de pôle ou de filiale qui rassemble le management de l'entité concernée.

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 pour ce qui concerne les activités 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 et de l'audit interne Groupe

La Direction du contrôle interne et de l'audit interne Groupe 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 et de l'audit 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 et de l'audit 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.

Afin de mener à bien sa mission, la Direction du contrôle interne et de l'audit interne comprend deux services distincts :

- un service de contrôle interne :

Il est en charge de la définition et de l'évolution de la méthodologie Groupe concernant la gestion du dispositif de contrôle interne. Plus particulièrement, il recense au travers d'une veille continue les métiers, fonctions transverses ou événements au sein du Groupe susceptibles d'impacter le dispositif de contrôle interne, tel que la réorganisation d'une activité ou la mise en place d'un nouveau système d'information. Il s'assure de leur correcte prise en compte dans l'approche retenue.

Il assiste et sensibilise les collaborateurs à la conception ou aux éventuels besoins d'amélioration du dispositif de contrôle interne afin de garantir une correcte identification des risques, d'établir les activités de contrôle nécessaires et suffisantes à une couverture raisonnable de ces risques, de faciliter la mise en application, la pérennité et la diffusion des procédures à travers leur formalisation et le choix de vecteurs de communication adaptés à chaque entité.

Il s'assure par la suite de la correcte prise en charge des recommandations émises par l'audit interne à travers la définition par le management concerné de plans d'action et d'un planning de déploiement.

L'avancement des travaux du service de contrôle interne et les points d'attention et d'amélioration sont présentés régulièrement à la Direction générale du Groupe et font l'objet d'une communication trimestrielle au Comité d'audit et des comptes.

- un service d'audit interne :

Ce service, créé en 2009, intervient auprès des filiales et des fonctions transverses afin de vérifier et évaluer la connaissance et la bonne application du dispositif de contrôle interne en place. Il définit un plan d'audit prévisionnel validé par la Direction générale et soumis au Comité d'audit et des comptes

Il réalise des missions périodiques d'audit sur la base d'un programme de travail établi à partir de la documentation décrivant le dispositif de contrôle interne et d'entretiens préalables avec le management du Groupe ou de l'entité auditée.

À la demande de la Direction générale du Groupe, il peut aussi intervenir ponctuellement sur tout sujet ou événement nécessitant une analyse ou évaluation particulière.

Les recommandations formulées à l'issue de ces missions sont transmises au management de l'entité qui les valide et déploie les plans de remédiation.

Les rapports d'audit sont envoyés au management de l'entité, à la Direction générale du Groupe, aux Commissaires aux comptes et au Service de contrôle interne.

L'avancement du plan d'audit et la synthèse des recommandations font l'objet d'un suivi régulier par la Direction générale du Groupe et d'une présentation à minima trimestrielle auprès du Comité d'audit et des comptes.

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

La prospection foncière indispensable au développement de futurs projets est assurée par la Direction du développement de chaque filiale. Son activité est supervisée par la Direction générale de la filiale et la Direction générale du pôle qui analysent les risques liés à la reconstitution du potentiel foncier.

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 et à l'acquisition du terrain est correctement maîtrisé.

De plus, les procédures d'engagement sont strictes et de nature à limiter les risques propres aux activités immobilières.

L'acquisition des terrains est subordonnée à la couverture de risques susceptibles de remettre en cause la faisabilité et la rentabilité du projet tel que :

- l'absence d'autorisations de construire purgées des délais de recours des tiers ;
- les éventuels problèmes liés à la pollution et la qualité des sols ;
- la découverte de vestiges archéologiques.

Ainsi, les promesses de ventes de terrain ou d'immeubles intègrent des conditions suspensives permettant de renoncer à l'acquisition. Elles font l'objet d'une revue préalable par la Direction juridique qui s'assure de la correcte couverture des risques potentiels. La Direction du développement de la filiale concernée suit la levée de ces conditions.

Le Comité d'engagement et, pour ce qui concerne les acquisitions de terrains pour la promotion logement, le Comité d'acquisition, vérifient le respect de ces critères avant la signature des promesses engageantes et avant l'acquisition définitive.

