



Société Anonyme au capital de 44 274 913,25 €  
Siège social : Immeuble EURALLIANCE – Porte A - 2, avenue de Kaarst - BP 52004  
59777 Euralille  
456 504 877 R.C.S. Lille

## DOCUMENT DE REFERENCE 2010



En application de son règlement général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de référence le 21 novembre 2011 sous le numéro R. 11-064. Ce document ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L621-8-1-I du Code monétaire et financier, a été effectué après que l'Autorité des marchés financiers a vérifié « *si le document est complet et compréhensible, et si les informations qu'il contient sont cohérentes* ». Il n'implique pas l'authentification par l'Autorité des marchés financiers des éléments comptables et financiers présentés.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais au siège social de la Société ainsi qu'en version électronique sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) et sur celui de la Société [www.irdnpsc.fr](http://www.irdnpsc.fr).

## **REMARQUES GENERALES**

Dans le présent document de référence, sauf indication contraire, les termes « Société » et « IRD Nord Pas-de-Calais » renvoient à la société Institut Régional de Développement de la Région Nord Pas-de-Calais.

Les termes « Groupe » et « Groupe IRD » renvoient à la Société et l'ensemble de ses filiales et participations.

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES .....</b>	<b>11</b>
<b>1.1</b>	<b>RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....</b>	<b>11</b>
<b>1.2</b>	<b>ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....</b>	<b>11</b>
<b>1.3</b>	<b>RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIERE.....</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>CONTROLEURS LÉGAUX DES COMPTES .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1</b>	<b>COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES .....</b>	<b>12</b>
<b>2.2</b>	<b>COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS .....</b>	<b>12</b>
<b>2.3</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES CONTROLEURS LEGAUX AYANT DEMISSIONNES, AYANT ETE ECARTES OU N'AYANT PAS ETE RENOUEVES .....</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES .....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>FACTEURS DE RISQUE.....</b>	<b>17</b>
<b>4.1</b>	<b>RISQUES LIES AUX SECTEURS D'ACTIVITE DU GROUPE .....</b>	<b>17</b>
4.1.1	Risques liés à la capacité d'investissement de la Société.....	17
4.1.2	Risques liés à la non-réalisation de projets d'investissement et à l'environnement concurrentiel.....	17
4.1.3	Risques liés à l'évolution de l'environnement juridique et fiscal .....	18
4.1.4	Risques inhérents à l'activité de Capital-Investissement .....	18
4.1.4.1	Risques inhérents à l'activité d'acquisition de participations.....	19
4.1.4.2	Risques liés à l'estimation de la valeur des participations du portefeuille du Groupe .....	20
4.1.4.3	Risques liés à l'activité d'investissement en titres non cotés et à la liquidité plus réduite des participations .....	20
4.1.4.4	Risques liés à la détention de participations minoritaires.....	21
4.1.5	Risques inhérents à l'activité Immobilier .....	22
4.1.5.1	Risques liés aux acquisitions.....	22
4.1.5.2	Risques liés à l'évolution du coût de la construction .....	22
4.1.5.3	Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs.....	23
4.1.5.4	Risques d'insolvabilité des locataires.....	23
4.1.5.5	Risques liés au taux d'occupation des immeubles.....	24
4.1.5.6	Risques liés à la sous-traitance .....	25
4.1.5.7	Risques liés au défaut de délivrance d'autorisations administratives et aux recours possibles contre des autorisations délivrées .....	26
4.1.5.8	Risques liés aux coûts de couverture d'assurance et au défaut de couverture de certains risques	26
4.1.5.9	Risques liés aux évolutions réglementaires .....	26
4.1.5.10	Risques liés à la réglementation des baux .....	27
4.1.5.11	Risques industriels et environnementaux .....	27
<b>4.2</b>	<b>RISQUES LIES A LA SOCIETE.....</b>	<b>28</b>
4.2.1	Risques liés à la dépendance à l'égard du dirigeant et des collaborateurs clés.....	28
4.2.2	Risques liés aux faits exceptionnels et litiges .....	28

<b>4.3</b>	<b>RISQUES DE MARCHÉ.....</b>	<b>28</b>
4.3.1	Risque sur actions .....	28
4.3.2	Risque de change .....	28
4.3.3	Risque de taux.....	29
4.3.4	Risque de liquidité .....	29
4.3.5	Risques de contrepartie financière .....	30
<b>4.4</b>	<b>ASSURANCES.....</b>	<b>31</b>
<b>5</b>	<b>INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR.....</b>	<b>35</b>
<b>5.1</b>	<b>HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ.....</b>	<b>35</b>
5.1.1	Dénomination sociale et nom commercial de la Société.....	35
5.1.2	Lieu et numéro d'enregistrement de la Société .....	35
5.1.3	Date de constitution et durée.....	35
5.1.4	Siège social de la Société, forme juridique et législation applicable .....	35
5.1.5	Historique de la Société .....	35
<b>5.2</b>	<b>INVESTISSEMENTS .....</b>	<b>37</b>
5.2.1	Principaux investissements réalisés au cours des trois derniers exercices.....	37
5.2.2	Principaux investissements en cours et mode de financement.....	39
5.2.3	Principaux investissements à venir .....	41
<b>6</b>	<b>APERÇU DES ACTIVITÉS.....</b>	<b>42</b>
<b>6.1</b>	<b>PRINCIPALES ACTIVITÉS.....</b>	<b>42</b>
<b>6.2</b>	<b>L'ACTIVITÉ DE CAPITAL-INVESTISSEMENT.....</b>	<b>44</b>
6.2.1	Description de l'activité de Capital-Investissement.....	44
6.2.1.1	Fiche d'identité des principales sociétés de capital-investissement du Groupe IRD : .....	45
6.2.1.2	Développements en 2011 de l'activité de Capital-Investissement .....	46
6.2.2	Organisation des activités de capital-investissement .....	48
6.2.2.1	Animation et promotion .....	48
6.2.2.2	Gestion et suivi financier.....	49
6.2.3	Processus d'investissement/désinvestissement et suivi des participations.....	49
6.2.3.1	Processus d'investissement .....	49
6.2.3.2	Suivi des participations.....	50
6.2.3.3	Processus de désinvestissement.....	50
6.2.4	Stratégie et positionnement de l'activité de Capital-Investissement.....	50
<b>6.3</b>	<b>L'ACTIVITÉ IMMOBILIER .....</b>	<b>51</b>
6.3.1	L'immobilier d'entreprises.....	55
6.3.1.1	Investissements et co-investissements en immobilier de bureaux et commerces.....	55
6.3.1.2	L'aménagement de zones d'activités.....	56
6.3.1.3	La réserve foncière .....	56
6.3.1.4	Prestations techniques et juridiques.....	57
6.3.1.5	Organisation de l'activité d'immobilier d'entreprises .....	57
6.3.1.6	Animation, promotion et réalisation des opérations .....	57
6.3.1.7	Gestion et suivi financier.....	58
6.3.1.8	Processus d'investissement/désinvestissement et de suivi des opérations .....	58
6.3.1.9	Suivi du portefeuille immobilier.....	59



6.3.1.10	Stratégie et positionnement de l'activité « immobilier d'entreprises » .....	59
6.3.2	L'immobilier d'habitat .....	60
6.3.2.1	Structures et organisation de l'activité d'immobilier d'habitat .....	60
6.3.2.2	Stratégie et positionnement de l'activité immobilier habitat .....	62
<b>6.4</b>	<b>LES SERVICES D'APPUI AU DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES.....</b>	<b>63</b>
6.4.1	Rapprochement d'entreprises, avec Nord Transmission.....	63
6.4.2	Ingénierie financière, avec Résalliance et Associés.....	64
6.4.3	Services en marketing au service des entreprises régionales, avec MAP Holding et ses filiales.....	64
<b>6.5</b>	<b>PRINCIPAUX MARCHES .....</b>	<b>65</b>
6.5.1	Le marché du capital-investissement .....	65
6.5.1.1	Le marché du capital-investissement en France en 2010 .....	65
6.5.1.2	Le marché du capital-investissement dans la région Nord Pas-de-Calais en 2009 .....	67
6.5.2	Le marché de l'immobilier.....	68
6.5.2.1	Le marché de l'immobilier d'entreprise en France.....	68
6.5.2.2	Le marché de l'immobilier d'entreprise dans la région Nord-Pas de Calais .....	69
6.5.2.3	Le marché de l'immobilier d'habitat en France : construction.....	70
6.5.2.4	Le marché de l'immobilier d'habitat dans la région Nord-Pas-de-Calais : construction .....	70
6.5.2.5	Le marché locatif privé : bilan et perspectives 2011 .....	71
<b>6.6</b>	<b>POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>71</b>
<b>7</b>	<b>ORGANIGRAMME .....</b>	<b>73</b>
<b>7.1</b>	<b>DESCRIPTION DU GROUPE A LA DATE D'ENREGISTREMENT DU DOCUMENT DE REFERENCE....</b>	<b>73</b>
<b>7.2</b>	<b>DESCRIPTION DES PRINCIPALES FILIALES DU GROUPE.....</b>	<b>74</b>
7.2.1	Principales filiales du pôle Capital-Investissement.....	74
7.2.2	Principales filiales du pôle Immobilier .....	75
7.2.3	Principales filiales du pôle Intermédiation.....	76
7.2.4	Principales filiales du pôle Conseil .....	76
7.2.5	Autres participations hors périmètre de consolidation.....	76
<b>8</b>	<b>PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENTS.....</b>	<b>78</b>
<b>9</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT .....</b>	<b>85</b>
<b>9.1</b>	<b>PRINCIPAUX FACTEURS AYANT UNE INFLUENCE SUR LES RESULTATS DU GROUPE.....</b>	<b>85</b>
<b>9.2</b>	<b>PRESENTATION GENERALE DES DIFFERENTS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT DU GROUPE .</b>	<b>85</b>
9.2.1	Les produits opérationnels .....	85
9.2.2	Les charges opérationnelles .....	86
<b>9.3</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT DES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS ARRETES AU 30 JUIN 2011 ET AU 30 JUIN 2010.....</b>	<b>87</b>
9.3.1	Formation des produits opérationnels consolidés .....	87
9.3.2	Formation du résultat opérationnel consolidé .....	90
9.3.3	Formation du résultat financier consolidé.....	90
9.3.4	Formation du résultat net consolidé .....	91

<b>9.4</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT DES COMPTES CONSOLIDES ANNUELS CLOS AU 31 DECEMBRE 2010, 31 DECEMBRE 2009 ET 31 DECEMBRE 2008.....</b>	<b>91</b>
9.4.1	Formation des produits opérationnels consolidés .....	92
9.4.2	Formation du résultat opérationnel consolidé.....	95
9.4.3	Formation du résultat financier consolidé.....	96
9.4.4	Formation du résultat net consolidé .....	96
<b>10</b>	<b>TRÉSORERIE ET CAPITAUX.....</b>	<b>98</b>
<b>10.1</b>	<b>CAPITAUX DU GROUPE A COURT ET MOYEN TERME .....</b>	<b>98</b>
<b>10.2</b>	<b>SOURCE ET MONTANT DES FLUX DE TRESORERIE DU GROUPE .....</b>	<b>99</b>
10.2.1	Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles.....	99
10.2.2	Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement.....	100
10.2.3	Flux de trésorerie liés aux opérations de financement .....	100
<b>10.3</b>	<b>CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DE FINANCEMENT DU GROUPE.....</b>	<b>101</b>
10.3.1	Dettes bancaires .....	101
10.3.2	Dettes en crédit-bail .....	102
10.3.3	Concours bancaires .....	102
10.3.4	Dettes obligataires.....	102
10.3.5	Autres passifs non courants.....	102
10.3.6	Avances remboursables.....	103
10.3.7	Avances en comptes courants .....	103
<b>10.4</b>	<b>RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUE SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT, DE MANIERE DIRECTE OU INDIRECTE, SUR LES OPERATIONS DE LA SOCIETE.....</b>	<b>103</b>
<b>10.5</b>	<b>SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES POUR LES INVESTISSEMENTS FUTURS.....</b>	<b>103</b>
<b>11</b>	<b>RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES .....</b>	<b>104</b>
<b>12</b>	<b>INFORMATION SUR LES TENDANCES .....</b>	<b>105</b>
<b>12.1</b>	<b>TENDANCES .....</b>	<b>105</b>
<b>12.2</b>	<b>COMMUNIQUE CONSECUTIF AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 SEPTEMBRE 2011 .....</b>	<b>105</b>
<b>12.3</b>	<b>COMMUNIQUE RELATIF AU CHIFFRE D'AFFAIRES REALISE AU TROISIEME TRIMESTRE 2011 EN DATE DU 16 NOVEMBRE 2011 .....</b>	<b>106</b>
<b>12.4</b>	<b>COMMUNIQUE COMPLEMENTAIRE RELATIF AU CHIFFRE D'AFFAIRES REALISE AU TROISIEME TRIMESTRE 2011 EN DATE DU 17 NOVEMBRE 2011.....</b>	<b>108</b>
<b>13</b>	<b>PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE .....</b>	<b>111</b>
<b>14</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DIRECTION GÉNÉRALE .....</b>	<b>112</b>
<b>14.1</b>	<b>INFORMATIONS GENERALES RELATIVES AUX FONDATEURS, DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS.....</b>	<b>112</b>
<b>14.2</b>	<b>CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE.....</b>	<b>122</b>

<b>15</b>	<b>RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES.....</b>	<b>123</b>
<b>15.1</b>	<b>MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE ATTRIBUES AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRIGEANTS.....</b>	<b>123</b>
15.1.1	Rémunération des dirigeants mandataires sociaux.....	123
15.1.2	Rémunération des mandataires sociaux non dirigeants.....	124
15.1.3	Attributions et levées d'options de souscription ou d'achat d'actions durant l'exercice par les dirigeants mandataires sociaux.....	127
15.1.4	Actions de performance.....	127
15.1.5	Attribution d'instruments financiers donnant accès au capital.....	129
<b>15.2</b>	<b>SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR LA SOCIETE OU SES FILIALES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS.....</b>	<b>131</b>
<b>15.3</b>	<b>CONVENTIONS CONCLUES PAR LE GROUPE AVEC SES DIRIGEANTS OU PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....</b>	<b>131</b>
<b>15.4</b>	<b>ELEMENTS DE REMUNERATION ET AVANTAGES DUS OU SUSCEPTIBLES D'ETRE DUS A RAISON OU POSTERIEUREMENT A LA CESSATION DES FONCTIONS DE DIRIGEANTS DE LA SOCIETE ....</b>	<b>132</b>
<b>15.5</b>	<b>PRETS ET GARANTIES ACCORDES AUX DIRIGEANTS.....</b>	<b>132</b>
<b>16</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....</b>	<b>133</b>
<b>16.1</b>	<b>CONSEIL D'ADMINISTRATION.....</b>	<b>133</b>
16.1.1	Composition du conseil d'administration.....	133
16.1.2	Pouvoirs du conseil d'administration.....	133
16.1.3	Délibérations du conseil d'administration.....	133
<b>16.2</b>	<b>DIRECTION GENERALE.....</b>	<b>133</b>
16.2.1	Président du conseil d'administration.....	133
16.2.2	Directeur général et directeurs généraux délégués.....	133
<b>16.3</b>	<b>CONTRATS DE SERVICE ENTRE LES ADMINISTRATEURS ET LA SOCIETE.....</b>	<b>134</b>
<b>16.4</b>	<b>COMITES SPECIALISES.....</b>	<b>134</b>
16.4.1	Comité d'audit.....	134
16.4.2	Comité d'orientation stratégique.....	135
<b>16.5</b>	<b>DECLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....</b>	<b>135</b>
<b>16.6</b>	<b>CONTROLE INTERNE.....</b>	<b>136</b>
<b>17</b>	<b>SALARIÉS.....</b>	<b>145</b>
<b>17.1</b>	<b>NOMBRE DE SALARIES ET REPARTITION PAR FONCTION.....</b>	<b>145</b>
<b>17.2</b>	<b>PARTICIPATIONS ET STOCKS OPTIONS DES MEMBRES DE LA DIRECTION.....</b>	<b>145</b>
<b>17.3</b>	<b>PARTICIPATION DES SALARIES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE.....</b>	<b>145</b>
<b>17.4</b>	<b>CONTRATS D'INTERESSEMENT ET DE PARTICIPATION.....</b>	<b>145</b>
<b>17.5</b>	<b>OPTIONS CONSENTIES AUX SALARIES.....</b>	<b>146</b>

<b>18</b>	<b>PRINCIPAUX ACTIONNAIRES .....</b>	<b>147</b>
<b>18.1</b>	<b>REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 23 JUIN 2011.....</b>	<b>147</b>
<b>18.2</b>	<b>DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES.....</b>	<b>148</b>
<b>18.3</b>	<b>CONTROLE DE LA SOCIETE .....</b>	<b>148</b>
<b>18.4</b>	<b>ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE .....</b>	<b>148</b>
<b>18.5</b>	<b>ETAT DES NANTISSEMENTS D’ACTIONS DE LA SOCIETE .....</b>	<b>148</b>
<b>19</b>	<b>OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS .....</b>	<b>149</b>
<b>19.1</b>	<b>CONVENTIONS SIGNIFICATIVES CONCLUES AVEC DES APPARENTES .....</b>	<b>149</b>
<b>19.2</b>	<b>RAPPORTS SPECIAUX DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES.....</b>	<b>150</b>
19.2.1	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au 31 décembre 2010 .....	150
19.2.2	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au 31 décembre 2009 .....	154
19.2.3	Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au 31 décembre 2008 .....	162
<b>20</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ.....</b>	<b>169</b>
<b>20.1</b>	<b>COMPTES CONSOLIDES AUX NORMES IFRS .....</b>	<b>169</b>
20.1.1	Comptes consolidés en IFRS pour les exercices clos le 31 décembre 2010, le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2008 .....	169
20.1.1.1	Bilans.....	169
20.1.1.2	Comptes de résultat .....	171
20.1.1.3	Tableaux des flux de trésorerie.....	173
20.1.1.4	Variation des capitaux propres .....	174
20.1.2	Annexes aux comptes consolidés 2010, 2009 et 2008.....	176
20.1.2.1	Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2010.....	176
20.1.2.2	Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2009.....	228
20.1.2.3	Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2008.....	268
<b>20.2</b>	<b>VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES.....</b>	<b>304</b>
20.2.1	Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés clos au 31 décembre 2010 .....	304
20.2.2	Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés clos au 31 décembre 2009 .....	305
20.2.3	Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés clos au 31 décembre 2008 .....	307
<b>20.3</b>	<b>DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES.....</b>	<b>308</b>
<b>20.4</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES.....</b>	<b>309</b>
20.4.1	Bilans semestriels au 30 juin 2011 et 31 décembre 2010 .....	309
20.4.2	Comptes de résultat semestriels au 30 juin 2011 et 30 juin 2010 .....	310
20.4.3	Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2011 et 31 décembre 2010.....	312

20.4.4	Tableau de variation des capitaux propres au 30 juin 2011 et 31 décembre 2010.....	313
20.4.5	Annexes aux comptes semestriels au 30 juin 2011 .....	314
20.4.6	Rapport d'examen limité du commissaire aux comptes sur les comptes semestriels au 30 juin 2011 .....	367
<b>20.5</b>	<b>POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES.....</b>	<b>368</b>
20.5.1	Politique de distribution .....	368
20.5.2	Délai de prescription .....	368
20.5.3	Dividendes et réserves distribuées par la Société au cours des trois derniers exercices .....	368
<b>20.6</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET AUTRES .....</b>	<b>368</b>
<b>20.7</b>	<b>CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE DE LA SOCIETE</b>	<b>368</b>
<b>20.8</b>	<b>PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE .....</b>	<b>368</b>
<b>21</b>	<b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....</b>	<b>369</b>
<b>21.1</b>	<b>CAPITAL SOCIAL.....</b>	<b>369</b>
21.1.1	Montant du capital social .....	369
21.1.2	Titres non représentatifs du capital .....	369
21.1.3	Autocontrôle, auto-détention et acquisition par la Société de ses propres actions.....	369
21.1.4	Valeurs mobilières convertibles, échangeable ou assorties de bons de souscription .....	370
21.1.5	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré(e), ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital social.....	371
21.1.6	Informations relatives au capital des sociétés du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option .....	371
21.1.7	Evolution du capital social.....	372
<b>21.2</b>	<b>ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS.....</b>	<b>372</b>
21.2.1	Objet social (article 3 des statuts) .....	372
21.2.2	Dispositions statutaires ou autres relatives aux membres des organes d'administration et de direction .....	373
21.2.3	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions de la Société .....	373
21.2.4	Modalités de modification des droits des actionnaires.....	374
21.2.5	Assemblées générales d'actionnaires.....	374
21.2.5.1	Convocation aux assemblées.....	374
21.2.5.2	Participation aux assemblées.....	374
21.2.5.3	Droit de vote.....	374
21.2.6	Dispositifs permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle.....	375
21.2.7	Franchissements de seuils statutaires (article 8 des statuts).....	375
21.2.8	Conditions particulières régissant les modifications du capital .....	375
<b>22</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS .....</b>	<b>376</b>
<b>23</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS.....</b>	<b>377</b>
<b>23.1</b>	<b>EXPERTISE REALISEE PAR MAGELLAN IMMOBILIER DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS AU 45 A 51 RUE DE L'ABBE BONPAIN A COMINES (WERVICQ-SUD) CONSTITUE DE BUREAUX POUR UNE SURFACE TOTALE DE 8 892 M² .....</b>	<b>377</b>

<b>23.2</b>	<b>EXPERTISE REALISEE PAR MAGELLAN IMMOBILIER L'ENSEMBLE IMMOBILIER ENTREPRISES ET CITES SIS AU 40 RUE EUGENE JACQUET A MARCQ-EN-BAROEUL CONSTITUE DE BUREAUX ET SALLES DE REUNION POUR UNE SURFACE TOTALE DE 12 887 M<sup>2</sup>.....</b>	<b>397</b>
<b>23.3</b>	<b>EXPERTISE REALISEE PAR JEAN-NOËL BEAREZ DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS AU 85 RUE DE L'ALMA A ROUBAIX CONSTITUE DE BUREAUX ET DE COMMERCE POUR UNE SURFACE TOTALE DE 9 258 M<sup>2</sup>.....</b>	<b>410</b>
<b>23.4</b>	<b>EXPERTISE REALISEE PAR JEAN-NOËL BEAREZ D'UN TERRAIN DE 59 814 M<sup>2</sup> SIS RUE DU HOUBLON A MARCQ-EN-BAROEUL .....</b>	<b>434</b>
<b>23.5</b>	<b>EXPERTISE REALISEE PAR BNP PARIBAS REAL ESTATE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS AU 24 ET 26 RUE DE LA PAPINERIE A LEERS CONSTITUE DE DEUX ENTREPOTS POUR UNE SURFACE TOTALE DE 6 802 M<sup>2</sup>.....</b>	<b>439</b>
<b>24</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC .....</b>	<b>460</b>
<b>25</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....</b>	<b>462</b>

## **1 PERSONNES RESPONSABLES**

### **1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE**

Marc VERLY, Directeur Général d'IRD Nord Pas-de-Calais.

