



# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

2010

nexity

# NEXITY

Société anonyme au capital de 261.324.385 euros  
Siège social : 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris La Défense Cedex  
444 346 795 RCS Nanterre

## DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2010 RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le présent document de référence contient  
l'ensemble des éléments du Rapport financier annuel

AUTORITÉ  
DES MARCHÉS FINANCIERS

**AMF**

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 18 avril 2011, conformément à l'article 212-13 de son Règlement général.

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

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](http://www.nexity.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).*



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

<b>1</b>	<b>Personnes responsables du document de référence .....</b>	<b>7</b>
1.1	Responsable des informations .....	8
1.2	Attestation du responsable.....	8
<b>2</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes .....</b>	<b>9</b>
2.1	Commissaires aux comptes titulaires.....	10
2.2	Commissaires aux comptes suppléants.....	10
<b>3</b>	<b>Informations financières sélectionnées .....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Facteurs de risques.....</b>	<b>15</b>
4.1	Risques liés au marché de l'immobilier .....	16
4.2	Risques liés aux activités du Groupe et risques industriels.....	19
4.3	Risques liés aux relations avec le principal actionnaire .....	23
4.4	Risques liés aux participations minoritaires détenues par le Groupe .....	23
4.5	Gestion des risques .....	25
<b>5</b>	<b>Informations concernant l'émetteur .....</b>	<b>29</b>
5.1	Histoire et évolution de la Société .....	30
5.2	Investissements .....	31
<b>6</b>	<b>Aperçu des activités .....</b>	<b>33</b>
6.1	Présentation générale des activités .....	34
6.2	Présentation du marché immobilier en France .....	37
6.3	Description des principales activités de Nexity .....	48
6.4	Nantissements d'actifs de la Société .....	85
6.5	Concurrence.....	85
6.6	Environnement législatif et réglementaire .....	88
6.7	Développement durable.....	94
<b>7</b>	<b>Organigramme.....</b>	<b>107</b>
<b>8</b>	<b>Propriétés immobilières.....</b>	<b>111</b>
8.1	Principaux établissements et propriété foncière .....	112
8.2	Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par Nexity de ses immobilisations ..	112
<b>9</b>	<b>Examen de la situation financière et du résultat .....</b>	<b>113</b>
9.1	Présentation générale du Groupe.....	114
9.2	Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010.....	127
9.3	Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009.....	134

<b>10</b>	<b>Trésorerie et capitaux .....</b>	<b>143</b>
10.1	Trésorerie .....	144
10.2	Financement.....	146
10.3	Engagements hors bilan .....	147
10.4	Principaux risques et incertitudes de nature financière auxquels est exposé le Groupe.....	148
<b>11</b>	<b>Recherche et développement, propriété intellectuelle .....</b>	<b>151</b>
11.1	Recherche et développement.....	152
11.2	Propriété intellectuelle .....	152
<b>12</b>	<b>Informations sur les tendances .....</b>	<b>153</b>
12.1	Évolutions récentes .....	154
12.2	Perspectives d'avenir.....	154
<b>13</b>	<b>Prévisions ou estimations du bénéfice.....</b>	<b>155</b>
13.1	Informations prévisionnelles .....	156
13.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations prévisionnelles .....	157
<b>14</b>	<b>Organes d'administration, de direction, de surveillance et de direction générale....</b>	<b>159</b>
14.1	Conseil d'administration et principaux dirigeants .....	160
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction.....	177
<b>15</b>	<b>Rémunération et avantages des dirigeants .....</b>	<b>179</b>
15.1	Rémunération et avantages versés aux dirigeants de Nexity en 2010.....	180
15.2	Retraites et autres avantages.....	184
<b>16</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance .....</b>	<b>185</b>
16.1	Fonctionnement des organes d'administration et de direction.....	186
16.2	Fonctionnement des organes de surveillance .....	188
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 .....	191
16.4	Déclaration relative au gouvernement d'entreprise.....	191
<b>17</b>	<b>Salariés – Ressources humaines .....</b>	<b>193</b>
17.1	Ressources humaines .....	194
17.2	Participation des mandataires sociaux et stock-options .....	205
17.3	Participation – Intéressement – Plan Épargne Groupe .....	205
17.4	Stock-options et actions gratuites.....	207
<b>18</b>	<b>Principaux actionnaires .....</b>	<b>211</b>
18.1	Actionnariat de la Société.....	212
18.2	Contrôle de la Société.....	215
18.3	Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société.....	215

<b>19</b>	<b>Opérations avec des apparentés .....</b>	<b>217</b>
<b>20</b>	<b>Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats .....</b>	<b>219</b>
	20.1 Documents consolidés .....	220
	20.2 Documents sociaux .....	220
	20.3 Politique de distribution des dividendes.....	224
	20.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage .....	225
	20.5 Changement significatif de la situation financière ou commerciale .....	225
<b>21</b>	<b>Informations complémentaires concernant le capital social et dispositions statutaires .....</b>	<b>227</b>
	21.1 Informations concernant le capital social .....	228
	21.2 Dispositions statutaires .....	234
<b>22</b>	<b>Contrats importants.....</b>	<b>237</b>
<b>23</b>	<b>Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts .....</b>	<b>239</b>
<b>24</b>	<b>Documents accessibles au public.....</b>	<b>241</b>
<b>25</b>	<b>Informations sur les participations .....</b>	<b>243</b>
<b>A</b>	<b>Annexes</b>	
	<b>Annexe 1</b>	
	A.1.1 États financiers consolidés au 31 décembre 2010 .....	248
	A.1.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.....	314
	<b>Annexe 2</b>	
	A.2 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés.....	317
	<b>Annexe 3</b>	
	A.3.1 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 .....	325
	A.3.2 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.....	345
	<b>Annexe 4</b>	
	A.4.1 Comptes sociaux au 31 décembre 2010.....	347
	A.4.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels.....	369
	<b>Annexe 5</b>	
	A.5 Table des concordances avec les informations requises dans le rapport financier annuel et dans le rapport de gestion .....	371





# PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

1.1	Responsable des informations .....	8
1.2	Attestation du responsable .....	8



## 1.1 Responsable des informations

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

## 1.2 Attestation du responsable

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

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables et applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion dont les différentes rubriques sont mentionnées en pages 371 et 372 du présent document de référence présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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

Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2010 présentés dans le présent document de référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant aux pages 314 et 315 du présent document de référence, et qui contient une observation.

Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009, incorporés par référence, et présentés dans le document de référence 2009 (déposé le 3 mai 2010 sous le numéro D.10-0398) ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant aux pages 313 et 314 dudit document, qui contient une observation.

Paris, le 18 avril 2011

Alain Dinin

Président-Directeur général



# 2

## CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

2.1	Commissaires aux comptes titulaires .....	10
2.2	Commissaires aux comptes suppléants.....	10

## 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

Membre du réseau Ernst & Young  
5, rue Alfred de Vigny  
75008 Paris

Société représentée par Monsieur Jean-Philippe Bertin et Monsieur Benoît Gillet.

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 Francois Caubrière

1, cours Valmy  
92923 Paris La Défense Cedex

Nommé par l'Assemblée générale mixte en date du 30 avril 2008 (première nomination), pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

### Monsieur Franck Boyer

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

Nommé par l'Assemblée générale mixte en date du 30 avril 2008 (première nomination), pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

### Monsieur Yves Canac

5, rue Alfred de Vigny  
75008 Paris

Nommé par l'Assemblée générale mixte en date du 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.

Le montant des honoraires versés par le Groupe aux Commissaires aux comptes est détaillé à la note 31 des états financiers présentés en annexe 1.



# 3

## INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

Résumé des principales activités de Nexity .....	12
Informations financières sélectionnées .....	12

## Résumé des principales activités de Nexity

Nexity est un groupe immobilier intégré, qui allie l'ensemble des compétences et expertises immobilières à destination des particuliers, des entreprises et des investisseurs, 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 : régénération urbaine, promotion (logements, bureaux et activités), services immobiliers aux particuliers, aux entreprises et aux investisseurs, réseaux de distribution, investissement et asset management.

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 essentiellement sur la promotion d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plates-formes logistiques, de commerces 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 entreprises ou des investisseurs, la commercialisation en réseaux 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 de régénération urbaine (Nexity-Villes & Projets), les activités d'investissements et d'asset management (Nexity-Reim) et les participations financières, dont 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 2008, 2009 et 2010. 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 2008, 2009 et 2010, figurent au chapitre 20 "Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats".

## Compte de résultat consolidé résumé

(en millions d'euros)	2010	2009	2008
Chiffre d'affaires	2.747,2	2.837,9	2.682,9
Résultat opérationnel courant	201,4	206,4	245,8
Résultat net avant variations de valeur des goodwills et mises en équivalence	113,6	107,3	134,9
Résultat net (part du Groupe)	119,8	(49,9)	24,8

## Bilan consolidé résumé

### Actif

(en millions d'euros)	2010	2009	2008
Actifs non courants	1.355,8	1.336,3	1.547,4
Actifs courants	3.194,3	3.217,6	3.755,1
<b>Total de l'actif</b>	<b>4.550,1</b>	<b>4.553,9</b>	<b>5.302,5</b>

### Passif et capitaux propres

(en millions d'euros)	2010	2009	2008
Capitaux propres consolidés	1.880,8	1.891,4	2.018,5
Intérêts minoritaires	4,8	5,2	5,4
Capitaux propres de l'ensemble	1.885,7	1.896,6	2.024,0
Passifs non courants	231,9	261,1	379,4
Passifs courants	2.432,5	2.396,2	2.899,1
<b>Total du passif et capitaux propres</b>	<b>4.550,1</b>	<b>4.553,9</b>	<b>5.302,5</b>

## Tableau des flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2010	2009	2008
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	133,3	121,7	150,8
Variation du BFR et des impôts différés	213,5	77,7	97,4
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>346,8</b>	<b>199,4</b>	<b>248,2</b>
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(14,1)	509,1	(180,2)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	(189,1)	(545,9)	76,0
<b>Variations de trésorerie de période</b>	<b>143,9</b>	<b>162,6</b>	<b>144,0</b>





# 4

## FACTEURS DE RISQUES

<b>4.1</b>	<b>Risques liés au marché de l'immobilier .....</b>	<b>16</b>
<b>4.2</b>	<b>Risques liés aux activités du Groupe et risques industriels..</b>	<b>19</b>
<b>4.3</b>	<b>Risques liés aux relations avec le principal actionnaire .....</b>	<b>23</b>
<b>4.4</b>	<b>Risques liés aux participations minoritaires détenues par le Groupe .....</b>	<b>23</b>
<b>4.5</b>	<b>Gestion des risques .....</b>	<b>25</b>
4.5.1	Politique de gestion des risques .....	25
4.5.2	Politique en matière d'assurances.....	26
4.5.3	Principaux contrats d'assurance .....	27



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 terme par le contexte économique actuel

Après plusieurs années de croissance caractérisées par une forte demande, des prix de vente à la hausse et des taux d'intérêt bas, le marché 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, confirmé en 2010, tandis que le marché de l'immobilier tertiaire connaissait en 2009 un point bas en matière de volumes des investissements en France et de valorisation des actifs tertiaires, celui-ci a presque retrouvé en 2010 son niveau de 2008 (voir paragraphe 6.2 "Présentation du marché immobilier en France") et les valeurs des actifs tertiaires de meilleure qualité ont été orientées à la hausse. L'activité commerciale du Groupe a été marquée en 2010 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 comptabilisation 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 et les résultats 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 à nouveau s'accroître la diminution des prises à bail et la baisse des investissements en immobilier tertiaire neuf en raison notamment d'une remontée des taux de rendement, ou d'une nouvelle pression sur les loyers de marché ou encore en raison 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 ou administratives, d'échéances politiques, 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 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 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 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 de crédit immobilier 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 et du resserrement des conditions de crédit. En 2009 et sur la majeure partie de l'année 2010, les banques ont répercuté la baisse des taux d'intérêt intervenue depuis fin 2008 dans les taux des crédits immobiliers proposés aux particuliers, qui ont atteint un niveau bas historique en novembre 2010. Ceci a contribué à améliorer la capacité d'emprunt des ménages pour un même niveau de revenus. Les taux de crédit immobilier sont depuis décembre 2010 orientés à nouveau à la hausse, en liaison avec la remontée des taux long terme. Les hausses progressives des taux d'intérêt actuellement anticipées par les marchés financiers 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. 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.

### 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 depuis 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 ont vu leurs conditions d'application évoluer ou leur application cesser, à compter de 2011. La durée d'application des mesures en vigueur à ce jour, est limitée dans le temps (voir paragraphe 6.6 "Environnement législatif et réglementaire"). La remise en cause récente par la Commission européenne de la légalité de certains dispositifs d'incitation à l'investissement locatif neuf au regard des dispositions du droit européen, et notamment de la libre circulation des capitaux, pourrait le cas échéant conduire le Gouvernement à ajuster ou à revenir sur certains de ces dispositifs. 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 le pôle Tertiaire et les activités d'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.

Une analyse de sensibilité sur l'impact d'une variation des taux d'intérêt court terme sur les montants de l'endettement net à taux variable après gestion et de la trésorerie des comptes mandants est présenté au paragraphe 4.5.1 "Politique de gestion des risques" dans la section des Risques financiers.

Voir également la note 26 des états financiers figurant en annexe 1.

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

En 2010, 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").

## **4.2 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* (303,5 millions utilisés au 31 décembre 2010). 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 contrats de crédit *corporate* dont bénéficie le Groupe imposent un encadrement de son activité ainsi que le respect de certains ratios ou engagements financiers prédéfinis (tous respectés au 31 décembre 2010). 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", 10.4.1 "Risque de liquidité"). 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 la syndication de certains crédits, 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, un sinistre en cours de chantier 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.

### **Le Groupe est exposé à certains risques inhérents à l'activité d'administration de biens**

La durée d'un mandat de syndic est le plus souvent d'un an, mais son renouvellement est généralement voté à chaque assemblée générale annuelle des copropriétaires. La durée des contrats de gérance est également annuelle, mais se prolonge en générale par tacite reconduction.

Une attrition importante du portefeuille de mandats de syndic ou de contrats de gérance, non compensée par l'entrée de nouveaux mandats ou contrats, peut se traduire par des effets négatifs sur le résultat des activités de Services du Groupe.

### **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 permettent de dégager des produits financiers figurant dans les produits d'exploitation. La remise en cause de cette pratique aurait un impact sur la profitabilité 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 que la responsabilité du vendeur du terrain ou de l'immeuble, ou du dernier exploitant, puisse le plus souvent être recherchée, un problème de pollution ou 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. 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.

### **La réglementation relative à la protection des espèces protégées peut entraîner des retards ou la révision d'un projet**

Le Groupe peut être confronté, notamment dans le cadre d'opérations de régénération urbaine portant sur de larges superficies et se développant sur plusieurs années, à la découverte sur des zones ponctuelles d'espèces protégées (faune, flore), dont la présence n'avait pas été initialement détectée ou dont l'installation serait intervenue après le début de l'opération. La réglementation relative à la protection des espèces protégées tend vers un durcissement, notamment dans le cadre des directives européennes "Oiseaux" et "Habitat Faune Flore", ou de la loi Grenelle II portant engagement national pour l'environnement. Le Groupe peut en conséquence être conduit, dans le respect des règles applicables, à revoir partiellement le calendrier, la programmation ou le zonage de l'opération et subir à ce titre des conséquences financières dommageables.

### **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 imposées par la réglementation et les assurances facultatives que le Groupe estime nécessaires de souscrire ne représentent qu'une part limitée du coût de ses opérations, et que le risque soit placé 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'assurance.

### **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 clefs 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. Certains des dirigeants du Groupe portent plus particulièrement l'image du Groupe et sa communication. Le départ d'un ou plusieurs de ces dirigeants pourrait avoir un effet négatif significatif sur le cours de l'action, 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

CE Holding Promotion (groupe BPCE) détenait 42,09 % du capital et des droits de vote de Nexity au 31 décembre 2010. CE Holding Promotion est donc en position d'exercer une influence significative au sein de l'Assemblée générale, sous réserve des cas dans lesquels elle se verrait privée de droits de vote en application de dispositions légales ou réglementaires. Par ailleurs, quatre administrateurs au Conseil d'administration de Nexity, sur un total de onze administrateurs, appartiennent au groupe BPCE. BPCE est donc en position d'exercer une influence significative sur la nomination des mandataires sociaux de Nexity et sur les décisions stratégiques de Nexity au sein du Conseil d'administration. Dans l'hypothèse d'un désaccord concernant certaines décisions essentielles, que ce soit au sein du Conseil d'administration ou de l'Assemblée générale, Nexity pourrait être exposée à des perturbations significatives.

À l'occasion de la publication de ses comptes annuels 2009, le groupe BPCE, dont dépend CE Holding Promotion, 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 Holding Promotion pourrait avoir des conséquences sur le maintien de certains concours bancaires, si cette modification de la participation n'était pas préalablement agréée par les banques prêteuses (voir note 26.2 des états financiers présentés en annexe 1 sur la description des crédits bancaires et leurs covenants).

### 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 essentiellement dans l'immobilier de bureaux de grande taille et récents situés à Paris et en première couronne, avec des actifs de diversification en province ou dans les domaines des loisirs et de la logistique. La participation du Groupe à hauteur de 32,07 % à fin décembre 2010 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 ou des valeurs locatives, une rareté de l'offre d'actifs immobiliers à acquérir, une absence de liquidité des actifs ou 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) ou 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 ; et
- les risques liés à la réglementation : risques liés à la réglementation applicable (fiscale, baux et sanitaire) et risques liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Une éventuelle baisse des valeurs d'expertise des actifs immobiliers détenus par Eurosic se traduirait, toutes choses égales par ailleurs, par une diminution de l'actif net réévalué (ANR) d'Eurosic. L'ANR constitue un critère déterminant de la valorisation de la participation détenue par le Groupe dans Eurosic et une dégradation de l'ANR d'Eurosic conduirait vraisemblablement le Groupe à constater une dépréciation de la valorisation de sa participation. À titre d'illustration, l'ANR d'Eurosic, qui s'établissait à environ 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. À fin décembre 2010, l'ANR d'Eurosic s'établissait à environ 618 millions d'euros, cette évolution traduisant à la fois la qualité de gestion déployée par la foncière et la remontée de valeurs des actifs immobiliers tertiaires de qualité.

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 bénéficiaires 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) ; et
- 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, tout projet de croissance externe, de développement d'une nouvelle activité ou de coinvestissement immobilier, voire de cession d'activité ou de 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 ou, dans le cadre de l'activité de régénération urbaine du Groupe, par le potentiel de développement du foncier considéré) 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 pré-loués auprès d'utilisateurs avant construction). Par ailleurs, le Conseil d'administration doit donner son accord préalable 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 est effectuée 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 26.5 des états financiers figurant à l'annexe 1). La part de l'endettement à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures représente environ 60 % de l'endettement total au 31 décembre 2010.

L'exposition du Groupe au risque de taux exclut les dettes à taux fixe ou couvertes par des instruments financiers, 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, équivalents de trésorerie et comptes à terme ; et
  - 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.

Le Groupe n'est pas exposé au risque de taux à long terme pour son résultat financier, car sa dette est pour l'essentiel à taux variable indexé sur l'Euribor 3 mois.

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-avant.

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 des variations de taux sur les montants de l'endettement net à taux variable après gestion et de la trésorerie des comptes mandants

(en millions d'euros)	Impact en compte de résultat après impôt	Impact en capitaux propres après impôt
<b>Sensibilité au 31 décembre 2010</b>		
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	9,2	1,0
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	(5,9)	(1,3)
<b>Sensibilité au 31 décembre 2009</b>		
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)

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 dépasseraient 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 comptes à terme auprès de groupes 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").

**Risques actions.** 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. La Société a procédé en 2010 au rachat de 2.420.490 actions en vue de leur annulation, qui ont été annulées le 24 novembre 2010 (voir paragraphe 21.1.3 "Titres auto-détenus"). Au 31 décembre 2010, 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

#### Couverture 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 ces principaux risques.

### Placement diversifié des assurances

Le Groupe est assuré aujourd'hui auprès de cinq compagnies principales et ce par l'intermédiaire de trois courtiers principaux. Cette démarche a pour objectif la pérennisation de la couverture des risques, la possibilité de négocier au mieux la tarification et 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 S.A., Gras Savoye et Deleplanque. Les principales compagnies d'assurances couvrant la responsabilité civile professionnelle du Groupe sont ALLIANZ, SAGENA (groupe SMABTP), HDI-GERLING, AXA et GAN. SAGENA et ALLIANZ interviennent également comme principaux assureurs du risque construction dans le logement, ce risque étant assuré principalement par ALLIANZ dans le tertiaire.

### 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 et d'autres assurances.

#### Assurances légalement obligatoires

Dans le cadre de la réglementation liée à l'activité de promotion de logements 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 du 4 janvier 1978 couvrant d'une part l'ouvrage exécuté (assurance "Dommages-Ouvrages") et d'autre part la responsabilité du maître d'ouvrage (assurance "Constructeur Non Réalisateur" ou "CNR").

En ce qui concerne l'activité logement, des assurances et notamment celles obligatoires, sont souscrites auprès de deux compagnies via deux courtiers : SAGENA via le cabinet Deleplanque d'une part et ALLIANZ via le cabinet Gras Savoye d'autre part.

Dans le pôle Logement, les assurances Dommages-Ouvrages et CNR font l'objet d'un protocole annuel de tarification avec la SAGENA et 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 depuis plusieurs années d'un service après-vente (SAV). Les polices d'assurance Dommages-Ouvrages et CNR ont représenté un coût de 11,2 millions d'euros en 2010.

Pour les immeubles tertiaires, ces garanties légales sont souscrites par l'intermédiaire du cabinet Marsh S.A. au travers de contrats Dommages-Ouvrages/Constructeur Non Réalisateur.

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

Pour les opérations développées à l'étranger, 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

Une assurance tous risques chantier couvrant les risques en cours de chantier est souscrite systématiquement pour chaque chantier. En complément de la garantie décennale obligatoire, sont également assurés la garantie de bon fonctionnement, les dommages immatériels consécutifs et, en fonction des besoins, la garantie des dommages aux existants et des dommages par répercussion. La responsabilité civile du promoteur à l'égard des tiers et la responsabilité civile générale découlant de l'activité de maîtrise d'œuvre, si nécessaires, sont également couvertes.

### Assurances de responsabilité civile

Les assurances de responsabilité civile couvrent les domaines suivants :

*La responsabilité civile professionnelle.* Chaque société du Groupe est couverte par une assurance de responsabilité civile garantissant sa responsabilité civile exploitation et professionnelle. Pour les opérations développées à l'étranger, la responsabilité civile exploitation et professionnelle est couverte par le GAN par l'intermédiaire de Marsh S.A., en complément des polices locales de premier rang.

En outre, une police dite Umbrella, est souscrite auprès de HDI-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 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.

*La 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"). Une police *Umbrella* a été souscrite auprès du GAN via le courtier Marsh S.A. à effet du 1<sup>er</sup> 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.

*La responsabilité civile des mandataires sociaux.* La responsabilité civile des mandataires sociaux est couverte par deux polices, l'une souscrite auprès de CHARTIS EUROPE à hauteur de 15 millions d'euros de garantie et l'autre souscrite auprès de CHUBB venant en complément, pour un montant de 10 millions d'euros. Cette assurance couvre la responsabilité civile des mandataires sociaux proprement dite, les frais de défense civile et pénale des dirigeants de fait et de droit français et étrangers.

*Les rapports sociaux.* Une police a été souscrite auprès de CHARTIS EUROPE au titre de la garantie des rapports sociaux, qui couvre la responsabilité civile des sociétés du groupe Nexity, de leurs dirigeants ou salariés agissant dans le cadre de leurs fonctions suite à toute violation des règles relatives aux rapports sociaux. Les garanties au titre de cette police s'élèvent à 3 millions d'euros, avec une franchise de 60.000 euros.

### Autres assurances

D'autre part, le Groupe a notamment souscrit deux autres types d'assurances :

- une assurance du parc automobile couvrant la responsabilité civile et les dommages ; et
- des assurances multirisques immeubles couvrant les dommages aux locaux et la responsabilité civile de propriétaire ou de locataire.



# 5

## INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

<b>5.1</b>	<b>Histoire et évolution de la Société.....</b>	<b>30</b>
5.1.1	Dénomination sociale.....	30
5.1.2	Registre du commerce et des sociétés.....	30
5.1.3	Date de constitution et durée .....	30
5.1.4	Siège social, forme juridique et législation applicable .....	30
5.1.5	Historique de la Société.....	30
<b>5.2</b>	<b>Investissements.....</b>	<b>31</b>

## 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 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 de 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'activité. 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 détenait 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 restant détenu par la CNCE.

À la suite de ces apports, CE Holding Promotion, qui détient depuis 2010 la participation dans la Société, auparavant détenue par Caisses d'Épargne Participations (ex CNCE) est le premier actionnaire de Nexity. Au 31 décembre 2010, CE Holding Promotion détenait 42,09 % 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.

En 2009, Nexity a créé Nexity Participations, qui a vocation à détenir des participations financières minoritaires du Groupe (telles que celle détenue dans Eurosic). La détention de ces participations financières n'a pas d'influence sur l'activité opérationnelle du Groupe ou l'organisation de ses activités.

En 2010, Nexity Participations a choisi de percevoir en actions le dividende de la société Eurosic lié à l'exercice 2009, ce qui a porté sa participation dans la société à 32,07 %.

## 5.2 Investissements

Outre le financement des achats propres aux cycles d'exploitation de ses activités de promotion immobilière (logement et tertiaire) et de régénération urbaine, 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, de prises de participations, de fonds de commerce ou d'apports ; et
- les investissements de nature plus financière par le biais de prises de participations minoritaires (notamment activité d'Investissements).

Pour de plus amples détails sur les achats propres aux cycles d'exploitation de ses activités de promotion immobilière et de régénération urbaine (dont les acquisitions foncières), ainsi que sur les prises de participations minoritaires réalisées par les activités d'Investissements, se reporter aux paragraphes 6.3.1.3 "Produits", 6.3.2.3 "Produits et marchés géographiques du Groupe", 6.3.2.4 "Portefeuille de projets", 6.3.5 "Nexity-Villes & Projets" et 6.3.6.1 "Détenion de participations et asset management".



Les investissements d'exploitation courante ont représenté 10,3 millions d'euros en 2010 pour l'ensemble du Groupe (8,5 millions d'euros en 2009 et 15,7 millions d'euros en 2008).

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

En 2008, l'ensemble des acquisitions et des prises de participations 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 moyen terme pour 213,2 millions d'euros 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, le Groupe a principalement réalisé en France des acquisitions de sociétés intervenant à Grenoble (Pélicier 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 Nexity Lamy (anciennement 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 Nexity Lamy (anciennement GCE Holding Pierre) pour 39,5 millions d'euros. Cette acquisition a été financée par la trésorerie du Groupe.

En 2010, le Groupe n'a pas réalisé d'opérations significatives de croissance externe.

# 6

## APERÇU DES ACTIVITÉS

<b>6.1</b>	<b>Présentation générale des activités .....</b>	<b>34</b>
6.1.1	Description générale de l'activité de Nexity .....	34
6.1.2	Stratégie .....	35
<b>6.2</b>	<b>Présentation du marché immobilier en France.....</b>	<b>37</b>
6.2.1	Présentation générale du marché .....	37
6.2.2	Le marché du logement en France .....	38
6.2.3	Le marché de l'immobilier tertiaire en France .....	44
<b>6.3</b>	<b>Description des principales activités de Nexity .....</b>	<b>48</b>
6.3.1	Logement .....	48
6.3.2	Tertiaire .....	64
6.3.3	Services .....	73
6.3.4	Distribution .....	79
6.3.5	Nexity-Villes & Projets .....	82
6.3.6	Activités d'Investissements .....	83
6.3.7	Participations financières.....	85
<b>6.4</b>	<b>Nantissements d'actifs de la Société .....</b>	<b>85</b>
<b>6.5</b>	<b>Concurrence.....</b>	<b>85</b>
6.5.1	Logement .....	86
6.5.2	Lotissement .....	86
6.5.3	Immobilier tertiaire .....	86
6.5.4	Services .....	87
6.5.5	Franchise immobilière .....	87
6.5.6	Régénération urbaine.....	87
6.5.7	Investissements .....	87
<b>6.6</b>	<b>Environnement législatif et réglementaire.....</b>	<b>88</b>
6.6.1	Activités de promotion immobilière .....	88
6.6.2	Activités de gestion et de transaction immobilière .....	90
6.6.3	Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif et la primo-acquisition.....	91
<b>6.7</b>	<b>Développement durable.....</b>	<b>94</b>
6.7.1	Politique de développement durable.....	94
6.7.2	Organisation de la Direction du développement durable de Nexity .....	95
6.7.3	Responsabilité sociétale.....	95
6.7.4	Engagements pour l'avenir.....	106

## 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, régénération urbaine, investissement et asset management), et ayant une présence forte sur l'ensemble des cycles (court, moyen et long terme). Le Groupe fédère à ce jour, sous la marque "ombrelle" du Groupe, des marques de référence telles que George V (logement), Foncier Conseil (lotissement), Nexity Entreprises (bureaux), Geprim (logistique), Nexity Lamy ou Nexity 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 investisseurs, 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, commerces, hôtels...) ainsi qu'une offre d'immeubles de logement pour les investisseurs ;
- 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, asset management...).

Le Groupe figure en 2010 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 2010, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 2.747,2 millions d'euros. Son résultat opérationnel courant consolidé s'est élevé à 201,4 millions d'euros. Au 31 décembre 2010, le Groupe comptait 6.361 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 essentiellement sur la promotion d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plates-formes logistiques, de commerces 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, la commercialisation en réseaux 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 de régénération urbaine (Nexity-Villes & Projets), les activités d'investissements et d'asset management (Nexity Reim) et les participations financières, dont 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 logements et, dans une moindre mesure, dans la promotion tertiaire, le Groupe a successivement étendu ses compétences à de nouveaux domaines (régénération urbaine avec Nexity-Villes & Projets, services pour l'immobilier résidentiel et tertiaire avec Nexity Lamy, Nexity Saggel et Keops, distribution avec Iselection et les réseaux de franchises Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier, asset management avec Nexity Reim), 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, promotion immobilière résidentielle en Italie du Nord...).

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 et en 2010, de renforcer sa structure financière et de conserver un niveau satisfaisant de marge opérationnelle courante.

En synthèse, l'ambition du Groupe à moyen terme 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 en France comme à l'étranger,
  - tout en respectant le principe de la 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 rentabilité 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 ces 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...), et
  - 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...);
- 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,
  - 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, constituant une forme de "village vertical" (projet "Habiter le ciel" développé notamment avec l'architecte Roland Castro).
  - 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<sup>er</sup> 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 risque de certaines opérations de développement ou de certaines acquisitions foncières. Le Groupe peut ainsi notamment procéder ponctuellement à l'acquisition de quelques terrains spécifiques, qui, par dérogation aux règles usuelles du Groupe, peuvent ne pas bénéficier de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires au moment de leur acquisition, dès lors que ces terrains recèlent un fort potentiel de développement pour les activités de promotion du Groupe et qu'ils peuvent être acquis à des conditions financières jugées attractives.

À court terme, le Groupe entend incarner les différents volets de cette stratégie dans son nouveau projet d'entreprise intitulé "Nexity Demain", qui place le client au cœur de l'approche de chaque métier du Groupe.

Nexity entend ainsi passer du stade de premier opérateur intégré des différents métiers de l'immobilier à celui de marque de référence de l'immobilier.

Ce nouveau projet ambitieux et pluriannuel vise ainsi à permettre au Groupe de devenir la "marque-réflexe" en matière d'immobilier en France, par le développement :

- d'une marque unique à l'ensemble des activités (à l'exception des réseaux de franchises, de Keops, de Saggel et d'Iselection) qui permettra de capitaliser sur la notoriété croissante du Groupe ;
- d'une meilleure qualité d'écoute et d'une meilleure proximité avec le client, de nouveaux engagements et d'améliorations en termes de qualité de services et des produits vendus ; et
- de nouveaux services et de nouvelles offres, voire, de nouvelles activités complémentaires par le biais de croissance externe ou de rapprochements, ...

qui lui permettront "d'accompagner le client dans toutes ses vies immobilières".

Cette nouvelle approche a pour ambition de faire croître la base de clientèle du Groupe (nouveaux clients et fidélisation des clients existants, le cas échéant pour d'autres produits ou d'autres offres), de générer une croissance du chiffre d'affaires, tout en diminuant les coûts de la non-qualité, de renforcer l'efficacité de la communication du Groupe en ne retenant qu'une marque (et ce faisant, accroître la valeur immatérielle de celle-ci) et donc de conférer au Groupe une forte avance concurrentielle.

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

Le marché français du logement est resté très actif durant l'année 2010 avec 115.051 logements neufs vendus par les promoteurs, soit +8,6% par rapport à 2009 (source : *Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement*). Ce bon niveau d'activité s'explique notamment par des taux de crédit immobilier à leurs plus bas niveaux historiques (3,42% en moyenne annuelle selon Crédit Logement), et les dispositifs de soutien public destinés aux particuliers (aides à l'accession, incitation à l'investissement locatif à travers le régime Scellier-Carrez).

En 2011, le marché du logement devrait continuer à bénéficier de facteurs fondamentaux porteurs, dans un contexte d'une demande structurellement forte de logements (facteurs démographiques, croissance du nombre de ménages) et d'une offre commerciale limitée.

La mise en œuvre en 2011 du nouveau PTZ+ (prêt à taux zéro renforcé), plus ciblé et qui augmente la capacité d'emprunt des clients dans les grandes zones urbaines, par comparaison aux montants maximum qui pouvaient être empruntés avec l'ancien PTZ, devrait soutenir le marché des accédants.

Le maintien du régime Scellier à des niveaux toujours attractifs (avantage fiscal ramené à 22%), pour les logements neufs répondant à la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation) devrait soutenir la demande des investisseurs particuliers.

Pour autant, la tendance haussière des taux de crédit immobilier constatée depuis le début de l'année 2011 et qui semble appelée à continuer sur l'exercice, devrait peser sur la capacité de financement des acquéreurs.

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. En 2010, 11 milliards d'euros ont été investis dans l'immobilier tertiaire en France (soit +42% par rapport à 2009). Même si ces volumes demeurent très éloignés des niveaux enregistrés avant la crise financière de 2008, le rebond est notable, en particulier au 4<sup>ème</sup> trimestre qui a concentré à lui seul 40% des engagements de l'année (4,6 milliards d'euros), ce qui en fait le meilleur trimestre enregistré depuis la fin 2007 (Source CBRE). Le redémarrage du financement bancaire pour des opérations sécurisées, le contexte économique plus favorable et le manque de placements sécurisants (actions, tension sur les marchés obligataires de dette souveraine...) ont favorisé le retour des investissements sur l'immobilier comme classe d'actif.

Le contexte de marché de l'immobilier tertiaire présente les caractéristiques suivantes (source CBRE) :

- un marché français marqué par une progression des volumes d'investissement en immeubles de bureaux en 2010 par rapport à 2009 mais qui reste encore très en retrait en comparaison des niveaux historiques atteints en 2007 ;
- une demande placée de bureaux en Île-de-France en hausse de 15% par rapport à 2009 et qui s'établit à 2,2 millions de mètres carrés, liée à un taux moyen de vacance sur le marché des bureaux en Île-de-France de seulement 6,8% à fin 2010 pour une offre immédiate de 3,6 millions de mètres carrés (stable par rapport à 2009) ;
- une offre future certaine disponible dans l'année stable par rapport à 2009, mais qui se caractérise par la baisse de la part de neuf et restructuré qui n'est plus que de 42% (contre 61% fin 2009) et qui peut laisser augurer une relative pénurie de bureaux neufs ou restructurés à compter de 2012 ;
- des loyers moyens pour des surfaces neuves ou restructurées en hausse de 2% sur 12 mois. Les taux de rendement "prime" sur Paris Quartier Central des Affaires (QCA) ont connu une compression de l'ordre de 50 à 75 points de base pour s'établir entre 4,75% et 6,00% en fin d'année (contre 5,50%-6,50% fin 2009) ; et
- un marché de la logistique stable par rapport à 2009 avec un niveau de demande faible.

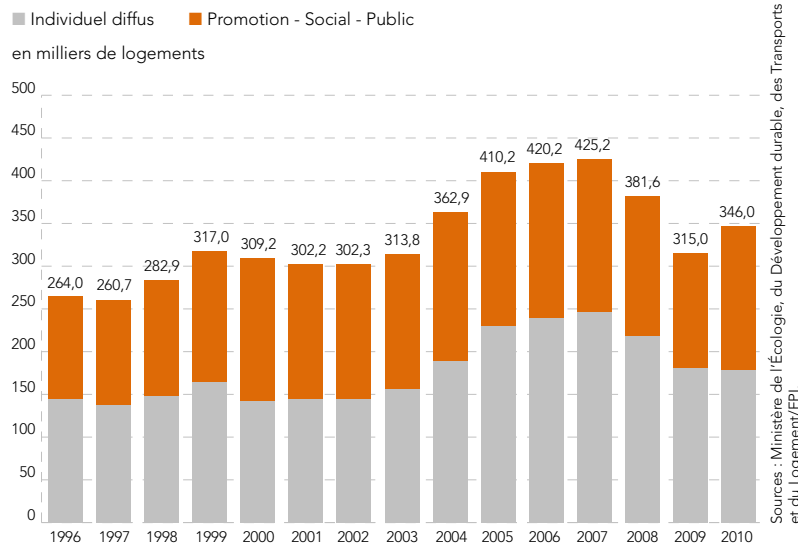
## 6.2.2 Le marché du logement en France

Même si les volumes de vente peuvent connaître des variations importantes d'une année sur l'autre comme l'a montré la chute en 2008 du marché du logement neuf en France, puis son rebond en 2009, celui-ci apparaît comme structurellement demandeur, soutenu notamment par des facteurs démographiques, un retard cumulé de constructions neuves, des conditions de crédit attractives, des aides gouvernementales destinées à faciliter l'accession 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 opérateurs sociaux, les opérateurs publics, les maisons individuelles en diffus, les maisons de retraite...) est en progression de 3,5 % en 2010 avec 346.018 unités (source : *ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement*).

## Mises en chantier de logements neufs en France



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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> rang des pays les plus peuplés de l'Union européenne des 27, derrière l'Allemagne (81,8 millions d'habitants) et devant le Royaume-Uni et l'Italie (62,0 et 60,3 millions d'habitants). Par ailleurs, avec un taux de fécondité de 2,01 en 2010, la France reste en tête des pays européens avec l'Irlande et le Royaume-Uni (source : INSEE).

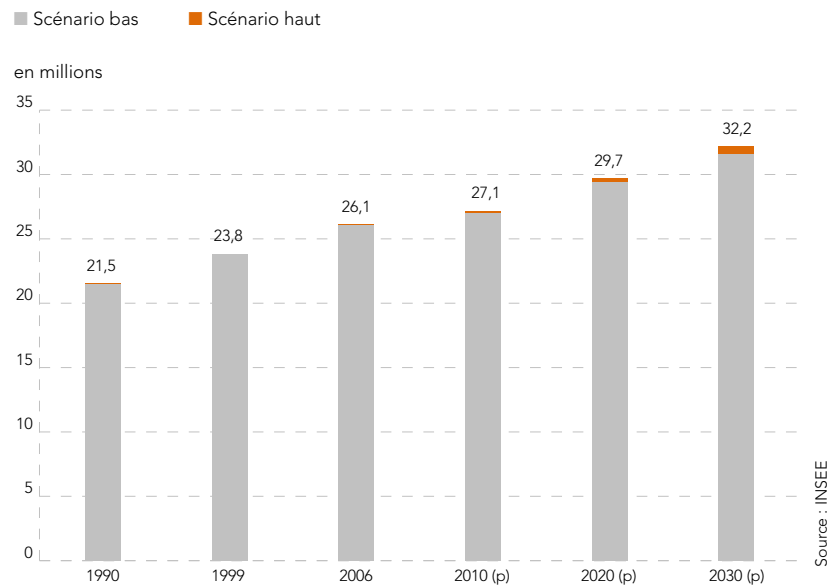
L'augmentation du nombre de ménages a été accrue par la baisse de la taille des ménages résultant de facteurs sociologiques tels que l'éclatement de la cellule familiale, l'érosion des modes traditionnels de cohabitation et le vieillissement de la population.

Le nombre moyen de personnes par ménage a baissé depuis 1990; il est passé de 2,6 personnes en 1990 à 2,4 personnes en 1999 et à 2,3 personnes en 2007. Il pourrait atteindre 2,14 en 2020 selon les projections de l'INSEE de 2005 (pour une estimation de 2.24 personnes par ménage en 2010).



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

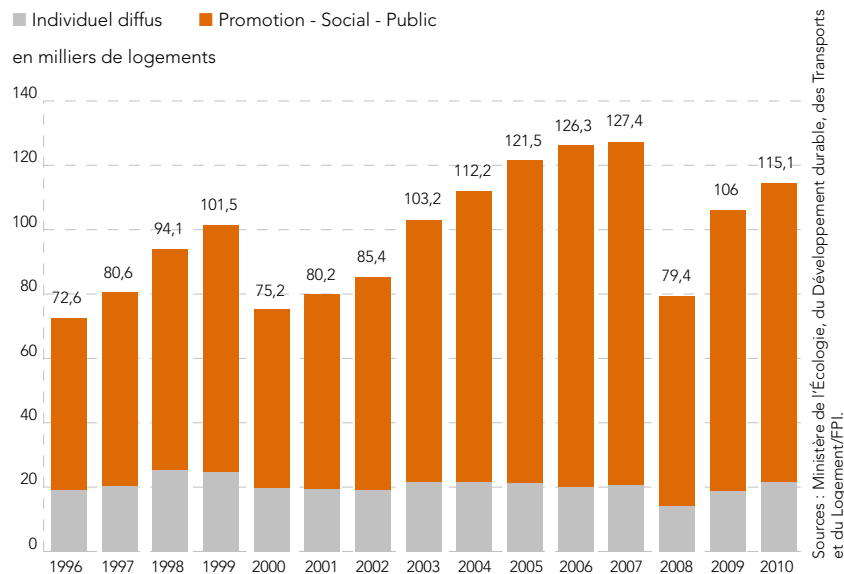
### Nombre de ménages en France



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 23,1 % au 1<sup>er</sup> janvier 2011 et devrait augmenter sensiblement dans les années à venir pour dépasser les 30 % 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

#### Nombre de réservations de logements en France



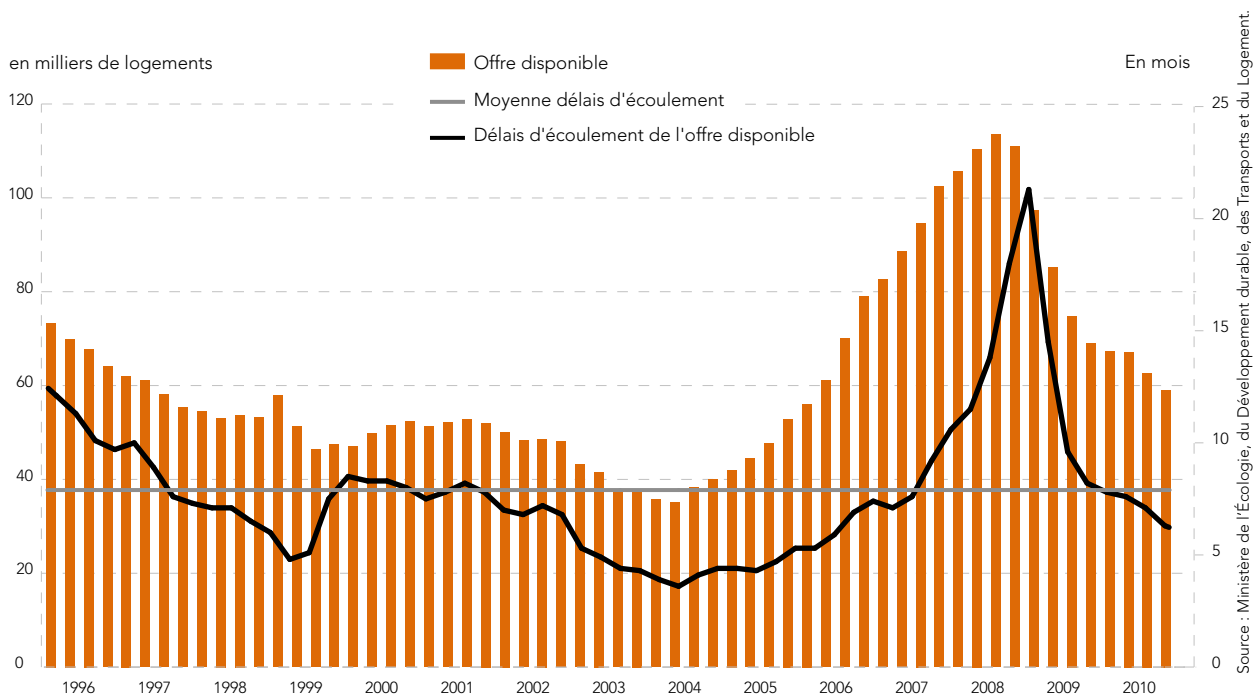
Le graphique précédent présente l'évolution des réservations de logements neufs dans le segment de la promotion privée en France depuis 1996 (étant précisé que les réservations précèdent les mises en chantier des logements, ce qui explique le décalage entre les données du graphique ci-dessus et celles du graphique des mises en chantier présenté 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 en 2010 une progression de 8,6% par rapport à l'an dernier. Le nombre de réservations s'établit à 115.051 logements, d'un volume supérieur à la moyenne annuelle constatée sur les quinze dernières années (98.700 unités). Cette nette reprise de l'activité a notamment été soutenue par les mesures gouvernementales mises en place début 2009 (dispositif de défiscalisation "Scellier", doublement du prêt à taux zéro, extension du Pass-Foncier® au logement collectif) et les taux de crédit immobilier particulièrement favorables.

Le nombre de logements neufs mis en vente (109.575 unités) a augmenté en 2010 (+ 41,4 % par rapport à 2009), sans pour autant permettre le renouvellement de l'offre disponible. En effet, 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 59.039 logements en décembre 2010 contre 68.990 en décembre 2009. Conséquence de la baisse de l'offre disponible, les délais d'écoulement de l'offre commerciale passent de 10,0 mois en 2009 à 6,8 mois en 2010.

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



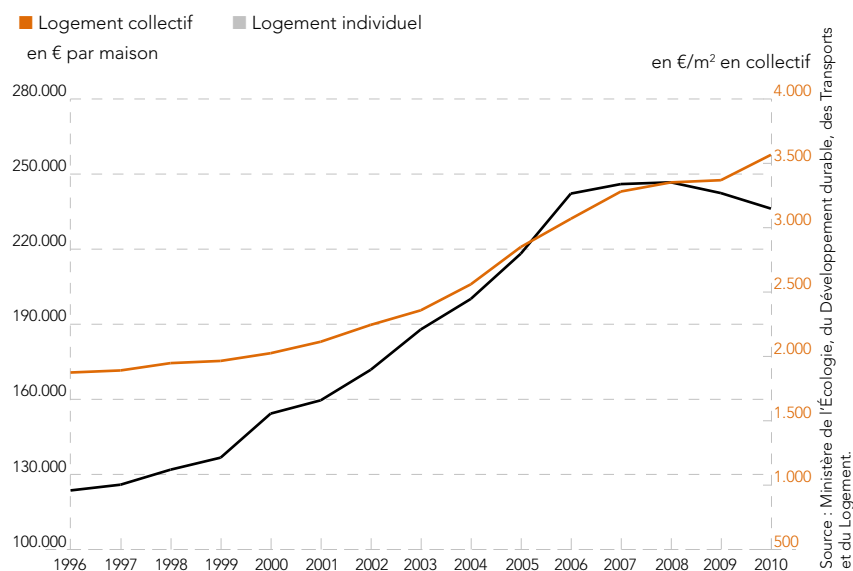
L'offre commerciale disponible des promoteurs privés de 59.039 logements neufs à fin 2010 se décompose en 49.825 appartements neufs et 9.214 maisons individuelles groupées. Sur l'ensemble de l'offre commerciale disponible d'appartements neufs à fin 2010, soit 49.825 logements, environ 61,9 % (30.833 appartements) concernaient des projets non encore lancés par les promoteurs, environ 30,3 % des opérations en cours de construction (15.119 appartements) et seulement 7,8 % des appartements achevés invendus (3.873 appartements).

Après une stabilisation en 2009, les prix des logements neufs développés par les promoteurs privés repartent à la hausse en 2010 (+ 5,9 %) pour atteindre 3.566 euros/mètre carré. En individuel groupé, le prix (par logement) se contracte à hauteur de 236,2 milliers d'euros (- 2,5 %) en 2010.

Entre 1996 et 2010, l'augmentation moyenne des prix est de 90,2 % pour le logement collectif (prix/mètre carré) et de 91,1 % 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 :

### Évolution des prix des logements neufs

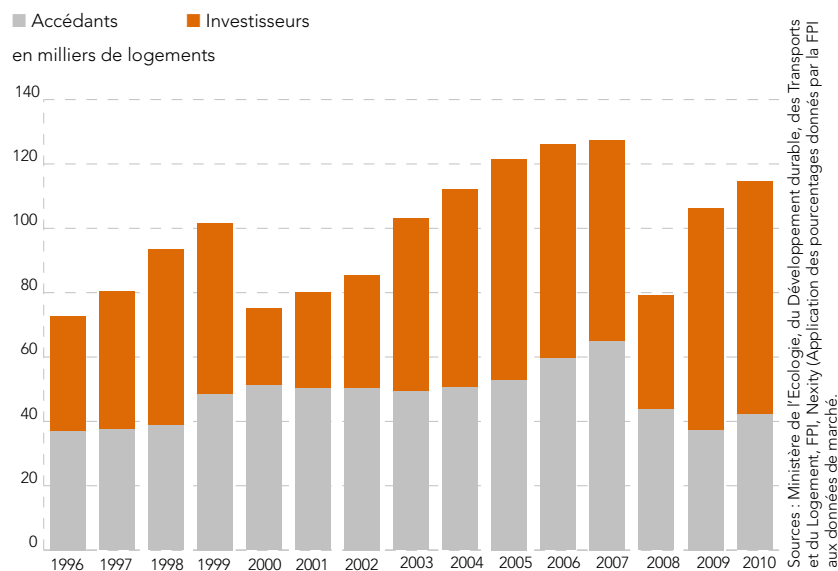


### Les acquéreurs de logements neufs en France

Les acquéreurs de logements neufs se répartissent en deux grandes catégories : les accédants à la propriété (propriétaires occupants) et les investisseurs locatifs. Après un point haut en 2007 à 64.800 logements, les ventes en accession retrouvent des niveaux proches de ceux constatés à la fin des années 1990 (38.000 logements en 2009 et 43.000 estimés en 2010). Si les volumes sont similaires, la proportion de ces ventes par rapport aux ventes investisseurs décroît très fortement (36% des ventes au détail en 2009 et 2010 contre une moyenne de 51% en 1996-1997).

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

#### Estimation de la répartition de logements en France entre accédants et investisseurs



L'année 2009 a été marquée par une forte progression des investisseurs particuliers dans les ventes réalisées par les promoteurs en raison de nouveaux dispositifs fiscaux incitatifs (régime "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 puissent être aisément réalisés par les particuliers en utilisant l'effet de levier du crédit bancaire.

L'étude réalisée par la FPI au titre de 2010 a confirmé la prééminence de ce segment de clientèle dans les ventes de logements neufs en France, en raison notamment d'une demande des investisseurs renforcée durant l'exercice par la perspective d'incitations fiscales réduites à compter de 2011 (voir 6.6.3.1 "Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif").

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

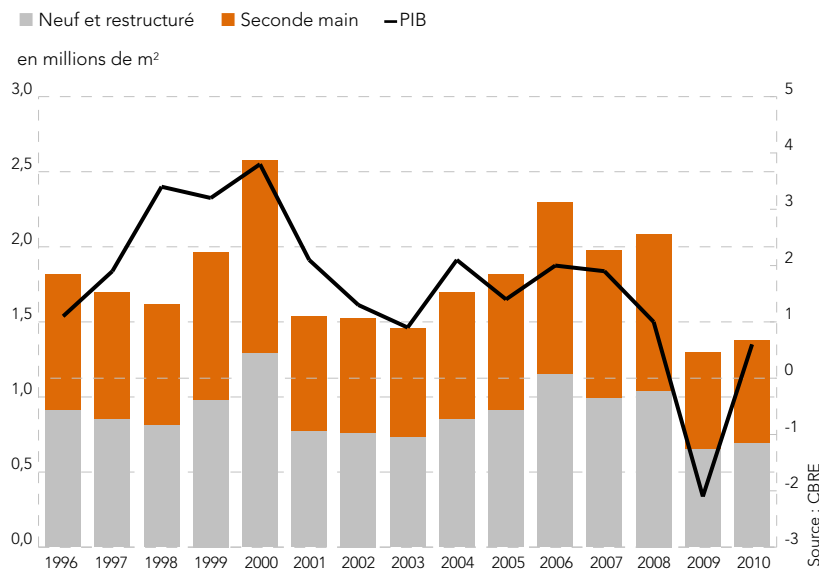
Le secteur de l'immobilier tertiaire est influencé par l'environnement macroéconomique, et notamment par la croissance économique, par la tertiarisation de l'économie et par la santé financière des entreprises. Ce marché présente les caractéristiques suivantes :

- un marché français marqué par une reprise de l'investissement en immobilier tertiaire en 2010 (+ 42 %), mais qui reste à un niveau bien inférieur à celui des années 2006-2007 ;
- en Île-de-France, des volumes de surfaces placées en hausse (+ 15 %) en 2010, et un délai d'écoulement de l'offre en baisse aussi bien dans le neuf que dans l'ancien ;
- un taux moyen de vacance sur le marché des bureaux en Île-de-France de 6,8 % à fin 2010, soit un niveau stable sur un an ; et
- un marché de la logistique qui ne connaît pas la même progression, avec une demande placée stable, mais qui cache de fortes disparités régionales (forte hausse en Île-de-France, baisse en province).

#### 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 1996-2010 (la demande placée correspond à l'ensemble des transactions, à la vente ou à la location, réalisées par des utilisateurs finaux) :

Demande placée de bureaux en Île-de-France



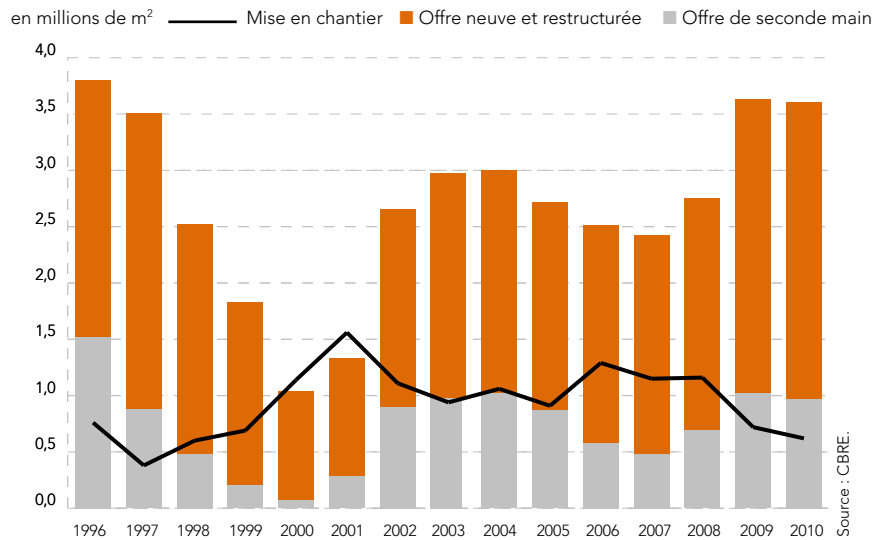
Le niveau de la demande placée s'est inscrit en progression en 2010, avec 2,2 millions de mètres carrés de bureaux, soit une progression de 15 % par rapport au niveau de 2009.

32 % des surfaces placées en 2010 ont porté sur des bâtiments neufs ou restructurés.

Les transactions de plus de 5.000 mètres carrés sont restées assez faibles, avec un volume global (785.600 m<sup>2</sup>) à peine supérieur à celui de 2009 (+ 6 %) et toujours nettement inférieur à 2008.

Le graphique suivant montre l'évolution de l'offre de locaux immédiatement disponibles entre 1996 et 2010 en Île-de-France en distinguant les bureaux neufs (immeuble ou partie d'immeuble construit depuis moins de cinq ans et n'ayant jamais été occupé) et l'offre dite de "seconde main" :

**Offre immédiate en Île-de-France**

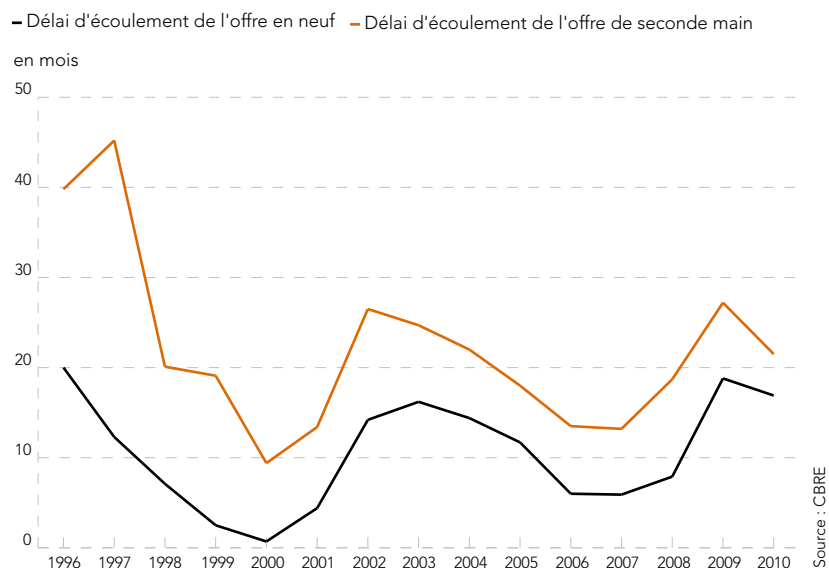


L'offre immédiate globale s'est stabilisée en 2010, à 3,6 millions de mètres carrés. L'offre neuve et restructurée est également quasi stable, représentant 27 % du stock immédiat.

Le volume des mises en chantier de bureaux atteint son plus bas niveau depuis 12 ans, avec un volume de 622.000 m² en 2010.

En 2010, l'offre de bureaux neufs représente 17 mois de demande placée de bureaux neufs, à comparer à une offre de bureaux de seconde main représentant 22 mois de demande placée de bureaux de seconde main. Les délais d'écoulement diminuent ainsi de 2 et 6 mois par rapport à 2009, respectivement sur le marché du neuf et sur celui de seconde main.

**Délai d'écoulement de l'offre en bureaux**

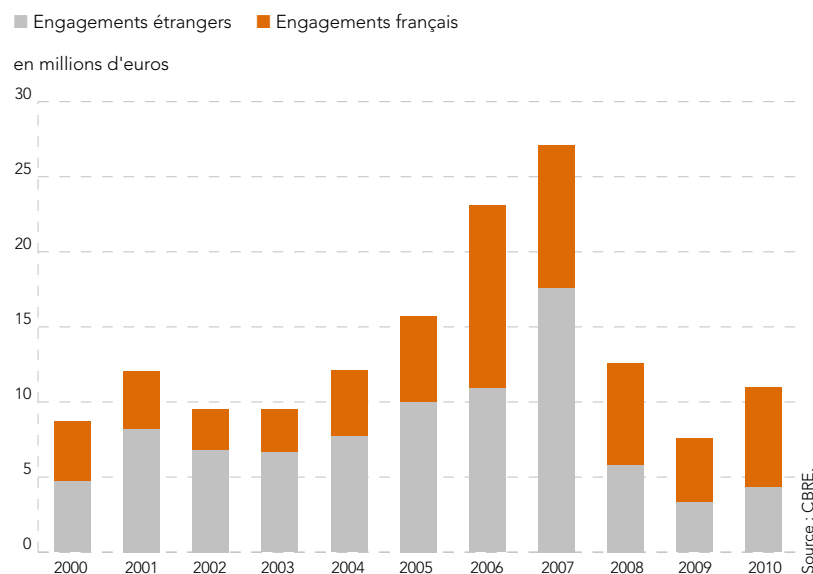


Le taux de vacance en Île-de-France reste stable à 6,8 %, à un niveau proche du taux de fluidité du marché, estimé à 7 %.

### L'investissement en France

Avec 11 milliards d'euros (soit environ une hausse de 42 % par rapport à 2009), les engagements patrimoniaux en immobilier d'entreprise en France ont enregistré une reprise significative qui leur permet de retrouver quasiment le niveau de 2008. Ce volume demeure toutefois nettement inférieur à celui des années 2006 et 2007, comme le montre le graphique ci-après :

Investissement en immobilier d'entreprise en France



Le bureau demeure le produit phare avec 68 % des engagements, un chiffre stable par rapport à 2009, mais inférieur de 5 à 15 points au ratio des années précédentes. La part des commerces, qui avait fortement augmenté en 2009, confirme sa progression avec 24 % des engagements. Les entrepôts représentent toujours 8 % de l'investissement en France.

L'Île-de-France reste la localisation privilégiée des investisseurs avec 77 % des engagements. Les acquéreurs se tournent de plus en plus vers des localisations proposant des produits récents ou neufs (croissant ouest, première couronne) et valorisent particulièrement la qualité du bâtiment (alliée à une bonne desserte en transports en commun).

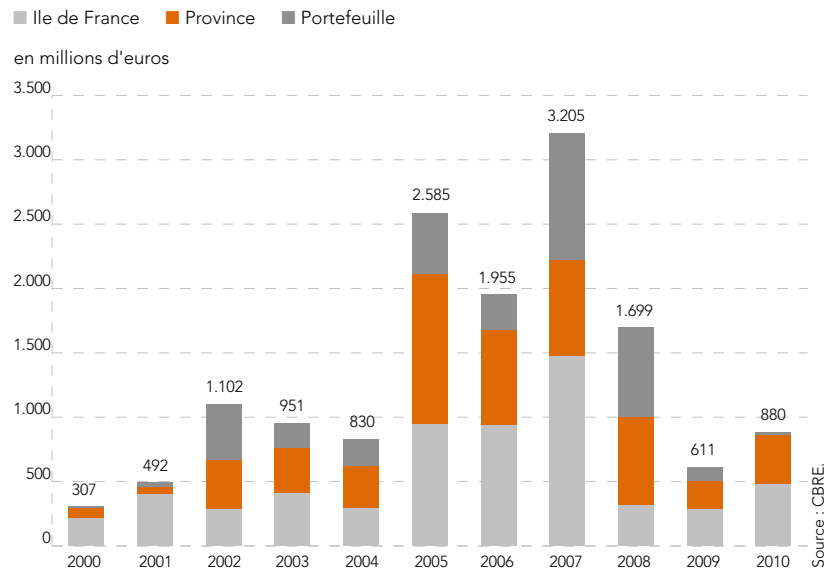
Le marché de l'investissement est dominé par les investisseurs en fonds propres (au premier rang desquels les investisseurs institutionnels). Les assureurs, ainsi que les OPCI et SCPI, sont de plus en plus actifs.

Les taux "prime" pour les bureaux à Paris QCA ont connu une compression de l'ordre de 50 à 75 points de base pour s'établir entre 4,75 % et 6,00 % en fin d'année (contre 5,50 % – 6,50 % fin 2009) (source : CBRE).

### Marché de la logistique

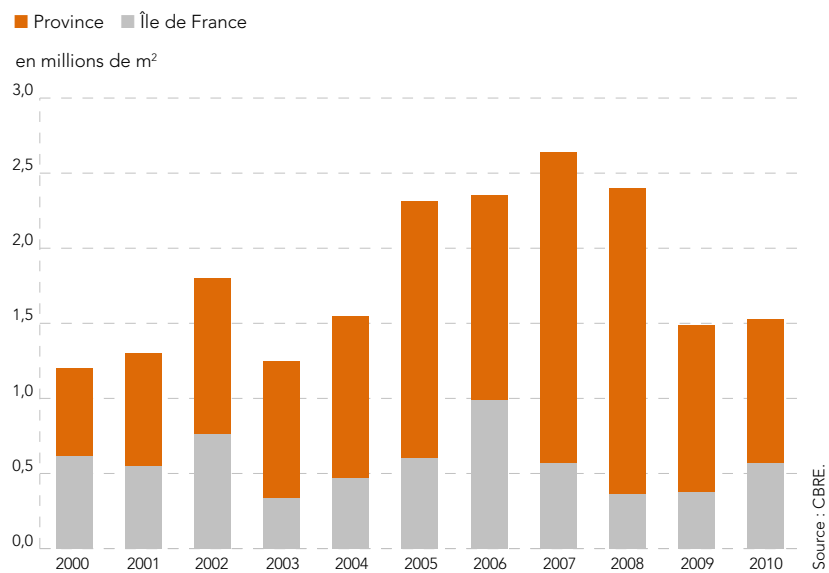
Après une très forte chute en 2009, le marché de l'investissement logistique en France a enregistré une progression marquée en 2010 (+ 45 %). Toutefois, avec un volume de près de 900 millions d'euros, le niveau atteint demeure nettement inférieur à celui des années 2005-2008.

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



Après une très forte baisse en 2009, la demande placée sur le marché de la logistique n'a pas rebondi et se stabilise à 1,5 million de mètres carrés, soit son niveau le plus bas depuis 2004.

**Demande placée d'entrepôts de plus de 10.000 m<sup>2</sup> en France**





L'axe Nord-Sud demeure plus que jamais prépondérant, avec une demande placée concentrée dans les régions Île-de-France (37 %), couloir rhodanien (17 %), Grand Nord (15 %) et dans une moindre mesure le Grand Sud (9 %). Si la demande progresse fortement en Île-de-France, elle se stabilise voire baisse dans l'ensemble des autres régions. La demande placée a essentiellement porté sur les meilleurs produits (classe A) qui ont représenté 75% des transactions.

La part des grandes transactions a diminué, ce qui est dû à l'évolution d'une logistique de stocks vers une logistique de flux. Le stock immédiat a continué à augmenter en 2010 (+ 17 %) et s'élève à 3,9 millions de mètres carrés. Les projets en blanc (54.000 mètres carrés) sont désormais quasi inexistants. Les projets en gris (4,4 millions de mètres carrés) sont quant à eux en légère augmentation. La tendance est désormais au développement d'opérations clé en main, pour des utilisateurs identifiés, qui représentent un investissement plus sécurisé dans le contexte économique actuel (source : CBRE).

## 6.3 Description des principales activités de Nexity

### 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 11.854 réservations de logements neufs en France en 2010 auxquelles s'ajoutent 2.869 réservations de lots de terrains. Les réservations de logements se décomposent en 11.005 pour le pôle Logement et 849 pour l'activité vente de logements neufs d'Iselection.

Le tableau suivant présente les réservations pour les exercices clos le 31 décembre 2008, 2009 et 2010 :

#### Réservations (nombre de logements ou de lots)

Au 31 décembre	2010	2009	2008
Logements	11.854	10.808	7.307
Lots de terrains	2.869	2.205	1.754
<b>TOTAL</b>	<b>14.723</b>	<b>13.013</b>	<b>9.061</b>

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 2010 se répartissent (en nombre hors les 849 réservations réalisées par Iselection) à raison de 30 % en Île-de-France et de 70 % en province à partir de 22 implantations territoriales. Les réservations de lots de terrains du pôle Logement en 2010 se répartissent (en nombre) à raison de 14 % en Île-de-France et 86 % en province à partir de 22 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 autre 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 début 2009 (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 terme :

- d'élargir sa gamme de produits en poursuivant :
  - une croissance de la production adaptée aux primo-accédants (propriétaires occupants achetant pour la première fois leur résidence principale),
  - l'élaboration d'une offre globale adaptée aux besoins des clients investisseurs particuliers avec une proposition commerciale comprenant, au-delà du logement, une gamme de services incluant notamment le financement, la gestion et l'assurance du bien immobilier,
  - l'élaboration d'une offre de logements à destination des investisseurs institutionnels, dont les bailleurs sociaux,
  - le développement de résidences gérées 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 ;
- 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, plus particulièrement en zone urbaine. 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
  - la mise à profit de la capacité de distribution complémentaire apportée par lselection, qui bénéficie d'accords-cadres d'exclusivité avec le réseau des Caisses régionales des Caisses d'Épargne (et prochainement avec le réseau des Banques Populaires régionales) ;
- d'assurer la montée en puissance de son implantation en Italie du Nord et de procéder au développement progressif et mesuré d'une activité de promotion résidentielle en Pologne ; 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 le cas échéant la programmation des tranches suivantes et de réduire les risques de commercialisation.

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 6.7.3 "Responsabilité sociale"). 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 superposés à différents niveaux, constituant une forme de "village vertical" (projet "Habiter le ciel" développé notamment avec l'architecte Roland Castro). Le Groupe a également mené des recherches avec le même partenaire en vue de lancer un débat public, avec les collectivités locales, sur les thèmes d'un aménagement adapté de la proximité des gares, reposant sur une plus grande mixité des usages ("Libérer les usages") ou sur la possibilité d'autoriser, sous certaines conditions, des constructions dans des zones inondables ("Vivre le fleuve").

Le partenariat initié avec Ægide, dont le Groupe détient 33,6 %, permet le développement de résidences non médicalisées avec services pour seniors. Douze projets ont été lancés commercialement en 2010 représentant plus de 1.500 logements.

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 de 109 logements à Bordeaux sur le site des bassins à flot a été lancée en mai 2010. 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 participations croisées dans les sociétés civiles immobilières créées, d'une part, pour les opérations de construction-vente portant sur des logements 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 l'équiper 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 47 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 segment de clientèle en particulier.

##### 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)	2010	2009	2008	Évolution 2009-2010	Évolution 2008-2009
<b>Accession</b>					
Résidence principale	2.654 24,1%	2.673 25,8%	2.143 30,7%	-0,7%	+24,7%
Primo-accédants	2.060 18,7%	2.139 20,7%	1.347 19,3%	-3,7%	+58,7%
Autres accédants	594 5,4%	534 5,2%	796 11,4%	+11,2%	-32,9%
Résidence secondaire	148 1,3%	201 1,9%	220 3,2%	-26,3%	-8,6%
<b>Total accédants</b>	<b>2.802</b> <b>25,5%</b>	<b>2.874</b> <b>27,8%</b>	<b>2.363</b> <b>33,9%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>+21,6%</b>
Investisseurs particuliers	6.123 55,6%	5.235 50,6%	2.093 30,0%	+17,0%	+150,1%
Investisseurs institutionnels	2.080 18,9%	2.243 21,7%	2.519 36,1%	-7,3%	-11,0%
<b>TOTAL</b>	<b>11.005</b> <b>100%</b>	<b>10.352</b> <b>100%</b>	<b>6.975</b> <b>100%</b>	<b>+6,3%</b>	<b>+48,4%</b>

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

Description des principales activités de Nexity

Les ventes auprès des investisseurs particuliers représentent fin 2010, 56 % du total des ventes du seul pôle Logement contre 51% fin 2009. Les avantages fiscaux de la loi Scellier séduisent toujours un grand nombre d'investisseurs (voir paragraphe 6.6.3.1 pour la description des dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif).

Les ventes réalisées auprès des particuliers accédants représentent 26 % des ventes 2010, en baisse par rapport à 2009 (28 % des ventes).

Les primo-accédants représentent près de 74 % des clients accédants, stable en nombre par rapport à 2009 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 que 6 % du total des réservations 2010, soit un niveau proche de celui de 2009.

Les ventes aux investisseurs institutionnels représentent près de 19 % des ventes (22 % en 2009). Le nombre important de ventes aux investisseurs institutionnels, essentiellement des opérateurs sociaux, est facilité par les relations privilégiées que le Groupe noue avec les opérateurs dès le montage des opérations.

Globalement, les logements réservés en habitat social (zone ANRU, Pass-Foncier®, vente en bloc à des organismes sociaux) représentent 39 % des réservations 2010 (comparé à 41 % en 2009).

L'évolution des prix moyens au mètre carré enregistrée par le Groupe en 2010 est en ligne avec celle du marché. Le prix moyen TTC par logement réservé (hors vente en bloc aux institutionnels) s'établit à 208,6 milliers d'euros en 2010, contre 195,8 milliers d'euros en 2009 sous l'effet de l'augmentation du prix moyen au mètre carré (3.601 euros par mètre carré en 2010 contre 3.393 euros en 2009). C'est en Île-de-France que la croissance des prix a été la plus marquée (+ 10 % entre 2009 et 2010), ce qui a contribué de manière significative à l'augmentation du prix moyen.

Le prix moyen d'un logement pour les accédants en résidence principale croît de 11,9 % en 2010 en raison de la part importante de ces acquéreurs en Île-de-France (40,9 % des clients primo-accédants). À l'inverse, le prix moyen au mètre carré des logements acquis par les investisseurs particuliers, principalement situés en province, ne croît que de 3,2 %.

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

### Nexity Logement

	2010	2009	2008
<b>Accédants – résidence principale</b>			
Prix moyen par m <sup>2</sup> (en euros)	3.461	3.094	3.259
Taille moyenne (en m <sup>2</sup> )	70	69	71
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	243,8	212,2	229,7
<b>Accédants – résidence secondaire</b>			
Prix moyen par m <sup>2</sup> (en euros)	4.093	4.322	4.516
Taille moyenne (en m <sup>2</sup> )	62	59	58
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	255,0	256,3	261,9
<b>Investisseurs</b>			
Prix moyen par m <sup>2</sup> (en euros)	3.669	3.554	3.226
Taille moyenne (en m <sup>2</sup> )	52	52	50
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	192,2	185,1	162,2

	2010	2009	2008
<b>Tous clients</b>			
Prix moyen par m <sup>2</sup> (en euros)	3.601	3.393	3.306
Taille moyenne (en m <sup>2</sup> )	58	58	60
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	208,6	195,8	199,6

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

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 prix moyen des logements acquis par les investisseurs particuliers est inférieur à celui des accédants en raison d'une taille moyenne des logements plus réduite.