Toute exception doit être justifiée par un autre moyen permettant de réduire l'exposition à ces risques. Par exemple :

- en immobilier tertiaire, l'absence d'obtention définitive d'autorisations à construire purgées de tous recours avant l'acquisition foncière, peut être à titre exceptionnel justifiée par une occupation de l'actif générant des revenus ; ou
- Le risque de pollution peut être limité par la dépollution obligatoire du terrain avant tout engagement définitif.

Le risque commercial lié à l'absence d'une demande réelle pour chaque produit immobilier que le Groupe souhaite réaliser est aussi évalué par le Comité d'engagement notamment :

- en immobilier tertiaire, l'engagement de l'investisseur ou la précommercialisation locative sur l'opération doit être effectif avant le lancement des travaux de construction ; et
- en promotion logement, l'acquisition du terrain n'est réalisée qu'après examen de la pré-commercialisation. Sont pris en compte notamment les critères de rythme de réservation, de typologie des logements, d'obtention de dépôt de garantie et de justification du mode de financement par le client.

Par ailleurs, l'établissement des pouvoirs pour les acquisitions ou les ventes, 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.

Enfin, en promotion logement, le lancement de la phase de signature des actes notariés clients et de démarrage des travaux de construction est conditionné à l'accord du Directeur régional.

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 la détection d'éventuelles anomalies à travers une grille d'analyse. Ces éléments, qui permettent de valider le prix de revient (notamment le coût de construction), sont validés par la Direction de chaque filiale et le service contrôle de gestion.

Dans la phase de 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 supervisé par le Directeur technique de la filiale au moyen d'appel d'offres. La sélection se fait sur des choix multicritères, qui comprennent notamment le prix mais aussi les références et la surface financière des entreprises. Le Groupe veille également à ne pas être dépendant d'un nombre restreint de fournisseurs. Le Groupe prévoit de renforcer le contrôle et l'homogénéité des critères de sélection des fournisseurs notamment en mettant en place une Direction technique centrale.

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, des lois et règlements. 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.

Afin de vérifier la correcte réalisation de l'opération, la Direction de programme assistée de la maîtrise d'œuvre effectue un suivi de l'avancement des travaux. Il est notamment basé sur la vérification du planning d'exécution, des visites sur site, la consultation des comptes rendus de chantiers et la validation des situations de travaux. Les appels de fond sont émis au fur et à mesure de la réalisation et du paiement des travaux limitant ainsi le besoin en fond de roulement. La filiale s'assure ensuite du correct recouvrement des créances clients jusqu'à la livraison.

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 dépendaient historiquement 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 lancé fin 2008 a défini un mode de fonctionnement opérationnel homogène qui s'appuie sur un système d'information commun. L'organisation cible et les nouvelles procédures adaptées au système d'information récemment mis en place sont en cours de déploiement. Un plan de formation a été initié en 2009 et se poursuit sur le premier semestre 2010 afin de renforcer la compréhension et l'appropriation de ces changements par les collaborateurs de l'activité Administration de biens.

L'activité Services gère des fonds pour le compte de ses clients, qui lui ont confié un mandat de gestion de leurs biens 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 fait réaliser chaque année des audits sur site.

Un rapprochement mensuel est effectué pour comparer le solde de trésorerie avec le solde comptable, et analyser toute anomalie. Le système d'information commun à toutes les agences et déployé courant 2009 met à disposition des Directeurs d'agence et aux Directeurs régionaux des fonctionnalités leur permettant d'avoir une vision en temps réel de la situation de ces rapprochements notamment sur leur avancement et les éventuels écarts subsistants.

Le Groupe s'appuie aussi sur les audits spécifiques sur site de l'audit interne, de la caisse de garantie des fonds mandants et des Commissaires aux comptes.

Concernant l'activité de franchises au sein du pôle Distribution, les candidatures à une franchise sont présélectionnées par les équipes de développement de Century 21 ou Guy Hoquet 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 leur conformité aux lois et réglementations sociales et juridiques telles que la loi Hoguet qui encadre l'activité ; et
- de la solidité 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.