### **1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE**

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

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

Marc VERLY  
Directeur Général

### **1.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION FINANCIERE**

Monsieur Thierry DUJARDIN  
Directeur Général Adjoint  
Téléphone : 03.59.30.20.04  
Fax : 03.59.30.20.59  
E-mail : contact@irdnpdc.fr

## **2 CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES**

### **2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES**

KPMG AUDIT NORD SAS

représenté par Arnaud DELPIERRE

159, avenue de la Marne, 59700 Marcq-en-Baroeul

Date de début du premier mandat : 16 juin 2005

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 28 juin 2011

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

AEQUITAS SARL

représenté par Jean-François DARROUSEZ

149, rue du 11 novembre, 59500 Douai

Date de début du premier mandat : 10 mai 1982

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 25 juin 2010

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

### **2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS**

Eric DELEBARRE

Suppléant de KPMG AUDIT NORD SAS

159, avenue de la Marne, 59700 Marcq-en-Baroeul

Date de début du premier mandat : 16 juin 2005

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 26 juin 2008

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013

Benoit VANDERCHELDEN

Suppléant de AEQUITAS

ZAC du Pré Catelan, 9 rue Delesalle, 59110 La Madeleine,

Date de début du premier mandat : 15 mai 2001

Durée du mandat en cours : six exercices à compter du 25 juin 2010

Date d'expiration du mandat en cours : à l'issue de l'assemblée générale des actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

### **2.3 INFORMATIONS SUR LES CONTROLEURS LEGAUX AYANT DEMISSIONNES, AYANT ETE ECARTES OU N'AYANT PAS ETE RENOUVELES**

Le mandat de Monsieur Jean-Jacques WALLAERT, Commissaire aux comptes suppléant d'AEQUITAS, n'a pas été renouvelé à l'issue de l'assemblée générale du 25 juin 2010 en raison de son prochain départ en retraite.



### 3 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

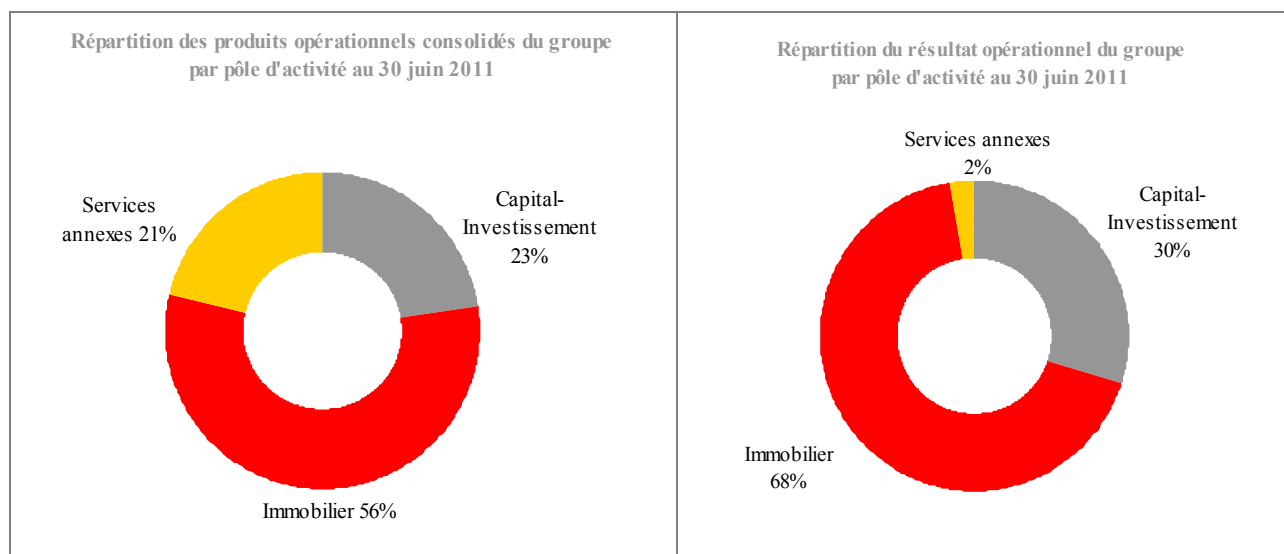
Les informations financières historiques sélectionnées et figurant ci-dessous sont extraites des comptes consolidés annuels du Groupe des exercices clos au 31 décembre 2009 et au 31 décembre 2010 établis selon les normes IFRS.

L'information financière semestrielle consolidée du groupe au 30 juin 2011 a également été comparée avec les comptes consolidés semestriels clos au 30 juin 2010.

Ces informations financières sélectionnées présentées dans cette section doivent être lues et appréciées avec (i) les comptes audités du Groupe et de leurs notes annexes figurant au chapitre 20 « *Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur* » du présent document de référence, (ii) l'examen de la situation financière et du résultat du groupe présenté dans le chapitre 9 « *Examen du résultat et de la situation financière* » du présent document de référence, (iii) l'examen de la trésorerie et des capitaux du groupe présentés au chapitre 10 « *Trésorerie et Capitaux* » du présent document de référence.

#### **Principaux chiffres clés du compte de résultat (normes IFRS) :**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>30/06/2010</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Chiffre d'Affaires	7.307	7.219	13.887	15.384	13.512
Résultat de l'activité de portefeuille	5.223	5.312	10.634	6.816	9.641
Produits opérationnels	12.647	12.682	24.961	22.849	23.153
Résultat opérationnel	5.289	5.572	9.693	5.922	8.533
Résultat financier	(1.723)	(1.703)	(2.990)	(1.330)	(3.294)
Résultat courant avant impôts	3.659	3.838	6.629	4.594	5.238
<b>Résultat net</b>	<b>3.191</b>	<b>2.580</b>	<b>4.527</b>	<b>2.732</b>	<b>4.521</b>
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>2.036</b>	<b>1.485</b>	<b>3.155</b>	<b>2.754</b>	<b>3.662</b>
<b>Données par action (en euros)</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>30/06/2010</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Résultat net par action	0,71	0,52	1,1	0,95	1,26
Résultat dilué par action	0,67	0,49	1,04	0,91	1,26
<b>Nombre d'actions</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>30/06/2010</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Actions ordinaires composant le capital social	2 903 273	2 903 273	2 903 273	2 903 273	2 903 273
Nombre d'actions hors autocontrôle	2 880 393	2 879 668	2 877 082	2 885 922	2 889 915



**Principaux chiffres clés du bilan (normes IFRS) :**

En milliers d'euros	30/06/2011 (6 mois)	31/12/2010 (12 mois)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (12 mois)
Ecarts d'acquisition et autres immobilisations incorporelles	1 526	1 566	1 900	2 295
Immeubles de placements et autres immobilisations corporelles	129 887	123 300	121 160	96 725
Titres évalués par mise en équivalence	4 001	3 906	2 681	2 897
Actifs financiers évalués à la juste valeur	84 542	75 126	63 178	54 197
Autres actifs non courants et impôts différés actifs	6 345	6 468	4 039	2 096
<b>Actifs non courants</b>	<b>226 301</b>	<b>210 366</b>	<b>192 958</b>	<b>158 210</b>
Stocks et créances clients	5 058	4 778	4 732	4 624
Autres actifs courants	25 139	30 753	8 604	11 128
Trésorerie et équivalent de trésorerie	25 877	25 104	26 175	41 892
<b>Actifs courants</b>	<b>56 075</b>	<b>60 634</b>	<b>39 511</b>	<b>57 644</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>282 376</b>	<b>271 001</b>	<b>232 469</b>	<b>215 855</b>
Capitaux propres part du groupe	81 049	80 523	77 244	77 125
Intérêts minoritaires	46 313	45 412	40 011	37 143
<b>Capitaux propres</b>	<b>127 362</b>	<b>125 935</b>	<b>117 255</b>	<b>114 268</b>
Dettes financières long terme	103 205	100 724	86 825	77 137
Autres passifs non courants	20 036	16 478	10 917	7 728
<b>Passif non courant</b>	<b>123 240</b>	<b>117 202</b>	<b>97 742</b>	<b>84 865</b>
Dettes financières courantes	7 988	7 832	6 781	2 503
Autres passifs courants	23 786	20 031	10 692	14 220
<b>Passif courant</b>	<b>31 774</b>	<b>27 863</b>	<b>17 473</b>	<b>16 723</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>282 375</b>	<b>271 001</b>	<b>232 470</b>	<b>215 855</b>

**Le patrimoine immobilier du Groupe (entreprises et habitat) représentait au 30 juin 142 M€ (130 M€ d'actifs corporels et 12 M€ d'immobilisations financières) dont 117 M€ en exploitation (105 M€ d'actifs détenus en propres et 12 M€ d'immobilisations financières). Les revenus locatifs s'élevaient au 30 juin à 9,2 M€ (en base annualisée), au regard de 105 M€ d'actifs immobiliers détenus en propre par le Groupe, avec un rendement moyen de 8,8 %, toutes natures d'opérations confondues.**

**L'immobilier d'entreprises représente 82 % du patrimoine du Groupe, et l'immobilier d'habitat 18%.**

<b>Au 30 juin 2011, en millions d'euros</b>	<b>TOTAL</b>	<b>ENTREPRISES</b>	<b>HABITAT</b>
IMMEUBLES EN EXPLOITATION	105	81	24
SIEGE SOCIAL DU GROUPE	5	5	
TERRAINS NUS ET INVESTISSEMENTS EN COURS	20	19	1
IMMOBILISATIONS FINANCIERES <sup>(1)</sup>	12	12	
<b>TOTAL</b>	<b>142</b>	<b>117</b>	<b>25</b>

<sup>(1)</sup> 7,1 M€ de titres de SCI, 2,7 M€ de titres de sociétés mises en équivalence et 2,2 M€ de comptes courants et obligations convertibles

S'agissant de l'immobilier d'entreprises, le Groupe fait procéder chaque année à une expertise indépendante sur au minimum deux actifs immobiliers de son portefeuille, sur un total de 46 actifs au 30 juin 2011. Au cours de l'exercice 2010, le Groupe a fait expertiser six actifs immobiliers, contre une seule expertise au cours de l'exercice 2009<sup>1</sup> :

- SCI Voltaire : le Groupe a fait expertiser en février 2010 par le cabinet Magellan Immobilier, l'ensemble immobilier sis au 47, 49 et 51 rue de l'Abbé Bonpain à Comines, constitué de bureaux pour une surface totale de 8 892 m<sup>2</sup>.
- Ensemble immobilier Entreprises et Cités : le Groupe a fait expertiser en mai 2010 par le cabinet Magellan Immobilier, l'ensemble immobilier sis au 40 rue Eugène Jacquet à Marcq-en-Baroeul, constitué de bureaux et salles de réunion pour une surface totale de 12 887 m<sup>2</sup>.
- Foncière de la Pilaterie : le Groupe a fait expertiser en août 2010 par Jean-Noël Bearez, expert immobilier sur la région Nord Pas-de-Calais, le terrain de 59 814 m<sup>2</sup> sis rue du Houblon à Marcq-en-Baroeul.
- SCI de la Papinerie : le Groupe a fait expertiser en décembre 2010 par BNP Paribas Real Estate, l'ensemble immobilier sis au 24 et 26 rue de la Papinerie à Leers, constitué de deux entrepôts pour une surface totale de 6 802 m<sup>2</sup>.
- SCI Foncière Thémis Roubaix Aubaines : le Groupe a fait expertiser en février 2011 par Jean-Noël Bearez l'ensemble immobilier sis au 85 rue de l'Alma à Roubaix, constitué de bureaux et de commerce pour une surface totale de 9 258 m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Les rapports des experts sont présentés au chapitre 23 du présent document de référence et sont citées dans la note 5.5.1 de l'annexe des comptes consolidés annuels (voir p186 du présent document de référence pour l'exercice 2010)

Ces expertises représentent 37,7 M€ d'actifs immobiliers expertisés à fin 2010, dont 25,6 M€ d'actifs immobiliers détenus en propre sur un total de 123,3 M€ d'actifs immobiliers au 31 décembre 2010 (entreprises et habitat confondus), soit 21% du patrimoine.

Les résultats de ces expertises ont été pris en compte dans les comptes au 31 décembre 2010. Un résumé de ces expertises figurent au chapitre 6.3 du présent document de référence. Aucune nouvelle expertise n'a été prise en compte au 30 juin 2011. Le Groupe IRD envisage d'augmenter progressivement le nombre d'expertises indépendantes réalisées au cours des prochaines années.

S'agissant de l'immobilier d'habitat, les évaluations semestrielles sont exclusivement réalisées en interne.

Le Groupe IRD intervient dans le cadre d'opérations à effet de levier selon des proportions fonds propres/dettes généralement de 25%/75%, les loyers perçus devant impérativement couvrir le remboursement de la dette.

**Par ailleurs, au 30 juin 2011, le portefeuille du Groupe IRD se compose de plus de 300 participations minoritaires dans des entreprises essentiellement situées dans le Nord-Pas de Calais, valorisées 76,4 M€ pour un montant de 69,6 M€ investis, incluant les contributions de la structure IRD pour 11 M€ dont 8 M€ non libérés sur le fonds GEI. La trésorerie cumulée mobilisable au 30 juin 2011 représente 17,5 M€.**

**Principaux chiffres clés du tableau des flux de trésorerie (normes IFRS) :**

Données auditées en milliers d'euros	30/06/2011 (6 mois)	31/12/2010 (12 mois)	31/12/2009 (12 mois)	31/12/2008 (12 mois)
Flux nets de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(5.090)	(17.674)	(4.957)	(4.273)
Flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement	(1.368)	4.495	(29.160)	(38.403)
Flux nets de trésorerie liés aux activités de financement	7.221	12.219	18.245	57.075
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>763</b>	<b>(960)</b>	<b>(15.871)</b>	<b>(14.400)</b>
Trésorerie d'ouverture	25.026	25.986	41.857	27.457
Trésorerie de clôture	25.789	25.026	25.986	41.857

**Données boursières :**

	30/06/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Cours au dernier jour	16,40	15,88	18,20	22,00
Volume	1	1	101	98
Capitalisation boursière en M€	47,61	46,10	52,84	63,87
Nombre d'actions en circulation	2 903 273	2 903 273	2 903 273	2 903 273
Place de cotation	Euronext Compartiment C			
Code ISIN	Actions = FR0000124232			
Mnémonique	DP			

## 4 FACTEURS DE RISQUE

*Les investisseurs sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le présent document de référence, y compris les facteurs de risques décrits dans la présente section, avant de procéder à l'acquisition d'actions de la Société. La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives et considère qu'il n'y a pas, à la date d'enregistrement du présent document de référence, d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.*

### 4.1 RISQUES LIÉS AUX SECTEURS D'ACTIVITE DU GROUPE

#### 4.1.1 Risques liés à la capacité d'investissement de la Société

La crise financière et la difficulté de trouver des partenaires financiers ou des banques prêteuses pour financer son intervention, tant en Immobilier qu'en Capital-Investissement, pourraient amener la Société à être confronté au risque de devoir freiner son développement, ou de ne pas pouvoir réaliser de nouvelles opérations à des conditions de rentabilité satisfaisantes.

La Société se réserve la possibilité de procéder à des levées des fonds, notamment par appel au marché ou à ses actionnaires historiques, tant au niveau de IRD Nord Pas-de-Calais que sur les différentes structures, afin d'assurer le financement de ses activités et la poursuite de sa stratégie d'investissement. La Société ne peut cependant pas garantir, à la date du présent document de référence, l'existence de conditions de marché lui permettant de lever des fonds dans des proportions suffisantes pour lui permettre notamment de réaliser les investissements envisagés.

Parallèlement, dans le cadre de la gestion de ses actifs et de ses passifs, la direction générale définit la politique d'investissement du Groupe à l'occasion des exercices budgétaires annuels. Cette politique et ces objectifs sont présentés pour validation aux conseils d'administration des structures. Ils tiennent compte des hypothèses de rotation d'actifs et sont revus trimestriellement en fonction des réalisations. Un comité financier, qui se réunit tous les mois en présence des principaux dirigeants du Groupe, permet de suivre la situation de trésorerie du Groupe et d'ajuster éventuellement les objectifs d'investissement.

#### 4.1.2 Risques liés à la non-réalisation de projets d'investissement et à l'environnement concurrentiel

La mise en œuvre de la stratégie d'investissement du Groupe repose sur sa capacité à identifier des opportunités d'investissement et à les réaliser à des conditions économiquement satisfaisantes. Le Groupe pourrait ne pas être en mesure d'identifier de telles opportunités.

Dans le cadre de son activité de Capital-Investissement, le Groupe étudie de nombreux projets d'investissement dont certains ne seront pas réalisés. Le contexte de marché particulièrement concurrentiel renforce en outre le risque que les sociétés d'investissement du Groupe ne soient pas retenues par les entreprises en recherche de fonds propres. Néanmoins, en s'appuyant sur son réseau d'entrepreneurs, ses partenariats avec les principaux acteurs économiques régionaux ainsi que sur une notoriété acquise par 20 années d'intervention, le Groupe IRD bénéficie d'un positionnement reconnu qui lui a permis de devenir au cours des trois dernières années le premier acteur en Capital-Investissement en nombre d'opérations en Nord Pas-de-Calais. Par ailleurs, malgré le nombre croissant d'acteurs et le développement d'offres alternatives notamment en prêts participatifs, le Groupe IRD a démontré au cours des deux dernières années sa capacité à détecter de nombreux projets, par une prospection active, avec près de 400 contacts « entreprises » chaque année.