Le tableau suivant présente l'âge et les revenus annuels moyens des clients individuels du pôle Logement :

### Nexity Logement

	2010	2009	2008
<b>Accédants – résidence principale</b>			
Âge moyen	38	37	41
Revenus annuels moyens	42.929	40.275	41.977
<b>dont Primo-accédants</b>			
Âge moyen	35	34	35
Revenus annuels moyens	36.788	33.969	38.122
<b>dont Acheteurs déjà propriétaires</b>			
Âge moyen	50	50	50
Revenus annuels moyens	66.259	59.455	48.259
<b>Accédants – résidence secondaire</b>			
Âge moyen	57	55	54
Revenus annuels moyens	76.128	69.087	85.687
<b>Investisseurs</b>			
Âge moyen	46	46	45
Revenus annuels moyens	84.516	84.355	70.780
<b>Tous clients</b>			
Âge moyen	44	43	43
Revenus annuels moyens	71.690	69.061	56.662

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

### Les clients de l'activité lotissement

Les réservations de lots de terrains à bâtir du Groupe en 2010 concernent essentiellement le secteur résidentiel pour des particuliers (80 % des réservations) ou des promoteurs immobiliers (20 % des réservations), éventuellement du Groupe.

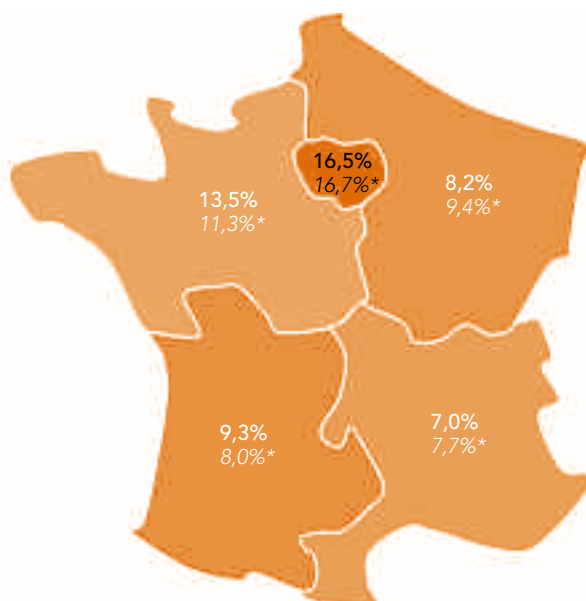
### 6.3.1.5 Implantations géographiques

#### 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 en 1997 (51 % du total) à 7.721 logements en 2010 (70 % du total).

Le Groupe conforte ses parts de marché qui passent de 10,2 % à 10,3 % entre 2009 et 2010. La région Nord-Ouest affiche une progression importante à 13,5 % de part de marché contre 11,3 % en 2009. La part de marché du Groupe en Île-de-France reste à un niveau très élevé à 16,5 %. Les parts de marché sont 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".

Le graphique ci-dessous présente les parts de marché des logements neufs dans les régions en 2010 :



\* Parts de marché en 2009.

Le tableau suivant indique le prix moyen TTC des logements réservés par les clients individuels de Nexity Logement, sur la période 2008-2010 :

(en milliers d'euros)	2010	2009	2008
Île-de-France	266,2	242,1	202,3
Province	185,1	176,2	184,2
Groupe	208,6	195,8	199,6

### 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, 14 opérations ont été lancées commercialement, essentiellement près de Milan et de Turin, représentant une offre commerciale de 393 logements au 31 décembre 2010. Sur l'exercice 2010, 162 compromis de vente ("*compromessi*") ont été enregistrés pour un chiffre d'affaires TTC total de 52 millions d'euros.

Le Groupe a par ailleurs procédé au recrutement d'une équipe et à l'ouverture d'une activité de promotion résidentielle en Pologne, qui aura vocation à se développer progressivement en fonction des opportunités de marché.

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 à leur raréfaction en Île-de-France. Le nombre de lots réservés en Île-de-France ne représentait ainsi que 14 % du total de lots réservés en 2010.

### 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 2010 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 2008, 2009 et 2010 et sa répartition entre l'Île-de-France et la province :



Description des principales activités de Nexity

**Nexity Logement**

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
<b>Logement <sup>(1)</sup></b>			
<b>Nombre de programmes en cours de commercialisation</b>			
Île-de-France	28	35	55
Province	135	146	225
<b>TOTAL</b>	<b>163</b>	<b>181</b>	<b>280</b>
<b>Potentiel d'activité (en nombre de logements)</b>			
<b>Offre commerciale totale</b>			
Tranches commercialisées			
Île-de-France	761	872	1.560
Province	2.781	2.791	5.428
<b>Sous-total</b>	<b>3.542</b>	<b>3.663</b>	<b>6.988</b>
Tranches non commercialisées			
Île-de-France	1.504	1.584	1.174
Province	1.919	2.751	2.831
<b>Sous-total</b>	<b>3.423</b>	<b>4.335</b>	<b>4.005</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6.965</b>	<b>7.998</b>	<b>10.993</b>
dont Île-de-France	2.265	2.456	2.734
dont Province	4.700	5.542	8.259
<b>Potentiel sous promesse non lancé</b>			
Île-de-France	4.125	2.634	3.647
Province	10.195	8.425	8.184
<b>TOTAL</b>	<b>14.320</b>	<b>11.059</b>	<b>11.831</b>
<b>Total du potentiel d'activité logement</b>	<b>21.285</b>	<b>19.057</b>	<b>22.824</b>
dont Île-de-France	6.390	5.090	6.381
dont Province	14.895	13.967	16.443
<b>Lotissement</b>			
<b>Nombre de programmes en cours de commercialisation</b>			
Île-de-France	25	24	13
Province	84	98	131
<b>TOTAL</b>	<b>109</b>	<b>122</b>	<b>144</b>
<b>Potentiel d'activité (en nombre de lots)</b>			
<b>Offre commerciale totale</b>			
Île-de-France	609	799	587
Province	2.075	2.191	2.786
<b>TOTAL</b>	<b>2.684</b>	<b>2.990</b>	<b>3.373</b>
<b>Potentiel sous promesse non lancé</b>			
Île-de-France	1.006	1.202	854
Province	5.716	4.497	6.814
<b>TOTAL</b>	<b>6.722</b>	<b>5.699</b>	<b>7.668</b>
<b>Total du potentiel d'activité lotissement</b>	<b>9.406</b>	<b>8.689</b>	<b>11.041</b>
dont Île-de-France	1.615	2.001	1.441
dont Province	7.791	6.688	9.600

(1) Hors terrains sous promesse dans le cadre des opérations développées par Nexity-Villes &amp; Projets (décrit au paragraphe 6.3.5 "Nexity-Villes &amp; 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, acquisition du terrain (après validation du Comité d'acquisition), lancement des travaux, 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 2008, 2009 et 2010 ont représenté respectivement un montant total (hors taxes) de 336, 139 et 273 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 minimale 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. Sauf opportunité ponctuelle, 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 la pollution ou la présence d'installations classées telles que celles visées par le Code de l'environnement. Le Groupe procède généralement avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de cabinets spécialisés, à une étude de la qualité et de la pollution des sols et des sous-sols, du passé foncier du site et à une recherche d'amiante pour les immeubles à rénover ou restructurer. Quand les sondages du sol indiquent la présence potentielle de substances polluantes, l'engagement du Groupe est également subordonné à la réalisation d'études environnementales et, le cas échéant, à la mise en œuvre de mesures de dépollution.

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

### 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 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 de critères de développement durable. Le budget prévisionnel du projet, conforté par des études de marché internes et externes, doit notamment prévoir une marge minimale 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"). Dans l'un comme l'autre cas, le Groupe peut également financer le programme, en tout ou partie, par recours à sa trésorerie disponible.

### 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 2010, le premier fournisseur du pôle Logement a représenté 21 millions d'euros de charges, soit 1,8 % du montant cumulé des charges et les dix premiers fournisseurs ont représenté 143 millions d'euros de charges, soit 12,1 % 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 59 % en 2008 et 77 % en 2009 et en 2010.

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 tranche 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'état 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 d'offrir un service de qualité aux 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").

### 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 logement 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 logement. 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.

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

### 6.3.1.7 Commercialisation

#### Politique de marque

Le Groupe poursuivait jusqu'à présent 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 à ce stade une marque spécifique au produit commercialisé ou au marché régional. Ainsi :

- en Île-de-France, le Groupe commercialise des produits sous les marques "Nexity-Féréal" (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 entend désormais privilégier la mise en avant d'une marque unique pour l'ensemble de ses activités de promotion et de services dans le cadre de son projet d'entreprise "Nexity Demain" (voir 6.1.2 "Stratégie").

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, par sélection ou par des conseillers en patrimoine fédérés dans des organisations internes (Nexity Patrimoine, Nexity Consulting).

Les filiales utilisent les moyens habituels de la profession pour commercialiser les logements : maquettes, bureaux de vente sur place, publicité sur lieu de vente (PLV), affichage, presse, salons. En outre, l'animation d'un site Internet, référencé sur les portails immobiliers et moteurs de recherche 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 certains programmes de taille importante 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, des banques et des 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 Nanterre développé par Nexity-Apollonia avec 138 contrats de réservation signés en un week-end pour l'opération soit 70 % des logements mis en commercialisation et, en région, un programme à Lyon développé par Nexity-George V Rhône-Loire avec 101 contrats de réservation signés en un week-end soit 82 % 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, dans le cadre d'un investissement locatif, une simulation fiscale. 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 en cumul 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 une 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 juridiques et financiers 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 comprend 1.344 collaborateurs au 31 décembre 2010, dont 55 personnes dédiées à l'international (Italie du nord).

En France, le territoire de Nexity Logement est découpé en différentes directions régionales, complétées de directions à compétence nationale (Nexity-Apollonia, Nexity-Général Foy Investissement, Nexity-Foncier Conseil, Nexity-George V Consulting et Nexity-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 logements, soit sous forme de sociétés civiles immobilières (SCI), soit de sociétés en nom collectif (SNC) et détenues en général à 100 % par le Groupe. Pour les programmes de lotissement, tous les programmes, sauf rares exceptions, sont réalisés par Nexity-Foncier Conseil (qui dispose d'agences locales au lieu de filiales régionales).

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

### 6.3.1.9 Coûts des programmes

Le tableau ci-dessous illustre la répartition du coût moyen des programmes par type de coût pour les programmes livrés sur la période 2008 à 2010 :

(en % du prix de revient total)	2010	2009	2008
Charges foncières	20,5	19,2	18,3
Voirie, réseaux divers (aménagement viabilisation)	4,1	5,6	5,9
Travaux de construction	53,2	52,8	54,5
Honoraires et assurances <sup>(1)</sup>	13,3	13,2	12,7
Frais financiers	1,9	2,2	1,8
Commercialisation et publicité <sup>(1)</sup>	7,0	7,0	6,8
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

(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, notamment en Île-de-France et dans les grandes agglomérations comme Lyon et Marseille. Nexity réalise également des plates-formes logistiques, des locaux d'activités et de manière plus ponctuelle des commerces ou des hôtels. De plus, 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 d'investisseurs et, dans une proportion plus faible, auprès des utilisateurs finaux.

En 2010, le Groupe a livré en France 11 opérations représentant environ 105.500 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON), dont 86.500 mètres carrés de bureaux et 19.000 mètres carrés de plates-formes logistiques et locaux d'activités. En 2010, le Groupe a pris 106.400 mètres carrés de surfaces tertiaires en commandes, dont 31.500 mètres carrés pour le secteur de la logistique/activités. Le carnet de commandes (ou *backlog*) représentait, au 31 décembre 2010, 390 millions d'euros de chiffre d'affaires contre 556 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Le pôle Tertiaire du Groupe bénéficie d'un portefeuille d'un peu plus de 1.316.300 mètres carrés de projets en cours de réalisation ou de développement (y compris les projets maîtrisés par Nexity-Villes & Projets qui représentent 441.300 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, et la rénovation de la Tour Courcellor II (37.700 mètres carrés) et du centre commercial Courcellor attenant (39.500 mètres carrés) à Levallois-Perret;
- dans le domaine des plates-formes logistiques et bâtiments d'activités en France, la réalisation d'un entrepôt frigorifique à Nanteuil-le-Haudouin (20.900 mètres carrés); et
- 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 qui amorce juste sa reprise, l'objectif du Groupe est de faire croître sa part de marché, en France notamment, à travers les actions suivantes :

- concentrer ses axes de développement sur :
  - l'intensification de la prospection commerciale envers les utilisateurs, en mettant en exergue le savoir faire acquis dans la réalisation d'opérations complexes, et la capacité à proposer des solutions innovantes de partage de valeur,
  - la maîtrise de fonciers "prime" : à Paris intra-muros et en 1<sup>re</sup> couronne pour les bureaux, dans le nord de l'Île-de-France et le couloir rhodanien pour la logistique, et
  - une plus grande présence en région à travers des produits adaptés;
- renforcer et accélérer ses initiatives en terme 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 ossature bois sous la marque Ywood Business;
- développer une nouvelle offre de réhabilitation d'immeubles existants et obsolètes au regard des nouvelles normes environnementales : cette offre vise à maximiser la valeur des actifs par la réalisation d'un programme de travaux adapté, axé sur l'amélioration du confort des bâtiments et la maîtrise des charges d'exploitation;
- renforcer la synergie avec Nexity-Villes & Projets; et
- maintenir une politique rigoureuse de gestion des risques et de maîtrise des coûts.

#### 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.

### 6.3.2.3 Produits et marchés géographiques du Groupe

#### Opérations de bureaux

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 plus des trois quarts du montant des investissements en immobilier d'entreprises en 2010 (source CBRE).

Fort d'une expérience ancienne dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, le Groupe offre à ses clients une gamme d'interventions étendue et diversifiée allant de la construction de tours à la Défense au développement de bureaux situés dans des parcs tertiaires périurbains.

Ainsi, parmi les 330.800 mètres carrés livrés durant les trois derniers exercices, le pôle Tertiaire a réalisé en 2008 la tour Granite à la Défense (70.000 mètres carrés) pour la Société Générale, premier Immeuble de Grande Hauteur (IGH) labellisé HQE.

De plus, durant la même période, le Groupe a livré près de 202.000 mètres carrés de bureaux neufs en première couronne parisienne. On peut noter que l'apport de fonciers maîtrisés par Nexity-Villes & Projets a permis de livrer successivement à Gennevilliers (92) le Delage (51.300 mètres carrés) en 2008 et Pointe Métro 1 (25.100 mètres carrés) en 2010. Avec l'opération Pointe Métro 2 en cours de travaux, l'ensemble constituera un front bâti par Nexity de près de 600 mètres de long.

Dans Paris intra-muros, le pôle Tertiaire a procédé en 2008 à des travaux de réhabilitation en milieu occupé d'un immeuble de La Poste (20.000 mètres carrés), avenue d'Italie dans le 13<sup>e</sup> arrondissement.

En province, le Groupe a principalement réalisé des immeubles de bureaux à Lyon et Aix-en-Provence et a notamment livré en 2010 pour l'ADAPT à Lyon un immeuble de 5.000 mètres carrés ayant fait l'objet d'une démarche Haute Qualité d'Usage (HQU).

### Opérations de logistique et d'activités

Le Groupe intervient depuis 2000 dans le domaine de la logistique (entrepôts) et des parcs d'activités (bâtiments de production, usines, ateliers, laboratoires). Son développement s'est principalement effectué dans le couloir rhodanien. Ainsi, sur les 140.700 mètres carrés de locaux livrés au cours des trois derniers exercices, environ 48 % étaient situés dans la région lyonnaise, 12 % en Île-de-France, et 40 % sur le reste du territoire et particulièrement dans le Sud et l'Est de la France (Montélimar et Nancy).

### 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.

La situation difficile des marchés immobiliers locaux n'a pas permis le lancement de nouvelles opérations significatives depuis 2008.

#### 6.3.2.4 Portefeuille de projets

Le Groupe dispose d'un portefeuille de 1.316.300 mètres carrés d'opérations en cours d'étude ou de réalisation dont 441.300 mètres carrés valorisés sur le long terme au travers de Nexity-Villes & Projets (voir paragraphe 6.3.5 "Nexity-Villes & Projets") et 875.000 mètres carrés en cours de travaux ou en cours 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 d'opérations au 31 décembre 2010

(en mètres carrés)	Total	Dont pôle Tertiaire	Dont Villes & Projets
Bureaux	577.500	380.900	196.600
Logistique / Activités	599.250	403.900	195.350
Commerces / Hôtellerie	100.150	50.800	49.350
International	39.400	39.400	
<b>TOTAL</b>	<b>1.316.300</b>	<b>875.000</b>	<b>441.300</b>

Le Groupe dispose d'un portefeuille d'environ 380.900 mètres carrés de projets de bureaux en cours de réalisation ou à l'étude (hors opérations encore 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 Athéna 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 ;
- la restructuration dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI), de la Tour Courcellor II (37.700 mètres carrés) située sur la ZAC Eiffel à Levallois-Perret. Les travaux ont débuté en août 2009 et doivent s'achever au 2<sup>e</sup> semestre 2011 ;

- deux immeubles de bureaux de respectivement 34.600 et 21.200 mètres carrés dans Paris ; et
- un immeuble de bureaux de 60.000 mètres carrés à Boulogne-Billancourt, face à l'île Seguin.

### Portefeuille de projets de Logistique et d'Activités

Le Groupe dispose d'un portefeuille de près de 403.900 mètres carrés de projets en cours d'étude ou de réalisation (hors opérations encore 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 (55.600 mètres carrés au total) ont été livrées en 2006 et 2009. Une cinquième tranche (5.600 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. Deux bâtiments ont été réalisés, le premier en 2007 (8.600 mètres carrés), le second en 2010 (9.100 mètres carrés) ; 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.

### Portefeuille de projets Hôtellerie et Commerces

Le Groupe complète son offre de produits dans le domaine de l'hôtellerie avec l'appui des filiales de promotion régionales et internationales du Groupe. Après une première opération (3.400 mètres carrés), contiguë au développement d'un projet de bureaux (8.500 mètres carrés), montée à Lille en 2009, le Groupe a signé une promesse foncière en 2010 à Strasbourg pour un projet de 5.500 mètres carrés.

Enfin le Groupe réalise actuellement la réhabilitation d'un centre commercial à Levallois-Perret (39.500 mètres carrés) et projette de construire pour 7.900 mètres carrés de commerces au rez-de-chaussée de l'immeuble de bureaux T8 à Paris (13<sup>e</sup>).

### Portefeuille de projets à l'international

Le Groupe dispose d'un portefeuille d'opérations hors de France 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<sup>e</sup> trimestre 2009 en cours de commercialisation locative ; et
- Bruxelles – Belliard Industrie : CPI portant sur la restructuration d'un immeuble de 3.700 mètres carrés en résidence services.

#### 6.3.2.5 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 : en moyenne 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 de levée de réserve fixée contractuellement entre trois et six mois).

Tout engagement financier au titre d'un projet d'immobilier d'entreprise fait l'objet d'une validation préalable par le Comité d'engagement du Groupe.

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 correspondant en général à 5 à 10 % de la valeur du terrain ;
- limitation des opérations en blanc (voir paragraphe 6.3.2.6 "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 d'immeubles de bureaux, de commerces ou d'hôtels, 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 6.3.2.6 "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 l'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 6.3.2.9 "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; et
- 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.

#### 6.3.2.6 Typologie des modes de réalisation des projets

La grande majorité des opérations réalisées par le Groupe est pré-vendue 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 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.

### 6.3.2.7 Organisation opérationnelle du pôle Tertiaire

#### Organisation

Le pôle Tertiaire du Groupe est organisé, en France, autour d'équipes spécialisées 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

Compte tenu d'une localisation de l'activité structurellement concentrée sur la région Île-de-France, l'essentiel des collaborateurs est basé au siège, à la Défense, avec deux implantations régionales à Lyon et à Marseille. Le pôle Tertiaire s'appuie également 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.

### 6.3.2.8 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 ou encore avec le groupe Vinci.

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

Sur les 273.100 mètres carrés d'opérations livrées par le pôle Tertiaire France sur les trois derniers exercices, environ 26 % l'ont été dans le cadre de partenariats avec d'autres promoteurs.

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 (éventuellement avec une prise de participation réalisée par l'activité Investissements du Groupe) afin d'offrir une double compétence sur la réalisation du projet d'une part et sur son financement d'autre part.

### 6.3.2.9 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 crédit. 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.

### 6.3.2.10 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 paragraphes 6.3.1.10 "Garanties données par le Groupe" et 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 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 les niveaux de loyer auxquels le bien pourra être loué ; et
- les conditions de mise en jeu de la garantie, qui, en particulier, ne portent 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 Nexity Lamy, Nexity Saggel et Keops, Nexity est un acteur majeur du marché des services immobiliers, sur l'ensemble des catégories de clientèle (particuliers, groupes familiaux, institutionnels, entreprises) en France et intervient également en Europe :

- Nexity 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 ;
- Nexity Saggel est spécialisé dans la gestion du patrimoine de logements, de bureaux ou de locaux commerciaux ainsi que dans la vente par lot pour le compte des clients institutionnels ;
- Richardière accompagne les groupes familiaux dans la gestion et la valorisation de leur patrimoine immobilier en leur offrant un ensemble 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 ;
- Lamy International détient les participations des filiales étrangères qui interviennent dans le domaine des services immobiliers en Allemagne, en Belgique, en Pologne et en Suisse.

Fin 2010, les activités de Services du Groupe totalisent plus de 910.000 lots gérés en résidentiel (dont 81.000 à l'étranger), soit 210.000 en gestion locative et 700.000 en copropriété, ainsi que 6,6 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 (Nexity Lamy et Nexity 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. Le développement de son offre de services immobiliers aux entreprises et aux investisseurs, par croissance externe ou partenariat, constitue un des axes prioritaires actuels du Groupe.

Pour Nexity Lamy, la stratégie repose sur la progression de la profitabilité de l'activité et le développement de sa base de clientèle. L'amélioration de la qualité des services rendus doit permettre de transformer l'image et la perception de ces services. Ces objectifs font partie intégrante du projet d'entreprise Nexity Demain (voir paragraphe 6.1.2 "Stratégie").

La politique de croissance organique s'articulera autour des axes suivants :

- 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 ;
- démarche active de conquête de parts de marché sur la gérance locative et sur la gestion de copropriétés ; et
- développement de l'activité de gestion de résidences seniors ou étudiants.

Au travers d'une politique de croissance externe ciblée, tant en France qu'à l'étranger, Nexity Lamy visera à renforcer son maillage territorial et son offre sur tous les métiers de services, principalement sur des secteurs géographiques peu ou pas couverts par son réseau d'agences.

Pour Nexity Saggel, l'accent sera mis sur :

- le développement de son offre de services immobiliers aux entreprises et aux investisseurs, par croissance externe ou partenariat, afin de constituer un acteur de premier plan sur le marché français, permettant d'atteindre la taille critique et d'élargir la gamme de services offerts ;
- 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, en partenariat avec Nexity Lamy, des appels d'offres publics ou parapublics.

Enfin, la stratégie de développement de Keops repose sur une montée en puissance continue, notamment par le renforcement ou la création de lignes d'activités (secteurs géographiques, nouveaux services) dans l'exigence d'un niveau de rentabilité satisfaisant, pour être reconnu 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 6.100 administrateurs de biens et près de 38.600 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 via la mise en place de processus d'industrialisation.

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

Dans le domaine tertiaire, le marché a connu une mutation au milieu des années 1990 avec l'arrivée de grands investisseurs anglo-saxons aux capacités financières puissantes 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, puis 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 de la maîtrise des coûts de fonctionnement, de l'élaboration et de la 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 d'une bonne gestion de l'actif. Les missions de la gestion de 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 gestion 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

Le tableau suivant donne les principaux indicateurs des activités de Services à fin 2010.

Au 31 décembre 2010	Effectifs	Surfaces tertiaires gérées	Nombre de lots résidentiels gérés	Dont en gestion locative	Dont en syndic	Nombre de ventes	Nombre de locations	Transactions Tertiaires en m <sup>2</sup>
Nexity Lamy	3.100	890.000	775.013	141.822	633.191	5.047	28.390	
Nexity Saggel	442	4.739.110	25.666	13.298	12.368	422	929	
Richardière	109	109.207	13.939	7.185	6.754		749	
Lamy Résidences	195		16.495	16.495	0		0	
International	362	879.749	80.417	32.854	47.563		1.801	
Keops	137							603.680
<b>Total activités de Services</b>	<b>4.345</b>	<b>6.618.066</b>	<b>911.530</b>	<b>211.654</b>	<b>699.876</b>	<b>5.469</b>	<b>31.869</b>	<b>603.680</b>

#### Nexity Lamy

Avec ses 3.100 collaborateurs et un maillage national de 225 implantations, Nexity Lamy se positionne clairement comme l'un des leaders de l'administration de biens en France.

Pour répondre aux attentes de ses clients, Nexity 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, Nexity 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 Nexity 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 Nexity Lamy gèrent, en copropriété ou gérance, 775.000 logements et près de 900.000 mètres carrés de commerces et bureaux. Nexity Lamy intervient dans la transaction de biens immobiliers résidentiels avec 5.047 ventes et 28.390 locations en 2010.

Avec les activités de syndic de copropriété et de gérance locative, près de 78 % du chiffre d'affaires présentent une forte récurrence. Plus particulièrement, les activités de syndic de copropriété ont représenté 51 % du chiffre d'affaires, les activités de gérance locative 27 % et les autres activités (notamment la transaction et la location) 22 % en 2010. Le chiffre d'affaires 2010 est réparti à hauteur de 73 % en province et 27 % en Île-de-France.

### Nexity Saggel

Fin 2010, le patrimoine géré par Nexity Saggel était composé de 4,7 millions de mètres carrés en immobilier tertiaire et d'environ 26.000 lots d'habitation, dont près de 13.000 en gestion locative.

85 % du chiffre d'affaires présentent une forte récurrence. Le chiffre d'affaires 2010 est réparti à hauteur de 72 % pour la gestion locative et de 13 % pour les activités de syndic et seulement 15% pour les autres activités (dont la transaction pour 12 %).

Nexity Saggel compte 442 collaborateurs principalement présents en région parisienne et couvrant l'ensemble du territoire national.

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

Nexity 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 109 collaborateurs, gère en 2010 un patrimoine de 7.185 lots en gestion locative. La société développe en outre une activité de syndic de copropriété représentant 6.754 lots et intervient dans les activités de locations (749 réalisations).

### Keops

Société de courtage et de conseil en immobilier d'entreprise, Keops emploie 137 collaborateurs en France au 31 décembre 2010 et a réalisé près de 700 transactions au cours de l'exercice.

Keops intervient principalement en Île-de-France. Sur ce marché, 373.000 mètres carrés de ventes et de locations (répartis en 221.000 mètres carrés de surfaces de bureaux et 152.000 mètres carrés de locaux d'activités et autres) ont été signés en 2010, représentant près de 500 transactions. Keops a également participé au placement de 340 millions d'euros d'actifs en matière d'investissement en 2010.

En province, Keops est présent à Nantes et à Lyon avec des équipes en propre, mais aussi via cinq 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 195 salariés, commercialise actuellement 148 résidences, soit près de 16.500 lots. Elle est implantée en France dans 44 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, équipées de services para-hôtelières (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 111 et représentent 11.960 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 2.687 lots; et
- les parcs résidentiels, au nombre de 11 représentant 961 lots, commercialisés pour partie sous la marque Citea, sont des parcs de maisons individuelles destinés à des 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 362 collaborateurs, elle développe les différents métiers de l'administration de biens à travers l'Europe :

- Allemagne : présent à Berlin, Munich et Bielefeld avec 203 collaborateurs, Nexity Lamy, sous la marque Gestrim Deutschland, exerce une activité d'administration de biens représentant 30.000 lots et 880.000 mètres carrés tertiaires en gérance et 14.300 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 54 collaborateurs et un portefeuille d'environ 17.800 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 77 collaborateurs, Lamy International constitue un des plus gros opérateurs privés de gestion immobilière du pays en développant un portefeuille de près de 14.900 lots (pour l'essentiel en gestion de copropriétés); et
- Suisse : Lamy International détient l'une des principales régies du canton de Genève. Elle compte 28 collaborateurs, gère un portefeuille de 1.600 lots en gérance, 550 lots en syndic et des résidences étudiants représentant près de 450 lots.

## 6.3.4 Distribution

### 6.3.4.1 Résumé des activités de Distribution

Les activités de Distribution regroupent trois métiers : l'animation de réseaux de franchises d'agences immobilières, Nexity Solutions et Iselection.

- le Groupe anime, à travers Nexity Franchises, deux des principaux franchiseurs du marché français : Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier, qui représentent respectivement 848 et 495 agences ouvertes au 31 décembre 2010, soit un total de 1.343 agences franchisées. Ces deux réseaux ont représenté en 2010 environ 61.000 transactions immobilières réalisées par les 7.400 collaborateurs des agences franchisées;
- Nexity Solutions est l'organisation dédiée au développement des synergies entre les réseaux de franchises et les autres métiers du Groupe ainsi qu'à la promotion d'une offre de services à destination des clients particuliers de Nexity pour faciliter leur parcours immobilier; et
- Iselection commercialise des produits immobiliers d'investissement locatif. Le réseau de distribution Iselection a enregistré 2.929 réservations de lots en 2010, dont 67 % en meublé (LMNP) et 33 % en location nue. Ces ventes sont réalisées principalement auprès de clients des Caisses d'Épargne 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

La stratégie de développement des activités d'animation de franchises d'agences immobilières et de Nexity Solutions s'articule autour des trois objectifs principaux suivants :

- accompagner la dynamique commerciale des réseaux de franchises animés par Nexity, en axant les efforts sur le renforcement du positionnement qualitatif des deux enseignes ;
- 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.

Concernant Iselection, la stratégie consiste à faire croître les volumes distribués, sur la base du potentiel que représente d'une part, le nombre de clients du réseau Caisse d'Epargne et d'autre part, à partir de 2011, la clientèle du réseau Banques Populaires, avec un objectif de 4.500 ventes d'ici 2014.

### 6.3.4.3 Organisation des activités de Distribution

#### Century 21 France

Century 21 France, premier réseau français de franchise immobilière, regroupe, à fin 2010, 848 agences franchisées qui emploient près de 5.550 collaborateurs dans tous les métiers de l'immobilier : la transaction, la gestion locative et le syndic de copropriété pour l'habitation ainsi que la transaction de commerces et d'immobilier tertiaire (bureaux, locaux d'activité) pour les activités professionnelles.

En 2010, le réseau Century 21 France a réalisé plus de 44.000 transactions.

#### Guy Hoquet l'Immobilier

Le Groupe détient 95 % du capital de Guy Hoquet l'Immobilier, troisième réseau français de franchise immobilière avec 495 agences franchisées qui emploient près de 1.850 collaborateurs à fin 2010.

En 2010, Guy Hoquet l'Immobilier a réalisé plus de 16.500 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 2010, 26 % des agences des réseaux de franchises sont habilitées et labellisées "Partenaires agréés Nexity" pour la vente de logements neufs pour le compte de Nexity. En 2010, 130 lots ont été vendus via les agences de réseaux de franchises, et
  - la revente des biens immobiliers des clients de Nexity Logement. Cette activité permet d'accompagner les 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 :
  - Solutions Crédit a permis de financer 2.436 clients du Groupe en 2010 et plus de 10.000 en cumul depuis le lancement de l'activité en 2007. Les services apportés par Solutions Crédit permettent de sécuriser les ventes du Groupe et de ses réseaux par l'accès aux meilleures offres de financement, et
  - 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, d'emménagement, de biens d'équipement et de services pour l'habitat.

### 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 conseils en gestion de patrimoine.

Iselection intervient en tant que commercialisateur pour le compte d'autres promoteurs tiers (résidences locatives libres type Scellier ou résidences gérées en statut LMNP par exemple) mais également comme opérateur. Dans ce cas, Iselection achète en bloc des opérations et revend les lots composant ces opérations à l'unité.

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. Cette convention a été prorogée jusqu'en 2012. Des discussions sont en cours avec BPCE pour d'une part prolonger les accords avec le réseau des Caisses d'Épargne jusqu'en 2014 et d'autre part les étendre aux Banques Populaires.

À la suite des accords d'origine, 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 placements immobiliers confiés à 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 volonté d'approvisionnement en produits de placements immobiliers auprès d'Iselection, ainsi qu'un engagement de ne pas faire de concurrence directe à Iselection concernant la distribution de ce type de produits.

L'activité commerciale 2010 a représenté 2.929 logements pour un volume d'affaires de 430 millions d'euros (dont 301 millions d'euros pour le compte de tiers), soit une hausse en volume d'affaires de 15 % par rapport à 2009.

Les ventes par le réseau des Caisses d'Épargne ont représenté 2.369 ventes, soit 80,9 % du total, et les ventes par les autres réseaux 560 lots.

L'activité commerciale 2010 s'est décomposée de la manière suivante : 30,4 % de ventes sur la partie opérateur (890 lots) et 69,6 % sur la partie commercialisation pour le compte de tiers (2.039 lots).

Sur la partie opérateur, 15 opérations représentant 1.257 lots ont été acquises au cours de l'exercice. Le stock de lots achetés s'élève à 576 au 31 décembre 2010, dont 152 réservés et 424 disponibles à la vente.

Au 31 décembre 2010, Iselection employait 142 collaborateurs dont 79 conseillers clientèle dédiés aux agences Caisse d'Épargne, contre un effectif total de 125 au 31 décembre 2009.

### 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 en les requalifiant et en 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 qui bénéficient à ses filiales de promotion résidentielle et tertiaire.

#### 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 d'un 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'activités PME-PMI et logistiques.

À ce jour, le Groupe développe 10 projets urbains représentant un potentiel de 835.000 mètres carrés. Ces opérations sont réparties à fin 2010 à 63 % en Île-de-France et 37 % en province.

En 2010, 132.100 mètres carrés ont été commercialisés, qui viennent s'ajouter aux 232.300 mètres carrés déjà commercialisés durant les exercices précédents.

Deux nouvelles opérations sont entrées en portefeuille en 2010 :

- Strasbourg Heyritz : 29.000 mètres carrés SHON portant sur le développement d'une opération de logements, d'un hôtel et une résidence étudiants. Un protocole d'accord a été signé en décembre 2010 avec la Communauté Urbaine de Strasbourg. Les premiers permis de construire ont été déposés en août 2010. Le dépôt d'un deuxième permis de construire est prévu pour le début de l'année 2011 ; et
- Asnières : acquisition d'un terrain situé le long des quais de Seine à Asnières. Le projet devrait développer 120.000 mètres carrés SHON, dont 30.000 mètres carrés de logements et 90.000 mètres carrés de bureaux. L'année 2011 sera consacrée à l'initiation et à l'avancement des procédures administratives.

La valorisation des opérations déjà en portefeuille s'est poursuivie tout au long de l'exercice. On peut notamment citer les principaux faits suivants :

- Saint-Ouen : approbation de la modification du PLU, du dossier de réalisation de la ZAC des Docks et du programme des équipements publics au terme du conseil municipal du 25 janvier 2010, permettant ainsi l'entrée du projet dans sa phase d'aménagement opérationnel ;
- Ermont-Eaubonne : démarrage des travaux d'aménagement sur la 1<sup>re</sup> tranche de l'opération consécutivement à l'acquisition du terrain auprès de la Communauté d'Agglomération Val-et-Forêt et aux différentes reventes de charges foncières effectuées auprès des filiales de promotion du Groupe ; et
- Nanteuil-le-Haudouin : acquisition du terrain et lancement des travaux d'aménagement.

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

#### Potentiel foncier restant à développer au 31 décembre 2010

Nom	Localisation	Nombre total de m <sup>2</sup> SHON <sup>(1)</sup>	m <sup>2</sup> SHON Logement <sup>(1)</sup>	m <sup>2</sup> SHON Tertiaire <sup>(1)</sup>
<b>Portefeuille Île-de-France</b>				
Renault Boulogne	Boulogne-Billancourt (92)	52.700	36.850	15.850
Saint-Ouen	Saint-Ouen (93)	243.500	127.000	116.500
Ermont-Eaubonne	Ermont-Eaubonne (95)	54.700	31.300	23.400
La Friche Guitel	Le Pré-Saint-Gervais (93)	16.000	9.000	7.000
Chemin de Paris	Nanteuil-le-Haudouin (60)	36.700		36.700
Asnières	Asnières-sur-Seine (92)	123.000	34.000	89.000
<b>Sous-total</b>		<b>526.600</b>	<b>238.150</b>	<b>288.450</b>
<b>Portefeuille Province</b>				
Joué-les-Tours	Joué-les-Tours (37)	27.550	22.350	5.200
Urban East	Saint-Priest (69)	217.900	79.900	138.000
La Baule	La Baule (44)	34.100	30.100	4.000
Heyritz	Strasbourg (67)	28.850	23.200	5.650
<b>Sous-total</b>		<b>308.400</b>	<b>155.550</b>	<b>152.850</b>
<b>TOTAL</b>		<b>835.000</b>	<b>393.700</b>	<b>441.300</b>

(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 les activités de conseil et de gestion en investissements (Nexity Reim), les participations détenues dans différentes opérations immobilières (entre 10 % et 40 % du capital) au travers de la holding Nexity Belgium (anciennement 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 Détention de participations et asset management

Le Groupe prend des participations minoritaires dans des tours de table avec d'autres investisseurs institutionnels réunis dans une structure juridique ad hoc en vue de réaliser 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. Les participations sont portées par Nexity Belgium (ex-Nexibel Investissement). Afin de rationaliser les organisations juridiques et opérationnelles en Belgique, Nexibel Investissement, société qui détenait les participations immobilières en co-investissements du groupe, a fusionné en décembre 2010 avec la société de moyens réalisant les activités de promotion immobilière logement et tertiaire de Nexity en Belgique et a repris le nom de Nexity Belgium.

Outre la gestion des investissements du Groupe, Nexity Reim réalise aussi des missions de conseil et de gestion d'actifs pour le compte de tiers.

En 2010, Nexis 1, filiale détenue à 40 % par Nexity Belgium, a cédé son actif immobilier, un immeuble de bureaux de 13.000 mètres carrés situé au 23, avenue d'Italie à Paris 13<sup>e</sup>. Cet immeuble qui avait été acquis dans le cadre d'une opération de *sale and lease back* partiel auprès de La Poste avait fait l'objet d'une restructuration lourde et était loué en totalité à cinq locataires distincts à caractère parapublic.

Le Groupe détient au 31 décembre 2010 des participations dans un patrimoine estimé en volume d'acquisition à 100 % à environ 155 millions d'euros répartis sur deux opérations de bureaux situées en région parisienne. Le montant de fonds propres engagés correspondant s'élève en quote-part du Groupe à 18 millions d'euros.

Les opérations dans lesquelles le Groupe détient une participation au 31 décembre 2010 sont les suivantes :

Participation	% détention	m <sup>2</sup> utiles totaux	Date acquisition	Date achèvement	Type opération/ commercialisation locative au 31/12/2010
<b>Consolidation en mode proportionnel</b>					
SAS Capnexi 1 (Aviso – Puteaux la Défense)	40%	19.800	Mai 2008	Mai 2010	<i>Sale&amp;Lease Back</i> partiel Investissement réalisé à travers un OPCI RFA EL 86% loués (Sony et Bayer)
<b>Consolidation par mise en équivalence</b>					
SAS Lexin Alforville	20%	16.700	Juin 2008	Mars 2010	Acquisition en VEFA <sup>(1)</sup>

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

### 6.3.6.2 Gestion SCPI et OPCI

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 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 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. Ciloger a, depuis sa création, conçu et développé 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. Au 31 décembre 2010, Ciloger assure la gestion de cinq SCPI reposant sur un dispositif fiscal (Robien, Robien recentré, Borloo et Scellier) six SCPI de rendement et douze OPCI. Le portefeuille géré représente un patrimoine immobilier d'environ 2.600 millions d'euros au 31 décembre 2010, se composant de bureaux et activités pour 930 millions d'euros (36 %), de commerces pour 1.140 millions d'euros (44 %) et de logements pour le solde (20 %).

Au cours de l'exercice 2010, Ciloger a collecté 625 millions d'euros, dont 289 millions d'euros en collecte primaire SCPI et 335 millions d'euros en collecte OPC I ; et a investi pour le compte des sociétés gérées plus de 900 millions d'euros (contre 657 millions d'euros en 2009), dont 220 millions d'euros en Allemagne (galeries commerciales).

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 2010, le Groupe détient 32,07 % du capital d'Eurosic.

La stratégie poursuivie par Eurosic consiste à gérer et développer un patrimoine locatif à dominante de bureaux en région parisienne. Au 31 décembre 2010, la valeur du patrimoine détenu par la foncière s'élevait à 1.387,5 millions d'euros.

Pour plus d'informations, voir le document de référence de la société Eurosic, disponible sur les sites internet d'Eurosic ([www.eurosic.fr](http://www.eurosic.fr)), et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

#### 6.3.7.2 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 250 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

Dans le cadre des financements qu'il met en place et des crédits qui lui sont consentis, le Groupe peut être amené à accorder aux banques prêteuses des nantissements, garanties et sûretés visant certains de ses actifs. La note 28 des états financiers figurant en annexe 1 détaille les nantissements d'actifs accordés par le Groupe.

## 6.5 Concurrence

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

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

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

### 6.5.1 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 51 % des réservations réalisées par les 11 premiers acteurs en 2009. Au total, selon la FPI, plus de 800 acteurs interviennent sur ce secteur dont 490 sont affiliés à la FPI. L'autre moitié est constituée d'opérateurs essentiellement régionaux. Les plus importants des concurrents nationaux sont Bouygues Immobilier (présent sur le marché des logements neufs ainsi que sur les marchés des bureaux, des centres commerciaux et des hôtels), Kaufman & Broad (présent sur le marché des logements neufs – maisons en villages et appartements) et Icade (présent sur le marché du logement neuf, des bureaux et de l'aménagement).

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

Logement	2010	2009	2008	2007
Nexity	11.854	10.808	7.307	10.919
Bouygues Immobilier	13.734	10.740	7.725	11.093
Kaufman & Broad *	6.651	4.799	4.892	8.192
Icade Promotion	5.541	5.768	3.052	4.884
Vinci Immobilier	4.200	3.492	1.801	3.054
Cogedim (Altarea)	4.100	4.546	2.602	3.270
BNP Paribas Immobilier	3.950	2.900	1.336	3.369
Eiffage Immobilier	2.962	2.576	1.508	3.204
Crédit Agricole Immobilier	2.270	2.856	1.364	3.145
Akerys *	nd	3.110	3.809	8.081
Bouwfonds Marignan	nd	2.707	2.017	2.803

\* : Exercice décalé par rapport à l'année civile.

Sources : La Lettre du Patrimoine Immobilier – Innovapresse pour le classement des promoteurs 2007-2009 - Communiqués des sociétés pour les données 2010.

### 6.5.2 Lotissement

Foncier Conseil est leader sur le marché du lotissement avec 2.869 réservations en 2010. Les autres intervenants de taille nationale sont Procvivis Immobilier, Capelli, Angelotti, Ataraxia et Icade Aménagement mais réalisent des performances commerciales sur des volumes très inférieurs à ceux du Groupe.

Le marché du lotissement est très dispersé. Les autres intervenants non mentionnés ci-avant sont régionaux ou locaux avec une production annuelle moyenne inférieure à 100 lots.

### 6.5.3 Immobilier tertiaire

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

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

Sur le marché de l'Île-de-France, le Groupe est l'un des principaux intervenants avec 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 de grands projets.

### 6.5.4 Services

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

Entre fin 2007 et fin 2009, le nombre d'agences a reculé passant de 38.600 à 27.291 (source : Xerfi). Dans le domaine résidentiel, le marché compte environ 6.100 administrateurs de biens (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, Square Habitat.

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 aux demandes des grands investisseurs en termes de gestion et de reporting : Adyal, Nexity Saggel, BNP Paribas Real Estate Property Management et Icade pour citer les principaux d'entre eux.

### 6.5.5 Franchise immobilière

Le marché français de la transaction dans l'ancien a connu une excellente année 2010 (800.000 transactions estimées en janvier 2011 par le Conseil Supérieur du Notariat), à des niveaux largement supérieurs à ceux rencontrés en 2009 (593.000 transactions), ou même 2008 (673.000 transactions).

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 franchises existants regroupent environ 6.100 agences immobilières sur un total d'environ 38.500 agences en France. Les deux réseaux de franchises détenus par le Groupe représentent 23% du total des agences franchisées.

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

Réseaux d'agences	Type	Nombre d'agences 2009	Nombre d'agences 2008	Nombre d'agences 2007
1. ORPI	Coopérative	1.200	1.200	1.400
2. Century 21 France	Franchise	872	917	943
3. Laforêt immobilier	Franchise	765	834	850
4. Guy Hoquet l'Immobilier	Franchise	533	632	627
5. Era Immobilier	Franchise	350	400	368
6. L'Adresse	Coopérative	348	350	386
7. Arthur l'Optimist	Licence de marque	258	450	400
<b>TOTAL</b>		<b>4.326</b>	<b>4.783</b>	<b>4.974</b>

Sources : Innovapresse et source Xerfi pour les données 2009. Le Monde du logement 2010 pour les données 2007 et 2008.

### 6.5.6 Régénération urbaine

Le Groupe a développé une approche structurée de la régénération urbaine avec la constitution dès 2001 de sa filiale Villes & Projets. Plus récemment, divers promoteurs nationaux concurrents ont initié une démarche semblable, parmi lesquels peuvent être cités Icade, Vinci Immobilier et BNP Paribas Immobilier.

### 6.5.7 Investissements

Structure récente dans son organisation et dans son activité, Nexity Reim ne se compare pas encore à fin 2010 de façon pertinente tant avec les principaux investisseurs que les principaux *asset managers* de la place.



## 6.6 Environnement législatif et réglementaire

### 6.6.1 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<sup>er</sup> 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 péremption 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...).

Enfin, la loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II) adoptée le 12 juillet 2010 constitue le dernier texte à ce jour ayant un impact majeur sur le contexte législatif en matière d'urbanisme. Dans l'attente des décrets d'application, il est d'ores et déjà possible d'identifier, parmi les principaux apports de cette loi, les éléments suivants :

- la clarification de l'organisation pyramidale des documents d'urbanisme ;
- la présence de dispositions destinées à favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions ;

- la création d'un nouvel outil d'urbanisme : la Directive territoriale d'aménagement et de développement durable; et
- une liste des objectifs à prendre en compte dans les documents d'urbanisme complétée pour y insérer des préoccupations telles que les transports et déplacements urbains, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, le respect des continuités écologiques, l'utilisation économe de l'espace.

### Environnement

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

Tout d'abord, 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 I), ainsi que celles de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II), considérée comme la "boîte à outils" de la loi Grenelle I. Restent encore à paraître de nombreux décrets en application de ces textes.

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. Dans le domaine des bâtiments neufs, le décret et l'arrêté en date du 26 octobre 2010 relatifs aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions, ou "Réglementation thermique 2012", ont d'ores et déjà été publiés et vont impacter les activités du Groupe.

Ces dispositions concernent également le secteur de l'urbanisme, par la prise en compte de la préservation de la biodiversité par la restauration et la création de continuités écologiques. Enfin, les règles d'urbanisme sont aménagées afin de faciliter le recours à des équipements utilisant des énergies renouvelables ou de favoriser la performance énergétique du bâtiment (bonus de COS pouvant aller jusqu'à 20% selon les modalités décidées par chaque commune).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, les annonces de vente ou de location d'un bien immobilier doivent comporter le classement du bien au regard de sa performance énergétique.

Un Diagnostic de Performance Energétique (ou un audit énergétique) devra être réalisé dans les copropriétés à usage d'habitation équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement d'ici fin 2016, sa réalisation pouvant être suivie par un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique au sein de la copropriété.

La loi Grenelle II prévoit l'obligation pour les entreprises de plus de 500 salariés de réaliser un bilan de leurs émissions de gaz à effet de serre d'ici le 31 décembre 2012.

Le Groupe doit par ailleurs respecter les dispositions applicables en matière de sites et sols pollués (voir paragraphe 6.3.1.6 "Déroulement des projets et gestion des risques").

Enfin, la réglementation pose des limites strictes pour l'utilisation et les rejets issus des chantiers à l'eau, en posant notamment une obligation de traitement des eaux usées. De la même manière, la loi Grenelle II prévoit l'obligation de réaliser un diagnostic déchets avant démolition, dans la perspective de privilégier le recyclage des déchets de chantier.

### 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 que des malfaçons peuvent 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 acquéreurs et à leurs successeurs en cas de vente de leur bien immobilier. Cette assurance ainsi que les autres assurances liées aux activités du Groupe sont décrites au paragraphe 4.5.3 "Principaux contrats d'assurances".

Pour ce qui concerne 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.

### 6.6.2 Activités de gestion et de transaction immobilière

Le Groupe, au travers de certaines de ses filiales, exerce des activités de gestion immobilière (administrateur de biens, gérant d'immeuble ou syndic de copropriété) et de transaction immobilière (agent immobilier ou promoteur immobilier).

Mandaté par un propriétaire (ou par un syndicat de copropriétaires) de logements privés, de bureaux ou de locaux commerciaux, l'administrateur de biens assure au quotidien la gestion courante, la conservation et la mise en valeur des biens dont il a la charge (assurances, impôts, entretien, nettoyage, maintenance, réparations). Il conseille les propriétaires quant à la gestion de leur(s) bien(s) immobilier(s), leurs droits et devoirs et, le cas échéant, initie toute procédure nécessaire à la sauvegarde de leurs intérêts. Il peut également avoir pour mission de gérer les locations pour le compte des propriétaires (recherche de locataires, rédaction des contrats de location, établissement des états des lieux, encaissement des loyers, calcul des charges...).

L'activité de l'agent immobilier consiste quant à elle à réaliser des actes d'entremise entre deux ou plusieurs parties pour la réalisation d'un achat, d'une vente ou d'une location d'immeuble, de fonds de commerce ou de parts de société (portant sur un bien immobilier, bâti ou non bâti, ou sur un fonds de commerce). En ce sens, le promoteur immobilier exerce une activité d'agent immobilier.

Les professionnels exerçant toutes ces activités doivent sous peine de sanctions pénales respecter les dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970, dite loi "Hoguet" et de son décret d'application n° 72-678 du 20 juillet 1972, et notamment :

- disposer d'une carte professionnelle délivrée par le préfet pour 10 ans et soumise à des conditions d'aptitude professionnelle et de moralité. Cette carte mentionne la ou les activité(s) du professionnel ("transactions sur immeubles et fonds de commerce" et/ou "gestion immobilière");
- justifier d'une garantie professionnelle accordée par une banque ou une organisation professionnelle (article 17 du décret du 20 juillet 1972) pour un montant d'au moins 110.000 euros (30.000 euros si l'installation remonte à moins de deux ans). Toutefois, la loi n° 2010-853 du 23 juillet 2010 relative aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services, et qui transpose plusieurs dispositions de la directive communautaire n° 2006/123, dite "directive services", supprime l'obligation de disposer d'une garantie financière pour les agents immobiliers qui déclarent sur l'honneur qu'ils ne recevront aucun fonds, effet ou valeur de la part de leurs clients, en modifiant pour cela l'article 3 de la loi Hoguet. Un décret en Conseil d'État doit prochainement préciser les conditions dans lesquelles doit être formulée cette déclaration;
- souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle destinée à réparer les conséquences dommageables résultant de fautes commises par le professionnel dans l'exercice de son (ses) activité(s); et
- tenir un registre des mandats. L'intervention du professionnel est conditionnée à la détention d'un mandat écrit, signé de la personne au nom de qui il intervient et indiquant sa mission et le montant et les modalités de sa rémunération. Chaque mandat doit faire l'objet d'une numérotation et être inscrit dans un registre. En cas de non-respect de cette obligation, le professionnel encourt en plus des sanctions pénales (jusqu'à 2 années d'emprisonnement et 30.000 euros d'amende) des sanctions administratives et notamment le retrait de sa carte professionnelle, équivalant à une interdiction d'exercer.

### 6.6.3 Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif et la primo-accession

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

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

Le dispositif dit "Scellier" (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009) a ainsi remplacé les dispositifs dit "Robien recentré" et "Borloo populaire" qui se sont éteints au 31 décembre 2009.

##### **Le dispositif "Scellier"**

Les contribuables qui acquièrent, entre le 1<sup>er</sup> 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 avait introduit une éco-conditionnalité au dispositif. Le taux de réduction d'impôt devait passer à 15 % en 2011 et diminuer à 10 % en 2012 pour tout immeuble qui ne respectait pas la norme BBC 2005. Pour tout immeuble respectant la norme, le taux devait rester à 25 % en 2011 et diminuer à 20 % en 2012, la fin de ce dispositif étant prévue en 2013.

La loi de finances 2011 a introduit le principe de réduction de 10 % de certains avantages fiscaux, dont le dispositif Scellier, ce qui conduit à une diminution des taux de réduction d'impôt applicable pour les logements acquis ou construits à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 :

- pour les logements respectant la norme BBC 2005, le taux passe de 25 % à 22 % en 2011 et de 20 % à 18 % en 2012; et
- pour les logements ne respectant pas la norme BBC 2005, le taux passe de 15 % à 13 % en 2011 et de 10 % à 9 % en 2012.

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, le contribuable peut opter, à l'issue des neuf ans, pour deux périodes successives de 3 ans, en continuant de respecter les conditions de location du Scellier intermédiaire et bénéficier d'une réduction d'impôt de 6 % du prix de revient du logement répartie sur 3 ans pour chacune des périodes. À compter de 2011, le taux de réduction d'impôt passe à 5 % répartis sur 3 ans.

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.

Un décret du 20 décembre 2010 a institué de nouveaux plafonds de loyer applicables aux investissements réalisés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 en baisse de 14 à 26 % par rapport aux plafonds applicables aux investissements réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Parallèlement, il a été créé une zone supplémentaire, zone A bis, regroupant Paris et 68 communes autour de Paris où le marché locatif est considéré comme tendu.

#### Loyer plafond mensuel par m<sup>2</sup> pour les investissements réalisés avant le 01/01/2011

(en euros)	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C sur agrément
Scellier classique 25%	21,72	15,10	12,35	9,05
Scellier intermédiaire 37%	17,38	12,08	9,88	7,24

#### Loyer plafond mensuel par m<sup>2</sup> pour les investissements réalisés à compter du 01/01/2011

(en euros)	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C sur agrément
Scellier classique 25% – 22% ou 13%	21,70	16,10	13,00	10,60	6,10
Scellier intermédiaire 37% – 32% ou 22%	17,36	12,88	10,40	8,48	4,88

Le territoire français est découpé en plusieurs zones :

- Zone A bis : **Paris** et 68 communes : **78 Yvelines** : Le Chesnay, Croissy-sur-Seine, Maisons-Laffitte, Le Pecq, Rocquencourt, Saint-Germain-en-Laye, Versailles, Le Vésinet, Viroflay. **92 Hauts-de-Seine** : Antony, Asnières-sur-Seine, Bagneux, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Chaville, Clamart, Clichy, Colombes, Courbevoie, Fontenay-aux-Roses, Garches, La Garenne-Colombes, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Malakoff, Marnes-la-Coquette, Meudon, Montrouge, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Le Plessis-Robinson, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves, Vaucresson, Ville-d'Avray. **93 Seine-Saint-Denis** : Aubervilliers, Bagnolet, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Le Pré-Saint-Gervais, Saint-Denis, Saint-Ouen. **94 Val-de-Marne** : Arcueil, Bry-sur-Marne, Cachan, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Le Kremlin-Bicêtre, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villejuif, Vincennes.
- Zone A : agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français ;
- Zone B1 : unité urbaine de plus de 250.000 habitants et certaines communes en bordure de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières ;
- Zone B2 : unité urbaine entre 50.000 et 250.000 habitants ; et
- Zone C : autres communes.

#### 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 médicosocial agréé.

La base de la réduction d'impôt, calculée sur le prix de revient du ou des logements acquis 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. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, le taux est ramené à 18 % du fait de l'application du "coup de rabot fiscal de 10 %". 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.

#### 6.6.3.2 Dispositifs financiers et fiscaux tendant à favoriser les primo-accédants

Différentes mesures avaient 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<sup>er</sup> 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.

Ces différentes mesures ont été reconduites sur 2010, à l'exception du doublement du PTZ qui n'a été reconduit sur le second semestre 2010 que pour la moitié de l'avantage supplémentaire octroyé.

#### Nouveau prêt à taux zéro : PTZ+

La loi de finances 2011 a substitué au nouveau prêt à taux zéro 2010 et ses majorations le "prêt à taux zéro+" qui devient l'unique dispositif en faveur des primo-accédants en mettant fin au Pass-Foncier® et au crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt.

Le prêt à taux zéro+ (PTZ+) est élargi à tous les primo-accédants à une seule condition : ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale depuis 2 ans.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011, le montant du PTZ+ est déterminé dans la limite d'un plafond en fonction :

- de la zone géographique de localisation du logement (zones A, B1, B2, C), (voir détail zonage ci-avant, sans distinction cependant entre les zones A et A bis),
- de la qualité du logement : neuf ou ancien et de sa performance énergétique : pour un logement neuf BBC ou non, pour un logement ancien (en fonction du DPE : A, B, C, D, E, F, G),
- du nombre de personnes destinées à occuper le logement, et
- de l'appartenance précédente du logement, avant mise en vente, au parc locatif d'un organisme HLM.

Les conditions de remboursement sont, elles, fonction des revenus de l'année N-2 des personnes destinées à occuper le logement.

Le nouveau barème du PTZ+ comporte, en fonction de 10 tranches de revenus, 10 durées de remboursement différentes de 5 à 30 ans.

### 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 du 25 mars 2009 "Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion" a ajouté une condition de prix de vente plafond pour ces logements.

## 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.

Au-delà de la prise en compte des nouvelles réglementations, voire même pour certaines de leur anticipation, le Groupe conduit des recherches 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 d'habitat plus sain.

L'offre est pensée pour être globalement plus responsable et prend 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; des réflexions sont alors menées sur le cycle de vie de nos produits, sur l'économie de fonctionnalité et l'économie circulaire (qui vise à rapprocher le système de production industriel du fonctionnement quasi-cyclique des écosystèmes naturels).

Identifiée comme un facteur de progrès et de croissance, la démarche développement durable se structure et se déploie 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

Rattachée à la Direction générale du Groupe, la Direction du développement durable, dont son directeur est membre du Comité exécutif, élabore la stratégie développement durable du Groupe et pilote sa mise en place.

Elle s'organise autour d'une équipe dédiée répartie en trois pôles : corporate, innovation-pilotage stratégique et déploiement opérationnel.

Pour déployer sa politique développement durable dans l'ensemble des métiers du Groupe, la Direction du développement durable s'appuie sur :

- des Comités stratégiques développement durable dans chaque pôle métier : Aménagement, Logement, Tertiaire, Services et Distribution; et
- des correspondants développement durable dans chaque pôle métier (un par filiale pour le pôle Logement) et dans la plupart des directions corporate (RH, communication, juridique, moyens généraux, etc.).

Pour impulser une dynamique forte au niveau du Groupe, des formations développement durable ont été mises en place : formation des principaux managers ("Top 100"), y compris le Comité exécutif; formations spécifiques selon les métiers (technique, commercial...); sensibilisation des nouveaux arrivants lors du séminaire d'intégration.

Pour évaluer le caractère développement durable des opérations immobilières et assurer leur suivi, des outils de processus qualité ont été mis en place : fiche de *scoring* de chaque opération de logement, fiche d'étape développement durable dans le jalonnement des projets tertiaires.

Pour mutualiser et partager les savoir-faire et les retours d'expérience développement durable, la Direction du développement durable pilote des séminaires développement durable trimestriels avec l'ensemble des correspondants développement durable.

Pour diffuser les informations relatives au développement durable, différents outils ont été développés : guides pratiques, site Intranet, newsletter, semaine du développement durable, etc.

## 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, Nexity a défini des domaines d'action selon :

- trois axes prioritaires : l'énergie (performance thermique des bâtiments, pilotage énergétique, énergies renouvelables, etc.), le carbone (réduction des gaz à effet de serre), l'habitat plus sain (qualité de l'air intérieur, confort de vie, qualité de l'eau); et
- quatre axes secondaires : le chantier propre, la biodiversité, la mobilité, la recyclabilité.

La responsabilité économique et sociale de Nexity touche :

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



### 6.7.3.1 Responsabilité sociétale des métiers

#### 6.7.3.1.1 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 des clients et des partenaires publics.

##### Management environnemental

Depuis 2009, un système de management environnemental élaboré par la Direction du développement durable est déployé au sein de Nexity Logement. Une fiche de *scoring* évalue chaque programme immobilier sur des critères de développement durable et permet ainsi un suivi de la production de Nexity Logement et des objectifs fixés pour chaque filiale.

Nexity-Foncier Conseil détient depuis 2004 la certification ISO 14 001 (norme internationale) pour la performance de son système de management environnemental (SME) dans son processus d'aménagement de quartiers d'habitation. En 2010, l'audit de renouvellement annuel a attribué la note <sup>(1)</sup> B+ (sur une échelle de A à D).

Dans le cadre de cette certification, Nexity-Foncier Conseil a pour objectif de maîtriser les impacts environnementaux liés à son activité, sur le sol, les eaux pluviales, le paysage, la circulation et la biodiversité. Les problématiques de maîtrise de l'énergie et de chantier à faibles nuisances seront prochainement intégrées. Enfin, le SME 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.

##### Anticipation de la réglementation thermique

Nexity affiche clairement sa volonté d'anticiper les nouvelles réglementations. En effet, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, les filiales de Nexity Logement ont pour objectif de s'engager à ce que tous les permis de construire déposés pour les programmes neufs s'inscrivent dans une démarche d'obtention du label BBC-Effinergie®, anticipant ainsi de 3 ans la réglementation thermique.

Cette politique d'anticipation, mise en place depuis plusieurs années, se concrétise dès 2010 avec déjà 30 % de logements BBC dans les réservations, 1.400 logements BBC mis en chantier et 80 logements BBC livrés à Cesson (77) et Verrières-le-Buisson (91) : maisons vendues à prix maîtrisés grâce à la mise en place du Pass-Foncier® permettant aux ménages modestes de devenir propriétaires d'un logement écologique.

##### Pilotage énergétique

Dans les filiales de promotion de Nexity Logement, le partenariat avec Voltalis a permis, en 2010, de déployer 1.310 boîtiers de pilotage énergétique sur plusieurs programmes immobiliers chauffés à l'électricité. Ce système de régulation et de délestage module la consommation énergétique des bâtiments, dans le but, selon Voltalis, promoteur du système, de diminuer de 5 % à 10 % les consommations annuelles d'électricité des résidents.

##### Aménagement durable

Parmi les opérations de référence de Nexity-Foncier Conseil qui affichent des objectifs environnementaux ambitieux, quatre sont considérées comme des écoquartiers à part entière (répondant aux objectifs environnementaux, économiques et sociaux) : Sainte-Anne Renaissance à Strasbourg, Légéry à Saint-Léger-des-Bois, Le Parc Matisse au Grand-Quevilly et La Marlière à Courcelles-Les-Lens, qui accueilleront respectivement à terme 250, 260, 760 et 1.350 logements.

Au-delà de la maîtrise des impacts sur le sol, les eaux pluviales, la circulation, le paysage et la biodiversité, l'aménagement de ces quartiers d'habitation prend également en considération :

- la performance énergétique des bâtiments (toutes les constructions du quartier Sainte-Anne Renaissance et de Légéry répondront au label BBC, la démarche HQE et l'objectif de 80 kWh/m<sup>2</sup>/an sont imposés à celles du Parc Matisse, etc.);

(1) Indicateur de performance environnemental émis à titre indicatif et ne préjugant en rien du maintien de la certification selon la norme ISO 14001.

- l'approche bioclimatique de l'aménagement pour favoriser l'apport solaire passif pour les constructions ;
- la mixité sociale ; et
- l'accessibilité pour l'acquisition "terrain + maison" à La Marlière aux ménages au budget modeste.

#### Aide à l'accession

Nexity a été le premier promoteur privé à réaliser des opérations financées par le dispositif du Pass-Foncier®. 380 logements ont été réservés en Pass-Foncier® en 2010 (terrains à bâtir et logements).

Nexity Logement développe par ailleurs des opérations au cœur des quartiers en rénovation urbaine (projets ANRU) : 1.820 logements ont été réservés en 2010 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.

#### Recherche et développement

##### *Projet Logements – Construction Innovante*

Pour répondre au défi environnemental et économique du futur, Nexity Logement confirme son engagement dans le développement de solutions constructives innovantes en renforçant en janvier 2010 sa Direction des process industriels et en y intégrant un pôle innovations et un pôle partenariats. L'objectif est de développer, pour une clientèle de primo-accédants, une gamme de logements collectifs qui répondent à la RT2012 à coûts maîtrisés, inférieurs à ceux du marché, et plus rapides à construire (cible : 9 mois au lieu de 18 actuellement en moyenne).

Trois permis sont d'ores et déjà déposés qui aboutiront en 2011 à la commercialisation de ces bâtiments innovants.

##### *Projet Logements – Habitat plus sain*

Dans le but d'améliorer la qualité de vie des futurs habitants à l'intérieur de nos logements, la Direction du développement durable a lancé une démarche "habitat plus sain" au sein des filiales de Nexity Logement. Améliorer la qualité de l'air intérieur, le confort de vie et la qualité de l'eau sont les trois axes prioritaires. En 2010, vingt projets ont été sélectionnés pour mener des études-pilotes en collaboration avec des prestataires spécialisés : quatre missions et un partenariat avec l'ADEME sont actuellement en cours de réalisation. Concrétisant la qualité de cette politique menée depuis plusieurs années, une de nos filiales, Nexity-Seeri, a été primée dans la catégorie "Santé / Bien-être" des Sceptres d'Or du développement durable 2010 pour son programme Quintessence dans le 17<sup>e</sup> arrondissement à Paris.

##### *Projet Logement – Bilan Carbone® de chantiers*

Afin de contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et réduire la dépendance aux énergies fossiles, Nexity, accompagné par l'ADEME et un partenaire spécialisé, a engagé une démarche expérimentale de bilans carbone de chantiers sur une vingtaine de programmes immobiliers : 13 bilans carbone sont en cours de réalisation sur des projets avec des modes constructifs très variés. L'objectif est dans un premier temps de quantifier les émissions de CO<sub>2</sub> sur l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment : la conception, la construction, l'exploitation et la démolition du bâtiment afin d'identifier les pistes d'amélioration pour réduire nos émissions.

### 6.7.3.1.2 Pôle Tertiaire

#### Certification

L'engagement de Nexity Entreprises dans le développement durable s'est renforcé dès 2002 avec le lancement du projet Granite, IGH (Immeuble de Grande Hauteur) "pilote" de la mise en place du référentiel de certification NF Bâtiment Tertiaires – Démarche HQE. En 2005, cet engagement s'est concrétisé par la généralisation de cette certification à l'ensemble des opérations de Nexity Entreprises. À ce jour, environ 400.000 m<sup>2</sup> de surfaces sont certifiées ou en cours de certification NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE.

Nexity Entreprises met également en œuvre d'autres certifications à portée internationale sur certaines opérations (notamment l'opération Tour Generali, quartier de La Défense), telles que la certification BREEAM (BRE – *Environmental Assessment Method* : certification anglaise) et/ou la certification LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design* : certification américaine).

### Performance thermique

Depuis décembre 2009, Nexity Entreprises a généralisé la mise en œuvre du label Effinergie® sur toutes ses opérations, aussi bien dans le neuf que dans la rénovation. Concernant les immeubles neufs, cette décision devance la réglementation thermique de deux années.

À ce jour, sont en cours de labellisation :

- 150.000 m<sup>2</sup> de surface neuves en "BBC-Effinergie®" ; et
- 68.000 m<sup>2</sup> de surfaces rénovées soit en "BBC-Effinergie® Rénovation" (immeubles achevés après 1948) soit en "Effinergie® Rénovation" (immeubles achevés avant 1948).

Nexity développe un concept de bureaux de nouvelle génération, Ywood Business, qui par une structure en bois massif permet d'obtenir des performances énergétiques répondant aux critères BBC. Ce concept a l'avantage de proposer aux utilisateurs une solution globale de la conception à la réalisation, en passant par la gestion du bâtiment tout en répondant aux impératifs d'économie : charges globales optimisées, prix accessibles, livraison rapide (6 mois).

Nexity a obtenu les permis de construire pour les deux premières opérations Ywood Business :

- Boissy-Saint-Léger (94) : dans le cadre d'un appel à projet, un immeuble de 1.200 m<sup>2</sup> SHON de bureaux, répondant aux critères BBC et destiné au Conseil Général du Val-de-Marne ; et
- Balma (31) : 2.800 m<sup>2</sup> SHON (répartis en trois bâtiments) de commerces de proximité et de bureaux pour accompagner le développement d'un nouveau quartier résidentiel.

Par ailleurs, le concept Ywood a été présenté au conseil régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur et à l'ADEME : une aide financière sera accordée pour ce programme, classé comme "bâtiment exemplaire" (niveau or) par l'association Bâtiments Durables Méditerranéens.

#### 6.7.3.1.3 Activités de Services

En adéquation avec la politique du Groupe de se mobiliser pour le développement durable, le pôle Services de Nexity est consulté au moment de la conception des bâtiments tertiaires mais aussi au moment de leur rénovation afin de proposer les solutions les mieux adaptées et les plus économiques pour la vie des bâtiments et des habitants.

#### Optimisation des charges

Concernant les immeubles anciens, un premier test a été réalisé sur le programme "Les Tonnelles" à Montpellier visant à optimiser les charges de copropriété notamment via l'installation de panneaux photovoltaïques. Suite à cette première expérience, six nouveaux dossiers sont à l'étude en 2010 dans le Sud et le Sud-Ouest de la France.

#### Amélioration de la performance thermique

La réduction de la facture énergétique de ses clients constitue un des axes de travail clés de Nexity Lamy.

À titre d'exemple, Nexity Lamy participe activement, avec d'autres partenaires, aux projets de rénovation thermique de copropriétés situées sur l'est francilien.

Nexity Lamy et ses partenaires proposent au client de réaliser des travaux de réhabilitation thermique visant à faire bénéficier l'immeuble d'un label Effinergie® et dont le financement peut être amorti sur une période inférieure à 15 ans compte tenu de la baisse des charges induites notamment par les économies d'énergie et des subventions qui peuvent être perçues.

#### Pilotage énergétique

Depuis 2008, Nexity Saggel a fait installer sur des chaudières classiques de deux bâtiments tertiaires dont elle assure la gestion, un dispositif d'écorégulateurs. Ce système de pilotage énergétique a permis d'obtenir en 2010 une économie d'énergie de 23 %, soit 84.500 kWh équivalents à une réduction des émissions de gaz à effet de serre de 19,6 t<sub>eqCO2</sub>.

Afin d'étendre ce système de pilotage énergétique à d'autres immeubles équipés de chaudières fonctionnant au fioul ou au gaz (à l'exception des chaudières à condensation ou basse température), Nexity Saggel a mené en 2010 des études dont les résultats concluants permettent d'envisager une généralisation de cette installation.

#### **Certificats d'économie d'énergie (CEE)**

Sur un immeuble de bureaux de 82.000 mètres carrés, Nexity Sagel a permis à deux clients d'obtenir, après une décision préfectorale de mars 2010, 104,8 millions de kWh<sub>cumac</sub> (éligibles aux Certificats d'Economie d'Energie), soit l'équivalent de la consommation annuelle de plus de 5.000 maisons individuelles. La valeur de ces CEE représente un profit d'environ 350.000 euros pour ces deux clients.

#### **Recherche et développement**

En 2010, afin de réduire efficacement les consommations énergétiques des immeubles qu'il gère, Nexity Saggel a mis en place un système de pilotage énergétique (suivi et gestion à distance de l'énergie) dans le cadre d'une phase test sur deux immeubles : Rives de Seine (IGH) et Meudon Campus (ensemble immobilier de cinq bâtiments). Un retour d'expérience sur chacun des sites permettra de chiffrer l'économie d'énergie réelle et d'envisager la généralisation de ce service à l'ensemble de ses clients.

La démarche HQE a été déclinée au métier de l'exploitation des bâtiments avec un nouveau référentiel finalisé par Certivea et amendé en novembre 2009.

Dans ce cadre, Nexity Saggel participe activement à la phase test du référentiel "HQE Exploitation" sur le site de Meudon Campus (Hauts-de-Seine).

#### **Annexe environnementale dans les baux**

Afin d'anticiper la réglementation du Grenelle II sur l'intégration d'une annexe environnementale dans les baux des locaux à usage de bureaux ou commerces (applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012 sur les nouveaux baux et ceux renouvelés et du 14 juillet 2013 pour les existants), le groupe Nexity a lancé dès 2010 une réflexion sur ce sujet.

Dans ce cadre, Nexity a mis en place un groupe d'échange dont les travaux ont donné lieu à un clausier. Dès le premier trimestre 2011, la première version du "bail vert" de Nexity pourra être appliquée et fera l'objet d'enrichissements continus au cours de l'année 2011.

### **6.7.3.1.4 Activités de Distribution**

#### **Accompagnement du client**

Nexity Solutions développe son offre de services, Solutions Clés Nexity, pour accompagner les particuliers dans leurs parcours immobiliers.

En 2010, Solutions Crédit a permis d'accompagner 2.436 clients du Groupe dans le financement de leur acquisition. A ce jour, plus de 10.000 dossiers de financement ont été traités par Solutions Crédit depuis le début de son activité.

Par ailleurs, 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 : 14.000 guides ont été ainsi offerts en 2010.

Le guide "Solutions Clés Nexity" fait l'objet de constantes améliorations, et la thématique de l'amélioration de la performance énergétique a été renforcée en 2010. En 2011, des tests à l'échelle locale seront menés chez Century 21, Guy Hoquet l'Immobilier et Nexity Lamy afin de proposer des offres de travaux de rénovation énergétique des logements anciens aux vendeurs et acquéreurs.

#### **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 2010, 866 kg de papier ont été traités.

Une réflexion sur la dématérialisation des supports s'est engagée en 2010 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.

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

Century 21 France s'est engagé auprès de l'UNICEF dans le programme "Early Learning for Development" qui a pour objectif de donner accès à l'éducation aux jeunes enfants du Bangladesh. 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.