Un reporting mensuel permet à la Direction générale du pôle et de la filiale de suivre les principaux indicateurs de l'activité.

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 ; et
- par l'intermédiaire de sa filiale I Invest, au travers de laquelle elle développe le métier d'opérateur. I Invest 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 sélection le programme potentiel. Ce Comité réunit la Direction générale de la filiale et la Direction commerciale. 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).

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 ; et
- 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. Les autres participants sont la Direction financière et la Direction juridique (hormis pour les opérations relevant de l'activité régulière du pôle Logement), le Directeur général du pôle concerné, le cas échéant, les responsables de l'opération. 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 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 présentées à la Direction financière du Groupe, accompagnées 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 d'audit et des comptes avant leur présentation au Conseil d'administration de Nexity.

Le Comité d'audit et 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/novembre. Le budget initial et les recalages budgétaires sont établis selon un processus identique à celui utilisé pour la consolidation des comptes.

À l'occasion de l'établissement du budget initial, le Directeur général de chaque pôle du Groupe présente à la Direction générale du Groupe sa stratégie, un plan d'affaires 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 immobilière, 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 ; et
- 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 d'audit et 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 régulièrement et au moins une fois par an 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.

En matière de polices Dommages-Ouvrages dans le cadre de son activité de promotion immobilière de logements neufs, le Groupe a mis en place un service après-vente (SAV) avec pour objectif de maintenir les taux de primes actuels en contrepartie d'un montant de franchise plus élevé et la prise en charge dans cette limite des réparations éventuelles.

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. 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 Direction de la Trésorerie et des Financements de Nexity.

La politique de couverture de taux d'intérêt est définie par la Direction financière Groupe puis mise en œuvre et gérée par la Direction de la Trésorerie et des Financements.

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 par de la Direction financière du Groupe en prolongement des réunions mensuelles tenues avec les responsables financiers des pôles.

2.4.6 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 ou les Directions fonctionnelles en relation avec la Direction des ressources humaines du Groupe.

2.4.7 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 Eurosic, le Groupe veille à ce qu'au moins un représentant du Groupe siège aux comités des comptes de ces sociétés.

2.5 Évaluation et principales évolutions du contrôle interne en 2009

Le Groupe a appliqué de manière continue les procédures du Groupe décrites ci-dessus, au cours de l'exercice.

La méthodologie retenue par le service du contrôle interne Groupe 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 pour chaque processus opérationnel ou fonction support sur une approche 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, le service de 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 échéant 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, l'approche sur le contrôle interne prévoit 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 P1 et P2 ont été initialisées 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).

En 2009, dans le cadre de la veille sur le contrôle interne, les entités plus récentes telles que Nexity Reim, Nexity Solutions, Iselection ou encore Keops, ainsi que les évolutions de processus sur les activités déjà couvertes en 2007 et 2008 ont été intégrées au dispositif.

Sur la base de ces travaux, le Groupe a démarré courant 2008 et a poursuivi en 2009 la troisième phase qui concerne la formalisation du dispositif de contrôle interne afin de garantir sa pérennité et permettre aux collaborateurs concernés sa parfaite compréhension et appropriation.

Des groupes de travail spécifiques ont impliqué des opérationnels, les fonctions supports, le management des pôles et le service de 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.

La documentation reprend notamment les tâches et activités de contrôle à réaliser, les risques importants à couvrir, l'implication des différents acteurs internes ou externes au Groupe, les circuits d'information sur lesquels s'appuie chaque processus. Selon le degré de complexité de l'activité, de son organisation et de son importance au sein du Groupe, le niveau de description des processus et son mode de communication ont été adaptés de manière à répondre aux objectifs précités. Il peut ainsi s'appuyer sur des diagrammes de flux, des matrices de risques, des narratifs et des procédures. Cette documentation est mise à disposition des collaborateurs via l'intranet pour la documentation centrale et via les serveurs des filiales pour les documentations plus spécifiques. Le service de contrôle interne et la Direction générale du Groupe en assurent la promotion et la sensibilisation auprès du management à travers des rencontres, des présentations en séminaire et des rappels en Comités de direction.