S'agissant de son activité immobilière, le contexte actuel est marqué par la maturité du marché et la rareté des sites susceptibles de répondre aux objectifs d'acquisition du Groupe. Face à la concurrence de nombreux autres investisseurs, dont certains disposent d'une surface financière plus importante, le Groupe IRD peut ne pas être à même de mener à bien sa stratégie de développement du Pôle Immobilier.

La non-réalisation de certains projets d'investissement, leur réalisation à des conditions plus onéreuses que celles anticipées, ou des retards dans les planning sont susceptibles de venir freiner la stratégie d'investissement du Groupe et d'avoir un effet défavorable sur son activité, sa situation financière, ses résultats ainsi que sur ses perspectives.

Dans ce cadre également, le Groupe s'appuie sur son réseau entrepreneurial mais aussi sur les compétences spécifiques qu'il a su développer, pour demeurer un intervenant actif sur ce marché concurrencé.

#### **4.1.3 Risques liés à l'évolution de l'environnement juridique et fiscal**

IRD Nord Pas-de-Calais exerce ses activités dans un environnement réglementé. Des modifications législatives et réglementaires sont susceptibles d'avoir un effet négatif sur l'activité, les résultats et la situation financière de la Société ou des sociétés de son portefeuille.

À cet égard, le marché des opérations de capital-investissement peut par exemple être affecté par le manque de liquidité, notamment en raison de contraintes réglementaires pesant sur les banques. De même, l'intérêt financier des opérations de capital-investissement peut être affecté par des évolutions législatives et réglementaires, telles qu'une nouvelle réforme des règles de sous-capitalisation qui encadrerait davantage la déductibilité des intérêts afférents à la dette d'acquisition. La remise en cause éventuelle du statut fiscal des SCR (Société à Capital Risque) ou du régime de taxation des plus-values de cession long terme pourrait avoir des conséquences sur les résultats de cette activité.

Au niveau des opérations immobilières, des modifications de l'environnement juridique et fiscal telles que par exemple les conditions de taxation des plus values ou l'évolution du statut fiscal des sociétés immobilières en transparence seraient susceptibles d'affecter les choix d'investissement du Groupe ou de freiner ses capacités d'investissement ou de rotation de ses actifs.

La Direction juridique du Groupe suit de façon attentive les évolutions réglementaires et assure une veille sur les principales évolutions juridiques en discussion.

#### **4.1.4 Risques inhérents à l'activité de Capital-Investissement**

L'activité de capital-investissement présente un certain nombre de risques spécifiques et notamment un risque de perte financière de l'investissement réalisé lors de la prise de participations dans une société.

Compte tenu de la stratégie d'investissement du Groupe, consistant dans la prise de participations de type capital-amorçage, capital-risque et capital-développement, ou à l'occasion de reprises d'entreprises, il ne peut être donné aucune garantie quant à l'évolution des multiples de valorisation, à la réalisation des objectifs d'investissement du Groupe, de cession des participations ou même de retour du capital investi, ou encore contre les pertes résultant d'un investissement réalisé par le Groupe. Les performances passées du Groupe sur ce type d'investissements ne peuvent en aucune manière garantir les performances futures de ceux-ci.

Bien que la stratégie du Groupe sur le pôle Capital-Investissement ait pour objectif la réalisation de plus-values par la cession des participations détenues dans ses portefeuilles, les investisseurs doivent néanmoins être prêts à supporter les risques inhérents à cette activité.

Toutefois, la politique de division des risques des sociétés d'investissement du Groupe dont les interventions unitaires ne dépassent jamais 5% des fonds gérés permet de limiter l'impact des défaillances sur les résultats.

Par ailleurs, les sociétés de Capital-Investissement du Groupe sont agréées par OSEO-Garantie, qui est sollicitée au cas par cas, voire de façon globale dans le cadre de conventions pour certaines structures. Dans ce cadre, les interventions peuvent bénéficier d'une garantie des fonds engagés allant de 50 à 70 %.

#### 4.1.4.1 Risques inhérents à l'activité d'acquisition de participations

Bien qu'il dispose en interne de professionnels expérimentés dans les opérations de capital-investissement, le Groupe reste néanmoins soumis aux risques inhérents à l'activité d'acquisition de participations dans d'autres sociétés :

- les risques liés à une valorisation de la participation qui serait fondée sur une mauvaise évaluation (i) de la capacité de la société cible à respecter son plan de développement, son positionnement sur le marché de son secteur d'activité, sa stratégie et (ii) de la capacité de ses dirigeants à mener à bien leurs projets ;
- les risques liés aux conditions et modalités de financement de la participation ; le Groupe limite ce risque en validant préalablement à la réalisation de son investissement les modalités de financement à court et moyen termes ;
- les risques liés à une modification des conditions d'exploitation (par exemple, la résiliation par des fournisseurs, clients ou banques de contrats les liant à la société cible, modifications réglementaires impactant l'exploitation ou l'environnement de l'entreprise,..) ou encore aux litiges pouvant survenir avec des partenaires, clients ou fournisseurs ; le Groupe limite ces risques en imposant la réalisation d'audits ciblés préalablement à son intervention ainsi que par la mise en place de garanties d'actifs et de passifs pour les interventions dans le cas de reprise d'une société.
- les risques qui découlent de la gestion même de la participation antérieurement à l'intervention du Groupe dans celle-ci. Ces risques peuvent ne pas avoir été identifiés ou évalués dans le cadre des due diligences réalisées préalablement à cet investissement ;
- les investissements en capital-investissement réalisés par le Groupe sont exposés à un niveau de risque caractéristique de cette classe d'actifs, et différent de celui encouru par un investisseur dans les grandes sociétés cotées. Ainsi, à l'occasion d'une éventuelle insolvabilité d'une ou plusieurs sociétés dans laquelle (lesquelles) IRD Nord Pas-de-Calais détient une participation, la ou les participation(s) détenue(s) en portefeuille pourraient être affectées par une perte totale de leur valeur, ou encore faire l'objet d'une procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire, ce qui pourrait avoir un impact sur la valeur du portefeuille du Groupe. L'existence d'un portefeuille diversifié tant en nombre de participations qu'en secteurs d'activité réduit néanmoins ce risque.

Avant présentation aux comités d'investissement, les dossiers sont examinés en pré-comité, avec notamment la présence du directeur général de la structure concernée. Ce pré-comité a vocation à sélectionner les projets et à valider les orientations et les montages.

Le dossier complété des demandes et remarques du pré-comité est présenté au comité d'investissement de la structure concernée. Ces comités d'investissement sont constitués de chefs d'entreprises qui sont sélectionnés au vu de leur expérience et de leurs compétences.

Les opérations font donc, avant engagement, l'objet d'un processus de validation qui s'appuie sur les compétences internes au Groupe (financières, techniques et juridiques) et qui associe également des experts externes, sollicités ponctuellement sur les opérations, et systématiquement au travers du comité d'investissement. L'ensemble des processus d'investissement, mais aussi de désinvestissement, est précisé dans des notes de procédures.

Bien que les choix d'investissement d'IRD Nord Pas-de-Calais répondent à des critères de sélection exigeants (éliminant notamment les projets présentant des risques importants et privilégiant les opérations correspondant à sa stratégie et à ses savoir-faire), que les équipes d'investisseurs d'IRD Nord Pas-de-Calais soient expérimentées, et que ces derniers suivent des procédures d'investissement destinées à appréhender et encadrer les risques potentiels (audits de due diligences, pactes d'actionnaires, etc.) en s'appuyant notamment sur des comités d'investissement constitués de chefs d'entreprises, les risques mentionnés ci-dessus, inhérents à l'activité d'acquisition de participations dans des opérations de capital-investissement, sont susceptibles d'avoir un effet défavorable sur le Groupe, son activité, sa situation financière ou ses résultats.

#### *4.1.4.2 Risques liés à l'estimation de la valeur des participations du portefeuille du Groupe*

Durant leur détention dans les portefeuilles d'IRD Nord Pas-de-Calais, les participations font l'objet d'évaluations semestrielles selon les règles définies dans les procédures de suivi des participations mises en place par la Société. Ces évaluations permettent de déterminer l'actif net réévalué de l'IRD Nord Pas-de-Calais publié semestriellement.

IRD Nord Pas-de-Calais applique les méthodes de valorisation préconisées par les associations professionnelles du capital-investissement que sont l'IPEV (International Capital-investissement Valuation Board), et repris par l'AFIC (Association Française des Investisseurs en Capital) et l'EVCA (*European Venture Capital Association*).

L'application de ces méthodes et les valorisations retenues font l'objet d'un audit par les Commissaires aux comptes du Groupe. Enfin, des réunions fréquentes ont lieu entre les équipes d'investissement d'IRD Nord Pas-de-Calais et les dirigeants des sociétés détenues en portefeuille pour évaluer les perspectives d'évolution des participations.

La mise en œuvre de ces méthodes d'évaluation ne permet toutefois pas de garantir que chacune des participations du Groupe pourra être cédée conformément aux valorisations retenues à l'occasion des exercices de révisions semestrielles. En effet, la position d'investisseur minoritaire – bien qu'elle soit prise en compte dans les valorisations retenues et malgré les termes des pactes d'actionnaires qui permettent de préserver les intérêts du Groupe – peut être un frein aux négociations dans le cadre d'une sortie.

#### *4.1.4.3 Risques liés à l'activité d'investissement en titres non cotés et à la liquidité plus réduite des participations*

Le Groupe, qui a pour activité d'investir uniquement dans des sociétés non cotées, est soumis au risque spécifique attaché à ce type d'opérations notamment en raison d'un marché moins liquide pour les titres non cotés que pour les titres cotés.



Le retour sur les capitaux investis et la réalisation de plus values, objectifs du Groupe, résultent essentiellement, dans la très grande majorité des cas, de la cession totale ou partielle des participations. Or, la cession d'une participation dans une société non cotée peut être plus ou moins difficile à réaliser et n'intervient généralement que plusieurs années après son acquisition, rendant ainsi plus difficile sa valorisation.

En effet, bien que la valorisation des titres de ces sociétés non cotées soit réalisée sur la base de plusieurs paramètres objectifs tels que la rentabilité de la société, son marché et ses perspectives de développement, des comparaisons avec des sociétés cotées dont la valorisation est connue, des comparaisons avec des cessions de sociétés dans le même secteur d'activité, l'actualisation des cash-flow futurs, etc.... ces estimations sont par définition incertaines et la valorisation des titres non cotés sur cette base peut ainsi être substantiellement différente des valorisations qui seraient faites si ces titres étaient admis aux négociations sur un marché boursier.

En dépit de la présence d'intermédiaires de plus en plus nombreux sur le marché du capital-investissement favorisant une certaine liquidité des titres non cotés, il ne peut être garanti que les sociétés dans lesquelles IRD Nord Pas-de-Calais a investi pourront faire l'objet d'une introduction en Bourse, ni que des acquéreurs privés, industriels ou financiers pourront être intéressés par l'acquisition de certaines de ces sociétés ou que les actionnaires dirigeants des participations pourront trouver les ressources nécessaires pour assurer la liquidité des participations du Groupe.

Le Groupe IRD pourrait rencontrer des difficultés pour réaliser des cessions à des conditions satisfaisantes ou, compte tenu notamment du contexte actuel des marchés, pourrait être contrainte de retarder certaines cessions, ce qui pourrait venir limiter ou sa stratégie d'investissement et avoir une incidence négative sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou ses perspectives

#### *4.1.4.4 Risques liés à la détention de participations minoritaires*

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement et de ses prises de participations dans des sociétés, IRD Nord Pas-de-Calais privilégie le statut d'actionnaire minoritaire.

IRD Nord Pas-de-Calais, dans sa stratégie d'investissement, met en place au sein des sociétés dans lesquelles elle décide d'investir, les mesures nécessaires pour protéger ses investissements et notamment prévoir leur liquidité à un horizon déterminé.

Les actionnaires majoritaires de ces sociétés, à travers un pacte d'associés signé avec les sociétés d'investissement du Groupe, s'engagent à fournir aux équipes d'investissement du Groupe un reporting opérationnel et financier trimestriel, semestriel et annuel. De plus, les sociétés d'investissement du Groupe concluent lors de leurs investissements des engagements de sortie conjointe avec les dirigeants, ce qui leur permet, lors de la cession des titres, de demander à ces derniers d'apporter leurs titres au moment de l'opération. Les pactes d'associés prévoient également des clauses de rendez vous ou de liquidité qui permettent à minima de fixer une date de négociation de sortie, voire une capacité à imposer le rachat de la participation. L'intégralité des titres de la société concernée peuvent ainsi être proposée à l'acquéreur.

Par ailleurs, dans les cas où le Groupe ne participe pas au Conseil d'administration ou au Conseil de surveillance des sociétés dans lesquelles il investit, le Groupe impose la création d'un comité stratégique auquel il participe, et qui permet, au-delà des organes légaux, de valider la stratégie de la société et d'assurer un suivi étroit de son évolution.

Cependant, si elles permettent de protéger les intérêts du Groupe, ces mesures ne la prémunissent pas toujours contre les risques de perte de son investissement ou de la valeur de sa participation.

## **4.1.5 Risques inhérents à l'activité Immobilier**

### *4.1.5.1 Risques liés aux acquisitions*

La stratégie d'acquisition d'actifs immobiliers ou des sociétés les détenant comporte plusieurs risques susceptibles d'affecter l'activité, les résultats ou la situation financière du Groupe :

- IRD Nord Pas-de-Calais pourrait surestimer le rendement attendu ou le potentiel d'accroissement de valeur des actifs et, par conséquent, les acquérir à un prix trop élevé ; toutefois la majorité des investissements immobiliers significatifs du Groupe sont réalisés sur la base d'engagements de location signés sur des durées longues. Les conditions de rendement locatif sont validées à l'occasion des comités d'investissement, en fonction de la qualité de l'immeuble, de l'emplacement, de la solvabilité du locataire et de la nature du bail.
- les actifs acquis pourraient comporter des défauts cachés (non-conformité environnementale, techniques ou urbanistiques, sous-locations, etc.) ; la présence dans les équipes du pôle immobilier d'ingénieurs du bâtiment, ainsi que l'intervention de la direction juridique du Groupe lors des études de projets, limitent ces risques ;
- dans la mesure où le Groupe IRD a recours à des financements externes, il ne peut pas garantir qu'il sera en mesure de disposer des financements nécessaires ou que ceux dont il pourrait bénéficier présenteront des conditions financières optimales.

Les études présentées aux comités d'investissement incluent une analyse du risque locataire, du risque immobilier – sur la base d'une étude technique réalisée par l'équipe d'ingénieurs en bâtiment du Groupe IRD et d'une analyse de la qualité du programme, de son emplacement et de sa capacité à se valoriser – et du potentiel de liquidité à terme. Cette analyse et les conditions d'engagement définies par les comités d'investissement – notamment en termes de vérification préalable des conditions de financement – permettent de limiter l'impact de ces risques.

### *4.1.5.2 Risques liés à l'évolution du coût de la construction*

Le Groupe confie la construction des immeubles qu'il réalise à des entreprises tierces. L'équipe technique du Groupe assure le suivi technique de la construction, de l'élaboration du permis de construire à la livraison du bien et à sa maintenance.

Le Groupe a constaté une hausse des coûts de construction au cours des dernières années. Cette augmentation a été accentuée par une réglementation de plus en plus contraignante 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 les loyers des immeubles.

Néanmoins, la stratégie du Groupe consiste à ne lancer la construction d'un immeuble que lorsqu'un locataire de qualité a été trouvé et un bail signé. De fait le risque de renchérissement des coûts de construction est pris en compte à l'occasion de l'examen du projet d'investissement, en s'appuyant sur les analyses techniques réalisées par les équipes du Groupe.

#### 4.1.5.3 Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs

Le portefeuille d'immeubles du Groupe est évalué semestriellement dans le cadre de l'arrêté des comptes par la méthode du rendement (voir chapitre 20.2.2.1 Annexes aux comptes consolidés au 31 décembre 2010, paragraphe 5.5.1). En outre, de façon régulière, le Groupe fait procéder à des évaluations des principaux immeubles par des experts immobiliers externes au Groupe. Au minimum 2 évaluations indépendantes sont ainsi réalisées chaque année, ce qui permet à la fois de valider les valeurs retenues dans les comptes mais aussi les méthodes utilisées dans le cadre des exercices semestriels de valorisation des actifs.

Au cours de l'exercice 2010, le Groupe a fait expertiser six actifs immobiliers sur les 46 qui composent son portefeuille d'immobilier d'entreprises, représentant 37,7 M€ d'actifs immobiliers, dont 25,6 M€ d'actifs immobiliers détenus en propre sur un total de 123,3 M€ (entreprises et habitat confondus) au 31 décembre 2010, soit 21% du patrimoine (voir chapitre 6.3 du présent document de référence et chapitre 23 du présent document de référence). Compte tenu de la prédominance actuelle des évaluations réalisées en interne, le Groupe IRD envisage d'augmenter progressivement le nombre d'expertises indépendantes réalisées au cours des prochaines années.

Dans les 12 mois d'acquisition ou de réception d'un immeuble, celui-ci est maintenu durant cette période à sa valeur d'origine. Par ailleurs, dès lors qu'un bien a fait l'objet d'une évaluation immobilière, cette dernière prévaut sur toute autre approche dans les 12 mois de sa réalisation.

La variation de l'évaluation des immeubles sur une période annuelle ou semestrielle est enregistrée dans le compte de résultat consolidé du Groupe. En outre, elle pourrait avoir un impact sur le respect de ses ratios financiers et sa capacité d'emprunt, ces éléments étant notamment fonction du niveau d'endettement de la Société par rapport à ses fonds propres.

Les valorisations retenues reposent sur plusieurs hypothèses, en particulier le taux de rendement minimum attendu selon le type d'actif, le taux d'occupation et les niveaux des loyers actuels, qui pourraient ne pas se réaliser et dépendent également des évolutions des différents marchés sur lesquels le Groupe est présent. Dès lors, l'évaluation des actifs immobiliers du Groupe pourrait ne pas correspondre à leur valeur de réalisation effective en cas de cession.

Ces modalités de valorisation des actifs immobiliers sont définies dans une note de procédure qui est actualisée régulièrement pour tenir compte de l'évolution des conditions de marché (immobilier ou financier). La méthodologie retenue et les résultats sont examinés par les Commissaires aux Comptes dans le cadre de leurs travaux de certification.

#### 4.1.5.4 Risques d'insolvabilité des locataires

Les revenus locatifs proviennent des loyers encaissés et peuvent donc être affectés de manière significative par l'insolvabilité de locataires représentant un pourcentage important des loyers encaissés. En fonction de l'évolution du contexte économique, les éventuelles difficultés financières des locataires, en particulier de bureaux, sont susceptibles d'être plus fréquentes, d'altérer leur solvabilité et, par voie de conséquence, d'impacter négativement le taux de recouvrement des loyers par le Groupe.

Au 30 juin 2011, la dépendance du groupe à l'égard des principaux locataires est la suivante :

	<b>Locataire</b>	<b>Loyers annuels en pourcentage des loyers générés par les actifs immobiliers du Groupe</b>	<b>Durée et échéance du bail</b>
<b>1</b>	Vilogia	10,3%	Bail ferme de 12 ans échéance 2022
<b>2</b>	Norpac	8,7%	Bail ferme de 12 ans échéance 2021
<b>3</b>	GSR	8,1%	Bail ferme de 9 ans échéance 2019
<b>4</b>	CITE DES ECHANGES	7,5%	Bail ferme de 9 ans échéance 2019
<b>5</b>	Lille Métropole Communauté Urbaine	3,7%	Bail 3, 6, 9 dont 6 ans fermes Echéance 2019
	<b>Total</b>	<b>38,2%</b>	

Les 5 premiers locataires du Groupe représentent au 30 juin 2011 38,2% des revenus locatifs générés par les actifs immobiliers du Groupe.