Guy Hoquet l'Immobilier soutient Habitat et Humanisme, association qui permet à des familles ou personnes seules en difficulté d'accéder à un logement décent, de bénéficier d'un accompagnement de proximité favorisant l'autonomie et la récréation du lien social indispensable à toute insertion. Sur chaque carte de vœux commandée, 30 centimes sont reversés à Habitat et Humanisme et un don est fait par chaque agence lorsqu'elle utilise des cartes de vœux électroniques. Déjà plus de 30.000 cartes de vœux ont été commandées par nos partenaires franchisés.

#### 6.7.3.1.5 Activité Nexity-Villes & Projets

Nexity-Villes & Projets est la filiale du groupe en charge de l'activité de régénération urbaine. La vocation "de reconquête d'un territoire", généralement à caractère anciennement industriel de centre-ville, s'inscrit pleinement dans 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 autrement la ville de demain autrement en intégrant les problématiques environnementales et techniques, sociales et économiques.

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.

Durant l'année 2010, Nexity -Villes & Projets a décidé de renforcer cette action en augmentant les engagements "développement durable" qu'elle prendra vis-à-vis des collectivités. Neuf grands thèmes ont été ciblés : énergie et réseaux; eaux potables, usées et pluviales; confort et bien être; déchets; biodiversité et paysages; mobilité; sol et sous sols; matériaux; chantier. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, ces engagements font partie de l'ensemble des réponses à consultation "aménagement" de Nexity-Villes & Projets.

#### 6.7.3.1.6 Activités d'Investissements

Dans le cadre de ses investissements portant sur des immeubles neufs réalisés par Nexity Entreprises, Nexity Reim bénéficie des engagements de qualité et de performance mis en œuvre par Nexity Entreprises. Concernant les immeubles à rénover, l'objectif de certification HQE Rénovation est recherché à priori. Sur la base des certifications obtenues en phase de conception et de réalisation, le processus de certification HQE Exploitation peut être engagé.

L'adhésion des locataires à ce processus leur est également proposée à travers la mise en place d'un bail vert.

L'engagement de ces différentes démarches permet, grâce à une attractivité locative forte, d'optimiser la valeur des immeubles mis ou remis sur le marché.

En 2010, Nexity Reim a engagé une démarche en vue de la certification HQE Exploitation de deux de ses actifs : Equalia à Alfortville (Val-de-Marne) – immeuble neuf d'une surface utile de 15.700 m<sup>2</sup> – et Aviso à Puteaux (Hauts-de-Seine) – immeuble restructuré d'une surface utile de 10.800 m<sup>2</sup> pour lequel un bail vert a également été signé avec le locataire.

### 6.7.3.1.7 Groupe et moyens généraux

#### Bilan Carbone®

Sans attendre le 31 décembre 2012 et l'application de la loi relative au bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES), le groupe Nexity a déjà réalisé deux Bilan Carbone®. Le périmètre pris en compte pour le deuxième Bilan Carbone® a été élargi, représentant désormais un total de sept bâtiments : en plus des sites de La Défense et de Roubaix/Wasquehal ont été intégrés les sites administratifs de Clichy (92) et de Paris Boulevard Haussmann.

Les résultats du Bilan Carbone® réalisé en juillet 2010 mettent en évidence que les sites administratifs de la société ont émis en 2009 11 % de moins de GES que l'année précédente (à périmètre constant Tour Initiale + Roubaix/Wasquehal). Cette baisse résulte d'un recul des émissions liées aux déplacements de personnes (- 11 %) et d'une chute de celles liées aux matériaux et services entrants (- 14 % avec une baisse de la consommation de papier de 26 %). Ces résultats montrent la pertinence des actions concrètes de réduction des émissions de gaz à effet de serre mises en place depuis 2009 et confirmées en 2010. Ces actions touchent les domaines des déplacements des collaborateurs, des consommations de papier et de la dématérialisation.

La politique menée depuis 2008 pour le choix des véhicules des collaborateurs du Groupe permet de bénéficier de bonus écologiques en favorisant l'utilisation d'un carburant diesel haute performance. De plus, le Groupe favorise la location de longue durée pour ces véhicules.

#### Préservation des ressources

Le tri sélectif du papier est en place sur les principaux sites de Nexity depuis 2009. La collecte du papier pour le recyclage se fait en partenariat avec une entreprise adaptée (personnes en situation de handicap ou en difficulté d'insertion) et s'élève en 2010 à 69 tonnes, représentant une réduction des émissions de GES de 37 t<sub>eqCO2</sub>.

Le tri des cartouches d'encre fait aussi l'objet d'un recyclage sur le site de la Défense (580 kg de cartouches recyclées en 2010).

#### Adhésion et participation

Nexity est adhérent au Collège des Directeurs du Développement Durable (C3D). Ce collège réunit les Directeurs du développement durable, dans le but de renforcer le mouvement d'implication des entreprises en faveur du développement durable. Membre du Comité d'administration du C3D, le Directeur du développement durable de Nexity participe activement aux activités de ce groupe de travail.

Depuis 2010, Nexity est membre fondateur de France GBC (*Green Building Council*), plateforme de réflexion, d'action et de communication pour impulser une dynamique fédérant l'ensemble du secteur de la construction, au service du développement de la construction et de l'aménagement durable (généralisation de la qualité environnementale des bâtiments en France). À l'international, France GBC contribue à l'émergence d'une vision commune (transfrontalière) de la construction durable, à porter la position française et favoriser le rayonnement des savoir-faire français.

#### Engagement militant

En 2010, le soutien de Nexity à la Fondation Abbé Pierre a atteint 280.360 euros.

### 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 de ses clients et collaborateurs.

### 6.7.3.2.1 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 considération des éléments de responsabilité sociétale.

#### Accompagner le parcours immobilier

Nexity propose à ses clients une offre variée en typologie de produits, répondant à chaque étape de la vie, adaptée à chaque parcours immobilier : résidences gérées (étudiantes ou seniors), logements ANRU, logements sociaux, collectifs (neuf ou ancien), maisons individuelles ou terrains à bâtir. Pour contribuer à favoriser l'accèsion, Nexity propose à ses clients un service de montage de prêt auprès de ses banques partenaires (taux négociés, assurances, garanties...), et apporte les informations nécessaires concernant l'accès aux dispositifs de financements ou d'incitation gouvernementaux (PTZ+, régime Scellier, ...).

Lamy Assurances, courtier du pôle Services de Nexity, a lancé en octobre 2010 un nouveau produit à destination des locataires, le contrat Prévoyance Locataire Nexity Lamy. Ce contrat a été spécialement conçu pour permettre aux locataires d'assurer leur loyer en cas de perte d'emploi, d'incapacité de travail ou de décès accidentel. Le contrat Prévoyance Locataire, au tarif mensuel très abordable, s'adresse, sans sélection médicale préalable, aux locataires de lots gérés par Nexity Lamy, Nexity Saggel et Richardière qui sont âgés de 18 à 65 ans.

#### Valoriser le patrimoine et réduire les charges

##### *Eco-conception*

Pour valoriser le patrimoine de ses clients particuliers, Nexity Logement a anticipé de plus de 3 ans la réglementation thermique RT2012 en s'engageant depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010 à ce que tous les permis de construire déposés pour les programmes neufs de logements soient BBC (Bâtiment Basse Consommation) (voir paragraphe 6.7.3.1.1 "Pôle Logement - Anticipation de la réglementation thermique").

##### *Eco-rénovation*

En tant que syndic de copropriété, Nexity Lamy intervient sur la gestion des bâtiments. À ce titre, il propose la réalisation de travaux pour l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment qui peuvent être financés sur la base des économies d'énergie réalisées (voir 6.7.3.1.3 "Activités de Services"). Nexity Lamy intervient également auprès des filiales promotion du Groupe afin d'aider à la réduction des charges dès la phase de conception.

##### *Eco-usage*

Des thématiques comme la performance énergétique et les diagnostics immobiliers sont abordées dans le Guide "Solutions Clés Nexity". Suite aux tables rondes clients réalisées courant 2010, toute une partie du Guide a été dématérialisée sur le site Internet, ce qui permet de répondre à la demande de simplification des supports et d'optimiser l'utilisation du papier.

#### 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 aussi des thèmes tels que l'économie d'énergie et des ressources et apportent des conseils pour les projets de construction.

### 6.7.3.2.2 Responsabilité envers les entreprises

#### Valoriser le patrimoine et réduire les charges

##### *Eco-conception*

Concernant ses clients investisseurs, Nexity Entreprises a intégré avec deux ans d'anticipation, les exigences à venir de la réglementation thermique RT2012 dans la conception de ses produits. En effet, depuis juillet 2009, tous les permis de construire des programmes neufs d'immeubles de bureaux lancés par Nexity sont BBC et HQE, et les certifications BREAM et LEED sont systématiquement envisagées (voir paragraphe 6.7.3.1.2 "Pôle Tertiaire/Certification et performance thermique").

L'offre responsable conçue par Nexity se décline également auprès des PME par le déploiement du produit spécifique Ywood Business : bureaux en bois basse consommation avec une gestion optimisée des charges.

##### *Eco-rénovation*

Dans le cadre de ses opérations de rénovation, Nexity s'engage à généraliser à l'ensemble de ses programmes de rénovation de bureaux la labellisation BBC-Effinergie® Rénovation (ou Effinergie® Rénovation, selon l'ancienneté de l'immeuble) et la certification HQE (les certifications BREAM et LEED étant systématiquement envisagées).

##### *Eco-usage*

L'offre de Nexity Saggel en *property management* propose des systèmes d'écorégulateurs, de pilotage à distance, de *monitoring* qui permettent aux propriétaires et utilisateurs d'optimiser le niveau de charges.

### 6.7.3.2.3 Responsabilité envers les collectivités locales

Les collectivités, dans la construction et la conception de quartier, trouvent dans l'offre de régénération urbaine de Nexity des réponses à leur politique de développement durable. Nexity se doit d'anticiper la ville de demain pour répondre aux demandes des collectivités et participe pour cela à des groupes de réflexion sur l'urbanisme durable. Nexity-Villes & Projets travaille notamment en association avec l'atelier Castro Denissof Casi dans le cadre du Grand Paris ; des concepts nouveaux ont émergé et ont donné lieu à des publications comme "Habiter le Ciel" (conciliant préservation des ressources, densité, bien-être, sobriété énergétique), "Libérer les Usages" (favoriser la mixité des usages à proximité des gares) et "Vivre le Fleuve" (possibilité d'autoriser, sous certaines conditions, des constructions dans certaines zones inondables).

Nexity-Villes & Projets a mis au cœur de ses préoccupations les enjeux du développement durable en proposant une approche globale et pragmatique conjuguant la prise en compte des problématiques d'emploi, du logement, des équipements et du commerce. Ainsi dans le montage de ses opérations, Nexity-Villes & Projets imagine la ville de demain en intégrant à la fois les contraintes réglementaires, les évolutions sociétales et les nécessités économiques.

Nexity-Villes & Projets travaille sur ces sujets depuis la conception amont jusqu'à la réalisation et la livraison. De par la transversalité de son métier, Nexity-Villes & Projets joue aussi un rôle d'accompagnement des pratiques durables (auprès des futurs usagers, habitants, gestionnaires...) et de sensibilisation auprès des collectivités.

### 6.7.3.2.4 Responsabilité envers les collaborateurs

Nexity sensibilise en continu ses collaborateurs aux problématiques environnementales et à sa politique de développement durable.

La Direction du développement durable a ainsi principalement mis en place :

- des actions d'information et de sensibilisation pour l'ensemble des salariés du Groupe, notamment au travers du site Intranet, de la newsletter trimestrielle développement durable, de guides pratiques et de la semaine du développement durable ;
- des formations généralistes pour les principaux managers ("Top 100", Comité exécutif inclus) et les nouveaux arrivants lors du séminaire d'intégration ; et
- des formations spécifiques selon les métiers (technique, commercial...) notamment sur la construction durable pour les responsables du pôle Logement.



Nexity-Foncier Conseil forme systématiquement ses nouveaux collaborateurs opérationnels à la démarche environnementale, et organise, lorsque nécessaire, des formations spécifiques. En outre, la filiale a mis en place le Cercle Environnement, un groupe de travail interne qui se réunit une fois par trimestre pour faire évoluer le système de management et pour réaliser une veille technologique. Une "brève ISO", journal interne sur des nouveautés technologiques, des outils, de l'environnement et du courrier des lecteurs, est publiée chaque mois. Des fiches techniques ont été rédigées à destination des collaborateurs de la filiale. Un plan d'actions opérationnelles 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 va organiser des formations auprès des partenaires franchisés sur le thème du développement durable. Cette démarche sera précédée d'une réunion de sensibilisation au niveau du Comité de direction, qui sera ensuite étendue à l'ensemble des collaborateurs.

Dans le même esprit, un vaste plan de formation a été déployé dans le réseau Century 21 depuis mars 2010 et se poursuivra tout au long de l'année 2011 pour former les agences sur la thématique du développement durable afin qu'elles intègrent cette problématique dans les conseils apportés aux acquéreurs lors de la concrétisation de leurs projets immobiliers.

### 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 et renforcer le lien social dans le temps.

#### 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 et plus (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 % dans le Groupe. Elles représentent près de 44 % des cadres et 78 % 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 leurs adéquations.

Près de 48 % des collaborateurs du Groupe ont plus de 40 ans et 23 % plus de 50 ans. Depuis 2009, trois accords et trois plans d'actions sont applicables pour favoriser le maintien dans l'emploi des collaborateurs seniors. 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 à quatre autres établissements. La numérisation des notes de frais est également confiée à une entreprise adaptée.

### Développer les compétences des collaborateurs

Afin de répondre à l'évolution des besoins de ses clients, de maintenir son engagement de performance dans le temps, le Groupe souhaite renforcer, dans chacune de ses activités, sa capacité à anticiper les besoins de compétences nécessaires à l'atteinte de ses objectifs et permettre à ses collaborateurs de développer leurs compétences, confortant ainsi leur employabilité et leur capacité à construire et réaliser un projet professionnel.

L'Université Nexity, intégrée dans la société Nexity, permettra de répondre en 2011 à ces besoins autour de trois axes majeurs :

- un socle commun à tous développant une culture commune (intégration, développement durable...);
- des cycles de formation métiers permettant de se former tout au long de son parcours professionnel ; et
- un dispositif d'ateliers d'entraînement managérial.

### Renforcer le lien social dans le temps

Diverses initiatives de Groupe visent à renforcer le lien social dans le temps :

- la négociation au niveau du Groupe d'un dispositif de protection sociale Frais de Santé et Prévoyance :  
Au cours de l'année 2010, la Direction a négocié, avec les partenaires sociaux de l'ensemble des sociétés du Groupe en France, un nouveau dispositif de protection sociale commun à tous, effectif depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, et qui concerne la totalité des collaborateurs sur le périmètre français, sans différence de statut (cadre/non cadre), avec de meilleures garanties pour un coût moindre (voir paragraphe 17.1.2.4).
- la mise en place d'une augmentation de capital réservée aux collaborateurs :

En 2009 et en 2010, le Groupe a proposé aux collaborateurs de souscrire à une augmentation de capital réservée aux salariés (voir paragraphe 17.1.2.4).

La Direction générale a ainsi donné une nouvelle preuve factuelle de son engagement à associer les salariés du Groupe au partage des fruits de la performance. Entrer au capital de l'entreprise, c'est aussi inscrire son engagement dans le temps et renforcer le lien social collectif.

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

Pour les UES Nexity Promotion Construction et Nexity Saggel Services, des accords avec les partenaires sociaux ont été signés, permettant aux collaborateurs appartenant à ces UES de bénéficier d'un PERCO (Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif).

#### 6.7.4 Engagements pour l'avenir

Le Groupe entend poursuivre et renforcer sa politique de développement durable, menée depuis déjà plusieurs années. Les engagements du Groupe se développeront à la fois en interne, sur des aspects organisationnels et managériaux, et sur les métiers du Groupe, afin d'améliorer notamment l'offre client.

L'intégration des données relatives au développement durable des programmes immobiliers de Nexity Logement, dès le premier trimestre 2011, à la gestion centrale du Groupe (logiciel de gestion des programmes immobiliers) permettra d'améliorer en interne le suivi de ces données. À cette occasion, les indicateurs développement durable de suivi des programmes seront enrichis. Cette démarche permettra d'assurer l'exhaustivité et la qualité des informations fournies et ainsi de perfectionner le système de management environnemental interne de Nexity.

La Direction du développement durable continuera de travailler pour intégrer de façon toujours plus marquée les problématiques environnementales et de développement durable dans la définition des offres du Groupe.

Les principaux axes de travail sont :

- accompagner le déploiement opérationnel de la politique BBC ;
- multiplier les opérations pilotes sur les thèmes du carbone, de l'habitat plus sain, du bâtiment intelligent, et de l'aide à la rénovation. À partir des retours d'expérience, la Direction du développement durable capitalisera les informations dans des guides à destination des collaborateurs et clients ; et
- poursuivre les réflexions et expériences nouvelles à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Nexity veut d'une part, mieux comprendre le cycle de vie des produits, et d'autre part, mieux comprendre les évolutions autour des usages, afin de proposer des modèles à l'échelle des bâtiments et/ou des territoires qui intégreraient davantage les notions d'économie de fonctionnalité et d'économie circulaire.

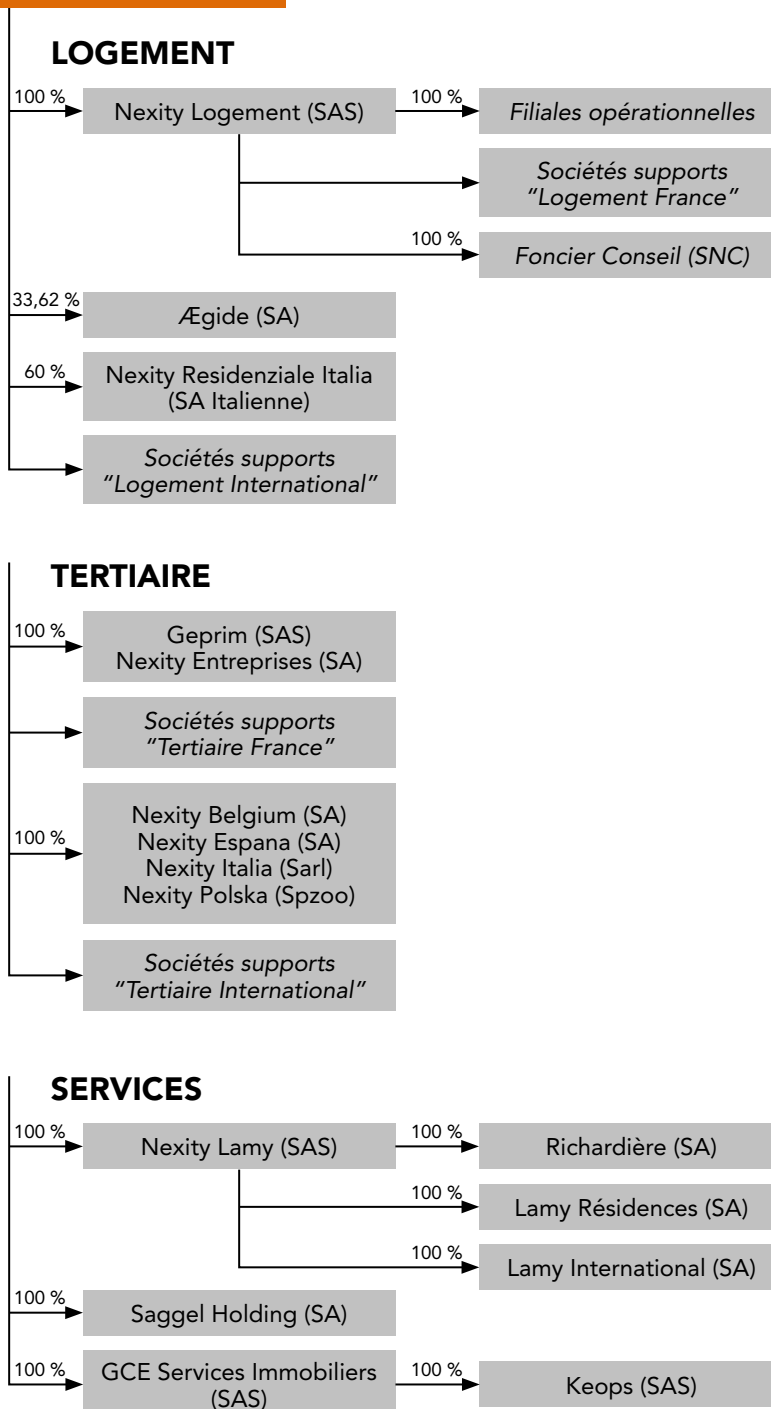


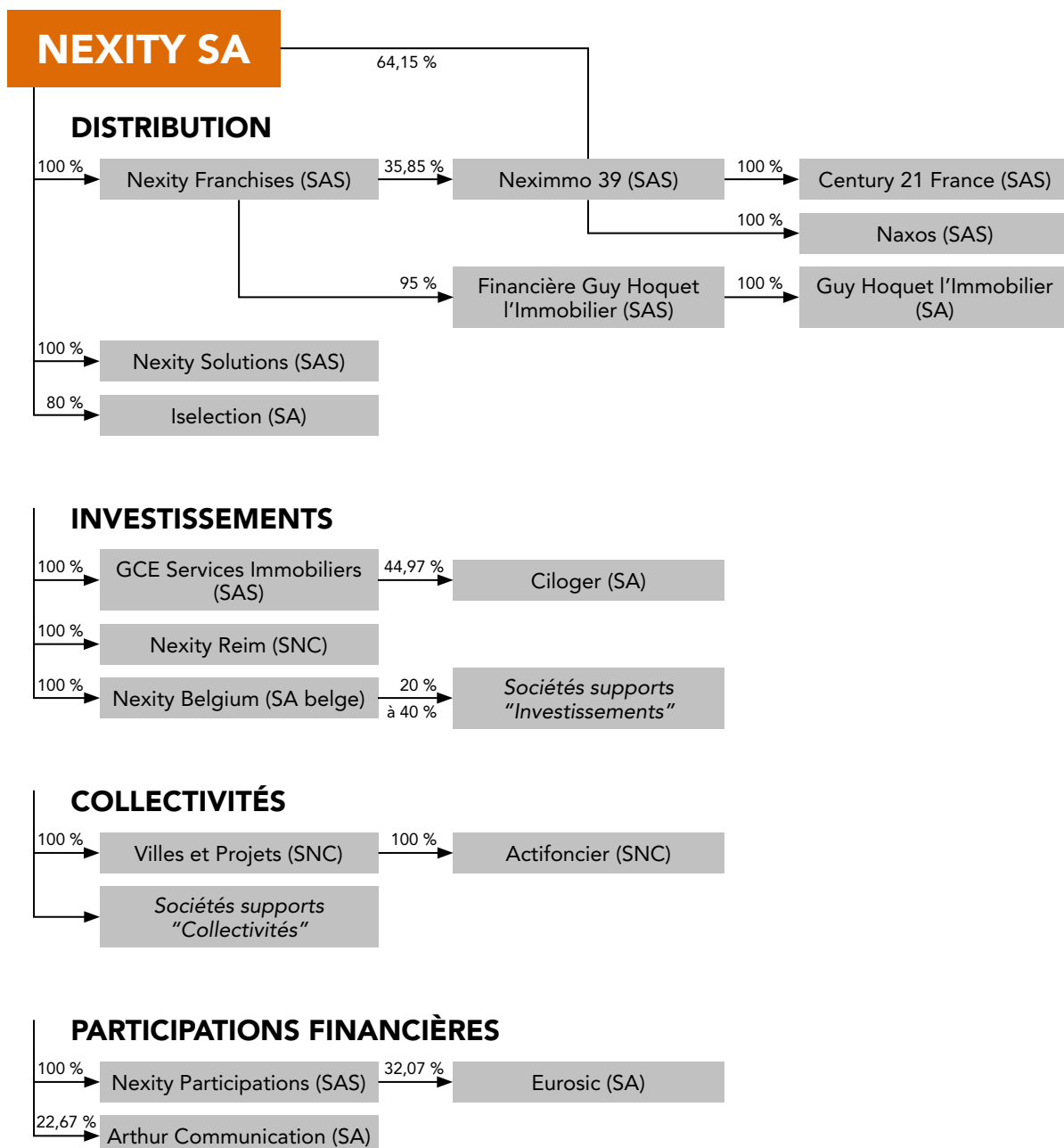
7

# ORGANIGRAMME

Le schéma ci-dessous représente l'organigramme des principales filiales de la Société (avec indication du pourcentage de capital détenu) au 15 mars 2011. La liste des sociétés consolidées est présentée en Annexe 1.1 (annexes A, B et C).

## NEXITY SA





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 intragroupes 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 *pro rata* des utilisations réelles de chaque société.

Pour plus de détails sur les conventions réglementées 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").



# 8

## PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES

- 8.1 Principaux établissements et propriété foncière ..... 112
- 8.2 Contraintes environnementales pouvant influencer  
l'utilisation faite par Nexity de ses immobilisations..... 112



## 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 2010, les loyers et charges locatives payés par le Groupe se sont élevés à 43,8 millions d'euros et se ventilent par pôle selon la décomposition suivante :

### Loyers et charges locatives

(en millions d'euros HT)	2010
Logement	5,6
Tertiaire	0,5
Services et Distribution	24,8
Autres activités	12,9
<b>TOTAL</b>	<b>43,8</b>

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 Nexity Lamy est propriétaire de plusieurs locaux commerciaux et lots de parking qui sont occupés par ses agences. Ces locaux sont, pour la plupart, issus d'opérations de croissance externe et n'ont pas vocation à être conservés en pleine propriété.

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 "Développement durable", 6.6 "Environnement législatif et réglementaire" et 4.2 "Risques liés aux activités du Groupe et risques industriels".

# EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

<b>9.1</b>	<b>Présentation générale du Groupe.....</b>	<b>114</b>
9.1.1	Chiffres clés .....	114
9.1.2	Synthèse de l'activité.....	118
<b>9.2</b>	<b>Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010 .....</b>	<b>127</b>
9.2.1	Chiffre d'affaires.....	127
9.2.2	Résultat opérationnel courant .....	131
9.2.3	Résultat opérationnel .....	133
9.2.4	Résultat net.....	133
<b>9.3</b>	<b>Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009 .....</b>	<b>134</b>
9.3.1	Chiffre d'affaires.....	134
9.3.2	Résultat opérationnel courant .....	138
9.3.3	Résultat opérationnel .....	140
9.3.4	Résultat net.....	140

## 9.1 Présentation générale du Groupe

Nexity est un groupe immobilier intégré, qui allie l'ensemble des compétences et expertises immobilières à destination des particuliers, des entreprises et des investisseurs, 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 : régénération urbaine, promotion (logements, bureaux et activités), services immobiliers aux particuliers, aux entreprises et aux investisseurs, réseaux de distribution, investissement et asset management.

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 essentiellement sur la promotion d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plates-formes logistiques, de commerces 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 entreprises ou des investisseurs, la commercialisation en réseaux 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 de régénération urbaine (Nexity-Villes & Projets), les activités d'investissements et d'asset management (Nexity Reim), et les participations financières, dont celle détenue dans Eurosic.

### 9.1.1 Chiffres clés

Les comptes consolidés du Groupe 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 tableaux ci-après présentent les tableaux de synthèse des comptes consolidés du Groupe en millions d'euros pour les exercices clos les 31 décembre 2008, 2009 et 2010 :

## Bilan consolidé

### Actif

(en millions d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
<b>Actifs non courants</b>			
Goodwill	1.021,8	1.046,9	1.168,5
Autres immobilisations incorporelles	12,5	12,5	11,6
Immobilisations corporelles	26,0	31,1	37,5
Titres mis en équivalence	219,7	179,1	228,2
Autres actifs financiers	28,3	28,2	39,9
Impôts différés actifs	47,5	38,6	61,7
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1.355,8</b>	<b>1.336,3</b>	<b>1.547,4</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks et encours	970,5	1.108,0	1.397,6
Créances clients et autres débiteurs	403,7	390,7	216,4
Créances d'impôts	2,0	29,4	22,4
Autres actifs courants	995,8	996,0	1.122,1
Actif financier courant	-	-	539,6
Autres créances financières	119,4	118,4	26,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	702,9	575,1	430,6
<b>Total actifs courants</b>	<b>3.194,3</b>	<b>3.217,6</b>	<b>3.755,1</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>4.550,1</b>	<b>4.553,9</b>	<b>5.302,5</b>

**Passif et capitaux propres**

(en millions d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
<b>Capitaux propres</b>			
Capital apporté	260,0	267,9	264,9
Primes liées au capital	1.254,5	1.365,7	1.364,5
Actions propres	(2,1)	(2,1)	(2,2)
Réserves et résultats accumulés	248,7	309,7	366,5
Résultat de la période	119,8	(49,9)	24,8
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>1.880,8</b>	<b>1.891,4</b>	<b>2.018,5</b>
Intérêts minoritaires	4,8	5,2	5,4
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.885,7</b>	<b>1.896,6</b>	<b>2.024,0</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts et dettes financières non courants	214,6	242,3	360,5
Avantages du personnel	17,0	18,6	17,1
Impôts différés passifs	0,3	0,3	1,8
<b>Total passifs non courants</b>	<b>231,9</b>	<b>261,1</b>	<b>379,4</b>
<b>Passifs courants</b>			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	316,5	346,1	659,0
Provisions courantes	102,6	102,9	114,5
Fournisseurs et autres créditeurs	664,2	670,9	713,7
Dettes d'impôts	28,8	9,8	9,0
Autres passifs courants	1.320,3	1.266,5	1.402,9
<b>Total passifs courants</b>	<b>2.432,5</b>	<b>2.396,2</b>	<b>2.899,1</b>
<b>Total du passif et capitaux propres</b>	<b>4.550,1</b>	<b>4.553,9</b>	<b>5.302,5</b>

## Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	31/12/2010 12 mois	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Chiffre d'affaires	2.747,2	2.837,9	2.682,9
Achats consommés	(1.860,1)	(1.978,3)	(1.722,5)
Charges de personnel	(414,9)	(396,3)	(431,6)
Charges externes et autres charges	(223,4)	(211,2)	(242,6)
Impôts et taxes	(33,7)	(32,0)	(27,7)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(13,8)	(13,7)	(12,8)
Résultat opérationnel courant	201,4	206,4	245,8
Variations de valeur des goodwill	(35,4)	(121,7)	–
Résultat opérationnel	166,0	84,7	245,8
Charges financières	(31,9)	(51,6)	(70,4)
Produits financiers	9,7	12,3	20,5
Résultat financier	(22,2)	(39,3)	(49,9)
Résultat des activités courantes avant impôts	143,8	45,4	195,9
Impôts sur les bénéfices	(65,6)	(59,8)	(60,9)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	43,9	(34,1)	(2,6)
Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence	–	–	(103,8)
Résultat net de l'ensemble consolidé	122,1	(48,5)	28,5
Part du Groupe	119,8	(49,9)	24,8
Intérêts minoritaires	2,4	1,4	3,7

## État du résultat net global consolidé

(en millions d'euros)	31/12/2010 12 mois	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Résultat net de l'ensemble consolidé	122,1	(48,5)	28,5
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)	1,2	(5,2)	(9,2)
Résultat net global consolidé	123,3	(53,7)	19,3
Part du Groupe	121,0	(55,1)	15,6
Intérêts minoritaires	2,4	1,4	3,7

## Tableaux des flux de trésorerie

(en millions d'euros)	31/12/2010 12 mois	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>	<b>133,3</b>	<b>121,7</b>	<b>150,8</b>
Variation du BFR liée à l'activité (hors impôts)	176,2	61,3	148,8
Variation du BFR d'impôts et autres	37,3	16,5	(51,5)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>346,8</b>	<b>199,4</b>	<b>248,2</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(4,1)	517,1	(167,0)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(10,1)	(8,1)	(13,3)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(37,1)	(466,5)	180,3
Acquisitions et cessions d'actions propres	(65,9)	0,1	0,6
Dividende versé par Nexity SA	(85,7)	(79,5)	(105,0)
<b>Variations de trésorerie de période</b>	<b>143,9</b>	<b>162,6</b>	<b>144,0</b>

### 9.1.2 Synthèse de l'activité

Au cours de l'exercice 2010, Nexity a su bénéficier de la bonne tenue du marché du logement neuf en France en proposant une offre adaptée aux clients dans un contexte de taux d'intérêt historiquement bas et de mesures de soutien gouvernementales attractives telles que la loi Scellier, le doublement du prêt à taux zéro et le Pass-Foncier®. Dans l'immobilier tertiaire, 2010 a été un exercice où les investissements en France ont progressé par rapport à 2009, sans retrouver le niveau de 2008, loin du niveau historique de 2007. Le Groupe a réalisé dans ce secteur une activité commerciale satisfaisante, supérieure à ses prévisions initiales, avec 190 millions d'euros HT de prises de commandes. Dans les Services et la Distribution, l'année a été marquée par la très bonne activité de transaction (vente dans l'ancien, distribution de produits immobiliers) qui a suivi la reprise du marché de l'ancien et la confirmation de l'engouement des investisseurs particuliers pour des produits d'investissements immobiliers locatifs alors que le portefeuille de lots en administration de biens accuse une érosion d'environ 6 %.

#### 9.1.2.1 Logement

##### 9.1.2.1.1 Performance commerciale

Sur le marché du logement, la baisse des taux des crédits immobiliers et les diverses mesures mises en place par l'État début 2009 pour inciter à l'achat immobilier (Pass-Foncier®, doublement du prêt à taux zéro pour les primo-accédants, dispositif Scellier-Carrez pour l'investissement locatif notamment) ont concouru à maintenir une bonne activité commerciale auprès des acquéreurs primo-accédants et des investisseurs particuliers. En effet, après un faible niveau de réservations de logements en 2008 (79.400 réservations nettes<sup>(1)</sup>), le marché français de logements neufs développés par les promoteurs privés qui avait augmenté très fortement en 2009 avec 105.954 unités<sup>(1)</sup>, a poursuivi son rétablissement en 2010 pour atteindre 115.051 unités<sup>(1)</sup>, niveau cependant encore inférieur à celui constaté en 2007 (127.300 unités<sup>(1)</sup>). Le maintien de l'activité à un bon niveau demeure néanmoins fragile au regard du contexte de mouvement de hausse des taux de crédit immobilier (après un plus bas historique en 2010), de la réduction des déficits publics et de la progression du chômage en France d'une part, et de la difficulté des promoteurs à reconstituer leur offre commerciale d'autre part.

Dans ce contexte, l'activité du logement progresse en 2010 par rapport à 2009 (pôle Logement et activité d'opérateur neuf d'isélection). Les réservations de logements neufs en France s'élèvent à 11.854 unités, en hausse de près de 10 % par rapport à 2009 (10.808 unités). Cette hausse des réservations nettes s'explique notamment par l'attrait suscité par le régime fiscal Scellier auprès des investisseurs particuliers (près de 60 % des réservations de logements pour Nexity en France en 2010).

(1) Source : Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement.

La gamme de logements neufs offerte par le Groupe, essentiellement située en France dans les moyennes et grandes agglomérations, est constituée d'appartements dans des immeubles résidentiels collectifs (88 % des réservations aux particuliers en 2010) auxquels s'ajoutent des maisons individuelles groupées et des résidences-services.

Le Groupe développe également une activité d'aménagement foncier (lotissement) au travers de Nexity-Foncier Conseil. Nexity-Foncier Conseil a enregistré 2.869 réservations de lots de terrains, en hausse de 30 % par rapport à 2009 (2.205 réservations), du fait à la fois d'un accroissement des ventes aux particuliers (+12 % par rapport à 2009) et d'un retour des réservations groupées réalisées auprès des promoteurs privés (x 3,7 par rapport à 2009).

### Réservations France

(en nombre)	2010	2009	Écart 2010/2009
Nexity Logement	11.005	10.352	6,3%
Iselection	849	456	86,2%
Lots de terrains	2.869	2.205	30,1%
<b>Total nombre de réservations</b>	<b>14.723</b>	<b>13.013</b>	<b>13,1%</b>
(en millions d'euros TTC)			
Nexity Logement	2.176	1.904	14,3%
Iselection	119	68	75,4%
Lots de terrains	219	141	55,3%
<b>Total montant des réservations</b>	<b>2.514</b>	<b>2.113</b>	<b>19,0%</b>

Le montant des réservations de Nexity Logement est en hausse de 14,3 % à 2.176 millions d'euros TTC, progressant plus fortement que l'évolution du nombre des ventes (+6,3 %) en raison du *mix* des logements vendus (surface des produits, situation géographique) et de la pression de la demande face à une offre contenue.

Les réservations de l'activité lotissement atteignent 219 millions d'euros TTC, en progression de 55,3 % par rapport à 2009, due notamment à une hausse des volumes de réservations et à une progression du prix moyen des ventes aux particuliers.

#### 9.1.2.1.2 Ventilation géographique

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

Les réservations de logements neufs de Nexity Logement en France en 2010 se répartissent (en nombre) à raison de 70 % en province et de 30 % en Île-de-France. Cette répartition est proche de celle constatée en 2009 (73 % en province et 27 % en Île-de-France).

### Réservations logements – Nexity logement

(en nombre)	2010	2009	Écart 2010/2009
Île-de-France	3.284	2.795	17,5%
Province	7.721	7.557	2,2%
<b>TOTAL</b>	<b>11.005</b>	<b>10.352</b>	<b>6,3%</b>



Le recentrage de la production vers les grandes agglomérations s'est poursuivi en 2010 avec 74 % des réservations (hors ventes en bloc) enregistrées en zone A bis, A ou B1 (contre 70 % en 2009 et 66 % en 2008). Les réservations en zone C ne représentent que 5 % de l'ensemble (6 % en 2009). Pour mémoire, le zonage se rapportant aux dispositifs de défiscalisation (Scellier, Borloo et Robien) comprend cinq zones à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 : la zone A bis (Paris et 68 communes limitrophes), la zone A (les autres communes d'Île-de-France, la Côte d'Azur et le Genevois français), la zone B1 (les agglomérations de plus de 250.000 habitants et quelques marchés très tendus), la zone B2 (les agglomérations de plus de 50.000 habitants et quelques marchés tendus) et la zone C pour le reste du territoire. Cette dernière zone n'est pas éligible au dispositif Scellier.

En lotissement, la part des lots de terrains réservés en 2010 en Île-de-France s'établit à 14 % des réservations (en nombre), en légère augmentation par rapport à 2009 (13 %).

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. Au total, 11 opérations sont en cours de commercialisation, essentiellement près de Milan et de Turin, représentant au 31 décembre 2010 une offre commerciale de 393 logements. Sur l'année 2010, 162 compromis de vente (*compromessi*) pour un chiffre d'affaires TTC total de 52 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 ou Scellier). 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.

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

Les ventes auprès des investisseurs particuliers représentent fin 2010, 56 % du total des ventes du seul pôle Logement contre 50 % fin 2009. Les avantages fiscaux de la loi Scellier séduisent toujours un grand nombre d'investisseurs.

Les ventes réalisées auprès des particuliers accédants représentent 25 % des ventes 2010, en baisse par rapport à 2009 quand celles-ci représentaient 28 % des ventes.

Les primo-accédants représentent près de 74 % des clients accédants, stable en nombre par rapport à 2009 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 que 6 % du total des réservations 2010, proche du niveau de 2009 (7%).

Les ventes aux investisseurs institutionnels représentent près de 19 % des ventes (22 % en 2009). Le nombre important de ventes aux investisseurs institutionnels, essentiellement des opérateurs sociaux, est facilité par les relations privilégiées que le Groupe noue avec les opérateurs dès le montage des opérations.

Globalement, les logements réservés en habitat social (zone ANRU, Pass-Foncier<sup>®</sup>, vente en bloc à des organismes sociaux) représentent 39 % des réservations 2010 (comparé à 41 % en 2009).

**Répartition des ventes – Nexity Logement**

(en nombre de logements)	2010	Ventilation (en %)	2009	Ventilation (en %)
<b>Résidence principale</b>				
Primo-accédants	2.060	19%	2.139	21%
Autres accédants	594	5%	534	5%
<b>Résidence secondaire</b>				
	148	1%	201	2%
<b>Total accédants</b>	<b>2.802</b>	<b>25%</b>	<b>2.874</b>	<b>28%</b>
Investisseurs particuliers	6.123	56%	5.235	50%
Investisseurs institutionnels	2.080	19%	2.243	22%
<b>TOTAL</b>	<b>11.005</b>	<b>100%</b>	<b>10.352</b>	<b>100%</b>

Source : déclarations des clients acquéreurs

Les réservations de Nexity Logement en France croissent de 6 % en nombre et de 14 % en valeur par rapport à 2009, la différence provenant de la progression du prix moyen (+ 8 %), en ligne avec les données concernant l'ensemble du marché. L'évolution est cependant contrastée selon le type de clients puisque si les réservations aux particuliers progressent de 10 %, elles régressent de 7 % pour les ventes en bloc.

Le prix moyen TTC par logement réservé (hors vente en bloc aux institutionnels) s'établit à 208,6 milliers d'euros en 2010, contre 195,8 milliers d'euros en 2009 sous l'effet de l'augmentation du prix moyen au mètre carré (3.601 euros par mètre carré en 2010 contre 3.393 euros en 2009). C'est en Île-de-France que la croissance des prix a été la plus marquée (+10 % entre 2009 et 2010), et même si ces ventes ne représentent que 7,2 % de l'activité, elles contribuent de manière significative à l'augmentation du prix moyen TTC par logement réservé (hors vente en bloc aux institutionnels).

Le prix moyen d'un logement pour les accédants en résidence principale croît de 11,9 % en 2010 en raison de la part importante de ces acquéreurs en Île-de-France (40,9 % des clients primo-accédants). À l'inverse, les investisseurs particuliers, lesquels ont été principalement actifs en province, ne voient le prix moyen au mètre carré des logements croître que de 3,2 %.

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

**Prix moyens et surfaces – Nexity Logement**

	2010	2009	Écart 2010/2009
<b>Ensemble des ventes</b>			
Prix moyen par m <sup>2</sup> (en euros)	3.601	3.393	6,1%
Taille moyenne (en m <sup>2</sup> )	57,9	57,7	0,4%
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	208,6	195,8	6,5%
<b>dont Accédants – résidence principale</b>			
Prix moyen par m <sup>2</sup> (en euros)	3.461	3.094	11,9%
Taille moyenne (en m <sup>2</sup> )	70,4	68,6	2,7%
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	243,8	212,2	14,9%
<b>dont Investisseurs particuliers</b>			
Prix moyen par m <sup>2</sup> (en euros)	3.669	3.554	3,2%
Taille moyenne (en m <sup>2</sup> )	52,4	52,1	0,6%
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	192,2	185,1	3,8%

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 2010 (80 % des réservations). Le solde est composé essentiellement de promoteurs (éventuellement du Groupe), acheteurs de plusieurs lots à bâtir.

Le prix moyen TTC des lots de terrains s'élève à 74,6 milliers d'euros contre 65,1 milliers d'euros en 2009, en hausse de 15 %. En effet, dans un marché déprimé début 2009, une adaptation des prix et de la taille des lots aux évolutions du marché avait été nécessaire.

#### 9.1.2.1.4 Renouvellement de l'offre

Durant l'année 2010, 119 programmes de logements ont été lancés commercialement, soit un nombre deancements supérieur d'un tiers à celui réalisé en 2009 (92ancements). Au 31 décembre 2010, 163 programmes, représentant 3.542 lots, étaient en cours de commercialisation, en légère baisse de 3 % par rapport au nombre de lots en cours de commercialisation à fin 2009. La baisse de l'offre commerciale immédiatement disponible est due à la conjonction de deux éléments : d'un côté, les taux d'écoulement sont de plus en plus élevés et accélèrent la sortie des lots de l'offre commerciale alors que de l'autre, les délais de montage des opérations, qui ne peuvent être raccourcis, retardent l'entrée en offre commerciale des lots.

#### Programmes de logements en cours de commercialisation - Nexity Logement

(en nombre)	2010	2009	Écart 2010/2009
Île-de-France	28	35	-20,0%
Province	135	146	-7,5%
<b>TOTAL</b>	<b>163</b>	<b>181</b>	<b>-9,9%</b>

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'élève à 77 %, comme en 2009.

Le stock de lots achevés invendus reste très faible à 103 logements au 31 décembre 2010 (contre 236 logements au 31 décembre 2009).

Les efforts du Groupe en matière de développement foncier ont permis l'augmentation du potentiel d'activité du Groupe pour la promotion de logements neufs en 2010 (+11,7 %). Au 31 décembre 2010, le potentiel d'activité logement représente plus de 21.000 lots, et correspond à près de deux années de réservations sur la base de l'activité de 2010. La croissance du potentiel est plus marquée en Île-de-France (+ 25,5 %) qu'en province (+ 6,6 %). Le potentiel d'activité reste néanmoins principalement situé en province (70 % du potentiel total contre 73 % au 31 décembre 2009).

#### Potentiel d'activité Nexity Logement<sup>(1)</sup>

(en nombre de logements)	2010	2009	Écart 2010/2009
Offre commerciale	3.542	3.663	-3,3%
Potentiel sous promesse	17.743	15.394	15,3%
<b>TOTAL</b>	<b>21.285</b>	<b>19.057</b>	<b>11,7%</b>
dont Île-de-France	6.390	5.090	25,5%
dont Province	14.895	13.967	6,6%

(1) Le potentiel d'activité comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future correspondant aux tranches non encore commercialisées sur des fonciers acquis, et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière (hors terrains relatifs aux opérations de Villes & Projets).

Dans l'activité de lotissement, 56 programmes totalisant 2.616 lots ont été lancés en 2010 (contre 1.481 en 2009) mais, comme pour le logement, cette forte progression n'a pas permis de reconstituer en totalité l'offre commerciale. Au 31 décembre 2010, 109 programmes étaient en cours de commercialisation (par rapport à 122 à fin 2009), répartis à hauteur de 84 en province et 25 en Île-de-France.

Au 31 décembre 2010, le potentiel d'activité lotissement représente plus de 9.400 lots, soit plus de 3 années de réservations sur la base de l'activité 2010, en hausse de 8,3 % par rapport à 2009. La part en province représente 83 % du potentiel total (contre 77 % en 2009).

#### Potentiel d'activité lotissement

(en nombre de lots)	2010	2009	Écart 2010/2009
Offre commerciale	1.395	1.566	-10,9%
Potentiel sous promesse	8.011	7.123	12,5%
<b>TOTAL</b>	<b>9.406</b>	<b>8.689</b>	<b>8,3%</b>
dont Île-de-France	1.615	2.001	-19,3%
dont Province	7.791	6.688	16,5%

#### 9.1.2.1.5 Livraisons

Le pôle Logement a livré 10.018 logements neufs en 2010 (comparé à 11.161 logements en 2009).

#### 9.1.2.2 Tertiaire

##### 9.1.2.2.1 Évolution du marché

En 2010, 11 milliards d'euros ont été échangés sur le marché de l'investissement tertiaire en France (soit + 42 % par rapport à 2009). Même si ces volumes demeurent très éloignés des niveaux enregistrés avant la crise, le rebond est notable, en particulier au 4<sup>e</sup> trimestre qui a concentré à lui seul 40 % des engagements de l'année (4,6 milliards d'euros), ce qui en fait le meilleur trimestre enregistré depuis la fin 2007 (Source : CBRE). Le redémarrage du financement bancaire pour des opérations sécurisées, le contexte économique plus favorable et le manque de placements sécurisants (actions, tension sur les marchés obligataires de dette souveraine...) ont favorisé le retour des investissements sur l'immobilier comme classe d'actif.

La demande placée de bureaux en Île-de-France s'est inscrite en hausse de 15 % par rapport à 2009 pour s'établir à 2,2 millions de mètres carrés. Malgré cette augmentation, le taux de vacance reste identique à 2009 en Île-de-France, à 6,8 %, pour une offre immédiate stable également à 3,6 millions de mètres carrés. L'offre future certaine disponible dans l'année est stable par rapport à 2009, mais la qualité du stock se dégrade avec une part de neuf et restructuré qui n'est plus que de 42 %, contre 61 % fin 2009. Les loyers moyens pour des surfaces neuves ou restructurées affichent une hausse de 2 % sur 12 mois. Les taux de rendement prime sur Paris QCA ont connu une compression de l'ordre de 50 à 75 points de base pour s'établir entre 4,75 % et 6,00 % en fin d'année (contre 5,50 %-6,50 % fin 2009) (Source : CBRE).

Nexity intervient en immobilier d'entreprise en promotion d'immeubles de bureaux, de commerces, d'hôtels, de plates-formes logistiques et de parcs d'activités.

Nexity réalise la part la plus importante de son activité d'immobilier d'entreprise en Île-de-France mais est également présent en province. En outre, le Groupe développe son activité hors de France dans de grandes métropoles européennes où les investisseurs internationaux sont présents. La part de l'activité tertiaire à l'international en 2010 a été non significative compte tenu de la situation très tendue des marchés locaux sur lesquels le Groupe opère.

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

### 9.1.2.2.2 Prises de commandes

Nexity a enregistré des prises de commandes pour sept opérations à hauteur de 190 millions d'euros HT en 2010 (soit +30 % par rapport à 2009), représentant plus de 106.000 mètres carrés en surface hors œuvre nette (SHON).

Les prises de commandes de bureaux réalisées en 2010 sur Nantes (Loire-Atlantique) et Gennevilliers (Hauts-de-Seine) ont représenté 35.500 mètres carrés SHON pour un montant de 108,2 millions d'euros HT.

Trois bâtiments de logistique et d'activités, représentant plus de 31.000 mètres carrés et 32,1 millions d'euros HT de chiffre d'affaires, ont été commercialisés en 2010 à Saint-Priest (Rhône), Nanteuil le Haudouin (Oise) et au Coudray-Montceaux (Essonne).

Dans le cadre de l'opération de Levallois-Perret (Hauts-de-Seine) pour laquelle une prise de commande de 100 millions d'euros HT pour la restructuration d'un immeuble de grande hauteur avait déjà été enregistrée en 2009, une nouvelle commande de 49,3 millions d'euros HT a été prise en 2010 pour la restructuration du centre commercial attenant de 39.500 mètres carrés.

Les prises de commandes 2010 se répartissent ainsi :

#### Prises de commandes – Tertiaire

Type d'opération (hors maîtrises d'ouvrage déléguées)	Taille (en m <sup>2</sup> SHON)	Montant HT (en millions d'euros)
Opérations immeubles de bureaux	35.500	108,2
Opérations logistique et activités	31.400	32,1
Opérations commerces	39.500	49,3
<b>TOTAL</b>	<b>106.400</b>	<b>189,6</b>

### 9.1.2.2.3 Livraisons

En 2010, le Groupe a livré 11 opérations représentant environ 105.500 mètres carrés SHON, dont 86.500 mètres carrés de bureaux et 19.000 mètres carrés de plates-formes logistiques et locaux d'activités.

### 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 : Nexity Lamy pour les clients particuliers, Nexity Saggel pour les clients institutionnels et Richardière pour la gestion privée de grands patrimoines.

Plus de 900.000 lots sont gérés en résidentiel par le Groupe, dont 81.000 lots hors de France (en Allemagne, en Belgique, en Pologne et en Suisse), en baisse de 5,8 % par rapport au 31 décembre 2009 du fait de la perte de mandats sur l'activité de syndic. En tertiaire, les surfaces sous gestion s'élèvent à 6,6 millions de mètres carrés (contre 7,3 millions de mètres carrés en 2009), dont près de 900.000 mètres carrés à l'International.

#### Services

(en nombre)	2010	2009	Écart 2010/2009
M <sup>2</sup> tertiaire en gérance locative	6.620.000	7.320.000	-9,6%
Nombre de lots habitation gérés	911.600	967.400	-5,8%
dont en gérance locative	211.700	208.900	1,3%
dont en copropriété	699.900	758.500	-7,7%

Keops, spécialiste en transaction d'immobilier tertiaire, a bénéficié du regain d'activité de l'immobilier d'entreprise en 2010, et affiche une activité en hausse de 8 % par rapport à 2009 (en nombre de mètres carrés signés). Sa part de marché sur les bureaux en Île-de-France passe ainsi de 9,2 % en 2009 à 10,4 % en 2010.

### 9.1.2.3.2 Distribution

Le marché français de la transaction dans l'ancien a connu une excellente année 2010 (800.000 transactions estimées), à des niveaux largement supérieurs à ceux rencontrés en 2009 (593.000 transactions) ou même 2008 (673.000 transactions) (Source : Conseil Supérieur du Notariat).

Le Groupe anime deux réseaux de franchises (Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier). Le nombre d'agences du réseau se stabilise à 1.343 agences au 31 décembre 2010 (- 62 agences par rapport à fin 2009).

La performance commerciale des réseaux est en progression : malgré une diminution du nombre d'agences de 4 %, les promesses de vente signées en 2010 s'inscrivent en hausse de 3 % par rapport à 2009 notamment grâce au réseau Century 21 France.

#### Distribution

(en nombre)	2010	2009	Écart 2010/2009
Agences Century 21 France	848	872	-2,8%
Agences Guy Hoquet l'Immobilier	495	533	-7,1%
<b>Total nombre d'agences</b>	<b>1.343</b>	<b>1.405</b>	<b>-4,4%</b>
Transactions Century 21 France	44.148	40.640	8,6%
Transactions Guy Hoquet l'Immobilier	16.667	18.260	-8,7%
<b>Total nombre de transactions</b>	<b>60.815</b>	<b>58.900</b>	<b>3,3%</b>

En outre, Nexity Solutions, qui développe une offre de courtage de crédits immobiliers pour faciliter les démarches des acquéreurs de logement, a permis la signature de plus de 2.400 offres de prêts auprès des clients du Groupe en 2010.

Iselection intervient dans la commercialisation de produits immobiliers d'investissement locatif bénéficiant d'avantages fiscaux, en distribuant notamment ses produits auprès du réseau des Caisses d'Épargne. Iselection, tant dans son activité de commercialisateur que d'opérateur de logement neuf (voir paragraphe 9.1.2.1 "Logement"), réalise une bonne année en enregistrant au total 2.929 réservations (contre 2.566 réservations en 2009) soit +14 %. Il a bénéficié en 2010 du renouvellement de son offre commerciale entamé fin 2009 et également de l'attrait renforcé des investisseurs pour les placements immobiliers, au détriment des placements financiers (actions, obligations...).

### 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 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'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. 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 terme. 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 2010, le potentiel foncier de Nexity-Villes & Projets atteint 835.000 mètres carrés, répartis pour 37 % en province et 63 % en Île-de-France. Ce potentiel est équilibré entre le logement (47 %) et le tertiaire (24 % en bureaux, 24 % en activités, et 5 % en commerces).

#### Répartition du potentiel foncier Nexity-Villes & Projets

(surfaces en m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	2010	Île-de-France	Province
Logements	393.700	238.100	155.600
Bureaux	196.600	196.600	–
Activités	200.850	57.350	143.500
Commerces	43.850	34.450	9.400
<b>TOTAL</b>	<b>835.000</b>	<b>526.500</b>	<b>308.500</b>

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

Deux nouveaux projets sont entrés en portefeuille en 2010 à Asnières (Hauts-de-Seine) et Strasbourg (Bas-Rhin), portant sur plus de 150.000 mètres carrés. Parallèlement, plus de 130.000 mètres carrés ont été mis en commercialisation par les filiales de promotion du Groupe principalement à Nantes (Loire-Atlantique), Ermont-Eaubonne (Yvelines), Nanteuil-le-Haudouin (Oise), Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine) et Gennevilliers (Hauts-de-Seine) 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 153,6 millions d'euros en 2010 (76,0 millions d'euros dans le pôle Tertiaire et 77,6 millions d'euros dans le pôle Logement), contre 238,3 millions d'euros en 2009 et ont représenté 70 % du montant des prises de commandes de l'année du pôle Tertiaire.

#### 9.1.2.5 Activités d'Investissements

Les activités d'Investissements regroupent les activités de conseil et d'asset management en immobilier tertiaire (Nexity Reim), les activités d'investissements tertiaires et la participation de 45 % détenue dans la société de gestion de portefeuille de "pierre-papier" Ciloger.

Le Groupe a cédé en octobre 2010 l'immeuble détenu en co-investissement 23 Italie à Paris et détient, au 31 décembre 2010, des participations dans un patrimoine d'environ 155 millions d'euros répartis sur deux opérations de bureaux situées en région parisienne. Le montant de fonds propres engagés au 31 décembre 2010 s'élève, en quote-part, à 18 millions d'euros.

Aucune prise de participations dans de nouvelles opérations n'a été réalisée en 2010.

#### 9.1.2.6 Participations financières

Les participations financières concernent principalement celle détenue par Nexity Participations dans Eurosic (société foncière cotée sur Euronext Paris). Nexity Participations a choisi de percevoir en actions le dividende lié à l'exercice 2009, ce qui a porté sa participation dans la société de 31,74 % à 32,07 %.

#### 9.1.2.7 Croissance externe

Le Groupe n'a réalisé aucune acquisition significative en 2010.

## 9.2 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010

### 9.2.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 2.747,2 millions d'euros en 2010, en baisse de 3,2 % par rapport à 2009. Cette baisse provient principalement des pôles Tertiaire (-100 millions d'euros) et Logement (- 95 millions d'euros). Le chiffre d'affaires des Services est quasiment stable alors que celui de la Distribution est en nette progression (+84 millions d'euros), ainsi que celui des Autres activités (+27 millions d'euros).

#### Chiffre d'affaires

(en millions d'euros HT)	2010	2009	Écart 2010/2009
Logement	1 731,7	1 827,1	-5,2%
Tertiaire	375,0	475,9	-21,2%
Services et Distribution	609,2	530,1	14,9%
Autres activités	31,3	4,8	na
<b>TOTAL</b>	<b>2 747,2</b>	<b>2 837,9</b>	<b>-3,2%</b>

#### 9.2.1.1 Logement

Le chiffre d'affaires du pôle Logement s'établit à 1.731,7 millions d'euros, en baisse de 5,2 % par rapport à 2009. Compte tenu des délais liés à la prise en compte de l'avancement des travaux dans la reconnaissance du chiffre d'affaires, les moindres réservations enregistrées en 2008 se traduisent mécaniquement, toutes choses égales par ailleurs, par un chiffre d'affaires en retrait sur 2010 mais cette baisse a été atténuée par les bons scores commerciaux depuis 2009 qui ont permis une relance plus rapide qu'attendue de l'activité sur de nouvelles opérations.

Le chiffre d'affaires dégagé au quatrième trimestre 2010 atteint 566 millions d'euros, soit un niveau proche des 603 millions d'euros atteint au quatrième trimestre 2009 qui avait été le plus haut historiquement atteint par le Groupe dans cette activité. Un tel niveau d'activité sur le dernier trimestre traduit une accélération des signatures d'actes en fin d'année : en effet, dans le logement, 58 % des actes notariés signés sur l'exercice l'ont été sur le dernier trimestre (contre 44 % en 2009 et 36 % en 2008). Leur traduction en chiffre d'affaires est cependant moins importante qu'en 2009 car ces ventes ont concerné des programmes moins avancés en travaux. Ce nombre exceptionnellement élevé de signatures d'actes enregistré par le Groupe en fin d'année peut s'expliquer, d'une part pour les investisseurs, par la minoration de la réduction d'impôt sur le dispositif d'investissement locatif Scellier-Carrez qui prend effet début 2011, d'autre part pour les particuliers accédants, par l'arrêt au 31 décembre 2010 du doublement du PTZ, du Pass-Foncier® et de la déductibilité des intérêts d'emprunts liés à l'acquisition de la résidence principale ainsi que la volonté de tirer profit de taux de crédit immobilier bas.

Le chiffre d'affaires du lotissement progresse de 11 % par rapport à 2009 pour s'établir à 160 millions d'euros.



**Chiffre d'affaires**

(en millions d'euros HT)	2010	2009	Écart 2010/2009
Île-de-France	561,3	587,5	-4,5%
Province	998,8	1.095,2	-8,8%
International	11,3	0,6	na
<b>Logement</b>	<b>1.571,4</b>	<b>1.683,3</b>	<b>-6,6%</b>
Lotissement	160,2	143,8	11,4%
<b>Total logement</b>	<b>1.731,7</b>	<b>1.827,1</b>	<b>-5,2%</b>

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.

La reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge se faisant à l'achèvement en Italie, la livraison en 2010 d'une première opération a permis d'enregistrer les premiers résultats sur une opération italienne.

**Logement (hors Italie)**

	2010	2009	2008	2007	2010/2009	2009/2008	2008/2007
<b>Nombre de réservations net</b>							
Île-de-France	3.284	2.795	2.104	3.176	17,5%	32,8%	-33,8%
Province	7.721	7.557	4.871	7.743	2,2%	55,1%	-37,1%
<b>TOTAL</b>	<b>11.005</b>	<b>10.352</b>	<b>6.975</b>	<b>10.919</b>	<b>6,3%</b>	<b>48,4%</b>	<b>-36,1%</b>
<b>Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)</b>							
Île-de-France	812	646	496	765	25,7%	30,2%	-35,2%
Province	1.364	1.258	809	1.437	8,4%	55,5%	-43,7%
<b>TOTAL</b>	<b>2.176</b>	<b>1.904</b>	<b>1.305</b>	<b>2.202</b>	<b>14,3%</b>	<b>45,9%</b>	<b>-40,7%</b>
<b>Backlog en valeur (en millions d'euros HT)</b>							
Île-de-France	822	678	694	843	21,2%	-2,3%	-17,7%
Province	1.179	1.074	1.171	1.473	9,8%	-8,3%	-20,5%
<b>TOTAL</b>	<b>2.001</b>	<b>1.752</b>	<b>1.865</b>	<b>2.316</b>	<b>14,2%</b>	<b>-6,1%</b>	<b>-19,5%</b>

La hausse des réservations signées en 2010 conjuguée à un chiffre d'affaires en baisse (qui découle des réservations contractées en 2008 et 2009) font progresser le backlog (carnet de commandes) du logement de plus de 14 % après deux années de baisse.

**Lotissement**

	2010	2009	2008	2007	2010/2009	2009/2008	2008/2007
<b>Nombre de réservations net</b>							
TOTAL	2.869	2.205	1.754	3.784	30,1%	25,7%	-53,6%
<b>Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)</b>							
TOTAL	219	141	114	317	55,3%	23,7%	-64,0%
<b>Backlog en valeur (en millions d'euros HT)</b>							
TOTAL	246	237	265	329	3,8%	-10,6%	-19,5%

Le backlog du lotissement est en hausse de 3,8 % du fait de la très forte progression des réservations de l'année plus élevée que celle du chiffre d'affaires.

**9.2.1.2 Tertiaire**

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire s'élève à 375 millions d'euros, soit une baisse de 21,2 % par rapport au chiffre d'affaires dégagé en 2009 compte tenu du niveau du carnet de commandes, plus faible à fin 2009 qu'à fin 2008.

La baisse est particulièrement marquée à l'international (-70 millions d'euros) en raison de l'absence de nouvelles opérations significatives.

L'activité logistique reste stable à 28,4 millions d'euros alors que l'activité immeubles de bureaux reste à un niveau élevé (avec une baisse de seulement 8 % par rapport à 2009) principalement sous l'effet de la réalisation d'une importante opération à La Défense pour le compte de la Société Générale.

**Chiffre d'affaires**

(en millions d'euros HT)	2010	2009	Écart 2010/2009
Immeubles de bureaux France	345,8	377,3	-8,3%
Logistique et activité France	28,4	28,4	0,1%
International	0,8	70,3	-98,9%
<b>Total tertiaire</b>	<b>375,0</b>	<b>475,9</b>	<b>-21,2%</b>

Le backlog tertiaire diminue fortement en 2010 (-30 %) sous l'effet du bon avancement des opérations et du faible niveau de prises de commandes nettes sur 2009 et 2010.

## Tertiaire

	2010	2009	2008	2007	2010/2009	2009/2008	2008/2007
<b>Nombre de m<sup>2</sup></b>							
France	106.450	61.400	107.200	191.000	73,4%	-42,7%	-43,9%
International	-	4.200	(20.000)	40.600	na	na	na
<b>TOTAL</b>	<b>106.450</b>	<b>65.600</b>	<b>87.200</b>	<b>231.600</b>	<b>62,3%</b>	<b>-24,8%</b>	<b>-62,3%</b>
<b>Prises de commandes (en millions d'euros HT)</b>							
France	190	48	614	401	295,0%	-92,2%	53,1%
International	-	9	(35)	109	na	na	na
<b>TOTAL</b>	<b>190</b>	<b>57</b>	<b>579</b>	<b>510</b>	<b>232,6%</b>	<b>-90,2%</b>	<b>13,5%</b>
<b>Backlog en valeur (en millions d'euros HT)</b>							
France	382	547	903	628	-30,2%	-39,4%	43,8%
International	8	9	67	140	-11,1%	-86,6%	-52,1%
<b>TOTAL</b>	<b>390</b>	<b>556</b>	<b>970</b>	<b>768</b>	<b>-29,9%</b>	<b>-42,7%</b>	<b>26,3%</b>

## 9.2.1.3 Services et Distribution

Le chiffre d'affaires du pôle Services et Distribution s'élève à 609,2 millions d'euros (+14,9 % par rapport à 2009).

Le chiffre d'affaires de l'activité Services baisse légèrement (-1 %). Cette baisse est liée à l'érosion constatée sur le portefeuille de mandats de l'activité syndic et à la forte baisse des produits financiers mandants, compensées cependant en partie par les bons résultats de l'activité de transaction.

Au sein de l'activité Distribution, l'selection multiplie son chiffre d'affaires par plus de deux grâce à la reconstitution fin 2009 de son portefeuille d'affaires sur l'activité opérateur et à l'accélération des ventes de produits d'investissement locatif en toute fin d'année (plus de 40 % des actes signés sur l'exercice l'ont été en décembre). Les réseaux de franchises réalisent un chiffre d'affaires en progression de 5,9 %, en ayant bénéficié du rebond du nombre de transactions dans l'ancien en 2010.

## Chiffre d'affaires

(en millions d'euros HT)	2010	2009	Écart 2010/2009
Activité France	405,2	410,1	-1,2%
Activité International	23,8	23,3	2,1%
<b>Services</b>	<b>429,0</b>	<b>433,5</b>	<b>-1,0%</b>
Réseaux de franchises	33,4	31,6	5,9%
lselection	146,8	65,1	125,6%
Distribution	180,2	96,6	86,5%
<b>Total services et distribution</b>	<b>609,2</b>	<b>530,1</b>	<b>14,9%</b>

## 9.2.1.4 Autres activités

Le chiffre d'affaires des Autres activités atteint 31,4 millions d'euros. Ce chiffre d'affaires intègre la cession de l'immeuble 23 Italie (Paris 13<sup>e</sup>) pour 29 millions d'euros HT (part du Groupe). Le solde correspond essentiellement à des honoraires d'asset management et aux loyers perçus sur des opérations gérées par Nexity Reim. En 2009, les Autres activités représentaient un chiffre d'affaires de 4,8 millions d'euros.

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

## 9.2.2 Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant atteint 201,4 millions d'euros, soit un taux de marge de 7,3 %, similaire à celui constaté au 31 décembre 2009.

L'évolution des taux de marge montre une légère baisse du pôle Logement (- 0,3 point), une forte diminution du Tertiaire liée à la prépondérance d'opérations à plus faibles marges, et un taux de marge des Services et Distribution en forte progression, sous l'impulsion d'Isélection et des réseaux de franchises. Les Autres activités affichent une perte de 10,0 millions d'euros sur 2010 (contre une perte de 11,8 millions d'euros fin 2009).

### Résultat opérationnel courant

(en millions d'euros)	2010	2009	Écart 2010/2009
<b>Logement</b>	<b>136,9</b>	<b>149,0</b>	<b>-8,1%</b>
% du chiffre d'affaires	7,9%	8,2%	
<b>Tertiaire</b>	<b>15,7</b>	<b>35,1</b>	<b>-55,4%</b>
% du chiffre d'affaires	4,2%	7,4%	
<b>Services et Distribution</b>	<b>58,9</b>	<b>34,0</b>	<b>73,1%</b>
% du chiffre d'affaires	9,7%	6,4%	
<b>Autres activités</b>	<b>(10,0)</b>	<b>(11,8)</b>	<b>na</b>
<b>TOTAL</b>	<b>201,4</b>	<b>206,4</b>	<b>-2,4%</b>
% du chiffre d'affaires	7,3%	7,3%	

### 9.2.2.1 Logement

Le résultat opérationnel courant du pôle Logement atteint 136,9 millions d'euros soit un niveau de marge (7,9 %) en léger retrait par rapport à 2009. Cette baisse, conforme aux anticipations du Groupe, s'explique, en logement, 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. Elle s'explique également par le poids des ventes réalisées auprès des investisseurs sociaux avec des marges limitées et par les efforts commerciaux consentis au moment de la crise de 2008 qui se sont traduits par un point bas de la marge du pôle Logement sur le premier semestre 2010 (7,2 %).

En application de la norme IAS 23 révisée relative au stockage des coûts d'emprunt, le résultat opérationnel courant intègre en 2010 le déstockage de frais financiers à hauteur de 3,1 millions d'euros (contre 0,7 million d'euros en 2009).

Le résultat à l'International tient notamment compte de l'impact des charges liées au démarrage de l'activité et du résultat bénéficiaire de la première opération livrée en Italie.

### Résultat opérationnel courant

(en millions d'euros)	2010	2009	Écart 2010/2009
<b>Logement</b>	<b>125,3</b>	<b>142,3</b>	<b>-11,9%</b>
% du chiffre d'affaires	8,0%	8,5%	
<b>Lotissement</b>	<b>12,2</b>	<b>8,2</b>	<b>48,6%</b>
% du chiffre d'affaires	7,6%	5,7%	
<b>International</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>na</b>
<b>Total logement</b>	<b>136,9</b>	<b>149,0</b>	<b>-8,1%</b>
% du chiffre d'affaires	7,9%	8,2%	

### 9.2.2.2 Tertiaire

Le résultat opérationnel courant du pôle Tertiaire s'élève à 15,7 millions d'euros en 2010, en forte baisse par rapport à 2009 (-55,4 %). Le taux de marge s'élève à 4,2 % contre 7,4 % en 2009.

Le taux de marge du secteur immeubles de bureaux France baisse de 3,2 points. Les marges des années précédentes bénéficiaient des bonnes conditions commerciales dans lesquelles les opérations en cours de construction en 2008 avaient été signées en 2006.

Le résultat du secteur logistique et activités France est peu élevé (2,7 millions d'euros) car directement lié au moindre volume d'activité mais génère cependant un taux de marge à 9,6 %.

En l'absence de nouvelles opérations, les structures à l'International ont été en sous-activité en 2010. À cela s'ajoutent des charges non récurrentes de restructuration et de dépréciation d'un terrain résiduel en Espagne.

#### Résultat opérationnel courant

(en millions d'euros)	2010	2009
Immeubles de bureaux France	22,0	36,5
% du chiffre d'affaires	6,4%	9,7%
Logistique et activités France	2,7	0,5
% du chiffre d'affaires	9,6%	1,8%
International	(9,0)	(1,9)
<b>Total tertiaire</b>	<b>15,7</b>	<b>35,1</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>4,2%</b>	<b>7,4%</b>

### 9.2.2.3 Services et Distribution

La contribution du pôle Services et Distribution au résultat opérationnel courant représente 58,9 millions d'euros en 2010 contre 34,0 millions d'euros en 2009.

Le résultat de l'activité Services s'élève à 24,8 millions d'euros, soit 5,8 % du chiffre d'affaires, en légère baisse par rapport à 2009 où le résultat de l'activité Services atteignait 26,7 millions d'euros, soit 6,2 % du chiffre d'affaires.

Le résultat des activités de Distribution (34,1 millions d'euros) est en très forte progression par rapport à 2009 (7,3 millions d'euros) compte tenu principalement d'un très bon niveau d'activité pour l'selection, tant sur son activité de commercialisateur que sur son activité d'opérateur en logements neufs.

#### Résultat opérationnel courant

(en millions d'euros)	2010	2009	Écart 2010/2009
Activité France	24,3	25,6	- 5,3%
Activité International	0,5	1,1	- 50,2%
<b>Services</b>	<b>24,8</b>	<b>26,7</b>	<b>- 7,1%</b>
% du chiffre d'affaires	5,8%	6,2%	
<b>Distribution</b>	<b>34,1</b>	<b>7,3</b>	<b>367,2%</b>
% du chiffre d'affaires	18,9%	7,5%	
<b>Total services et distribution</b>	<b>58,9</b>	<b>34,0</b>	<b>73,1%</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>9,7%</b>	<b>6,4%</b>	

#### 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 10,0 millions d'euros au 31 décembre 2010 (-11,8 millions d'euros au 31 décembre 2009).

### 9.2.3 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel qui s'élève à 166,0 millions d'euros tient compte du résultat opérationnel courant (201,4 millions d'euros) et des variations de valeur des goodwill (-35,4 millions d'euros).

Le goodwill des activités de Services a fait l'objet d'un ajustement de valeur de 35,4 millions d'euros en 2010. Cet ajustement, de nature comptable, reflète notamment l'anticipation d'une amélioration de la profitabilité plus progressive que celle attendue auparavant.

### 9.2.4 Résultat net

Les postes qui contribuent à la formation du résultat net au-delà du résultat opérationnel, sont les suivants :

#### 9.2.4.1 Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -22,2 millions d'euros contre -39,3 millions d'euros en 2009. Son évolution s'analyse ainsi :

##### Résultat financier

(en millions d'euros)	2010	2009	Écart 2010/2009
Charges d'intérêts	(22,7)	(32,6)	-30,5%
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	6,2	8,4	-26,5%
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(16,5)</b>	<b>(24,2)</b>	<b>-31,8%</b>
Autres charges et produits financiers	(5,7)	(15,1)	-62,5%
<b>TOTAL</b>	<b>(22,2)</b>	<b>(39,3)</b>	<b>-43,6%</b>

Le coût de la dette passe de -24,2 millions d'euros au 31 décembre 2009 à -16,5 millions d'euros au 31 décembre 2010, compte tenu principalement de l'évolution des encours de dettes contractées auprès des établissements de crédit (446 millions d'euros de dettes moyennes sur 2010 contre 721 millions sur 2009). La diminution des taux d'intérêt constatée sur le marché n'impacte que marginalement à la baisse la charge d'intérêt du Groupe en raison des couvertures de taux d'intérêt mises en place sur les emprunts. À l'inverse, la rémunération de la trésorerie à court terme dont dispose le Groupe souffre de la faiblesse des taux et les produits financiers passent ainsi de 8,4 millions d'euros à 6,2 millions d'euros sur 2010.