Au cours de cette phase de formalisation, le dispositif de contrôle interne sur certains processus a été renforcé notamment par l'établissement ou la généralisation de contrôles opérationnels, la définition de critères qualitatifs ou quantitatifs à respecter ou à surveiller et la généralisation de principe de traçabilité à respecter. À titre d'exemples, en 2009, dans l'optique de l'amélioration de la qualité et de la relation client, la promotion logement a redéfini pour les étapes importantes d'administration des ventes les relais de communication client associés et a généralisé pour toute nouvelle opération le principe de pré-livraison des logements avec le client afin d'anticiper la levée des éventuelles réserves avant la livraison définitive.

Conformément à l'approche définie par le Groupe qui prévoit la vérification du respect des procédures décrites, le Groupe a développé à compter du premier semestre 2009 la fonction d'audit interne. Elle est assurée avec l'assistance d'un cabinet de conseil externe spécialisé. L'équipe interne s'étoffe en parallèle avec le recrutement de nouveaux collaborateurs. Ainsi, un responsable de l'audit interne, rattaché au Directeur du contrôle interne et de l'audit interne a rejoint le Groupe en septembre et le recrutement des auditeurs s'échelonna jusqu'au 1^{er} trimestre 2010. Les missions réalisées en 2009 l'ont été conformément au planning prévisionnel présenté au Comité d'audit et des comptes et ont couvert les métiers de la promotion à travers des filiales Logement et Tertiaire, l'activité d'administrateur de biens via l'audit d'agences Lamy, le métier de franchiseur chez Century 21 et la fonction transverse ressources humaines pour le pôle Logement ainsi que des missions ponctuelles spécifiques.

2.6 Perspectives 2010

Le Groupe prévoit en 2010 la poursuite de son approche sur la gestion des risques et sur le contrôle interne pour les principales évolutions de processus comme par exemple la prise en compte de nouveaux outils informatiques tels que celui des ressources humaines ou celui de l'activité gérance, l'adaptation aux éventuels changements de délégations de signature, la mise en œuvre des plans d'action pouvant découler des recommandations des missions d'audit interne ou tous autres besoins détectés au cours de la veille sur le contrôle interne. Pour ce faire, le service de contrôle interne s'appuiera sur la rencontre périodique du management du Groupe et des différentes activités ainsi que sur un réseau de correspondants contrôle interne en cours de création.

Le service d'audit interne prévoit la poursuite des interventions notamment auprès de filiales opérationnelles de la promotion, d'agences Lamy, de la franchise Guy Hoquet l'Immobilier, de Keops, des fonctions comptables et contrôle de gestion du pôle Logement et des ressources humaines du pôle Services. Un audit spécifique sera aussi mené sur la méthode d'estimation des coûts travaux.

Par ailleurs, les équipes d'audit participeront à l'évolution des outils informatiques métiers et financiers du Groupe afin de renforcer leur efficacité d'intervention, de détection et d'évaluation des risques. Il est ainsi prévu :

- la généralisation pour les auditeurs des accès aux différents systèmes d'information ;
- la mise en place de requêtes spécifiques permettant de faciliter l'extraction et la sélection de données ;
- le renforcement de la piste d'audit afin de conserver et retracer l'historique de certaines tâches opérationnelles ou de faciliter l'évaluation de l'efficacité opérationnelle ; et
- le développement d'une veille permanente sur les risques financiers liés à l'activité d'administrateurs de biens.

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
92075 Paris La Défense Cedex

Nexity - Société anonyme
Siège social : 1, terrasse Bellini
92919 Paris La Défense Cedex
Capital social : €.267 909 235

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 2009

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 2009.

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 et de gestion des risques 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 et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil 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 à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Paris et Paris La Défense, le 23 avril 2010

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

CONSEIL AUDIT
& SYNTHESE

MAZARS

François Plat
Associé

Benoît Gillet
Associé

Jean-Philippe Bertin
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

Jean Latorzeff
Associé