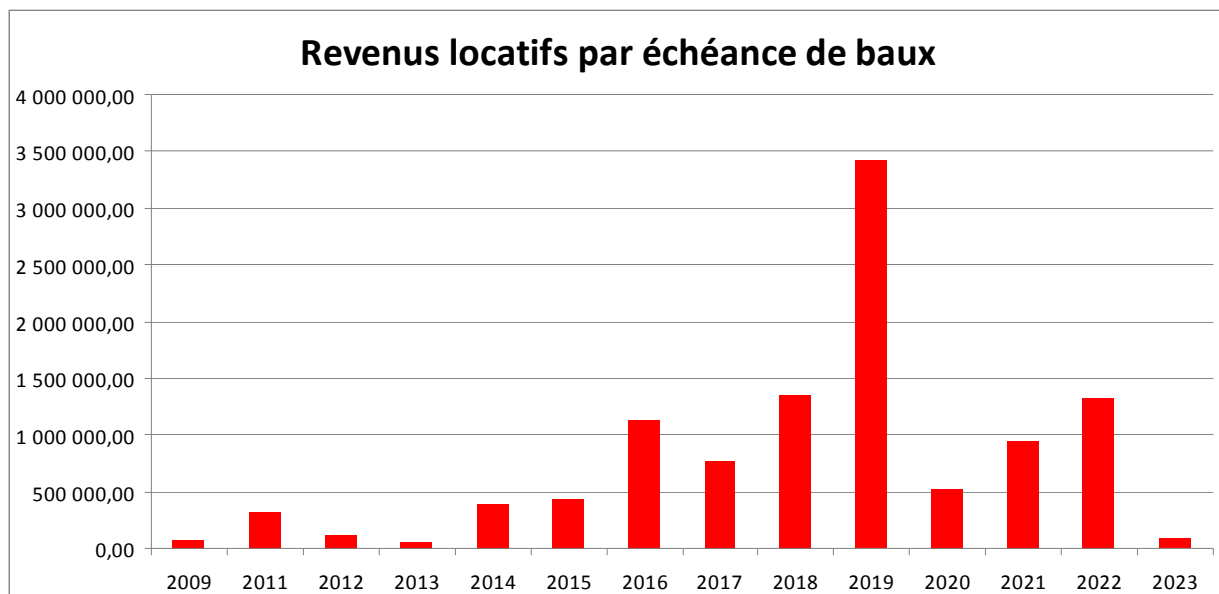
Le groupe Vilogia est détenu à un peu plus de 80% par CMI, elle-même filiale à 99% de l'IRD. GSR et la Cité des Echanges sont des structures d'Entreprises et Cités, et actionnaires de l'IRD. Les investissements les plus significatifs du Groupe sont réalisés sur des immeubles de bureaux avec des locataires de premier plan (NORPAC, VILOGIA, Lille Métropole Communauté Urbaine, Entreprises et Cités...), et avec des baux longs qui vont jusqu'à 12 ans fermes.

Enfin, les projets d'investissement sont examinés par des comités d'investissement qui sont constitués d'experts financiers et immobiliers, sur la base d'une étude qui intègre notamment l'analyse du risque locataire, des risques immobiliers (techniques ou financiers) et du montage juridique et financier. L'analyse du risque locataire est un élément déterminant des décisions d'investissement.

#### 4.1.5.5 Risques liés au taux d'occupation des immeubles

Le taux d'occupation des immeubles du Groupe était de 93% pour l'immobilier d'entreprises et 97% pour l'immobilier d'habitat au 30 juin 2011. À l'expiration des baux existants, le Groupe pourrait être dans l'incapacité de les renouveler ou de louer les actifs concernés dans des délais conformes à ses attentes ou à des conditions aussi favorables que celles des baux actuels. La vacance de certains locaux aurait un impact négatif sur les résultats du Groupe en raison de la combinaison de l'absence de loyers et d'un surcoût de charges opérationnelles supportées par le Groupe résultant de l'impossibilité pour IRD Nord Pas-de-Calais de refacturer une partie des charges fixes afférentes à ces locaux vacants voire des frais liés aux travaux de remise en état des locaux avant leur commercialisation.

Si le Groupe n'était pas en mesure d'attirer suffisamment de locataires dans ses immeubles et de réussir à maintenir un taux d'occupation et des revenus locatifs satisfaisants, cela pourrait avoir un impact défavorable sur le chiffre d'affaires, les résultats d'exploitation et la rentabilité d'IRD Nord Pas-de-Calais.



Au total, la majorité des baux sont à une échéance postérieure à 2018 ; pour l'année 2019, les deux principales échéances concernent des baux fermes de 9 ans conclus en 2010 avec GSR et Cité des entreprises – actionnaire de l'IRD.

L'échelonnement des échéances des baux permet au Groupe d'anticiper largement les risques et de mettre en place les solutions nécessaires dans l'hypothèse où les locataires ne souhaiteraient pas procéder à leur renouvellement.

#### *4.1.5.6 Risques liés à la sous-traitance*

Le Groupe fait appel à des prestataires extérieurs et, par conséquent, est exposé au risque de mauvaise exécution par ces derniers de leurs obligations et au risque d'insolvabilité les concernant.

Dans le cadre de son activité locative, le Groupe fait appel à certains prestataires extérieurs et fournisseurs, notamment pour l'entretien des ascenseurs, le nettoyage des parties communes ou la réalisation de travaux de remise en état, de rénovation ou de ravalement.

La cessation d'activité ou l'insolvabilité de certains prestataires extérieurs ou fournisseurs ou la mauvaise exécution de leurs obligations pourrait entraîner une baisse de qualité des prestations fournies par le Groupe ou un accroissement des coûts correspondants.

Par ailleurs, l'insolvabilité de prestataires extérieurs ou de fournisseurs pourrait également affecter la mise en œuvre des garanties dont le Groupe bénéficie. En particulier, dans le cadre de projets de rénovation, le Groupe pourrait se trouver dans l'impossibilité d'obtenir réparation d'un éventuel préjudice qu'il aurait subi de ce fait. Une mauvaise exécution par les prestataires extérieurs du Groupe ou leur insolvabilité serait susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur l'activité et les résultats du Groupe ainsi que sur sa réputation.

L'équipe technique du Groupe, qui est constituée d'ingénieurs en bâtiment, a en charge le suivi de ces prestataires. La compétence de ces ingénieurs permet de limiter l'impact de ces risques.

#### 4.1.5.7 Risques liés au défaut de délivrance d'autorisations administratives et aux recours possibles contre des autorisations délivrées

Les investissements d'IRD Nord Pas-de-Calais réalisés dans le cadre de son activité immobilière peuvent être soumis à l'obtention d'autorisations administratives préalables à la réalisation de travaux, de prestations ou à la mise en service d'équipements.

Ces autorisations sont susceptibles d'être accordées tardivement, voire d'être refusées, à l'issue d'un délai d'instruction par les autorités administratives qui n'est pas toujours maîtrisable. Une fois délivrées, ces autorisations administratives sont susceptibles de recours ou de retrait et peuvent également se périmier.

Le processus de délivrance d'autorisation administrative peut entraîner des retards, des surcoûts, voire l'abandon d'opérations et ainsi avoir des conséquences significatives défavorables sur l'activité et les résultats du Groupe. La purge de ces obligations administratives conditionne généralement la confirmation de l'engagement de l'IRD, limitant ainsi les risques.

#### 4.1.5.8 Risques liés aux coûts de couverture d'assurance et au défaut de couverture de certains risques

À ce jour, le coût des primes d'assurance versées par IRD Nord Pas-de-Calais au titre des assurances obligatoires et facultatives ne représente qu'une part limitée de ses coûts d'exploitation et l'intégralité des actifs immobiliers du Groupe bénéficie de couvertures d'assurance.

Cependant, le coût de ces assurances pourrait augmenter à l'avenir et il ne peut être exclu que IRD Nord Pas-de-Calais ne soit pas en mesure de maintenir des couvertures d'assurance adaptées à un coût acceptable, ce qui serait susceptible d'avoir des conséquences significatives défavorables sur la situation financière et les résultats du Groupe.

De plus, certains types de risques auxquels IRD Nord Pas-de-Calais est exposé pourraient ne plus être couverts par les compagnies d'assurance. Enfin IRD Nord Pas-de-Calais peut être confronté au risque de défaillance d'un de ses assureurs, le cas échéant incapable de verser les indemnisations dues.

#### 4.1.5.9 Risques liés aux évolutions réglementaires

Dans le cadre de son activité Immobilier, IRD Nord Pas-de-Calais est tenu de respecter de nombreuses réglementations contraignantes notamment relatives à la construction, l'entretien et la rénovation des bâtiments, l'hygiène, la sécurité, l'environnement, l'aménagement et l'urbanisme. Des évolutions dans la nature, l'interprétation ou l'application de ces réglementations pourraient remettre en cause certaines pratiques du Groupe dans la gestion de son patrimoine, limiter sa capacité à vendre des actifs ou à mettre en œuvre ses programmes d'investissement ou de rénovation. De telles évolutions pourraient augmenter les coûts d'exploitation, d'entretien ou de rénovation des actifs immobiliers d'IRD Nord Pas-de-Calais et impacter négativement la valorisation de son patrimoine.

Par ailleurs, des normes professionnelles nouvelles, des pratiques validées par les professions, des labels de qualité ou des certifications peuvent encadrer certaines activités ou imposer des objectifs techniques non réglementaires demandés par les clients du Groupe. Il en va ainsi de la demande générale des acteurs en matière de certifications environnementales du type HQE®, BBC, LEED, BREEAM, Patrimoine Habitat & Environnement, sur la plupart des bâtiments tertiaires neufs ou restructurés. Le renforcement des demandes des clients en faveur de ces certifications est susceptible de diminuer l'attrait des actifs du Groupe à l'égard des locataires en place ou potentiels et d'impacter négativement les coûts d'exploitation du Groupe et la valeur de ses actifs.

Le Groupe IRD a adopté depuis trois ans une politique volontariste en matière de qualité de construction, en anticipant en particulier les obligations réglementaires qui entreront en vigueur en 2012 en matière de consommation énergétique. Cette politique volontariste, adoptée pour toutes les opérations de montant significatif, doit permettre de limiter les risques de dévalorisation des actifs, liée à l'entrée de cette nouvelle réglementation.

#### 4.1.5.10 Risques liés à la réglementation des baux

Concernant les baux d'habitation, la variation annuelle du loyer est réglementée et ne peut, pour un bail en cours, excéder la variation annuelle de l'Indice de Référence des Loyers ("IRL").

Dans la mesure où le taux de rotation annuel des locataires des actifs immobiliers résidentiels du Groupe est faible, l'évolution de l'IRL est le principal facteur de l'évolution des loyers. En particulier, en période de forte demande de logements locatifs, le Groupe ne serait pas libre d'augmenter les loyers des baux en cours au-delà de l'évolution de l'indice IRL et ne pourrait donc pas leur appliquer le niveau des loyers constaté pour les baux nouvellement conclus.

En matière d'immobilier d'entreprise une clause d'indexation annuelle est en règle générale insérée dans le bail de manière à ce que le loyer soit indexé sur la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. À défaut, le loyer ne peut être révisé que tous les trois ans pour correspondre à la valeur locative des locaux, sans pouvoir excéder la variation de l'indice du coût de la construction intervenue depuis la dernière fixation du loyer, à moins que ne soit établie une modification matérielle des éléments pris en compte pour la fixation de la valeur locative entraînant par elle-même une variation de plus de 10 % de ladite valeur locative. De plus, lorsque par l'effet d'une clause d'indexation annuelle, les loyers augmentent de plus de 25% en cours de bail, le locataire peut demander la fixation du loyer à la valeur locative. Par ailleurs, les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation ou au renouvellement de ces baux ainsi que celles relatives au calcul des indemnités dues au locataire évincé sont d'ordre public et limitent la marge de manœuvre du Groupe dans sa gestion d'optimisation des rendements de ses revenus locatifs.

Enfin, en matière de refacturation de charges, la jurisprudence considère de manière générale que les nouveaux impôts ou les nouvelles charges et taxes créées en cours de bail ne sont pas refacturables aux locataires en l'absence d'accord exprès de ces derniers. A ce titre, les baux conclus par le Groupe prévoient systématiquement une refacturation de toute charge actuelle ou tout nouvel impôt ou taxe.

#### 4.1.5.11 Risques industriels et environnementaux

Dans le cadre de son activité Immobilier, le Groupe doit respecter les lois sur la protection de l'environnement, de la santé publique et de la sécurité des personnes qui recouvrent des domaines variés tels que l'utilisation de matériaux dangereux (tels que l'amiante ou le plomb), les risques sanitaires, la réalisation de diagnostics techniques portant sur les termites, le plomb, la performance énergétique et les risques naturels et technologiques, les risques liés aux incendies, explosions, chutes, accidents, fuites et inondations.

Les catégories de risques identifiés peuvent avoir des conséquences diverses :

- l'existence de risques sanitaires ou de problèmes de pollution (notamment des sols et sous-sols) peuvent notamment engendrer des coûts et délais supplémentaires importants liés à la recherche et à l'enlèvement de substances ou matériaux toxiques lors de la réalisation de projets d'investissement ou de rénovation d'immeubles ;

- un sinistre environnemental, des atteintes à la sécurité et plus généralement le non-respect des obligations légales et réglementaires sont susceptibles d'entraîner la mise en cause de la responsabilité civile et, le cas échéant, pénale d'IRD Nord Pas-de-Calais et d'avoir des conséquences défavorables sur son image.

## **4.2 RISQUES LIÉS A LA SOCIÉTÉ**

### **4.2.1 Risques liés à la dépendance à l'égard du dirigeant et des collaborateurs clés**

Dans le cadre de son développement, le Groupe IRD a renforcé ses structures de direction au cours des dernières années avec notamment l'embauche en 2007 d'un Directeur Général Adjoint et d'un Directeur Juridique ainsi que le renforcement de la direction financière du Groupe, avec l'arrivée en 2008 d'un Directeur Financier. En outre, les différents métiers du Groupe sont dirigés par des professionnels expérimentés.

Le comité de direction qui regroupe les directeurs opérationnels ainsi que les responsables fonctionnels se réunit de façon mensuelle. A cette occasion, sont examinés en particulier l'activité et les résultats des différentes activités du Groupe, le suivi des plans d'actions ainsi que tout sujet à caractère transversal en particulier concernant l'évolution de l'environnement du Groupe.

Cette structuration, les procédures mises en place ainsi que la politique de gestion des ressources humaines et de formation permettent de limiter les risques de dépendance par rapport aux dirigeants et à certains collaborateurs clés.

Néanmoins, le Groupe ne peut garantir la présence sur le long terme des principaux responsables malgré les dispositifs de fidélisation mis en place. Comme dans toute entreprise, de tels départs pourraient entraîner des conséquences défavorables sur l'activité du Groupe, sa situation financière ou ses résultats, ainsi que sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

### **4.2.2 Risques liés aux faits exceptionnels et litiges**

A la connaissance du Groupe, il n'existe pas de litige, arbitrage ou fait exceptionnel ayant eu dans un passé récent ou susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats du Groupe (voir également le chapitre 20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage).

## **4.3 RISQUES DE MARCHÉ**

### **4.3.1 Risque sur actions**

A la date d'enregistrement du présent document de référence, le Groupe ne détient pas de participation directe dans des sociétés cotées.

Le groupe possède des produits structurés dans le cadre de sa gestion de trésorerie. Ces produits suivent l'évolution de l'indicateur *Eurostoxx 50* et sont revalorisés à chaque date de clôture dans les comptes du Groupe (voir Chapitre 20 du présent document de référence). L'ensemble des autres produits de placements font l'objet d'une garantie en capital.

### **4.3.2 Risque de change**

Aucune opération n'est réalisée dans une devise différente de l'euro ; en conséquence le Groupe n'est pas exposé au risque de change.



### **4.3.3 Risque de taux**

Une augmentation des taux d'intérêts aurait un impact défavorable sur la valorisation du patrimoine immobilier d'IRD Nord Pas-de-Calais dans la mesure où les taux de capitalisation appliqués par les experts immobiliers aux loyers sont déterminés en partie en fonction des taux d'intérêts.

Par ailleurs une hausse des taux d'intérêts entraînerait un surenchérissement du coût de financement des investissements à venir. Les conditions de financement faisant partie des points de contrôle imposés par les comités d'investissement, ce risque est intégré aux conditions d'engagement des opérations.

La majorité des financements à taux variable du Groupe a fait l'objet de contrats de couverture de taux sur des durées moyennes de 7 ans. Le risque de taux est donc limité. Néanmoins, 40% de l'endettement du Groupe est à taux variable et demeure donc soumis aux aléas des marchés : il s'agit de prêts indexés sur le livret A qui ne peuvent pas faire l'objet de contrats de couverture. Sur la base de la situation des taux au 30 juin 2011 et des couvertures en place (détaillées dans l'annexe aux comptes consolidés), une hausse moyenne de 100 points de base des taux d'intérêts au-delà de 1,001% (taux de l'Euribor 3 mois constaté au 31 décembre 2010) aurait un impact négatif sur le résultat net au 30 juin 2011 de 165 K€.

Par ailleurs, rapporté au patrimoine réévalué, le ratio d'endettement net ressort à 46% au 30 juin 2011 contre 46% au 31 décembre 2010 et 57% au 31 décembre 2009, et la dette financière brute rapportée au patrimoine réévalué ressort à 78% au 30 juin 2011 contre 79% au 31 décembre 2010 et 80% au 31 décembre 2009.

Le Groupe IRD n'est pas en mesure de prévoir les différents facteurs pouvant influencer sur l'évolution des taux d'intérêts.

### **4.3.4 Risque de liquidité**

Le financement des activités et des investissements du Groupe IRD dépend de sa capacité à mobiliser des ressources financières notamment en fonds propres ou sous forme d'emprunts bancaire ou obligataire.

Le Groupe pourrait, dans certaines hypothèses (telles que la perturbation des marchés boursiers ou des marchés de la dette, la survenance d'événements affectant le secteur immobilier ou la contraction des capacités de prêt des banques voire l'accroissement des contraintes réglementaires pesant sur celles-ci), se heurter à des difficultés pour lever des fonds ou devoir emprunter à des conditions moins favorables qu'actuellement.

La situation de liquidité du Groupe et des différentes sociétés est examinée de façon mensuelle, sur la base d'un plan de trésorerie annualisé. Cette analyse permet d'ajuster éventuellement la politique et les objectifs d'investissement, en fonction de l'évolution des marchés. Par ailleurs, les engagements du Groupe, tant en Capital-Investissement qu'en Immobilier, comportent généralement des clauses d'obtention de crédits qui lui permettent de se rétracter si les conditions de financement prévues lors de l'accord ou à la signature d'un protocole ne sont pas respectées.

Par ailleurs, les principaux crédits dont bénéficie le Groupe sont assortis de dispositions contractuelles relatives au respect de certains ratios financiers ou au cas de changement de contrôle, qui influent sur les conditions de rémunération ou les clauses d'exigibilité anticipée de ces crédits. En conséquence, tout manquement à ses engagements financiers par IRD Nord Pas-de-Calais pourrait avoir un impact négatif sur sa situation financière, ses résultats et la poursuite de son développement.

Au 30 juin 2011, l'endettement financier du Groupe s'élève à 125,5 M€ (voir chapitre 10.5 Conditions d'emprunt et structure de financement du groupe), dont 19,7 M€ d'emprunts soumis à des covenants qui sont intégralement respectés au 30 juin 2011. Le tableau ci-dessous présente les emprunts soumis au respect d'un covenant et le détail de ces covenants :

Montant initial de l'emprunt en milliers d'euros	Capital restant du au 30/06/2011	Covenant	Calcul du covenant au 30/06/2011	Périodicité de calcul du covenant	Conséquences du dépassement
10 000	9 286	Le ratio dettes financières nettes consolidées / capitaux propres consolidés doit être inférieur à 70%.	45,84%	Semestrielle	Exigibilité
9 700	9 305	Le ratio actifs habitat en juste valeur /dettes nettes du pôle habitat doit être supérieur à 140%	183%	Semestrielle	Exigibilité

Par ailleurs, les échéances de dettes pour les prochains exercices sont de 12,5 M€ en 2012 et 12,4 M€ en 2013. L'échéancier des dettes de la Société est présenté dans les annexes aux comptes consolidés figurant au chapitre 20 du présent document (note 6.15 des annexes). Ces échéances seront financées majoritairement par les loyers perçus, le solde sur fonds propres et les résultats dégagés par l'activité.

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

#### 4.3.5 Risques de contrepartie financière

Dans le cadre de ses opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, IRD Nord Pas-de-Calais utilise des instruments dérivés. La défaillance d'une contrepartie pourrait entraîner des retards ou défauts de paiement qui auraient un impact sur les résultats du Groupe. Néanmoins, le Groupe IRD ne travaille, sur ces opérations, qu'avec des acteurs financiers français de premier rang. Par ailleurs, le comité financier examine trimestriellement la répartition des engagements et des encours (prêts, instruments de couverture, placements) par contrepartie de façon à assurer une division équilibrée des risques.