Les autres produits et frais financiers s'élèvent à -5,7 millions d'euros contre -15,1 millions d'euros en 2009. Ces autres produits et frais financiers comprennent principalement des rémunérations des avances clients du Tertiaire et du Logement (-3,4 millions d'euros en 2010 comparés à -6,3 millions d'euros en 2009), l'impact en résultat des dérivés inefficaces ou déqualifiés (-7,3 millions d'euros en 2010 comparés à -9,2 millions d'euros en 2009) partiellement compensé par le stockage des coûts d'emprunt (+4,8 millions d'euros en 2010 comparés à +3 millions d'euros en 2009).

#### 9.2.4.2 Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôts sur les résultats s'élève à 65,6 millions d'euros en 2010 contre 59,8 millions d'euros en 2009. Le taux effectif d'imposition s'élève à 36,5 %.

#### 9.2.4.3 Résultat mis en équivalence

Le résultat sur les sociétés mises en équivalence s'élève à 44,0 millions d'euros en 2010 (contre -34,1 millions d'euros en 2009).

Ce résultat tient compte principalement de la contribution d'Eurosic. La participation dans Eurosic est valorisée sur la base de son actif net réévalué (ANR), et, à ce titre, est fortement corrélée à la juste valeur des actifs immobiliers détenus par cette foncière. Une valorisation de ces actifs est réalisée semestriellement par des experts indépendants. L'activité 2010 et la variation de juste valeur des actifs détenus calculée par les experts conduisent à dégager un profit pour Nexity de 41,3 millions d'euros en quote-part (contre une charge de 32,4 millions d'euros sur l'exercice 2009).

#### 9.2.4.4 Résultat hors Groupe

Le résultat hors Groupe, qui représente la partie du résultat des sociétés intégrées revenant aux intérêts minoritaires, s'élève à 2,4 millions d'euros en 2010, contre 1,4 million d'euros en 2009. Les principaux intérêts minoritaires sont des participations détenues dans des opérations en copromotion du pôle Logement.

#### 9.2.4.5 Résultat net part du Groupe

Le résultat net part du Groupe ressort à 119,8 millions d'euros en 2010 (contre - 49,9 millions d'euros en 2009).

Le résultat des activités courantes après impôts, qui est l'indicateur le plus pertinent pour comparer les résultats d'une année sur l'autre compte tenu des évolutions contrastées du résultat des sociétés consolidées par mise en équivalence et des évaluations de goodwill, atteint 113,6 millions contre 107,3 millions en 2009.

### 9.3 Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009

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

#### 9.3.1 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).

(en millions d'euros)	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	-11,1%
<b>TOTAL</b>	<b>2.837,9</b>	<b>2.682,9</b>	<b>5,8%</b>

### 9.3.1.1 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	-	-
<b>Logement</b>	<b>1.683,3</b>	<b>1.606,3</b>	<b>4,8%</b>
Lotissement	143,8	175,2	-17,9%
<b>Total logement</b>	<b>1.827,1</b>	<b>1.781,5</b>	<b>2,3%</b>

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
<b>Nombre de réservations net</b>							
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%
<b>TOTAL</b>	<b>10.352</b>	<b>6.975</b>	<b>10.919</b>	<b>10.553</b>	<b>48,4%</b>	<b>-36,1%</b>	<b>3,5%</b>
<b>Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)</b>							
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%
<b>TOTAL</b>	<b>1.904</b>	<b>1.305</b>	<b>2.202</b>	<b>2.134</b>	<b>45,9%</b>	<b>-40,7%</b>	<b>3,2%</b>
<b>Backlog en valeur (en millions d'euros HT)</b>							
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%
<b>TOTAL</b>	<b>1.752</b>	<b>1.865</b>	<b>2.316</b>	<b>2.109</b>	<b>-6,1%</b>	<b>-19,5%</b>	<b>9,8%</b>



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.

### Activité Lotissement

	2009	2008	2007	2006	2009/2008	2008/2007	2007/2006
<b>Nombre de réservations net</b>							
TOTAL	2.205	1.754	3.784	3.446	25,7%	-53,6%	9,8%
<b>Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)</b>							
TOTAL	141	114	317	261	23,7%	-64,0%	21,5%
<b>Backlog en valeur (en millions d'euros HT)</b>							
TOTAL	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.

### 9.3.1.2 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'attentisme 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 activités France	28,4	30,2	-6,0%
International	70,3	39,6	77,7%
<b>Total tertiaire</b>	<b>475,9</b>	<b>344,3</b>	<b>38,2%</b>

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
<b>Nombre de m<sup>2</sup></b>							
France	61.400	107.200	191.000	148.700	-42,7%	-43,9%	28,4%
International	4.200	(20.000)	40.600	20.000	-121,0%	-149,3%	103,0%
<b>TOTAL</b>	<b>65.600</b>	<b>87.200</b>	<b>231.600</b>	<b>168.700</b>	<b>-24,8%</b>	<b>-62,3%</b>	<b>37,3%</b>
<b>Prises de commandes (en millions d'euros HT)</b>							
France	48	614	401	360	-92,2%	53,1%	11,4%
International	9	(35)	109	35	-125,7%	-132,1%	211,4%
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>	<b>579</b>	<b>510</b>	<b>395</b>	<b>-90,2%</b>	<b>13,5%</b>	<b>29,1%</b>
<b>Backlog en valeur (en millions d'euros HT)</b>							
France	547	903	628	528	-39,4%	43,8%	18,9%
International	9	67	140	60	-86,6%	-52,1%	133,3%
<b>TOTAL</b>	<b>556</b>	<b>970</b>	<b>768</b>	<b>588</b>	<b>-42,7%</b>	<b>26,3%</b>	<b>30,6%</b>

**9.3.1.3 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%
<b>Services</b>	<b>433,5</b>	<b>436,9</b>	<b>-0,8%</b>
Réseaux de franchises	31,6	32,8	-3,7%
Iselection	65,1	82,0	-20,6%
<b>Distribution</b>	<b>96,6</b>	<b>114,8</b>	<b>-15,8%</b>
<b>Total services et distribution</b>	<b>530,1</b>	<b>551,7</b>	<b>-3,9%</b>

**9.3.1.4 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.

### 9.3.2 Résultat opérationnel courant

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%	11,6%	
Services et Distribution	34,0	32,2	5,7%
% du chiffre d'affaires	6,4%	5,8%	
Autres Activités	(11,8)	0,0	na
<b>TOTAL</b>	<b>206,4</b>	<b>245,7</b>	<b>-16,0%</b>
% du chiffre d'affaires	7,3%	9,2%	

#### 9.3.2.1 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

(en millions d'euros)	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
<b>Total logement</b>	<b>149,0</b>	<b>173,7</b>	<b>-14,2%</b>
% du chiffre d'affaires	8,2%	9,8%	

### 9.3.2.2 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 11,6 % 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

(en millions d'euros)	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 activités France	0,5	0,1	413,7%
% du chiffre d'affaires	1,8%	0,3%	
International	(1,9)	(9,9)	na
<b>Total tertiaire</b>	<b>35,1</b>	<b>39,8</b>	<b>-11,6%</b>
% du chiffre d'affaires	7,4%	11,6%	

### 9.3.2.3 Services et Distribution

La contribution du pôle Services et Distribution au résultat opérationnel courant représente 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 (Nexity Lamy et Nexity 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%
<b>Services</b>	<b>26,7</b>	<b>19,3</b>	<b>38,1%</b>
% du chiffre d'affaires	6,2%	4,4%	
<b>Distribution</b>	<b>7,3</b>	<b>12,9</b>	<b>-43,4%</b>
% du chiffre d'affaires	7,5%	11,2%	
<b>Total services et distribution</b>	<b>34,0</b>	<b>32,2</b>	<b>5,5%</b>
% du chiffre d'affaires	6,4%	5,8%	

**9.3.2.4 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).

**9.3.3 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 *goodwills* (-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).

**9.3.4 Résultat net**

Les postes qui contribuent à la formation du résultat net au-delà du résultat opérationnel, sont les suivants :

**9.3.4.1 Résultat financier**

Le résultat financier s'élève 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%
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(24,2)</b>	<b>(39,3)</b>	<b>-38,3%</b>
Autres charges et produits financiers	(15,1)	(10,6)	42,2%
<b>Total</b>	<b>(39,3)</b>	<b>(49,9)</b>	<b>-21,2%</b>

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 du produit 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).

#### 9.3.4.2 Impôts sur les résultats

La charge d'impôt sur les résultats 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 %.

#### 9.3.4.3 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.

#### 9.3.4.4 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.

#### 9.3.4.5 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).

Le résultat net des activités courantes après impôts, qui est l'indicateur le plus pertinent pour comparer les résultats d'une année sur l'autre compte tenu des évolutions contrastées du résultat des sociétés consolidées par mise en équivalence et des évaluations de goodwill, atteint 107,3 millions d'euros contre 134,9 millions d'euros en 2008.





# TRÉSORERIE ET CAPITAUX

- 10.1 Trésorerie..... 144**
  - 10.1.1 Flux de trésorerie liés à l'activité ..... 144
  - 10.1.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement..... 145
  - 10.1.3 Flux de trésorerie liés aux opérations de financement ..... 145
  
- 10.2 Financement ..... 146**
  
- 10.3 Engagements hors bilan ..... 147**
  
- 10.4 Principaux risques et incertitudes de nature financière  
auxquels est exposé le Groupe..... 148**
  - 10.4.1 Risque de liquidité..... 148
  - 10.4.2 Risque de taux d'intérêt..... 149
  - 10.4.3 Risque de change ..... 149



Les informations financières présentées dans ce chapitre proviennent des comptes consolidés du Groupe. Ces comptes 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*).

## 10.1 Trésorerie

Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles ont fortement augmenté en 2010 à 346,8 millions d'euros (contre 199,4 millions d'euros en 2009), sous l'effet principalement de la capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts (133,3 millions d'euros) et de la baisse du BFR (213,5 millions d'euros). Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement (37,1 millions d'euros) comprennent principalement des remboursements nets d'emprunts et dettes financières. Le financement du programme de rachat de ses propres titres par le Groupe représente un décaissement de 65,9 millions d'euros. Compte tenu d'un dividende versé de 85,7 millions d'euros, la variation de trésorerie de l'exercice s'élève à 143,9 millions d'euros, permettant d'atteindre une trésorerie de 657,7 millions d'euros au 31 décembre 2010.

### Tableau des flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2010	2009
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	133,3	121,7
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	176,2	61,3
Variation du BFR d'impôts et autres	37,3	16,5
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>346,8</b>	<b>199,4</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(4,1)	517,1
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(10,1)	(8,1)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(37,1)	(466,5)
Acquisition et cession d'actions propres	(65,9)	0,1
Dividende versé par Nexity SA	(85,7)	(79,5)
<b>Variations de trésorerie de période</b>	<b>143,9</b>	<b>162,6</b>

### 10.1.1 Flux de trésorerie liés à l'activité

#### Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts

La marge brute d'autofinancement du Groupe passe de 121,7 millions d'euros en 2009 à 133,3 millions d'euros en 2010. Elle correspond au résultat net, corrigé principalement des variations de valeur de *goodwills*, 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 de l'exercice. La variation bilantielle du BFR inclut notamment la variation présentée dans le tableau des flux de trésorerie (176,2 millions d'euros) et les variations de créances d'impôt société (-46,4 millions d'euros).

L'évolution du BFR par pôle est la suivante :

### Besoin en fonds de roulement

(en millions d'euros)	2010	2009	Écart 2010/2009
Logement	383,6	559,5	(175,9)
Tertiaire	(81,1)	(48,8)	(32,3)
Services et Distribution	5,1	(18,5)	23,6
Autres activités	78,0	65,1	12,9
Total BFR hors impôt	385,5	557,3	(171,8)
Impôt société	(26,8)	19,6	(46,4)
<b>TOTAL</b>	<b>358,7</b>	<b>576,9</b>	<b>(218,2)</b>

Le BFR diminue de 218,2 millions d'euros pour atteindre 358,7 millions d'euros au 31 décembre 2010.

Le BFR du pôle Logement est en forte diminution (-175,9 millions d'euros) et atteint un point bas à 383,6 millions d'euros. Cette baisse est liée d'une part à des taux d'écoulement commerciaux très élevés en 2010, et d'autre part à la faible reconstitution des stocks. Le ratio de BFR rapporté au chiffre d'affaires du pôle est passé de 31 % à 22 % entre 2009 et 2010. Le BFR du pôle Logement devrait progresser en 2011 sous l'effet de l'avancement des nombreux chantiers démarrés fin 2010 et des acquisitions foncières prévues en 2011.

L'atypisme du BFR du Tertiaire (-81,1 millions d'euros) perdure à fin 2010, et s'accroît même par rapport à fin 2009 où il affichait déjà un montant négatif de 48,8 millions d'euros. D'importantes avances clients reçues au démarrage des opérations (notamment sur le dernier trimestre) expliquent le niveau du BFR. Ce BFR 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 légèrement positif à 5,1 millions d'euros (-18,5 millions d'euros fin 2009). Cette variation de BFR de 23,6 millions d'euros est principalement due à l'ajustement qui voit son BFR augmenter fortement suite à la reconstitution de son stock d'opérations en fin d'année et à des créances clients élevées du fait des nombreuses ventes réalisées dans les derniers jours de décembre 2010.

Le BFR des Autres activités provient essentiellement des opérations de Nexity-Villes & Projets et des activités d'Investissements.

Le BFR impôt société (-26,8 millions d'euros) correspond à une dette fiscale dont l'échéance interviendra au premier semestre 2011.

### 10.1.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financier s'élèvent à -4,1 millions d'euros et correspondent principalement à un investissement complémentaire dans Aegide, société détenue à 33,6 %, spécialisée dans la promotion et la gestion de résidences seniors avec services non médicalisés.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement opérationnel s'élèvent à -10,1 millions d'euros (-8,1 millions d'euros en 2009).

### 10.1.3 Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'élèvent à -103,0 millions d'euros, et correspondent principalement à de moindres tirages sur des emprunts du pôle Logement (-53,7 millions d'euros) et au rachat d'actions propres effectué par la Société en vue de leur annulation (-65,9 millions d'euros).

Les dividendes versés par Nexity en 2010 représentent 85,7 millions d'euros contre 79,5 millions d'euros en 2009.

## 10.2 Financement

L'endettement net au 31 décembre 2010 se décompose comme suit :

### Endettement net

(en millions d'euros)	2010	2009
Emprunts non courants	214,6	242,3
Emprunts courant	244,4	258,6
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>	<b>459,0</b>	<b>501,0</b>
Comptes courants – passif et dettes assimilées	26,9	26,2
Comptes courants – actif et autres créances	(18,5)	(16,9)
Placements à terme	(100,8)	(101,5)
<b>Endettement brut</b>	<b>366,5</b>	<b>408,7</b>
Trésorerie	(702,9)	(575,1)
Banques créditrices	45,3	61,3
<b>Trésorerie nette</b>	<b>(657,7)</b>	<b>(513,8)</b>
<b>Total endettement net (trésorerie)</b>	<b>(291,1)</b>	<b>(105,1)</b>

L'endettement net correspond à une position de trésorerie nette positive de 291,1 millions d'euros contre une trésorerie de 105,1 millions d'euros fin 2009. Cette progression de 186,0 millions d'euros en 2010 est consécutive à la variation de la trésorerie (143,9 millions d'euros) et à la diminution de l'endettement brut (42,2 millions d'euros), notamment liée à de moindres tirages d'emprunts dans le logement.

Les autres créances financières intègrent principalement un placement à terme de 100 millions d'euros à échéance avril 2011.

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

### Emprunts sur établissements de crédit et autres

(en millions d'euros)	Utilisation 2010	Utilisation 2009
Crédit sur croissance externe	235,0	198,5
Crédit non affecté Logement	22,5	22,5
Dettes sur acquisitions minoritaires	39,3	30,1
Crédit sur acquisition de cabinets d'administrateurs de biens	6,7	9,5
<b>Total dette corporate</b>	<b>303,5</b>	<b>260,6</b>
Crédits affectés aux opérations	140,7	219,5
<b>Total contractuel</b>	<b>444,2</b>	<b>480,1</b>
Retraitement IFRS <sup>(1)</sup>	14,8	20,9
<b>Total emprunts sur établissements de crédit et autres</b>	<b>459,0</b>	<b>501,0</b>

(1) Les retraitements IFRS intègrent la mise à la juste valeur des dérivés et l'étalement des frais d'emprunts.

Les dettes d'acquisitions comprennent :

- un crédit d'un montant de 210,5 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2010, 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 résiduel de 24,5 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2010, et qui a été remboursé intégralement par anticipation en janvier 2011 ;
- des crédits spécifiques liés aux acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par le groupe Nexity Lamy pour un total résiduel de 6,7 millions d'euros au 31 décembre 2010 ; et
- des dettes relatives aux options de ventes et différés de paiement sur acquisitions de sociétés qui 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.

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 2010, 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, les opérations réalisées en copromotion et les programmes en Italie.

Dans le 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.

Sur les Autres activités, l'endettement est lié au financement des opérations Nexity-Villes & Projets, et d'opérations des activités d'Investissements.

À fin décembre 2010, les emprunts et dettes financières de 444,2 millions d'euros comprennent 303,5 millions d'euros d'endettement corporate moyen terme et 140,7 millions d'endettement bancaire liés à des dettes projets.

Le Groupe dispose d'autorisations d'emprunts pour un total de 861,7 millions d'euros et en utilise 444,2 millions d'euros. La capacité de tirage sur les autorisations de crédits corporate non utilisées représente 262,5 millions d'euros, mobilisables à tout moment.

Les principaux covenants financiers des contrats de prêts sont décrits à la note 26 des états financiers.

L'ensemble des ratios financiers liés à ces covenants est respecté au 31 décembre 2010.

### 10.3 Engagements hors bilan

Les principaux engagements hors bilan donnés par le Groupe (hors sociétés mises en équivalence) sont les suivants au 31 décembre 2010 :

#### Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

Le Groupe a consenti des garanties de passif à hauteur de 89,2 millions d'euros au 31 décembre 2010. Elles sont essentiellement liées aux cessions en 2003 de Coteba et d'une société située à Prague.

Les engagements reçus au titre des garanties de passif s'élèvent à 154,2 millions d'euros.

#### Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Des nantissements sont accordés aux établissements bancaires en garantie de certains emprunts (voir notamment paragraphe 6.4 "Nantissements d'actifs de la Société"). Ces nantissements s'élèvent à 320,7 millions d'euros au 31 décembre 2010 (contre 353,6 millions d'euros au 31 décembre 2009).

## Engagements hors bilan liés à l'exploitation courante du Groupe

### Engagements donnés

(en millions d'euros)	2010	2009
Contre-garanties sur les :		
Garanties Financières d'Achèvement	1.276,0	1.193,0
Indemnités d'immobilisation	21,4	14,5
Autres engagements donnés	198,7	211,7
<b>Total engagements donnés liés à l'exploitation courante</b>	<b>1.496,1</b>	<b>1.419,2</b>

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 Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) au profit des acquéreurs, conformément aux dispositions légales. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu par le passé. Le pôle Logement représente 898 millions d'euros au 31 décembre 2010 contre 734 millions d'euros au 31 décembre 2009. Cette évolution traduit les variations des travaux restant à réaliser sur les chantiers déjà commencés et les efforts de renouvellement des stocks d'opérations. Le pôle Tertiaire passe de 459 millions d'euros au 31 décembre 2009 à 378 millions d'euros au 31 décembre 2010 sous l'effet principalement de l'avancement des travaux de l'immeuble Basalte à La Défense.

Symétriquement, les garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients pour les opérations du tertiaire, s'élèvent à 275 millions d'euros au 31 décembre 2010.

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.

### Engagements réciproques

Les cautions professionnelles requises par la loi Hoguet pour pouvoir exercer la profession d'agent immobilier, et gérer les fonds des mandats dans le cadre de l'activité des Services s'élèvent à 773,3 millions d'euros au 31 décembre 2010.

La note 28 des états financiers figurant à l'Annexe 1 détaille les engagements hors bilan.

## 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 444,2 millions d'euros au 31 décembre 2010 (dont 69 % supérieurs à un an). Les autorisations de crédit contractées avec les établissements bancaires s'élèvent à 862 millions d'euros au 31 décembre 2010. Le détail de l'échéancier est présenté dans la note 26 des états financiers figurant à l'Annexe 1.

Avec les concours bancaires en place et le niveau de 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 2011.

#### 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 4,4 % en 2010 (4,3 % en 2009).

La part de l'endettement à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures représente environ 61 % de l'endettement total au 31 décembre 2010.

Une analyse de sensibilité au risque de taux est présentée en note 26 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.





# RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

- 11.1 Recherche et développement..... 152
- 11.2 Propriété intellectuelle ..... 152



## 11.1 Recherche et développement

La recherche et développement s'inscrit majoritairement dans le cadre de la politique de développement durable du Groupe qui est décrite dans la partie 6.7 "Développement durable".

D'autres initiatives menées par les différentes filiales du Groupe visent également à développer de nouveaux produits, de nouveaux modes ou procédés constructifs, de nouvelles offres pour les clients, ainsi que de nouvelles formes de commercialisation. Pour un certain nombre d'entre elles, ces initiatives se traduisent par la nécessité de procéder à des développements informatiques spécifiques.

## 11.2 Propriété intellectuelle

Le Groupe et ses filiales possèdent un portefeuille important de droits de propriété intellectuelle constitué essentiellement de marques et de noms de domaines, et plus occasionnellement de brevets et de dessins et modèles.

Le Groupe a choisi de faire de son nom Nexity, un élément essentiel de son image et de son patrimoine. Aussi, la marque Nexity et ses logotypes, sa charte graphique et ses noms de domaines Internet associés font l'objet d'une surveillance constante, afin de les protéger contre toute utilisation frauduleuse risquant de porter atteinte à l'image du Groupe.

Conscient de l'importance de développer la valeur de ses actifs incorporels, le Groupe alimente régulièrement son portefeuille de nouvelles marques présentant un intérêt général et destinées à promouvoir l'activité de ses différentes filiales.

Enfin, et à titre exceptionnel, certaines marques utilisées par les filiales du Groupe le sont 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.

Par ailleurs, les filiales ont elles-mêmes pu créer et développer, au fil de leurs histoires respectives, des marques reconnues, qu'elles détiennent de ce fait directement.

Tous les droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales bénéficient d'une protection en France, et lorsque leurs activités le nécessitent, à l'international.

La Direction juridique du Groupe centralise et coordonne la gestion du portefeuille de droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales. Elle est assistée pour ce faire de cabinets spécialisés qui lui assurent une mise à jour et une surveillance régulières. Elle s'assure également de la mise en œuvre des procédures et des recours légaux nécessaires en cas d'atteinte par un tiers aux droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales.



# INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

- 12.1 Évolutions récentes..... 154
- 12.2 Perspectives d'avenir..... 154

## 12.1 Évolutions récentes

Depuis la date de l'arrêté des comptes (22 février 2011), un incendie est survenu le 17 mars 2011 sur le chantier de l'immeuble Basalte (La Défense). La livraison de ce bâtiment, initialement prévue pour le quatrième trimestre 2011, pourrait subir un décalage de l'ordre d'un an.

Les conséquences de cet incendie sont en cours d'analyse avec les différents experts et parties prenantes, notamment les compagnies d'assurances. En l'état actuel des informations partielles à sa disposition et des prévisions de résultat pour l'ensemble de ses activités, cet événement ne conduit pas le Groupe à modifier ses perspectives pour l'exercice 2011.

Aucune autre évolution récente n'est à signaler.

## 12.2 Perspectives d'avenir

Au-delà des prévisions pour l'année 2011 (voir chapitre 13 "Prévisions ou estimations du bénéfice"), le Groupe ne communique pas de perspectives sur son activité pour le moyen terme.

## PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

13.1	Informations prévisionnelles .....	156
13.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations prévisionnelles .....	157

### 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)	2010	2009	Écart
Logement	2.001	1.752	14%
Lotissement	246	237	4%
International	97	55	76%
<b>Pôle Logement</b>	<b>2.344</b>	<b>2.044</b>	<b>15%</b>
Pôle Tertiaire	390	556	-30%
<b>Total Groupe</b>	<b>2.734</b>	<b>2.600</b>	<b>5%</b>

Le carnet de commandes du Groupe à fin décembre 2010 s'élève à 2.734 millions d'euros, en hausse de 5 % par rapport au 31 décembre 2009 : la forte hausse du backlog du pôle Logement (+15 %) est partiellement compensée par la baisse du backlog du pôle Tertiaire. Le carnet de commandes représente l'équivalent de 16 mois de l'activité de promotion de Nexity (base chiffre d'affaires 2010) :

- le carnet de commandes du pôle Logement s'établit à 2.344 millions d'euros, en progression de 15 % sur un an. Ce carnet représente plus de 16 mois d'activité (base chiffre d'affaires pôle Logement 2010) ;
- le carnet de commandes du pôle Tertiaire s'élève à 390 millions d'euros au 31 décembre 2010, contre 556 millions un an plus tôt. Ce carnet représente plus d'un an d'activité (base chiffre d'affaires pôle Tertiaire 2010).

Le Groupe a indiqué lors de sa communication sur l'activité commerciale et les résultats annuels 2010 (voir communiqué de presse du 22 février 2011), anticiper les perspectives suivantes pour 2011 :

- Résidentiel : objectif de part de marché de 10% sur la base d'un marché attendu autour de 105.000 logements neufs ;
- Tertiaire : objectif de 500 millions d'euros de prises de commandes ;
- chiffre d'affaires consolidé 2011 attendu autour de 2,7 milliards d'euros ;
- marge opérationnelle courante 2011 attendue supérieure à 8 % hors charges liées au projet Nexity Demain ; et
- maintien d'une politique de dividende adaptée à la situation financière de la Société.

A l'occasion de la présentation de l'activité commerciale et des résultats annuels 2010 et lors du Webcast tenu le 23 février 2011 sur le même thème, le Groupe a précisé que le montant des charges d'exploitation non récurrentes induites par le projet Nexity Demain au titre de 2011 étaient estimées à environ 20 millions d'euros et que ce même projet entraînerait également sur l'exercice 2011 des investissements additionnels (capex) de l'ordre de 10 millions d'euros.

Les conséquences de l'incendie survenu le 17 mars 2011 sur le chantier de l'immeuble Basalte (voir 12.1 "Evolutions récentes") sont en cours d'analyse avec les différents experts et parties prenantes, notamment les compagnies d'assurances. En l'état actuel des informations partielles à sa disposition et des prévisions de résultat pour l'ensemble de ses activités, cet événement ne conduit pas le Groupe à modifier ses perspectives pour l'exercice 2011.

## 13.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations prévisionnelles

### Rapport des commissaires aux comptes sur les prévisions de bénéfice

Monsieur le Président-Directeur général,

En notre qualité de Commissaires aux comptes et en application du Règlement (CE) N° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les prévisions de bénéfice de la société Nexity S.A. incluses dans le chapitre 13 de son document de référence 2010.

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 S.A. Elles ont également consisté à collecter les informations et les explications que nous avons estimé 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 S.A.

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.

Paris et Paris La Défense, le 18 avril 2011

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

François Plat  
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Membre du réseau Ernst & Young

Benoît Gillet    Jean-Philippe Bertin  
Associé            Associé

MAZARS

Julien Marin-Pache    Jean Latorzeff  
Associé                  Associé





# ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE

- 14.1 Conseil d'administration et principaux dirigeants..... 160**
  - 14.1.1 Les membres du Conseil d'administration ..... 160
  - 14.1.2 Les principaux dirigeants ..... 173
  - 14.1.3 Opérations sur titres réalisées par les dirigeants..... 176
  - 14.1.4 Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration  
et de la Direction ..... 176
- 14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration  
et de direction ..... 177**



## 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, figure au paragraphe 16.1 "Fonctionnement des organes d'administration et de direction".

### 14.1.1 Les membres du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration compte onze administrateurs. Messieurs Alain Dinin, Hervé Denize, Pascal Oddo, Miguel Sieler et Madame Anne-Marie de Chalambert ont vu leurs mandats respectifs renouvelés lors de l'Assemblée générale du 30 avril 2008, pour une durée de quatre ans prenant 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, à compter du 5 novembre 2008 pour la durée restant à courir du mandat de leurs prédécesseurs Messieurs Charles Milhaud et Nicolas Mérindol démissionnaires, 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 leurs mandats est intervenue lors de l'Assemblée générale du 13 mai 2009.

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Xavier Larnaudie-Eiffel, et Madame Martine Carette ont été renouvelés dans leurs fonctions d'administrateur 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.

Monsieur Alain David, coopté aux fonctions d'administrateur par le Conseil d'administration du 4 février 2010 en remplacement de Monsieur Alain Lacroix, démissionnaire, a vu son mandat ratifié par l'Assemblée générale du 12 mai 2010.

Le 11 mai 2010, Monsieur François Riahi a été désigné représentant permanent de Caisses d'Epargne Participations en remplacement de Monsieur Guy Cotret, démissionnaire. Le 28 juillet 2010, CE Holding Promotion, représentée par Monsieur François Riahi, a été cooptée en remplacement de Caisses d'Epargne Participations, démissionnaire. Il sera demandé à l'Assemblée générale du 11 mai 2011 de se prononcer sur la ratification de son mandat.

Les statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration peut être assisté dans ses travaux par un à trois censeurs. Le mandat de Monsieur Charles-Henri Filippi qui prenait fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes clos le 31 décembre 2009, a été renouvelé par l'Assemblée générale du 12 mai 2010 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. Le renouvellement ou la prorogation de leurs mandats devraient être soumis aux unités économiques et sociales compétentes.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, le Conseil d'administration s'est réuni à neuf reprises (sept conseils ont donné lieu à des réunions physiques et deux à des réunions par conférence téléphonique). Une réunion spécifique des administrateurs a été consacrée à la stratégie du Groupe.

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 15 mars 2011, la fonction principale exercée dans la Société par ses membres ainsi que les principales activités qu'ils exercent 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 2010.

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 60 ans Nationalité française	28/09/2004	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Président-Directeur général de la Société  Président du Comité d'investissement	<p><b>Mandats en cours :</b></p> <p><b>Hors Groupe :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● administrateur de l'ORF (Observatoire Régional du Foncier en Île-de-France);</li> <li>● administrateur de Club Méditerranée S.A.;</li> <li>● administrateur et membre du Bureau exécutif de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers France);</li> <li>● membre du Conseil d'orientation stratégique de SKEMA Business School.</li> </ul> <p><b>Au sein du Groupe :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Président du Conseil d'administration du Crédit Financier Lillois S.A. et de Nexity Entreprises S.A.;</li> <li>● Vice-Président et membre du Conseil de surveillance de Saggel Holding S.A.;</li> <li>● Gérant de Clichy Europe 4 SARL;</li> <li>● représentant légal de Nexity, Président de Nexity Franchises SAS.;</li> <li>● administrateur et membre du Comité des nominations et des rémunérations du Crédit Foncier de France;</li> <li>● représentant permanent de Nexity, administrateur de Saggel transactions SA;</li> <li>● représentant permanent de SIG 30 Participations, membre du Conseil de surveillance de Geprim SAS;</li> <li>● représentant permanent de Nexim 1 SAS, administrateur des sociétés suivantes : Ufiam SA, Ressources et Valorisation SA;</li> <li>● administrateur de Nexity Logement SAS;</li> <li>● représentant permanent de Nexity Logement SAS, administrateur des sociétés suivantes : Féréal SA, George V Région Nord SAS;</li> <li>● représentant permanent de George V Gestion SAS, administrateur de Chantiers Navals de l'Esterel SA.</li> </ul> <p><b>À l'étranger :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● administrateur des sociétés suivantes : Nexity España (Espagne), Nexibel 6 (Belgique), Nexity Italia (Italie);</li> <li>● administrateur et Président des sociétés suivantes : Nexity Biandrate, Sesto Edison 1 et Sesto Edison 2 (Italie);</li> <li>● représentant permanent de SIG 30 Participations, administrateur de City Garden Real Estate;</li> <li>● représentant de Nexity S.A., administrateur de Nexibel 1, Nexibel 2, Nexibel 3, Nexibel 5 et Nexibel IG (Belgique).</li> </ul>

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				<p><b>Mandats expirés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• administrateur de Nexity Belgium (Belgique) (jusqu'au 22.12.2010),</li> <li>• Vice-Président et administrateur de Lamy SA (jusqu'au 30/11/2010),</li> <li>• représentant permanent de Nexity, administrateur de Nexity Services SA (jusqu'au 30/11/2010),</li> <li>• représentant permanent de Nexity Logement, administrateur de Nexity Entreprises SA, (jusqu'au 02/06/2010),</li> <li>• Président de Nexity Lamy SAS (ex GCE Holding Pierre SAS) (jusqu'au 22/12/2009);</li> <li>• Vice-Président, administrateur et membre du Comité stratégique du Crédit Foncier de France (jusqu'au 20/02/2009);</li> <li>• représentant permanent de SIG 30 Participations, membre du Conseil de surveillance de Geprim Construction SAS (jusqu'au 16/11/2009);</li> <li>• administrateur de l'École Supérieure de Commerce de Lille;</li> <li>• administrateur de VINCI;</li> <li>• administrateur de la Société de la Tour Eiffel;</li> <li>• administrateur de Dolmea Real Estate;</li> <li>• Président de Nexity Logement SAS;</li> <li>• Président et membre du Conseil de surveillance de Société Lamy;</li> <li>• Directeur général de Crédit Financier Lillois;</li> <li>• membre du Conseil de surveillance de Parcoval SAS;</li> <li>• Président de Nexity Initiale SAS;</li> <li>• Gérant de Nexity Investissement SNC, et de Critère SARL;</li> <li>• et certains mandats de représentant de Nexity Initiale ou Nexity Logement au sein d'organes de direction de sociétés du groupe Nexity;</li> <li>• Président de George V USA (États-Unis);</li> <li>• administrateur de Sea Oaks GP, L.C. (États-Unis);</li> <li>• administrateur de Nexibel Investissement (ex Nexibel 4 (Belgique)).</li> </ul>
Bernard Comolet 64 ans Nationalité française	05/11/2008	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Vice-Président du Conseil d'administration	<p><b>Mandats en cours :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• membre du Conseil de surveillance de BPCE, SA à Directoire et Conseil de surveillance (depuis le 31/07/2009);</li> <li>• Président du Directoire de CEP d'Île de France, (CEP IDF), SA à Directoire et Conseil de surveillance;</li> <li>• Président du Conseil de surveillance de Banque BCP, SAS;</li> <li>• représentant légal de CEP IDF, membre du Conseil de surveillance de GCE Business Services, GIE, et de GCE Technologies, GIE;</li> <li>• représentant permanent de CEP IDF, administrateur de Immobilière 3F, SA d'HLM;</li> <li>• administrateur de Paris OPH Habitat, EPIC;</li> <li>• membre du Conseil d'administration de CE Holding Promotion, SAS à Conseil d'administration (depuis le 30/06/2010).</li> </ul> <p><b>À l'étranger :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• membre du Conseil de surveillance de Banque BCP Luxembourg, SA à Directoire et Conseil de surveillance (Luxembourg).</li> </ul>

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Bernard Comolet				<p><b>Mandats expirés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● membre du Conseil d'administration de CE Participations, SA (jusqu'en août 2010);</li> <li>● administrateur de Financière Océor, SA (jusqu'au 30/04/2010);</li> <li>● représentant légal de CEP IDF, membre du Conseil de surveillance d'EFIDIS, SA d'HLM à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 16/12/2010);</li> <li>● Président du Directoire de CNCE, SA à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 01/03/2009);</li> <li>● Vice-Président du Conseil de surveillance de CNCE, SA à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 31/07/2009);</li> <li>● administrateur de CNP Assurances, SA (jusqu'au 23/03/2009);</li> <li>● Vice-Président du Conseil de surveillance de Financière Océor, SA à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 14/07/2009);</li> <li>● représentant légal de CNCE, Président des sociétés suivantes : GCE ASAP, SAS (jusqu'au 01/03/2009), GCE Eclair 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);</li> <li>● Président du Conseil de surveillance de Natixis, SA à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 06/03/2009);</li> <li>● Vice-Président du Conseil d'administration du Groupement Européen des Caisses d'Epargne, Groupement;</li> <li>● représentant légal de CNCE, Président de GCE Participations, Gérant de Participations Ecureuil, SNC (jusqu'au 01/03/2009);</li> <li>● administrateur de Sopassure, SA;</li> <li>● Vice-Président du Conseil de surveillance et membre du Comité d'audit de CNCE, SA à Directoire et Conseil de surveillance;</li> <li>● Président du Directoire de CEP d'Île-de-France Ouest, SA à Directoire et Conseil de surveillance;</li> <li>● censeur de CNP Assurances, SA;</li> <li>● représentant légal de CNCE, membre du Conseil de surveillance de GIRCE Stratégie GIE et de GEMO RSI GIE;</li> <li>● Vice-Président du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération de Natixis, SA à Directoire et Conseil de surveillance;</li> <li>● représentant légal de CE IDF, membre du Conseil de surveillance de SEDI RSI GIE;</li> <li>● Président-Directeur général d'Ecureuil Dynamique +, SICAV;</li> <li>● représentant permanent de CE IDF Paris, administrateur d'Eulia Caution, SA;</li> <li>● administrateur d'EUROTEVEA (anciennement EURO SOFAC), SA;</li> <li>● membre du Conseil de surveillance d'IXIS CIB, SA à Directoire et Conseil de surveillance;</li> <li>● représentant permanent de CE IDF Paris, administrateur des sociétés suivantes : ODACIA SA, Saccef SA, Socamab Assurances SA.</li> </ul>

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 57 ans Nationalité française	28/09/2004	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Directeur général délégué Membre du Comité d'investissement	<p><b>Mandats en cours :</b></p> <p><b>Hors Groupe :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● cogérant de SCI Avenir et SCI Futur Antérieur, SARL Hommes et Matières.</li> </ul> <p><b>Au sein du Groupe :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Président-Directeur général et administrateur de SA Chantiers Navals de l'Esterel;</li> <li>● Président de SAS Nexim 4, SAS Neximmo 4, SAS Neximmo 8, SAS Neximmo 11, SAS Neximmo 12, SAS Neximmo 16, SAS Neximmo 17, SAS Neximmo 19, SAS Sari Investissements;</li> <li>● administrateur de SAS Apollonia, SA Nexity Entreprises (ex-Sari);</li> <li>● Directeur général non administrateur de SA Crédit Financier Lillois (CFL);</li> <li>● Président et membre du Conseil de surveillance de SA Saggel Holding et SA Iselection;</li> <li>● Président et membre du Conseil de surveillance de SAS Century 21 France;</li> <li>● Gérant de : SNC Quai d'Arenc, SCI Montreuil Rue Cuvier, SNC Neximmo 28, SNC Neximmo 29, SNC Rue du Petit Clamart et SNC Aubert Egalité;</li> <li>● cogérant de SNC Nexity Reim (ex Nexity Investissement);</li> <li>● représentant permanent de Nexity, administrateur et membre du Comité des nominations et rémunérations et du Comité d'investissement d'Eurosic SA;</li> <li>● représentant permanent de Nexity, administrateur de : SA Nexity Saggel Property Management (ex Saggel Gestion), SA Guy Hoquet l'Immobilier;</li> <li>● représentant permanent de Nexity Franchises, administrateur de SAS Financière Guy Hoquet l'Immobilier</li> <li>● représentant légal de SAS Nexim 4, Président de : SAS Canton 1, et SAS Canton 9;</li> <li>● représentant légal de Sari Investissements, Président de SAS Neximmo 5, SAS Neximmo 10, SAS Neximmo 32, SAS Massena Paris 13<sup>e</sup>, SAS Vaneau, Nexicom 1, Nexicom 2 et Nexicom 3;</li> <li>● représentant légal de Sari Investissements, Président de SAS Massena Paris 13<sup>ème</sup>, cogérant de SNC Promotion M7;</li> <li>● représentant légal de Sari Investissements, cogérante de 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 Ilot N°3 et SCI Parc de Gerland Ilot N°4;</li> <li>● représentant permanent de Sari Investissements, membre du Conseil de surveillance de SAS Geprim;</li> <li>● représentant permanent de Cofipa, administrateur de SAS George V Gestion;</li> <li>● représentant permanent de George V Gestion, administrateur de SA Fereal, SA Ressources et Valorisations, SA CFFI et SAS George V Région Nord;</li> <li>● représentant permanent de la SAS Nexity Logement, administrateur de SA Nexity Consulting;</li> <li>● représentant permanent Nexity Régions I, administrateur de SAS Nexity Logement.</li> </ul>

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				<ul style="list-style-type: none"> <li>représentant légal de Sari Investissements gérante de SNC Danton Promotion, SCI L'Ecrin, 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 Nimes (ex SNC Neximmo 23), SNC Nimes Actilogis (ex SNC Neximmo 24), SNC Parc de la Plaine de l'Ain III (ex SNC Neximmo 25), SNC Montélimar Actilogis 2, SNC Coduray 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 Logistique 2, SNC Orléans Nord Logistique 3, SNC du Chemin de Paris, SNC Orléans Nord Galaxy, SNC Orléans Nord Express 1, SNC Orléans Nord Express 2, SNC Urban East Eden, SNC Urban East Green, SNC Chaponnay Logistique, SNC Urban East Jean Zay;</li> </ul> <p>À l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>administrateur de Nexity España (Espagne);</li> <li>liquidateur de Companhia Imobiliaria do Sena (Portugal);</li> <li>représentant permanent de SIG 30 Participations, administrateur et Président du Conseil de Nexity IG;</li> <li>représentant de SIG 30 Participations, administrateur de Nexibel 1, Nexibel 2, Nexibel 3, Nexibel 5 (Belgique);</li> <li>administrateur de Nexity Belgium (ex Nexibel Investissement – ex Nexibel 4) (Belgique);</li> <li>administrateur de Nexibel 6 (Belgique);</li> <li>cogérant de NeximUR (Belgique).</li> </ul>

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><b>Mandats expirés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● représentant de SAS Nexim 4, Président de SAS Canton 2 (jusqu'au 29/11/2010);</li> <li>● représentant légal de Sari Investissements, Président de SAS Neximmo 1 (jusqu'au 12/02/2010), SAS Neximmo 6 (jusqu'au 12/02/2010), SAS Neximmo 9 (jusqu'au 12/02/2010), SAS Neximmo 31 (jusqu'au 12/02/2010) gérante de : SNC 20 Quai du Lazaret, cogérante de : SCI Parc Saint Quentin, SNC Parc Saint Quentin 3, liquidateur de Opérateur Alsace Eiffel Levallois et Opale Levallois SAS (jusqu'au 20/10/2010);</li> <li>● représentant permanent de Nexity, administrateur de SA Lamy (jusqu'au 30/11/2010);</li> <li>● représentant permanent de la SAS Nexity Logement, administrateur de SA Crédit Financier Lillois (jusqu'au 18/03/2010);</li> <li>● Président de SAS Neximmo 3 (jusqu'au 12/02/2010);</li> <li>● membre et Président du Conseil de surveillance d'Eurosic;</li> <li>● membre et Président du Comité de rémunération de SA Vectrane;</li> <li>● représentant permanent d'Eurosic SA, administrateur de SA Vectrane;</li> <li>● administrateur de SA Crédit Foncier de France;</li> <li>● représentant permanent de Sari Investissements, membre du Conseil de surveillance de SAS Geprim Construction, administrateur de SA Nexity Services (jusqu'au 30/11/2010);</li> <li>● membre du Comité d'audit de Lamy SA;</li> <li>● Gérant de SNC Société d'Investissements en Immobilier, SNC Neximmo 27, SNC Puteaux Aménagement, SNC Tison Rivoli, SNC Volney Saint Martin, SNC Haut Lauvert Antibes et SNC Bercy Van Gogh;</li> <li>● cogérant de SNC Marc Schwoob République;</li> <li>● représentant permanent de SAS Nexim 5, administrateur de SAS Société Immobilière ESCE;</li> <li>● représentant permanent de George V Gestion, administrateur de SAS Seeri;</li> <li>● représentant permanent de GCE Immobilier membre du Conseil de surveillance de Société Lamy SA;</li> <li>● administrateur du GIE des Longs Quartiers;</li> <li>● administrateur de Companhia Imobiliara do Sena (Portugal) jusqu'au 23/12/2010.</li> </ul>

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
CE Holding Promotion Représentée par Monsieur François Riahi 37 ans Nationalité française	28/07/2010	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Administrateur François Riahi (représentant permanent) (anciennement représentant permanent de Caisses d'Epargne Participations à compter du 30/04/2010 en remplacement de Monsieur Guy Cotret) Membre du Comité d'investissement	<p><b>Fonction principale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur général adjoint – Stratégie de BPCE</li> </ul> <p><b>Mandats en cours :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• membre du Conseil d'administration de BPCE IOM;</li> <li>• membre du Conseil d'administration du Crédit Foncier de France;</li> <li>• membre du Conseil de surveillance de la Banque Palatine;</li> <li>• membre du Conseil d'administration de Meilleurtaux;</li> <li>• membre du Comité de surveillance de FLCP;</li> <li>• membre du Conseil de surveillance de Natixis Coficiné;</li> <li>• représentant permanent de BPCE, membre du Conseil de surveillance de M.A Banque;</li> <li>• représentant permanent de GCE Participations, membre du Conseil d'administration de Demain TV;</li> <li>• Président des SAS suivantes : GCE Avi 007, GCE Ida 007, GCE Eska 007, GCE FX 007, GCE Kali 007, GCE Kola 007, GCE Ona 007, GCE VTR 007, GCE ASAP, GCE Eclair 07, Ponant 2 et Ponant 3.</li> </ul> <p><b>Mandats expirés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président de la SAS GCE TEO 007 (devenue CE Holding Promotion) (jusqu'au 30/06/2010).</li> </ul>
Caisses d'Epargne Participations (ex-Caisse Nationale des Caisses d'Epargne et de Prévoyance) représentée par Guy Cotret jusqu'au 03/03/2010 puis par Monsieur François Riahi à compter du 30/04/2010	23/07/2007	Fin de mandat le 23/07/2010	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 03/03/2010 Nomination de François Riahi en remplacement de Guy Cotret en qualité de représentant permanent à compter du 30/04/2010	<p><b>Mandats détenus jusqu'au 03/03/2010 (démission) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur pôle immobilier de BPCE SA à Directoire et Conseil de surveillance;</li> <li>• Président du Conseil d'administration, administrateur, membre du Conseil d'audit et de rémunération de Crédit Foncier de France;</li> <li>• représentant permanent de CE Participations, administrateur des sociétés suivantes : Banque de Nouvelle-Calédonie SA, Banque de Tahiti SA, Banque des Antilles françaises SA;</li> <li>• administrateur de Banque des Mascareignes LTEE SA, Fédération nationale des Caisses d'Epargne, Fondation Caisses d'Epargne pour la Solidarité Fondation;</li> <li>• administrateur de Natixis Asset Management ;</li> <li>• administrateur, Président du Comité de rémunération de BPCE Domaines, SA à Conseil d'administration;</li> <li>• représentant de CE Participations, membre du conseil de surveillance de Ciloger SA;</li> <li>• Président du Conseil de surveillance de GCE Foncier Coinvest SAS, et de GCE SEM SAS;</li> <li>• représentant permanent de CE Participations, Président du Conseil de surveillance de GCE Technologies, GIE;</li> <li>• représentant du Groupe des membres C d'Informatique CDC, GIE;</li> <li>• Président du Conseil de surveillance et du Comité des rémunérations de GCE Habitat, SA à directoire et Conseil de surveillance;</li> <li>• Président du Conseil de surveillance d'Ecureuil Crédit, GIE;</li> <li>• Président du Conseil d'administration de Meilleurtaux, SA à Conseil d'administration;</li> <li>• Président de la SAS et administrateur d'Oterom Holding, SAS;</li> <li>• représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance de SOCFIM, SA à Directoire et Conseil de surveillance;</li> <li>• Vice-Président du Conseil de surveillance de Lamy, SA à Directoire et Conseil de surveillance;</li> <li>• Président de l'Université du Groupe Caisse d'Epargne, EPIC;</li> </ul>



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 jusqu'au 03/03/2010 puis par Monsieur François Riahi à compter du 30/04/2010				<p>À l'étranger jusqu'au 03/03/2010 (démission) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>administrateur de la Banque Tuniso-Koweïtienne SA (Tunisie), de Financière Océor Algérie SAS (Algérie), et de GCE Services et Conseil à l'Immobilier (Maroc);</li> <li>représentant permanent de CNCE, administrateur de GCE Maroc SAS (Maroc);</li> <li>Président de la SAS et du Conseil d'administration de GCE Maroc Immobilier SAS (Maroc);</li> <li>Président du Conseil de surveillance de Moebius Fund Management, SA à Directoire et Conseil de surveillance (Luxembourg).</li> </ul> <p>Mandats expirés antérieurement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>membre du Directoire de CNCE, SA à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 31/07/2009);</li> <li>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 15/07/2009);</li> <li>représentant permanent de CE Participations, Président du Conseil de surveillance de GCE Business Services, GIE (jusqu'au 24/09/2009);</li> <li>membre du Conseil de surveillance de GCE Newtec, SAS (jusqu'au 28/09/2009);</li> <li>représentant permanent de CE Participations, administrateur de GCE Maroc, SAS (jusqu'au 29/06/2009), et de La Chaîne Marseille, SA;</li> <li>Président de la SAS et du Conseil d'administration de GCE Paiements, SAS (jusqu'au 26/10/2009);</li> <li>Président du Conseil de surveillance de GCE Achats;</li> <li>Vice-Président du Conseil de surveillance de GCE Immobilier;</li> <li>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;</li> <li>membre du Conseil de surveillance et du Comité de Rémunération de Natixis Global Asset Management;</li> <li>représentant permanent de CNCE, administrateur de GIRCE Stratégie, GIE;</li> <li>représentant permanent de CNCE, membre du Conseil de surveillance de GCE Technologies, GIE;</li> <li>Président du Conseil d'administration d'A3C;</li> <li>représentant permanent du Crédit Foncier de France, Président du Conseil d'administration de Cicobail;</li> <li>représentant permanent du Crédit Foncier de France, administrateur de Compagnie de Financement Foncier, et de Foncier Consultants;</li> <li>administrateur de Foncier Expertises et de Foncier Participations;</li> <li>membre du Conseil de surveillance et du Comité de Rémunération d'Ixis Corporate &amp; Investment Bank;</li> <li>représentant permanent de CNCE, administrateur d'Odacia.</li> </ul>

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 67 ans Nationalité française	26/10/2004	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Administrateur Membre du Comité d'investissement Membre du Comité des rémunérations et des nominations	<p><b>Mandants en cours :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Gérant de la société civile du Golf de Morfontain ;</li> <li>● Président AMCH, Sasu (depuis le 05/07/2010).</li> </ul> <p><b>Mandats expirés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de surveillance de Foncière des Régions ;</li> <li>● Vice-Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières ;</li> <li>● Gérant de SCI Generali Logistique et de SCI Saint-Ouen C1 ;</li> <li>● Président de Saint-Ouen C1 SAS ;</li> <li>● responsable en France de ASSICURAZIONI GENERALI SPA ;</li> <li>● 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, SCI du 10-12, boulevard de la Libération, Viroflay, SCI du 24, rue de Mogador à Paris (9<sup>e</sup>), SCI du 54, avenue Hoche, 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, SNC Generali France Trieste, Venise et compagnie, 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 ;</li> <li>● Président des sociétés suivantes : Suresnes Immobilier SAS, MT Tenibre, Generali le Dufy SAS ;</li> <li>● représentant permanent de Generali assurances IARD, administrateur de SILIC ;</li> <li>● administrateur des sociétés suivantes : Gecina, Société de transactions Immobilières de la rue de Londres-SOTRILMO, SA Immobilière Saint Honoré les Feuillans ;</li> <li>● représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de surveillance de Foncière des Logements ;</li> <li>● administrateur unique et Directeur du GIE Generali Immobilier ;</li> <li>● représentant du GIE Generali Immobilier, Président de 2 ISO SAS, MT Musala, et de TOUZET SAS ;</li> <li>● représentant du GIE Generali Immobilier, administrateur de Sophia ;</li> </ul>

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				<p><b>Mandats expirés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>représentant du GIE Generali Immobilier, Gérant des sociétés suivantes : SCI La Bastide Moliets, SCI Bugeaud Lyon, SCI Generali Belle Plagne, SNC Generali Belle Plagne ;</li> <li>Président-Directeur général des sociétés suivantes : Foncière-BurHo, SA Immobilière des 154-156 Boulevard de la Gare à Paris ;</li> <li>représentant permanent de Generali France Assurances, membre du Conseil de surveillance de Generali Habitat ;</li> <li>représentant permanent de Generali France Assurances, administrateur de SA Immobilière Les Trois Collines de Mougins ;</li> <li>représentant permanent de la Fédération Continentale, administrateur de Sophia, Locasic ;</li> <li>représentant permanent de la SCI Du Coq, administrateur de Placement Bail ;</li> <li>liquidateur du GIE Generali Immobilier, Gérant de SCI le Dufy ;</li> <li>Président du Conseil de surveillance de Generali Immobilier Conseil, et de Generali Immobilier Gestion.</li> </ul>
Pascal Oddo 59 ans Nationalité française	10/05/2005	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Administrateur Président du Comité d'audit et des comptes	<p><b>Mandats en cours :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Président d'Atlante SAS ;</li> <li>représentant permanent d'Atlante SAS, membre du Directoire de LBO France (Gestion) SAS ;</li> <li>membre du Conseil de surveillance des sociétés suivantes : Teramics, Rocafin, Financière Sono ;</li> <li>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, Finolly, Gravotech, Holding Médipartenaïres, Whiteco, Mazarine Group, Tiama 2, CVT Holding, Financière PA, Financière Storage, Consolis Holding, Financière TXL, Geoxia, MBMA Holding, Exxelia Expansion.</li> </ul> <p><b>Mandats expirés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Président de LTI SA ;</li> <li>administrateur des sociétés suivantes : 3PI SA, Materis Holding Luxembourg S.A, Actaris Metering System SA, Bertin Technologies SAS ;</li> <li>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, Scientis ;</li> <li>Président du Conseil de surveillance de Financière Gault &amp; Frémont ;</li> <li>représentant permanent d'Atlante SAS, membre du Conseil de surveillance de la Financière Cegelec SAS, Rocafin, WFS, Tiama, Eryma, Financière Piera ;</li> <li>Gérant des sociétés suivantes : SCI du 23, rue de Seine, SCI La Douceur, SCI du 35 rue de Verneuil.</li> </ul>

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
<b>Miguel Sieler</b> 61 ans Nationalité française	10/05/2005	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Administrateur Président du Comité des rémunérations et des nominations Membre du Comité d'audit et des comptes	<b>Mandats en cours :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Président de Plasmaprime SAS (depuis le 23/01/2009);</li> <li>Président du Conseil d'administration de Wittycell S.A.S.</li> </ul> <b>Mandats expirés :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Président du Directoire de Bayer S.A.S.;</li> <li>membre du Conseil de surveillance de Bayer CropScience SA;</li> <li>administrateur de Bayer CropScience France, de Bayer Environmental Science, d'Ethypharm SA, et de la Fondation Maison de la Chimie;</li> <li>Président du Conseil de surveillance des sociétés suivantes : Bayer Santé, Bayer Santé Familiale, Bayer Classics, Haarmann &amp; Reimer;</li> <li>membre du Conseil d'administration Bayer Immobilier, Bayer Diagnostics;</li> <li>Vice-Président du Conseil de surveillance de Buna France, et de Borchers France;</li> <li>Président du Conseil de surveillance et membre du Conseil de surveillance de Lanxess Elastomeres;</li> <li>membre du Conseil de surveillance de Lanxess S.A.S.</li> </ul>
<b>Martine Carette</b> 59 ans Nationalité française	31/05/2005	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2012	Administrateur Directeur de l'Université d'entreprise Nexity depuis le 01/01/2010	<b>Mandats en cours :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Président de Boréales Consultants SAS;</li> <li>membre du Conseil de surveillance du FCPE Nexity Actions;</li> <li>membre du Conseil de surveillance du FCPE Nexity Relais 2010 (fin le 27/12/2010).</li> </ul>
<b>Caisse des Dépôts et Consignation représentée par Xavier Larnaudie-Eiffel</b> 52 ans Nationalité française	31/05/2005	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2012	Administrateur Membre du Comité d'investissement Membre du Comité des rémunérations et des nominations	<b>Mandats en cours :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Directeur général adjoint de CNP Assurances;</li> <li>Directeur général et administrateur de CNP International.</li> </ul> <b>À l'étranger :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Président de la commission vie du Comité Européen des Assurances (Belgique);</li> <li>Président du Conseil d'administration de Caixa Seguros (Brésil), et de CNP Barclays Vida (Espagne);</li> <li>Vice-Président du Conseil de surveillance et Président du Comité des rémunérations et des nominations de Global et de Global Vida (Portugal) (jusqu'au 03/03/2010);</li> <li>Vice-Président du Conseil d'administration des sociétés suivantes : Sino French Life Insurance (Chine), Marfin Life, S.A. (Grèce), Marfin Brokers, SA (Grèce), Laiki Insurance Co. Ltd (Chypre), Laiki Cyprialife Ltd (Chypre);</li> <li>Vice-Président, membre du Comité du contrôle interne et Président du Comité stratégique de CNP Unicredit Vita (Italie);</li> <li>administrateur de CNP Vida (Espagne);</li> <li>administrateur de CNP Europe Life Ltd (Irlande);</li> <li>Vice-Président du Conseil d'administration et membre du Comité d'Audit CNP Marfin Insurance Holdings Ltd (Chypre).</li> </ul> <b>Mandats expirés :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>administrateur du conservatoire national des Arts et Métiers, et d'ESL Network (Belgique);</li> <li>membre du Conseil de surveillance d'Italia Holding.</li> </ul>

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 61 ans Nationalité française	05/11/2008	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Administrateur Coprésident du Comité d'audit et des comptes	<p><b>Mandats en cours :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Directeur général (réseau Caisses d'Epargne) et membre du Directoire de BPCE, SA à Directoire et Conseil de surveillance;</li> <li>● représentant permanent de BPCE, membre du Conseil de surveillance de CE Participations;</li> <li>● représentant permanent de BPCE, Président et membre du Conseil de surveillance de CE syndications risques, (ex CE Garanties Entreprises, GIE);</li> <li>● administrateur des sociétés suivantes : Ecureuil Vie Développement SAS, Natixis Epargne Financière Gestion SA, CEMM;</li> <li>● 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;</li> <li>● Président du Conseil de surveillance de Banque Palatine, SA à Directoire et Conseil de surveillance;</li> <li>● administrateur des sociétés suivantes : GCE Domaines SA;</li> <li>● représentant permanent d'Erixel, administrateur d'Erilia, SAS;</li> <li>● censeur de Yunus Movie Project Partners, SAS;</li> <li>● Président de GCE Fidélisation, SAS.</li> </ul> <p><b>À l'étranger :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● administrateur de Banca Carige, SA (Italie).</li> </ul> <p><b>Mandats expirés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance de Natixis, SA à Directoire et Conseil de surveillance;</li> <li>● représentant permanent de GCEI, membre du Conseil de surveillance d'Iselection;</li> <li>● Président du Directoire de CEP de Provence Alpes Corse (CEPAC), SA à Directoire et Conseil de surveillance;</li> <li>● représentant permanent de CEPAC, administrateur des sociétés suivantes : Banque de la Réunion SA, Banque des Antilles Françaises SA, La Chaîne Marseille – LCM SA;</li> <li>● représentant permanent de CEPAC, membre du Conseil de surveillance de Business Services GIE, de Caisse d'Epargne Garanties Entreprises GIE, et de Financière Océor SA à Directoire et Conseil de surveillance;</li> <li>● administrateur de Marseille Aménagement, SEM;</li> <li>● membre du Conseil de direction de Proxipaca Finance;</li> <li>● Gérant de SCF Py &amp; Rotja;</li> <li>● Président du Comité de direction de Viveris, SAS;</li> <li>● Président du Conseil de surveillance de Viveris Management, SAS;</li> <li>● Président du Conseil d'administration du Crédit Foncier de France;</li> <li>● administrateur de Natixis Epargne Financière SA (jusqu'au 31/08/2010);</li> <li>● administrateur de Sopassure SA (jusqu'au 22/04/2010);</li> <li>● administrateur de CNP Assurances SA (jusqu'au 22/04/2010);</li> <li>● administrateur de Crédit Foncier de France SA (jusqu'au 07/04/2010);</li> <li>● administrateur de Natixis SA (jusqu'au 27/05/2010);</li> <li>● Président du Conseil d'administration et administrateur d'Erixel, SAS (jusqu'au 05/05/2010).</li> </ul>

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				<p><b>Mandats expirés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Président du Comité de surveillance des sociétés suivantes : FLCP SAS (jusqu'au 19/02/2010), GCE Capital SA à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 07/04/2010);</li> <li>Président du Conseil d'administration de Natixis Asset Management, SA (jusqu'au 30/09/2010);</li> <li>Président du Conseil de surveillance de SOCFIM, SA à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 10/05/2010).</li> </ul>
Alain David 55 ans Nationalité française	04/02/2010	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Administrateur	<p><b>Fonction principale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Directeur financier exécutif de BPCE.</li> </ul> <p><b>Mandats en cours :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>administrateur des sociétés suivantes : SFEF (Société de Financement de l'Économie Française) SA, TWINS Participations SAS;</li> <li>Président du Conseil de surveillance de Banque Populaire Covered Bonds, SA à Directoire et Conseil de surveillance;</li> <li>administrateur de GCE Paiements (jusqu'au 28/07/2010);</li> <li>administrateur de Natixis Private Equity;</li> <li>Président GCE Covered Bonds;</li> <li>Président du Conseil d'administration de BPCE SFH (nom provisoire);</li> <li>membre du Conseil de surveillance de GIE CSF-GCE.</li> </ul> <p><b>À l'étranger :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>administrateur de BICEC SA (Cameroun), et de VBI SA (Autriche).</li> </ul> <p><b>Mandats expirés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>administrateur des sociétés suivantes : CIFG Holding, CIFG Garanty, CIFG Europe, Président du Directoire de Banques Populaires Covered Bonds (jusqu'au 30/11/2009).</li> </ul>

Les fonctions de censeur sont exercées par Monsieur Charles-Henri Filippi qui est également membre du Comité d'investissement.

Monsieur Charles-Henri Filippi, 58 ans, de nationalité française, exerce principalement, en dehors de la Société, les fonctions de Président de Alfina SAS, et, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, celles de Président de Citigroup France.

### 14.1.2 Les principaux dirigeants

Au 15 mars 2011, les principaux dirigeants de la Société, par ailleurs membres du Comité de Direction générale ou du Comité corporate 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 Immobiliers de 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 (D.E.C.S.).
- Frédéric Augier, Directeur général adjoint du pôle Distribution, est également coordinateur du projet d'entreprise Nexity Demain. Il a d'abord été responsable marketing chez Evian pour l'Allemagne et l'Autriche, de 1993 à 1995, puis consultant senior chez Bossard Consultants jusqu'en 1998. Il a ensuite occupé le poste de responsable du marketing stratégique et de conseiller auprès du Président chez E. Leclerc jusqu'en août 2006, avant de rejoindre Nexity. Il est diplômé de l'École de Management de Lyon (EM Lyon).
- 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 (E.S.S.E.C.) 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 (H.E.C.).
- 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 (E.S.S.E.C.).



- 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.
- Alexis Perret, Directeur général délégué du pôle Tertiaire depuis juin 2010, a rejoint le Groupe en juillet 2006 comme Directeur général adjoint du pôle Tertiaire. Il a occupé, à partir de 1997, les fonctions de chargé de mission au cabinet du Vice-Président au développement urbain de la Communauté urbaine de Lyon, puis en 2001 de conseiller technique du Président de la Communauté urbaine de Lyon en charge de l'élaboration et de la mise en œuvre de la stratégie du développement urbain. Il est titulaire d'une maîtrise de Droit des affaires et d'une maîtrise de Droit public.
- Jean-Luc Poidevin, Directeur général délégué du pôle Collectivités 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.
- Jean-Philippe Ruggieri, Directeur général adjoint du pôle Logement depuis 2006, était précédemment Directeur général de Nexity Consulting et de Nexity Patrimoine. Il a occupé les fonctions de Directeur commercial puis Directeur général de Ruggieri Immobilier Toulouse entre 1994 et 2001. Il a débuté comme responsable d'opérations chez Sogeprom en 1992. Il est diplômé de l'Ecole Supérieure de Commerce de Toulouse.
- Thomas de Saint-Léger, Directeur de la stratégie et du développement a rejoint le Groupe début 2011. Il a débuté sa carrière en 1988 au sein de la Banque Indosuez. Il devient Directeur fusions-acquisitions de Natexis après avoir occupé différentes fonctions depuis 1991. Il rejoint en 1998 le groupe Crédit Lyonnais comme Directeur fusions-acquisitions, puis à partir de 1999, Managing Director de Calyon Securities. En 2005, il intègre Sodica (Crédit Agricole Corporate Finance Midcaps) en tant que Managing Director, avant de rejoindre en 2008 le groupe Paprec, où il a été en charge des opérations de croissance externe. Il est diplômé de l'école des Hautes Études Commerciales (H.E.C.).
- 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 (I.S.E.N. Lille).



### 14.1.3 Opérations sur titres réalisées par les dirigeants

Prénom/ Nom	Qualité	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Nombre de titres	Prix unitaire moyen (en euros)
Mr Alain Dinin	Président-Directeur général	Souscription	Actions	157.386	17,06
		Vente		150.000	33,38
Mr Hervé Denize	Directeur général délégué	Souscription	Actions	104.924	17,06
		Vente		100.000	33,15
Mr Laurent Bizeur	Directeur général adjoint du pôle Tertiaire	Souscription	Actions	6.302	5,38
		Vente		20.985	17,06
Mr Laurent Diot	Directeur financier	Souscription	Actions	20.985	17,06
Mr Philippe Calmon	Secrétaire général du pôle Services	Souscription	Actions	10.000	29,7
		Vente		20.985	17,06
Mme Martine Carette	Directeur de l'Université d'entreprise Nexity Administrateur	Souscription	Actions	20.985	17,06
		Vente		20.985	31,78
Mr Guillaume Idier	Directeur de la communication	Souscription	Actions	2.919	13,67
		Vente		2.919	29,67
Mme Anne Lalou (et personnes liées)	Directeur général délégué du pôle Distribution	Souscription	Actions	20.985	17,06
		Vente		32.152	29,77
Mr Jean-Philippe Ruggieri	Directeur général adjoint du pôle Logement	Souscription	Actions	7.545	26,33
		Vente		6.045	33,51
Mme Catherine Stephanoff	Secrétaire général Directeur juridique Groupe	Souscription	Actions	17.485	17,06
		Vente		16.000	29,42

Source : déclarations faites à l'AMF et/ou la Société

### 14.1.4 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 Caisses d'Épargne Participations) aux droits de laquelle est venue CE Holding Promotion, existant entre Nexity, CE Holding Promotion 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.



## RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS

15.1	Rémunération et avantages versés aux dirigeants de Nexity en 2010 .....	180
15.2	Retraites et autres avantages .....	184

## 15.1 Rémunération et avantages versés aux dirigeants de Nexity en 2010

La Société se réfère au code Afep-Medef (disponible sur le site [www.medef.fr](http://www.medef.fr)) pour la détermination et la présentation des éléments de rémunération des dirigeants de Nexity.

Le montant des jetons de présence dus aux membres du Conseil d'administration au titre de leurs mandats au sein de la Société en 2010 s'est élevé à 274.250 euros dont 267.750 euros ont été versés sur l'exercice et 6.500 euros feront l'objet d'un versement en 2011, et résulte des règles suivantes :

- 6.500 euros par an pour chaque administrateur ou censeur ;
- 6.500 euros supplémentaires par an pour chaque administrateur ayant assisté à toutes les séances du Conseil d'administration, ces jetons de présence étant réduits à due proportion des absences supérieures à une ;
- 6.500 euros par an pour chaque membre d'un Comité du Conseil ;
- 10.000 euros supplémentaires par an pour chaque Président et Vice-président (Conseil, Comité d'audit et des comptes, Comité des rémunérations et des nominations) ;
- avec un maximum de 36.000 euros par membre du Conseil.

Les montants individuels dus et versés au cours de l'exercice 2010 se détaillent comme suit :

(en euros)	Exercice 2010	
	Montants dus	Montants versés
Mme Martine Carette	13.000	13.000
CE Holding Promotion (rep. M. François Riahi)	13.650	13.650
Mme Anne-Marie de Chalambert	26.000	26.000
M. Bernard Comolet	23.000	23.000
M. Guy Cotret (rep. CE Participations)	5.200	5.200
M. Alain David	11.050	11.050
M. Hervé Denize	19.500	19.500
M. Alain Dinin	29.500	29.500
M. Charles-Henri Filippi	13.000	13.000
M. Xavier Larnaudie-Eiffel (rep. CDC)	26.000	19.500
M. Alain Lemaire	28.850	28.850
M. Pascal Oddo	29.500	29.500
M. Miguel Sieler	36.000	36.000
<b>Total</b>	<b>274.250</b>	<b>267.750</b>

Les rémunérations des mandataires sociaux de Nexity au titre de l'exercice 2010 se décomposent comme suit :

MONSIEUR ALAIN DININ  (en euros)	Exercice 2010 <sup>(1)</sup>		Exercice 2009 <sup>(1)</sup>	
	Montants dus <sup>(2)</sup>	Montants versés <sup>(3)</sup>	Montants dus <sup>(2)</sup>	Montants versés <sup>(3)</sup>
<b>Rémunération du mandat social</b>				
Rémunération fixe	650.000	650.000	650.000	650.000
Rémunération variable (partie qualitative)	470.000	Néant	470.000	470.000
Rémunération variable (partie quantitative <sup>(4)</sup> )	910.000	803.000	803.000	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Total rémunération</b>	<b>2.030.000</b>	<b>1.453.000</b>	<b>1.923.000</b>	<b>1.120.000</b>
<b>Jetons de présence</b>				
Nexity	29.500	29.500	26.000	32.500
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	6.000	6.000
<b>Total jetons présence</b>	<b>29.500</b>	<b>29.500</b>	<b>32.000</b>	<b>38.500</b>
<b>Autres rémunérations</b>				
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
<b>Total</b>	<b>2.059.500</b>	<b>1.482.500</b>	<b>1.955.000</b>	<b>1.158.500</b>

(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.

(4) Assise sur l'atteinte de critères quantitatifs pré-établis et définis de manière précise sur la performance du Groupe, mais ne pouvant pas être rendus publics pour des raisons de confidentialité.

En 2010, le montant maximum de la part variable attribuée à Monsieur Alain Dinin peut atteindre 212 % de la partie fixe.

MONSIEUR HERVÉ DENIZE  (en euros)	Exercice 2010 <sup>(1)</sup>		Exercice 2009 <sup>(1)</sup>	
	Montants dus <sup>(2)</sup>	Montants versés <sup>(3)</sup>	Montants dus <sup>(2)</sup>	Montants versés <sup>(3)</sup>
<b>Rémunération du mandat social</b>				
Rémunération fixe	400.000	400.000	400.000	400.000
Rémunération variable (partie qualitative)	220.000	Néant	220.000	220.000
Rémunération variable (partie quantitative <sup>(4)</sup> )	440.000	385.000	385.000	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Total rémunération</b>	<b>1.060.000</b>	<b>785.000</b>	<b>1.005.000</b>	<b>620.000</b>
<b>Jetons de présence</b>				
Nexity	19.500	19.500	19.500	24.375
Autres sociétés contrôlées	13.276	14.554	19.054	24.561
<b>Total jetons présence</b>	<b>32.776</b>	<b>34.054</b>	<b>38.554</b>	<b>48.936</b>
<b>Autres rémunérations</b>				
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
<b>Total</b>	<b>1.092.776</b>	<b>819.054</b>	<b>1.043.554</b>	<b>668.936</b>

(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.

(4) Assise sur l'atteinte de critères quantitatifs pré-établis et définis de manière précise sur la performance du Groupe, mais ne pouvant pas être rendus publics pour des raisons de confidentialité.

En 2010, le montant maximum de la part variable attribuée à Monsieur Hervé Denize peut atteindre 165 % de la partie fixe.

Rémunération et avantages versés aux dirigeants de Nexity en 2010

MONSIEUR GUY COTRET  (en euros)	Exercice 2010 <sup>(1)</sup>		Exercice 2009 <sup>(1)</sup>	
	Montants dus <sup>(2)</sup>	Montants versés <sup>(3)</sup>	Montants dus <sup>(2)</sup>	Montants versés <sup>(3)</sup>
<b>Rémunération du mandat social</b>				
Rémunération fixe	15.000	15.000	60.000	60.000
Rémunération variable	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Total rémunération</b>	<b>15.000</b>	<b>15.000</b>	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>
<b>Jetons de présence</b>				
Nexity	5.200	5.200	26.000	30.875
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	1.500	1.500
<b>Total jetons présence</b>	<b>5.200</b>	<b>5.200</b>	<b>27.500</b>	<b>32.375</b>
<b>Autres rémunérations</b>				
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	37.672	Néant
<b>Total</b>	<b>20.200</b>	<b>20.200</b>	<b>125.172</b>	<b>92.375</b>

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

Aucune rémunération n'est versée par une autre société du Groupe BPCE à Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize au titre des fonctions qu'ils exercent dans Nexity.

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'indemnités 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 demi la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable) versées à ce dernier par l'ensemble des sociétés du groupe Nexity au cours des trois années précédant la date effective de son départ et (ii) la somme de 1.800.000 euros, 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 demi la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable) versées à ce dernier par l'ensemble des sociétés du groupe Nexity au cours des trois années précédant la date effective de son départ et (ii) la somme de 1.100.000 euros, 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.

Madame Martine Carette, administrateur de la Société, perçoit une rémunération versée par la Société au titre de ses fonctions de Directeur de l'Université d'entreprise Nexity en 2010, de Directeur des ressources humaines du Groupe en 2009 :

MADAME MARTINE CARETTE  (en euros)	Exercice 2010 <sup>(1)</sup>		Exercice 2009 <sup>(1)</sup>	
	Montants dus <sup>(2)</sup>	Montants versés <sup>(3)</sup>	Montants dus <sup>(2)</sup>	Montants versés <sup>(3)</sup>
<b>Rémunération du mandat social</b>				
Rémunération	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Rémunération contrat de travail</b>				
Rémunération fixe	119.991	119.991	155.012	155.012
Rémunération variable	Néant	48.000	48.000	45.000
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Total rémunération</b>	<b>119.991</b>	<b>167.991</b>	<b>203.012</b>	<b>200.012</b>
<b>Jetons de présence</b>				
Nexity	13.000	13.000	13.000	16.250
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Total jetons présence</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>13.000</b>	<b>16.250</b>
<b>Autres rémunérations</b>				
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	46.200	Néant
<b>Total</b>	<b>132.991</b>	<b>180.991</b>	<b>262.212</b>	<b>216.262</b>

(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 2010, de la part de la Société et des sociétés du Groupe.

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
<b>M. Alain Dinin</b> 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
<b>M. Hervé Denize</b> 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
<b>M. Guy Cotret</b> 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 2010<sup>(1)</sup>**

(en euros)		Montants versés au cours de l'exercice 2010	Montants versés au cours de l'exercice 2009
Mme Martine Carette	Jetons de présence	13.000	16.250
	Autres rémunérations	167.991	200.012
Mme Anne-Marie de Chalambert	Jetons de présence	26.000	32.500
	Autres rémunérations	Néant	Néant
M. Bernard Comolet	Jetons de présence	23.000	40.625
	Autres rémunérations	Néant	Néant
M. Alain David	Jetons de présence	11.050	Néant
	Autres rémunérations	Néant	Néant
M. Charles-Henri Filippi	Jetons de présence	13.000	16.250
	Autres rémunérations	Néant	Néant
M. Xavier Larnaudie-Eiffel	Jetons de présence	19.500	23.446
	Autres rémunérations	Néant	Néant
M. Alain Lemaire	Jetons de présence	28.850	33.195
	Autres rémunérations	Néant	Néant
M. Pascal Oddo	Jetons de présence	29.500	32.500
	Autres rémunérations	Néant	Néant
CE Holding Promotion (représenté par M. François Riahi)	Jetons de présence	13.650	Néant
	Autres rémunérations	Néant	Néant
M. Miguel Sieler	Jetons de présence	36.000	40.625
	Autres rémunérations	Néant	Néant

(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 David et Alain Lemaire 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 du groupe BPCE.

## 15.2 Retraites et autres avantages

Il n'existait au 31 décembre 2010 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 générale.

## FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

<b>16.1</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction .....</b>	<b>186</b>
16.1.1	Le Conseil d'administration .....	186
16.1.2	La Direction générale .....	188
<b>16.2</b>	<b>Fonctionnement des organes de surveillance .....</b>	<b>188</b>
16.2.1	Le Comité d'audit et des comptes.....	189
16.2.2	Le Comité des rémunérations et des nominations.....	190
16.2.3	Le Comité d'investissement.....	190
<b>16.3</b>	<b>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.....</b>	<b>191</b>
<b>16.4</b>	<b>Déclaration relative au gouvernement d'entreprise .....</b>	<b>191</b>

## 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 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.

#### 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 a été modifié le 24 février 2009, notamment pour refléter certaines des recommandations du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le Code Afep-Medef).

Le règlement intérieur prévoit notamment 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 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, 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.

Pour caractériser l'indépendance de ses membres le Conseil d'administration se réfère, en son règlement intérieur, aux critères suivants du Code Afep-Medef :

- 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 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'affaires, 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.

Au cours de sa séance du 7 février 2011, le Comité des rémunérations et des nominations a débattu sur la qualification d'administrateur indépendant des membres du Conseil, et après revue dans sa séance du 22 février 2011, le Conseil d'administration a considéré que répondaient aux critères d'indépendance du Code Afep-Medef, les quatre administrateurs suivants : Madame Anne-Marie de Chalambert, Messieurs Pascal Oddo et Miguel Sieler, et La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Xavier Larnaudie-Eiffel.

Le Conseil d'administration consacre, une fois par an, un point de son ordre du jour à un débat sur l'évaluation de son fonctionnement afin notamment de (i) faire le point sur ses modalités de fonctionnement, (ii) vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées, (iii) mesurer la contribution effective de chaque administrateur à ses travaux du fait de sa compétence et de son implication dans les délibérations et (iv) faire le point sur l'équilibre de sa composition, notamment dans la diversité des compétences et la représentation entre les femmes et les hommes.

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 (voir le rapport en annexe 3).

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

La Direction générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'administration, Monsieur Alain Dinin.

En sa qualité de Directeur général, le Président du Conseil d'administration 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.

Faisant usage de la possibilité qui lui en était offerte par les statuts, le Conseil d'administration a, sur proposition du Président-Directeur général, procédé à la nomination de Bernard Comolet en qualité de Vice-Président.

Le Conseil d'administration a, également sur proposition du Directeur général, procédé à la nomination de Monsieur Hervé Denize au poste de Directeur général délégué, doté des mêmes pouvoirs que le Directeur général. Il avait également nommé Monsieur Guy Cotret en qualité de Directeur général délégué aux Synergies. Ce dernier a démissionné de cette fonction le 3 mars 2010.

Le Directeur général et le Directeur général délégué sont assistés dans leurs fonctions par :

- un Comité de Direction générale qui regroupe les principales Directions opérationnelles (Logement, Tertiaire, Services, Distribution, Collectivités), le Secrétaire général et Directeur juridique, le Directeur des ressources humaines et le Directeur financier ;
- 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, Direction de la stratégie et du développement, Direction du développement durable) ainsi que le coordinateur du projet d'entreprise Nexity Demain.

Voir paragraphe 14.1.2 "Les principaux dirigeants" pour des informations détaillées sur les membres des Comités.

Au moins une fois par trimestre, un Comité exécutif élargi à d'autres cadres des Directions opérationnelles et fonctionnelles se réunit.

## 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.

Le rôle des Comités est strictement consultatif. Le Conseil d'administration apprécie souverainement les suites qu'il entend donner à leurs conclusions. 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.

Trois Comités ont été mis en place : le Comité d'audit et des comptes, le Comité des rémunérations et des nominations, ainsi que le Comité d'investissement.

### 16.2.1 Le Comité d'audit et des comptes

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

À ce jour, les membres du Comité d'audit et des comptes sont Monsieur Pascal Oddo (Président), nommé le 26 octobre 2004, Monsieur Miguel Sieler, nommé le 10 mai 2005, et Monsieur Alain Lemaire (membre et Vice-Président) nommé le 5 novembre 2008. Lors de sa séance du 22 février 2011, le Conseil d'administration a constaté que Messieurs Pascal Oddo, Miguel Sieler et Alain Lemaire possédaient une compétence dans le domaine financier ou comptable et que Messieurs Pascal Oddo et Miguel Sieler 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 2010.

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. Il a pour principales missions :

- concernant les comptes sociaux, les comptes consolidés et le contrôle interne :
  - (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 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,
  - examiner les engagements hors bilan significatifs,
  - 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, des audits internes et externes du Groupe ainsi que des réponses afférentes de la Direction,
  - examiner le périmètre des sociétés consolidées,
  - procéder à l'examen de toute question de nature financière ou comptable, et
  - présenter au Conseil d'administration les observations qu'il juge utiles en matière comptable et financière ;
- concernant le contrôle externe :
  - soumettre au Conseil des recommandations concernant la sélection des Commissaires aux comptes (cabinets et réseaux de Commissaires aux comptes),
  - analyser et émettre un avis ou une opinion sur la définition de leur mission, leurs honoraires, le champ et le calendrier d'intervention, 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 seraient portées à sa connaissance ;
- concernant la communication financière :
  - procéder à la revue des projets des communiqués financiers (comptes semestriels et annuels, chiffres d'affaires trimestriels et activité commerciale).

### 16.2.2 Le 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.

Ses membres actuels sont Monsieur Miguel Sieler, nommé en qualité de membre le 26 avril 2007, puis de Président le 23 juillet 2007, Madame Anne-Marie de Chalambert, nommée le 23 juillet 2007 et Monsieur Xavier Larnaudie-Eiffel, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations, nommé le 9 mars 2010 en remplacement de Monsieur Guy Cotret.

Ce Comité s'est réuni huit fois au cours de l'exercice 2010.

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 ;
- 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 Le 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.

Le Comité d'investissement est actuellement composé de Monsieur Alain Dinin (Président), Madame Anne-Marie de Chalambert et Monsieur Hervé Denize, nommés le 26 octobre 2004 ; la Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Monsieur Xavier Larnaudie-Eiffel et Monsieur Charles-Henri Filippi, nommés le 23 juillet 2007 ; CE Holding Promotion, représentée par Monsieur François Riahi, nommée le 28 juillet 2010, en remplacement de Caisses d'Epargne Participations, démissionnaire.

Le Comité d'investissement a pour mission de se prononcer sur les acquisitions et cessions de participations et d'actifs d'un montant significatif susceptibles de modifier la structure du bilan de la Société et, en tout état de cause, les acquisitions et cessions de participation et d'actifs d'un montant supérieur ou égal à 50 millions d'euros.

Le Comité d'investissement s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2010.

### **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 prévoyant l'octroi d'avantages significatifs.

### **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, à l'origine, 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 puis des recommandations Afep-Medef publiées le 6 octobre 2008 et, enfin, du Code Afep-Medef. 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. Ce rapport est élaboré par référence au Code Afep-Medef.





## SALARIÉS – RESSOURCES HUMAINES

<b>17.1</b>	<b>Ressources humaines .....</b>	<b>194</b>
17.1.1	Bilan social.....	194
17.1.2	Politique des ressources humaines .....	202
<b>17.2</b>	<b>Participation des mandataires sociaux et stock-options ....</b>	<b>205</b>
<b>17.3</b>	<b>Participation – Intéressement – Plan Épargne Groupe.....</b>	<b>205</b>
17.3.1	Participation .....	205
17.3.2	Intéressement.....	206
17.3.3	Plan d'Épargne Groupe.....	206
<b>17.4</b>	<b>Stock-options et actions gratuites .....</b>	<b>207</b>
17.4.1	Options de souscription et d'achat d'actions .....	207
17.4.2	Attribution gratuite d'actions .....	208

## 17.1 Ressources humaines

### 17.1.1 Bilan social

#### 17.1.1.1 Effectif total

Au 31 décembre 2010, l'effectif total du Groupe (sur la base des sociétés consolidées en intégration globale) s'élevait à 6.361 salariés, pour 6.335 salariés au 31 décembre 2009.

93,2 % de l'effectif travaille en France, et 6,8 % dans d'autres pays d'Europe.

L'effectif global se répartit en 38,8 % de cadres (56,3 % de salariés hommes et 43,7 % de salariés femmes) et 61,2 % de non-cadres (21,6 % de salariés hommes et 78,4 % de salariés femmes).

5.929 collaborateurs travaillent à temps complet et 432 salariés du Groupe (soit 6,8 % de l'effectif total) travaillent à temps partiel au 31 décembre 2010.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs par type de contrats et son évolution entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010 :

#### Répartition des effectifs par type de contrat

(en nombre)	2010	2009
Contrats à durée indéterminée	6.008	5.998
Contrats à durée déterminée et alternance	353	337
<b>Total</b>	<b>6.361</b>	<b>6.335</b>

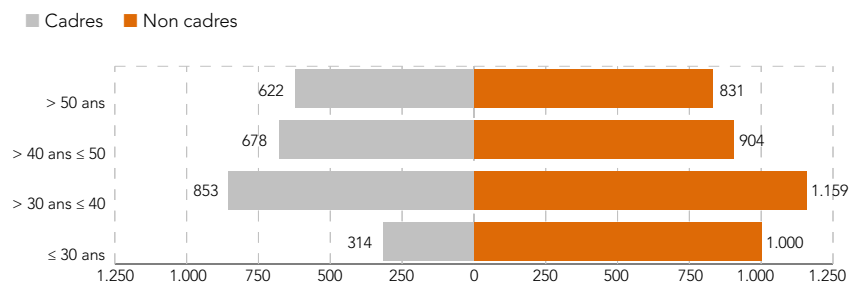
La moyenne d'âge des collaborateurs est de 40,5 ans au 31 décembre 2010. Elle est de 42 ans pour les cadres et de 39,6 ans pour les non-cadres.

Les équipes dirigeantes sont composées de 22 personnes dont la moyenne d'âge est de 47,2 ans.

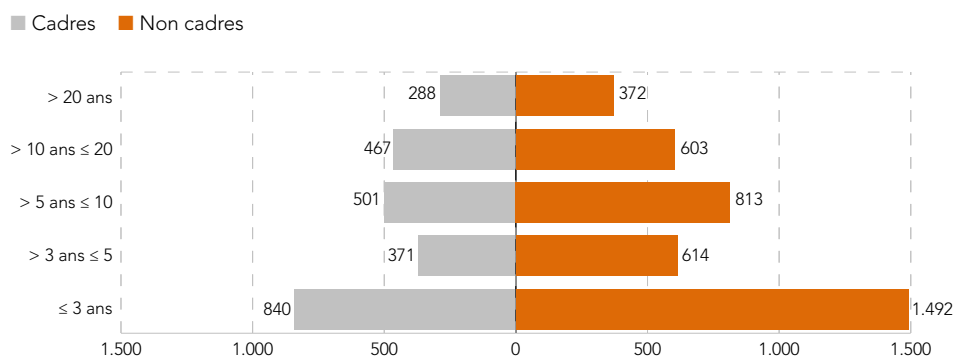
L'ancienneté moyenne dans le Groupe est de 8,2 ans soit 8,9 ans chez les cadres et 7,8 ans chez les non-cadres.

Tant la nature des contrats à durée indéterminée et à temps plein que la moyenne d'âge et l'ancienneté démontrent la capacité du Groupe à fidéliser les collaborateurs, permettant à l'entreprise de bénéficier de leur compétence et de leur expérience, et aux collaborateurs de construire leur parcours professionnel.

#### Pyramide des âges au 31 décembre 2010



## Pyramide des anciennetés au 31 décembre 2010



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

## Répartition par zone géographique

L'évolution globale du nombre de salariés par zone géographique (France/Étranger) au sein du Groupe depuis 2008 est la suivante :

	31/12/2010		31/12/2009		31/12/2008	
France	5.930	93,2 %	5.902	93,2 %	6.329	93,5 %
Europe (hors France)	431	6,8 %	433	6,8 %	443	6,5 %
<b>Total</b>	<b>6.361</b>	<b>100 %</b>	<b>6.335</b>	<b>100 %</b>	<b>6.772</b>	<b>100 %</b>

Les 431 collaborateurs du Groupe à l'international se répartissent à hauteur de 203 collaborateurs en Allemagne, 78 en Pologne, 61 en Belgique, 56 en Italie, 28 en Suisse et 5 en Espagne.

### Répartition par catégorie professionnelle et par UES

Le tableau ci-dessous présente au 31 décembre 2010 la répartition des effectifs du Groupe par catégorie professionnelle et par UES :

UES	Cadres			Non cadres			Total	%
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total		
Nexity Promotion Construction	610	322	932	156	552	708	1.640	25,8 %
Nexity Saggel Services	123	105	228	36	178	214	442	6,9 %
Nexity Lamy	468	569	1.037	439	1.915	2.354	3.391	53,3 %
Financière de la Baste	37	10	47	4	27	31	78	1,2 %
Sociétés hors UES	151	72	223	205	382	587	810	12,8 %
<b>Total Groupe</b>	<b>1.389</b>	<b>1.078</b>	<b>2.467</b>	<b>840</b>	<b>3.054</b>	<b>3.894</b>	<b>6.361</b>	<b>100 %</b>

L'Unité Économique et Sociale (UES) Nexity Promotion Construction regroupe les salariés travaillant en France dans les pôles Logement, Tertiaire, et les sociétés Nexity Reim, Nexity-Villes & Projets, Nexity Solutions et la holding Nexity. Cette UES représente 25,8 % de l'effectif total du Groupe.

L'UES Nexity Saggel Services regroupe une partie des collaborateurs des activités de Services et représente 6,9 % de l'effectif total du Groupe.

L'UES Nexity Lamy regroupe également des salariés de l'activité Services et représente 53,3 % de l'effectif total du Groupe.

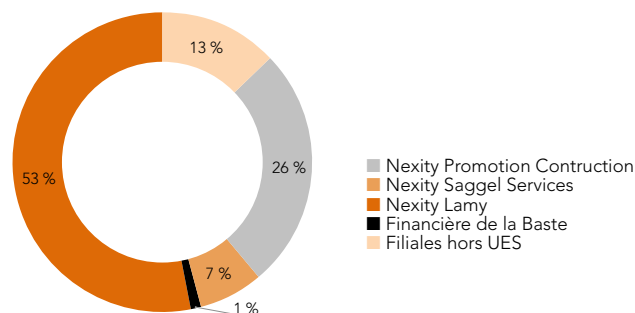
Ainsi, l'effectif des activités de Services de ces deux UES représente 60,2 % des salariés du Groupe.

L'UES Financière de la Baste comprend uniquement la société Century 21 France (Century 21 Entreprise et Commerce ayant été dissoute sans liquidation par cette dernière en date du 1<sup>er</sup> avril 2010). 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 salariés de ces sociétés sont regroupés, de fait, dans une rubrique "hors UES" et représentent 12,8 % de l'effectif total.

En France, les sociétés non intégrées dans une UES sont Naxos, Guy Hoquet l'Immobilier, Iselection, Keops, Multys Solutions et des acquisitions de Nexity Lamy en 2010.

### Répartition des effectifs par UES



### Répartition par pôle

Le tableau ci-dessous, présente la répartition des effectifs par activité et son évolution entre le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2010 :

#### Effectif par métier au 31 décembre

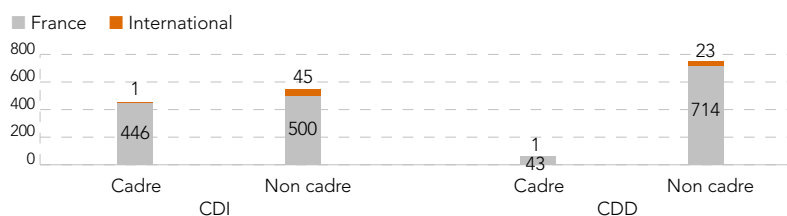
Nombre de salariés	2010	2009
Logement	1.344	1.286
Tertiaire	86	91
Services	4.345	4.385
Distribution	356	353
Nexity Villes & Projets, Nexity Reim	33	34
Services centraux	197	186
<b>Total</b>	<b>6.361</b>	<b>6.335</b>

#### 17.1.1.3 Entrées et sorties

Le nombre d'entrées s'est élevé à 1.773 dont :

- 992 contrats à durée indéterminée (dont 45,1 % de cadres);
- 781 contrats à durée déterminée (dont 5,6 % de cadres).

#### Répartition des entrées en France et à l'International



Le nombre total de sorties atteint 1.747 dont :

- 970 contrats à durée indéterminée;
- 608 contrats à durée déterminée et 169 fins de périodes d'essais; il est à noter que les fins de CDD concernent essentiellement des emplois saisonniers durant la période estivale.

Les transferts internes d'un salarié d'une société à l'autre sont intégrés à ces flux de mouvements (mutations, réorganisation de services à l'intérieur du Groupe) et représentent 131 collaborateurs en 2010 (soit 7,5 % de l'ensemble des sorties).

#### Main-d'œuvre extérieure au Groupe

Les activités France ont un faible recours à l'intérim soit 13 personnes en équivalent temps plein sur 2010, représentant 0,2 % de l'effectif total France, de manière stable par rapport à 2009.

### 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

En 2010, le pôle Logement a vu l'achèvement du Plan de Sauvegarde de l'Emploi (P.S.E.) qui avait dû être mis en place fin 2008. Sur les 190 postes supprimés, et grâce notamment aux dispositifs de volontariat et de mobilité interne au sein du Groupe, plus de 50 % des salariés concernés ont pu retrouver un poste dans le Groupe. 75 % des salariés ayant adhéré au congé de reclassement (avec l'aide du cabinet BPI) ont trouvé une solution qualifiée de satisfaisante.

#### 17.1.1.4 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 Saggel Services : un accord relatif à l'organisation, l'aménagement et la réduction du temps de travail a été conclu le 1<sup>er</sup> mai 2006. Il a eu pour effet d'uniformiser les modalités d'aménagement du temps de travail au sein des différentes filiales. Deux avenants ont été signés en date du 12 mars 2009 :
  - un avenant 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 prévoit pour les équipes de vente et les négociateurs de Nexity Saggel Gestion Privée et Nexity 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 Nexity 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 pour une entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2008. Pour les salariés dont le temps de travail est décompté en jours (cadres autonomes), le forfait annuel est fixé à deux cent dix-sept jours par an. Pour les salariés dont le temps de travail est décompté en heures (non-cadres et cadres intégrés), la durée annuelle du temps de travail est fixée à 1.607 heures. Huit jours de RTT, au minimum, par an, sont octroyés à l'ensemble des collaborateurs.

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. 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 huit jours. Pour les salariés de Lamy Assurances ayant une durée hebdomadaire de travail de 36 heures, le nombre de jours RTT est ramené à cinq (au lieu de six au préalable) et pour ceux dont le temps de travail est décompté en jours (cadres autonomes) le nombre de RTT est ramené à dix ou onze selon l'échelon du cadre. Quant aux salariés à temps partiel, 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 2010 à onze jours de RTT. Pour les salariés dont le temps de travail est décompté en heures (non-cadres) la limitation du temps de travail hebdomadaire est fixée à 35 heures, répartis en cinq jours de 7 heures de travail.

#### 17.1.1.5 Absentéisme

En France, le nombre total de jours d'absence au sein du Groupe a atteint 96.624 jours au cours de l'année 2010, dont :

- 48.503 jours d'absence pour maladie et invalidité (soit 51,3 % du total);
- 23.448 jours pour suspension de contrat : congés pour création d'entreprise, congés sabbatiques, congés sans solde et congés parentaux (soit 24,8 % du total);
- 19.032 jours d'absences maternité et paternité (soit 20,1 % du total);
- 2.285 jours pour accidents du travail et de trajet (soit 2,4 % du total); et
- 1.356 jours pour événement familial (soit 1,4 % du total).

La définition des accidents du travail diverge selon les pays. Le Groupe retient comme définition les accidents avec arrêt de travail. En 2010, le nombre d'accidents professionnels s'est élevé à 112 dans le Groupe (hors filiales étrangères), dont 80 accidents du travail et 32 accidents de trajets.

#### 17.1.1.6 Rémunérations

La rémunération annuelle brute moyenne du Groupe en 2010 s'élevait à 38.172 euros, avec une rémunération moyenne annuelle brute des cadres de 54.601 euros, et une rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres de 26.300 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. En outre, la rémunération des cadres peut être, suivant la nature même de la fonction, assortie d'une part variable incluse dans ce montant.

#### 17.1.1.7 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.

##### Groupe Nexity

En 2010, la Direction a proposé aux partenaires sociaux de l'ensemble des structures du périmètre français d'entamer une négociation, au niveau du Groupe, pour un nouveau dispositif de protection sociale commun à tous. À l'issue de cette négociation, ont été signés le 26 novembre 2010 :

- un accord relatif au dispositif collectif et obligatoire Frais de Santé; et
- un accord relatif au dispositif collectif et obligatoire Prévoyance.

Ce nouveau dispositif de protection sociale est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.



### 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 "Participation – Intéressement – Plan Épargne Groupe".

En 2010, un nouvel accord d'intéressement a été signé le 15 juin pour les exercices 2010, 2011 et 2012.

### UES Nexity Saggel Services

L'UES Nexity Saggel Services a reçu une reconnaissance conventionnelle le 1<sup>er</sup> février 2006. Cet accord de reconnaissance a emporté la disparition de l'UES Nexity 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 "Participation – Intéressement – Plan Épargne Groupe".

En 2010, un accord de méthodologie sur la prévention des risques psychosociaux a été signé le 17 juin.

### UES Nexity Lamy

L'UES Nexity Lamy est régie par la Convention Collective Nationale de l'Immobilier. Par ailleurs, L'UES Nexity Lamy a signé des accords sur le temps de travail, sur la participation et sur l'intéressement tels que définis au paragraphe 17.3 "Participation – Intéressement – Plan Épargne Groupe".

En 2010, différents accords ont été signés dans l'UES Nexity Lamy :

- le 20 mai, un accord sur la garantie "maladies redoutées" au sein de l'UES Nexity Lamy (entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010 pour une durée déterminée de deux ans, expirant le 31 décembre 2011);
- le 6 juillet, l'avenant n° 7 à la convention de reconnaissance de l'UES (entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2010); et
- le 20 mai, un accord de méthodologie sur la prévention des risques psychosociaux.

### 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 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<sup>er</sup> janvier 2010.

#### 17.1.1.8 Représentation du personnel et représentation syndicale

En France, le nombre total de représentants du personnel au sein du Groupe est de 239 représentants.

Au sein de l'UES Nexity Promotion Construction, le Comité d'Entreprise est 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 (C.H.S.C.T.) : 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, le Comité d'Entreprise est composé de 6 membres titulaires et de 4 membres suppléants. S'y ajoutent 8 délégués du personnel titulaires et 1 suppléant ainsi que 5 délégués syndicaux.

L'UES Nexity Saggel Services comprend également un C.H.S.C.T. pour le siège de Clichy (5 membres).

Au sein de l'UES Nexity Lamy, le Comité d'Entreprise est composé de 10 membres titulaires et de 5 membres suppléants. S'y ajoutent 70 délégués du personnel titulaires et 23 suppléants ainsi que 11 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 4 membres titulaires et de 2 membres suppléants.

Il existe également une DUP chez Iselection (6 titulaires) et Keops (6 titulaires).

On compte 2 délégués du personnel titulaires et 1 suppléant chez Naxos et 2 délégués du personnel titulaires et 2 suppléants chez Guy Hoquet l'Immobilier.

Enfin, on trouve également un C.H.S.C.T. au sein de l'UES Financière de la Baste (2 membres) et de la société Keops (2 membres).

### 17.1.1.9 Formation

La politique de formation de Nexity est au cœur du projet du Groupe. Elle permet à chaque collaborateur de contribuer aux performances du Groupe, du pôle ou du service, de s'y développer en compétences et performance et ainsi de construire son parcours professionnel.

En 2010, Nexity a investi en France plus de 3,5 millions d'euros en formation continue pour ses salariés selon la ventilation suivante :

#### Exercice 2010

Pôles (en milliers d'euros)	Investissements formation continue
Logement	968,6
Tertiaire	50,8
Services	2.190,0
Distribution	155,5
Investissements	16,6
Collectivités locales	9,1
Services centraux	146,6
<b>Total</b>	<b>3.537,3</b>

La formation au sein du Groupe a été assurée en 2010 par :

- Force Immobilier, centre de formation dédié, qui propose des formations sur mesure, à la fois sur le cœur de métier et sur les activités transversales (management, relation client, qualité, environnement, communication...). Cette association joue le rôle de prestataire non unique ;
- 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.

En 2010, pour l'UES Nexity Promotion Construction, l'accent en matière de formation a en particulier été mis sur la montée en compétence des managers et le développement durable.

Pour l'UES Nexity Saggel Services, en 2010, l'accent en matière de formation a été mis sur l'approfondissement des connaissances métiers et l'actualité juridique (actualités copropriétés et actualités baux commerciaux).

Pour l'UES Nexity Lamy, en 2010, l'accent en matière de formation a été mis sur des formations dans le domaine des métiers (déploiement des processus métier syndic, gérance, des journées d'actualité baux commerciaux, baux d'habitation, juridique).

En janvier 2011, les activités de Force Immobilier ont été reprises par l'Université Nexity qui est intégrée dans la société Nexity.

#### 17.1.1.10 Emploi et insertion des travailleurs handicapés

Au 31 décembre 2010, le Groupe emploie 18 personnes handicapées. Le Groupe s'est également investi au travers de l'utilisation de sociétés de prestation favorisant l'insertion des handicapés (voir paragraphe 6.7.3.3 "Responsabilité envers l'ensemble des collaborateurs à travers la politique des ressources humaines").

#### 17.1.1.11 Œuvres sociales

Le montant des subventions versées par le Groupe durant l'année 2010 s'est élevé à plus de 1,2 million d'euros (voir détail ci-dessous). Le budget de fonctionnement qui s'élève à 0,5 million d'euros correspond à 0,2 % de la masse salariale 2010.

##### Exercice 2010

(en milliers d'euros)	Subventions	Budget de fonctionnement
UES Nexity Promotion Construction	495,1	210,1
UES Nexity Saggel Services	157,4	35,8
UES Nexity Lamy	522,5	209,0
UES Financière de la Baste	6,0	7,9
Keops	25,3	16,9
Iselection	38,8	15,5
<b>Total Groupe</b>	<b>1.245,1</b>	<b>495,2</b>

#### 17.1.1.12 Sous-traitance

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

Les équipes ressources humaines sont chargées d'optimiser les compétences et moyens humains nécessaires à l'atteinte des objectifs de performance à court, moyen et long terme, fixés par la Direction générale du Groupe.

Nexity, en tant qu'employeur, s'engage à accompagner chaque collaborateur tout au long de son parcours professionnel au sein du Groupe.

La politique de ressources humaines est structurée autour de quatre axes principaux :

- accompagner, dès l'intégration, pour progresser ensemble, évaluer ;
- favoriser l'écoute et une communication participative ;
- susciter et favoriser le développement professionnel de chaque collaborateur ; et
- rétribuer équitablement la performance individuelle et collective en préservant la solidarité.

### 17.1.2.1 Accompagner, dès l'intégration, pour progresser ensemble, évaluer

- L'intégration

De manière à ce que chaque collaborateur comprenne l'importance de sa valeur ajoutée au sein du Groupe, il est essentiel de le faire bénéficier d'une compréhension des enjeux globaux et de la chaîne de valeur que constituent les métiers et les expertises du Groupe.

Ainsi, tout nouveau collaborateur est invité à participer à une journée d'intégration trois mois après sa prise de poste.

En 2010, six séminaires d'intégration ont été organisés permettant à plus de 550 collaborateurs de bénéficier de cette journée dont l'objectif est de donner une vision globale de l'histoire du Groupe, de sa stratégie, une meilleure compréhension des enjeux et une découverte des métiers et des savoir-faire du Groupe.

- L'évaluation annuelle

L'entretien annuel d'évaluation est une opportunité privilégiée de partage, d'éclairage au sujet de la mission, des objectifs liés à un poste et à un titulaire. Il doit permettre d'accompagner le collaborateur pour que ce dernier progresse et se développe.

Le manager doit jouer un rôle prépondérant dans l'explication du niveau attendu (celui qui permet d'atteindre les objectifs collectifs fixés). Chaque collaborateur doit avoir les moyens d'être un acteur de son parcours professionnel. L'évaluation de sa tenue de poste constitue une étape essentielle de son parcours professionnel. Chaque entretien annuel s'articule autour des thématiques récurrentes suivantes: niveau attendu, niveau observé, illustrations significatives, partage des résultats, bilan et échanges, besoins de formation, atouts et axes de progrès et évolution de carrière. Ce dispositif est suivi par toutes les structures du Groupe, et constitue un pilier de la culture commune de performance et de progrès constants. L'analyse des entretiens annuels d'évaluation transmis à la DRH permet de consolider les besoins en formation au niveau de chaque métier.

C'est ainsi que le cycle métier de vente pour la filière Promotion Construction a été écrit et mis en œuvre en 2010.

- Relation école et 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 2010, 122 stagiaires ont été accueillis au sein du Groupe.

### 17.1.2.2 Favoriser l'écoute et une communication participative

Afin d'alimenter une dynamique de mobilisation individuelle et collective, le Groupe a souhaité conforter en 2010 son dispositif de communication interne. Des temps d'écoute et de partage ont été mis en place :

- Des temps d'écoute complémentaires :

Dans le cadre du projet d'entreprise Nexity Demain, plusieurs actions ont été engagées en 2010 :

- des tables rondes, qui ont réuni plus de cent managers toutes expertises confondues, ont permis de recueillir les sentiments et les attentes autour du projet d'entreprise,
- en juin, une étude a été conduite auprès des 6.000 collaborateurs du Groupe, à l'aide d'un questionnaire auto-administré. Le taux de réponse de 42 % est exceptionnellement élevé ; 8 collaborateurs sur 10 répondent qu'ils conseilleraient leur entreprise à une connaissance rendant compte ainsi de leur fort engagement à ce Groupe. Grâce aux 11.000 verbatim consolidés, les collaborateurs ont fait part de leurs idées et suggestions pour développer la performance globale de leur entreprise, et
- des déjeuners d'échanges avec les membres du Comité exécutif (à l'occasion desquels plus de 200 collaborateurs de la France entière ont déjà participé) ont complété ces dispositifs de communication, de partage et d'échanges ;

- Des temps d'échanges et de partage :

Comme tous les ans, la Direction générale partage le bilan de l'activité du Groupe et ses perspectives avec l'ensemble des collaborateurs. En 2010, cet échange s'est structuré en 6 rencontres régionales en présence du Comité exécutif et des dirigeants de la région concernée.

Au cours de l'année 2010, plusieurs séminaires de dirigeants et de managers ont permis de partager les perspectives et plans d'action pour faciliter la tenue des engagements collectifs et échanger autour du projet d'entreprise Nexity Demain.

Ces actions sont relayées ensuite par chaque manager au travers de réunions d'équipes, qui permettent de réunir tous les collaborateurs du Groupe et partager les enjeux du projet Nexity Demain.

### 17.1.2.3 Susciter et favoriser le développement professionnel de chaque collaborateur

L'entretien annuel, en place sur l'ensemble du Groupe, permet d'apprécier les compétences, d'évaluer l'atteinte des résultats, d'anticiper les évolutions de carrière et d'établir les projets de formation.

Pour répondre, d'une part, aux postes à pourvoir et, d'autre part, aux souhaits des collaborateurs exprimés lors des entretiens annuels 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 2010, en France, 95 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité (34 en interpôles et 61 au sein d'un même pôle).

Voir également paragraphe 6.7.3.1 pour une présentation détaillée des actions menées dans le cadre de la "Responsabilité envers l'ensemble des collaborateurs à travers la politique des ressources humaines".

La formation continue contribue à répondre aux besoins d'évolution professionnelle de chaque collaborateur (voir paragraphe 17.1.1.9 "Formation").

### 17.1.2.4 Rétribuer équitablement la performance individuelle et collective en préservant la solidarité

- Performance collective : augmentation de capital réservée aux salariés

En 2009 et 2010, le Groupe a proposé aux collaborateurs de souscrire à une augmentation de capital réservée aux salariés, permettant ainsi de les associer au partage des fruits de la performance.

A l'occasion de l'augmentation de capital réalisée en 2010, 155.219 actions ont été souscrites par 1.461 salariés issus de toutes les sociétés françaises du Groupe. Le nombre de souscripteurs a augmenté de plus de 8 % par rapport à 2009. 25 % des collaborateurs ont ainsi souscrit à cette opération contre 19 % en 2009.

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

- Solidarité : un contrat unique Frais de Santé et Prévoyance

Au cours de l'année 2010, la Direction générale a proposé aux partenaires sociaux de l'ensemble des structures du périmètre français d'entamer une négociation pour un nouveau dispositif de protection sociale commun à tous.

À l'issue de ces négociations, deux accords ont été signés à l'unanimité par les organisations syndicales et la Direction générale, le 26 novembre 2010 :

- un accord relatif au dispositif collectif et obligatoire Frais de Santé ; et
- un accord relatif au dispositif collectif et obligatoire Prévoyance.

Ce nouveau dispositif de protection sociale est effectif depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et couvre la totalité des collaborateurs sur le périmètre français, sans différence de statut (cadre/ non cadre), en offrant de meilleures garanties pour un coût moindre.

## 17.2 Participation des mandataires sociaux et stock-options

Au 31 décembre 2010, les mandataires sociaux détiennent des actions comme mentionné ci-dessous :

Actionnaires	Nombre d'actions (*)	Pourcentage du capital
M. Alain Dinin	1.915.679	3,68 %
M. Hervé Denize	587.333	1,13 %

(\*) Selon déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société

### Exercice 2010

#### 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 <sup>(1)</sup>	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						

(1) Selon la méthode retenue pour les comptes consolidés.

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.

### Exercice 2010

#### 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
M. Alain Dinin	26 octobre 2004	157.386	17,06 €
M. Hervé Denize	26 octobre 2004	104.924	17,06 €

## 17.3 Participation – Intéressement – Plan Épargne Groupe

### 17.3.1 Participation

Au global, le Groupe a versé 2,3 millions d'euros à ses salariés en 2010, au titre de la participation aux résultats de l'exercice 2009.

L'UES Nexity Promotion Construction a signé le 20 avril 2004 un accord de participation dont la répartition est proportionnelle aux salaires perçus.

L'UES Nexity Saggel Services a également signé un accord de participation le 29 juin 2006, qui prévoit une répartition proportionnelle aux salaires perçus.

L'UES Nexity 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.

La société Iselection a signé un accord de participation le 25 mars 2008 dont la répartition est proportionnelle aux salaires perçus.

### 17.3.2 Intéressement

Au global, le Groupe a versé 5,6 millions d'euros à ses salariés en 2010, au titre des accords d'intéressement relatifs à l'exercice 2009.

L'UES Nexity Promotion Construction a signé le 15 juin 2010 un nouvel accord d'intéressement au profit de ses salariés. Aux termes de cet accord, la répartition de l'intéressement est effectuée de manière égalitaire au prorata du temps de présence des salariés. L'intéressement ne peut pas excéder 7 % de la masse salariale brute étant précisé que le cumul de la réserve spéciale de participation et de l'intéressement ne peut pas dépasser 8 % de la masse salariale brute.

L'UES Nexity Saggel 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 Nexity 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

Depuis mars 2008, le Plan d'Épargne Groupe (le PEG) couvre l'ensemble des sociétés du Groupe en France. Il est alimenté par la participation, l'intéressement, des versements volontaires, auxquels peut s'ajouter l'abondement de l'entreprise (sauf pour la participation). Ces fonds sont bloqués pendant cinq ans, sauf cas de sortie anticipée prévus conformément aux articles R. 3332-28 et R. 3324-22 et suivants du Code du travail. Le PEG fait appel à huit instruments de placement : sept Fonds Communs de Placement d'Entreprises ("FCPE") multi-entreprises et un FCPE dédié au PEG, Nexity Actions.

En 2010, une augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe, portant sur 155.219 actions, a été réalisée dans le cadre du PEG. 1.461 collaborateurs ont participé à cette augmentation de capital, soit 25 % des collaborateurs du Groupe sur le périmètre français.

Au 31 décembre 2010, le FCPE Nexity Actions investi en actions Nexity détenait 901.726 actions de la Société représentant 1,73 % 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 2010) :

#### 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 <sup>(1)</sup>	328.369 <sup>(1)(2)</sup>	262.310 <sup>(2)</sup>	514.983 <sup>(2)</sup>	208.405 <sup>(2)</sup>
Nombre total d'actions pouvant être souscrites au 31/12/2010 :	0	0	0	50.772 <sup>(2)</sup>	162.664 <sup>(2)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>par les mandataires sociaux et les administrateurs (information globale)</li> </ul>	0	0	0	0	23.612 <sup>(2)</sup>
M. Alain Dinin	0	0	0	0	0
M. Hervé Denize	0	0	0	0	15.741 <sup>(2)</sup>
Mme Martine Carette	0	0	0	0	7.871 <sup>(2)</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>par les dix premières attributions aux salariés (information globale)</li> </ul>	0	0	0	28.735 <sup>(2)</sup>	118.063 <sup>(2)</sup>
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 € <sup>(1)</sup>	5,38 € <sup>(1)(2)</sup>	17,06 € <sup>(2)</sup>	17,06 € <sup>(2)</sup>	35,46 € <sup>(2)</sup>
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 31/12/2010	299.000	318.369	262.310 <sup>(2)</sup>	341.411 <sup>(2)</sup>	0
Options de souscription d'actions annulées (salariés ayant quitté le Groupe)	96.400	10.000	0	122.800 <sup>(2)</sup>	45.741 <sup>(2)</sup>
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes au 31/12/2010	0	0	0	50.772 <sup>(2)</sup>	162.664 <sup>(2)</sup>

(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.

(2) Après ajustement des droits des stock-optionnaires suite à la distribution de réserves votées à l'Assemblée générale du 12 mai 2010.



Au cours de l'exercice 2010, 676.311 options de souscription d'actions pour un prix moyen unitaire de 15,19 euros ont été levées.

#### Nombre d'actions attribuées / d'actions souscrites ou achetées (exercice 2010)

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	Plan	Plan	Plan	Plan
			11/02/2004	12/05/2004	26/10/2004	22/12/2004
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariées 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)	168.667	15,27 €	Néant	27.306	141.361	Néant

#### 17.4.2 Attribution gratuite d'actions

Les caractéristiques des actions gratuites attribuées par la Société sur les plans en vigueur au 31 décembre 2010 sont décrites dans le tableau ci-dessous (informations au 31 décembre 2010) :

Date d'attribution par le Conseil d'administration	Nombre total d'actions attribuées	Période d'acquisition
28/01/2008	369.500	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2011
30/04/2008	139.500	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2011
19/12/2008	373.000	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2012
12/05/2009	158.000	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2012
18/12/2009	271.000	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2013
11/05/2010	263.500	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2013
17/12/2010	344.000	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2014

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 12 juillet 2011 d'attribuer des actions gratuites à hauteur de 1 % du capital au jour de la décision d'attribution par le Conseil. À fin décembre 2010, 344.000 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 3,8 %.

**Exercice 2010****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)**

Société attributrice : Nexity	Date du plan	Nombre d'actions attribuées	Valorisation des actions <sup>(1)</sup>	Date d'acquisition définitive	Date de disponibilité	Conditions de performance
Aucune action de performance attribuée pendant l'exercice						

(1) Selon la méthode retenue pour les comptes consolidés.

**Exercice 2010****Actions de performance attribuées définitivement durant l'exercice à chaque mandataire social par l'émetteur et par toute société du Groupe (liste nominative)**

Société attributrice : Nexity	Date du plan	Nombre d'actions attribuées initialement	Date d'acquisition définitive	Nombre d'actions attribuées définitivement	Date de disponibilité	Conditions d'acquisition
M. Alain Dinin	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Hervé Denize	28/06/2007	9.000	28/07/2010	0	2 ans après la date d'acquisition définitive	Cours de Bourse et objectif de marge opérationnelle
M. Guy Cotret	30/04/2008	8.000	Non attribution suite à démission du 03/03/2010	0	2 ans après la date d'acquisition définitive pour 50 %, le solde à la fin du mandat social	Cours de bourse et objectif de marge opérationnelle
M. Guy Cotret	12/05/2009	3.000	Non attribution suite à démission du 03/03/2010	0	2 ans après la date d'acquisition définitive pour 50 %, le solde à la fin du mandat social <sup>(1)</sup>	Cours de bourse et objectif de marge opérationnelle

(1) Assorti de l'obligation d'acquérir le même nombre d'actions au cours du marché.



## PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

<b>18.1</b>	<b>Actionnariat de la Société.....</b>	<b>212</b>
18.1.1	Répartition du capital au 31 décembre 2010.....	212
18.1.2	Évolution de l'actionnariat au cours des trois dernières années .....	213
18.1.3	Pacte d'actionnaires .....	214
<b>18.2</b>	<b>Contrôle de la Société .....</b>	<b>215</b>
<b>18.3</b>	<b>Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société.....</b>	<b>215</b>

## 18.1 Actionariat de la Société

### 18.1.1 Répartition du capital au 31 décembre 2010

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 2010 :

Actionnaires (au 31 décembre 2010)	Nombre d'actions	Capital et droits de vote en %
M. Alain Dinin	1.915.679	3,68%
Autres dirigeants	1.924.135	3,70%
Autres salariés	617.772	1,19%
FCPE Nexity Actions (salariés)	901.726	1,73%
Public	19.178.447	36,89%
CE Holding Promotion (ex CNCE)	21.883.149	42,09%
FSI <sup>(1)</sup>	2.879.197	5,54%
Generali <sup>(2)</sup>	2.692.782	5,18%
Titres auto-détenus	0	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>51.992.887</b>	<b>100%</b>

(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 29 et 30 novembre 2010.

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 31/12/2010		Situation au 31/12/2009		Situation au 31/12/2008	
	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 et des droits de vote
M. Alain Dinin	1.915.679	3,68%	1.908.293	3,56%	1.970.296	3,72%
Autres dirigeants	1.924.135	3,70%	2.148.913	4,01%	3.025.772	5,71%
Autres salariés	617.772	1,19%	607.856	1,13%	513.840	0,97%
FCPE Nexity Relais et FCPE Nexity Actions (salariés)	901.726	1,73%	840.886	1,57%	629.514	1,19%
CDC	0	0,00%	0 <sup>(1)</sup>	0,00%	2.985.900	5,64%
FSI	2.879.197 <sup>(1)</sup>	5,54%	2.879.197 <sup>(1)</sup>	5,37%	0	0,00%
CE Holding Promotion (ex CNCE)	21.883.149	42,09%	21.883.149	40,84%	20.935.899	39,52%
Public	19.178.447	36,89%	20.620.771	38,48%	20.227.540	38,18%
Generali	2.692.782 <sup>(3)</sup>	5,18%	2.692.782 <sup>(2)</sup>	5,03%	2.692.782 <sup>(2)</sup>	5,08%
Titres auto-détenus	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>51.992.887</b>	<b>100%</b>	<b>53.581.847</b>	<b>100%</b>	<b>52.981.543</b>	<b>100%</b>

(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.

(3) Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 29 et 30 novembre 2010.

Au cours de l'exercice 2010, la Société a augmenté son capital :

- le 4 février 2010, 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 au 31 décembre 2009 ;
- le 28 juillet 2010, d'un montant de 1.309.075 euros, par la création de 261.815 actions nouvelles résultant de l'exercice d'options de souscription d'actions au 30 juin 2010 ;
- le 30 juillet 2010, d'un montant de 776.905 euros, par la création de 155.219 actions nouvelles 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 2010, agréé par l'Autorité des marchés financiers le 6 avril 2010 sous le numéro 990000101430 ; et
- le 24 novembre 2010 d'un montant de 569.005 euros par la création de 113.801 actions nouvelles résultant de l'exercice d'options de souscription d'actions au 31 octobre 2010.

Le 24 novembre 2010, la Société a réduit son capital de 12.102.450 euros par annulation de 2.420.490 actions auto-détenues dans le cadre du programme de rachat d'actions du 19 mai 2010.

Lors de sa séance du 22 février 2011, le Conseil d'administration a constaté une augmentation du capital social au 31 décembre 2010 d'un montant de 1.503.475 euros, par la création de 300.695 actions nouvelles résultant de l'exercice d'options de souscription d'actions.

### Franchissements de seuils et déclarations au titre de l'article L.234-5 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers

Au cours de l'exercice 2010, les déclarations suivantes au titre de franchissements de seuils et de l'article L.234-5 du Règlement général ont été adressées à l'Autorité des marchés financiers :

- déclaration de franchissement de seuil : par courrier adressé le 5 août 2010 et reçu par l'Autorité des marchés financiers le 6 août 2010, la société CE Holding Promotion déclarait qu'à la suite de la réalisation définitive de l'apport en nature par la société Caisse d'Epargne Participations des 21.883.149 actions de la Société qu'elle détenait, CE Holding Promotion avait franchi à la hausse les seuils de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 % et 1/3 du capital et des droits de vote de la Société ;
- déclaration de franchissement de seuil : par courrier adressé le 5 août 2010 et reçu par l'Autorité des marchés financiers le 6 août 2010, la société Caisses d'Epargne Participations déclarait qu'à la suite de la réalisation définitive de l'apport en nature par la société Caisses d'Epargne Participations des 21.883.149 actions de la Société qu'elle détenait, Caisses d'Epargne Participations avait franchi à la baisse les seuils du 1/3, de 25 %, 20 %, 15 %, 10 % et 5 %, du capital et des droits de vote de la Société ; et
- déclaration de franchissement de seuil : par courriers reçus les 29 et 30 novembre 2010, la société Generali France Assurances déclarait, avoir franchi (i) à titre de régularisation, en baisse le 31 août 2010 par l'intermédiaire des sociétés qu'elle contrôle (Generali Vie, Generali IARD et Ecie Vie) le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société et en détenir, indirectement 4,98 % du capital et des droits de vote ; (ii) en hausse, le 24 novembre 2010, par l'intermédiaire des mêmes sociétés et par suite de la réalisation le 24 novembre 2010 de la réduction de capital par annulation d'actions auto-détenues, le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société, dont elle détient 2.692.782 représentant 5,21 % du capital et des droits de vote.

Par ailleurs, par courrier du 24 novembre 2010, CE Holding Promotion déclarait avoir franchi les seuils statutaires de 40 % à 42 % du capital et des droits de vote de Nexity, à la suite de la réalisation le 24 novembre 2010, par la Société, de la réduction de capital par annulation d'actions auto-détenues.

#### 18.1.3 Pacte d'actionnaires

Certains dirigeants actuels et certains cadres supérieurs du Groupe 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. Cet accord et son avenant, aujourd'hui caducs, n'ont pas été renouvelés.

Par ailleurs, les signataires de ce pacte s'étaient engagés vis-à-vis de Caisses d'Epargne Participations (aux droits et obligations de laquelle se trouve aujourd'hui BPCE) à s'abstenir jusqu'au 28 septembre 2009 de former toute action de concert avec des tiers. Cet engagement ne subsiste, jusqu'au 23 juillet 2012, que 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'Épargne, Caisses d'Épargne Participations (ex CNCE, groupe BPCE), puis, à la suite de la restructuration visée ci-dessous, CE Holding Promotion, est devenu l'actionnaire de référence de la Société et détient, au 31 décembre 2010, 42,09 % du capital.

À l'occasion d'une restructuration interne au groupe BPCE, préalablement à l'absorption de Caisses d'Épargne Participations par cette dernière, la participation détenue par Caisses d'Épargne Participations dans Nexity a été reclassée au profit de CE Holding Promotion (ex GCE TEO 007) ayant le même actionnariat que Caisses d'Épargne Participations. A cette occasion, 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'Épargne selon une détention qui demeurera inchangée par rapport à la détention actuelle et (ii) que la gouvernance de Nexity ne sera pas modifiée.

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 CE Holding Promotion.

## 18.3 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société

A la date d'établissement du présent document de référence, la Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société.







19

## OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

Voir le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice 2010 en Annexe 2 au présent document de référence ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice 2009 en pages 316 à 324 du document de référence 2009 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 3 mai 2010 sous le numéro D.10-0398 et le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice 2008 en pages 258 à 270 du document de référence 2008 enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 6 mai 2009 sous le numéro D.09-0398.

Voir la note 34 des états financiers figurant à l'Annexe 1.1, précisant les informations relatives aux parties liées.

Voir description du contrat de coopération industrielle entre Nexity et le groupe Caisse d'Épargne au chapitre 22 "Contrats importants".

# INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS

<b>20.1</b>	<b>Documents consolidés .....</b>	<b>220</b>
<b>20.2</b>	<b>Documents sociaux .....</b>	<b>220</b>
20.2.1	Comptes sociaux .....	220
20.2.2	Tableau du résultat des cinq derniers exercices de la société Nexity....	221
20.2.3	Commentaires sur les comptes et le bilan de la société Nexity pour l'exercice clos le 31 décembre 2010.....	221
<b>20.3</b>	<b>Politique de distribution des dividendes .....</b>	<b>224</b>
20.3.1	Politique de distribution.....	224
20.3.2	Dividendes par action au cours des cinq derniers exercices .....	224
20.3.3	Proposition d'affectation du résultat 2010 et distribution.....	224
20.3.4	Délai de prescription .....	225
<b>20.4</b>	<b>Procédures judiciaires et d'arbitrage .....</b>	<b>225</b>
<b>20.5</b>	<b>Changement significatif de la situation financière ou commerciale.....</b>	<b>225</b>

## 20.1 Documents consolidés

Les états financiers consolidés du groupe Nexity ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2010 figurent en Annexe 1 du présent document de référence.

En application de l'article 28 du Règlement CE n° 809/2004 sur les prospectus, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document :

- les états financiers consolidés du Groupe et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 tels que présentés aux pages 249 à 312 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 3 mai 2010 sous le numéro D.10-0398 ; et
- les états financiers 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.

Les deux documents de référence cités ci-dessus sont disponibles sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers, [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) et sur le site de la Société [www.nexity.fr](http://www.nexity.fr).

## 20.2 Documents sociaux

### 20.2.1 Comptes sociaux

Les comptes sociaux de Nexity SA ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2010 figurent en Annexe 4 du présent document de référence.

## 20.2.2 Tableau du résultat des cinq derniers exercices de la société Nexity

Date d'arrêté	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
(en euros)					
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	259.964.435	267.909.235	264.907.715	262.811.065	161.692.835
Nombre d'actions ordinaires	51.992.887	53.581.847	52.981.543	52.562.213	32.338.567
Nombre maximum d'actions à créer par droit de souscription	1.885.936	2.145.021	2.330.460	1.969.470	2.173.434
<b>Opérations et résultats</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	65.247.937	63.105.264	66.584.415	52.521.083	46.510.415
Résultat avant impôt, dotations, amortissements et provisions	119.443.174	(148.513.670)	182.196.353	103.102.695	187.766.985
Impôt sur les bénéfices	13.962.954	34.946.203	21.819.360	14.086.927	12.061.329
Dotations nettes amortissements et provisions	78.991.051	73.350.460	(200.190.749)	(23.681.780)	(39.220.741)
Résultat net	212.397.179	(40.217.007)	3.824.964	93.507.843	160.607.574
Résultat distribué	103.985.774	85.730.955	79.472.315	105.124.426	61.443.277
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôt, participation, avant dotations amortissements et provisions	2,57	(2,12)	3,85	2,23	6,18
Résultat après impôt, participation, dotations amortissements et provisions	4,09	(0,75)	0,07	1,78	4,97
Dividende distribué	2,00 <sup>(1)</sup>	1,60	1,50	2,00	1,90
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen	188	183	185	157	134
Masse salariale	18.168.914	15.841.798	18.088.870	13.666.790	11.900.941
Sommes versées en avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales...)	8.117.353	7.264.254	8.260.853	6.344.986	5.821.204

(1) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 11 mai 2011.

## 20.2.3 Commentaires sur les comptes et le bilan de la société Nexity pour l'exercice clos le 31 décembre 2010

### 20.2.3.1 Présentation

#### Activité de la Société

La Société est la holding de tête du groupe Nexity.

#### Faits marquants de l'exercice

La Société, en qualité d'associé unique de GCE Immobilier, a décidé le 28 septembre 2010 la dissolution sans liquidation de cette société. Réalisée le 29 octobre 2010, la transmission universelle de patrimoine a eu pour conséquence la détention directe par Nexity de plusieurs filiales : 100 % de Nexity Lamy, 100 % de GCE Services Immobiliers (qui détient les participations du Groupe dans Ciloger et Keops), 80 % d'Iselection et 33,62 % d'Ægide. Un mali technique de 140,2 millions d'euros a été constaté en immobilisations incorporelles résultant de l'écart entre la valeur des titres annulés GCEI et la valeur de l'actif net apporté.

À la suite du plan de rachat d'actions en vue de leur annulation, lancée en juin 2010, 2.420.490 actions du capital de la Société ont été annulées le 24 novembre 2010, soit 4,5 % du capital de Nexity au 31 mai 2010.

### Activité des filiales et participations

La Société contrôle les principales filiales opérationnelles du Groupe :

- la société Nexity Logement, holding du pôle Logement, regroupant l'activité de promotion de logements neufs en France et de lots de terrains à bâtir (lotissement);
- les sociétés Nexity Entreprises et Geprim, qui concourent aux activités du pôle Tertiaire;
- les sociétés Nexity Lamy, Saggel Holding, Nexity Franchises et Iselection, regroupant les activités du pôle Services et Distribution; et
- la société Villes & Projets qui intervient sur des projets de régénération urbaine, et la société Nexity Reim qui réalise des prestations d'asset management.

La Société contrôle également les principales filiales opérant à l'étranger, ainsi que des structures supports de programmes d'opérations de promotion.

### Évolution et perspectives d'avenir de la Société

La Société a vocation à maintenir ses participations dans ses filiales opérationnelles.

## 20.2.3.2 Compte de résultat de la société Nexity pour l'exercice clos le 31 décembre 2010

### Résultat d'exploitation

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 65,2 millions d'euros en 2010 contre un chiffre d'affaires de 63,1 millions d'euros en 2009. Le chiffre d'affaires correspond principalement aux honoraires d'assistance et à la redevance de marque que facture Nexity aux filiales du Groupe.

Les charges d'exploitation, nettes des reprises de provisions, qui s'élèvent à 71,6 millions d'euros en 2010, contre 63,5 millions d'euros en 2009, correspondent aux frais généraux de la holding. La progression des charges constatée en 2010 intègre déjà des charges non récurrentes liées au démarrage du projet d'entreprise Nexity Demain.

Le résultat d'exploitation s'établit à - 6,4 millions d'euros contre - 0,4 million d'euros en 2009.

### Résultat financier

Le résultat financier s'élève à 207,6 millions d'euros en 2010 contre - 37,2 millions d'euros en 2009.

Le résultat financier se décompose de la manière suivante :

- 131,0 millions d'euros au titre des dividendes et quotes-parts de résultats reçus des filiales et participations du Groupe contre 78,4 millions d'euros en 2009;
- 71,6 millions d'euros au titre des différents mouvements de dotations et reprises sur les comptes courants et titres de participation contre - 118,7 millions d'euros en 2009. La variation de ces provisions provient principalement des variations de valorisation des titres de participation qui suivent les évolutions des calculs des tests de dépréciation. En 2010, les valorisations des réseaux de franchises et d'Iselection, réalisées à l'occasion des tests de dépréciation des goodwill, étant bien supérieures à celles de 2009 (où des pertes de valeurs avaient été constatées), une reprise nette de 67 millions d'euros a été constatée dans les comptes sociaux, en sens inverse des dépréciations enregistrées en 2009 (- 76 millions d'euros); et
- 5,1 millions d'euros au titre du coût de l'endettement net, résultant de 13,8 millions d'euros de charges financières pour les intérêts sur les concours bancaires et les comptes courants des filiales prêteuses à Nexity et 18,8 millions d'euros de produits financiers pour les produits nets de VMP et les intérêts sur les comptes courants prêtés aux filiales, contre un solde de 3,1 millions d'euros en 2009.

### Résultat net

Le résultat exceptionnel s'établit à - 2,8 millions d'euros en 2010 et tient principalement compte des moins-values nettes liées à la cession interne de Nexity Belgium (contre - 37,6 millions d'euros en 2009 dont - 36,2 millions d'euros liés à la cession d'Eurosic à Nexity Participations).

L'impôt sur les sociétés, qui comprend le produit d'intégration fiscale, s'établit à 14,0 millions d'euros, contre 34,9 millions d'euros en 2009.

Compte tenu de ces éléments, le résultat net de la Société s'élève à 212,4 millions d'euros (contre - 40,2 millions d'euros en 2009).

### Effectif

En 2010, l'effectif moyen s'est élevé à 188 collaborateurs, contre 183 en 2009.

### Charges non déductibles fiscalement

En 2010, la société a réalisé 61.506 euros de dépenses visées à l'article 39-4 du Code général des impôts.

## 20.2.3.3 Situation financière de la société Nexity au 31 décembre 2010

### Évolution des capitaux propres

Les capitaux propres au 31 décembre 2010 s'élèvent à 2.357,4 millions d'euros, en augmentation de 74,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2009.

Cette évolution des capitaux propres correspond aux principaux éléments suivants :

• Réduction de capital dans le cadre du plan de rachat d'actions en vue de leur annulation :	- 66,0 millions d'euros
• Augmentations de capital pour (i) un programme réservé aux salariés et (ii) la levée d'options de souscription d'actions (y compris primes d'émission) :	13,6 millions d'euros
• Résultat de l'exercice :	212,4 millions d'euros
• Dividendes versés au cours de l'exercice :	- 85,7 millions d'euros

### Situation d'endettement net

Les dettes financières s'élèvent à 76,6 millions d'euros contre 113,3 millions d'euros au 31 décembre 2009 (hors comptes courants liés à l'intégration fiscale). Elles comprennent 235,4 millions d'euros de dettes bancaires liées aux crédits moyen terme de financement des opérations de croissance externe et 158,8 millions d'euros de solde net des comptes courants. Ces derniers se décomposent en 203,6 millions d'euros de comptes courants prêtés par les filiales, nets de 362,4 millions d'euros de comptes courants prêtés aux filiales.

La trésorerie progresse de 85,0 millions d'euros au 31 décembre 2010 à 514,5 millions d'euros (comparé à 429,5 millions d'euros au 31 décembre 2009).

La trésorerie nette des dettes financières a progressé de 316,2 millions d'euros au 31 décembre 2009 à 437,9 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit + 121,7 millions d'euros. Cette progression tient compte de la trésorerie récupérée au travers de la dissolution de GCEI, et de l'amélioration du BFR (notamment liée à la diminution des créances fiscales).

### Échéancier des comptes fournisseurs

La loi LME du 4 août 2008 prévoit le règlement des fournisseurs dans le délai maximal de 45 jours fin de mois, ou 60 jours calendaires.



Les dettes fournisseurs et comptes rattachés s'établissent à 12,8 millions d'euros au 31 décembre 2010, contre 15,1 millions d'euros au 31 décembre 2009. Leur échéancier est le suivant :

#### Dettes fournisseurs

(en milliers d'euros)	Total	Payables avant le 31/01/N+1	Payables avant le 28/02/N+1	Payables après le 28/02/N+1	Autres	Factures non parvenues
2010	12.752	637	0	0	1.160	10.955
2009	15.130	1.195	21	0	287	13.627

Les dettes fournisseurs présentées dans la colonne Autres incluent essentiellement des factures en litige ou en cours de validation.

## 20.3 Politique de distribution des dividendes

### 20.3.1 Politique de distribution

À l'occasion de la communication sur l'activité commerciale et les résultats 2010, la Société a indiqué d'une part qu'elle entendait proposer à l'Assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice 2010 le versement d'un dividende de 2 euros par action, et d'autre part, que serait maintenue en 2011 une politique de dividende adaptée à la situation financière de la Société.

La Société ne garantit pas le montant des dividendes qui seront effectivement versés. Le montant du dividende est apprécié, pour chaque exercice, en fonction de l'analyse des bénéfices de la Société, de sa situation financière et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration.

### 20.3.2 Dividendes par action au cours des cinq derniers exercices

Exercice	Nombre d'actions	Dividende par action <sup>(1)</sup>	Distribution globale
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
2009	53.581.847	1,60 euro <sup>(2)</sup>	85.730.955

(1) Pour les actionnaires personnes physiques, le montant du dividende perçu est éligible à la réfaction de 40 % prévue à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

(2) Le 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.

### 20.3.3 Proposition d'affectation du résultat 2010 et distribution

Il est proposé à l'Assemblée générale d'affecter le bénéfice de l'exercice clos au 31 décembre 2010, soit 212.397.178,99 euros, comme suit :

- sur le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 212.397.178,99 euros, doter la réserve légale à hauteur de 4.960.519,66 euros ;
- constater que le bénéfice distribuable de l'exercice, après prise en compte de la dotation à la réserve légale et du report à nouveau nul, s'établit à 207.436.659,33 euros ;

- décider de verser aux actionnaires, à titre de dividende, la somme de 2 euros par action, soit un montant global de 103.985.774,00 euros ; et
- d'affecter le solde, soit 103.450.885,33 euros, en report à nouveau, dont le montant s'élèverait alors à 103.450.885,33 euros.

Le montant des revenus distribués à ce titre aux actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliées en France ouvrirait droit à la réfaction de 40 % prévue à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, mais il ne donnerait lieu à aucune réfaction pour les actionnaires personnes morales.

Il est précisé en outre que les personnes physiques pourraient, si elles le souhaitent, opter pour le régime du prélèvement libératoire de l'article 117 *quater* du Code général des impôts en adressant les notifications d'options dans les conditions légales.

Si lors de la mise en paiement des sommes distribuées, la Société détenait certaines de ses propres actions, le bénéfice correspondant aux distributions non versées en raison de ces actions serait affecté au compte "Report à nouveau".

Le dividende serait mis en paiement à compter du 18 mai 2011.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 2.253.428.683,44 euros après distribution, pour un capital social au 31 décembre 2010 de 259.964.435,00 euros.

#### 20.3.4 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.

### 20.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage

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 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.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont le Groupe a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

### 20.5 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

À la connaissance de la Société et après prise en compte des informations mentionnées au paragraphe 12.1 "Évolutions récentes" du présent document de référence, aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société ou du Groupe n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice 2010.



## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL ET DISPOSITIONS STATUTAIRES

<b>21.1</b>	<b>Informations concernant le capital social.....</b>	<b>228</b>
21.1.2	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.....	232
21.1.5	Nantissements d'actions.....	232
21.1.6	Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe.....	232
21.1.7	Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices.....	233
<b>21.2</b>	<b>Dispositions statutaires.....</b>	<b>234</b>
21.2.1	Objet social.....	234
21.2.2	Exercice social.....	234
21.2.3	Répartition statutaire des bénéfices.....	234
21.2.4	Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions.....	235
21.2.5	Assemblées générales.....	235
21.2.6	Forme des actions et identification des actionnaires.....	235
21.2.7	Franchissements de seuils.....	236

## 21.1 Informations concernant le capital social

### 21.1.2 Capital social

Au 31 décembre 2010, le capital de la Société s'élevé à la somme de 259.964.435 euros, divisé en 51.992.887 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 12 mai 2010 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, par tous moyens et selon toutes modalités, 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, 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 12 mai 2010.

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'Autorité des marchés financiers ;
- 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 ;
- 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'Autorité des marchés financiers. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Le 19 mai 2010, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du 12 mai 2010, 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 14 mai 2009, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du 13 mai 2009 avec un objectif premier identique.

Le 22 juin 2010, la Société, conformément aux délibérations de son Conseil d'administration, a décidé de mettre en œuvre un plan de rachat d'actions en vue de leur annulation. Les rachats d'actions ont été réalisés par un prestataire indépendant. La Société a ainsi procédé au rachat en vue de leur annulation de 2.420.490 actions correspondant à 4,5 % du capital au 31 mai 2010. L'annulation des actions ainsi rachetées et la réduction de capital corrélative ont eu lieu le 24 novembre 2010.

Les autres actions acquises par la Société l'ont été dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec la société Rothschild et Compagnie Banque. 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 2010

	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme lancé le 19 mai 2010	53.629.698	100,00%
Capital auto-détenu de manière directe et indirecte au début du programme	0	0,00%
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2009	0	0,00%
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2010	0	0,00%
Nombre de titres achetés dans l'année	2.699.472	5,03%
Nombre de titres vendus dans l'année	278.982	0,52%
Nombre de titres annulés dans l'année	2.420.490	4,51%
Cours moyen des achats y compris frais de transaction (en euros)	27,12	
Cours moyen des ventes y compris frais de transaction (en euros)	26,11	
Cours moyen d'achat des actions annulées (en euros)	27,21	
Frais de transaction (en euros)	98.797	
Valeur comptable du portefeuille (en euros)	0	
Valeur nominale du portefeuille (en euros) <sup>(1)</sup>	0	

(1) Sur la base du cours au 31 décembre 2010.

### 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, 13 mai 2009 et 12 mai 2010, valables à la date du présent document ou ayant fait l'objet d'une utilisation au cours de l'exercice 2010 :

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
<b>Émissions de titres</b>			
1. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 12 mai 2010 14 mois, soit 12 juillet 2011	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 344.000 actions lors du CA du 17 décembre 2010.
2. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 13 mai 2009 14 mois, soit 13 juillet 2010, caduque depuis l'AG du 12 mai 2010 <sup>(1)</sup>	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 263.500 actions lors du CA du 11 mai 2010. Une précédente attribution gratuite de 271.000 actions avait été décidée lors du CA du 18 décembre 2009.
3. Émissions avec droit préférentiel Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	70 millions d'euros <sup>(2)</sup>	Non utilisée
4. Émissions sans droit préférentiel ouverte au public Augmentation de capital par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	60 millions d'euros <sup>(3) (4)</sup>	Non utilisée
5. Émissions sans droit préférentiel ouverte aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II article L.412-2 du Code monétaire et financier) Augmentation de capital par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	60 millions d'euros <sup>(4) (5)</sup> dans la limite de 20% du capital de la Société par période de 12 mois courant à compter de l'utilisation de la délégation.	Non utilisée
6. Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	70 millions d'euros <sup>(3)</sup>	Non utilisée
7. Émission en vue de rémunérer des apports de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	60 millions d'euros <sup>(5)</sup>	Non utilisée
8. 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 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	10% du capital à la date d'utilisation de la délégation <sup>(3)</sup>	Non utilisée
9. Augmentation de capital en période d'offre publique	AG du 12 mai 2010 18 mois, soit 12 novembre 2011	Plafonds prévus par les autorisations applicables en vigueur visées ci-dessus	Non utilisée

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
<b>Émissions réservées aux salariés</b>			
10. Émissions réservées aux salariés	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010, caduque depuis l'AG du 12 mai 2010 <sup>(1)</sup>	1% du capital dilué au jour de l'AG du 30 avril 2008	Décision par le Président-Directeur général de proposer une émission de 250.000 actions le 10 mars 2010. sur délégation du CA du 9 mars 2010. Constatation de la réalisation définitive par le Président-Directeur général le 30 juillet 2010 à hauteur de 155.219 actions. Une précédente émission de 250 000 actions avait donné lieu à constatation de la réalisation d'une augmentation de capital par le Président- Directeur général le 30 juillet 2009.
11. Émissions réservées aux salariés	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	1% du capital dilué au jour de l'AG du 12 mai 2010	Non utilisée
<b>Rachat d'actions et réduction du capital social</b>			
Rachat de ses actions par la Société	AG du 12 mai 2010 18 mois, soit 12 novembre 2011	10% du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 12 mai 2010.	Rachat de 2.699.472 actions dont 2.420.490 actions pour annulation
Réduction du capital social par annulation d'actions auto-détenues	AG du 12 mai 2010 18 mois, soit 12 novembre 2011	10% du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 12 mai 2010, par période de 24 mois.	Réduction du capital, constatée par le Président-Directeur général le 24 novembre 2010, d'un montant de 12.102.450 euros par annulation de 2.420.490 actions auto-détenues dans le cadre du programme de rachat

(1) Autorisation remplacée par une nouvelle autorisation donnée par l'Assemblée générale du 12/05/2010.

(2) Dans le cas 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.

(3) 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.

(4) Dans le cas 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. Ces montants viennent s'imputer sur le montant maximum de 300 millions d'euros des émissions de titres de créances avec maintien du droit préférentiel de souscription et l'augmentation de capital vient s'imputer sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription.

(5) Ce montant vient s'imputer sur le montant global maximum de 60 millions d'euros des émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription, qui s'impute lui-même sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription.



### 21.1.3.2 Options de souscription d'actions

Voir paragraphe 17.4.1 "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.

### 21.1.6 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe

Le Groupe détient lselection 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.

### 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 (euros)	Montant nominal de l'augmentation/la réduction de capital (euros)	Montant total de la prime d'émission, d'apport ou de fusion (euros)	Montant cumulé du capital (euros)	Nombre cumulé d'actions
28/01/2008	Augmentation de capital au 31/12/2007 en numéraire	219.566 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(4)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(5)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	5	676.675	506.202	267.909.235	53.581.847
28/07/2010	Augmentation de capital au 30/06/2010 en numéraire	261.815 <sup>(6)</sup>	5	1.309.075	2.392.321,10	269.218.310	53.843.662
30/07/2010	Augmentation de capital au 30/07/2010 en numéraire	155.219 <sup>(7)</sup>	5	776.095	2.506.786,85	269.994.405	53.998.881
24/11/2010	Augmentation de capital au 31/10/2010 en numéraire	113.801 <sup>(6)</sup>	5	569.005	879.619,58	270.563.410	54.112.682
24/11/2010	Réduction de capital	(2.420.490) <sup>(8)</sup>	5	(12.120.450)	(53.861.331,52)	258.460.960	51.692.192
22/02/2011	Augmentation de capital au 31/12/2010 en numéraire	300.695 <sup>(6)</sup>	5	1.503.475	3.626.381,70	259.964.435	51.992.887

(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.

(6) Actions créées à la suite de l'exercice d'options de souscription d'actions en 2010.

(7) Actions créées à la suite de l'augmentation de capital réservée aux salariés décidée le 10 mars 2010.

(8) Actions annulées suite au plan de rachat d'action en vue de leur annulation.

## 21.2 Dispositions statutaires

### 21.2.1 Objet social

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

Chaque exercice social de la Société a une durée d'une année, qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

### 21.2.3 Répartition statutaire des bénéfices

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.

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.

## 21.2.4 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.

## 21.2.5 Assemblées générales

### 21.2.5.1 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.

### 21.2.5.2 Participation aux Assemblées

Aux termes de l'article 19 des statuts, 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 dans les conditions légales et réglementaires.

### 21.2.5.3 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.

Des projets de modifications de ces dispositions statutaires seront soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée générale des actionnaires, en vue de les adapter aux nouvelles dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

## 21.2.6 Forme des actions et identification des actionnaires

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.

### 21.2.7 Franchissements de seuils

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 déclaration 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.

Des projets de modifications de ces dispositions statutaires seront soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée générale des actionnaires, en vue de les adapter aux nouvelles dispositions législatives et réglementaires en vigueur.



22

## CONTRATS IMPORTANTES

## Coopération industrielle entre Nexity et les Caisses d'Épargne

Dans le cadre des apports réalisés en 2007, Nexity et la CNCE ont conclu une convention prévoyant une coopération industrielle entre Nexity et diverses sociétés du Groupe Caisse d'Épargne pour une durée de cinq années, portant sur la mise en commun des activités de Nexity avec les activités immobilières et de services immobiliers concurrentiels de la CNCE (notamment les activités du Crédit Foncier de France), et ayant pour objectif le développement et le renforcement des relations entre Nexity et le Groupe Caisse d'Épargne à travers la distribution croisée de produits et services, notamment (i) dans la vente de produits immobiliers, (ii) dans les relations avec les collectivités publiques, (iii) dans les métiers de services immobiliers et (iv) dans la prescription par Nexity auprès de ses clients de produits de crédit immobilier développés par le Groupe Caisse d'Épargne. En outre, cette coopération inclut le développement des métiers de Nexity à l'international.