#### 4.4 ASSURANCES

Souscripteur	Type de contrat	Assureur	Echéance	Montant des garanties	Couverture
<b>Aménagement et Territoires</b>	Responsabilité Civile	Covea Risk	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> janvier	corporels 8 000 000€ /s dont: faute inexcusable 1 000 000€/s/an D Mat et Immat 1 400 000 €/s/an DINC 400 000€/s/an Garanties complémentaires : 500 000€/s/an	L'exploitation, après achèvement et la Professionnelle pour l'activité de promoteur lotisseur
<b>Avenir et Territoires</b>	Bris	Covea Risk	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> janvier	150 000 €	Installation Photovoltaïque
	Multirisques Dommage PNO	Covea Risk	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> janvier	valeur reconstruction	Site Haute Borne
<b>Batixis</b>	Multirisques Dommage	Ace Europe	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> janvier	valeur reconstruction	Site Euralliance
	Multirisques Dommage PNO	Covea Risk	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> janvier	valeur reconstruction	Site Haute Borne
	Flotte DO-CNR- TRC	GAN	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> janvier	coût de reconstruction	Les programmes de construction
	Multirisques Dommage Flotte PNO	Sagena	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> janvier	valeur reconstruction	Les bâtiments donnés en location
	Responsabilité Civile	Covea Risk	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> janvier	Avt Réception : Tous Dommages confondus 8 000 000€/s/an dont : faute inexcusable 1 000 000€/s/an D Mat & Immat 2 000 000€/s DINC 150 000€ /s/an Après Réception : tous Dommages 1 500 000€/s/an dont : D Mat et Immat 1 000 000€/s/an DINC 200 000€ /s/an	Activité d'AMO

Souscripteur	Type de contrat	Assureur	Echéance	Montant des garanties	Couverture
<b>Batixis</b>	Responsabilité Civile	Covea Risk	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> janvier	Exploitation : Tous Dommages confondus 5 000 000€/s dont D Mat & Immat 687 000€ /s Professionnelle : Tous Dommages confondus 306 000€/an dont 153 000€ pour les D Mat et Immat /s	Activité gestion immobilière carte G
<b>INOVAM</b>	Responsabilité Civile	Chartis	Echéance annuelle au 21 mars	1 000 000€ /année	Couvre les Dirigeants
<b>IRD</b>	Multirisques Dommage PNO	Ace Europe	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> janvier	valeur reconstruction	Site de Marcq-en-Barœul
	Tous risques expo	Albingia	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> janvier	50 000 €	Tapiserie
	Fraude	Axa	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> avril	500 000 €	Les filiales
	Auto Mission	Gan	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> janvier	RC: D corporels illimités D Mat 100 000 000€/s dont D MAT Incendie Explosion 3 100 000€/ GARANTIE Dommage au véhicule du préposé à dire d'expert plafonnée à 30 000€	La RC Commettant et les véhicules personnels des collaborateurs en mission
	Flotte Auto	Gan	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> juillet	RC: D corporels illimités D Mat 100 000 000€/s dont D MAT Incendie Explosion 3 100 000€/ GARANTIE Dommage au véhicule à dire d'expert	Les véhicules en LLD EN RC et dommage

Souscripteur	Type de contrat	Assureur	Echéance	Montant des garanties	Couverture
<b>IRD</b>	Responsabilité Civile	Axa	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> juillet	8 000 000€ /s dont : maladies Prof et faute inexcusable 1 000 000/s /an D Mat et Immat 762 245€ par sinistre	Les entités filiales ne possédant pas de couverture Exploitation
	Responsabilité Civile	Axa	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> novembre	2 000 000 € par année	Les dirigeants des filiales sauf celles du Capital-Investissement
	Responsabilité Civile	Chartis	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> janvier	1 000 000 € par année	La responsabilité professionnelle et celle des dirigeants des sociétés de Capital-Investissement
<b>Nord Transmission</b>	Responsabilité Civile	Covea Risk	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> janvier	Exploitation : Tous Dommages confondus 8 000 000€/s dont D MAT & IMMAT 2 000 000€ /s Professionnelle : Tous Dommages confondus 750 000 €/s sans limitation par an+ garanties Financières	Activité CIF
<b>Résalliance Conseil</b>	Multirisques	Ace Europe	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> janvier	valeur reconstruction	Site rue Blanche à Paris
<b>Résonego</b>	Responsabilité Civile	Hiscox	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> juillet	Exploitation 7 500 000/s dont : maladies Prof et faute inexcusable 800 000€ /s/an Dom Mat et Immat 1 500 000/s DINC 500 000/s Professionnelle 300 000€/an tous dommages confondus	

Souscripteur	Type de contrat	Assureur	Echéance	Montant des garanties	Couverture
<b>RPC et Associés Est</b>	Multirisques Dommage	GAN	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> janvier	ass RL avec LCI 5 999 999€	Site de Nancy
<b>RPC et Associés Est SCI les Bureaux du Sart</b>	Responsabilité Civile	Covea Risk	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> janvier	Exploitation : Tous Dommages confondus 8 000 000€/s dont D MAT & IMMAT 2 000 000€ /s Professionnelle : Tous Dommages confondus 750 000 €/s sans limitation par an+ garanties Financières	Activité CIF
	Multirisques Dommage	Ace Europe	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> janvier	valeur reconstruction	Site Villeneuve d'Ascq
<b>Sorex Immobilier</b>	Responsabilité Civile	Covea Risk	Echéance annuelle au 1 <sup>er</sup> décembre	Exploitation : Tous Dommages confondus 8 000 000€/s dont faute inexcusable 1 000 000€/s/an D Mat & Immat 1 525 000€ /s Professionnelle : Tous Dommages confondus 500 000 €/s/an	Activité agent immobilier carte T

En 2010, le montant total des primes d'assurances s'est élevé à 220,7 K€.

## **5 INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR**

### **5.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE**

#### **5.1.1 Dénomination sociale et nom commercial de la Société**

La dénomination sociale de la Société est « Institut Régional de Développement de la Région Nord-Pas de Calais », soit en abrégé « IRD Nord Pas-de-Calais ».

#### **5.1.2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société**

La Société est immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Lille sous le numéro 456 504 877.

Le code activité de la Société est 7022Z-Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion.

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

La Société a été constituée sous forme de société anonyme aux termes d'un acte sous seing privé en date du 8 août 1956 pour une durée de 99 années.

#### **5.1.4 Siège social de la Société, forme juridique et législation applicable**

Le siège social de la Société est situé Immeuble Euralliance – Porte A - 2, avenue de Kaarst - BP 52004 - 59777 Euralille, France.

Le numéro de téléphone du standard de la Société est le 03.59.30.20.04.

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration. Elle est régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et à venir, notamment par le Code de Commerce et ses textes modificatifs, ainsi que par ses statuts.

Le siège d'exploitation de la Société est sis au 2, avenue Halley, 59650 Villeneuve d'Ascq où sont regroupés ses collaborateurs.

#### **5.1.5 Historique de la Société**

- Août 1956 : Constitution de la Société sous la dénomination « Société de Développement Régional du Nord et du Pas-de-Calais<sup>2</sup> », destinée à concourir sous forme de participations en capital au financement des entreprises situées dans la région Nord Pas-de-Calais.
- Septembre 1999 : Entrée de la SDR du Nord Pas-de-Calais au capital du fonds d'investissement Croissance Nord Pas-de-Calais par apport de son portefeuille de participations.
- Décembre 2000 : Lancement de l'activité d'immobilier d'entreprise avec la création de Batixis

---

<sup>2</sup> Dispositions du Décret N° 55-876 du 30 Juin 1955, des textes subséquents et des conventions passées avec le Ministre des Affaires Economiques et des Finances

- Mai 2004 : Changement de dénomination sociale, la Société devient l'« Institut Régional de Développement de la Région Nord Pas-de-Calais ».
- Juin 2006 : Apport à IRD Nord Pas-de-Calais par divers organismes et associations de la région Nord Pas-de-Calais (Résalliance SA, le Groupement Patronal Interprofessionnel, Cité des Entreprises, le Comité d'Entraide familial) pour une valeur de 31,3 M€ de leurs activités :
  - o de capital-investissement (Nord Création, fonds de Capital-Amorçage exploité sous la dénomination sociale d'ALLIANSYS créé en avril 1990 et Inovam, fonds d'investissement investissant dans des activités à forte composante Recherche et Développement créée en septembre 2002)
  - o d'intermédiation financière (Nord Transmission),
  - o de conseil et études marketing (Map Holding),
  - o d'immobilier d'entreprises (Société civile interprofessionnelle de gestion immobilière (SCIGI))
  - o de logement social (Compagnie métropolitaine d'investissement, holding des activités d'HLM, aujourd'hui dénommée Vilogia).
- 2006-2010 : Elargissement des activités de capital-investissement par la création de sociétés locales d'investissement, en collaboration avec les CCI, et de sociétés thématiques en collaboration avec des entreprises régionales et des fédérations professionnelles
- Novembre 2006 : Création de Forelog, société foncière dont l'objet est de détenir des immeubles d'habitation destinés à la location en vue de favoriser la mobilité et l'accueil de cadres dans le Nord Pas-de-Calais
- Septembre 2009 : Création d'Avenir et Territoires, société foncière dont l'objet est de détenir des immeubles de bureaux de qualité en vue de l'installation de sièges sociaux d'entreprises du Nord Pas-de-Calais
- Octobre 2009 : Création d'Aménagement et Territoires destinée à développer une offre de terrains aménageables pour loger des zones d'activité.
- Juin 2011 : Participation à la création de VIVES II (fonds transfrontalier de capital-amorçage) et au fonds d'investissement GEI (Génération Entrepreneurs Investisseurs)



## 5.2 INVESTISSEMENTS

### 5.2.1 Principaux investissements réalisés au cours des trois derniers exercices

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Acquisition d'immobilisations incorporelles	8	27	99
Acquisition d'immobilisations corporelles	13.527	25.141	42.619
Immeubles de placements	12.919	25.076	29.645
Autres immobilisations corporelles	608	65	12.974
Investissements financiers	12.047	13.997	15.486
Actions	4.938	7.125	7.781
Titres immobilisés - Obligations Convertibles	3.518	3.777	4.575
Créances rattachées à des participations	3.047	3.095	3.130
Prêts	544	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>25.582</b>	<b>39.165</b>	<b>58.204</b>

Les principaux investissements du Groupe sont liés aux activités du pôle Immobilier et du pôle Capital Investissement. Ces investissements correspondent par nature à des acquisitions d'immobilisations corporelles et à des acquisitions de titres de participation. Les investissements incorporels sont peu significatifs.

#### - Investissements corporels

Les investissements en immobilisations corporelles correspondent pour l'essentiel à l'acquisition d'immeubles de placements et de terrains portant les immeubles de placement, ainsi que la réalisation de constructions et d'aménagements.

Les principaux investissements des 3 derniers exercices se sont répartis de la manière suivante :

#### - Exercice 2008 :

- o Construction en cours de l'immeuble BAYER 18,8 M€
- o Acquisition du terrain de la ZA de la Pilaterie 11,3 M€
- o Acquisition de logements 5,7 M€
- o Acquisition d'un entrepôt sur la commune de HEM 2,2 M€
- o Construction de l'immeuble NORPAC 2,1 M€
- o Construction en cours de l'immeuble de la Haute Borne 2,0 M€

- Exercice 2009 :
  - o Livraison de l'immeuble NORPAC 12,2 M€
  - o Logements 5,7 M€
  - o Livraison de l'immeuble de la Haute Borne 4,0 M€
  - o Livraison de l'immeuble BAYER 4,8 M€
- Exercice 2010 :
  - o Acquisition de terrain et construction sur la ZA de Marquette 4,4 M€
  - o Travaux d'agrandissement d'Entreprises et Cités 3,0 M€
  - o Taxes d'urbanisme sur le terrain de la Pilaterie 2,6 M€
  - o Immeubles d'habitation 2,1 M€
  - o Construction de la crèche « Eurasanté » 0,8 M€

- **Investissements financiers**

Les investissements financiers sont à la fois réalisés par le pôle Immobilier et le pôle Capital-Investissement du groupe.

Pour le pôle Immobilier, les principaux investissements réalisés sont les suivants :

Investissements financiers pôle immobilier (en milliers d'euros)	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Investissements en comptes courants et autres créances	1.066	537	847
Investissements en Prêts	4	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>2.153</b>	<b>1.967</b>	<b>1.634</b>

Les investissements financiers du pôle immobilier consistent en des créations de SCI aux côtés d'entreprises locales destinées à porter les murs exploités par ces entreprises.

Au cours des 3 derniers exercices, le groupe a investi dans 14 SCI en 2008, 6 SCI en 2009 et 13 SCI en 2010.

Pour le pôle du Capital Investissement, les principaux investissements réalisés sont les suivants :

<b>Investissements financiers pôle Capital-Investissement (en milliers d'euros)</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Prises de participations - Actions de l'activité de portefeuille	3.855	5.695	6.113
Investissements en titres immobilisés - Obligations Convertibles	3.518	3.777	4.575
Investissements en comptes courants et autres créances	1.981	2.558	2.283
Investissements en Prêts	540	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>9.894</b>	<b>12030</b>	<b>12.971</b>

Le niveau d'investissement sur les 3 années a été soutenu, le portefeuille de participations dépassant les 300 lignes au 31 décembre 2010.

Pour la holding IRD, les principaux investissements financiers réalisés sont les suivants :

<b>Investissements financiers IRD (en milliers d'euros)</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Prises de participations - Actions de l'activité de portefeuille	0	0	881
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>881</b>

La prise de participation en 2008 concerne le FCPR CATHAY FRANCO-CHINOIS.

## 5.2.2 Principaux investissements en cours et mode de financement

### Investissements corporels

Au cours du premier semestre 2011, le Groupe a procédé, dans le cadre de son activité immobilière, à l'acquisition d'actifs immobiliers pour un montant de 9 M€ et estime ses investissements à 11,1 M€ sur le second semestre. Les principaux investissements sont les suivants :

<b>En millions d'euros</b>	<b>S1 2011</b>	<b>S2 2011</b>
<b>Acquisition de foncier</b>	<b>1,1</b>	<b>0,3</b>
Aménagement de la zone d'activité d'Avelin	2,5	1,1
Construction de la Tour Euravenir	-	3,5
Travaux Entreprise et cité	3,9	-
<b>Immobilier d'entreprises</b>	<b>6,4</b>	<b>4,6</b>
Acquisition d'un immeuble à Bourbourg	0,5	1,6
Construction de maisons en métropole lilloise	0,5	0,8
Projet Postimmo (partie appartements de standing)	0,2	1,0
Projet Postimmo (partie Démembrement)	-	2,9
<b>Immobilier d'habitat</b>	<b>1,2</b>	<b>6,2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8,7</b>	<b>11,1</b>

L'exercice 2011 sera marqué par :

- la réalisation de travaux sur l'immeuble Entreprise et Cité financés en crédit-bail.
- le lancement des travaux de construction de la « tour Euravenir » située en face de la gare Lille Europe à Lille pour un montant global de 9,7 M€, dont 3,5 M€ sur le second semestre 2011. Le financement de ces travaux sera assuré par des dettes figurant à ce jour au bilan et ayant pour contrepartie des SICAV nanties.
- l'acquisition d'un immeuble sur la commune de Bourbourg composé de 15 appartements pour un montant de 2,8 M€. Cet immeuble a vocation à être loué dans son intégralité à EDF afin d'y loger ses cadres. Le bail conclu avec EDF en date du 27/04/2011 est de 12 ans ferme. L'acquisition sera financée par un emprunt de 2,3 M€, le solde sur fonds propres.
- la réalisation de 4 maisons sur la métropole lilloise pour un montant total de 1,1 M€.
- le lancement du projet « Postimmo » :
  - o acquisition de 10 appartements de standing dans l'immeuble situé Place de la République à Lille pour un montant de 3,3 M€, financé sur fonds propres.
  - o réalisation de 28 appartements de standing dans l'immeuble situé place de la République à Lille pour un montant de 8 M€. Ces appartements sont acquis et revendus à des investisseurs privés dans le cadre d'un montage en démembrement de propriété. Le groupe fait l'acquisition par VEFA et revend les droits à VEFA, la nue-propriété aux investisseurs et l'usufruit à VILOGIA pour 17 ans.

### **Investissements financiers**

En outre, le Groupe a également réalisé, via la société holding IRD Nord Pas-de-Calais et les filiales de capital investissement, des investissements significatifs et stratégiques en titres pour un montant global de 14,3 M€ au 30 juin 2011, dont principalement :

- la souscription d'IRD Nord Pas-de-Calais dans le FCPR Génération Entrepreneurs Investisseurs à hauteur de 10 M€ (dont 2 M€ libérés à ce jour financé sur les fonds propres du Groupe), ce qui constitue l'un des principaux investissements menés par le Groupe au cours de ce premier semestre,
- des prises de participation représentant un investissement global de 2,5 M€, dont 1,4 M€ en actions, 0,6 M€ en obligations et 0,5 M€ en comptes courants.

Au cours du second semestre 2011, les investissements de l'activité Capital-Investissement devraient s'élever à 6 M€ et seront financés par les fonds propres du Groupe.

### 5.2.3 Principaux investissements à venir

Les projets d'investissements à venir, dont beaucoup ont été initiés en 2011, sont présentés dans le tableau suivant. Ces projets sont d'ores et déjà signés et engagés.

En millions d'euros	2012	2013
<b>Acquisition de foncier</b>	1,2	1,2
Aménagement de la zone d'activité d'Avelin	5,0	-
Construction de la Tour Euravenir	1,9	4,3
<b>Immobilier d'entreprises</b>	6,9	4,3
Acquisition d'un immeuble à Bourbourg	0,8	-
Construction de maisons en métropole lilloise	1,7	-
Projet Postimmo (partie appartements de standing)	1,6	1,2
Projet Postimmo (partie Démembrement)	2,5	2,6
<b>Immobilier d'habitat</b>	6,6	3,8
<b>TOTAL</b>	<b>14,6</b>	<b>9,3</b>

D'autres projets restent en cours de négociations par le Groupe.

Concernant l'activité de Capital-Investissement, les enveloppes d'investissements déterminées par le Groupe pour les années à venir s'élèvent à environ 10 M€ par an.

## 6 APERÇU DES ACTIVITES

### 6.1 PRINCIPALES ACTIVITES

Le Groupe IRD trouve son origine dans la volonté d'entrepreneurs et des organisations professionnelles et patronales du Nord Pas-de-Calais de créer des services financiers à destination des entreprises régionales.

La proximité avec le monde entrepreneurial permet au Groupe IRD de s'appuyer sur un réseau de chefs d'entreprises qui assurent la promotion des différents outils, contribuent par leur expérience et leurs compétences à l'analyse des projets (120 chefs d'entreprises participent gracieusement aux comités d'investissement), ainsi qu'à l'accompagnement des chefs d'entreprises. Elle permet aussi de faciliter la mise en réseau des entrepreneurs, facteur essentiel de développement des entreprises.

Cette proximité avec le monde entrepreneurial constitue une vraie particularité du Groupe IRD, qui lui permet de se positionner en complémentarité par rapport aux acteurs financiers traditionnels, mais aussi d'entretenir avec ces mêmes acteurs des relations étroites de partenariat.

Ces outils ont pour objectifs de :

- Favoriser la création d'entreprises et d'emplois, pour densifier le tissu économique du Nord Pas-de-Calais,
- Accélérer le développement des entreprises régionales et l'émergence de sociétés à fort potentiel de développement
- Consolider les emplois dans une région qui a souffert au cours des années 70/80 des difficultés de grands secteurs industriels (Textile, Sidérurgie, Mines,...)
- Pérenniser les entreprises régionales, en facilitant leur rapprochement, et leur transmission, et le renforcement des compétences humaines

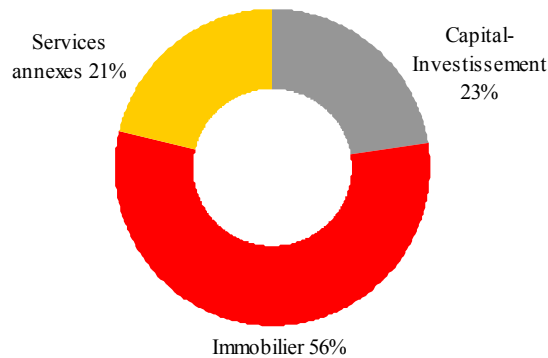
Les différents outils interviennent en complément des partenaires financiers traditionnels de l'entreprise, tels que les banques ou encore OSEO, par exemple, sur des opérations en Capital-Investissement de montant inférieur à ceux des acteurs classiques, sur des services de montage et d'ingénierie financière, ou encore en assistant le chef d'entreprises dans ses recherches ou l'analyse de partenaires financiers ou techniques. Ils permettent d'intervenir à tous les stades de la vie des entreprises : amorçage pour des projets innovants, création, développement, croissance externe, ou encore reprise/transmission.