La cession par Nexity à la CNCE de sa participation dans le Crédit Foncier de France, puis la restructuration profonde de l'actionnaire de référence de Nexity par l'effet du rapprochement de la CNCE et des Banques Populaires au sein du nouveau groupe BPCE, ont conduit à une réflexion commune de Nexity et de BPCE, sur l'évolution de ce partenariat.

Il est aujourd'hui envisagé, moyennant l'extension au réseau des Banques Populaires de l'accord de distribution existant au sein du réseau des Caisses d'Épargne, ainsi que sa prorogation jusqu'en 2014, de concentrer le partenariat sur la distribution de produits immobiliers, via les réseaux bancaires, au travers de la plateforme lselection. Sous réserve que ces nouveaux accords de distribution fassent l'objet d'un large consensus au sein du réseau des Banques Populaires, ces nouveaux accords se substitueraient à l'accord de coopération industrielle dans sa forme existante.

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



Non applicable.

24

DOCUMENTS  
ACCESSIBLES  
AU PUBLIC

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques sur la Société et le document d'information annuel sont accessibles sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : <http://www.nexity.fr>, et une copie peut en être obtenue au siège de Nexity, 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris la Défense Cedex.

Les statuts de la Société ainsi que les procès-verbaux d'Assemblées générales, les rapports des Commissaires aux comptes, la liste de ses filiales, ses comptes sociaux et tous autres documents sociaux peuvent être consultés au siège social de la Société.

#### **Relations investisseurs**

Olivier Seux

Directeur des relations investisseurs

Téléphone : 01 71 12 15 49

Adresse : Nexity, 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris La Défense Cedex



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 2010 figurant en annexe 1.



# A

## ANNEXES

<b>Annexe 1</b>	<b>A.1.1 États financiers consolidés au 31 décembre 2010.....</b>	<b>248</b>
	<b>A.1.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés .....</b>	<b>314</b>
<b>Annexe 2</b>	<b>A.2 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés.....</b>	<b>317</b>
<b>Annexe 3</b>	<b>A.3.1 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.....</b>	<b>325</b>
	<b>A.3.2 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.....</b>	<b>345</b>
<b>Annexe 4</b>	<b>A.4.1 Comptes sociaux au 31 décembre 2010 .....</b>	<b>347</b>
	<b>A.4.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels.....</b>	<b>369</b>
<b>Annexe 5</b>	<b>A.5 Table des concordances avec les informations requises dans le rapport financier annuel et dans le rapport de gestion .....</b>	<b>371</b>



## A.1.1 États financiers consolidés au 31 décembre 2010

Bilan consolidé au 31 décembre 2010.....	248
Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2010.....	250
État du résultat net global consolidé au 31 décembre 2010.....	251
Variation des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2010.....	252
Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2010.....	253

## Notes aux états financiers consolidés au 31 décembre 2010

### Généralités

Note 1	Présentation.....	254
Note 2	Principes comptables.....	254
Note 3	Périmètre de consolidation.....	262
Note 4	Regroupement d'entreprises.....	263
Note 5	Informations sectorielles et données chiffrées.....	264

### Bilan – Actif

Note 6	Immobilisations.....	269
Note 7	Titres mis en équivalence.....	271
Note 8	Autres actifs financiers.....	271
Note 9	Stocks et encours.....	271
Note 10	Créances clients et autres débiteurs.....	272
Note 11	Autres actifs courants.....	272
Note 12	Autres créances financières.....	272
Note 13	Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	272

### Bilan – Passif et capitaux propres

Note 14	Capitaux propres consolidés.....	273
Note 15	Emprunts et dettes financières.....	277
Note 16	Provisions courantes et non courantes.....	278
Note 17	Autres passifs courants.....	279

### Compte de résultat

Note 18	Charges de personnel.....	279
Note 19	Charges externes et autres charges.....	279
Note 20	Résultat financier.....	280
Note 21	Impôts.....	281
Note 22	Résultats par action.....	283

### Informations complémentaires

Note 23	Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres.....	283
Note 24	Tableau des flux de trésorerie consolidés.....	284
Note 25	Besoin en fonds de roulement.....	284
Note 26	Endettement net, lignes de crédit, instruments dérivés.....	285
Note 27	Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable.....	292
Note 28	Engagements hors bilan.....	293
Note 29	Effectifs du Groupe.....	296
Note 30	Avantages du personnel.....	297
Note 31	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leur réseau.....	298
Note 32	Information relative aux sociétés consolidées par intégration proportionnelle.....	299
Note 33	Information relative aux sociétés consolidées par mise en équivalence.....	300
Note 34	Informations relatives aux parties liées.....	301
Note 35	Événements postérieurs à la clôture.....	302

### Annexes

Annexe A – Liste des sociétés consolidées intégrées globalement (hors SCI).....	303
Annexe B – Liste des sociétés consolidées intégrées proportionnellement.....	311
Annexe C – Liste des sociétés consolidées par mises en équivalence.....	313



## Bilan consolidé au 31 décembre 2010

## Actif

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2010	31/12/2009
<b>Actifs non courants</b>			
Goodwill	6.1	1.021.802	1.046.935
Autres immobilisations incorporelles	6.2	12.493	12.479
Immobilisations corporelles	6.2	25.954	31.114
Titres mis en équivalence	7	219.739	179.113
Autres actifs financiers	8	28.279	28.151
Impôts différés actifs	21.2	47.522	38.550
<b>Total actifs non courants</b>		<b>1.355.789</b>	<b>1.336.342</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks et encours	9	970.547	1.107.988
Créances clients et autres débiteurs	10	403.651	390.747
Créances d'impôts	21.2	2.023	29.402
Autres actifs courants	11	995.796	995.999
Autres créances financières	12	119.361	118.417
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	702.941	575.068
<b>Total actifs courants</b>		<b>3.194.319</b>	<b>3.217.621</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>4.550.108</b>	<b>4.553.963</b>

**Passif et capitaux propres**

(en milliers d'euros)		31/12/2010	31/12/2009
<b>Capitaux propres</b>			
Capital apporté		259.964	267.909
Primes liées au capital		1.254.510	1.365.732
Actions propres		(2.075)	(2.101)
Réserves et résultats accumulés		248.659	309.718
Résultat de la période		119.758	(49.858)
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>14</b>	<b>1.880.816</b>	<b>1.891.400</b>
Intérêts minoritaires		4.847	5.214
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>		<b>1.885.663</b>	<b>1.896.614</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts et dettes financières non courants	15	214.635	242.271
Avantages du personnel	16	16.993	18.562
Impôts différés passifs	21.2	302	292
<b>Total passifs non courants</b>		<b>231.930</b>	<b>261.125</b>
<b>Passifs courants</b>			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	15	316.545	346.096
Provisions courantes	16	102.645	102.857
Fournisseurs et autres créditeurs		664.162	670.949
Dettes d'impôts	21.2	28.836	9.793
Autres passifs courants	17	1.320.327	1.266.529
<b>Total passifs courants</b>		<b>2.432.515</b>	<b>2.396.224</b>
<b>Total du passif et capitaux propres</b>		<b>4.550.108</b>	<b>4.553.963</b>

## Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2010

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2010 12 mois	31/12/2009 12 mois
Chiffre d'affaires		2.747.206	2.837.915
Achats consommés		(1.860.083)	(1.978.299)
Charges de personnel	18	(414.862)	(396.308)
Charges externes et autres charges	19	(223.372)	(211.217)
Impôts et taxes		(33.713)	(32.015)
Amortissements et dépréciations des immobilisations		(13.767)	(13.683)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>201.409</b>	<b>206.393</b>
Variations de valeur des goodwill	6.1	(35.400)	(121.700)
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>166.009</b>	<b>84.693</b>
Charges financières	20	(31.850)	(51.641)
Produits financiers	20	9.670	12.320
<b>Résultat financier</b>		<b>(22.180)</b>	<b>(39.321)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>		<b>143.829</b>	<b>45.372</b>
Impôts sur les bénéfices	21.1	(65.611)	(59.775)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		43.919	(34.088)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>122.137</b>	<b>(48.491)</b>
Part du Groupe		119.758	(49.858)
Intérêts minoritaires		2.379	1.367

(en euros)

Résultat de base par action	22	2,26	(0,94)
Résultat dilué par action	22	2,22	(0,94)

## État du résultat net global consolidé au 31 décembre 2010

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2010 12 mois	31/12/2009 12 mois
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>122.137</b>	<b>(48.491)</b>
<b>Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)</b>			
Variation de valeur du taux de change (ouverture/clôture)		660	(17)
<b>Écarts de conversion</b>		<b>660</b>	<b>(17)</b>
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres		(6.119)	(5.845)
Reclassement des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		12.676	7.608
<b>Réévaluation des instruments dérivés de couverture</b>		<b>6.557</b>	<b>1.763</b>
Impôt sur variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres		2.040	1.948
Impôt sur reclassement des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		(4.191)	(2.535)
<b>Impôts</b>	<b>23</b>	<b>(2.151)</b>	<b>(587)</b>
Eurosic		(3.854)	(6.356)
Quote-part de gains ou pertes latents ou différés sur entreprises mises en équivalence		(3.854)	(6.356)
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)</b>		<b>1.212</b>	<b>(5.197)</b>
<b>Résultat net global consolidé</b>		<b>123.349</b>	<b>(53.688)</b>
Part du Groupe		120.970	(55.054)
Intérêts minoritaires		2.379	1.366

## Variation des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2010

(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
<b>Mouvements de l'exercice 2009</b>								
Au 1 <sup>er</sup> janvier 2009	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
Paiements en actions				3.126		3.126		3.126
Dividendes versés par Nexity (1,5 euro par action)				(79.473)		(79.473)		(79.473)
<b>Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires</b>	<b>3.001</b>	<b>1.200</b>	<b>57</b>	<b>(76.347)</b>	<b>-</b>	<b>(72.089)</b>	<b>-</b>	<b>(72.089)</b>
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)
<b>Résultat net global consolidé</b>				<b>(49.858)</b>	<b>(5.196)</b>	<b>(55.054)</b>	<b>1.366</b>	<b>(53.688)</b>
Dividendes versés par les filiales						-	(2.741)	(2.741)
Impact des mouvements de périmètre						-	1.179	1.179
<b>Au 31 décembre 2009</b>	<b>267.909</b>	<b>1.365.732</b>	<b>(2.101)</b>	<b>288.540</b>	<b>(28.680)</b>	<b>1.891.400</b>	<b>5.214</b>	<b>1.896.614</b>
<b>Mouvements de l'exercice 2010</b>								
Au 1 <sup>er</sup> janvier 2010	267.909	1.365.732	(2.101)	288.540	(28.680)	1.891.400	5.214	1.896.614
Augmentation de capital	4.157	9.401				13.558		13.558
Mouvements sur actions propres	(12.102)	(53.861)	26			(65.937)		(65.937)
Paiements en actions				6.556		6.556		6.556
Dividendes versés par Nexity (1,6 euro par action)		(66.762)		(18.969)		(85.731)		(85.731)
<b>Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires</b>	<b>(7.945)</b>	<b>(111.222)</b>	<b>26</b>	<b>(12.413)</b>	<b>-</b>	<b>(131.554)</b>	<b>-</b>	<b>(131.554)</b>
Résultat de la période				119.758		119.758	2.379	122.137
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					1.212	1.212		1.212
<b>Résultat net global consolidé</b>				<b>119.758</b>	<b>1.212</b>	<b>120.970</b>	<b>2.379</b>	<b>123.349</b>
Dividendes versés par les filiales						-	(2.722)	(2.722)
Impact des mouvements de périmètre						-	(24)	(24)
<b>Au 31 décembre 2010</b>	<b>259.964</b>	<b>1.254.510</b>	<b>(2.075)</b>	<b>395.885</b>	<b>(27.468)</b>	<b>1.880.816</b>	<b>4.847</b>	<b>1.885.663</b>

## Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2010

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2010 12 mois	31/12/2009 12 mois
Résultat net part du Groupe		119.758	(49.858)
Résultat net part revenant aux intérêts minoritaires		2.379	1.367
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>122.137</b>	<b>(48.491)</b>
<b>Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</b>			
Élimination des amortissements et provisions		46.325	128.175
Élimination des plus ou moins-values de cession		1.371	(1.528)
Élimination impact des variations de juste valeur		784	6.332
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence		(43.919)	34.088
Élimination impact des paiements en actions		6.556	3.126
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>		<b>133.254</b>	<b>121.702</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		16.530	24.247
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)		63.914	61.317
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>		<b>213.698</b>	<b>207.266</b>
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	25	176.162	61.281
Intérêts versés		(14.393)	(22.220)
Impôts payés		(28.715)	(46.891)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		<b>346.752</b>	<b>199.436</b>
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	4.2	(3.352)	(41.490)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	4.3	-	546.988
Incidence des autres variations de périmètre		(81)	(75)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	7	1.110	8.665
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(10.344)	(8.504)
Acquisition d'actifs financiers		(7.980)	(5.421)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		274	446
Cession et remboursement d'actifs financiers		6.241	8.465
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		<b>(14.132)</b>	<b>509.074</b>
Augmentation de capital souscrite par les actionnaires de la société mère		13.558	4.201
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(85.731)	(79.473)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(2.722)	(2.741)
Acquisition et cession d'actions propres		(65.937)	85
Émission d'emprunts		77.474	104.785
Remboursement d'emprunts		(124.472)	(473.732)
Augmentation des créances et dettes financières court terme		(100.847)	(101.515)
Diminution des créances et dettes financières court terme		99.578	2.559
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>(189.099)</b>	<b>(545.831)</b>
Incidence de la variation des taux de change		331	(45)
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>143.852</b>	<b>162.634</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>		<b>513.816</b>	<b>351.182</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	24	<b>657.668</b>	<b>513.816</b>

## Notes aux états financiers consolidés au 31 décembre 2010

### Généralités

#### Note 1 Présentation

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 : régénération urbaine, promotion (logements, bureaux et activités), services immobiliers aux particuliers, aux entreprises, et aux investisseurs institutionnels, réseaux de distribution et gestion d'actifs.

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

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

- Logement, comprenant la promotion de logements neufs et de lots de terrains à bâtir (lotissement) ;
- Tertiaire, orienté principalement sur la promotion d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plates-formes logistiques, de commerces 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 entreprises ou 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 de régénération urbaine (Nexity-Villes & Projets), les activités d'Investissements et d'asset management (Nexity Reim), et les participations financières dont celle détenue dans Eurosic.

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 2010 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 2010 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2009, à l'exception des normes, amendements et interprétations IFRS suivants d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2010 et qui n'avaient pas été appliqués par anticipation par le Groupe :

- la norme IFRS 3 révisée "Regroupements d'entreprise".  
Cette révision, applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2010 et qui n'a pas de caractère rétrospectif, n'a pas eu d'effet sur 2010 (voir note 2.19), car le Groupe n'a procédé à aucun regroupement d'entreprise significatif au cours de l'exercice (voir note 4) ;
- la norme IAS 27 révisée "États financiers consolidés et individuels" ;
- amendements IAS 39, relatifs aux éléments éligibles à la couverture ;
- amendements IFRS 2, relatifs aux transactions dont le paiement est fondé sur des actions intragroupe (incorporation d'IFRIC 8 et IFRIC 11) ;
- IFRIC 12 "Concessions de services publics" ;
- IFRIC 15 "Construction de biens immobiliers" ;

- IFRIC 16 "Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger";
- IFRIC 17 "Distribution en nature aux actionnaires"; et
- IFRIC 18 "Transferts d'actifs provenant de clients";

Leur application n'a pas d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2010.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes, amendements de normes et interprétations publiés par l'IASB au 31 décembre 2010 et adoptés par l'Union européenne et n'anticipe pas, à l'heure actuelle, d'impacts significatifs consécutifs à la première application de ces nouveaux textes.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 22 février 2011, et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 11 mai 2011.

## 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 et 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, avantages au personnel et 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 des conditions de réalisation.

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2010 ont été réalisées dans un contexte de fortes incertitudes sur les perspectives économiques (taux de croissance, évolution des taux d'intérêts, modalités de réduction des déficits budgétaires, volatilité des marchés financiers...), et des contextes de marchés immobiliers français instables : fluctuations brutales et heurtées des volumes de ventes de logements neufs<sup>(1)</sup> (-38 % en 2008, +34 % en 2009, +9 % en 2010), prise d'effet en 2011 du nouveau régime d'aides gouvernementales pour le logement voté en 2010; marché tertiaire caractérisée par des évolutions contrastées selon les secteurs et les produits.

## 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.

(1) Source : Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement



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 ; et
- 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 2010.

## 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, sur la ligne variation de valeur des goodwills.

La juste valeur des éléments acquis est évaluée à la date de prise de contrôle et inclut les éléments actifs, passifs et passifs éventuels. Leur juste valeur est estimée au mieux des connaissances, 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 ; et
- 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<sup>er</sup> 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 30.

### 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;
- La déqualification d'une relation de couverture a les conséquences suivantes :
  - si l'instrument ou la transaction couverte n'existe plus : le profit ou la perte cumulé, précédemment comptabilisé en capitaux propres est constaté en résultat,
  - si l'instrument ou la transaction couverte existe toujours : le profit ou la perte cumulé, précédemment comptabilisé en capitaux propres est maintenu en capitaux propres pour être repris sur la durée de vie résiduelle du sous-jacent.

L'endettement net comprend les emprunts et dettes financières, diminués des autres créances financières, des placements à terme et de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

### 2.19 Options de vente accordées aux actionnaires minoritaires

Le Groupe applique l'amendement à IFRS 3 révisée, publié en mai 2010 par l'IASB qui précise que les compléments de prix éventuels relatifs à des acquisitions antérieures à l'application d'IFRS 3 révisée restent traités comme un ajustement du prix d'acquisition conformément aux dispositions qui existaient dans IFRS 3 (2004). Ainsi, les variations ultérieures du complément de prix restent enregistrées en contrepartie du goodwill lorsqu'elles sont probables et peuvent être évaluées de manière fiable, même si ces variations ont lieu après l'entrée en vigueur d'IFRS 3 révisée.

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.

L'affectation au bilan consolidé du différentiel entre le prix d'exercice des options accordées et la valeur historique des intérêts minoritaires est présentée 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 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 intragroupe.

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...); et
- les frais financiers affectés aux opérations (pour les opérations immobilières démarrées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009).

La loi de finances pour 2010 a supprimé l'assujettissement des entités fiscales françaises à la taxe professionnelle à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 et l'a remplacée par la Contribution Économique Territoriale (CET). Le Groupe comptabilise cette contribution en charges opérationnelles.

Le résultat opérationnel courant reprend l'ensemble des éléments constituant le résultat opérationnel retraité des éléments inhabituels, anormaux et peu fréquents, en application de la recommandation 2009-R-03 du CNC. En particulier, les variations de valeur des goodwill sont exclues du résultat opérationnel courant.

### Note 3 Périmètre de consolidation

Le Groupe comprend

1.795	sociétés consolidées :
1.664	sociétés intégrées globalement ;
124	sociétés consolidées selon le mode proportionnel ;
7	sociétés consolidées en mise en équivalence.

Exercice 2010	Forme juridique	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Total au 31/12/2010
Intégration globale	SA, SAS et Autres	407	86	41	27	561
	SCI	1.093	10	-	-	1.103
<b>Total intégration globale</b>		<b>1.500</b>	<b>96</b>	<b>41</b>	<b>27</b>	<b>1.664</b>
Intégration proportionnelle	SA, SAS et Autres	24	4	4	13	45
	SCI	68	11	-	-	79
<b>Total intégration proportionnelle</b>		<b>92</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>124</b>
Mise en équivalence	SA, SAS et Autres	1	-	2	4	7
	SCI	-	-	-	-	-
<b>Total mise en équivalence</b>		<b>1</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>7</b>
Total SA, SAS et Autres		432	90	47	44	613
Total SCI		1.161	21	-	-	1.182
<b>Total périmètre de consolidation</b>		<b>1.593</b>	<b>111</b>	<b>47</b>	<b>44</b>	<b>1.795</b>

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 : 93 sociétés intégrées globalement,  
14 sociétés consolidées selon le mode proportionnel ;
- sociétés sortantes : 33 sociétés intégrées globalement,  
2 sociétés intégrées selon le mode proportionnel.

Les sociétés entrantes concernent principalement des sociétés créées pour servir de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe.

Les 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 2010 représente un prix d'achat de 2.211 milliers d'euros et a généré un goodwill de 1.991 milliers d'euros. 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 du coût d'achat.

### 4.2 Détail des acquisitions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Acquisitions 2010
Prix d'achat	2.211
Trésorerie filiales acquises	(279)
Paiement de droits complémentaires relatifs aux acquisitions antérieures	1.420
<b>Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite</b>	<b>3.352</b>



Au 31 décembre 2010, le montant de 3.352 milliers d'euros correspond pour 1.932 milliers d'euros à la croissance externe du pôle Services et pour 1.420 milliers d'euros au paiement de droits complémentaires relatifs à des intérêts minoritaires et de compléments de prix.

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 2009, ce poste comprenait l'encaissement du prix de cession des titres du Crédit Foncier de France pour 539.600 milliers d'euros.

### 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, de commerces 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 Nexity 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, et
- 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,
- Nexity Reim ainsi que les participations dans des véhicules d'investissement,
- les différentes holdings dont notamment la holding Nexity, et
- la participation financière dans Eurosic.

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).

## 5.2 Résultats par pôle

Exercice 2010 (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Éliminations Intersecteur	Total au 31/12/2010
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	1.731.662	375.018	609.180	31.345		2.747.205
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles			8.591		(8.591)	-
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1.731.662</b>	<b>375.018</b>	<b>617.771</b>	<b>31.345</b>	<b>(8.591)</b>	<b>2.747.205</b>
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(1.590.681)	(362.187)	(553.055)	(31.949)	8.591	(2.529.281)
Amortissements incorporels et corporels	(746)	(246)	(11.413)	(1.559)		(13.964)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(3.328)	3.067	5.566	(7.855)		(2.550)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>136.907</b>	<b>15.652</b>	<b>58.869</b>	<b>(10.018)</b>		<b>201.410</b>
Variations de valeur des goodwill			(35.400)			(35.400)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>136.907</b>	<b>15.652</b>	<b>23.469</b>	<b>(10.018)</b>		<b>166.010</b>
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(13.154)	(5.344)	(4.442)	(4.015)		(26.955)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	3.818	(58)	257	757		4.774
<b>Résultat financier</b>	<b>(9.336)</b>	<b>(5.402)</b>	<b>(4.185)</b>	<b>(3.258)</b>		<b>(22.180)</b>
<b>Résultat des activités courantes</b>	<b>127.572</b>	<b>10.250</b>	<b>19.284</b>	<b>(13.276)</b>		<b>143.830</b>
Impôts sur les bénéfices	(46.700)	(3.752)	(20.018)	4.860		(65.611)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	285		35	43.598		43.919
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>81.157</b>	<b>6.498</b>	<b>(699)</b>	<b>35.182</b>		<b>122.138</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>78.724</b>	<b>6.498</b>	<b>(645)</b>	<b>35.182</b>		<b>119.758</b>
Intérêts minoritaires	2.433	-	(54)	-		2.379

Exercice 2009 (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Éliminations Intersecteur	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)	–
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1.827.141</b>	<b>475.889</b>	<b>535.650</b>	<b>4.756</b>	<b>(5.522)</b>	<b>2.837.915</b>
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)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>149.043</b>	<b>35.127</b>	<b>33.956</b>	<b>(11.733)</b>		<b>206.393</b>
Variations de valeur des goodwill			(121.700)			(121.700)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>149.043</b>	<b>35.127</b>	<b>(87.744)</b>	<b>(11.733)</b>		<b>84.693</b>
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)
<b>Résultat financier</b>	<b>(21.080)</b>	<b>(5.072)</b>	<b>(5.852)</b>	<b>(7.317)</b>		<b>(39.321)</b>
<b>Résultat des activités courantes</b>	<b>127.963</b>	<b>30.055</b>	<b>(93.596)</b>	<b>(19.050)</b>		<b>45.372</b>
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)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>83.470</b>	<b>19.302</b>	<b>(103.632)</b>	<b>(47.631)</b>		<b>(48.491)</b>
<b>Part du Groupe</b>	<b>82.114</b>	<b>19.302</b>	<b>(103.642)</b>	<b>(47.631)</b>		<b>(49.858)</b>
Intérêts minoritaires	1.356	–	11	–		1.367

## 5.3 Décomposition par pôle des actifs et des passifs

Exercice 2010 (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Éliminations intersecteur	Non sectorisé	Total au 31/12/2010
<b>Actif</b>							
Actifs sectoriels	1.741.129	451.113	1.613.676	1.276.013	(581.369)		4.500.563
Impôts différés actifs						47.522	47.522
Créances d'impôts						2.023	2.023
<b>Total actif</b>	<b>1.741.129</b>	<b>451.113</b>	<b>1.613.676</b>	<b>1.276.013</b>	<b>(581.369)</b>	<b>49.545</b>	<b>4.550.108</b>
<b>Passif</b>							
Passifs sectoriels	1.215.748	395.447	954.128	651.352	(581.369)		2.635.307
Capitaux propres consolidés						1.885.663	1.885.663
Impôts différés passifs						302	302
Dettes d'impôts						28.836	28.836
<b>Total passif</b>	<b>1.215.748</b>	<b>395.447</b>	<b>954.128</b>	<b>651.352</b>	<b>(581.369)</b>	<b>1.914.801</b>	<b>4.550.108</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>383.556</b>	<b>(81.071)</b>	<b>5.058</b>	<b>77.962</b>	<b>-</b>	<b>(26.813)</b>	<b>358.692</b>

Coûts encourus pour l'acquisition d'actifs (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Éliminations intersecteur	Total au 31/12/2010
Immobilisations incorporelles & corporelles	539	105	7.897	804	-	9.345
<b>Total</b>	<b>539</b>	<b>105</b>	<b>7.897</b>	<b>804</b>	<b>-</b>	<b>9.345</b>

Exercice 2009 (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Éliminations intersecteur	Non sectorisé	Total au 31/12/2009
<b>Actif</b>							
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
<b>Total actif</b>	<b>1.774.467</b>	<b>540.901</b>	<b>1.603.217</b>	<b>1.161.271</b>	<b>(593.845)</b>	<b>67.951</b>	<b>4.553.962</b>
<b>Passif</b>							
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
<b>Total passif</b>	<b>1.216.791</b>	<b>467.254</b>	<b>972.624</b>	<b>584.440</b>	<b>(593.845)</b>	<b>1.906.698</b>	<b>4.553.962</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>559.505</b>	<b>(48.823)</b>	<b>(18.529)</b>	<b>65.103</b>	<b>-</b>	<b>19.609</b>	<b>576.865</b>

Coûts encourus pour l'acquisition d'actifs (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Éliminations intersecteur	Total au 31/12/2009
Immobilisations incorporelles & corporelles	391	51	7.510	842	-	8.794
<b>Total</b>	<b>391</b>	<b>51</b>	<b>7.510</b>	<b>842</b>	<b>-</b>	<b>8.794</b>

#### 5.4 Répartition géographique du chiffre d'affaires

Exercice 2010 (en milliers d'euros)	France	International	Total au 31/12/2010
Logement	1.720.348	11.314	1.731.662
Tertiaire	374.219	799	375.018
Services & Distribution	585.353	23.827	609.180
Autres activités	31.345	–	31.345
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>2.711.265</b>	<b>35.940</b>	<b>2.747.205</b>

Exercice 2009 (en milliers d'euros)	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
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>2.743.706</b>	<b>94.209</b>	<b>2.837.915</b>

## Bilan – Actif

### Note 6 Immobilisations

#### 6.1 Goodwills

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Acquisitions	Ajustement part des minoritaires	Variations de valeur	Solde au 31/12/2010
Logement	226.772		301		227.073
Tertiaire	51.943				51.943
Services	560.818	1.991	(2.861)	(35.400)	524.548
Franchises	91.084		(1.202)		89.882
Distribution en réseau	116.318		12.038		128.356
<b>Total goodwills</b>	<b>1.046.935</b>	<b>1.991</b>	<b>8.276</b>	<b>(35.400)</b>	<b>1.021.802</b>

Les goodwills correspondent notamment au savoir-faire et aux synergies attendues des sociétés acquises.

L'augmentation du goodwill de 1.991 milliers d'euros sur le pôle Services et Distribution est expliquée en note 4.1.

"Ajustement part des minoritaires" correspond à la réévaluation du prix d'exercice d'options pour les actions détenues par les minoritaires.

Des pertes de valeurs ont été comptabilisées sur la seule activité des Services pour 35.400 milliers d'euros suite aux tests réalisés à la clôture 2010. Cet ajustement reflète notamment l'anticipation d'une amélioration de la rentabilité plus progressive que celle attendue auparavant.

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, déterminée par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, à défaut d'une valeur disponible de transactions récentes, comparables et pertinentes. 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 2010. Ce plan d'affaires intègre des hypothèses différenciées de croissance des activités, de leurs évolutions prévisibles compte tenu du contexte économique, de leurs marchés respectifs, et de fortes incertitudes sur les perspectives futures. 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 du pôle Services et Distribution.

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 % (soit le même taux qu'au 31 décembre 2009). Ce taux intègre les 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 2009. Ce taux correspond au coût moyen pondéré du capital après impôt. Le coût des fonds propres a été évalué en tenant compte des données du marché financier à fin 2010.

Pour les UGT autres que celle des Services, des tests de sensibilité ne conduisent pas à remettre en cause l'absence de pertes de valeur.

(en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services	Franchises	Distribution en réseau
<b>Tests de perte de valeur 2010</b>					
Taux d'actualisation (CMPC après IS)	7,0%	7,0%	6,7%	7,1%	6,2%
Valeur recouvrable – Valeur comptable	1.605,9	294,5	(35,4)	30,8	225,2
Perte de valeur constatée en 2010	–	–	(35,4)	–	–
impact sensibilité +0,5% sur taux d'actualisation	NA	NA	(46,4)	NA	NA
Impact sensibilité -0,5% sur taux de croissance	NA	NA	(42,4)	NA	NA
% baisse nécessaire du flux terminal pour atteindre le point mort du DCF	85%	98%	NA	30%	65%
<b>Tests de perte de valeur 2009</b>					
Taux d'actualisation (CMPC après IS)	6,9%	6,9%	6,8%	7,7%	6,4%
Perte de valeur constatée en 2009	–	–	(49,1)	(19,5)	(53,1)

NA : Non Applicable

## 6.2 Autres immobilisations

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2010	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2009
Autres immobilisations incorporelles	32.028	(19.535)	12.493	30.364	(17.885)	12.479
Immobilisations corporelles	105.594	(79.640)	25.954	108.375	(77.260)	31.114
<b>Total immobilisations de l'actif non courant</b>	<b>137.622</b>	<b>(99.175)</b>	<b>38.447</b>	<b>138.739</b>	<b>(95.145)</b>	<b>43.593</b>

### Détail des mouvements de l'exercice

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2010
Autres immobilisations incorporelles	12.479	3.129	(2.966)	(148)	12.493
Immobilisations corporelles	31.114	5.858	(10.998)	(20)	25.954
<b>Total immobilisations de l'actif non courant</b>	<b>43.593</b>	<b>8.987</b>	<b>(13.964)</b>	<b>(168)</b>	<b>38.447</b>

**Note 7 Titres mis en équivalence****Variation au cours de la période**

(en milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Valeur des titres en début d'exercice	179.113	228.178
Variations de périmètre et écarts de conversion		44
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence	1.671	
Part du Groupe dans les résultats de l'exercice	43.919	(34.088)
Dividendes distribués	(1.110)	(8.665)
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(3.854)	(6.356)
Valeur des titres en fin d'exercice	219.739	179.113

En 2010, Nexity a reçu 428.302 nouvelles actions d'Eurosic au titre du paiement du dividende en actions (9.500 milliers d'euros), conformément à l'option retenue. Le taux de détention de Nexity dans Eurosic est alors passé de 31,74 % à 32,07 %.

**Note 8 Autres actifs financiers**

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2010
Titres de participation non consolidés	2.699	(1.396)	930	141	2.374
Autres créances immobilisées	25.452	226	237	(10)	25.905
Total autres actifs financiers	28.151	(1.170)	1.167	131	28.279

Les autres actifs financiers sont principalement échéancés à plus d'un an.

Les titres de participations non consolidées sont majoritairement ceux de sociétés non cotées qui ont porté la réalisation de programmes immobiliers aujourd'hui terminés pour 1.522 milliers d'euros ainsi que des parts dans des sociétés de placements immobiliers gérées par Ciloger pour 852 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2010, les autres créances immobilisées d'un montant net de 25.905 milliers d'euros comprennent notamment les dépôts, cautionnements et assimilés pour 19.966 milliers d'euros et les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL) pour 4.588 milliers d'euros, dont 1.268 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.

**Note 9 Stocks et encours**

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2010	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2009
Total stocks et encours	1.013.305	(42.758)	970.547	1.151.798	(43.811)	1.107.988

Au 31 décembre 2010, les stocks et encours comprennent des frais financiers pour un montant de 3.631 milliers d'euros, contre 2.283 milliers d'euros au 31 décembre 2009 (voir note 20.2).



**Note 10 Créances clients et autres débiteurs**

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2010	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2009
<b>Total créances clients et autres débiteurs</b>	<b>420.256</b>	<b>(16.605)</b>	<b>403.651</b>	<b>405.928</b>	<b>(15.181)</b>	<b>390.747</b>

Le Groupe considère que le risque de crédit est non significatif, car l'essentiel de son activité s'exerce dans un cadre réglementaire, qui sécurise le paiement des créances clients.

**Note 11 Autres actifs courants**

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2010	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2009
Fournisseurs : avances & acomptes versés	48.280	(305)	47.975	75.125	(450)	74.675
Créances sur l'État	274.620		274.620	252.047		252.047
Charges constatées d'avance	85.652		85.652	68.500		68.500
Autres créances	39.293	(2.609)	36.684	22.969	(3.614)	19.355
Trésorerie des comptes mandants	550.866		550.866	581.421		581.421
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>998.711</b>	<b>(2.914)</b>	<b>995.796</b>	<b>1.000.063</b>	<b>(4.064)</b>	<b>995.999</b>

**Note 12 Autres créances financières**

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2010	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2009
Comptes courants – actif et créances assimilées	20.377	(1.863)	18.514	18.347	(1.476)	16.871
Juste valeur des dérivés	–		–	31		31
Placements à terme	100.847		100.847	101.515		101.515
<b>Total autres créances financières</b>	<b>121.224</b>	<b>(1.863)</b>	<b>119.361</b>	<b>119.893</b>	<b>(1.476)</b>	<b>118.417</b>

Les placements à terme au 31 décembre 2010 correspondent à un dépôt à terme à échéance avril 2011.

**Note 13 Trésorerie et équivalents de trésorerie**

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010	Solde au 31/12/2009
VMP – Équivalents de trésorerie	605.855	489.589
Disponibilités	65.729	55.551
Trésorerie des réservataires	31.357	29.928
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>702.941</b>	<b>575.068</b>

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 14 Capitaux propres consolidés

#### 14.1 Capital social

Au 31 décembre 2010, le capital de la société mère est composé de 51.992.887 actions au nominal de 5 euros contre 53.581.847 actions au 31 décembre 2009. Le capital a diminué de 1.588.960 actions suite aux événements suivants :

- réduction de capital de 2.420.490 actions dans le cadre du plan de rachat d'actions en vue de leur annulation ; partiellement compensée par :
- d'une part, la levée de 676.311 options de souscription d'actions ;
- et d'autre part, l'augmentation de capital réservée aux salariés, de 155.219 actions.

L'encours des délégations faites au Conseil d'administration pour augmenter le capital se décompose de la manière suivante :

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
<b>Émissions de titres</b>			
1. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 12 mai 2010 14 mois, soit 12 juillet 2011	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 344.000 actions lors du CA du 17 décembre 2010.
2. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 13 mai 2009 14 mois, soit 13 juillet 2010, caduque depuis l'AG du 12 mai 2010 <sup>(1)</sup>	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 263.500 actions lors du CA du 11 mai 2010. une précédente attribution gratuite de 271.000 actions avait été décidée lors du CA du 18 décembre 2009.
3. Émissions avec droit préférentiel Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	70 millions d'euros <sup>(2)</sup>	Non utilisée
4. Émissions sans droit préférentiel ouverte au public Augmentation de capital par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	60 millions d'euros <sup>(3) (4)</sup>	Non utilisée
5. Émissions sans droit préférentiel ouverte aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II article L.412-2 du Code monétaire et financier) Augmentation de capital par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	60 millions d'euros <sup>(4) (5)</sup> dans la limite de 20% du capital de la Société par période de 12 mois courant à compter de l'utilisation de la délégation.	Non utilisée
6. Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	70 millions d'euros <sup>(3)</sup>	Non utilisée

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
7. Émission en vue de rémunérer des apports de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	60 millions d'euros <sup>(5)</sup>	Non utilisée
8. 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 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	10% du capital à la date d'utilisation de la délégation <sup>(3)</sup>	Non utilisée
9. Augmentation de capital en période d'offre publique	AG du 12 mai 2010 18 mois, soit 12 novembre 2011	Plafonds prévus par les autorisations applicables en vigueur visées ci-dessus	Non utilisée

#### Émissions réservées aux salariés

10. Émissions réservées aux salariés	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010, caduque depuis l'AG du 12 mai 2010 <sup>(1)</sup>	1% du capital dilué au jour de l'AG du 30 avril 2008	Décision par le Président-Directeur général de proposer une émission de 250.000 actions le 10 mars 2010. sur délégation du CA du 9 mars 2010. Constatation de la réalisation définitive par le Président-Directeur général le 30 juillet 2010 à hauteur de 155.219 actions. Une précédente émission de 250 000 actions avait donné lieu à constatation de la réalisation d'une augmentation de capital par le Président-Directeur général le 30 juillet 2009.
11. Émissions réservées aux salariés	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	1% du capital dilué au jour de l'AG du 12 mai 2010	Non utilisée

(1) Autorisation remplacée par une nouvelle autorisation donnée par l'Assemblée générale du 12/05/2010.

(2) Dans le cas 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.

(3) 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.

(4) Dans le cas 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. Ces montants viennent s'imputer sur le montant maximum de 300 millions d'euros des émissions de titres de créances avec maintien du droit préférentiel de souscription et l'augmentation de capital vient s'imputer sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription.

(5) Ce montant vient s'imputer sur le montant global maximum de 60 millions d'euros des émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription, qui s'impute lui-même sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription.

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
<b>Rachat d'actions et réduction du capital social</b>			
Rachat de ses actions par la Société	AG du 12 mai 2010 18 mois, soit 12 novembre 2011	10% du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 12 mai 2010.	Rachat de 2.699.472 actions dont 2.420.490 actions pour annulation
Réduction du capital social par annulation d'actions auto-détenues	AG du 12 mai 2010 18 mois, soit 12 novembre 2011	10% du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 12 mai 2010, par période de 24 mois.	Réduction du capital, constatée par le Président-Directeur général le 24 novembre 2010, d'un montant de 12.102.450 euros par annulation de 2.420.490 actions auto-détenues dans le cadre du programme de rachat

## 14.2 14.2 Plans d'options de souscriptions et d'attributions gratuites d'actions

Nexity a mis en place des plans d'intéressement du personnel dont les caractéristiques sont les suivantes :

Nombre d'options ou actions	Attribuées, non annulées et non exercées				Échéance normale (sauf si exercice anticipé)
	Attribuées	Annulées	Exercées	Attribuées, non annulées et non exercées	
Plans février et mai 2004 <sup>(1)</sup>	723.769	106.400	617.369	–	à partir de février 2008
Plans octobre et décembre 2004 <sup>(1)</sup>	777.293	122.800	603.721	50.772	à partir d'octobre 2008
Plan octobre 2005 <sup>(1)</sup>	208.405	45.741	–	162.664	à partir d'octobre 2009
Plan septembre 2006	15.000	15.000	–	–	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2010
Plan décembre 2006	85.500	85.500	–	–	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2010
Plan juin 2007	53.500	53.500	–	–	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2010
Plan janvier 2008	369.500	81.000	–	288.500	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2011
Plan avril 2008	139.500	97.500	–	42.000	à partir du 2 <sup>nd</sup> trimestre 2011
Plan décembre 2008	373.000	40.000	–	333.000	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2012
Plan mai 2009	158.000	11.000	–	147.000	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2012
Plan décembre 2009	271.000	13.000	–	258.000	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2013
Plan mai 2010	263.500	3.500	–	260.000	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2013
Plan décembre 2010	344.000	–	–	344.000	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2014
<b>Total Plans Nexity</b>	<b>3.781.967</b>	<b>674.941</b>	<b>1.221.090</b>	<b>1.885.936</b>	

(1) Après ajustement droit des stock-optionnaires suite distribution de réserves votée à l'Assemblée générale du 12/05/2010.

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 12 juillet 2011 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). 344.000 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 3,8 %.

### Valorisation des plans d'options et d'actions gratuites Nexity

La valorisation cumulée des plans d'options et d'actions gratuites ressort à 35.561 milliers d'euros représentant une charge de 5.984 milliers d'euros en 2010.

#### Plan d'options

Les plans d'options ont été évalués pour un montant cumulé de 9.474 milliers d'euros, représentant une charge de 304 milliers d'euros en 2010.

(en milliers d'euros)	Plan février 2004	Plan mai 2004	Plan oct./déc. 2004	Plan octobre 2005
Valorisation globale	3.445	3.446	1.588	995
Charges 2010	(246)	550	–	–
<b>Hypothèses</b>				
Prix de l'action à la date d'octroi (en euros)	17,9	17,9	17,9	39,2
Volatilité <sup>(1)</sup>	20%	20%	20%	20%
Taux sans risque <sup>(2)</sup>	3,10%	3,37%	2,88%	2,74%
Prix d'exercice (en euros)	5	5,38	17,06	35,46
Durée de l'option (en nombre d'années)	4	4	4	4
Taux de dividende <sup>(1)</sup>	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 26.087 milliers d'euros, représentant une charge de 5.680 milliers d'euros en 2010.

#### Détail des plans d'actions gratuites

(en milliers d'euros)	Plan septembre 2006	Plan décembre 2006	Plan juin 2007	Plan janvier 2008	Plan avril 2008
Valorisation globale	–	889	762	4.190	871
Charges 2010	–	(13)	33	1.521	261
<b>Hypothèses</b>					
Prix de l'action à la date d'octroi (en euros)	46,2	52,7	58,9	27,2	27,7
Taux sans risque <sup>(1)</sup>	3,67%	3,74%	4,51%	3,51%	3,88%
Durée de l'option (en nombre d'années)	3	3	3	3	3
Taux de dividende <sup>(2)</sup>	3%	3%	3%	7%	7%

(1) OAT de la durée de plan.

(2) Sur la base du sous-jacent Nexity.

(en milliers d'euros)	Plan décembre 2008	Plan mai 2009	Plan décembre 2009	Plan mai 2010	Plan décembre 2010
Valorisation globale	1.826	1.751	4.198	4.593	7.006
Charges 2010	625	706	1.399	1.148	–
<b>Hypothèses</b>					
Prix de l'action à la date d'octroi (en euros)	8,9	22,7	23,8	26,3	35,5
Taux sans risque <sup>(1)</sup>	2,42%	1,95%	1,83%	1,08%	1,43%
Durée de l'option (en nombre d'années)	3	3	3	3	3
Taux de dividende <sup>(2)</sup>	8%	4%	4%	5%	5%

(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 ;
- le cas échéant, conditions de performance (atteinte d'un niveau de marge opérationnelle cumulée sur la durée du plan) ; et
- le cas échéant, conditions de marché (niveau minimum de cours de Bourse Nexity à l'issue du plan).

### 14.3 Détention d'actions propres

(en nombre d'actions)	Autorisations	Détention
Position au 31 décembre 2009	5.358.185	–
<b>Achat d'actions :</b>		
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 12 mai 2010	10% du capital ajusté en fonction de son évolution	
Position au 31 décembre 2010	5.199.289	–

Au cours de l'exercice, la Société a acquis 2.699.472 actions, dont 278.982 ont été cédées et 2.420.490 annulées.

### Note 15 Emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010		Solde au 31/12/2009	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts sur établissements de crédit et autres	214.635	244.395	242.271	258.688
Comptes courants passifs et dettes assimilées	–	26.877	–	26.156
Banque créditrice (découverts bancaires)	–	45.273	–	61.252
<b>Total emprunts et dettes financières</b>	<b>214.635</b>	<b>316.545</b>	<b>242.271</b>	<b>346.096</b>

Au 31 décembre 2010, les emprunts sur établissements de crédits et autres comprennent 39.349 milliers d'euros au titre des options de ventes accordées aux actionnaires minoritaires et des différés de paiements sur acquisitions de sociétés répartis en 37.029 milliers d'euros en courant et 2.320 milliers d'euros en non courant.

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.

## Note 16 Provisions courantes et non courantes

### Détail sur les mouvements

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2010
Avantages du personnel	18.562	378	(249)	(1.728)	30	16.993
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>18.562</b>	<b>378</b>	<b>(249)</b>	<b>(1.728)</b>	<b>30</b>	<b>16.993</b>
Contentieux	43.971	20.782	(8.132)	(8.168)	–	48.453
Risques fiscaux et participations	2.952	3.086	(1.379)	–	–	4.659
Engagements de versement de loyers	24.142	–	(6.349)	–	–	17.793
Avantages du personnel (part < 1 an)	805	252	–	–	–	1.057
Provisions pour risques et charges	30.987	10.508	(7.441)	(3.432)	61	30.683
<b>Total provisions courantes</b>	<b>102.857</b>	<b>34.628</b>	<b>(23.301)</b>	<b>(11.600)</b>	<b>61</b>	<b>102.645</b>
<b>Total des provisions</b>	<b>121.419</b>	<b>35.006</b>	<b>(23.550)</b>	<b>(13.328)</b>	<b>91</b>	<b>119.638</b>

### Détail par niveau de résultat

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2010
Avantages du personnel	18.562	(1.599)	–	–	30	16.993
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>18.562</b>	<b>(1.599)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>30</b>	<b>16.993</b>
Contentieux	43.971	4.482	–	–	–	48.453
Risques fiscaux et participations	2.952	–	10	1.697	–	4.659
Engagements de versement de loyers	24.142	(6.349)	–	–	–	17.793
Avantages du personnel (part < 1 an)	805	252	–	–	–	1.057
Provisions pour risques et charges	30.987	(365)	–	–	61	30.683
<b>Total provisions courantes</b>	<b>102.857</b>	<b>(1.980)</b>	<b>10</b>	<b>1.697</b>	<b>61</b>	<b>102.645</b>
<b>Total des provisions</b>	<b>121.419</b>	<b>(3.579)</b>	<b>10</b>	<b>1.697</b>	<b>91</b>	<b>119.638</b>

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 30);
- 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 risques relatives aux 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 17 Autres passifs courants**

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010	Solde au 31/12/2009
Dettes fiscales et sociales	177.130	171.430
Produits constatés d'avances et autres comptes	14.402	32.922
Clients – avances & acomptes reçus	546.572	450.827
Comptes des mandants	550.866	581.421
Comptes des réservataires	31.357	29.928
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>1.320.327</b>	<b>1.266.529</b>

**Compte de résultat****Note 18 Charges de personnel**

(en milliers d'euros)	31/12/2010 12 mois	31/12/2009 12 mois
Masse salariale	(400.705)	(385.337)
Intéressement et participation	(7.601)	(7.844)
Charges sur paiement en actions	(6.556)	(3.126)
<b>Total charges de personnel</b>	<b>(414.862)</b>	<b>(396.308)</b>

**Détail des charges sur paiement en actions**

Valorisation des plans d'options et d'actions gratuites (note 14.2)	(5.984)	(2.823)
Impact des augmentations de capital réservées aux salariés	(572)	(303)
<b>Charges sur paiement en actions</b>	<b>(6.556)</b>	<b>(3.126)</b>

**Note 19 Charges externes et autres charges**

(en milliers d'euros)	31/12/2010 12 mois	31/12/2009 12 mois
Locations et charges locatives	(50.861)	(52.932)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(43.312)	(41.493)
Autres services extérieurs	(130.740)	(122.688)
Autres produits	4.104	3.835
Autres charges	(2.402)	(2.953)
Résultat de cession des titres consolidés	(161)	5.014
<b>Total charges externes et autres charges</b>	<b>(223.372)</b>	<b>(211.217)</b>



**Note 20 Résultat financier****20.1 Détail du résultat financier**

(en milliers d'euros)	31/12/2010 12 mois	31/12/2009 12 mois
Charges d'intérêts	(22.693)	(32.631)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	6.163	8.384
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(16.530)</b>	<b>(24.247)</b>
Autres charges financières	(9.157)	(19.009)
Autres produits financiers	3.506	3.936
<b>Autres charges et produits financiers nets</b>	<b>(5.651)</b>	<b>(15.073)</b>
<b>Total charges financières</b>	<b>(31.850)</b>	<b>(51.641)</b>
<b>Total produits financiers</b>	<b>9.670</b>	<b>12.320</b>
<b>Total résultat financier</b>	<b>(22.180)</b>	<b>(39.321)</b>

**20.2 Détail des autres charges et produits financiers**

(en milliers d'euros)	31/12/2010 12 mois	31/12/2009 12 mois
Autres charges financières	(5.265)	(7.789)
Autres produits financiers	2.129	3.037
Résultat sur instruments dérivés	(7.287)	(9.221)
Dotations financières nettes	10	(4.088)
Transfert des frais financiers en stocks	4.762	2.988
<b>Autres charges et produits financiers nets</b>	<b>(5.651)</b>	<b>(15.073)</b>

Le stockage des frais financiers est effectif depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 pour les opérations de promotion démarrées depuis le 1<sup>er</sup> 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 26.5).

**Détail de la variation des frais financiers stockés**

(en milliers d'euros)	31/12/2010 12 mois	31/12/2009 12 mois
Frais financiers stockés en début de période	2.283	–
Transfert des frais financiers en stocks	4.762	2.988
Frais financiers déstockés en résultat opérationnel	(3.414)	(705)
<b>Frais financiers stockés en fin de période</b>	<b>3.631</b>	<b>2.283</b>
En % du total des stocks et en cours	0,4%	0,2%

**Note 21 Impôts**

Le Groupe comprend notamment 146 sociétés de capitaux intégrées fiscalement au niveau de Nexity.

**21.1 Impôts sur les bénéfices**

(en milliers d'euros)	31/12/2010 12 mois	31/12/2009 12 mois
Impôts sur les sociétés	(75.028)	(40.457)
Impôts différés	11.114	(20.860)
Dotations nettes pour impôts	(1.697)	1.542
<b>Total impôts sur les bénéfices</b>	<b>(65.611)</b>	<b>(59.775)</b>

**21.2 Évolution des postes d'impôts au bilan**

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Charge	Situation nette & autres	Règlements nets	Solde au 31/12/2010
<b>Impôts courants</b>					
Créances d'impôts	29.402				2.023
Dettes d'impôts	(9.793)				(28.836)
<b>Total impôts courants</b>	<b>19.609</b>	<b>(75.028)</b>	<b>(109)</b>	<b>28.715</b>	<b>(26.813)</b>
<b>Impôts différés</b>					
Actif	38.550				47.522
Passif	(292)				(302)
<b>Total impôts différés</b>	<b>38.258</b>	<b>11.114</b>	<b>(2.152)</b>		<b>47.220</b>

### 21.3 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 31/12/2010	Solde au 31/12/2009
<b>Base imposable</b>		
Résultat net	119.758	(49.858)
Variations de valeur des goodwill	35.400	121.700
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(43.919)	34.088
Part revenant aux intérêts minoritaires	2.379	1.367
Impôts sur les bénéfices	65.611	59.775
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>179.229</b>	<b>167.072</b>
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	33,33%	33,33%
Taux d'imposition réel	36,61%	35,78%
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>(59.737)</b>	<b>(55.685)</b>
<b>Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat</b>	<b>(5.874)</b>	<b>(4.090)</b>
<b>Cet écart s'explique comme suit :</b>		
Incidence des taux d'impôts	(1.596)	(698)
Effet des différences permanentes	(1.818)	2.355
Effet net des impôts différés non constatés	(2.460)	(5.747)
<b>Écart net</b>	<b>(5.874)</b>	<b>(4.090)</b>

### 21.4 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 31/12/2010	Solde au 31/12/2009
Avantages du personnel	4.686	5.085
Reports déficitaires	6.053	5.119
Part du résultat lié à l'avancement	7.033	3.939
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	29.448	24.115
<b>Impôts différés nets</b>	<b>47.220</b>	<b>38.258</b>
<b>Dont :</b>		
Impôts différés actif	47.522	38.550
Impôts différés passif	(302)	(292)

## 21.5 Ventilation par nature des bases sans calcul d'impôt

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010	Solde au 31/12/2009
Reports déficitaires	36.594	34.985
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	15.357	12.741
<b>Total des bases sans impôts</b>	<b>51.951</b>	<b>47.726</b>

Ces bases n'ont pas fait l'objet de calcul d'impôts différés en raison du caractère peu probable de leur récupération et/ou de la détermination d'une échéance de retournement insuffisamment fiable ou trop lointaine.

## Note 22 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 14.2. 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 milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Nombre d'actions en fin de période	51.992.887	53.581.847
<b>Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période</b>	<b>53.040.953</b>	<b>53.260.594</b>
Effet dilutif des plans de souscription suivant la méthode du rachat d'actions	1.021.771	968.218
<b>Nombre moyen d'actions après dilution</b>	<b>54.062.724</b>	<b>54.228.812</b>

## Informations complémentaires

### Note 23 Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

#### Décomposition de l'impôt

(en milliers d'euros)	31/12/2010 – 12 mois			31/12/2009 – 12 mois		
	Brut	Impôt	Net	Brut	Impôt	Net
Écarts de conversion	660		660	(17)		(17)
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	6.557	(2.151)	4.406	1.763	(587)	1.176
Quote-part de gains ou pertes latents ou différés sur entreprises mises en équivalence						
Eurosic	(3.854)		(3.854)	(6.356)		(6.356)
<b>Total des variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>3.363</b>	<b>(2.151)</b>	<b>1.212</b>	<b>(4.610)</b>	<b>(587)</b>	<b>(5.197)</b>
Part du Groupe	3.363	(2.151)	1.212	(4.609)	(587)	(5.196)
Intérêts minoritaires			-	(1)		(1)

**Note 24 Tableau des flux de trésorerie consolidés**

La trésorerie de clôture figurant dans le tableau des flux de trésorerie correspond à l'agrégat suivant :

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010	Solde au 31/12/2009
Trésorerie et équivalents de trésorerie	702.941	575.068
Banques créditrices (découverts bancaires)	(45.273)	(61.252)
<b>Trésorerie du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>657.668</b>	<b>513.816</b>

**Note 25 Besoin en fonds de roulement**

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010	Solde au 31/12/2009
<b>Actifs courants</b>		
Stocks et en cours	970.547	1.107.988
Créances clients et autres débiteurs	403.651	390.747
Autres actifs courants	995.796	995.999
<b>Passifs courants</b>		
Fournisseurs et autres créditeurs	(664.162)	(670.949)
Autres passifs courants	(1.320.327)	(1.266.529)
<b>Besoin en fonds de roulement sectorisé</b>	<b>385.505</b>	<b>557.256</b>
Créances d'impôts	2.023	29.402
Dettes d'impôts	(28.836)	(9.793)
<b>Total besoin en fonds de roulement</b>	<b>358.692</b>	<b>576.865</b>

**Variation au cours de la période**

(en milliers d'euros)	Variation de la période
<b>Total besoin en fonds de roulement sectorisé au 31/12/2009</b>	<b>557.256</b>
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	(176.162)
Impact des mouvements de périmètre	(1.667)
Paiements différés sur les acquisitions de sociétés portant des actifs servant de supports aux activités de promotion	4.599
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	1.479
<b>Total besoin en fonds de roulement sectorisé au 31/12/2010</b>	<b>385.505</b>

**Note 26 Endettement net, lignes de crédit, instruments dérivés****26.1 Endettement net**

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010	Solde au 31/12/2009
Emprunts et dettes financières non courants	214.635	242.271
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	244.395	258.688
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>	<b>459.030</b>	<b>500.959</b>
Comptes courants – passif et dettes assimilées	26.877	26.156
Comptes courants – actif et autres créances	(18.514)	(16.902)
Placements à terme	(100.847)	(101.515)
<b>Endettement brut</b>	<b>366.546</b>	<b>408.698</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(702.941)	(575.068)
Banques créditrices (découverts bancaires)	45.273	61.252
<b>Trésorerie nette</b>	<b>(657.668)</b>	<b>(513.816)</b>
<b>Total endettement net (trésorerie)</b>	<b>(291.121)</b>	<b>(105.118)</b>

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 26.5).

**26.2 Lignes de crédit**

Les lignes de crédit utilisées sont présentées à partir des montants contractuels des contrats de crédit. Au 31 décembre 2010, le montant de 444,2 millions d'euros diffère de la valeur consolidée (459 millions d'euros), compte tenu des retraitements relatifs à la mise à la juste valeur des dérivés et à l'étalement des frais d'emprunts.

**Autorisations et utilisations**

(en milliers d'euros)	31/12/2010				31/12/2009	
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total utilisation dettes	Autorisation	Utilisation	Autorisation
Crédit corporate Nexity			–		–	75,0
Crédit sur croissance externe	200,0	35,0	235,0	235,0	198,5	238,5
Crédit non affecté du pôle Logement		22,5	22,5	285,0	22,5	285,0
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	2,3	37,0	39,3	39,3	30,1	30,1
Crédit sur acquisition d'administrateurs de biens	4,6	2,1	6,7	6,7	9,5	9,5
<b>Total dette corporate</b>	<b>206,9</b>	<b>96,6</b>	<b>303,5</b>	<b>566,0</b>	<b>260,6</b>	<b>638,1</b>
Crédits affectés aux opérations	–	140,7	140,7	295,7	219,5	370,3
<b>Total lignes de crédit</b>	<b>206,9</b>	<b>237,3</b>	<b>444,2</b>	<b>861,7</b>	<b>480,1</b>	<b>1.008,4</b>

L'en cours des emprunts et dettes financières, s'élève à 444,2 millions d'euros au 31 décembre 2010. Les autorisations de crédit négociées avec les établissements bancaires s'élèvent à 861,7 millions d'euros au 31 décembre 2010.

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

Le Groupe a renoncé par anticipation en décembre 2010 à cette ligne de crédit d'un montant de 37,5 millions d'euros qui n'était pas utilisée, et qui venait à échéance en juin 2011.

#### Crédits sur croissance externe

Les dettes d'acquisitions comprennent :

- un crédit d'un montant de 210,5 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2010, à échéance mai 2013, amortissable à hauteur de 5 % en 2011, 15 % en 2012, le solde étant dû *in fine*.

Dans le cadre de ce crédit 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 <sup>(1)</sup>	≤ 3
Ratio EBITDA <sup>(1)</sup> / Coût de l'endettement financier net	≥ 2,5

(1) 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 2010.

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 si le taux de détention du groupe Caisse d'Épargne devenait inférieur à 5 %, sauf en cas de renonciation par l'ensemble des banques prêteuses;

- un crédit d'un montant résiduel de 24,5 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2010, et qui a été remboursé intégralement par anticipation en janvier 2011.

#### 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 décembre 2013 (compte tenu d'une prorogation de 18 mois signée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010).

Ce contrat stipule des cas de remboursement anticipé obligatoire, en particulier si le taux de détention du Groupe des titres de Nexity Logement et/ou de Foncier Conseil devenait inférieur à 85 %.

La ligne de crédit était utilisée à hauteur de 22,5 millions d'euros au 31 décembre 2010. Dans le cadre de ce crédit, le Groupe doit respecter les mêmes ratios financiers que pour le crédit sur croissance externe, et 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 <sup>(1)</sup>	≤ 3
Ratio EBITDA <sup>(1)</sup> /Coût de l'endettement financier net	≥ 2,5

(1) 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 2010.

### 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 acquisition d'administrateurs de biens

Ces crédits d'un encours résiduel de 6,7 millions d'euros au 31 décembre 2010 ont permis le financement partiel de certaines acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par le pôle Services et Distribution.

### 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 des activités Villes & Projets et Investissements.



## 26.3 Risque de liquidité

### Échéancier des dettes utilisées

(en millions d'euros)	Utilisation 31/12/2010	Amortissement					
		2011	2012	2013	2014	2015	> 5 ans
Crédit sur croissance externe	235,0	35,0	31,6	168,4			
Crédit non affecté du pôle Logement	22,5			22,5			
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	39,3	37,0	2,3				
Crédit sur acquisition d'administrateurs de biens	6,7	2,1	1,6	1,1	0,9	0,8	0,2
<b>Total dette corporate</b>	<b>303,5</b>	<b>74,1</b>	<b>35,5</b>	<b>192,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>	<b>0,2</b>
Crédits affectés aux opérations	140,7	65,6	73,1	2,0			
<b>Total amortissement</b>		<b>139,7</b>	<b>108,6</b>	<b>194,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>	<b>0,2</b>
<b>Total lignes de crédit utilisées</b>	<b>444,2</b>	<b>304,5</b>	<b>195,9</b>	<b>1,9</b>	<b>1,0</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>

Les autres composantes de l'endettement net présentées dans la note 26.1 sont à court terme.

La maturité des emprunts utilisés au 31 décembre 2010 est à 69 % supérieure à un an.

Avec les concours bancaires en place et le niveau de 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 2011.

## 26.4 Instruments dérivés

Les instruments dérivés jugés non efficaces et comptabilisés en transaction sont les suivants :

Dettes couvertes (en millions d'euros)	Instrument	Montant nominal couvert	Indice	Début	Fin
Crédit corporate Nexity	Tunnel @ 3,25% – 4%	37,5	E3M	30/06/2006	30/06/2011
	Tunnel @ 3,15% – 4,90%	24,5	E3M	27/10/2008	25/07/2011
Crédit sur croissance externe	Tunnel @ 2% – 3%	17,2	E3M	25/07/2011	25/07/2013
	Tunnel @ 4% – 4,75%	120,0	E3M	30/06/2010	30/06/2011
	Tunnel @ 4,50% – 5,10%	120,0	E3M	30/06/2011	30/06/2012
	Tunnel @ 4,30% – 5,10%	22,5	E3M	30/09/2008	26/06/2012
Crédit non affecté logement	Tunnel @ 2% – 3%	150,0	E3M	29/06/2012	31/12/2013
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 (comptabilisés en transaction ou en instruments de couverture) est la suivante :

Dettes couvertes (en millions d'euros)	Instrument	Montant nominal couvert	Juste valeur		Juste valeur		
			Positive 12/2010	Négative 12/2010	Positive 12/2009	Négative 12/2009	
Crédit corporate Nexity	Tunnel @ 3,25% – 4%	37,5		(0,4)		(1,2)	
	Tunnel @ 3,15% – 4,90%	24,5		(0,3)		(0,7)	
Crédit sur croissance externe	Tunnel @ 2% – 3%	17,2		(0,2)			
	Tunnel @ 4% – 4,75%	120,0		(1,8)		(2,8)	
	Tunnel @ 4,50% – 5,10%	120,0		(3,8)		(2,4)	
	Tunnel @ 4,30% – 5,10%	22,5		(1,0)		(1,4)	
	Tunnel @ 2% – 3%	150,0		(0,3)		–	
Crédit non affecté logement	Instruments échus					(3,0)	
Crédits sur opérations de Promotion							
Neximmo 12	Cap @ 4,00%	8,0					
Instruments de couverture					(8,3)	0,1	(11,1)
<b>Total juste valeur</b>				<b>–</b>	<b>(16,1)</b>	<b>0,1</b>	<b>(22,6)</b>

La variation de la juste valeur des instruments financiers au cours de la période se ventile de la manière suivante :

Dettes couvertes (en millions d'euros)	Instrument	Montant nominal couvert	Variation 2010		
			En résultat	en situation nette	Juste valeur acquisition contrat
Crédit corporate Nexity	Tunnel @ 3,25% – 4%	37,5	0,8		
	Tunnel @ 3,15% – 4,90%	24,5	(0,2)	0,6	
Crédit sur croissance externe	Tunnel @ 2% – 3%	17,2	(0,2)		0,1
	Tunnel @ 4% – 4,75%	120,0	1,0		
	Tunnel @ 4,50% – 5,10%	120,0	(3,6)	2,2	
	Tunnel @ 4,30% – 5,10%	22,5	(0,3)	0,6	
	Tunnel @ 2% – 3%	150,0	(0,8)		0,5
Crédit non affecté logement	Instruments échus		3,0		
Crédits sur opérations de Promotion					
Neximmo 12	Cap @ 4,00%	8,0			
Instruments de couverture			(0,4)	3,1	
<b>Total juste valeur</b>			<b>(0,8)</b>	<b>6,6</b>	<b>0,6</b>

L'échéancier de la juste valeur des instruments financiers est la suivante :

(en millions d'euros)	Juste valeur 12/2010	Amortissement			
		2011	2012	2013	2014
Crédit corporate Nexity	(0,4)	(0,4)			
Crédit sur croissance externe	(0,5)	(0,4)	(0,1)		
Crédit non affecté logement	(6,9)	(4,5)	(2,4)		
Crédits sur opérations de Promotion					
Neximmo 12	-				
Instruments de couverture	(8,3)	(4,6)	(3,0)	(0,7)	
<b>Total amortissement</b>		<b>(9,9)</b>	<b>(5,5)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>-</b>
<b>Total juste valeur</b>	<b>(16,1)</b>	<b>(6,2)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,0)</b>

## 26.5 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 d'intérêt sur les dettes utilisées du Groupe s'établit à 4,4 % en 2010 (contre 4,3 % en 2009).

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)

(en millions d'euros)	2010	2011	2012	2013	2014	2015	> 5 ans
Encours moyen dette à taux fixe	40,0	8,9	1,8	0,1	-	-	-
Encours moyen dette à taux variable	404,2	340,2	252,2	81,0	1,5	0,7	
dont Dette avec relation de couverture	229,2	208,4	162,6	45,6	-	-	-
<b>Encours moyen de dette tirée jusqu'à l'échéance</b>	<b>444,2</b>	<b>349,1</b>	<b>254,0</b>	<b>81,1</b>	<b>1,5</b>	<b>0,7</b>	<b>-</b>
Part de la dette à taux fixe ou avec couverture de taux	61%	62%	65%	56%	-	-	-
Taux de référence moyen annuel maximum plafond		4,3%	4,3%	4,3%	-	-	-
Taux de référence moyen annuel minimum plancher		3,5%	3,6%	3,6%	-	-	-

### Analyse de sensibilité au risque de taux

La part de l'endettement à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures représente environ 60 % de l'endettement total au 31 décembre 2010.

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, équivalents de trésorerie et placements à terme, et
  - 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 des variations de taux sur les montants de l'endettement net à taux variable après gestion et de la trésorerie des comptes mandants

(en millions d'euros)	Impact en compte de résultat après impôt	Impact en capitaux propres après impôt
<b>Sensibilité au 31 décembre 2010</b>		
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	9,2	1,0
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	(5,9)	(1,3)
<b>Sensibilité au 31 décembre 2009</b>		
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)

## 26.6 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 27 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable

## Situation au 31 décembre 2010

Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Note	Catégories comptables					Total valeur nette comptable	Juste valeur déterminée à partir de			
		Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instru- ments dérivés de couver- ture	Instru- ments financiers dispo- nibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti		Cota- tions sur un marché actif	Modèle interne sur des données obser- vables	Modèle interne sur des données non obser- vables	Total juste valeur
Titres de participations non consolidés	8			2,4			2,4		2,4		2,4
Créances immobilisées	8				25,9		25,9		25,9		25,9
Instruments dérivés de couverture	12						-				-
Comptes courants et autres créances financières	12				119,4		119,4	100,8	18,6		119,4
Disponibilités et trésorerie des réservataires	13				97,1		97,1	97,1			97,1
Valeurs mobilières de placement	13	605,9					605,9	605,9			605,9
<b>Total actifs financiers</b>		<b>605,9</b>	-	2,4	242,4	-	<b>850,6</b>	<b>803,7</b>	<b>46,8</b>	-	<b>850,6</b>
Instruments dérivés de transaction	15	7,8					7,8		7,8		7,8
Instruments dérivés de couverture	15		8,3				8,3		8,3		8,3
Emprunts sur établissements de crédit et autres	15					442,9	442,9		442,9		442,9
Comptes courants passifs	15					26,9	26,9		26,9		26,9
Banque créditrice (découverts bancaires)	15					45,3	45,3	45,3			45,3
<b>Total passifs financiers</b>		<b>7,8</b>	<b>8,3</b>	-	-	<b>515,1</b>	<b>531,2</b>	<b>45,3</b>	<b>485,9</b>	-	<b>531,2</b>

## Situation au 31 décembre 2009

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	Total valeur nette comptable	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	12						-				-
Comptes courants et autres créances financières	12				118,4		118,4	101,5	16,9		118,4
Disponibilités et trésorerie des réservataires	13				85,5		85,5	85,5			85,5
Valeurs mobilières de placement	13	489,6					489,6	489,6			489,6
<b>Total actifs financiers</b>		<b>489,6</b>	-	2,7	229,3	-	<b>721,6</b>	<b>676,6</b>	<b>45,0</b>	-	<b>721,6</b>
Instruments dérivés de transaction	15	7,0					7,0		7,0		7,0
Instruments dérivés de couverture	15		15,5				15,5		15,5		15,5
Emprunts sur établissements de crédit et autres	15					478,4	478,4		478,4		478,4
Comptes courants passifs	15					26,2	26,2		26,2		26,2
Banque créditrice (découverts bancaires)	15					61,3	61,3	61,3			61,3
<b>Total passifs financiers</b>		<b>7,0</b>	<b>15,5</b>	-	-	<b>565,9</b>	<b>588,4</b>	<b>61,3</b>	<b>527,1</b>	-	<b>588,4</b>

## Note 28 Engagements hors bilan

## 28.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

## Garanties de passif

(en millions d'euros)	Total au 31/12/2010	Total au 31/12/2009
Garanties de passif reçues	154.165	159.916
Garanties de passif données	89.200	89.400

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).

## 28.2 Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Le montant des lignes de crédits accordées et non utilisées est indiqué en note 26.2

Les garanties, sûretés et nantissements accordés aux établissements bancaires dans le cadre de certaines lignes de crédit sont décrits ci-dessous :

Type de garantie (en millions d'euros)	Date de départ	Date d'échéance	Montant dette garantie	Total poste au bilan consolidé	% du poste nant
<b>Sur immobilisations incorporelles :</b>			<b>210.513</b>	<b>1.034.295</b>	<b>20,4%</b>
Nantissement des titres Nexity Lamy et Iselection en garantie du crédit sur acquisition des titres	30/05/2008	31/05/2013	210.513		
<b>Sur immobilisations corporelles :</b>			<b>–</b>	<b>25.954</b>	
<b>Sur actifs financiers :</b>			<b>–</b>	<b>28.279</b>	
<b>Sur stocks :</b>			<b>110.142</b>	<b>970.547</b>	<b>11,3%</b>
Hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang sur terrain et immeuble Sesto 1	31/12/2007	31/07/2012	33.144		
Hypothèque de 1 <sup>er</sup> rang sur terrains et immeubles logement Italie		NA	39.484		
Garantie de différents crédits syndiqués de trésorerie et engagements par signature octroyés à Nexity Logement et Foncier Conseil par nantissements des titres Foncier Conseil		NA	0		
Garantie des crédits accordés par LRP à Capnexi par nantissements des titres Capnexi 1	30/05/2008	31/05/2011	30.573		
Garantie du crédit sur terrain Areva-Alstom Saint-Ouen par privilège du prêteur de deniers sur ce terrain et nantissement des titres Neximmo 12	19/03/2004	15/05/2012	6.941		
<b>Total des sûretés rapporté au total du bilan consolidé</b>			<b>320.655</b>	<b>4.550.108</b>	<b>7,0%</b>

NA : non applicable (selon achèvement des opérations de promotion immobilière).

## 28.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

### Engagements reçus

#### Engagements reçus liés à l'exploitation courante

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2010	Total au 31/12/2009
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	275.247	405.234
Autres engagements	9.879	7.132
<b>Total engagements reçus</b>	<b>285.126</b>	<b>412.366</b>

Les garanties de paiement 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 paiement 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.

## Engagements donnés

### Engagements donnés liés à l'exploitation courante

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2010	Total au 31/12/2009
Contre-garantie des garanties financières d'achèvement	1.275.960	1.192.999
Contre-garantie des indemnités d'immobilisation	21.420	14.505
Autres engagements donnés	198.748	211.738
<b>Total engagements donnés</b>	<b>1.496.128</b>	<b>1.419.242</b>

Les garanties financières d'achèvement sont délivrées par les établissements financiers, opération par opération, au profit des clients dans le cadre de leur acquisition. En contrepartie, Nexity accorde aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non-cession de parts.

Une valorisation trimestrielle des garanties financières d'achèvement est réalisée en interne, puis fait l'objet d'un rapprochement et d'une mise à jour en fonction des valorisations retenues par les établissements financiers pour la mise à jour de leurs propres engagements.

Les indemnités d'immobilisation sont des cautions bancaires qui peuvent éventuellement remplacer les versements en numéraire sur les promesses d'achat de terrains (voir paragraphe ci-dessous sur les engagements réciproques).

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.

### 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.

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 773.330 milliers d'euros au 31 décembre 2010.



## 28.4 Échéancier des engagements et obligations contractuelles

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2010	Position au 31 décembre 2010		
		à moins de 1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières non courants	206.937		206.737	200
Emprunts et dettes bancaires finançant l'exploitation	237.306	139.700	97.606	
Contrats de locations simples	373.803	102.737	226.049	45.017
Garanties financières d'achèvement	1.275.960	708.070	560.830	7.060
Autres engagements hors bilan	198.748	100.377	96.549	1.822
<b>Total engagements et obligations contractuelles</b>	<b>2.292.754</b>	<b>1.050.884</b>	<b>1.187.771</b>	<b>54.099</b>

### Note 29 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 2010	1.389	1.078	840	3.054	2.229	4.132	6.361
Effectif global au 31 décembre 2009	1.358	1.014	824	3.139	2.182	4.153	6.335

## Note 30 Avantages du personnel

### 30.1 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 2010 et 2009, et rappelle les données des trois exercices antérieurs :

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010	Solde au 31/12/2009	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007	Solde au 31/12/2006
<b>Évaluation des engagements</b>					
Obligations à l'ouverture de l'exercice	19.582	18.207	19.074	9.013	7.753
Coût net d'une année de service additionnelle	1.516	1.569	1.220	830	632
Charge d'intérêt	887	937	664	374	254
Prestations payées	(797)	(720)	(1.163)	(392)	(365)
Cessions		(6)		(10)	
Acquisitions	30		411	9.547	381
<b>Valeur attendue à la fin de l'exercice</b>	<b>21.218</b>	<b>19.987</b>	<b>20.206</b>	<b>19.362</b>	<b>8.655</b>
dont Valeur actuelle à la clôture de l'exercice	18.315	19.582	18.207	19.074	9.013
dont Perte ou gain actuariel	2.903	405	1.999	287	(358)
Changements d'hypothèses	1.728	(721)	1.666	544	(33)
Effets d'expérience	1.175	1.126	333	(257)	(325)
<b>Valeur de marché des actifs de couverture</b>					
Valeur à l'ouverture de l'exercice	215	409	790	839	928
Rendement sur les actifs de couverture	171	23	(59)	20	36
Prestations payées	(121)	(217)	(317)	(59)	(31)
Prestations dues, remboursées en N + 1			(5)	(10)	(94)
<b>Obligations à la clôture de l'exercice</b>	<b>265</b>	<b>215</b>	<b>409</b>	<b>790</b>	<b>839</b>
dont Valeur actuelle à la clôture de l'exercice	265	215	409	790	839
dont Perte ou gain actuariel					
<b>Réconciliation de la situation financière (fin d'année)</b>					
Valeur actuelle de la dette actuarielle	18.315	19.582	18.207	19.074	9.013
Valeur de marché des actifs de couverture	(265)	(215)	(409)	(790)	(839)
<b>Solde net au passif</b>	<b>18.050</b>	<b>19.367</b>	<b>17.798</b>	<b>18.284</b>	<b>8.174</b>
<b>Charges de l'année</b>					
Coût net d'une année de service additionnelle	1.516	1.569	1.220	830	632
Charge d'intérêt	887	937	664	374	254
Amortissement des écarts actuariels	(2.903)	(405)	(1.999)	(287)	358
Rendement attendu sur les actifs de couverture	(171)	(23)	59	(20)	(36)
<b>Charge totale de l'exercice en résultat opérationnel</b>	<b>(671)</b>	<b>2.078</b>	<b>(56)</b>	<b>897</b>	<b>1.208</b>
dont Dotations nettes avantages du personnel	(1.347)	1.575	(897)	572	967
dont Charges incluses dans charges de personnel	676	503	841	325	241
<b>Hypothèses des passifs</b>					
Taux d'actualisation à la fin de l'année	4,75%	4,75%	5,50%	5,00%	4,25%
Augmentation des salaires (fin de l'année)	2,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
<b>Hypothèses des actifs de couverture</b>					
Rendement sur les actifs de couverture (année en cours)	-9,50%	7,60%	-9,80%	4,00%	4,00%
Rendement attendu sur les actifs de couverture (année prochaine)	2,00%	2,00%	2,00%	4,00%	4,00%

Les actifs de couverture ont été versés en une seule fois lors de la signature des contrats. Ils sont constitués de SICAV, de FCP et d'actions.

Les principales hypothèses de calcul des avantages du personnel reposent sur un âge de départ à la retraite de 62 ans pour les non-cadres et 64 ans pour les cadres, à l'initiative du salarié, un taux de turn over moyen de 10 % et un taux de charges sociales de 45 %. La table de mortalité utilisée est celle de l'INSEE 2006. Le taux d'actualisation est déterminé par référence au taux des obligations privées AA (taux composite AA de l'eurozone) suivant l'indice Bloomberg.

### 30.2 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 2010, le nombre d'heures accumulées pour les droits individuels à la formation s'élève à 476 000 heures. 5 340 heures ont été utilisées en 2010 pour des coûts de formation de 172 milliers d'euros.

## Note 31 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leur réseau

Exercices couverts : 2010 et 2009 <sup>(a)</sup> (en milliers d'euros)	Conseil Audit & Synthèse				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
<b>Audit</b>								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés <sup>(b)</sup>								
Émetteur : Nexity SA	272	265	100%	100%	587	559	25%	25%
Filiales intégrées globalement					1.687	1.600	72%	70%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes <sup>(c)</sup>								
Émetteur : Nexity SA								
Filiales intégrées globalement					74	116	3%	5%
<b>Sous-total</b>	<b>272</b>	<b>265</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>2.348</b>	<b>2.274</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement <sup>(d)</sup>								
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Total</b>	<b>272</b>	<b>265</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>2.348</b>	<b>2.274</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Exercices couverts : 2010 et 2009 <sup>(a)</sup> (en milliers d'euros)	Mazars				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
<b>Audit</b>								
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés <sup>(b)</sup></b>								
Émetteur : Nexity SA	344	265	34%	29%				
Filiales intégrées globalement	628	644	62%	71%	225	622	100%	100%
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes <sup>(c)</sup></b>								
Émetteur : Nexity SA								
Filiales intégrées globalement	42		4%					
<b>Sous-total</b>	<b>1.015</b>	<b>909</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>225</b>	<b>622</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement <sup>(d)</sup></b>								
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Total</b>	<b>1.015</b>	<b>909</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>225</b>	<b>622</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(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 32 Information relative aux sociétés consolidées par intégration proportionnelle

(en milliers d'euros)	31/12/2010		
	Total part du Groupe	Total part hors Groupe	Total des sociétés consolidées en IP
Chiffre d'affaires	190.328	205.818	396.146
Autres produits et charges courantes	(156.020)	(166.046)	(322.066)
Actifs non courants	19.729	28.527	48.255
Actifs courants	245.344	256.381	501.725
Passifs non courants	3.974	3.300	7.274
Passifs courants	215.521	217.704	433.225

La liste des sociétés consolidées par intégration proportionnelle est indiquée en annexe B.

**Note 33 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 la principale société mise en équivalence pour l'exercice 2010**

(en milliers d'euros)	Eurosic
% détention Nexity	32,07%
<b>Compte de résultat annuel</b>	
Chiffre d'affaires	78.275
Résultat net	89.289
<b>Bilan</b>	
Capitaux propres part du Groupe	588.747
Total actif / passif	1.462.607
Endettement financier net (+ endettement / - désendettement)	759.575
Avances d'actionnaires et prêts rémunérés (quote-part Nexity)	-
<b>Valeur boursière de la participation</b>	<b>489.678</b>

**Détail de la principale valeur de titres mis en équivalence sur l'exercice 2010**

(en milliers d'euros)	Eurosic
<b>Valeur des titres à la date d'acquisition</b>	<b>291.074</b>
<b>Cumul des variations depuis la date d'acquisition jusqu'au 31 décembre 2008</b>	
Variations de périmètre et écarts de conversion	(55)
Quote-part de résultat (après mise à la juste valeur)	(62.957)
Dividendes distribués	(9.236)
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(10.957)
<b>Valeur des titres mis en équivalence au 31 décembre 2008</b>	<b>207.869</b>
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)
<b>Valeur des titres mis en équivalence au 31 décembre 2009</b>	<b>160.691</b>
Quote-part de résultat 2010 (après mise à la juste valeur)	41.297
Dividendes distribués	(9.500)
Augmentation de capital (paiement dividende en actions)	9.500
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(3.854)
<b>Valeur des titres mis en équivalence au 31 décembre 2010</b>	<b>198.134</b>
dont Quote-part de la situation nette des mises en équivalence	198.134

## Note 34 Informations relatives aux parties liées

### 34.1 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, selon le détail ci-dessous :

Établissement (en milliers d'euros)	Montant autorisé	En cours utilisé	Charges financières (12 mois)	Objet
	31/12/2010			
BPCE et Caisses Régionales	2.860	140	51	Crédit promotion immobilière
BPCE et Caisses Régionales	2.845	2.845	40	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
Natixis	24.500	24.500	640	Financement acquisition de sociétés
Natixis	38.475	3.037	373	Quote-part du crédit non affecté Logement
Natixis			481	Crédit promotion immobilière
Palatine	210.513	210.513	3 182	Financement acquisition de sociétés
Palatine	3.925	3.925	73	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
SOCFIM	42.750	3.375	413	Quote-part du crédit non affecté Logement

#### Compte à terme

Un placement à terme de 100 millions d'euros a été réalisé en juin 2010 auprès de la Banque Palatine à échéance avril 2011. Les intérêts courus s'élèvent à 847 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

#### Contrats avec Eurosic

Au 31 décembre 2010, Nexity réalise pour Eurosic un contrat de promotion immobilière (CPI) pour un immeuble de bureaux à Paris (52, avenue Hoche – 8<sup>e</sup>), dont la livraison est prévue au premier trimestre 2011. Une VEFA à Boulogne-Billancourt (92) a été livrée en janvier 2010.

Ces deux opérations ont représenté un chiffre d'affaires de 27,8 millions d'euros en 2010.

#### Obligations convertibles Ægide

Le groupe Nexity détient 2.000 obligations convertibles en actions Ægide à échéance juillet 2012 pour un montant nominal de 2 millions d'euros.

#### Rétrocessions des honoraires de commercialisation

Dans le cadre de son activité de Distribution de produits d'investissement résidentiel auprès des clients des Caisses d'Épargne, Iselection a rétrocédé 13,4 millions d'euros d'honoraires aux Caisses Régionales de la Caisse d'Épargne en 2010.

#### Garantie des cautions professionnelles

Dans le cadre de leur activité de d'administrateurs de biens Lamy et Saggel ont reçu de CEGC (groupe BPCE) une garantie des fonds mandants pour un montant de 766,7 millions d'euros et ont versé en contrepartie 1,3 million d'euros d'honoraires.

### 34.2 Rémunération des organes de Direction et d'administration

La rémunération des organes de Direction concerne les mandataires sociaux de Nexity.

(en milliers d'euros)	31/12/2010 12 mois	31/12/2009 12 mois
Avantages à court terme	3.105	2.988
Avantages postérieurs à l'emploi	NA	NA
Avantages à long terme	NA	NA
Indemnités de fin de contrat (plafond pour 100% des critères)	4.307	4.642
<b>Païement en actions</b>		
Charges de la période (sur attributions des exercices antérieurs)	47	147
Juste valeur actions gratuites attribuées sur la période	–	38
Actions gratuites attribuées sur la période (nombre)	–	3.000

NA : non applicable.

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration s'élève à 274 milliers d'euros au titre de l'exercice 2010.

#### Note 35 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre et le Conseil d'administration du 22 février 2011 arrêtant les comptes au 31 décembre 2010.

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale le versement d'un dividende de 2 euros par action.

## Annexe A – Liste des sociétés consolidées intégrées globalement (hors SCI)

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
NEXITY	444 346 795	SA
ACHÈRES ZAC DE LA PETITE ARCHE	428 073 134	SNC
ACTIFONCIER	502 582 893	SNC
ACTILOGIS FOS DISTRIPOORT	489 085 662	SNC
AGENCE IMMOBILIÈRE D'ANDRESY (SAGIDA)	309 447 001	SAS
AGENCE IMMOBILIÈRE SOFIDY	328 704 879	SAS
AGENXITY	Italie – Turin 989 857 0016	SRL
ALLÉES DE L'EUROPE (LES)	350 227 112	SAS
AMÉNAGEMENT CHARRAS (D')	380 637 991	SNC
AMÉNAGEMENT JULES-FERRY (STÉ D')	382 503 159	SARL
AMÉNAGEMENT ZAC VICTOIRE	492 642 830	SNC
AMIENS PAUL-CLAUDEL	450 614 193	SNC
AMIENS ROUTE DE ROUEN	500 151 600	SNC
ANCIENNE LORETTE	493 945 984	SNC
ANDUZE BAHOU	483 761 771	SNC
ANNECY LES BARATTES	504 209 313	SNC
ANZIN RUE FAIDHERBE	493 513 022	SNC
APOLLONIA	332 540 087	SAS
ARRADON LA BRÈCHE	499 530 483	SNC
ARRADON ODYSSEE	518 430 863	SNC
ARRAS HOSPICE SAINT-PIERRE	487 800 799	SNC
ARRAS RUE CAISSE D'EPARGNE	450 749 155	SNC
ATHIS-MONS RN7	484 648 084	SNC
AUBERT ÉGALITÉ	422 790 238	SNC
AURAY LE VALLON DE ROSTEVEL	505 045 088	SNC
AUXERRE MONETEAU	490 999 927	SNC
AZAY LES COTEAUX	481 704 286	SNC
BAGNOLS CHEMIN DE L'ABREUVAGE	500 026 356	SNC
BAGNOLS LA ROUQUAIRE	484 308 820	SNC
BAIE DE SOMME	429 244 932	SNC
BAILLEUL RUE DU MUSÉE	487 640 468	SNC
BAILLY-ROMAINVILLIER ZAC DES DEUX GOLFS	489 198 887	SNC
BALLAINVILLIERS LES GRANDS CHAMPS	432 388 940	SNC
BANDOL LES TERRASSES	440 672 749	SNC
BANDOL L'ESCOURCHE	440 266 492	SNC

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
BARAQUEVILLE VALLÉE DU VIAUR	495 063 000	SNC
BATI ATLANTIQUE	398 191 700	SARL
BATI CAP	392 033 783	SNC
BELLEVILLE ROSSELLI	483 006 276	SNC
BENODET GUENODOU	503 304 081	SNC
BERNES DOMAINES	451 298 905	SNC
BERRI INVESTISSEMENTS	479 920 506	SAS
BINIC SAINTE-MARGUERITE	443 924 550	SNC
BLACE L'ORÉE DU BOURG	489 198 978	SNC
BLOIS CELLETES	489 720 367	SNC
BLOIS CROIX-CHEVALIER	500 156 211	SNC
BM IMMOBILIER	384 915 245	SARL
BOBIGNY 2 DOMAINES	522 462 688	SNC
BOIS COLOMBES 40 RASPAIL	441 896 578	SNC
BOIS COLOMBES 47 VICTOR-HUGO	441 881 851	SNC
BOISSY-SAINT-LÉGER GARE	521 428 003	SNC
BONNE LÉMAN	482 067 675	SNC
BONNIÈRES 2 DOMAINES	500 048 699	SNC
BORDEAUX ACHARD	483 193 405	SNC
BORDEAUX CITÉ MONDIALE	483 208 468	SNC
BOUGUENAIIS RUE DE LA COMMUNE	502 307 655	SNC
BOULOC LE CARDILLOU	484 970 157	SNC
BOULOGNE PLACE LUMIÈRE	491 466 777	SNC
BOURG-DES-COMPTES PRÉ LANDEL	497 641 142	SNC
BREST ROUTE DE GOUESNOU	505 347 534	SNC
BREST SAINT-MARTIN ÉGLISE	488 251 588	SNC
BRIE-COMTE-ROBERT TANNERIES MARTINETS	493 544 365	SNC
BRON AV. MENDÈS-FRANCE	487 641 821	SNC
BRON ROOSEVELT	440 814 168	SNC
BUCHELAY DOMAINES	489 206 284	SNC
CABOURG BRÈCHE BUHOT	481 632 495	SNC
CALI	499 163 111	SAS
CANNES AVENUE DES HESPÉRIDES	429 496 177	SNC
CANNES AVENUE MAURICE-CHEVALIER	434 923 231	SNC
CANNES BD D'ALSACE	443 146 949	SNC
CANNES RUE RICORD-LATY	439 711 268	SNC
CANTON 1	442 254 975	SAS



Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
CANTON 10	445 308 489	SAS
CANTON 3	442 255 352	SAS
CANTON 4	442 255 444	SAS
CANTON 7	442 256 004	SAS
CASTELMAUROU	489 206 375	SNC
CAVALAIRE AVENUE DES CANISSONS	484 287 305	SNC
CENTURY 21 France	339 510 695	SAS
CEYZERIAT TRECONNAS	489 211 342	SNC
CFI ORIZON	321 202 079	SARL
CHABLE BEAUMONT	454 040 643	SNC
CHALET DE LA TOUSSUIRE (LES)	433 681 731	SNC
CHAMONIX L'ANDROSACE	488 251 604	SNC
CHANTEPIE LE CLOS DU CORMIER	494 591 977	SNC
CHANTIERS NAVALS DE L'ESTEREL	695 620 203	SA
CHAPONNAY LOGISTIQUE	523 901 650	SNC
CHATEAU D'OLÉRON LA GLACIÈRE (LE)	508 639 937	SNC
CHÂTILLON DOMAINES	480 178 003	SNC
CHEMIN DE PARIS (DU)	518 877 204	SNC
CHÊNE-BRÛLÉ (LE)	424 231 124	SNC
CHOISY-LE-ROI LA SEINE	478 593 288	SNC
CIE FIN. DE PATR. ET DE PARTICIP. - COFIPA	353 360 829	SAS
CIE FONCIÈRE FINANCIÈRE ET IMMOBILIÈRE SA	392 185 096	SA
CIPH PATRIMOINE	383 388 501	SNC
CITY GARDEN REAL ESTATE SA	Belgique Bruxelles 463 639 214	SA
CLAMART BOURGOGNE GÉNÉRAL DE GAULLE	453 921 041	SNC
CLAMART JAURÈS	444 106 744	SNC
CLERMONT GRANDE-BRETAGNE	489 440 669	SNC
CLOS DE LA FONTAINE (LE)	485 037 634	SARL
CLOS DE LA REINE MATHILDE	492 082 433	SARL
CLOS DES ÉTUDIANTS (LE)	492 082 458	SARL
CONVIVIALES DE THIAIS (LES)	420 458 499	SNC
CORNEBARRIEU LE CARREDON	508 859 048	SNC
COUDRAIE (LA)	421 516 261	SNC
COUDRAY ACTILOGIS	497 641 621	SNC
COURBES ROYES (LES)	479 288 656	SARL
COURBEVOIE 4	424 514 339	SNC
COURS TOLSTOÏ (132)	378 815 302	SNC

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
CRECY LA CHAPELLE BEL AIR	489 473 629	SNC
CRÉDIT FINANCIER LILLOIS	455 500 868	SA
CREIL BOUFFLETTE	487 667 396	SNC
CRITÈRE	328 051 198	SARL
CROISSETTE MAUBOURG	331 364 588	SARL
CROIX AUX BICHES (LA)	451 069 660	SNC
CROIX VALMER-MAS MAGNANERIE	442 335 295	SNC
CROTOY CHEMIN DES DIGUES	448 867 804	SNC
DEATORIS LYON SAINT-PRIEST	489 085 571	SNC
DECINES IMMOBILIER	306 606 732	SAS
DEL CIS	407 842 848	SA
DEUTSCHE IMMOBILIEN MANAGEMENT	Allemagne Charlottenburg HRB 96939B	GmbH
DINARD MATIGNON	432 522 902	SNC
DOMAGNE LA RIVIÈRE	498 673 342	SNC
DOMAINES FERREAL	415 120 955	SNC
DOMUS SOROLLA	Espagne Madrid Tomo 18946, Folio 26, Sección 8ª Hoja M-330.824	SRL
DREUX LE LOUVET	481 704 484	SNC
DUCHÈRE RESIDENCE	490 188 299	SNC
ÉLANCOURT SOREL	452 623 416	SNC
ÉMERAINVILLE PARC	448 196 154	SNC
ENSISHEIM RUE DES ALLIÉS	448 806 505	SNC
ÉPINAY PREMIÈRE	382 520 385	SNC
EPRIM OUEST	388 602 963	SAS
ERMONT ILÔT 5 ACTIVITÉS	523 697 845	SNC
ERMONT ZAC DE LA GARE ILÔT 5	419 690 631	SNC
ERMONT ZAC DE LA GARE ILÔT 1	504 313 560	SNC
ESTRAMADURE (L')	411 930 340	SNC
EURO NANTES AMÉNAGEMENT	492 285 283	SNC
EUROSOFIA	Espagne Madrid Tomo 19311, Folio 170, Sección 8ª, Hoja M-338.373	SRL
EZANVILLE-LES-OUCHES	452 391 642	SNC
FERREAL	334 850 690	SA
FEUCHERETS (DES)	384 124 285	SNC

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
FH INGÉNIERIE	381 488 824	SNC
FHP	399 575 695	SNC
FI DÉVELOPPEMENT	380 375 196	SNC
FINANCIÈRE GUY HOQUET L'IMMOBILIER – FGHI	478 793 698	SAS
FLEURY-MÉROGIS DOMAINES	440 121 010	SNC
FLORE (LE)	605 920 321	SARL
FONCIER CONSEIL	732 014 964	SNC
FONCIÈRE COLYSÉE	379 982 325	SNC
FONCIÈRE D'AMÉNAGEMENT FRANCIENNE	326 128 808	SARL
FONCIÈRE ET FERMIÈRE DU FOULON	624 200 549	SA
FONCIÈRE LA LAGUNE SAINT-CYPRIEN SUD	340 436 930	SNC
FONCYEL 78	328 712 427	SNC
FRANÇAISE DE BÂTIMENT (SOCIÉTÉ)	310 227 137	SARL
FRANCE BATIMENTS – FRABAT	327 286 977	SARL
FRÉJUS RUE AUBENAS	505 110 973	SNC
FROUZINS MAILHEAUX CENDÈRE	477 951 321	SNC
FUBLAINES DOMAINES	523 606 069	SNC
GARGES DOMAINES	483 253 464	SNC
GCE SERVICES IMMOBILIERS	412 974 875	SA
GÉNÉRAL FOY INVESTISSEMENT	392 460 325	SNC
GÉNÉRALE D'AMÉNAGEMENT FONCIER (SOCIÉTÉ) – SOGAMEF	313 886 665	SNC
GEORGE V AQUITAINE	433 999 703	SNC
GEORGE V ATLANTIQUE	433 946 423	SNC
GEORGE V BRETAGNE	488 298 134	SNC
GEORGE V CENTRE	434 000 014	SNC
GEORGE V CONSULTEL	433 022 142	SARL
GEORGE V CÔTE D'AZUR	351 039 193	SNC
GEORGE V DRÔME ISÈRE	433 740 016	SNC
GEORGE V EST	383 910 056	SNC
GEORGE V GESTION	327 256 947	SAS
GEORGE V INGÉNIERIE	319 618 393	SARL
GEORGE V LANGUEDOC-ROUSSILLON	433 740 040	SAS
GEORGE V NORMANDIE	433 946 258	SNC
GEORGE V PROVENCE	343 088 209	SNC
GEORGE V RÉGION NORD	380 353 029	SAS
GEORGE V RÉGIONS	423 559 673	SARL

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
GEORGE V RHÔNE-LOIRE-AUVERGNE	385 116 025	SAS
GEORGE V SAVOIE LÉMAN	433 807 732	SAS
GEORGE V VAL-DE-LOIRE	326 625 332	SAS
GEPRIM	400 254 462	SAS
GERZAT JULES-FERRY	487 996 738	SNC
GERZAT LES RÉSIDENTIELLES	453 987 612	SNC
GESTOR	Pologne Lodz 36 288	SPZOO
GESTRIM BELGIUM SA	Belgique Uccle 873 284 961	SA
GESTRIM BERLIN IMMOBILIEN MANAGEMENT	Allemagne Charlottenburg HRB 43003B	GmbH
GESTRIM DEUTSCHLAND AG	Allemagne Charlottenburg HRB 99865B	AG
GESTRIM DEUTSCHLAND IMMOBILIEN MANAGEMENT	Allemagne Charlottenburg HRA 37065B	AG & Co. KG
GESTRIM IMMOBILIEN VERWALTUNGEN	Allemagne Gütersloh HRB 1503	GmbH
GESTRIM VERWA IMMOBILIEN MANAGEMENT	Allemagne Charlottenburg HRA 36324B	AG & Co. KG
GOÉLAND	411 644 008	SNC
GOLFE JUAN CHEMIN DES CLOS	442 266 060	SNC
GRADIGNAN LA CROIX DE MONJOU	503 552 069	SNC
GRAND COTTIGNIES	481 027 589	SNC
GRANDS CHÊNES (LES)	492 976 899	SARL
GRAVEY IMMOBILIER	343 005 997	SARL
GRENOBLE BONNE FACOTEL	492 985 502	SNC
GUY HOQUET L'IMMOBILIER	389 011 537	SA
HAMEAU DU MOULIN 2	439 109 133	SNC
HAUTS DU BAILLY (LES)	391 696 739	SNC
HERBLAY 2 DOMAINES	482 945 334	SNC
HERBLAY 3 DOMAINES	512 969 320	SNC
HORIZON 2	352 517 221	SNC
HOURTIN LES MARINES	449 743 426	SNC
HOUSING BEHEER SA	Belgique Deurne 427 342 903	SA
HYÈRES AVENUE ALPHONSE-DENIS	442 245 528	SNC
I INVEST	479 020 893	SAS

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
ÎLE-DE-FRANCE RÉPUBLIQUE	377 810 056	SNC
IRIS LYON SAINT-PRIEST	479 685 281	SNC
ISELECTION SA	432 316 032	SA
ISSOIRE LAVAURE	487 684 144	SNC
JARDINS DE LA HOTOIE (LES)	442 245 585	SNC
JUAN FLORE	449 476 894	SNC
JUAN-LES-PINS VILLAS GABY	490 224 292	SNC
JUVISY PARC MONTESSY	452 794 977	SNC
KEOPS	431 315 159	SAS
LA BAULE JEAN DE NEYMAN	500 154 406	SNC
LA CIOTAT GAROUTIER	477 542 492	SNC
LA CIOTAT LA TÈSE	505 347 591	SNC
LA SEYNE AVENUE FRAYSSE	485 308 340	SNC
LA TRINITÉ PLACE VOULIEN	501 620 801	SARL
LAILLE LE CHEMIN VERT	497 800 201	SNC
LAMY ASSURANCES	352 414 643	SAS
LAMY BELGIUM SA	Belgique Anvers 430 800 556	SA
LAMY INTERNATIONAL	452 947 450	SA
LAMY RÉSIDENCES	342 090 834	SA
LAMY RÉSIDENCES	Suisse Genève CH600-234003-8	SA
LE BOURGET PARC DE L'ESPACE	484 151 923	SNC
LE COTEAU RUE JEAN-MOULIN	497 683 409	SNC
LE CROTOY RUE DES PRÉS	488 262 536	SNC
LE HAILLAN – RUE DE TANAYS	521 124 669	SNC
LE HAVRE FAURE	440 178 689	SNC
LE HAVRE OBSERVATOIRE	487 652 406	SNC
LE HAVRE RUE BELLOT	481 678 217	SNC
LE TEICH LES VOILIERS	478 272 529	SNC
LE TOUR DU PARC	492 155 817	SNC
LIBOURNE GARDEROSE	501 370 118	SNC
LIEUSAIN PARC DU LEVANT A2	442 904 892	SNC
LION-SUR-MER RUE BELLIN	442 917 704	SNC
LISSES DOMAINES	481 686 970	SNC
LISSIEU SEMANET	443 382 726	SNC
LOCOSUD	322 458 241	SAS
LORETTE PASSAGE GANDIN	319 616 967	SNC
LORIENT KERFICHANT	453 920 415	SNC
LOTIR	402 009 062	SARL
MÂCON GRAND SUD	488 432 998	SNC

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
MAGNY-LE-HONGRE COURTALIN	481 815 504	SNC
MAGNY-LE-HONGRE LES CONVIVIALES	429 244 650	SNC
MALAKOFF PERI MICHELIN	479 079 378	SNC
MALINGUE SAI	551 720 212	SA
MALLEMORT TROIS COLLINES	493 512 560	SNC
MAROLLES DOMAINES	515 318 251	SNC
MARQUISES	421 380 635	SNC
MARSEILLE COMTESSE	480 281 765	SNC
MARSEILLE CORNICHE KENNEDY	501 947 667	SNC
MARSEILLE DAVIN	478 257 884	SNC
MARSEILLE FONTFREDE	485 331 052	SNC
MARSEILLE LES CATALANS	430 362 012	SNC
MARSEILLE LES OLIVES	438 983 843	SNC
MARSEILLE PRADO CITY	432 612 430	SNC
MARSEILLE ROUET VANDEL	497 502 880	SNC
MARTIGNAS-SUR-JALLE	479 269 698	SNC
MASSENA PARIS 13	433 087 152	SAS
MASSY AMPÈRE ILÔT F	414 717 595	SNC
MENTON RUE MAGENTA	442 606 596	SNC
MERS-LES-BAINS	489 391 961	SNC
MERU DOMAINES	490 454 956	SNC
MESNIL-EN-THELLE LOGISTIQUE	509 816 971	SNC
MEZE PORT SA	775 588 395	SA
MOISSY MAULOIS	437 665 219	SNC
MOLÈNE	421 322 355	SNC
MOLIÈRES DOMAINES (LES)	451 365 225	SNC
MONT-SAINT-AIGNAN LENEPVEU	499 047 975	SNC
MONTARGIS SAINT-FIRMIN	494 317 274	SNC
MONTÉLIMAR ACTILOGIS	488 793 530	SNC
MONTÉLIMAR ACTILOGIS 2	497 640 979	SNC
MONTEREAU DOMAINES	493 823 272	SNC
MONTMAGNY DOMAINES	477 804 785	SNC
MONTPELLIER ANTONELLI	497 735 035	SNC
MONTPELLIER EUROMÉDECINE	491 843 850	SNC
MONTPELLIER ROUTE MENDE	421 608 415	SNC
MORMANT LOGISTIQUE	500 832 330	SNC
MULHOUSE TROIS ROIS	423 348 234	SNC
MULTYS SOLUTIONS	513 576 546	SAS
MÜNCHNER GRUND IMMOBILIEN MANAGEMENT	Allemagne München HRB 135262 B	GmbH
NANGIS ZAC DES ROCHES	482 975 513	SNC

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
NANTERRE LIBERTÉ	495 298 572	SNC
NANTERRE SADI-CARNOT	489 856 096	SNC
NANTES MICHELET	480 716 786	SNC
NANTES RUE DES HAUTS PAVÉS	477 836 860	SNC
NANTES TRIPODE	493 425 284	SNC
NANTEUIL GAMBETTA	498 191 162	SNC
NAXOS	392 913 661	SAS
NEUBORG	572 074 748	SNC
NEUILLY BORGHESE	437 843 154	SNC
NEXIBEL 2 SA	Belgique Bruxelles 865 107 465	SA
NEXIBEL 3 SA	Belgique Bruxelles 872 756 807	SA
NEXIBEL 5	Belgique Bruxelles 877 936 310	SA
NEXIBEL 6	Belgique Bruxelles 879 894 819	SA
NEXIBEL INVESTISSEMENT	Belgique Bruxelles 872 755 619	SA
NEXIM 1	422 328 302	SAS
NEXIM 2	422 331 173	SAS
NEXIM 3	423 375 849	SAS
NEXIM 4	422 328 617	SAS
NEXIM 5	422 327 759	SAS
NEXIM 6	422 329 144	SAS
NEXIMMO 10	433 304 235	SAS
NEXIMMO 11	433 688 009	SAS
NEXIMMO 12	433 717 766	SAS
NEXIMMO 14	433 717 873	SAS
NEXIMMO 16	433 704 350	SAS
NEXIMMO 17	433 740 032	SAS
NEXIMMO 19	433 740 057	SAS
NEXIMMO 32	453 429 045	SAS
NEXIMMO 33	453 429 078	SAS
NEXIMMO 34	453 429 144	SAS
NEXIMMO 35	488 017 344	SAS
NEXIMMO 36	488 017 179	SAS
NEXIMMO 37	488 044 751	SNC
NEXIMMO 38	498 710 534	SAS
NEXIMMO 39	488 710 567	SAS

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
NEXIMMO 4	433 320 553	SAS
NEXIMMO 41	491 345 286	SAS
NEXIMMO 42	491 345 294	SAS
NEXIMMO 44	492 729 017	SAS
NEXIMMO 45	492 728 969	SAS
NEXIMMO 46	492 920 699	SAS
NEXIMMO 47	492 841 366	SAS
NEXIMMO 48	492 715 362	SAS
NEXIMMO 51	498 610 443	SAS
NEXIMMO 53	498 610 740	SAS
NEXIMMO 54	500 325 352	SAS
NEXIMMO 55	500 325 196	SAS
NEXIMMO 56	500 325 253	SAS
NEXIMMO 59	501 877 260	SAS
NEXIMMO 62	502 070 360	SAS
NEXIMMO 63	501 877 559	SAS
NEXIMMO 65	513 636 142	SAS
NEXIMMO 68	515 321 610	SAS
NEXIMMO 8	433 304 045	SAS
NEXIMUR	Belgique Bruxelles 898 828 328	SARL
NEXITY AIRASCA	Italie – Turin 987 726 0019	SRL
NEXITY ANTICA FORNACE	Italie – Turin 973 247 0019	SRL
NEXITY ARMA VITTORIA	Italie – Turin 1022 284 0018	SRL
NEXITY BIANDRATE SRL	Italie – Milan 495 090 0961	SRL
NEXITY CASTELLARO	Italie – Turin 987 727 0018	SRL
NEXITY CHINOTTO 26	Italie – Turin 974 436 0018	SRL
NEXITY COMMERCE	712 038 439	SAS
NEXITY COMMERCE TRANSACTIONS	423 135 250	SNC
NEXITY COMO ASTORIA	Italie – Turin 1018375 0016	SRL
NEXITY CONSULTING	315 564 781	SA
NEXITY DICIANNOVE	Italie – Turin 10364300011	SRL
NEXITY ENTREPRISES	332 335 769	SA
NEXITY ESPAÑA	Espagne Madrid Tomo 862,	SA

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
NEXITY FRANCHISES	488 710 740	SAS
NEXITY GRUGLIASCO STAMPALIA	Italie – Turin 973 346 0010	SRL
NEXITY GRUGLIASCO VANDALINO	Italie – Turin 987 730 0013	SRL
NEXITY IG	Belgique – Bruxelles 477 717 674	SA
NEXITY IMPERIA PORTO MAURIZIO	Italie – Turin 1030 188 0018	SRL
NEXITY INDUNO SRL	Italie – Turin 987 729 0016	SRL
NEXITY ITALIA SRL	Italie – Milan 495 089 0964	SRL
NEXITY LAMY	487 530 099	SA
NEXITY LOGEMENT	399 381 821	SAS
NEXITY MILANO GARDONE	Italie – Turin 974 437 0017	SRL
NEXITY MILANO PORTA VOLTA	Italie – Turin 1018 374 0017	SRL
NEXITY MONCALIERI	Italie – Turin 987 728 0017	SRL
NEXITY MONCALIERI DEL CERVO	Italie – Turin 1030 133 0014	SRL
NEXITY PARTICIPATIONS	502 070 097	SAS
NEXITY PATRIMOINE	329 087 118	SNC
NEXITY POLSKA	Pologne Varsovie 281 618	SPZOO
NEXITY RÉGIONS	433 938 958	SNC
NEXITY RÉGIONS I	423 559 582	SARL
NEXITY RÉGIONS II	423 559 459	SARL
NEXITY RÉGIONS III	488 450 156	SNC
NEXITY RÉGIONS IV	492 430 350	SNC
NEXITY RÉGIONS V	500 325 477	SNC
NEXITY RÉGIONS VI	500 547 146	SNC
NEXITY RÉGIONS VII	520 790 593	SNC
NEXITY REIM	488 134 495	SNC
NEXITY RESCALDINA	Italie – Turin 874 438 0016	SRL
NEXITY RESIDENZIALE ITALIA	Italie – Turin 968 971 0011	SPA
NEXITY SAGGEL BUILDING MANAGEMENT	341 872 638	SA
NEXITY SAGGEL GESTION PRIVÉE	431 781 152	SAS
NEXITY SAGGEL PROPERTY MANAGEMENT	732 073 887	SA

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
NEXITY SAGGEL RÉSIDENTIEL	402 395 180	SARL
NEXITY SEDICI	Italie – Turin 1030 129 0010	SRL
NEXITY SOLUTIONS	491 345 302	SAS
NEXITY TORINO SAN CARLO	Italie – Turin 1018 376 0015	SRL
NEXITY VALLECROSA BELLAVISTA	Italie – Turin 1022 285 0017	SRL
NEXITY VALORISATION	414 963 108	SNC
NEXITY VENTI	Italie – Turin 1036 431 0010	SRL
NEXITY VENTIDUE	Italie – Turin 1041 355 0012	SRL
NEXITY VENTUNO	Italie – Turin 1041 348 0012	SRL
NEXIVILLE 1	517 485 447	SAS
NEXIVILLE 2	523 781 011	SAS
NICE BOULEVARD RISSO	434 607 537	SNC
NICE MACCARIO	498 976 786	SNC
NÎMES ACTILOGIS	433 938 818	SNC
NÎMES LE COLISÉE	349 645 978	SNC
NOINTEL DOMAINES	484 640 495	SNC
NOUVEL ESPACE	343 189 700	SNC
ORLÉANS NORD	498 567 171	SNC
ORLÉANS NORD LOGISTIQUE	504 129 073	SNC
ORLÉANS NORD LOGISTIQUE 2	519 205 173	SNC
ORLÉANS NORD LOGISTIQUE 3	519 205 215	SNC
ORLÉANS SAINT-VINCENT	449 618 677	SNC
ORLÉANS SAINTE-CROIX	488 398 397	SNC
ORVILLIERS DOMAINES	518 863 139	SNC
OSTHOFFEN RUE DU FOYER	432 666 014	SNC
OTHIS 2 DOMAINES	492 937 339	SNC
OZOUER DOMAINES	481 579 449	SNC
PARC ACTILOGIS DE L'ISLE-D'ABEAU	433 939 048	SNC
PARC D'ATTON	497 641 548	SNC
PARC DE GONESSE	445 356 264	SNC
PARC DE LA PLAINE DE L'AIN	479 579 401	SNC
PARC DE LA PLAINE DE L'AIN III	433 938 891	SNC
PARC DE NÎMES	433 938 701	SNC
PARC DES CHÊNES	497 642 389	SNC
PARC DES CHESNES 2	514 132 422	SNC
PARC DES ÉOLIENNES	499 034 163	SNC
PARC DES LUMIÈRES 4	502 094 220	SNC
PARC PAUL-BERLIET (DU)	485 132 682	SNC

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
PARCOMIE	453 906 513	SAS
PARIS 115 RUE DE BAGNOLET	453 147 571	SNC
PARIS 13 RUE DES FRIGOS	492 177 951	SNC
PARIS 15/17 RUE SAINT-MAUR	562 025 742	SNC
PARIS CARRÉ VOLTAIRE	542 028 709	SNC
PARIS T8	502 564 313	SNC
PELISSIER RONZINO	061 502 100	SAS
PERIGNY DOMAINES	444 546 352	SNC
PERIGNY LE RU DOMAINES	499 116 366	SNC
PERVENCHE	419 691 894	SNC
PESSAC VILLA CHARLESTON	438 632 234	SNC
PHILIPPE RUGGIERI PROMOTION	305 365 074	SAS
PIC DE BELLEDONNE	509 687 414	SNC
PLAINES DE BATLINCHAMP (LES)	487 965 766	SARL
PLEHEREL PLAGE	493 060 453	SNC
PLOËMEL GOLFEA	503 112 047	SNC
PLOUICH RÉPUBLIQUE	421 501 222	SNC
PLURIMMO	388 911 372	SARL
POITIERS BIARD LES CEDRES	493 457 279	SNC
POITIERS SAINT-BENOÎT	484 925 185	SNC
PONT-L'ÉVÊQUE RUE DU LONG-CLOS	481 752 467	SNC
PONT-SAINTE-MAXENCE BOILET	498 191 220	SNC
PONTOISE VILLAGE	384 142 675	SNC
PORT-EN-BESSIN NEUVILLE	480 725 746	SNC
PORT-LOUIS LIBERTÉ	435 264 817	SNC
PRADAS (LE)	521 104 083	SARL
PUTEAUX LAVOISIER	482 109 857	SNC
QUAI D'ARENCE	434 700 621	SNC
QUINT FONSEGRIVES	489 206 441	SNC
RÉGIE FONCIÈRE	Suisse Genève CH66000119528	SA
RÉSIDENCE DE DIVONNE	441 916 087	SNC
RESSOURCES ET VALORISATION SA	310 531 140	SA
RIANTEC KERLUGERIE	438 765 018	SNC
RICHARDIÈRE	682 009 121	SAS
RICHARDIÈRE T	385 303 573	SAS
RIOM AMABLE FAUCON	497 683 458	SNC
RIOM JEANNE D'ARC	489 358 051	SNC
RIORGES COMBRAY	482 441 557	SNC
ROCHEFORT RÉSIDENCE DES TROIS-MÂTS	499 195 337	SNC

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
RODEZ SAINT-CYRICE	379 780 794	SNC
ROMAINVILLE BIONATURE	498 975 317	SNC
ROUEN AUBETTE MARTANVILLE	442 072 062	SNC
ROUEN DUGUAY-TROUIN	477 623 938	SNC
ROUEN MASSEOT ABAQUESNE	480 555 713	SNC
ROYAN LA PERCHE	480 725 548	SNC
RRJ	442 310 504	SNC
RUE BAUDOIN PARIS (DU 5)	722 062 387	SNC
RUE D'ALÉSIA (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU 5)	622 030 716	SNC
RUE DE LA CHAISE (11 BIS)	453 132 102	SNC
RUE DU PETIT-CLAMART (1)	422 518 407	SNC
RUGGIERI GESTION	305 164 881	SAS
RUGGIERI IMMOBILIER	408 753 499	SARL
SAGGEL HOLDING SA	425 039 922	SA
SAGGEL TRANSACTIONS SA	712 000 447	SA
SAINTE-CHAMAS AVENUE DES 53	484 949 557	SNC
SAINTE-CHAMOND ROUTE DU COIN	498 191 279	SNC
SAINTE-CRÉPIN DOMAINES	487 653 867	SNC
SAINTE-DENIS FINOT	453 685 588	SNC
SAINTE-ÉTIENNE MOLINA	490 600 152	SNC
SAINTE-GENIS LAVAL CHARDON	438 681 447	SNC
SAINTE-GILLES-CROIX-DE-VIE RONDEAU	503 777 476	SNC
SAINTE-GILLES-CROIX-DE-VIE SABLAI	440 673 051	SNC
SAINTE-JEAN DE LA RUELLE 3	434 083 580	SNC
SAINTE-JULIEN L'INDUSTRIES	450 766 407	SNC
SAINTE-LAURENT-BLANGY RUE DES ROSATI	484 126 412	SNC
SAINTE-LAURENT-DU-VAR CORNICHE FAHNESTOCK	443 759 105	SNC
SAINTE-LAURENT-DU-VAR CORNICHE FAHNESTOCK II	450 069 752	SNC
SAINTE-LOUIS RUE DE LA FRONTIÈRE	490 771 946	SNC
SAINTE-MARCELLIN RONY	482 605 011	SNC
SAINTE-MARTIN	430 148 742	SNC
SAINTE-MARTIN AVENUE JOFFRE	497 579 003	SNC
SAINTE-MELAIN LA SAULAIE	499 139 293	SNC
SAINTE-ORENS LE BOUSQUET	499 071 017	SNC
SAINTE-PIERRE BERLIET	505 296 921	SNC
SARI - SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL INDUSTRIEL	743 780 132	SNC
SARI INVESTISSEMENTS	422 331 306	SAS



Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
SARZEAU LE BAS PATIS	451 226 666	SNC
SAVIGNY LAC DOMAINES FERREAL	445 227 739	SNC
SAVONNIÈRE (LA)	494 247 984	SNC
SEERI	331 129 437	SAS
SENE CÔTE VERSA	502 752 058	SNC
SENE LES ALLÉES DE L'HIPPODROME	503 088 148	SNC
SENNECEY LOGISTIQUE	497 643 551	SNC
SERRIS HOTEL PP	444 751 317	SNC
SESTO EDISON 1	Italie – Milan 562 711 0967	SRL
SESTO EDISON 2	Italie – Milan 562 712 0966	SRL
SIG 30 PARTICIPATIONS	422 328 542	SAS
SOFAP-HELVIM	642 045 629	SAS
SPAICIL	380 319 400	SNC
STAD SA	562 038 455	SA
STRASBOURG BOULEVARD WILSON	490 356 128	SNC
SURGÈRES LES JARDINS D'AUNIS	487 822 090	SNC
TABLE DE MARIA (LA)	420 129 785	SNC
TANIOS (LE)	481 592 863	SAS
TASSIN CLEMENCEAU	494 853 740	SNC
TECHNIQUE D'URBANISME ET DE RÉALISATION (SOCIÉTÉ) – STUR	333 185 791	SNC
TERRAINS DU MIDI (LES)	313 089 401	SA
TERVILLE RUE DE VERDUN	495 174 351	SNC
THONON LA FORCHAT	450 171 665	SNC
TOUFFLERS II	481 089 092	SNC
TOULOUSE BILLIÈRES	497 942 318	SNC
TOULOUSE LE PARC DE RANGUEIL	483 406 930	SNC
TOULOUSE ROUTE DE LAUNAGUET	500 158 456	SNC
TOULOUSE SAINT-MARTIN	489 206 516	SNC
TOUQUES HAUT BOIS	491 395 885	SNC
TOUR ADRIA (SOCIÉTÉ DE LA)	387 820 475	SARL
TOURS AMBOISE	508 143 732	SNC

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
TOURS LA SOURCE	480 555 853	SNC
TOURS SAINT-AVERTIN	508 153 186	SNC
TRÉGASTEL COZ PORS	449 743 400	SNC
UCHAUD VILLAGE	494 017 387	SNC
UFIAM SA	384 598 462	SA
URCUIST LE CLOS BISCARRAGUE	489 856 195	SNC
VALLAURIS AV. DU TAPIS VERT	501 002 760	SNC
VANCOUVER	421 322 181	SNC
VANEAU (FT ARCUEIL)	423 375 617	SAS
VANNES LE CLOS SAINT-JOSEPH	495 380 420	SNC
VANNES LES HAUTS DU VINCIN	494 592 009	SNC
VANNES LES REFLETS DE LA GARENNE	494 011 810	SNC
VAUJOURS COURT SAINT-ÉTIENNE	487 684 128	SNC
VERNON SAINT-LAZARE	490 365 137	SNC
VERRIÈRES DOMAINES	440 118 115	SNC
VERSAILLES 21 GALLIÉNI	423 691 062	SNC
VERSAILLES CHANTIERS AMÉNAGEMENT	441 674 751	SNC
VERSAILLES GARE	489 856 153	SNC
VEUREY EXPRESS	509 433 041	SNC
VICHY RUE DE VINGRE	483 040 556	SNC
VICTOR FINANCES	384 766 069	SARL
VILLAGE LABARTHE	434 291 795	SNC
VILLANOVA ARGENTEUIL	478 643 356	SNC
VILLANOVA PARKSIDE PLAZA	444 670 145	SNC
VILLENEUVE-LE-ROI CŒUR DE SEINE	498 975 507	SNC
VILLES & PROJETS	409 260 775	SNC
VILLIERS-SUR-ORGE DOMAINES	517 397 345	SNC
VILLY VILLAGE	478 643 125	SNC
VITRY ROUGET DE L'ISLE	453 908 279	SNC
VOIE BLANCHE (LA)	421 610 643	SNC
VOROIZE EXPRESS	509 428 256	SNC
WISSOUS DOMAINES	437 531 643	SNC

## Annexe B – Liste des sociétés consolidées intégrées proportionnellement

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
AG3 GENNEVILLIERS	495 262 933	SCI	50,00%
AMÉNAGEMENT DU RECUEIL (SOCIÉTÉ D')	450 606 991	SARL	50,00%
BALARUC L'ETANG LOT 9	493 022 313	SCI	34,00%
BALMA LE CYPRIE VILLAGE	484 893 342	SARL	50,00%
BÉTHUNE JOFFRE	488 136 482	SCI	50,00%
BOBIGNY ZAC HÔTEL DE VILLE	498 994 409	SCI	50,00%
BORDEAUX BASTIDE 1	425 085 941	SCI	50,00%
BOULEVARD ARISTIDE-BRIAND (30/32)	488 991 936	SCI	50,00%
BOULOGNE 3/5 RUE DE LA FERME	491 235 412	SCI	66,82%
BOULOGNE PARC B1	490 274 305	SCI	59,91%
BOULOGNE PARC B2	491 133 864	SCI	60,85%
BOULOGNE PARC B3A	494 549 041	SCI	61,22%
BOULOGNE PARC B3F	494 549 066	SCI	61,22%
BOULOGNE PARC B4A	521 574 731	SCI	60,00%
BOULOGNE PARC B4C	521 772 777	SCI	60,00%
BOULOGNE PARC B4E	521 500 876	SCI	45,52%
BOULOGNE SEINE D2	490 094 422	SCI	60,82%
BOULOGNE SEINE D3 A-B-C COMMERCE	503 019 838	SCI	53,94%
BOULOGNE SEINE D3 D1	503 047 581	SCI	61,22%
BOULOGNE SEINE D3 D-E-F COMMERCE	503 019 853	SCI	53,94%
BOULOGNE SEINE D3 E	503 047 920	SCI	61,22%
BOULOGNE SEINE D3 PP	503 111 601	SCI	33,34%
BOULOGNE SEINE D3C1	504 018 219	SCI	61,22%
BOULOGNE SEINE D3F	504 140 336	SCI	61,22%
BOULOGNE VILLE A2C	490 274 362	SCI	60,62%
BOULOGNE VILLE A2D	490 274 396	SCI	61,22%
BOULOGNE VILLE A2E	490 106 705	SCI	61,22%
BOULOGNE VILLE A2F	490 106 481	SCI	61,22%
BOULOGNE VILLE A3 EP	498 278 399	SCI	50,00%
BOULOGNE VILLE A3 LA	498 278 449	SCI	60,75%
BOULOGNE VILLE A3B	497 716 183	SCI	35,00%
BRIVE LE VIALMUR	477 556 203	SARL	50,00%
CAP SUD	477 869 309	SCI	50,00%
CAPNEXI 1	504 071 895	SAS	40,00%
CAPNEXI BELGIUM 1	Belgique Bruxelles 0897 388 471	SA	40,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
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%
CAPNEXI OPC1	504 356 585	SPPICAV RFA	40,00%
CAPTIVA NEXIS	Luxembourg B 135 027	SARL	40,00%
CARQUEFOU LA MAINGUAIS	444 156 590	SCI	50,00%
CAVALAIRE AV. MARÉCHAL-LYAUTEY	492 057 468	SCI	50,00%
CHÂTENAY CENTRE VILLE	450 887 724	SARL	50,00%
CHÂTILLON AVENUE DE PARIS	442 981 619	SCI	50,00%
CINTRE LE CLOS DE LA VALLÉE	522 467 612	SARL	50,00%
CITEA	402 742 332	SA	50,00%
CLICHY EUROPE 3	435 402 755	SCI	50,00%
CLICHY EUROPE 4	442 736 963	SARL	50,00%
CLICHY EUROPE T2	434 060 133	SCI	50,00%
CLOS DES ÉPINETTES (LE)	438 795 999	SNC	50,00%
COMBS-LA-VILLE PLACE DE L'AN 2000	497 964 858	SCI	50,00%
COMINES BLANC COULON	487 745 481	SCI	50,00%
DÉVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN	440 137 420	SAS	28,06%
DOMAINE DE MONTRABE	429 975 915	SNC	50,00%
DUNKERQUE GRAND LARGE	493 544 407	SCI	45,00%
ERSTEIN LA FILATURE 3	487 877 136	SCI	50,00%
ERSTEIN ZAC DE LA FILATURE	453 203 481	SCI	50,00%
EUROMEDE 1 MARSEILLE	418 631 388	SCI	50,00%



Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
FLOREANE	479 526 741	SARL	50,00%
FONCIER CONSEIL BEYLAT AMÉNAGEMENT	401 721 899	SNC	50,00%
FRANCE TERRE LE CLOS DE LA REINE SCCV	441 325 875	SCI	50,00%
GERTWILLER 1	501 985 709	SCI	50,00%
GESTRIM DEUTSCHE FONDS MANAGEMENT	Allemagne Charlottenburg HRB 95554B	GmbH	51,00%
HAGUENEAU RUE DU FOULON	499 679 918	SCI	50,00%
HOUILLES ÉGLISE	451 780 597	SCI	50,00%
IMMOVINEX 3	528 222 060	SAS	35,00%
LA CHAPELLE-EN-SERVAL	482 367 604	SARL	50,00%
LAS CLOSES	502 565 088	SARL	50,00%
LE BLANC-MESNIL RUE DEBOFFE	491 395 513	SCI	50,00%
LE CONNESTABLE	489 309 336	SCI	50,00%
LES JARDINS DU VAL-D'AURON	501 938 658	SAS	50,00%
LOGEMENTS 146 VGB LYON SCCV	522 902 725	SCI	70,67%
LOGEMENTS 57 LYON 7 VGB SCCV	522 902 758	SCI	70,67%
LYON LE PONT DES LUMIÈRES SCCV	522 902 808	SCI	60,49%
LYON PIERRE-AUDRY	477 747 158	SCI	50,00%
MAIL DES LILAS (LE)	428 851 687	SCI	50,00%
MAISONS-ALFORT CARNOT	482 135 308	SCI	50,00%
MALESSARD (LE)	501 934 053	SARL	50,00%
MARCQ COLLÈGE	433 943 644	SNC	50,00%
MARSEILLE BLANCHE	477 518 674	SCI	50,00%
MARSEILLE PINATEL	453 180 622	SNC	50,00%
MENTON SŒUR MUNET	479 274 003	SCI	50,00%
MESAME	515 321 677	SAS	50,00%
MESSIOUAL	518 568 290	SARL	50,00%
ML REAL MANAGEMENT	Allemagne Charlottenburg HRB 9965B	GmbH	51,00%
MONTPELLIER BELLYLE	485 145 254	SCI	50,00%
MONTPELLIER JACQUES-CŒUR	484 961 859	SCI	50,00%
MONTPELLIER PARC MARIANNE	492 408 851	SCI	50,00%
MUSCADETS (LES)	524 127 289	SARL	50,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
NEXIMMO 5	433 326 477	SAS	50,00%
NEXIS 1	488 449 034	SAS	40,00%
PARC DE GERLAND ILÔT 3	479 878 423	SCI	40,00%
PARC DE GERLAND ILÔT 4	479 881 336	SCI	40,00%
PARIS 15 CAMBRONNE LECOUBE	438 830 457	SCI	50,00%
PARIS 6 RUE DE LA PAIX	407 538 198	SCI	40,00%
PARIS BERTHELOT	443 428 156	SCI	50,00%
PARIS XIII CHAMP DE L'ALOUETTE	484 883 160	SCI	50,00%
PATIS (DU)	435 095 252	SNC	50,00%
PERSAN HADANCOURT	500 930 482	SCI	50,00%
PIERRE BLANCHE (LA)	447 656 489	SNC	50,00%
PLESSIS-ROBINSON CŒUR DE VILLE	453 204 703	SCI	50,00%
PROMOTION M7	433 687 670	SNC	50,00%
QUARTIER DE BEL AIR	444 523 500	SNC	50,00%
RE VGB LYON 7 SCCV	522 902 691	SCI	70,67%
REILLE MONTSOURIS	419 883 483	SCI	50,00%
ROQUEVAIRE SAINT-ROCH	507 730 844	SAS	49,90%
ROUBAIX RUE DE L'OUEST	503 779 894	SCI	50,00%
RUE DU COMMERCE (13/15 & 17)	431 957 182	SARL	50,00%
SAINT-NAZAIRE TERRASSES DE L'AMIRAUTÉ	439 043 613	SCI	50,00%
SAINT-PAUL-LÈS-DAX LE FRONTON	444 154 843	SCI	50,00%
SAINT-RAPHAËL RUES HATREL/LECLERC	477 886 576	SCI	50,00%
SAINTE-CANDIE	307 512 186	SCI	50,00%
STRASBOURG GLAUBITZ	488 463 134	SCI	50,00%
STRASBOURG RUE DE LA LISIÈRE	495 173 015	SCI	34,00%
STRASBOURG RUE JEAN-MENTELIN	528 040 538	SCI	50,00%
TASSIN CONSTELLATION SCCV	499 796 159	SCI	50,00%
VENTS DU SUD	451 460 505	SCI	50,00%
VILLEJUIF PARIS	525 408 415	SAS	50,00%
VILLENEUVE-LOUBET TABARLY	442 645 263	SNC	50,00%
WASQUEHAL RUE LECLERC	500 537 568	SCI	50,00%
ZAC DE LA PERDRIOTAIS	502 432 016	SARL	50,00%

## Annexe C – Liste des sociétés consolidées par mises en équivalence

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
ÆGIDE	401 397 765	SA	33,62%
ARTHUR COMMUNICATION	407 525 344	SA	22,67%
CILOGER	329 255 046	SA	45,00%
EURO CAMPUS	419 719 695	SARL	40,00%
EUROSIC	307 178 871	SA	32,07%
FONCIER VALORISATION ET ARBITRAGE	478 117 609	SAS	30,00%
LEXIN ALFORTVILLE	501 081 491	SAS	20,00%

## A.1.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2010

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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 2010 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, sans incidence significative sur l'exercice.

### 2 Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2010 ont été réalisées dans un contexte de fortes incertitudes sur les perspectives économiques et des contextes de marchés immobiliers français instables. Ces conditions sont décrites dans la note 2.2 de l'annexe des comptes.

Dans ce contexte et conformément aux 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 4 avril 2011

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

François Plat  
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Membre du réseau Ernst & Young

Benoît Gillet  
Associé

Jean-Philippe Bertin  
Associé

Julien Marin-Pache  
Associé

MAZARS

Jean Latorzeff  
Associé



## A.2 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010

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.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements.

Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### 1 Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée générale

#### Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé.

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration :

#### 1.1 Conventions conclues avec les filiales

##### 1.1.1 Conventions d'assistance et de licence de marque

- Conseil d'administration du 4 février 2010

#### Personnes concernées

Messieurs Alain Dinin, Hervé Denize et Guy Cotret, (ce dernier ayant démissionné le 3 mars 2010).

#### Modalités

Le Conseil du 4 février 2010 a autorisé la conclusion d'avenants aux conventions existantes pour déterminer les montants annuels applicables pour l'exercice 2010 selon les tableaux suivants :

#### Conventions d'assistance

Société	Montant annuel (en K€)
George V Gestion	11.450
Nexity Entreprises	3.100
Lamy*	2.100
Nexity Espana	500
Geprim	420
Nexity Reim	400
Nexity Belgium	200
Nexity Italia	200
<b>Total</b>	<b>18.370</b>

\* Aux droits de laquelle est venue Nexity Lamy au 1er janvier 2011 par le biais d'une dissolution sans liquidation visée à l'article 1844-5-3 du Code civil.

**Conventions de licence de marque**

Société	Montant annuel (en K€)
George V Gestion	11.130
Nexity Entreprises	2.490
Nexity Saggel Property Management	190
Gepprim	190
Nexity Espana	120
Nexity Belgium	120
Nexity Italia	120
Saggel Transactions	30
Nexity Reim	10
<b>Total</b>	<b>14.400</b>

- **Conseil d'administration du 17 décembre 2010**

**Personnes concernées**

Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize.

**Modalités**

Le Conseil du 17 décembre 2010 a autorisé la conclusion d'avenants aux conventions existantes pour déterminer les montants annuels applicables pour l'exercice 2011 selon les tableaux suivants :

**Conventions d'assistance**

Société	Montant annuel (en K€)
George V Gestion	11.450
Nexity Entreprises	3.500
Nexity Reim	400
Nexity Espana	400
Nexity Belgium	100
Nexity Italia	100
<b>Total</b>	<b>15.950</b>

**Conventions de licence de marque**

Société	Montant annuel (en K€)
George V Gestion	12.080
Nexity Entreprises	2.560
Nexity Saggel Property Management	170
Nexity Espana	60
Nexity Belgium	60
Nexity Italia	60
Saggel Transactions	30
Nexity Reim	10
<b>Total</b>	<b>15.030</b>

Le Conseil du 17 décembre 2010 a autorisé la résiliation des conventions avec Gepprim à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

### 1.1.2 Abandons de créances - subventions

- **Conseil d'administration du 23 février 2010**

**Personnes concernées**

Monsieur Alain Dinin

**Modalités**

Le Conseil du 23 février 2010 a autorisé au profit de la société Sesto Edison 1 un versement en "conto capitale" d'un montant de 350 K€ correspondant au montant de sa situation nette négative au 31 décembre 2010. Le versement a eu lieu le 31 mars 2010.

- **Conseil d'administration du 27 octobre 2010**

**Personnes concernées**

Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize

**Modalités**

Le Conseil du 27 octobre 2010 a autorisé le versement par Nexity Belgium à la Société d'une somme de 300 K€ en contrepartie de l'extinction du mécanisme de retour à meilleure fortune stipulé dans l'abandon de créance d'un montant de 1.745 K€ en date du 11 décembre 2008. Le paiement a été réalisé en date du 30 novembre 2010.

- **Conseil d'administration du 17 décembre 2010**

**Personnes concernées**

Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize

**Modalités**

Le Conseil du 17 décembre 2010 a autorisé :

- une subvention d'un montant de 1.020 K€ au profit de Nexity España imputée en compte courant le 17 décembre 2010, et
- un versement en "conto capitale" d'un montant de 2.700 K€ au profit de la société Sesto Edison 1.

### 1.1.3 Convention d'intégration fiscale

**Personnes concernées**

Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize

**Modalités**

Le Conseil du 9 mars 2010 a autorisé la conclusion d'une convention d'intégration fiscale au 1er janvier 2010 avec sa filiale Lamy (aux droits de laquelle est venue Nexity Lamy depuis le 1er janvier 2011 par le biais d'une dissolution sans liquidation visée à l'article 1844-5-3 du Code civil).

### 1.1.4 Convention de prêt

**Personnes concernées**

Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize

**Modalités**

Le Conseil du 27 octobre 2010 a autorisé la signature d'un avenant à la convention de mise à disposition de fonds à long terme par la Société à sa filiale Lamy et 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 %.



Cet avenant a pour objet de permettre le transfert du contrat à Nexity Lamy, venue aux droits de Lamy par voie de dissolution sans liquidation soumise aux dispositions de l'article 1844-5-3 du Code civil.

La convention initiale avait été autorisée par le Conseil d'administration du 12 mai 2009.

Le montant des intérêts facturés au cours de l'exercice 2010 s'élève à 2 555 K€.

## 1.2 Convention conclue avec BPCE et Iselection

### Personnes concernées

Messieurs Hervé Denize et Bernard Comolet

### Modalités

Le Conseil du 17 décembre 2010 a autorisé la conclusion d'un accord-cadre entre Iselection, la Société et BPCE se substituant sous certaines conditions au contrat de partenariat industriel signé en avril 2007 avec Caisses d'Epargne Participations\* et visant à faire bénéficier Iselection d'une exclusivité partielle ou allégée de distribution des produits auprès des Caisses d'Epargne et des Banques Populaires. Le Conseil a également autorisé la signature des conventions de partenariat avec chacun des établissements bancaires des réseaux concernés.

Cette convention n'a pas d'impact sur les comptes de la Société.

## 1.3 Convention conclue avec Socfim et Natixis

### Personnes concernées

Messieurs Alain Lemaire, Bernard Comolet, Guy Cotret (ce dernier, représentant Caisses d'Epargne Participations dissoute depuis le 5 août 2010, ayant démissionné le 3 mars 2010), CE Holding Promotion.

### Modalités

Le Conseil du 4 février 2010 a autorisé la signature d'un avenant au contrat de crédit entre Nexity Logement et un pool bancaire dont le chef de file est Crédit Agricole CIB (ex CALYON) et incluant, notamment Socfim et Natixis. Cet avenant prolonge la durée du crédit jusqu'au 31 décembre 2013 moyennant de nouvelles conditions financières.

Cette convention, signée par la Société pour le compte de sa filiale Nexity Logement, n'a pas d'impact sur les comptes de la Société.

## 2 Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

### A - Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

#### 2.1 Conventions conclues avec les filiales

##### 2.1.1 Conventions d'intégration fiscale

Les conventions d'intégration fiscale conclues entre la Société et chacune des sociétés du périmètre telles qu'autorisées par les Conseils d'administration du 24 février 2009 et antérieurs se sont poursuivies au cours de l'exercice.

\* Anciennement CNCE, et aux droits de laquelle est venue BPCE par suite d'une fusion absorption.

## 2.1.2 Abandons de créances - subventions – versements en “conto capitale”

### • Versements en “conto capitale” à des filiales italiennes

Au cours de l'exercice 2009 ont été autorisés les versements en “conto capitale” (afin de couvrir les pertes de ces sociétés conformément au code civil Italien), qui ont fait l'objet des versements suivants :

(en milliers d'euros) Dénomination	Montant des versements autorisés le 18 décembre 2009	Dont versements effectués le 31 mars 2010	Dont versements effectués le 15 avril 2010
Nexity airasca srl	165		107,8
Nexity castellarò srl	127		67,7
Nexity Milano Gardone srl (ex-Nexity conca verde srl)	133		81,0
Nexity rescaldina srl	350		303,0
Nexity grugliasco stampalia srl	200		20,8
Nexity induno srl (ex-Nexity Nove)	135		63,0
Nexity antica fornace srl	232		139,0
Nexity chinotto srl	190		115,9
Nexity Grugliasco Vandalino srl (ex-Nexity dieci srl)	100		49,2
Nexity moncalieri srl	240		141,8
Sesto Edison 1	150	150	

### • Abandon de créance au profit de Nexity Portugal

Le Conseil du 18 décembre 2009 a autorisé un abandon de créance au profit de Nexity Portugal d'un montant de 55 K€, dont 30 K€ accordés en 2009 et 22 K€ en 2010.

## 2.1.3 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 la Société et Eurosic. La convention porte sur la vente en VEFA par Neximmo 34, filiale à 100 % de la Société d'un immeuble situé à Boulogne-Billancourt pour un prix de 57.690 K€ HT.

Cette convention a été signée par la Société pour le compte de sa filiale Neximmo 34 et n'a pas d'impact sur les comptes de la Société.

L'immeuble a été livré le 5 janvier 2010.

## 2.1.4 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 la Société en qualité de promoteur, au travers de sa filiale Neximmo 55, et Eurosic, en qualité de maître d'ouvrage, portant sur la réalisation à Paris 8e (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 m<sup>2</sup> SHON pour un prix de 48.200 K€ HT. La livraison et l'achèvement de l'opération sont prévus pour le premier trimestre 2011.

Cette convention a été signée par la Société pour le compte de sa filiale Neximmo 55 et n'a pas d'impact sur les comptes de la Société.

## 2.1.5 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 2010 s'élève à 50 K€ (incluant un montant de 2 K€ au titre des missions complémentaires).

## 2.2 Conventions conclues avec la société Caisses d'Épargne Participations (anciennement Caisse Nationale des Caisses d'Épargne) et aux droits de laquelle est venue BPCE par suite d'une fusion-absorption

- **Pactes avec le fondateur de "meilleurtaux.com" et entre actionnaires**

Dans le cadre de l'acquisition par la Société de 5 % du capital de la société Oterom Holding, société détenue à 75 % par Caisses d'Épargne Participations (anciennement Caisse Nationale des Caisses d'Épargne), le Conseil d'administration, lors de sa réunion du 10 octobre 2007, a autorisé la signature par Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize, agissant ensemble ou séparément, des pactes avec le fondateur et entre actionnaires régissant les rapports entre actionnaires et avec le fondateur de "Meilleurtaux.com".

La Société a cédé sa participation à sa filiale Nexity Participations courant 2009 et cette dernière ne détient plus aucune participation dans Oterom Holding depuis le 5 mai 2010, mettant fin aux pactes pour l'avenir.

- **Protocole d'accord sur les informations foncières signé par la Société 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 la Société pour le compte de ses filiales concernées, s'est poursuivie en 2010 et n'a pas d'impact sur les comptes de la Société.

- **Contrat-cadre sur l'offre de crédits immobiliers signé par la Société pour le compte de ses filiales opérationnelles**

Le Conseil d'administration du 4 mars 2008 a autorisé la conclusion d'un accord-cadre avec Caisses d'Épargne Participations (anciennement Caisse Nationale des Caisses d'Épargne) portant sur une offre de crédit immobilier aux clients des réseaux Nexity.

Cette convention, signée par la Société pour le compte de ses filiales concernées, s'est poursuivie en 2010 et n'a pas d'impact sur les comptes de la Société.

## 2.3 Convention conclue avec le Crédit Foncier de France

- **Délivrance de sûretés**

Dans le cadre de l'opération Pointe Métro située à Gennevilliers (92), le Conseil d'administration du 8 octobre 2008 a autorisé la délivrance par la Société d'une contre garantie 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 19.000 K€.

La livraison de l'immeuble est intervenue le 4 octobre 2010.

## 2.4 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 la Société du solde des titres de Neximmo 39, société holding de Century 21 France, le montant du crédit étant de 30.500 K€.

En 2010, ce prêt a donné lieu au versement par la Société de 618 K€ d'intérêts et de 5 K€ de commissions d'agent et de coordination et 1 K€ d'intérêts courus.

Au 31 décembre 2010, l'encours s'élève à 24.500 K€.

Cette ligne de crédit a été remboursée par anticipation en date du 26 janvier 2011.

- **Délivrance de sûretés**

Dans le cadre de l'opération Basalte, située à Paris-La Défense, 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.

Au 31 décembre 2010, l'opération Basalte est en cours de construction.

## 2.5 Convention conclue avec la Banque Palatine

- **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 Nexity Lamy (anciennement 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, et
- 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 pour objet notamment un report de la période de tirage de la Tranche A2 au 31 décembre 2010 inclus.

Au 31 décembre 2010, 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 au titre du contrat de refinancement s'élève à 210.500 K€. En 2010, ce prêt a donné lieu au versement par la Société de 2.938 K€ d'intérêts, de 198 K€ de commissions de non-utilisation et de 30 K€ de commissions d'agent et de coordination. La Tranche A2 a été tirée le 20 décembre 2010 et a donné lieu à la constatation d'intérêts courus non échus de 24 K€ au 31 décembre 2010 payables le 31 mars 2011.

## 2.6 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 la Société, 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, la Société 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 2010. La charge comptabilisée au titre de l'exercice 2010 s'élève à 110 K€.

## 2.7 Convention conclue avec la Caisse des Dépôts et Consignations

- **Accord de partenariat avec la S.N.I.**

Le Conseil 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 la Société. La signature de ces principaux termes est intervenue le 5 février 2009.

Cette convention a été signée par la Société pour le compte de ses filiales et n'a pas d'impact sur les comptes de la Société.

## B - Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

### 2.8 Conventions conclues avec la société Caisses d'Épargne Participations (anciennement Caisse Nationale des Caisses d'Épargne) et aux droits de laquelle est venue BPCE par suite d'une fusion-absorption

- **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, aux droits de laquelle est venue BPCE depuis le 5 août 2010, de la participation détenue par la filiale à 100 % de Nexity, la société GCE Services Immobilier, dans Ciloger, société de gestion de portefeuille pour compte de tiers.

La cession n'est pas intervenue à ce jour.

### 2.9 Engagement concernant Monsieur Alain Dinin, Président du Conseil d'administration et Directeur général

- **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.

### 2.10 Engagement concernant Monsieur Hervé Denize, Directeur général délégué

- **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 salaires et plafonné les indemnités consenties, y compris la clause de non-concurrence, à 22 mois de rémunération.

Paris et Paris La Défense, le 31 mars 2011

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

François Plat  
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Membre du réseau Ernst & Young

Benoît Gillet  
Associé

Jean-Philippe Bertin  
Associé

Julien Marin-Pache  
Associé

MAZARS

Jean Latorzeff  
Associé

### A.3.1 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 22 février 2011. 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 2010 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.

Depuis le 28 septembre 2004, la Direction générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'administration. Sur proposition du Directeur général, le Conseil a également nommé un Directeur général délégué. Le Conseil avait en outre procédé à la nomination d'un Directeur général délégué aux synergies. Ce dernier a démissionné de ses fonctions le 3 mars 2010 et n'a pas été remplacé.

Le Conseil d'administration compte onze administrateurs, se décomposant en deux femmes et neuf hommes.

Messieurs Alain Dinin, Hervé Denize, Pascal Oddo, Miguel Sieler et Madame Anne-Marie de Chalambert ont vu leurs mandats respectifs renouvelés lors de l'Assemblée générale du 30 avril 2008, pour une durée de quatre ans prenant 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, à compter du 5 novembre 2008 pour la durée restant à courir du mandat de leurs prédécesseurs, Messieurs Charles Milhaud et Nicolas Mérindol tous deux démissionnaires, 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 leurs mandats est intervenue lors de l'Assemblée générale du 13 mai 2009.

Monsieur Alain David a été coopté aux fonctions d'administrateur par le Conseil d'administration du 4 février 2010 en remplacement de Monsieur Alain Lacroix démissionnaire pour la durée restant à courir 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. Son mandat a été ratifié par l'Assemblée générale du 12 mai 2010.

Le 11 mai 2010, Monsieur François Riahi a été désigné représentant permanent de Caisses d'Épargne Participations en remplacement de Monsieur Guy Cotret, démissionnaire. Le 28 juillet 2010, CE Holding Promotion, représentée par Monsieur François Riahi, a été cooptée en remplacement de Caisses d'Épargne Participations, démissionnaire, ce pour la durée restant à courir 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. Il sera demandé à l'Assemblée générale du 11 mai 2011 de se prononcer sur la ratification de son mandat.

Les mandats de Madame Martine Carette et de la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Xavier Larnaudie-Eiffel, 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'exercice 2013.

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

Les statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration peut être assisté dans ses travaux par un à trois censeurs. Le mandat de Monsieur Charles-Henri Filippi qui prenait fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes clos le 31 décembre 2009, a été renouvelé par l'Assemblée générale du 12 mai 2010 pour une durée de trois 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 quatre ans. Le renouvellement ou la prorogation de leurs mandats devraient être soumis aux unités économiques et sociales compétentes.

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 pour la dernière fois lors de la séance du 24 février 2009. Les modifications ainsi adoptées ont eu pour objet la prise en 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").