Ces différents outils se déclinent dans trois domaines principaux :

- Le Capital-Investissement
- L'immobilier d'entreprises et résidentiel
- Les services d'appui au développement des entreprises

L'activité du Groupe se répartie comme suit :

Répartition des produits opérationnels consolidés du groupe  
par pôle d'activité au 30 juin 2011



Dans le cadre de sa stratégie, le Groupe IRD souhaite d'une part développer ses capacités d'intervention tant en capital investissement qu'en immobilier d'entreprises, et d'autre part renforcer ses capacités d'arbitrage dans la gestion de ses actifs.

En effet, la stratégie du Groupe IRD, sur les prochaines années, repose sur une position volontariste en capital investissement visant à consolider le positionnement acquis au cours des dernières années auprès des PME régionales. Cette stratégie doit permettre de compléter les capacités d'intervention du Groupe avec :

- le FCPR « Génération Entrepreneurs Investisseurs », en association avec des professionnels du capital développement et des chefs d'entreprises ; Ce FCPR, géré par la SGP Poincaré Gestion, en association avec l'IRD, a vocation à favoriser l'émergence et la transmission des PME à potentiel de croissance élevé,
- le fonds « Vives II », créé par la société de valorisation de la recherche de l'Université Catholique de Louvain en Belgique et des acteurs majeurs tels que le FEI, la CDC, Axa PE,... ; Cette structure transfrontalière doit permettre de favoriser l'émergence de projets économiques issus de programmes de recherche universitaires.

Parallèlement, le Groupe IRD demeure attentif aux opportunités d'investissement qui se présenteront en matière immobilière. Les objectifs du Groupe consistent en particulier à accompagner financièrement les potentiels d'installation sur les emprises foncières acquises au cours des dernières années (La Pilaterie, Sartel, Aménagement et Territoires). Ces projets, dont certains sont en cours de négociation, seront réalisées soit au travers d'opérations en VEFA, soit en promotion. Dans le cas de locataires identifiés et de qualité, le Groupe IRD pourrait également se positionner en investisseur, aux côtés d'acteurs régionaux majeurs.

Cette stratégie d'investissement du Groupe sera conditionnée par la capacité à générer de la liquidité sur les portefeuilles actuels. L'accélération de la rotation des actifs constatée tant en capital investissement qu'en immobilier en 2011, crédibilise le potentiel de liquidité sur les prochaines années. Néanmoins, le Groupe IRD souhaite préserver ses capacités d'arbitrage de façon à gérer dans des conditions optimales les plus values potentielles.

## 6.2 L'ACTIVITE DE CAPITAL-INVESTISSEMENT

### 6.2.1 Description de l'activité de Capital-Investissement

A la suite de l'entrée d'IRD Nord Pas-de-Calais au capital du fonds d'investissement Croissance Nord Pas-de-Calais en 1999, société créée en 1991 par des structures entrepreneuriales, le Groupe IRD a progressivement développé un ensemble d'outils de capital-investissement qui peuvent intervenir à tous les stades de la vie des entreprises, depuis leur création (y compris l'amorçage) jusqu'à leur transmission, en intégrant bien sûr le développement.

En effet, à partir de Croissance Nord Pas-de-Calais, principale structure du Groupe en capital-investissement qui intervient sur des sociétés en développement ou à l'occasion de leur transmission, l'IRD a développé ses interventions :

- à destination d'entreprises en création, en primo développement ou encore de TPE en phase de transmission avec Nord Création ou les sociétés locales d'investissement constituées en partenariat pour ces dernières avec les Chambres de Commerces et d'Industrie du Nord Pas-de-Calais,
- en appui d'organisations professionnelles ou d'entreprises avec Construire Demain, créé en collaboration avec la fédération du bâtiment en Nord Pas-de-Calais et 15 entreprises régionales ou encore Idef (Institut de Développement de l'Entrepreneuriat par la Franchise), sur l'initiative de Norauto, ID Groupe (Okaidi) et Adeo (Groupe Leroy Merlin),
- en amorçage sur les projets à haut potentiel technologique, avec Inovam, créé dans le cadre d'un partenariat avec les universités du Nord Pas-de-Calais et le Conseil Régional.

Cette démarche « d'essaimage » a permis au Groupe IRD :

- d'accroître ses capacités de détection de sociétés à potentiel, en s'appuyant sur les réseaux d'entrepreneurs, les chambres de commerce et d'industrie et les fédérations professionnelles,
- d'intervenir le plus en amont possible de façon à bénéficier de conditions de valorisation préférentielles,
- d'élargir son réseau de prescripteurs et de compétences professionnelles pour améliorer l'analyse des projets et le suivi des opérations,
- d'accélérer la création de valeur dans ces sociétés.

Au travers de ses différentes structures, le Groupe IRD dispose de 65 M€ de fonds sous gestion et intervient, en position minoritaire, sous forme de capital, obligations convertibles, obligations à bons de souscription d'actions, comptes courants, ... Ses interventions sont d'une durée moyenne de 5 à 7 ans.

Par ses actions de prospection, et au travers de son réseau de partenaires (banques, avocats, experts comptables, ...) et de chefs d'entreprises, les équipes de Capital-Investissement rencontrent chaque année près de 400 entreprises, ce qui permet de disposer d'une connaissance approfondie et large du tissu économique régional.

**Ainsi au 30 juin 2011, le portefeuille du Groupe IRD se compose de plus de 300 participations minoritaires dans des entreprises essentiellement situées dans le Nord-Pas de Calais, valorisées 76,4 M€ pour un montant de 69,6 M€ investis, incluant les contributions de la structure IRD pour**



**11 M€ dont 8 M€ non libérés sur le fonds GEI. La trésorerie cumulée mobilisable au 30 juin 2011 représente 17,5 M€.**

En nombre d'opérations, les interventions sont réparties à égalité entre des interventions en développement, création ou transmission. En montant d'interventions, 40% sont liés à des opérations en capital-développement, 40% à des reprises de sociétés avec effet de levier et 20% sur des entreprises en création.

Après des années 2009 et 2010 délicates compte tenu de la conjoncture économique qui a freiné la capacité à générer des plus values, le premier semestre 2011 a permis d'enregistrer la cession de 18 lignes de participation représentant 3,5 M€, avec un TRI de 24,5% pour une durée de détention moyenne de 4,8 années.

*6.2.1.1 Fiche d'identité des principales sociétés de capital-investissement du Groupe IRD :*

- **Croissance Nord Pas-de-Calais – Capital développement/capital transmission**

- o Société de capital risque au capital de 47,5 M€
- o Principaux actionnaires : IRD (57%), Crédit du Nord (13%), Caisse d'Epargne Nord France Europe (11%), Crédit Agricole Nord de France (5%),
- o Stratégie d'investissement : PME matures, en phase de développement, reprise voire réorganisation de capital ; tous secteurs d'activité ; positions minoritaires sur des montants investis compris entre 250 K€ et 1,5 M€, avec un montant moyen d'intervention de l'ordre de 400 K€.
- o Activité et Portefeuille : 112 participations en portefeuille au 31 décembre 2010 valorisées 45,1 M€ pour un montant investi de 42,3 M€. 16 investissements et 7 sorties ont été réalisés en 2010.

- **Nord Création – Capital risque/capital transmission**

- o SAS au capital de 12,9 M€
- o Principaux actionnaires : Croissance Nord Pas-de-Calais (58 %), GIPEL (27 %), UIT (2 %).
- o Stratégie d'investissement : PME ou TPE en création, en phase de primo développement ou de reprise ; tous secteurs d'activité ; positions minoritaires sur des montants entre 50 K€ et 250 K€, avec un montant moyen d'intervention de 85 K€.
- o Activité et Portefeuille : 108 participations en portefeuille au 31 décembre 2010 valorisées 8,4 M€ pour un montant investi de 8,3 M€. 17 nouveaux investissements, 9 réinvestissements et 8 sorties ont été réalisés en 2010.

- **Inovam – Capital amorçage/capital risque**

- o SAS au capital de 10 M€
- o Principaux actionnaires : Groupe IRD (40 %), le Conseil Régional du Nord Pas-de-Calais (21%), Universités du Nord Pas-de-Calais (9%),

- Stratégie d'investissement : fonds d'amorçage créé dans le cadre de la loi Allègre, intervenant en faveur d'entreprises innovantes, pour l'essentiel issus de pôles de recherche publics et/ou universitaires dont 40% en technologies de l'information et 40% en biotechnologie ; interventions minoritaires sur des montants compris entre 50 K€ et 500 K€, avec un montant moyen d'intervention de 120 K€.
- Activité et Portefeuille : 28 participations en portefeuille au 31 décembre 2010 valorisées 3,8 M€ pour un montant investi de 3,6 M€. 10 nouveaux investissements et 7 réinvestissements ont été réalisés en 2010.

**A partir de ces structures, le Groupe IRD a complété ses interventions en capital-investissement en s'associant avec des grandes entreprises, des fédérations professionnelles et les Chambres de Commerce et d'Industrie (CCI) de façon à élargir ses réseaux de prescription et d'analyse, mais aussi pour renforcer sa capacité à identifier et à accompagner des opérations à potentiel de croissance.**

- Les Sociétés Locales d'Investissement créées en collaboration avec les CCI du Nord Pas-de-Calais : Artois Expansion, Côte d'Opale Expansion, Douaisis Expansion, Flandre Expansion, Grand Hainaut Expansion et Saint Omer Expansion. Ces structures, spécialisées par territoire, sont animées par les équipes de Capital-Investissement de l'IRD et les équipes territoriales des CCI. Elles interviennent en développement et transmission de PME sur des montants unitaires de 30 et 70 K€.
- Construire Demain, SAS au capital de 2 M€. créée en association avec la Fédération du Bâtiment en Nord Pas-de-Calais, 15 entreprises régionales du BTP, ainsi que la Banque des Travaux Publics et la Banque Populaire du Nord. Construire Demain intervient en développement et transmission de PME des secteurs du bâtiment et des travaux publics, en appuyant ses analyses sur les expertises professionnelles de ses actionnaires. Ses interventions sont comprises entre 50 et 150 K€.

Le portefeuille était constitué au 31/12/2010 de 69 participations valorisées 4,3 M€ pour un montant investi de 4 M€. 29 opérations ont été mises en place en 2010 pour 1,8 M€.

**Enfin, le Groupe IRD accompagne, en position minoritaire et en prestataires de services, des initiatives engagées par des chefs d'entreprises.**

- IDEF (Institut du Développement de l'Entrepreneuriat par la Franchise) créée en 2006 à l'initiative du Groupe Norauto et de son fondateur ainsi que des Groupes Okaïdi (ID Groupe) et Leroy Merlin. (Adeo). SAS au capital de 2 M€, IDEF intervient en faveur de franchisés de ces enseignes, à l'occasion de projets de création ou de reprise.
- Ader Investissements créée en 2007 à l'initiative de chefs d'entreprises lorrains, qui voulaient créer un outil de fonds propres, en complément des outils bancaires. SAS au capital de 1,5 M€, Ader Investissements intervient en faveur de PME situées en Alsace ou Lorraine.
- 2C Invest créée en 2010 à l'initiative de la CCI du Var, du Medef régional concerné et de Somudimec, société de caution mutuelle affiliée au crédit coopératif. Dotée de 3 M€, cette société, animée par la CCI du Var, intervient en faveur de PME régionales.

#### *6.2.1.2 Développements en 2011 de l'activité de Capital-Investissement*

Le Groupe IRD a constitué un ensemble d'outils permettant l'accompagnement en fonds propres des projets de création, de reprise et de développement des PME régionales. Dans sa stratégie, le Groupe IRD

a jusqu'à présent privilégié les petites PME qui ont structurellement besoin de fonds propres et d'accompagnement.

Ce positionnement permet au Groupe IRD de capter très en amont et dans des conditions financières avantageuses des projets à fort potentiel de croissance.

Ces outils sont limités par un niveau d'intervention maximum de 1,5 M€, ne permettant pas au Groupe IRD d'accompagner les PME les plus prometteuses lors de levées de fonds significatives. Dans ce cadre, le Groupe IRD a complété ses outils en participant à la création de deux nouveaux fonds d'investissement :

- VIVES II, fonds transfrontalier initié et géré par l'Université Catholique de Louvain.

Créé à l'initiative de Sopartec, structure de valorisation de la recherche de l'université Catholique de Louvain (UCL, Belgique), Vives II est un fonds de capital-risque qui s'appuie sur une équipe expérimentée en amorçage et sur les synergies entre les équipes de recherche de l'UCL et celles des universités du Nord Pas-de-Calais.

La souscription d'IRD Nord Pas-de-Calais au fonds, aux côtés du Fonds Européen d'investissement (FEI), de la Société Fédérale de Participation et d'Investissement (SFPI, société publique d'investissement de droit belge), de la Caisse des Dépôts et Consignations, d'Axa Private Equity, de Dexia, d'ING, de Fortis Private Equity et d'autres investisseurs significatifs, s'inscrit dans le cadre d'un partenariat opérationnel qui a été signé entre Inovam et Sopartec.

Ce fonds dispose de 43 M€ de fonds sous gestion et interviendra sur des opérations unitaires entre 1 et 5 M€. Le fonds VIVES II a une vocation transfrontalière avec 15% minimum de ses investissements qui devront être réalisés hors du territoire belge. Il s'agit d'un fonds généraliste s'adressant à des entreprises en situation d'amorçage ou de post-amorçage, avec une priorité aux projets liés au développement durable.

- Génération Entrepreneurs Investisseurs (GEI), FCPR trans-régional

Constatant que près de 15 % du portefeuille de Croissance Nord Pas-de-Calais correspondait à des entreprises valorisées plus de 10 M€ et souhaitant compléter sa capacité d'accompagnement de ces PME à fort potentiel, le Groupe IRD s'est associé à des professionnels de la finance (anciens responsables KPMG, Salustro Reydel et Robertsau Investissement) avec la création du FCPR GEI.

Le FCPR GEI dispose de 40 M€ d'engagements de souscription (avec un objectif de fonds sous gestion entre 60 et 90 M€ fin 2011) et s'adresse à des PME régionales (Alsace, Bourgogne, Champagne Ardennes, Franche Comté, Lorraine, Nord Pas-de-Calais, Picardie) de tous secteurs d'activité, à fort potentiel de développement, en phase de croissance ou de transmission.

Il intervient sur des montants unitaires de 2 à 7 M€ (avec un objectif de 15/20 participations sur 5 ans).

Son animation est assurée par la société Poincaré Gestion, en partenariat avec le Groupe IRD (avec la vocation d'en devenir actionnaire) qui participe aux organes de direction de cette société de gestion et assure la promotion et l'animation du FCPR GEI sur les régions Nord Pas-de-Calais et Picardie.

Un premier comité d'investissement s'est réuni mi juillet. Le Groupe IRD est présent au comité de direction de la société de gestion ainsi qu'au comité consultatif du FCPR.

Pour le Groupe IRD, les objectifs dans cette démarche sont :

- De compléter sa gamme d'intervention sur des montants unitaires plus élevés pour accompagner les participations dans leur développement et favoriser la création d'ETI (établissements de taille intermédiaire), à fort potentiel de croissance.
- De renforcer la présence du Groupe IRD sur le marché du capital-investissement régional en développant ses capacités d'intervention.

## **6.2.2 Organisation des activités de capital-investissement**

Les sociétés de capital-investissement du Groupe IRD sont sous statuts SA ou SAS.

Si chaque structure dispose de sa propre direction et de sa propre autonomie de gestion et d'administration, l'animation générale des activités de Capital-Investissement est assurée par :

- Marc Verly, Directeur Général d'IRD Nord Pas-de-Calais et Président de Croissance Nord Pas-de-Calais
- Thierry Dujardin, Directeur Général Adjoint d'IRD Nord Pas-de-Calais et Directeur Général de Croissance Nord Pas-de-Calais

Au total, 24 personnes participent à l'animation et à la gestion des structures de capital-investissement du Groupe IRD.

### *6.2.2.1 Animation et promotion*

Les sociétés de capital-investissement du Groupe IRD sont animées par les équipes de Croissance Nord Pas-de-Calais et de Nord Création, qui sont soit salariées par ces structures soit qui interviennent au travers de contrats de prestations de services ou de mandats de gestion.

Les équipes sont constituées de 11 directeurs de participations ou chargés d'affaires :

- Croissance Nord Pas-de-Calais : 4 Directeurs de participations, qui disposent, pour chacun d'entre eux, de plus de 20 années d'expérience bancaire et/ou en capital-investissement et 3 chargés d'affaires, de formation école de commerce, embauchés après une première expérience en capital investissement.
- Nord Création : 2 directeurs de participation, qui disposent d'une expérience confirmée en accompagnement d'entreprises (Chambre de métiers, Chambre de Commerce et d'Industrie), en assurent l'animation.
- Inovam : Deux directeurs de participation dédiés, de formation financière ou scientifique, assurent le développement de cette société, au travers d'un contrat de prestations de services avec Nord Création.
- Les autres sociétés de capital-investissement sont animées par les différentes sociétés du Groupe IRD au travers de mandats de gestion et d'animation.

Les équipes de capital-investissement appuient leurs démarches commerciales sur des contacts directs auprès des entreprises avec plus de 300 contacts par prospection chaque année) ou en s'appuyant sur les réseaux de prescription tels que les experts comptables, les avocats d'affaires ou encore les structures professionnelles.

Par ailleurs, à l'occasion de l'étude des dossiers, les équipes de capital-investissement font appel à des experts externes, en s'appuyant en particulier sur les 120 chefs d'entreprises qui participent aux comités d'investissement.

#### *6.2.2.2 Gestion et suivi financier*

Les fonctions de support et de gestion de l'ensemble des sociétés de capital-investissement sont assurées par IRD Nord Pas-de-Calais dans le cadre de mandats de gestion :

- 2 juristes assurent la rédaction des pactes d'associés et autres documents juridiques,
- 1 juriste assure la gestion sociale des sociétés,
- 2 personnes au sein de la direction financière assurent le back-office des lignes de participations et supervisent les révisions semestrielles des portefeuilles,
- 2 personnes assurent la gestion comptable et financière des différentes sociétés,
- 1 personne assure la fonction de contrôle interne.

### **6.2.3 Processus d'investissement/désinvestissement et suivi des participations**

#### *6.2.3.1 Processus d'investissement*

Chaque structure dispose de ses propres organes de décision. Les comités d'investissement regroupent des chefs d'entreprises et des représentants des actionnaires, au nombre généralement de 8 à 12. Ces représentants sont retenus pour leurs compétences et leur connaissance du tissu économique.

L'organisation des processus d'investissement et de désinvestissement est analogue pour toutes les structures, avec en particulier

- Des études normalisées pour toutes les structures, dans lesquelles sont analysés la contrepartie, le projet, les conditions de l'intervention, les conditions de liquidité de la participation,... Ces études sont de la responsabilité des responsables de participation, en liaison avec des experts externes sélectionnés pour leurs compétences et leurs connaissances « métier ».
- Des pré-comités qui orientent les dossiers et les montages et valident au final les conditions techniques de l'intervention (pacte d'associés, contrats d'OC,...). Ces pré-comités, regroupant notamment le Directeur Général Adjoint d'IRD Nord Pas-de-Calais et des représentants des actionnaires de la structure valident l'orientation proposée par le responsable de participation et/ou oriente le montage financier. Ces pré-comités se réunissent de façon hebdomadaire. Ils permettent également d'examiner l'orientation à donner sur des dossiers en portefeuille, en cas de difficultés et/ou d'engagement de négociation de sortie.
- Des comités consultatifs, constitués de chefs d'entreprises et de représentants des actionnaires, qui valident ou amendent les opérations et émettent un avis sur le projet, son

orientation, les conditions, et les modalités de mise en œuvre. Les modalités définitives dans le respect des préconisations du comité sont examinées en pré-comité.

- Une décision finale qui revient au directeur général ou au président de la société concernée. En effet, seuls le Directeur Général ou le Président de la structure concernée sont habilités à confirmer l'accord et valident définitivement la lettre d'offre (sous conditions suspensives ou ferme), sur proposition du pré-comité.

Cette organisation permet d'assurer une sélection attentive des projets, en associant professionnels de la finance et compétences techniques de chefs d'entreprises. Elle garantit également une indépendance des décisions entre les différentes structures.

L'ensemble des structures du Groupe bénéficient d'un agrément OSEO garantie, ce qui permet de réduire les risques unitaires.

Enfin, la Direction Générale d'IRD Nord Pas-de-Calais supervise l'ensemble des engagements de façon à limiter une éventuelle trop importante exposition aux risques par secteurs d'activité mais aussi limiter les risques cumulés par contrepartie au niveau du Groupe.

#### *6.2.3.2 Suivi des participations*

Outre les réunions hebdomadaires, qui permettent d'orienter les dossiers, une revue exhaustive des portefeuilles est organisée de façon semestrielle.

Cette revue, qui est supervisée par la Direction Financière d'IRD Nord Pas-de-Calais, permet de faire un point sur la situation de la participation, et éventuellement de préciser les orientations données, en présence du responsable de celle-ci et du directeur général de la structure.

Sur la base des derniers bilans et comptes de résultats, la Direction Financière d'IRD Nord Pas-de-Calais propose une valorisation de la participation selon cinq méthodes différentes usuelles (valorisation à l'entrée, multiples, ANR, méthode des comparables,...) qui est discutée ou corrigée avec le responsable de la participation.

Le Directeur Financier d'IRD Nord Pas-de-Calais et le Directeur Général de la structure valident la valeur à retenir et entérinent les éventuelles provisions ou justes-valeurs à comptabiliser.

Ces travaux sont enfin révisés par les Commissaires aux Comptes, dans le cadre de leur mandat, avant présentation et validation définitive par les Conseils d'Administration respectifs des structures.

#### *6.2.3.3 Processus de désinvestissement*

Les orientations définies à l'occasion des pré-comités et/ou des revues semestrielles de portefeuille sont transmises, au comité de désinvestissement, qui confirme, infirme ou amende la proposition.

Ce comité, spécifique à chaque structure, est constitué de 3 personnes : le Directeur Général d'IRD Nord Pas-de-Calais, le Président et le Directeur Général de la structure concernée.

### **6.2.4 Stratégie et positionnement de l'activité de Capital-Investissement**

En conclusion, le Groupe IRD a, en 20 ans, constitué un ensemble homogène et cohérent de structures de capital-investissement de proximité.

Ces structures ont un positionnement généraliste à l'exception de quelques structures spécialisées dans l'amorçage de projets à haut potentiel technologique (Inovam ou Vives II), ou encore Construire Demain, créé en partenariat avec la Fédération du Bâtiment et des Travaux Publics en Nord Pas-de-Calais et IDEF.

Le Groupe IRD intervient sur des projets, des sociétés ou aux côtés d'entrepreneurs à potentiels, le plus en amont possible pour assurer des conditions financières optimales, notamment en terme de valorisation. L'intervention du Groupe sur des petites PME ou des sociétés en création, sur des tickets d'investissement limités, permet de détecter très en amont des projets à potentiel et donc de les accompagner au travers des différents outils du Groupe, dans le respect de l'indépendance de décision de chaque structure.

Cette stratégie permet au Groupe IRD de disposer d'un portefeuille de participations à fort potentiel de création de valeurs, tout en respectant les objectifs « sociétaux » définis par ses actionnaires, à savoir la densification du tissu économique régional et l'appui à l'émergence d'une nouvelle génération d'entrepreneurs.

La souscription en 2011 aux fonds d'investissement VIVES II intervenant sur les projets à haut potentiel technologique et Génération Entrepreneurs Investisseurs (GEI) intervenant sur des sociétés en développement ou en phase de transmission a permis de compléter les interventions du Groupe sur des opérations de montant unitaire plus élevé.

L'activité Capital-Investissement s'appuie sur une équipe de 24 personnes, dont 11 directeurs de participations et chargés d'affaires. La synergie avec les autres métiers du Groupe permet de démultiplier les capacités de détection et d'analyse d'opérations. Les réseaux d'entrepreneurs ou professionnels dont dispose le Groupe IRD, et qui sont mobilisés dans ces structures notamment au travers des comités d'investissement, permettent de démultiplier les actions commerciales mais aussi de renforcer l'analyse et l'accompagnement des projets par des approches « métier ».

Fort de ces atouts, le Groupe IRD ambitionne de demeurer l'acteur majeur en capital-investissement de proximité en Nord Pas-de-Calais et d'accroître ses capacités d'intervention, afin de renforcer l'accompagnement des PME les plus prometteuses.

### **6.3 L'ACTIVITE IMMOBILIER**

Le Groupe IRD a développé au cours des 10 dernières années une offre immobilière originale tant en immobilier d'entreprises que dans le cadre d'opérations d'habitat.

Conformément aux objectifs fixés par le Conseil d'Administration d'IRD Nord Pas-de-Calais, cette offre doit contribuer à densifier le tissu économique du Nord Pas-de-Calais :

- en permettant à des PME régionales de disposer de locaux adaptés à leur activité
- mais aussi en favorisant l'installation et une présence pérenne de groupes nationaux et internationaux dans la région.

Dans ce cadre, le Groupe IRD a développé une offre large dans les domaines suivants :

- Co-investissement dans des sociétés civiles immobilières aux côtés de chefs d'entreprises, dont les sociétés sont locataires des locaux. Ces co-investissements sont réalisés au travers de pactes d'associés qui définissent les obligations des actionnaires, permettent de préserver les intérêts de

Batixis, filiale à 100 % de l'IRD, notamment lorsqu'elle intervient en position d'actionnaire minoritaire. Ces pactes prévoient également une clause de liquidité à 7/8 ans.

- Investissement direct sur des projets structurants en bureaux ou commerces, pour favoriser l'implantation de groupes ou développer l'attractivité de zones urbaines ou péri-urbaines en Nord Pas-de-Calais. Ces investissements concernent des emplacements de premier ordre généralement en centre ville ou en proche périphérie de grandes villes, avec une orientation volontariste sur des immeubles fongibles et de « dernière génération » notamment en matière de consommation énergétique.
- Aménagement de zones d'activités – en propriété ou sous concession publique – pour développer une offre foncière adaptée à des PME, dans une situation de raréfaction des terrains disponibles en périphérie lilloise. Le Groupe IRD intervient en coordinateur des différents acteurs publics et privés, en assurant l'ensemble des démarches juridiques et techniques d'aménagement de ces zones. Le Groupe IRD cède ensuite ces terrains, soit au travers d'opérations de promotion soit par des ventes en VEFA de programmes immobiliers. Ponctuellement, le Groupe peut également intervenir en investisseur ou en co-investissement sur des programmes ciblés sur des opérations locatives de qualité.
- Investissement en habitat mis en location à des cadres en situation de mobilité pour améliorer l'attractivité du Nord Pas-de-Calais pour des personnes à haut potentiel. Ces investissements sont réalisés soit à la demande de sociétés qui recherchent des logements pour leurs cadres, soit en « blanc » sur des emplacements de premier ordre, avec des risques locatifs quasi inexistant compte tenu de la demande locative sur ce type de biens.
- Prestations techniques et juridiques pour assister les chefs d'entreprises dans la définition et la formalisation de leurs besoins, la négociation avec les maîtres d'œuvre et le montage des opérations. Ces prestations sont facturées selon leur nature. Le Groupe IRD peut également, via ses structures sous statut CIF (Conseil en Investissement Financier) participer à la recherche des financements et/ou des investisseurs.

Cette offre originale est développée dans des conditions financières sécurisées, conformément aux conditions définies par le Conseil d'Administration d'IRD Nord Pas-de-Calais :

- Le Groupe IRD intervient dans le cadre d'opérations à effet de levier selon des proportions fonds propres/dettes généralement de 25%/75%, les loyers perçus devant impérativement couvrir le remboursement de la dette. Aucune opération n'est financée en crédit in-fine, limitant ainsi les risques liés à une évolution erratique des marchés financiers ou immobiliers.
- Le Groupe IRD n'a pas vocation à intervenir sur des opérations « en blanc » ou spéculatives, les seules opérations faisant exception à ce principe concernant soit une opération de bureaux au cœur du centre d'affaires de Lille qui sera livrée en 2013, soit les investissements en fonciers dans le cadre d'opérations d'aménagement, pour lesquels les engagements financiers demeurent limités. Compte tenu de leurs caractères exceptionnels et atypiques, ces opérations font l'objet d'une validation préalable du CA.
- Le Groupe IRD s'attache à développer une offre immobilière répondant aux nouvelles normes de consommation énergétique. Cette stratégie, conforme aux engagements du Groupe en matière de Responsabilité Sociétale et Environnementale (RSE) et qui permet également de préserver de façon durable la qualité des actifs immobiliers, a été engagée depuis 3 ans. En matière d'habitat notamment, cette politique a amené le Groupe à renouveler son parc en cédant une partie du parc historique.



**Le patrimoine immobilier du Groupe (entreprises et habitat) représentait au 30 juin 142 M€ (130 M€ d'actifs corporels et 12 M€ d'immobilisations financières) dont 117 M€ en exploitation. Les revenus locatifs s'élevaient au 30 juin à 9,2 M€ (en base annualisée), au regard de 105 M€ d'actifs immobiliers détenus en propre par le Groupe, avec un rendement moyen de 8,8 %, toutes natures d'opérations confondus.**

**L'immobilier d'entreprises représente 82 % du patrimoine du Groupe, et l'immobilier d'habitat 18%.**

<b>Au 30 juin 2011, en millions d'euros</b>	<b>TOTAL</b>	<b>ENTREPRISES</b>	<b>HABITAT</b>
IMMEUBLES EN EXPLOITATION	105	81	24
SIEGE SOCIAL DU GROUPE	5	5	
TERRAINS NUS ET INVESTISSEMENTS EN COURS	20	19	1
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	12	12	
<b>TOTAL</b>	<b>142</b>	<b>117</b>	<b>25</b>

Un état détaillé du patrimoine immobilier du Groupe figure au chapitre 8 du présent document de référence. Ce patrimoine est réévalué semestriellement, conformément aux règles et méthodes comptables décrites dans les notes 5.5, 5.6 et 5.8 des annexes aux comptes consolidés figurant au chapitre 20 du présent document de référence.

### **Expertises indépendantes**

S'agissant de l'immobilier d'entreprises, le Groupe fait procéder chaque année à une expertise indépendante sur au minimum deux actifs immobiliers de son portefeuille, sur un total de 46 actifs au 30 juin 2011.

Au cours de l'exercice 2010, le Groupe IRD a fait expertiser six actifs immobiliers d'entreprises par les experts suivants<sup>3</sup> :

- Magellan Immobilier : Magellan Immobilier adhère à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

En 2010, Magellan Immobilier a été missionné par le Groupe IRD pour déterminer la valeur vénale « occupée » deux ensembles immobiliers de bureaux pour le compte du Groupe IRD :

- o l'ensemble immobilier sis au 47, 49 et 51 rue de l'Abbé Bonpain à Comines, constitué de bureaux pour une surface totale de 8 892 m<sup>2</sup> et dont la valorisation au 31 décembre 2010 est de 0,8 M€.
- o l'ensemble immobilier Entreprises et Cités sis au 40 rue Eugène Jacquet à Marcq-en-Baroeul, constitué de bureaux et salles de réunion pour une surface totale de 12 887 m<sup>2</sup> et dont la valorisation au 31 décembre 2010 est de 15,2 M€.

Ces expertises ont été réalisées en accord avec les normes professionnelles en vigueur en France (Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière).

---

<sup>3</sup> Les rapports des experts sont présentés au chapitre 23 du présent document de référence

- BNP Paribas Real Estate : membre de l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière, BNP Paribas Real Estate adhère à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

En 2010, BNP Paribas Real Estate a été missionné par le Groupe IRD pour déterminer la valeur vénale « occupée » de l'ensemble immobilier sis au 24 et 26 rue de la Papinerie à Leers, constitué de deux entrepôts pour une surface totale de 6 802 m<sup>2</sup>.

Cette évaluation a été réalisée en conformité avec les règles en vigueur en France telles que définies dans la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière et les normes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), ainsi que dans le respect du label de qualité de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

La valorisation au 31 décembre 2010 est de 1,8 M€.

- Jean- Noël Bearez : en tant que membre de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière (IFEI), Jean-Noël Bearez adhère à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière.

Jean-Noël Bearaz a procédé en 2010 à l'évaluation d'un terrain de 59 814 m<sup>2</sup> sis rue du Houblon à Marcq-en-Baroeul, dont la valorisation au 31 décembre 2010 est de 10,4 M€ et évaluation d'un ensemble immobilier sis au 85 rue de l'Alma à Roubaix, constitué de bureaux et de commerce pour une surface totale de 9 258 m<sup>2</sup> dont la valeur vénale occupée au 31 décembre 2010 est de 9,5 M€.

### **Mission**

Tous les actifs immobiliers concernés ont été visités par les équipes des experts à l'occasion de leur mission.

La valorisation repose sur les documents communiqués par le mandant, dont notamment le cas échéant :

- situation cadastrale ;
- baux ;
- détail sur la fiscalité et sur certaines charges.

### **Méthodologie**

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- méthode par le revenu (ou dite par le rendement), sauf pour l'évaluation de terrains : cette approche consiste à capitaliser la valeur locative des biens selon un taux de rendement fixé par analogie au marché de l'investissement.
- méthode par analogie : cette approche permet de définir la valeur par référence au marché, c'est-à-dire en se référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.
- méthode par le compte à rebours dans le cas de l'évaluation de terrains : cette méthode consiste à établir le bilan financier d'une opération immobilière et en déduire la valeur foncière.

Ces évaluations s'entendent sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des biens entre la date de réalisation des expertises et la date de valeur.

Les informations reproduites ci-dessus sont issues des rapports remis par les experts immobiliers et, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données fournies par les experts immobiliers, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites, inexactes ou trompeuses.

Ces expertises représentent 37,7 M€ d'actifs immobiliers expertisés à fin 2010, dont 25,6 M€ d'actifs immobiliers détenus en propre sur un total de 123,3 M€ d'actifs immobiliers au 31 décembre 2010 (entreprises et habitat confondus), soit 21% du patrimoine.

Les résultats de ces expertises ont été pris en compte dans les comptes au 31 décembre 2010. Aucune nouvelle expertise n'a été prise en compte au 30 juin 2011. Le Groupe IRD envisage d'augmenter progressivement le nombre d'expertises réalisées au cours des prochaines années.

S'agissant de l'immobilier d'habitat, les évaluations semestrielles sont réalisées exclusivement en interne.

### **6.3.1 L'immobilier d'entreprises**

Au 30 juin 2011, le Groupe IRD participe, directement et indirectement, à 58 opérations immobilières :

- 42 au travers de Sociétés Civiles Immobilières, représentant un actif total de 81 M€ en co-investissement,
- 16 immeubles en détention directe, représentant 81 M€ d'actifs immobiliers.

Le taux d'occupation des actifs en exploitation est de 93% au 30 juin 2011.

Entre 2008 et 2010, les investissements en immobilier d'entreprises se sont élevés à 92,5 M€ avec en particulier quelques opérations symboliques telles que les acquisitions par l'intermédiaire d'Avenir et Territoires du siège social de Bayer France à Lille, pour 23,5 M€ (immeuble cédé en 2010), du siège social de Norpac pour 14 M€, ou encore le siège social de Vilogia pour 14,5 M€.

Sur le premier semestre 2011, les investissements du Groupe se sont élevés à 8 M€, dont le programme d'extension de l'immeuble occupé par Entreprises et Cités et la réalisation d'une zone d'activités commerciales en périphérie lilloise.

#### *6.3.1.1 Investissements et co-investissements en immobilier de bureaux et commerces*

Cette activité est exercée d'une part par Batixis, détenue à 99 % par le Groupe, et d'autre part par Avenir et Territoires, détenue à 67,2% par le Groupe :

Il s'agit pour le Groupe de réaliser :

- Du co-investissement avec des entrepreneurs, dans le cadre de projets locatifs, au travers de sociétés immobilières dédiées à chaque projet
- Des investissements directs sur des projets de taille intermédiaire (2 à 5 M€)

- D'intervenir, via Avenir et Territoires, sur des projets immobiliers de bureaux de qualité, à destination de grandes entreprises, lors d'opérations à effet de levier d'une taille d'environ 10 à 15 M€, sécurisées par la qualité des locataires et les modalités des baux (comme par exemple la construction du siège social de la société Norpc, locataire sur un bail de 12 ans fermes ou le rachat du siège social de Vilogia, locataire sur un bail de 9 ans fermes).

Le patrimoine immobilier au 30 juin 2011 s'élève à 81 M€ en co-investissement et 81 M€ en détention directe.

#### 6.3.1.2 L'aménagement de zones d'activités

Le Groupe exerce une activité d'aménagement de zones d'activités. Il assure la commercialisation de terrains après viabilisation et a également vocation à réaliser ponctuellement des opérations de promotion en immobilier d'entreprise.

Le Groupe dispose notamment, via Aménagements et Territoires, société détenue à 100 % par IRD Nord Pas de Calais, d'une concession d'aménagement, accordée par Lille Métropole Communauté Urbaine, sur la commune d'Herlies, en périphérie lilloise, pour une surface de 14 hectares.

Par ailleurs, un projet d'acquisition d'une emprise immobilière de 18 hectares sur les communes de Templeuve et Cappelle en Pévèle, devrait aboutir au dernier trimestre 2011 avec une première phase d'aménagement de 9 hectares.

Les risques financiers sur ce type d'activités sont limités à l'acquisition de l'emprise foncière et à l'aménagement des terrains, sachant que sur les projets en concession (Herlies), les coûts liés à l'aménagement sont refacturés à la collectivité publique. Les résultats sont liés à la commercialisation des terrains ou à la réalisation d'opérations de promotion. A noter que sur les opérations en concessions le risque financier est d'autant plus limité que la collectivité publique s'engage également à racheter les terrains qui n'auraient pas trouvé preneur au terme du contrat.

#### 6.3.1.3 La réserve foncière

##### - **Zone industrielle de la Pilaterie**

Le Groupe est propriétaire d'un terrain de 6 hectares sur la zone industrielle de la Pilaterie, zone d'activités en proche périphérie Lilloise. Cette emprise foncière a été acquise en 2008, dans l'objectif de développer une zone susceptible d'accueillir des grandes entreprises, face à une raréfaction de l'offre foncière de grande surface sur la ville de Lille et ses environnements.

Ce projet s'inscrit également dans la politique des « 100 hectares » voulue par Lille Métropole Communauté Urbaine.

La conjoncture économique a freiné en 2009 et 2010 la commercialisation de ce projet mais plusieurs contacts sont en cours dans le cadre de la construction de sièges sociaux d'entreprises régionales ou nationales.

##### - **Terrain du Sartel**

Le Groupe est propriétaire de la réserve foncière de l'ex-site des Filatures du Sartel, de plus de 6 hectares, à Wattrelos.

Il a engagé en partenariat avec Lille Métropole Communauté Urbaine et Batixia, structure d'aménagement détenue majoritairement par la Caisse des Dépôts et le Conseil Régional du Nord Pas de Calais, une étude d'implantation d'un village d'artisans avec en parallèle un projet avec Vilogia de construction de logements, à destination de ces mêmes artisans. Sur le solde du terrain, un projet de parc d'activité d'entreprises est en cours d'étude.

#### 6.3.1.4 Prestations techniques et juridiques

Le Groupe a acquis des compétences en gestion financière et technique des projets et développe une offre en prestations techniques avec la volonté de renforcer la contribution au résultat de ces honoraires et commissions. Il s'agit en particulier de prestations de gestion locative pour compte propre, ou pour le compte de tiers dans le cadre de mandats de gestion, et d'études et prestations techniques.