Le 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 participations 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 2010, le Conseil s'est réuni à neuf reprises (sept Conseils ont donné lieu à des réunions physiques, et deux à des réunions par conférence téléphonique) et une réunion spécifique des administrateurs a été consacrée à la stratégie du Groupe. Le niveau de participation aux réunions, qui s'établit à 93 % sur l'ensemble de l'année, peut être considéré comme très satisfaisant.

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

Le Conseil d'administration a ainsi notamment :

- arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009, les comptes semestriels 2010 ainsi que les chiffres d'affaires des 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres 2010;
- 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 2009, de ratification de la cooptation d'un administrateur, de renouvellement du mandat d'un censeur, 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 cinq 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 partenariats;
- pris acte de la démission du Directeur général délégué aux synergies, d'un administrateur personne morale et de son représentant, coopté deux administrateurs dont une personne morale et pris acte de la désignation de son représentant permanent;
- 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 réglementées et l'émission de garanties;
- décidé (i) de l'attribution gratuite d'actions et constaté la non-acquisition 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, (iii) d'une délégation au Président-Directeur général aux fins d'ajuster les prix et nombres d'exercice des options de souscription en raison de la décision prise par l'Assemblée générale annuelle de distribuer aux actionnaires des sommes prélevées sur les postes de prime;
- décidé (i) de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions, (ii) d'annuler à la suite du plan de rachat d'actions en vue de leur annulation, 2.420.490 actions et (iii) de déléguer au Président-Directeur général l'exécution de la réduction de capital subséquente; et
- délibéré sur l'évaluation des travaux du Conseil d'administration.

Les administrateurs reçoivent les informations appropriées et documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission et à la préparation des délibérations. Ils peuvent en outre se faire communiquer préalablement à toute réunion les documents complémentaires qu'ils estiment utiles.

De plus, 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 toutes circonstances 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

La Société se réfère au Code Afep-Medef, disponible sur le site [www.medef.fr](http://www.medef.fr), pour l'élaboration du présent rapport prévu à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Il est précisé que depuis le 11 mai 2010 la composition du Comité des rémunérations et des nominations est en parfaite conformité avec ce Code.



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

Par ailleurs, le règlement intérieur du Conseil rappelle le devoir de réserve et l'obligation de confidentialité des administrateurs, et précise que ces derniers s'obligent à respecter le Code de Bonne Conduite relatif aux opérations sur titres adopté par la Société, qui rappelle les règles en matière de délit d'initié et de manquement d'initié.

#### 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'affaires, 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 de la Société depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.

Au cours de sa séance du 7 février 2011, le Comité des rémunérations et des nominations a débattu sur la qualification d'administrateur indépendant des membres du Conseil, et après revue dans sa séance du 22 février 2011, le Conseil d'administration a considéré que répondaient aux critères d'indépendance du Code AFEP-MEDEF, les quatre administrateurs suivants : Madame Anne-Marie de Chalambert, Messieurs Pascal Oddo et Miguel Sieler, et La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Xavier Larnaudie-Eiffel.

#### 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. Ces membres sont Messieurs Pascal Oddo (Président) Alain Lemaire (Coprésident) et Miguel Sieler (membres).

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 22 février 2011, le Conseil d'administration a constaté que Messieurs Pascal Oddo, Miguel Sieler et Alain Lemaire possédaient une compétence dans le domaine financier ou comptable et que Messieurs Pascal Oddo et Miguel Sieler répondaient aux critères d'indépendance visés par le Code AFEP-MEDEF.

Le Comité d'audit et des comptes s'est réuni cinq fois en 2010. Il a notamment examiné les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2009, les comptes semestriels au 30 juin 2010, et le chiffre d'affaires des 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres 2010. Le Comité a également très régulièrement suivi le déroulement des travaux conduits par la Direction du contrôle interne et de l'audit interne, le déploiement des procédures de contrôle interne dans le Groupe, les conclusions des différents audits internes réalisées dans l'exercice, ainsi que le suivi des recommandations. Plus ponctuellement, le Comité a examiné les procédures de contrôle sur les engagements financiers et la gestion de la trésorerie. Le Comité a également demandé aux Commissaires aux comptes de mener une évaluation sur le fonctionnement de comité au regard des préconisations figurant dans le rapport de l'AMF sur le rôle du Comité d'audit.

### 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. Ces membres sont Madame Anne-Marie de Chalambert et Messieurs Miguel Sieler et Xavier-Larnaudie-Eiffel, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Comité des rémunérations et des nominations s'est réuni huit fois en 2010 et a délibéré sur la rémunération des mandataires sociaux, la mise en place de plans d'attribution gratuite d'actions et l'acquisition définitive de telles actions, l'attribution de jetons de présence, une augmentation de capital réservée aux salariés et l'ajustement des prix et nombres d'exercice des options de souscription.

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 sur l'atteinte d'objectifs en matière de résultat opérationnel courant, 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 de six membres nommés par le Conseil d'administration, dont deux dirigeants mandataires sociaux.

Ces membres sont : Messieurs Alain Dinin, Hervé Denize, CE Holding Promotion représentée par Monsieur François Riahi, Madame Anne-Marie de Chalambert, Monsieur Charles-Henri Filippi, Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Monsieur Xavier Larnaudie-Eiffel.

Le Comité d'investissement s'est réuni une fois au cours de l'année 2010, sur des projets de croissance externe.

## 1.6 Les censeurs

Le Conseil d'administration est assisté dans ses travaux par un censeur, Monsieur Charles-Henri Filippi, dont le mandat a été renouvelé par l'Assemblée générale mixte du 12 mai 2010 pour une durée de 3 (trois) ans soit jusqu'à l'Assemblée générale devant statuer en 2013 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Le ou les 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.

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

## 1.7 Évaluation du fonctionnement du Conseil

Le règlement intérieur du Conseil prévoit que, chaque année, le Conseil consacre un point de l'ordre du jour à un débat sur son fonctionnement afin d'en améliorer l'efficacité. A cette occasion, le Conseil procède à sa propre évaluation, en confiant, le cas échéant, à l'un de ses membres le soin de coordonner cette évaluation.

Après une évaluation effectuée les années précédentes sous forme d'un questionnaire et d'entretiens réalisés avec le Secrétaire du Conseil, dont les réponses ont fait ensuite l'objet d'un exposé au Conseil, l'évaluation avait été faite l'an dernier par un cabinet spécialisé, conformément aux dispositions du règlement intérieur.

Les administrateurs ont décidé, lors de la réunion du Conseil du 17 décembre 2010, de procéder à cette évaluation en interne et ont demandé au Secrétaire du Conseil de bien vouloir élaborer un questionnaire, recueillir les opinions des administrateurs et proposer au prochain Conseil, une synthèse des réponses apportées pour que le Conseil en débattenne.

Un questionnaire a été élaboré, à partir des questionnaires précédents, incluant des questions et des problématiques soulevées par le cabinet extérieur en 2010. Tous les administrateurs ont répondu, à l'exception du Président-Directeur général, signataire du présent rapport, et lors de la réunion du 22 février 2011, le Secrétaire du Conseil a fait un compte rendu sur l'évaluation des travaux du Conseil, dont il résulte les points suivants :

- Sur le rôle et les missions du Conseil d'administration :

Le Conseil dans sa très grande majorité, estime que les administrateurs comprennent parfaitement leur rôle et leurs responsabilités, qu'ils ont une parfaite compréhension de la stratégie de la Société et des éventuels risques associés. Les administrateurs considèrent que le Conseil pilote efficacement la performance financière de la Société et s'assure que la rémunération du Président-Directeur général est en ligne avec cette performance.
- Sur la structure et la composition du Conseil :

A la quasi unanimité, les administrateurs estiment que le Conseil réunit un nombre suffisant d'administrateurs, que la composition du Conseil et des Comités est adéquate et qu'ils comprennent les compétences nécessaires. Ils estiment que les ordres du jour permettent d'aborder les questions essentielles concernant la Société, que les administrateurs sont bien informés des tendances du secteur et qu'ils ont toute latitude pour débattre et participer à la prise de décision. Certains d'entre eux estiment néanmoins que la composition du Conseil pourrait être améliorée, éventuellement par la présence d'administrateurs indépendants supplémentaires.
- Sur le fonctionnement du Conseil :

Les administrateurs, à l'unanimité, estiment que la durée et la fréquence des réunions du Conseil sont tout à fait satisfaisantes, que le Conseil comprend parfaitement les questions cruciales pour la Société, ainsi que les mesures prises pour les traiter et qu'il a toute capacité à prendre des décisions en connaissance de cause. Ils estiment également que les procès-verbaux retranscrivent fidèlement les débats, que la répartition du travail entre le Conseil et les Comités est tout à fait satisfaisante et que le Conseil joue son rôle de garant de l'existence de procédures de contrôle interne pour gérer les risques auxquels la Société est exposée. La réunion d'un Comité d'investissement et le fait de consacrer une matinée entière à la stratégie de la Société ont été très appréciés. Une minorité des administrateurs souhaiterait néanmoins communiquer davantage avec l'équipe dirigeante entre les réunions programmées. Enfin, une majorité s'accordant à considérer que le Conseil devrait mettre en place une procédure plus efficace pour gérer la succession du Président-Directeur général, le Comité des rémunérations et nominations a engagé des travaux en ce sens.
- Sur la dynamique du Conseil :

Les administrateurs, à une exception près, estiment qu'il est de leur mission de débattre des enjeux et actions à mettre en œuvre et que les différences d'opinion entre eux font l'objet de débats et sont prises en compte. Ils considèrent avoir une bonne dynamique de travail et faire preuve de courage, considèrent collaborer efficacement avec l'équipe dirigeante, mais s'interrogent, à la quasi unanimité, sur leur capacité à déployer des solutions innovantes face aux problèmes complexes.

- Sur le Conseil d'administration et son engagement :

Les administrateurs estiment qu'il est important pour la gouvernance de la Société que le Conseil exerce ses compétences sur les points suivants (dans l'ordre de priorité) : la stratégie, la gestion des risques (et la gestion de crise éventuelle), la performance de la Société, l'éthique et la conformité, l'évaluation de la performance et la succession des mandataires sociaux, puis, dans une moindre mesure, les rémunérations des équipes, les relations avec les investisseurs, et le développement des talents. Il se considère, sur l'ensemble de ces thèmes assez efficace dans la gestion de ces compétences.

### 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 paragraphes 21.2.5 "Assemblées générales" et 21.2.6 "Forme des actions et identification des actionnaires" du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers). Des projets de modification de ces dispositions statutaires seront soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée générale des actionnaires, en vue de les adapter aux nouvelles dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

### 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 Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne

### 2.1 Objectifs de la gestion des risques et du contrôle interne

La gestion des risques est un dispositif permanent permettant au management d'identifier, d'évaluer et de maintenir à un niveau acceptable les risques pouvant nuire à l'atteinte des objectifs du Groupe, ses personnes, ses actifs, son environnement et sa réputation. Elle fait partie intégrante de l'ensemble des processus du Groupe (métiers et fonctions supports) et apporte notamment une aide dans la prise de décision. Elle vise à sensibiliser et impliquer l'ensemble des collaborateurs autour d'une vision commune des principaux risques.

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 est complémentaire à la gestion des risques puisqu'il s'appuie sur l'identification et l'analyse des risques tout en participant activement à leur traitement notamment par la mise en place de contrôles.

Le contrôle interne comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions qui :

- contribue pour le Groupe 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.

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

## 2.2 Organisation générale et environnement de la gestion des risques et 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 le contrôle 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 (en lien, le cas échéant, avec les Directions fonctionnelles respectives des pôles ou des filiales).

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 des réunions régulières :

- du Comité de Direction générale regroupant les principaux dirigeants du Groupe et du Comité corporate regroupant la Direction générale et les principales Directions fonctionnelles du Groupe ;
- du Comité exécutif élargi regroupant les membres du Comité de Direction générale, du Comité *corporate* et d'autres Directeurs opérationnels ou fonctionnels, et
- des Comités de Direction de pôle, de filiale ou de service fonctionnel qui rassemblent les managers concernés.

### 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 des dispositifs 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 à la gestion des risques et au contrôle interne concernant l'information comptable et financière sont utilisés par 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.

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

Ainsi, la Direction du contrôle interne et de l'audit interne, en collaboration avec la Direction générale du 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, en collaboration avec la Direction de la gestion des risques, un système visant à recenser et analyser les principaux risques identifiables au regard des activités et 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 les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne ainsi qu'un examen régulier de leur 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 du Groupe concernant les dispositifs de contrôle interne. Plus particulièrement, il recense au travers d'une veille continue les évolutions des métiers, des fonctions transverses ou les événements au sein du Groupe susceptibles d'impacter les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne, tels 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 des dispositifs de gestion des risques et 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 favorise le retour d'expérience notamment en s'assurant 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 au moins une fois par mois 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 des dispositifs de gestion des risques et 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 les dispositifs de gestion des risques et 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, une évaluation particulière ou un retour d'expérience.

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

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. Le service d'audit interne ne participe pas directement à la mise en place de ces plans.

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 au moins une fois par mois par la Direction générale du Groupe et d'une présentation trimestrielle auprès du Comité d'audit et des comptes.

#### 2.2.4 Organisation et objectif de la Direction de la gestion des risques

En milieu d'année 2010, une Direction de la gestion des risques a été créée au sein du Secrétariat général afin de renforcer la démarche globale d'analyse et de pilotage des risques, promouvoir la culture de gestion des risques à travers le Groupe et proposer des opportunités complémentaires dans le traitement des risques comme le recours à l'assurance.

Les travaux de ce premier semestre d'activité ont porté essentiellement sur l'analyse et l'optimisation des couvertures d'assurance.

### 2.3 Adéquation des procédures face aux facteurs de risques

L'ensemble des facteurs de risques est décrit dans le chapitre 4 "Facteurs de risques" du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) et [www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)).

#### 2.3.1 Procédures de gestion des risques et de contrôle interne

La Direction générale est responsable des systèmes de gestion des risques et de contrôle interne. Elle doit s'assurer qu'ils sont en adéquation avec les activités du Groupe, leurs évolutions, les changements d'organisation et d'environnement.

Ce pilotage se réalise notamment au travers de la tenue du Comité de Direction générale, du Comité *corporate*, du Comité exécutif élargi, des Comités d'engagement et d'acquisition ou d'éventuels Comités spécifiques.

La Direction générale veille à la remontée correcte et régulière d'information auprès du Conseil d'administration et du Comité d'audit et des comptes.

Par ailleurs, elle s'appuie sur la Direction du contrôle interne et de l'audit interne afin de garantir la mise en place d'une méthodologie homogène d'identification des risques et de contrôle interne au sein du Groupe et d'en évaluer son application.

Cette méthodologie prévoit le suivi des principaux processus et modes de fonctionnement au sein du Groupe.

Sa mise en œuvre 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 ;

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

- formaliser une matrice des risques pour chaque processus permettant notamment d'y référencer les risques, les activités de contrôle, les responsabilités, d'évaluer l'importance de chaque risque en fonction de son impact potentiel et de sa probabilité d'occurrence, le degré de formalisation du processus, le niveau de maturité du contrôle interne ; et
- proposer le cas échéant des recommandations sur la conception des dispositifs 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. La formalisation du dispositif de contrôle interne garantit la pérennité de celui-ci et permet sa parfaite compréhension et appropriation par les collaborateurs concernés.

Une quatrième phase (P4) permet, au travers d'audits périodiques, la vérification du respect au sein du Groupe de ces procédures.

Enfin, l'approche prévoit une veille afin d'assurer la mise à jour régulière de la couverture du périmètre du Groupe notamment lors de l'intégration d'une nouvelle activité, l'évolution d'une procédure ou la réévaluation d'un risque.

Depuis 2007, les trois premières phases décrites ci-dessus ont été progressivement et successivement mises en œuvre pour l'ensemble des activités opérationnelles et fonctionnelles du Groupe, identifiées comme prioritaires. Ces activités ont été retenues par rapport à l'importance de leurs risques inhérents, la complexité de leur organisation, la nécessité d'assurer la pérennité de leur dispositif de contrôle interne, leur représentativité dans les états financiers du Groupe et l'impact qu'elles peuvent avoir, dans l'hypothèse de la survenance d'un dysfonctionnement, sur l'atteinte des objectifs fixés par le Groupe et sur le plan financier. Les métiers de promotions Logement et Tertiaire, les Services et la Distribution ont ainsi été couverts et la participation des services fonctionnels à ces métiers a également été prise en compte notamment l'implication de la Direction juridique, et des Directions financières et comptables. En sus, les processus de consolidation des comptes, de suivi des engagements hors bilan, les activités de gestion des ressources humaines et de gestion des systèmes d'information ont aussi été intégrés dans le périmètre. Seules les activités de Nexity Residenziale et du pôle Services du fait de leur récente évolution (respectivement mise en place d'un nouveau système d'information et réorganisation) doivent encore intégrer cette méthodologie ou faire l'objet de mises à jour importantes. Les autres activités peu significatives à l'international et les autres fonctions transverses (services généraux, direction du développement durable, opérations de croissance externe, Direction de la communication, Direction du marketing stratégique) ont été écartées du périmètre à ce stade.

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 établie 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 informatiques 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 Comité de Direction.



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

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 vérifier et la généralisation de principes de traçabilité à respecter. À titre d'exemples, dans l'optique de l'amélioration de la qualité et de la relation client, l'activité promotion de logement a redéfini les étapes importantes d'administration des ventes de communication au client et a généralisé pour toute nouvelle opération le principe de prélivraison des logements avec le client afin d'anticiper la levée des éventuelles réserves avant la livraison définitive.

Conformément à l'approche définie qui prévoit la vérification du respect des procédures décrites (4<sup>e</sup> phase), le Groupe a développé, à compter du premier semestre 2009, la fonction d'audit interne qui a la charge de la vérification de la bonne application de ces dispositifs.

### 2.3.2 Procédures relatives aux métiers de la promotion

La prospection foncière indispensable au développement de futurs projets de promotion immobilière 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 de promotion immobilière.

L'acquisition des terrains est subordonnée à la couverture de risques susceptibles de remettre en cause la faisabilité et la rentabilité du projet tels 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; et
- 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 suivi du Comité d'acquisition pour ce qui concerne les acquisitions de terrains pour la promotion logement, vérifie 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 notamment 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 ou par une analyse technique détaillée permettant de donner une assurance quant aux coûts de dépollution qui seraient à supporter.

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

Dans le cadre des dossiers de vente en bloc dont le contrat de réservation est signé avec un opérateur social et dont l'ensemble des conditions suspensives est levé ainsi que dans le cadre de projets de moins de 60 logements dont la commercialisation est réalisée à plus de 60 % au travers de contrats avec financement avéré, le Comité d'acquisition n'est pas obligatoirement tenu physiquement. Le dossier est visé dans un premier temps par le Directeur de la filiale et son Directeur régional correspondant puis validé et signé par le Directeur général du pôle Logement et le Directeur général délégué du Groupe.

Le risque commercial lié à l'absence d'une demande réelle pour chaque produit immobilier que le Groupe souhaite réaliser est aussi notamment maîtrisé par le respect des principes suivants :

- 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 des résultats de la précommercialisation. 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 les clients.

Par ailleurs, l'établissement des pouvoirs nécessaires aux acquisitions ou aux ventes, ou aux 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 et 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.

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. La sélection se fait sur des choix multicritères, qui comprennent notamment le prix mais aussi les références des entreprises et l'éventuelle expérience déjà acquise avec la filiale. Le Groupe veille également à ne pas être dépendant d'un nombre restreint de fournisseurs.

Dans les opérations de construction, le Groupe veille à s'entourer des prestataires compétents qui apportent leur expertise et leur savoir-faire afin de respecter l'ensemble des prescriptions liées à l'acte de construire et à la conduite du chantier dans le respect des normes de sécurité, 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 fonds aux clients sont émis au fur et à mesure de la réalisation et du paiement des travaux limitant ainsi le besoin en fonds de roulement. La filiale s'assure ensuite du correct recouvrement des créances clients jusqu'à la livraison.

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

### 2.3.3 Procédures relatives aux activités de Services et Distribution

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 de cette activité.

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 mis en place en 2009 sont en cours de déploiement. Un plan de formation a été initié en 2009 et s'est poursuivi en 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, dans le cadre de son activité de syndic ou de gestion de biens immobiliers. Ces activités sont encadrées et réglementées 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 sites.

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 met à disposition des Directeurs d'agence et des 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 sites de l'audit interne, de la caisse de garantie des fonds mandants et des Commissaires aux comptes.

Concernant la gestion des réseaux de franchises au sein des activités de 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 de suivre les principaux indicateurs de l'activité.

Concernant l' sélection, 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 linvest, au travers de laquelle elle développe le métier d'opérateur. linvest achète ainsi des opérations "en bloc", soit dans l'ancien à des propriétaires institutionnels, soit en VEFA auprès de partenaires promoteurs.

Le développeur présente en Comité interne de 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 programmes sélectionnés dans le cadre de l'activité opérateur sont également validés par la Direction générale du 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'Isélection se réunit chaque semaine avec, à tour de rôle, les Directions opérationnelles de la filiale.

#### 2.3.4 Procédures relatives aux Autres activités

Les projets d'investissement menés par Nexity Reim font l'objet d'un suivi particulier de la part du Comité d'engagement qui valide la poursuite du projet avant chaque décision engageante significative (frais d'études, acquisition d'actifs immobiliers, mise en location, cession...)

Dans le cadre de contrat de VEFA ou de CPI, le suivi des travaux est confié en règle générale à Nexity Entreprises. Dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée, cette mission peut être directement assurée par Nexity Reim. Dans les deux cas, un Comité de suivi se tient mensuellement avec la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage afin de s'assurer du bon déroulement de l'opération

Nexity Villes & Projets peut intervenir auprès des collectivités en tant qu'aménageur ou ensemblier. Le Comité d'engagement intervient pour validation avant la signature du protocole d'accord avec la collectivité. Dans le cadre de l'activité d'aménageur, il valide au préalable toute promesse de vente de terrain engageante et tout traité de concessions d'aménagement. Par la suite, un Comité se réunit aussi pour les filiales intervenant en tant que promoteur sur l'opération selon les conditions citées dans le chapitre 2.3.2 "procédures relatives aux métiers de la promotion".

Nexity Villes & Projets assure le suivi de ses opérations en portefeuille, et présente régulièrement à la Direction générale du Groupe un rapport sur l'évolution commerciale et financière des opérations en portefeuille.

### 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.

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

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 qui font néanmoins l'objet d'une note écrite préalable de la Direction juridique), le Directeur général du pôle concerné, et 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'affaires 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 font l'objet d'une validation par un Comité spécifique 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 soumis au 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.

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

## 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. 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 présentation formalisée à la Direction générale du Groupe, en présence des Directions de pôles et de la Direction du contrôle interne et de l'audit interne.

### 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 ont été 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. Courant 2010, un *risk manager* a été recruté au sein du Secrétariat général (voir paragraphe 2.2.4), afin de piloter ce processus et de superviser l'ensemble des équipes en charge de la gestion des assurances.

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 et 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 fait 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 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 et/ou Conseil d'administration ou de surveillance de ces sociétés.

### 2.5 Évaluation et principales évolutions du contrôle interne en 2010

Le Groupe a appliqué de manière continue les procédures du Groupe décrites ci-dessus, au cours de l'exercice.

Au cours de l'année 2010, dans le cadre de sa veille, le service du contrôle interne a contribué à maintenir à jour la documentation déjà établie et a mis en place un suivi des recommandations issues des audits au niveau du pôle Logement. Ainsi, à la fin de l'année, 60 % des recommandations adressées aux filiales et 30 % des recommandations adressées au pôle Logement avaient été levées. Les plans d'action à mettre en œuvre au niveau central du pôle sont de manière générale plus complexes que ceux à mettre en œuvre au niveau des filiales dudit pôle, car ils concernent souvent des améliorations de processus nécessitant des développements informatiques.

Le Groupe a initié en 2010 une remise à plat de ses processus pour analyser la séparation des tâches. Il consiste sur les activités métiers et comptables des pôles Logement et Services à :

- recenser les tâches sensibles dont la concentration au sein d'une fonction unique serait susceptible d'augmenter les risques d'erreurs voire de fraude. Cette première étape prévoit la réalisation de matrices de séparation de tâches ;
- analyser les profils utilisateurs des outils informatiques en les confrontant aux matrices de séparation de tâches ; et
- identifier les éventuelles faiblesses et en déduire les améliorations à apporter afin de réduire les risques associés notamment par l'évolution de la répartition des rôles et responsabilités, la conception de profils types ou la mise en place de contrôles de second niveau.

Ces travaux ont débuté sur les systèmes d'information nécessaires à l'activité commerciale du pôle Logement et se poursuivront en 2011.

En 2010, l'audit interne a poursuivi ses missions de revue périodique des filiales. Il a ainsi couvert 9 filiales logement, 43 agences Lamy, Keops, Guy Hoquet l'Immobilier. Il est aussi intervenu auprès des services transverses trésorerie Groupe, contrôle de gestion du pôle Logement, Direction des ressources humaines (audit informatique du nouveau logiciel de paie).



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

## 2.6 Perspectives 2011

Le Groupe prévoit en 2011 la poursuite de l'amélioration de son approche sur la gestion des risques et sur le contrôle interne notamment pour tenir compte des évolutions de processus pouvant survenir telles que la prise en compte de développements informatiques futurs, la mise en œuvre des plans d'action pouvant découler des recommandations des missions d'audit interne ou tout autre besoin détecté au cours de la veille sur le contrôle interne. Pour ce faire, le service de contrôle interne et la Direction de la gestion des risques s'appuieront sur la rencontre périodique du management du Groupe et des différentes activités.

Le suivi des recommandations sera étendu à l'ensemble des activités auditées.

L'analyse des processus liés au contrôle de la séparation des tâches s'élargira au périmètre comptable et aux métiers d'administration de biens du pôle Services.

Le service d'audit interne prévoit la poursuite des interventions notamment auprès de filiales opérationnelles de la promotion, d'agences Lamy, de la Direction des systèmes d'information, des fonctions comptables et contrôle de gestion du pôle Logement et du pôle Tertiaire.

Le plan d'action pour l'année 2011 de la Direction de la gestion des risques vise à affiner l'analyse des risques, notamment opérationnels, à travailler à l'élaboration d'un Plan de Continuité d'Activités (PCA) et à compléter pour ce faire la cartographie des risques, en y associant les équipes du contrôle interne et de l'audit interne.

### A.3.2 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

Exercice clos le 31 décembre 2010

Aux actionnaires,

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 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 2010.

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.

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

### 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 4 avril 2011

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

François Plat  
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Membre du réseau Ernst & Young

Benoît Gillet  
Associé

Jean-Philippe Bertin  
Associé

Julien Marin-Pache  
Associé

MAZARS

Jean Latorzeff  
Associé

## A.4.1 Comptes sociaux au 31 décembre 2010

Bilan .....	348
Compte de résultat .....	350

### Notes aux comptes sociaux au 31 décembre 2010

Note 1	Faits marquants .....	352
Note 2	Règles et méthodes comptables .....	352
Note 3	Notes relatives au bilan .....	355
Note 4	Notes relatives au compte de résultat .....	357
Note 5	Autres informations .....	358
Note 6	Tableaux de détail .....	361
Note 7	Liste des filiales et participations .....	367

## Bilan

### Actif

(en euros)	31/12/2010		31/12/2009	
	Montant brut	Amortissements	Montant net	Montant net
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Concessions, brevets et droits similaires	60.267.080	(2.557.565)	57.709.515	57.490.708
Fonds commercial	140.208.034		140.208.034	
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Autres immobilisations corporelles	6.597.262	(3.602.454)	2.994.808	2.497.820
<b>Immobilisations financières</b>				
Autres participations	1.698.977.251	(72.999.162)	1.625.978.089	1.759.701.153
Créances rattachées à des participations	6.299.241	(3.463.089)	2.836.152	3.022.982
Autres titres immobilisés	1.096.952		1.096.952	
Prêts	106.416.694	(444.534)	105.972.160	120.830.197
Autres immobilisations financières	3.254.692		3.254.692	2.859.869
<b>Actif immobilisé</b>	<b>2.023.117.205</b>	<b>(83.066.804)</b>	<b>1.940.050.403</b>	<b>1.946.402.730</b>
<b>Stocks et en cours</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	1.949.968		1.949.968	2.898.588
<b>Créances</b>				
Créances clients et comptes rattachés	8.223.786		8.223.786	11.207.796
Autres créances	402.618.588	(18.055.246)	384.563.342	391.093.654
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	511.801.921		511.801.921	429.162.413
Disponibilités	2.733.022		2.733.022	367.159
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avance	775.162		775.162	728.077
<b>Actif circulant</b>	<b>928.102.447</b>	<b>(18.055.246)</b>	<b>910.047.201</b>	<b>835.457.687</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1.182.970		1.182.970	1.800.978
<b>Total général</b>	<b>2.952.402.623</b>	<b>(101.122.050)</b>	<b>2.851.280.573</b>	<b>2.783.661.395</b>

**Bilan****Passif**

(en euros)	31/12/2010	31/12/2009
<b>Capitaux propres</b>		
Capital social ou individuel (dont versé : 259.964.435)	259.964.435	267.909.235
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1.863.624.025	1.974.846.319
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	21.035.924	21.035.924
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		5.719
Report à nouveau		59.180.175
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	212.397.179	(40.217.007)
Subventions d'investissements		
Provisions réglementées	392.895	261.930
<b>Capitaux propres</b>	<b>2.357.414.457</b>	<b>2.283.022.293</b>
Provisions pour risques	12.554.077	8.717.150
Provisions pour charges		
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>12.554.077</b>	<b>8.717.150</b>
<b>Dettes financières</b>		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	235.357.807	199.605.974
Emprunts, dettes financières divers	208.072.734	265.171.938
<b>Dettes d'exploitation</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12.752.177	15.130.426
Dettes fiscales et sociales	23.098.243	10.950.157
<b>Dettes diverses</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	17.003	15.037
Autres dettes	1.917.805	1.048.421
<b>Comptes de régularisation</b>		
Produits constatés d'avance	96.269	
<b>Dettes</b>	<b>481.312.038</b>	<b>491.921.952</b>
<b>Total général</b>	<b>2.851.280.573</b>	<b>2.783.661.395</b>
Résultat de l'exercice (en centimes)	212.397.178,99	
Total du bilan (en centimes)	2.851.280.572,53	

## Compte de résultat (en liste)

(en euros)	France	Exportation	31/12/2010	31/12/2009
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	63.104.319	2.143.618	65.247.937	63.105.264
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>63.104.319</b>	<b>2.143.618</b>	<b>65.247.937</b>	<b>63.105.264</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			8.575	16.300
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			266.202	538.218
Autres produits			19.724	964.463
<b>Produits d'exploitation</b>			<b>65.542.437</b>	<b>64.624.246</b>
Achats de matières premières et autres approvisionnements			(27.016)	(26.389)
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			(40.770.136)	(37.345.662)
Impôts, taxes et versements assimilés			(1.928.419)	(2.107.803)
Salaires et traitements			(18.168.914)	(15.841.798)
Charges sociales			(9.201.590)	(7.696.847)
<b>Dotations d'exploitation</b>				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			(1.226.076)	(1.020.206)
Sur immobilisations : dotations aux provisions				
Sur actif circulant : dotations aux provisions				
Pour risques et charges : dotations aux provisions			(370.000)	(90.000)
Autres charges			(239.584)	(907.923)
<b>Charges d'exploitation</b>			<b>(71.931.734)</b>	<b>(65.036.628)</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>			<b>(6.389.296)</b>	<b>(412.382)</b>
<b>Opérations en commun</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participations			137.540.932	80.314.083
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			2.593.979	1.566.013
Autres intérêts et produits assimilés			12.313.805	11.617.760
Reprises sur provisions et transferts de charges			105.705.637	21.873.489
Différences positives de change			1.510	1.093
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			3.905.738	5.037.404
<b>Produits financiers</b>			<b>262.061.601</b>	<b>120.409.841</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			(27.946.109)	(138.938.761)
Intérêts et charges assimilés			(26.426.726)	(18.658.610)
Différences négatives de change			(98)	(1.861)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			(55.911)	
<b>Charges financières</b>			<b>(54.428.844)</b>	<b>(157.599.232)</b>
<b>Résultat financier</b>			<b>207.632.757</b>	<b>(37.189.391)</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>			<b>201.243.460</b>	<b>(37.601.773)</b>

(en euros)	31/12/2010	31/12/2009
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	3.228.389	713.050.407
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.767.564	192.528.799
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>5.995.953</b>	<b>905.579.206</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	(12.167)	(226.107)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	(8.662.056)	(941.433.675)
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	(130.965)	(1.480.860)
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>(8.805.188)</b>	<b>(943.140.643)</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(2.809.235)</b>	<b>(37.561.437)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	13.962.954	34.946.203
<b>Total des produits</b>	<b>333.599.991</b>	<b>1.090.613.293</b>
<b>Total des charges</b>	<b>(121.202.812)</b>	<b>(1.130.830.300)</b>
<b>Bénéfice ou (perte)</b>	<b>212.397.179</b>	<b>(40.217.007)</b>



## Notes aux comptes sociaux au 31 décembre 2010

Annexe au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2010 dont le total est 2.851.280.573 euros et au compte de résultat se soldant par un résultat de 212.397.179 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2010.

Les notes et tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

La société Nexity est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris.

### Note 1 Faits marquants

L'année 2010 a été marquée par les événements suivants :

La Société, en qualité d'associé unique de GCE Immobilier, a décidé le 28 septembre 2010 la dissolution sans liquidation de cette société. Réalisée le 29 octobre 2010, la transmission universelle de patrimoine a eu pour conséquence la détention directe par Nexity de plusieurs filiales : 100 % de Nexity Lamy, 100 % de GCE Services Immobiliers (qui détient les participations du Groupe dans Ciloger et Keops), 80 % d'Iselection et 33,62 % d'Ægide. Un mali technique de 140,2 millions d'euros a été constaté en immobilisations incorporelles résultant de l'écart entre la valeur des titres annulés GCEI et la valeur de l'actif net apporté.

À la suite du plan de rachat d'actions en vue de leur annulation, 2.420.490 actions ont été annulées le 24 novembre 2010, soit 4,5 % du capital de Nexity au 31 mai 2010.

Les titres de participations et les créances rattachées ont fait l'objet de reprises nettes de provisions à hauteur de 77,8 millions d'euros contre une dotation nette de 117,2 millions en 2009 compte tenu des quotes-parts de situation nette détenues et des perspectives de résultats des filiales.

### Note 2 Règles et méthodes comptables

#### 2.1 Principes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 99-03 du Comité de Réglementation Comptable homologué par arrêté ministériel du 22 juin 1999 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général de 1982.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

#### 2.2 Changement de méthode

La présentation des comptes annuels ainsi que les méthodes d'évaluation retenues n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

#### 2.3 Utilisation d'estimations

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes annuels, 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 notamment de la valorisation des titres de participations et du fonds commercial.

Ces hypothèses, estimations ou appréciations sont établies et revues de manière constante sur la base d'informations ou 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 des conditions de réalisation.

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2010 ont été réalisées dans un contexte de fortes incertitudes sur les perspectives économiques (taux de croissance, évolution des taux d'intérêts, modalités de réduction des déficits budgétaires, volatilité des marchés financiers...), et des contextes de marchés immobiliers français instables : fluctuations brutales et heurtées des volumes de ventes de logements neufs<sup>(1)</sup> (- 38 % en 2008, + 34 % en 2009, + 9 % en 2010), prise d'effet en 2011 du nouveau régime d'aides gouvernementales pour le logement voté en 2010 ; marché tertiaire caractérisée par des évolutions contrastées selon les secteurs et les produits.

## 2.4 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires hors frais d'acquisition des immobilisations) ou pour leur valeur d'apport. En outre, conformément aux obligations posées par l'instruction BOI 4 I-1-93 (§ 32), le coût d'entrée des biens ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine est ventilé entre valeur brute et amortissements.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie estimée des biens.

Logiciels	1 à 7 ans Linéaire
Agencements, installations	7 à 9 ans Linéaire
Matériel de bureau	5 ans Linéaire
Matériel informatique	3 ans Dégressif
Mobilier de bureau	8 à 10 ans Linéaire

## 2.5 Fonds commercial

Le fonds commercial est constitué des malis techniques de fusion. Ces malis sont affectés de manière extra-comptable aux actifs apportés par la société absorbée. Une provision est constatée lorsque la valeur actuelle de l'actif sous-jacent devient inférieure à la valeur cumulée de l'actif sous-jacent et de la quote-part de mali qui lui a été affectée.

## 2.6 Immobilisations financières

Conformément au règlement CRC n° 2004-06 qui a modifié le traitement comptable des titres à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2005, les titres de participation acquis depuis cette date sont évalués selon les règles d'évaluation du coût d'entrée des actifs. Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition constitué du prix d'achat augmenté des coûts directement attribuables. Les actifs acquis par voie d'apport sont comptabilisés à la valeur figurant dans le traité d'apport.

Une provision est constatée lorsque la valeur actuelle des titres devient inférieure à leur coût de revient. L'écart constaté fait l'objet d'une provision pour dépréciation des titres, puis si nécessaire des créances détenues sur la filiale et enfin d'une provision pour risques.

La valeur actuelle des titres s'apprécie par rapport à la quote-part de capitaux propres détenue, après prise en compte des perspectives de la filiale.

Par dérogation au principe du PCG, les reprises de provisions relatives aux titres de participation sont comptabilisées en résultat exceptionnel en cas de cession de titres, afin que l'intégralité des incidences relatives à la cession soit constatée au niveau du résultat exceptionnel.

(1) Source : Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement.

### 2.7 Prêts

Les prêts sont évalués à leur valeur nominale. Ils font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une provision pour dépréciation est constatée lorsqu'une forte probabilité de non-paiement est constatée.

### 2.8 Autres immobilisations financières

Les actions propres sont comptabilisées à leur prix d'acquisition, hors frais. Si à la clôture de l'exercice, le cours moyen du dernier mois de l'exercice est inférieur à la valeur d'acquisition, l'écart fait l'objet d'une provision pour dépréciation financière. Les plus-ou moins-values de cession sont comptabilisées en résultat exceptionnel suivant la méthode FIFO (*First In – First Out*).

Par dérogation au principe du PCG, les reprises de provisions relatives aux actions propres sont comptabilisées en résultat exceptionnel en cas de cession de titres, afin que l'intégralité des incidences relatives à la cession soit constatée au niveau du résultat exceptionnel.

### 2.9 Créances clients et comptes rattachés

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une provision pour dépréciation est constatée lorsqu'une forte probabilité de non-paiement est constatée.

### 2.10 Autres créances

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont analysées individuellement et dépréciées le cas échéant.

Les créances acquises ou apportées pour une valeur décotée sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou d'apport. L'écart entre la valeur nominale et la valeur d'acquisition ou d'apport n'est comptabilisé en profit qu'après encaissement d'un excédent par rapport au montant inscrit au bilan. Le risque d'irrécouvrabilité ne donne lieu à la constatation d'une provision que si la perte par rapport au nominal de la créance excède le montant de la décote.

Les créances sur les filiales indirectes ne font pas l'objet de dépréciation lorsque les risques relatifs à ces filiales sont appréhendés dans les comptes de leurs sociétés mères directes.

### 2.11 Valeurs mobilières de placement

Elles sont comptabilisées au coût d'acquisition. Si à la clôture de l'exercice, la valeur liquidative est inférieure à la valeur d'acquisition, l'écart fait l'objet d'une provision pour dépréciation financière. Les plus ou moins-values de cession sont comptabilisées en résultat financier suivant la méthode FIFO (*First In – First Out*).

### 2.12 Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les commissions bancaires et frais divers versés dans le cadre de la mise en place de crédit sont étalés en charges financières sur la durée de l'emprunt. Lorsque le crédit est remboursé par anticipation, ces commissions et frais sont soldés dans le résultat financier de l'exercice de remboursement.

### 2.13 Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation en application du règlement CRC n° 2000-06 sur les passifs. En fin d'exercice, cette estimation est faite en fonction des informations connues à la date d'établissement des comptes.

### Note 3 Notes relatives au bilan

#### 3.1 Immobilisations incorporelles

Ce poste est constitué :

- du mali technique provenant de la transmission universelle de patrimoine de GCE Immobilier pour 140,2 millions d'euros. Celui-ci est affecté intégralement aux titres de participation apportés par GCE Immobilier ;
- de la marque Nexity pour 56,4 millions d'euros ainsi que de divers logiciels utilisés dans le Groupe.

#### 3.2 Immobilisations corporelles

Elles correspondent essentiellement aux agencements, installations du siège de la Société, du mobilier de bureau et du matériel informatique, utilisés par l'ensemble du Groupe.

#### 3.3 Titres de participations

Ce poste comprend les titres des principales filiales opérationnelles du Groupe.

#### 3.4 Autres immobilisations financières

Ce poste est constitué des moyens alloués au contrat de liquidités : il est constitué de SICAV monétaires et trésorerie non disponible.

#### 3.5 Prêts

Ce poste est essentiellement constitué de prêts consentis à des filiales et participations. Il comprend notamment un prêt moyen terme de 105 millions d'euros accordé à Nexity Lamy. Ce prêt à échéance 2017 est remboursable à hauteur de 15 millions d'euros par an.

#### 3.6 Créances clients et comptes rattachés

Elles sont principalement constituées de créances intra-groupe liées aux facturations des produits d'exploitation

#### 3.7 Autres créances

Le poste comprend essentiellement :

- des avances en comptes courants financiers accordées aux filiales directes ou indirectes dans le cadre de la centralisation de trésorerie du Groupe ;
- des quotes-parts de bénéfices à recevoir ;
- des créances fiscales de TVA et d'impôt sur les sociétés ;
- des comptes courants d'intégration fiscale ;
- des indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de promesses de vente pour la future réalisation d'opérations immobilières.

#### 3.8 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Ce poste est constitué de parts de SICAV et fonds communs de placement représentatives de la trésorerie excédentaire du Groupe. Il comprend également un dépôt à terme de 100 millions d'euros à échéance avril 2011.

#### 3.9 Charges constatées d'avance

Elles se composent des primes versées sur instruments financiers à hauteur de 0,2 million d'euros étalées sur la durée des contrats ainsi que de frais relatifs à l'exercice suivant pour un montant de 0,6 million d'euros.

### 3.10 Charges à répartir

Elles correspondent aux commissions versées lors de la mise en place des crédits bancaires en cours et étalées sur la durée du contrat.

### 3.11 Capital social

Au 31 décembre 2010, le capital de la Société est composé de 51.992.887 actions au nominal de 5 euros contre 53.581.847 actions au 31 décembre 2009. Le capital a diminué de 1.588.960 actions suite aux événements suivants :

- réduction de capital de 2.420.490 actions dans le cadre du plan de rachat d'actions en vue de leur annulation pour un montant de 66,0 millions d'euros ; partiellement compensée par :
- d'une part, la levée de 676.311 options de souscription d'actions ;
- et d'autre part, l'augmentation de capital réservée aux salariés, de 155.219 actions.

### 3.12 Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges couvrent principalement des risques portés par les filiales de promotion immobilière du Groupe.

### 3.13 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Ce poste est essentiellement constitué des capitaux restant dus sur les tirages des crédits et des intérêts courus selon le détail présenté ci-dessous :

(en milliers d'euros)	Montant autorisé au 31/12/2010	Montant utilisé au 31/12/2010	Échéance
Croissance externe Palatine	210.513	210.513	mai 2013
Croissance externe Natixis	24.500	24.500	Juillet 2013
Intérêts courus		248	
Découvert		97	
<b>Total</b>	<b>235.013</b>	<b>235.358</b>	

La Société a renoncé par anticipation en décembre 2010 à la ligne de crédit bancaire *corporate* d'un montant de 37,5 millions d'euros qui n'était pas utilisé et venait à échéance en juin 2011.

Le crédit Croissance externe Natixis d'un montant de 24,5 millions d'euros tiré en totalité au 31 décembre 2010 a été intégralement remboursé par anticipation en janvier 2011.

### 3.14 Emprunts et dettes financières diverses

Ce poste est essentiellement constitué des avances en comptes courants financiers accordées par les filiales directes et indirectes dans le cadre de la centralisation de la trésorerie du Groupe, des sommes dues aux filiales dans le cadre de l'intégration fiscale du Groupe et des quotes-parts de pertes à payer.

### 3.15 Dettes fiscales et sociales

Elles sont constituées des dettes envers le Trésor Public et les organismes sociaux.

### 3.16 Autres dettes

Elles sont essentiellement constituées de sommes dues à des créanciers divers.

## Note 4 Notes relatives au compte de résultat

### 4.1 Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation, d'un montant total de 65,5 millions d'euros (contre 64,6 millions d'euros en 2009), représentent principalement :

- les redevances liées à l'utilisation de la marque Nexity et les honoraires d'assistance facturés aux filiales du Groupe pour 34,3 millions d'euros ;
- les redevances informatiques pour 13,0 millions d'euros ;
- les loyers de sous-locations et prestations liées aux bureaux occupés par les filiales du Groupe à Paris et La Défense pour 10,2 millions d'euros ;
- la mise à disposition de personnel aux filiales pour 4,9 millions d'euros ;
- la refacturation d'autres frais de fonctionnement du Groupe aux filiales pour 2,8 millions d'euros ;
- les reprises de provisions pour risques et charges et autres produits pour 0,3 million d'euros.

### 4.2 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation, d'un montant total de 71,9 millions d'euros (contre 65,0 millions d'euros en 2009), comprennent essentiellement :

- les salaires et charges sociales pour 27,4 millions d'euros ;
- les loyers et charges locatives pour 11,2 millions d'euros ;
- les honoraires pour 11,3 millions d'euros ;
- et les autres frais généraux pour 22,0 millions d'euros.

### 4.3 Produits financiers

D'un montant total de 262,1 millions d'euros (contre 120,4 millions d'euros en 2009), ils concernent principalement :

- les dividendes et quotes-parts de résultat reçus pour 137,5 millions d'euros ;
- les reprises de provisions pour situations nettes négatives des filiales et remboursements obtenus sur prêts et comptes courants décotés pour 105,7 millions d'euros ;
- les intérêts des comptes courants financiers et des prêts aux filiales pour 14,9 millions d'euros ;
- les produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement pour 3,9 millions d'euros.

### 4.4 Charges financières

Elles s'élèvent à 54,4 millions d'euros (contre 157,6 millions d'euros en 2009) et sont essentiellement constituées :

- des quotes-parts de pertes des filiales et provisions sur titres de participation, sur comptes courants et sur situations nettes négatives des filiales pour 34,5 millions d'euros ;
- des intérêts des comptes courants des filiales pour 0,9 million d'euros ;
- des intérêts et commissions sur crédits bancaires pour 12,2 millions d'euros ;
- des subventions et abandons de créances accordées pour 6,8 millions d'euros.

### 4.5 Produits et charges exceptionnels

Le résultat exceptionnel qui s'élève à - 2,8 millions d'euros tient principalement compte des moins-values nettes liées à la cession interne de Nexity Belgium.

#### 4.6 Impôt sur les bénéfices

Le produit sur la ligne "Impôts sur les bénéfices" de 13,9 millions d'euros (contre 34,9 millions d'euros en 2009) est principalement constitué de la somme des impôts sur les bénéfices et contribution sociale de chacune des filiales intégrées sous déduction de l'impôt sur les bénéfices calculé pour l'ensemble du Groupe.

Le principe du Groupe est que l'option d'intégration au Groupe soit financièrement neutre pour chacune des filiales membres pendant la période d'intégration.

### Note 5 Autres informations

#### 5.1 Engagements hors bilan

##### 5.1.1 Engagements donnés

###### *Liés à l'exploitation courante des filiales du Groupe*

En tant que société mère du groupe Nexity, la Société garantit ou contre garantit certains des engagements pris par ses filiales dans le cadre normal de leurs activités.

(en milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009
Garanties de paiement solde prix VEFA ou CPI	1.361	-
Garanties financières d'achèvement	20.547	26.197
Indemnités d'immobilisation	1.370	260
Autres garanties sur opérations immobilières	63.810	76.044
Garanties sur emprunts	6.967	25.169
Garanties de passif	80.000	80.000
Autres engagements	3.362	1.531
<b>Total</b>	<b>177.417</b>	<b>209.201</b>

###### *Autres engagements donnés*

Dans le cadre de la cession de Coteba Management intervenue en 2003, Nexity a consenti une garantie de passif à hauteur de 9 millions d'euros.

Dans le cadre du crédit de financement de la croissance externe de 210,5 millions d'euros, la Société a nanti au profit de la banque les actions Nexity Lamy et Iselection.

La Société contre garantit les cautions bancaires de 2,5 millions d'euros relatives aux dépôts de garantie des baux des bureaux de Paris et La Défense.

Dans le cadre des conventions d'intégration fiscale, le montant des déficits fiscaux susceptibles d'être utilisés par les filiales intégrées représenterait une charge d'impôt de 47,1 millions d'euros pour la Société.

##### 5.1.2 Engagements reçus

La Société n'a pas reçu d'engagements hors bilan significatifs.

##### 5.1.3 Autres engagements

Afin de se couvrir contre une hausse des taux d'intérêt, la Société a contracté divers contrats de type "Tunnel" lui garantissant un Euribor 3 mois entre 2 % et 5,10 %. Au 31 décembre 2010, ces contrats portent sur un montant notionnel de 233 millions d'euros. La juste valeur de ces contrats est estimée à 8,7 millions d'euros en faveur de la banque.

### 5.1.4 Engagements envers le personnel

- Retraite

Les engagements de retraites et de jubilés (médailles du travail) s'établissent à 1,3 million d'euros.

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 à la fin de l'année est de 4,75 % et l'augmentation des salaires de fin d'année de 2,50 %.

- Droit individuel à la formation

En application de la loi n°2004-391 du 4 mai 2004 relative à la formation professionnelle et de l'accord de branche promotion construction correspondant du 10 novembre 2005, les salariés bénéficient d'un droit individuel à la formation d'une durée de 20 heures par an, cumulable sur une durée de 6 ans. Au terme de cette durée et à défaut de son utilisation en tout ou partie, le droit individuel à la formation est plafonné à 120 heures. Ces droits peuvent être utilisés pendant le temps de travail en cas d'accord écrit entre l'entreprise et le salarié.

En fin d'exercice, le nombre d'heures accumulées au titre du droit individuel à la formation est de 15.830.

### 5.2 Effectif

L'effectif moyen de la Société est de 188 personnes.

### 5.3 Rémunérations des mandataires sociaux

La rémunération des mandataires sociaux de Nexity s'est élevée à 3.105 milliers d'euros en 2010.

Le montant des jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration s'élève à 274 milliers d'euros au titre de l'exercice 2010.

### 5.4 Plans de stock-options et actions gratuites

Au cours de l'exercice, 607.500 nouvelles actions gratuites ont été attribuées. À la clôture de l'exercice, le nombre d'options et d'actions gratuites attribuées non encore exercées et restant exerçables s'élève, tous plans confondus, à 1.885.936 options de souscriptions et actions gratuites.

Le tableau suivant synthétise les plans en cours à la clôture :

Nombre d'options ou d'actions	Attribuées	Annulées	Exercées	Exerçables	Échéance normale (sauf si exercice anticipé)
Plans février et mai 2004 (*)	723.769	106.400	617.369	–	à partir de février 2008
Plans octobre et décembre 2004 (*)	777.293	122.800	603.721	50.772	à partir d'octobre 2008
Plan octobre 2005 (*)	208.450	45.741		162.664	à partir d'octobre 2009
Plan septembre 2006	15.000	15.000		–	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2010
Plan décembre 2006	85.500	85.500		–	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2010
Plan juin 2007	53.500	53.500		–	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2010
Plan janvier 2008	369.500	81.000		288.500	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2011
Plan avril 2008	139.500	97.500		42.000	à partir du 2 <sup>e</sup> trimestre 2011
Plan décembre 2008	373.000	40.000		333.000	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2012
Plan mai 2009	158.000	11.000		147.000	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2012
Plan décembre 2009	271.000	13.000		258.000	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2013
Plan mai 2010	263.500	3.500		260.000	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2013
Plan décembre 2010	344.000			344.000	à partir du 1 <sup>er</sup> trimestre 2014
<b>Total Plans Nexity</b>	<b>3.781.967</b>	<b>674.941</b>	<b>1.221.090</b>	<b>1.885.936</b>	

(\*) Après ajustement, droits des stock-optionnaires suite distribution de réserves votée à l'Assemblée générale du 12 mai 2010.



En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 12 juillet 2011 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). 344.000 actions gratuites ont déjà été attribuées dans le cadre de cette autorisation.

En cas d'exercice de toutes les options et actions gratuites attribuées et attribuables, la dilution potentielle maximale ressortirait à 3,8 %.

La valeur des actions retenue comme assiette de la contribution sociale de 10 % est la juste valeur des actions (estimée pour l'établissement des comptes consolidés pour les sociétés appliquant les normes comptables internationales).

### 5.5 Actions propres

Mouvements sur actions propres :

(en nombre d'actions)	Autorisations	Détention
Position au 31/12/2009	5.358.185	–
Achat d'actions :		
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 12/05/2010	10% du capital ajusté en fonction de son évolution	–
<b>Position au 31/12/2010</b>	<b>5.199.289</b>	<b>–</b>

Au cours de l'exercice, la société a acquis 2.699.472 actions, a cédé 278.982 actions et annulé 2.420.490 actions. La Société ne détenait aucune action propre à la clôture.

### 5.6 Intégration fiscale

La Société a opté en tant que société mère pour le régime de l'intégration fiscale, prévu aux dispositions de l'article 223A du CGI. En conséquence, la Société se constitue comme seule redevable de l'impôt sur les sociétés de l'ensemble du Groupe fiscal intégré.

### 5.7 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes pour la certification des comptes sociaux 2010 s'élèvent à 59 milliers d'euros.

### 5.8 Société consolidante

La Société est consolidée suivant la méthode de l'intégration globale dans les comptes de BPCE, Société Anonyme au capital de 563.731.755,00 € immatriculée sous le numéro RCS 493 455 042 dont le siège social est situé 50 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS.

**Note 6 Tableaux de détail****6.1 Immobilisations**

(en euros)	Début d'exercice	Augmentations		Cession Remboursement	Fin d'exercice
		Acquisitions, créations	Apports, fusions		
Concessions, brevets et droits similaires	59.558.281	708.799			60.267.080
Fonds commercial			140.208.034		140.208.034
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>59.558.281</b>	<b>708.799</b>	<b>140.208.034</b>		<b>200.475.114</b>
Installations générales, agencements, aménagements	4.021.490	7.236	1.036.726	(961.277)	4.104.177
Matériel de transport	3.887				3.887
Matériel de bureau, informatique, mobilier	2.304.366	52.219	141.490	(8.877)	2.489.198
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>6.329.743</b>	<b>59.455</b>	<b>1.178.217</b>	<b>(970.154)</b>	<b>6.597.262</b>
Titres de participations et créances rattachées	1.915.979.708	19.834.460	(221.683.347)	(8.854.328)	1.705.276.492
Autres titres immobilisés			1.096.952		1.096.952
Prêts et autres immobilisations financières	124.134.600	77.513.517	551.524	(92.528.256)	109.671.386
<b>Immobilisations financières</b>	<b>2.040.114.308</b>	<b>97.347.977</b>	<b>(220.034.871)</b>	<b>(101.382.584)</b>	<b>1.816.044.830</b>
<b>Total général</b>	<b>2.106.002.332</b>	<b>98.116.231</b>	<b>(78.648.620)</b>	<b>(102.352.738)</b>	<b>2.023.117.205</b>

**6.2 Amortissements****6.2.1 Mouvements de la période**

(en euros)	Début d'exercice	Augmentations		Reprises	Fin d'exercice
		Dotations			
Concessions, brevets et droits similaires	2.067.573	489.992			2.557.565
<b>Immobilisations Incorporelles</b>	<b>2.067.573</b>	<b>489.992</b>			<b>2.557.565</b>
Installations générales, agencements	2.480.213	473.285	(961.277)		1.992.222
Matériel de transport	187	1.296			1.483
Matériel de bureau, informatique, mobilier	1.351.523	261.503	(4.277)		1.608.749
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>3.831.923</b>	<b>736.084</b>	<b>(965.554)</b>		<b>3.602.454</b>
<b>Total général</b>	<b>5.899.496</b>	<b>1.226.076</b>	<b>(965.554)</b>		<b>6.160.018</b>

### 6.2.2 Ventilation des dotations

(en euros)	Augmentations Dotations	Linéaires	Dégressifs	Exceptionnels
Concessions, brevets et droits similaires	489.992	489.992		
<b>Immobilisations Incorporelles</b>	<b>489.992</b>	<b>489.992</b>		
Installations générales, agencements	473.285	473.285		
Matériel de transport	1.296	1.296		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	261.503	220.653	40.850	
Immobilisations corporelles	736.084	695.234	40.850	-
<b>Total général</b>	<b>1.226.076</b>	<b>1.185.226</b>	<b>40.850</b>	<b>-</b>

### 6.3 Charges à répartir sur plusieurs exercices

(en euros)	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler	1.800.978		(618.008)	<b>1.182.970</b>

### 6.4 Provisions

#### 6.4.1 Mouvements de la période

(en euros)	Début d'exercice	Dotations		Reprises	Fin d'exercice
		Apports, Fusions	Dotations		
Amortissement dérogatoires	261.930		130.965		392.895
<b>Provisions réglementées</b>	<b>261.930</b>		<b>130.965</b>	-	<b>392.895</b>
Provisions pour litiges	7.000	294.423	70.000		371.423
Autres provisions pour risques et charges	8.710.150	84.000	5.893.852	(2.505.348)	12.182.654
<b>Provisions risques et charges</b>	<b>8.717.150</b>	<b>378.423</b>	<b>5.963.852</b>	<b>(2.505.348)</b>	<b>12.554.077</b>
Provisions sur titres de participation	152.196.056		7.282.018	(86.478.912)	72.999.162
Provisions sur autres immobilisations financières	1.504.050		2.403.573		3.907.623
Autres provisions pour dépréciation	25.686.529		12.048.658	(19.679.941)	18.055.246
<b>Provisions pour dépréciation</b>	<b>179.386.635</b>		<b>21.734.249</b>	<b>(106.158.853)</b>	<b>94.962.032</b>
<b>Total général</b>	<b>188.365.715</b>	<b>378.423</b>	<b>27.829.066</b>	<b>(108.664.201)</b>	<b>107.909.003</b>
Dotations et reprises d'exploitation			370.000	(191.000)	
Dotations et reprises financières			27.328.101	(105.705.637)	
Dotations et reprises exceptionnelles			130.965	(2.767.564)	

#### 6.4.2 Détails des provisions pour risques et charges

(en euros)	Augmentations			Diminutions		Autre	Fin d'exercice
	Début d'exercice	Dotation de l'exercice	Variation de périmètre	Provision utilisée	Provision non utilisée		
Provisions pour litiges	7.000	70.000	294.423				371.423
Autres provisions pour risques et charges	8.710.150	5.893.852	84.000	(2.505.348)			12.182.654
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>8.717.150</b>	<b>5.963.852</b>	<b>378.423</b>	<b>(2.505.348)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.554.077</b>

Les reclassements des provisions "passif" en provisions "actif" figurent dans la colonne "Autre".

Les dotations de l'exercice correspondent pour l'essentiel à des provisions pour situations nettes négatives de certaines filiales.

#### 6.5 Etat des créances

(en euros)	Montant brut	1 an au plus	Plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	6.299.241	6.299.241	
Prêts	106.416.694	16.416.694	90.000.000
Autres immobilisations financières	3.254.692	3.254.692	
Autres créances clients	8.223.786	8.223.786	
Personnel et comptes rattachés	27.161	27.161	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	18.954	18.954	
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2.674.011	2.674.011	
Groupe et associés	385.799.530	385.799.530	
Débiteurs divers	14.098.932	14.098.932	
Charges constatées d'avance	775.162	775.162	
<b>Total général</b>	<b>527.588.162</b>	<b>437.588.162</b>	<b>90.000.000</b>
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	1.731.211		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	(16.676.328)		

## 6.6 Etat des dettes

(en euros)	Montant brut	Echéancier		
		1 an au plus	Plus d'1 an, moins de 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	203.644	203.644		
Emprunts et dettes à plus d'1 an à l'origine	235.154.163	35.167.065	199.987.098	
Emprunts et dettes financières divers	19.748	19.748		
Fournisseurs et comptes rattachés	12.752.177	12.752.177		
Personnel et comptes rattachés	6.550.467	6.550.467		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4.587.737	4.587.737		
État : impôt sur les bénéficiaires	10.185.030	10.185.030		
État : taxe sur la valeur ajoutée	1.292.800	1.292.800		
État : autres impôts, taxes et assimilés	482.210	482.210		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	17.003	17.003		
Groupe et associés	208.075.174	208.075.174		
Autres dettes	1.895.617	1.895.617		
Produits constatés d'avance	96.269	96.269		
<b>Total général</b>	<b>481.312.038</b>	<b>281.324.940</b>	<b>199.987.098</b>	<b>-</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	39.654.163			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	(3.116.845)			

## 6.7 Éléments relevant de plusieurs postes de bilan

(en euros)	Entreprises liées	Participations	Dettes
<b>Actif immobilisé</b>			
Participations	1.692.379.551	5.734.695	
Créances rattachées à des participations	6.299.241		
Prêts	105.961.963	147.535	
Autres titres immobilisés		1.096.952	
<b>Actif circulant</b>			
Créances clients et comptes rattachés	7.869.403	47.588	
Autres créances	392.273.358	747.504	
<b>Dettes</b>			
Emprunts et dettes financières divers	205.253.086	2.505.545	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1.548.265		
Dettes sur immobilisations	104		
Autres dettes	8.425.758	62.338	
<b>Compte de résultat</b>			
Produits financiers de participations	132.189.356	3.178.389	
Autres intérêts et produits financiers	14.500.195	28.360	
Intérêts et charges assimilées (dont quotes-parts de pertes 6.574.738)	(14.041.832)	(15.394)	

## 6.8 Variation des capitaux propres

(en euros)	Début d'exercice	Affectation résultat	Mouvement sur le capital	Dotations	Résultat de l'exercice	Fin d'exercice
Capital social	267.909.235		(7.944.800)			259.964.435
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1.974.846.318	(66.762.069)	(44.460.225)			1.863.624.025
Réserve légale	21.035.924					21.035.924
Autres réserves	5.719	(5.719)				
Report à nouveau	59.180.175	(59.180.175)				
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(40.217.007)</b>	<b>40.217.007</b>			<b>212.397.179</b>	<b>212.397.179</b>
Provisions réglementées	261.930			130.965		392.895
<b>Capitaux propres</b>	<b>2.283.022.293</b>	<b>(85.730.955)</b>	<b>(52.405.025)</b>	<b>130.965</b>	<b>212.397.179</b>	<b>2.357.414.457</b>

## 6.9 Détail des charges à payer

(en euros)	Fin d'exercice
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>141.428</b>
Intérêts courus sur emprunts et créances	141.428
<b>Dettes fournisseurs comptes rattachés</b>	<b>10.954.862</b>
Fournisseurs – Factures non parvenues	10.242.758
Fournisseurs - Factures non parvenues à recevoir débiteurs	(438)
Fournisseurs - Factures non parvenues Groupe	712.542
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>9.805.350</b>
Dettes provisionnées pour congés à payer	1.266.111
Autres charges personnel à payer	5.237.922
Organismes sociaux - Charges sociales/Congés à payer	569.750
Organismes sociaux - Charges à payer	2.514.360
État – autres charges à payer	217.208
<b>Autres dettes</b>	<b>1.192.696</b>
Charges à payer hors Groupe	1.192.696
<b>Intérêts courus sur découvert</b>	<b>106.970</b>
Intérêts courus à payer	106.970
<b>Total des charges à payer</b>	<b>22.201.306</b>

### 6.10 Détail des produits à recevoir

(en euros)	Fin d'exercice
<b>Autres immobilisations financières</b>	<b>824.492</b>
Intérêts courus sur obligations convertibles	147.535
Intérêts courus sur prêts personnels	4.530
Intérêts courus sur prêts Groupe	672.427
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>3.053.449</b>
Clients – Factures à établir Groupe	3.053.449
<b>Autres créances</b>	<b>729.940</b>
Organismes sociaux - Produits à recevoir	18.954
Produits à recevoir hors Groupe	710.986
<b>Valeurs mobilières de placement</b>	<b>147.535</b>
Intérêts courus sur obligations convertibles	147.535
<b>Banques, établissements financiers</b>	<b>846.667</b>
Intérêts courus à recevoir	846.667
<b>Total des produits à recevoir</b>	<b>5.602.082</b>

### 6.11 Situation fiscale différée et latente

(en euros)	Fin d'exercice
<b>Total accroissements</b>	<b>-</b>
Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante) :	
• Autres	11.502.662
<b>Total allègements</b>	<b>11.502.662</b>
<b>Situation fiscale différée nette</b>	<b>(11.502.662)</b>
Impôt dû sur :	
• Plus-values différées	18.798.120
<b>Situation fiscale latente nette</b>	<b>18.798.120</b>

## Note 7 Liste des filiales et participations

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux propres Autres que capital	Dividende encaissé	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
(en milliers d'euros)					
<b>1 - Filiales (plus de 50 %)</b>					
NEXITY LOGEMENT	6.562	100,00%	969.558	37.677	1.320
1, terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	272.159	108.272	969.558	0	92.668
GEPRIM	40	100,00%	13.065	1.739	3.070
1, terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	(200)	0	0	0	(200)
SAGGEL HOLDING	316	100,00%	72.609	3.395	3.062
10, rue Marc Bloch – 92110 Clichy	234	0	63.700	0	247
NEXITY FRANCHISES	37	100,00%	4.888	48.668	4
1, terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	(5.328)	0	4.888	0	(1.337)
NEXITY PARTICIPATIONS	80.000	100,00%	80.000	96.963	0
1, terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	4.215	0	80.000	0	17.570
NEXITY LAMY (ex-GCE HOLDING PIERRE)	219.388	100,00%	258.632	105.000	0
10, rue Marc Bloch – 92110 Clichy	5.553	0	258.632	0	(30)
GCE SERVICES IMMOBILIERS	200	100,00%	36.000	0	0
1, terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	31.953	0	36.000	0	830
NEXITY SOLUTIONS	37	100,00%	21.037	0	4.831
1, terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	1.212	0	1.249	0	(1.829)
NEXITY ENTREPRISES	150	99,62%	15.907	0	16.021
1, terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	(3.582)	0	0	0	(3.396)
ISELECTION	2.578	80,00%	120.388	16.504	57.692
400, promenade des Anglais – 06600 Nice	24.371	0	120.388	1	13.260
NEXIMMO 39	88.016	64,15%	61.374	910	0
1, terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	(4.960)	0	61.374	0	(271)
NEXITY BELGIUM (ex-Nexibel Investissement)	16.062	99,84%	16.062	0	NC
53-55, rue Vilain XIII – 1000 Bruxelles Belgique	NC	0	16.062	1.263	NC



Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux propres Autres que capital	Dividende encaissé	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
(en milliers d'euros)					
<b>2 – Participations (10 à 50 %)</b>					
ÆGIDE	3.781	37,80%	5.671	0	NC
18, rue Boissière – 75116 Paris	NC	0	5.671	0	NC
<b>3 - Filiales non reprises § 1</b>					
Françaises			21.815	53.904 <sup>(2)</sup>	
		22.243 <sup>(1)</sup>	7.055	135.244 <sup>(3)</sup>	
Étrangères			1.044	61.046 <sup>(4)</sup>	
		169	474	33.341 <sup>(5)</sup>	
<b>4 - Participations non reprises § 2</b>					
Françaises			66	300	
		2.770 <sup>(6)</sup>	66	0	
<b>5 - Autres titres (moins de 10 %)</b>					
Françaises			863	1.927	
			863	0	
<b>6 - Renseignements globaux</b>					
Filiales françaises			1.675.272	364.760	
		130.515	1.602.843	135.245	
Filiales étrangères			17.106	61.046	
		169	16.536	34.604	
Participations dans sociétés françaises			6.599	2.227	
		2.770	6.599	0	

(1) Dont dividendes encaissés : Sari Investissement : 11.500 / Neximmo 34 : 7.955 / Neximmo 32 : 1.245 / Neximmo 16 : 955.

(2) Dont Nexiville 2 : 34.809 / Neximmo 42 : 8.487 / Nexity reim : 3.219 / Neximmo 38 : 1.733 / Villes et Projets : 1.242 / Neximmo 53 : 1.180.

(3) Dont garantie de passif Delcis : 80.000 / Neximmo 42 : 30.536 / Neximmo 46 : 23.706 / Neximmo 47 : 1.000.

(4) Dont Nexity Montcalieri garantis : 11.987 / Nexity Dicianove : 8.656 / Nexity Torino : 8.337 / Domus Sorolla : 6.331 / Nexity Antica : 5.180 / Nexity Rescaldina : 4.639 / Nexity Vallegrosia 3.522 / Nexity Conca : 3.133 / Nexity Castellaro : 2.502.

(5) Dont Sesto Edison 1 : 16.351 / Nexibel 6 : 3.000 / Nexity Castellaro : 6.001 / Nexity Montcalieri : 6.165.

(6) Dont Neximmo 5 : 2.770.

NC : Non communiqué.

## A.4.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2010

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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 2010, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Nexity S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### 2 Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2010 ont été réalisées dans un contexte de fortes incertitudes sur les perspectives économiques et des contextes de marchés immobiliers français instables. Ces conditions sont décrites dans la note 2.3 de l'annexe des comptes.

Dans ce contexte et conformément aux 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 :

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés lorsque leur valeur actuelle devient inférieure à leur coût d'acquisition, selon les modalités décrites dans la note 2.6 de l'annexe des comptes.

Nous nous sommes assurés de la cohérence des éléments pris en considération pour l'estimation de ces valeurs actuelles ainsi que des évaluations qui en résultent.

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

### 3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Paris La Défense, le 4 avril 2011

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

François Plat  
Associé

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE  
Membre du réseau Ernst & Young

Benoît Gillet  
Associé

Jean-Philippe Bertin  
Associé

Julien Marin-Pache  
Associé

MAZARS

Jean Latorzeff  
Associé

Table des concordances avec les informations requises dans le rapport financier annuel et dans le rapport de gestion

## A.5 Table des concordances avec les informations requises dans le rapport financier annuel et dans le rapport de gestion

### Rapport financier annuel

Le rapport financier annuel requis en application des articles L. 451-1-1 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF et rendant compte des éléments mentionnés ci-après est inclus dans le présent document de référence.

Éléments requis par les articles L. 451-1-1 du Code monétaire et financier	Document de référence
Comptes consolidés (normes IFRS)	Annexe 1.1 pages 247 à 313
Comptes sociaux (normes françaises)	Annexe 4.1 pages 347 à 368
Rapport de gestion	Voir table de concordance du rapport de gestion
Attestation du responsable du document	Chapitre 1 page 8
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	Annexe 1.2 pages 314 et 315
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	Annexe 4.2 pages 369 et 370
Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	Annexe 1.1, note 31 des états financiers pages 298 et 299

### Rapport de gestion du Conseil d'administration

Le rapport de gestion sur l'exercice 2010 rendant compte des éléments mentionnés ci-après est inclus dans le présent document de référence. Il a été arrêté par le Conseil d'administration de Nexity le 30 mars 2011.

Éléments requis par le Code de commerce, le Code monétaire et financier, le Code général des impôts et le Règlement général de l'AMF	Document de référence
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé (L. 225-100 et L. 232-1 du Code de commerce)	Section 20.2.3 pages 221 à 224
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe durant l'exercice écoulé (L. 225-100-2 et L. 233-26 du Code de commerce)	Section 9.1 et 9.2 pages 114 à 134 Section 10.1 à 10.3 pages 144 à 148
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité (L. 233-6 du Code de commerce)	Section 9.2 pages 127 à 134
Évolution prévisible et perspectives d'avenir (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	Section 12.2 page 154 Section 13.1 page 156
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	Section 12.1 page 154 Section 20.5 page 225
Activités en matière de recherche et développement (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	Section 6.7.3.1 pages 96 à 101 Section 11.1 page 152
Prises de participation ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce)	Section 9.1.2.7 page 126
Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité (L. 225-100, L. 225-102-1 et R. 225-105 du Code de commerce)	Section 6.7 pages 94 à 106
Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité (L. 225-100, L. 225-102-1 et R. 225-104 du Code de commerce)	Chapitre 17 pages 194 à 204 Section 6.7.3.3 pages 104 et 105
Description des principaux risques et incertitudes (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	Chapitre 4 pages 15 à 28
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	Section 4.5 pages 25 et 26 Section 10.4 pages 148 et 149

Exposition du Groupe aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	Section 4.5 pages 25 et 26 Section 10.4 pages 148 et 149
Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital et utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice (L. 225-100 du Code de commerce)	Section 21.1.3.1 pages 230 et 231
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 225-100-3 du Code de commerce)	Chapitre 15 pages 179 à 184 Chapitre 18 pages 211 à 215 Chapitre 21 pages 227 à 236
Participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L. 225-102 du Code de commerce)	Section 17.3.3 page 206 Section 18.1.1 page 212
Informations sur les délais de paiement fournisseurs (L. 441-6-1 du Code de commerce)	Section 20.2.3.3 page 224
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	Section 20.2.2 page 221
Identité des actionnaires détenant plus de 5 % ; autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce)	Section 18.1.1 et 18.1.2 pages 212 à 214
État récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l'AMF)	Section 14.1.3 page 176
Rémunération totale et avantages de toute nature versés à chaque mandataire social (L. 225-102-1 du Code de commerce)	Chapitre 15 pages 178 à 184
Mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L. 225-102-1 du Code de commerce)	Section 14.1.1 pages 160 à 173
Informations sur les achats et ventes d'actions propres (L. 225-211 du Code de commerce)	Section 21.1.3 pages 228 et 229
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du CGI)	Section 20.3.2 page 224
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels (L. 232-6 du Code de commerce)	Annexe 4.1, note 2.2 aux comptes sociaux page 352

Conception et réalisation graphique: ✨ EURO RSCG C&O

Ce document a été imprimé sur du papier certifié PEFC fabriqué dans un objectif de protection et de gestion des forêts

**nexity**

1, terrasse Bellini  
TSA 48200  
92919 Paris - La Défense Cedex  
[www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)