#### 6.3.1.5 Organisation de l'activité d'immobilier d'entreprises

Si chaque société dispose de ses propres organes de gouvernance, l'animation et la gestion des activités « immobilier d'entreprises » est concentrée sur Batixis, principale société du Groupe, qui porte l'ensemble des équipes en charge de l'animation et du suivi des opérations. Les fonctions support sont centralisées au niveau d'IRD Nord Pas-de-Calais.

La direction de l'ensemble des équipes est assurée par Marc Verly, Directeur Général d'IRD Nord Pas-de-Calais, qui est secondé par Thierry Dujardin, Directeur Général Adjoint du Groupe.

Des contrats de prestations, pour les fonctions de commercialisation ou de suivi technique des opérations, ainsi que des mandats de gestion, pour les fonctions support, permettent de réaffecter les coûts aux différentes structures concernées, en fonction des charges effectives.

Au total, 20 personnes participent à l'animation et la gestion des structures « immobilier d'entreprises » du Groupe IRD.

#### 6.3.1.6 Animation, promotion et réalisation des opérations

Les activités « immobilier d'entreprises » du Groupe IRD sont animées par une équipe de 10 personnes dont :

- 4 personnes, dont 3 de formation financière ou disposant d'une forte expérience d'opérations notamment auprès de collectivités, en charge de la commercialisation et du montage des opérations.
- 1 personne, de formation technico-juridique, en charge du suivi technique et juridique des opérations d'aménagement.
- 5 personnes, dont 4 d'entre elles de formation technique avec des expériences significatives auprès de « majors » du bâtiment, en charge de l'élaboration et du suivi des techniques des chantiers.

Les équipes immobilières ont noué des partenariats avec les principaux intervenants immobiliers régionaux (Norpac – Groupe Bouygues – Spie, Eiffage, Rabot Dutilleul, SEM, ...), mais aussi les notaires, architectes ou agents immobiliers ainsi qu'avec les acteurs publics.

Ce maillage ajouté aux démarches de prospection directe à destination des entreprises, en s'appuyant sur l'ensemble des métiers du Groupe, permet à celui-ci de disposer d'informations de qualité sur le marché

immobilier régional ainsi que sur les projets potentiels. Ainsi, près de 200 projets ont été examinés au cours des trois dernières années.

#### 6.3.1.7 Gestion et suivi financier

Les fonctions de support et de contrôle de l'ensemble des activités « immobilier d'entreprises » sont assurées par IRD Nord Pas-de-Calais dans le cadre de mandats de gestion avec :

- 2 juristes, en charge du montage juridique des opérations et/ou de la gestion sociale des sociétés
- 2 comptables, en charge de la comptabilisation des opérations et du suivi de la gestion locative
- 2 personnes en back office, en charge du suivi administratif et financier des opérations, notamment pour la recherche de financement, le suivi des règlements et la valorisation des portefeuilles.
- 1 personne assure la fonction de contrôle interne

#### 6.3.1.8 Processus d'investissement/désinvestissement et de suivi des opérations

Chaque structure dispose de ses propres organes de gouvernance, avec des Conseils d'Administration indépendants qui valident ou amendent les avis consultatifs du comité d'investissement.

Le comité d'investissement consultatif, constitué de 10 membres, retenus pour leurs compétences, est commun à l'ensemble des structures. Il regroupe des experts, généralement chefs d'entreprises, nommés par le Conseil d'Administration de Batixis, structure centrale de l'activité « immobilier d'entreprises » du Groupe IRD. Il est présidé par Marc Verly, également Président de Batixis.

La détection, l'étude et le montage des opérations est de la responsabilité des équipes de Batixis.

Les réunions bimensuelles, animées par le Président de Batixis, permettent de recueillir l'avis des différents services concernés : commercialisation, techniques, financiers et juridiques. Ces réunions permettent de sélectionner et d'orienter les opérations, avant présentation au comité.

Le comité d'investissement se réunit de façon mensuelle. Son avis est consultatif, la décision finale d'investissement revenant aux Conseils d'Administration, ou de façon exceptionnelle, au Président de la société concernée, par délégation, en cas d'urgence.

Le dossier présenté au comité comporte une analyse :

- Du projet immobilier, sur le plan technique, sur l'emplacement et sa fongibilité, la capacité à recommercialiser le bien étant une partie essentielle de l'étude,
- De la qualité du locataire et/ou du partenaire, le Groupe IRD n'ayant pas vocation à s'engager sur des opérations « en blanc ».
- Des perspectives de liquidité, le Groupe IRD, en tant qu'investisseur ayant une stratégie de rotation de ses actifs sur des durées de 7 à 8 ans, sauf exception.
- Des conditions juridiques de l'opération, notamment des termes du pacte d'associés dans le cadre de co-investissements.

Le comité d'investissement est également sollicité dans le cadre d'une cession anticipée d'une opération, non conforme aux conditions du pacte ou programme initial.

Conformément aux statuts des différentes structures, chaque investissement ou désinvestissement doit faire l'objet d'une validation préalable du Conseil d'Administration de la structure concernée.

#### *6.3.1.9 Suivi du portefeuille immobilier*

Outre les réunions bimensuelles qui permettent d'orienter les opérations, une revue exhaustive des immeubles et participations immobilières est organisée de façon semestrielle, dans le cadre de l'arrêté des comptes.

A cette occasion, chaque immeuble est valorisé selon des méthodes de rendement :

- Cette revue, qui est supervisée par la Direction Financière du Groupe, permet de faire un point sur la situation locative, et éventuellement de préciser les orientations en gestion patrimoniale.
- Un rendement locatif « normatif » est déterminé selon une grille de calcul prenant en compte la qualité du locataire, la fongibilité de l'immeuble, sa capacité à se valoriser dans le temps, et son implantation.
- Sur ces bases, le Directeur Financier de l'IRD et la Directeur Général de la structure valident la valeur à retenir et entérinent les éventuelles provisions ou justes-valeurs à comptabiliser.
- De façon à confirmer ces valeurs, la Direction Financière du Groupe procède, en liaison avec les commissaires aux comptes, à des évaluations externes sur les actifs les plus significatifs tous les 24 mois. Ces évaluations, réalisées par des experts indépendants, permettent également de valider ou de faire évoluer les méthodes d'évaluation retenues en interne.
- Ces travaux sont enfin révisés par les Commissaires aux Comptes, dans le cadre de leur mandat, avant validation définitive et présentation aux Conseils d'Administration.

#### *6.3.1.10 Stratégie et positionnement de l'activité « immobilier d'entreprises »*

Au cours des dix dernières années, le Groupe IRD s'est positionné comme un acteur significatif en immobilier d'entreprises sur le Nord Pas-de-Calais.

Dans sa stratégie d'investissement, le Groupe IRD a dans un premier temps privilégié les opérations en co-investissement aux côtés de chefs d'entreprises, dont les sociétés étaient elles-mêmes locataires.

Constatant le besoin en accompagnement technique, le Groupe IRD a progressivement constitué une équipe d'ingénieurs en bâtiment, qui lui confère un positionnement atypique par la variété de ses capacités d'intervention sur le marché de l'investissement en « immobilier d'entreprises » sur le Nord Pas-de-Calais.

A ce jour, le Groupe IRD a développé une activité en

- Co-investissement, aux côtés de chefs d'entreprises et/ou d'investisseurs régionaux, au travers de sociétés immobilières dédiées à chaque projet

- Investissement direct sur des projets sécurisés, avec des locataires de qualité sur des durées longues et des emplacements de premier ordre
- Aménagement de zones d'activités en périphérie lilloise pour développer une offre foncière à destination soit de PME, soit de sociétés nationales ou internationales, qui font face à une raréfaction des capacités d'accueil en immobilier. Cette stratégie permet de capter des projets d'investissement très en amont, tout en limitant les risques financiers.
- Prestations de services, notamment sur les aspects techniques, en s'appuyant sur une équipe d'ingénieurs expérimentés.

La diversité de ses interventions a permis au Groupe de se constituer un patrimoine immobilier de qualité, en préservant la sécurité des investissements, par une juste division des risques notamment sur les projets « PME » ou au travers de programmes locatifs avec des contreparties de qualité et des baux sécurisés.

La diversité de ses interventions, ajoutée aux capacités de détection du Groupe, avec les partenariats noués avec les principaux intervenants régionaux en « immobilier d'entreprises », permettent au Groupe IRD de disposer d'un potentiel d'intervention significatif.

L'association du Groupe IRD avec des investisseurs externes au Groupe, notamment sur sa filiale Avenir et Territoires, permet de démultiplier les capacités d'investissement sur des projets sécurisés.

### **6.3.2 L'immobilier d'habitat**

#### *6.3.2.1 Structures et organisation de l'activité d'immobilier d'habitat*

Cette activité est exercée par Forelog, société foncière, et au travers de ses 5 SCI. Par cette activité, le Groupe IRD développe une offre locative à destination de cadres en situation de mobilité.

Le Groupe IRD souhaite par cette activité contribuer à améliorer l'attractivité de la région Nord Pas-de-Calais, pour des cadres à fort potentiel.

A fin juin 2011, Forelog et ses SCI étaient propriétaires de 114 logements représentant une valeur brute de 22 M€. Les loyers, hors charges, se sont élevés à 683 K€ sur le semestre avec un taux d'occupation de 97%.

Depuis 2009, Forelog s'attache à « faire tourner » ses actifs de façon à :

- Adapter son offre locative aux évolutions des demandes des locataires,
- Rénover la qualité de son offre, notamment en biens à basse consommation énergétique,
- Externaliser les plus values sur les biens immobiliers en portefeuille.

Ainsi, 12 ventes ont été signées au 1er semestre pour un prix de vente global de 2,6 M€ avec une plus-value de 1,6 M€. 6 compromis ont été conclus pour un prix de vente global de 1 M€.

Parallèlement, Forelog poursuit sa politique d'investissement avec 33 maisons ou appartements en cours d'acquisition ou de construction. Forelog s'est notamment porté acquéreur :



- De 15 appartements (dans un immeuble BBC de 30), adossée à un bail conclu avec EDF pour livraison en septembre 2012.
- De 10 logements en VEFA dans le cadre de la réhabilitation d'un immeuble de fin du XIXème siècle (LA POSTE) classé à l'inventaire supplémentaire des bâtiments historiques pour une livraison courant 2013.

L'équipe en charge de l'animation et de la gestion des activités Immobilier d'habitat est constituée de 3 personnes qui ont la responsabilité de la détection d'opérations, de leur montage, et de leur gestion administrative et financière. La gestion locative a été internalisée, début 2011, dans l'objectif d'en améliorer la qualité. Les projets d'investissement sont examinés par un comité d'investissement, qui est constitué de personnalités qualifiées et expérimentées, la décision finale d'investissement revenant au Conseil d'Administration de FORELOG.

Comme l'activité Immobilier d'entreprises, le portefeuille fait l'objet d'une revue semestrielle exhaustive, sur la base de valeurs de rendement examinées pour chaque opération.

**Enfin, le Groupe IRD est l'actionnaire majoritaire de CMI, holding de Vilogia, Groupe de sociétés HLM.**

Compte tenu du statut particulier de VILOGIA, les actifs immobiliers ne sont pas consolidés dans le bilan de l'IRD. Néanmoins, les principales données d'exploitation 2010 sont les suivantes :

- 55 333 logements gérés, contre 53 829 l'exercice précédent,
- 223 M€ de loyers appelés, contre 209,8 M€ l'exercice précédent,
- 1 792,5 M€ d'actifs immobiliers en valeur nette, contre 1 456,6 M€ l'exercice précédent,
- 588 M€ de capitaux propres contre 515,5 M€ l'exercice précédent,
- 91 M€ d'autofinancement brut, contre 68 M€ l'exercice précédent,
- 48 M€ d'autofinancement net, contre 32,7 M€ l'exercice précédent.

Au 30 juin 2011, le patrimoine sous VILOGIA était le suivant :

	Nord-Pas de Calais	Ile de France	Ouest - Sud Ouest	Est - Sud Est
Nbre de logements gérés	46 345	5 877	207	998
Nbre de foyers gérés	2408	164		
dont Nbre de logements nouveaux mis en service	536	11	77	
Nbre logements commandés ou en cours de construction	1592	88	102	
Nbre de logements vendus dans l'ancien	137			
montant de loyers (k€)	99 343	12 697	362	1363
montant d'investissements en constructions et en foncier (k€)	72 014	33 769	12 270	12 519
montant de réhabilitations et améliorations du parc locatif (k€)	35 152	2 632		415
montant de ventes de logements dans l'ancien (k€)	10 841			

Même si VILOGIA n'est pas consolidée au niveau financier, et que sa gouvernance est partagée avec les représentants salariaux, les liens entre le Groupe IRD et Vilogia permettent de réaliser des opérations conjointes d'investissement, dans le respect des intérêts respectifs des différentes structures.

En effet les projets en centre-ville des principales agglomérations cumulent généralement des besoins en immobiliers commerciaux, tertiaires et en habitats, notamment sociaux. La proximité entre le Groupe IRD et Vilogia et la capacité à développer une offre globale mixant locaux commerciaux, logements sociaux et logements haut de gamme ont ainsi permis d'être retenu pour le projet « La Poste », projet de rénovation d'un immeuble en centre-ville de Lille, emplacement de premier ordre face à la préfecture de région et au palais des beaux arts, dans d'excellentes conditions d'achat.

#### 6.3.2.2 Stratégie et positionnement de l'activité immobilier habitat

Avec Forelog et Vilogia, le Groupe IRD a développé une offre originale en immobilier d'habitat qui vise à :

- Attirer des cadres à haut potentiel en région Nord Pas-de-Calais,
- Proposer une offre immobilière couplant immobilier d'activités (avec Batixis) et logements (résidentiels et sociaux).

La diversité et l'ampleur de cette offre permet au Groupe IRD d'être sélectionné sur des programmes immobiliers structurants de centre ville, à fort potentiel de création de valeurs.

Compte tenu des ressources financières de ces structures, ces activités sont auto-suffisantes et ne nécessitent pas, de la part d'IRD Nord Pas-de-Calais, de ressources financières complémentaires.

La contribution de Forelog aux résultats du Groupe IRD devrait demeurer significative au cours des prochaines années, compte tenu du remboursement des dettes souscrites et de la rotation des actifs.

## **6.4 LES SERVICES D'APPUI AU DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES**

En appui de ses interventions en investissement, le Groupe IRD a développé une offre de services en rapprochement d'entreprises, en ingénierie financière et en étude d'implantation.

Ces activités, qui ont progressivement gagné en autonomie, s'inscrivent dans la stratégie de développement du Groupe IRD par leur positionnement, avec la volonté de renforcer leur contribution aux résultats du Groupe au cours des prochaines années, avec notamment Nord Transmission et Résalliance et Associés, sociétés qui bénéficient du statut réglementé de Conseil en Investissement Financier (CIF).

### **6.4.1 Rapprochement d'entreprises, avec Nord Transmission**

Créée en 1985 dans l'objectif de faciliter la transmission des entreprises du Nord Pas-de-Calais, Nord Transmission a réalisé en 25 ans plus de 300 transmissions d'entreprises.

Son indépendance à l'égard des structures bancaires ou financières traditionnelles ajouté à la gamme des services développée a permis à Nord Transmission de devenir l'un des principaux acteurs régionaux en transmission de PME, de taille moyenne, quelque soit leur secteur d'activité, sur des valorisations allant de 500 K€ à 10 M€.

L'équipe de Nord Transmission est constituée de 5 personnes expérimentées, de profil financier, avec un juriste dédié.

Nord Transmission se positionne comme un partenaire de l'entrepreneur cédant ou repreneur :

- En mandat cédant, Nord Transmission conseille le chef d'entreprises dans la préparation de la transmission et détermine avec lui les conditions et la stratégie de cession, assure l'analyse économique et financière de la société et recherche les repreneurs potentiels. Elle accompagne le cédant dans l'ensemble des démarches juridiques, notamment dans la rédaction des protocoles de cession, et techniques, en assurant notamment le suivi des audits de reprise et des éventuelles discussions post-cession.
- En mandat acheteur, Nord Transmission détermine avec le repreneur potentiel les cibles, en fonction notamment de son profil, de ses compétences et de ses moyens financiers, assure la recherche des sociétés, et accompagne le futur chef d'entreprises dans les démarches juridiques et techniques. Ses interventions s'adressent à des personnes physiques mais aussi de plus en plus à des sociétés qui souhaitent réaliser des opérations de croissance externe.

Nord Transmission intervient sous mandats exclusifs, pour le compte de cédants ou de repreneurs d'entreprises, et est rémunérée pour l'essentiel en « success fees », à la réalisation des opérations.

Les projets ou repreneurs potentiels font l'objet d'un agrément préalable collégial lors des réunions d'équipes, avant signature de tout mandat, de façon à valider la capacité de Nord Transmission à assurer la mission qui lui sera confiée.

Au 30 juin 2011, Nord Transmission disposait d'un portefeuille de 22 opérations sous mandats (majoritairement cédants) pour un potentiel de facturation de plus de 1,6 M€.

Nord Transmission jouera un rôle moteur, au cours des prochaines années, dans la volonté du Groupe IRD de contribuer à favoriser l'émergence de PME à potentiel, en région Nord Pas-de-Calais, en

s'appuyant sur les synergies avec les activités de capital investissement, dans le respect des règles déontologiques de confidentialité et d'indépendance. Par ses interventions, Nord Transmission contribuera à renforcer ainsi les compétences développées dans les métiers d'investissement.

#### **6.4.2 Ingénierie financière, avec Résalliance et Associés**

Constatant la difficulté rencontrée par certaines PME régionales à trouver des partenaires financiers, le Groupe IRD a développé depuis un an une activité de conseil en ingénierie financière avec Résalliance et Associés.

Cette activité ne se limite pas à la seule recherche de ressources financières car elle vise également à détecter des investisseurs dont les compétences et l'expérience contribueront à aider le chef d'entreprises dans la réalisation de ses projets.

Ainsi, Résalliance et Associés peut être amené à intervenir, aux côtés des structures de capital investissement du Groupe IRD, pour renforcer l'accompagnement des chefs d'entreprises.

Ses interventions doivent également contribuer à sécuriser et à valoriser les interventions en capital investissement du Groupe. Résalliance et Associés s'appuie sur le réseau des 120 chefs d'entreprises qui participent aux comités d'investissement du Groupe, mais aussi sur des partenariats noués avec de nombreux « business angels » ainsi qu'avec les organisations professionnelles.

Résalliance et Associés intervient au travers de mandats, et est rémunéré en « success fees », avec également une facturation forfaitaire minimale liée à la rédaction des dossiers de présentation.

Démarrée il y a un an, cette activité devrait connaître un développement rapide, compte tenu de la demande croissante d'accompagnement exprimée par les chefs d'entreprises.

#### **6.4.3 Services en marketing au service des entreprises régionales, avec MAP Holding et ses filiales**

Le sous-groupe MAP regroupe des filiales historiques du Groupe dont Market Audit est la principale société, les autres structures intervenant en sous-traitance. Ces sociétés de services en marketing réalisent des études de marché et des études d'image. Elles interviennent en appui d'entreprises à l'occasion de lancements de produits en particulier au travers d'enquêtes « terrain » ou de tests consommateurs. Elles réalisent également des études d'implantation.

Ce sous-groupe intervient ainsi en appui des activités d'investissement du Groupe IRD, notamment en immobilier dans le cadre de l'aménagement de zones d'activités ou pour l'implantation de commerces, ou pour confirmer les potentiels d'un produit en capital développement. Ce service est à ce titre proposé aux participations et partenaires du Groupe.

Par ailleurs, outre les clients liés au Groupe IRD, il a également une clientèle de grandes enseignes de la distribution, des services, mais aussi des banques et des sociétés industrielles.

Malgré une conjoncture difficile, le Groupe a réussi à limiter l'impact du concurrence accrue avec un chiffre d'affaires semestriel au 30 juin 2011 de 2,1 M€.

## 6.5 PRINCIPAUX MARCHES

### 6.5.1 Le marché du capital-investissement

Le marché du Capital-Investissement se décline en trois lignes métiers principales, de nature très différente, dont les caractéristiques correspondent à des étapes distinctes et bien définies dans le cycle de développement des sociétés. Les principaux segments d'activité sont :

- le capital-amorçage et le capital-risque, destinés à financer la phase de création et de démarrage de l'entreprise, ses investissements d'innovation, les nouvelles technologies, ainsi que les biotechnologies.
- le capital-développement, destiné à accompagner l'entreprise dans le financement de projets de développement, à fort potentiel de croissance.
- le capital-transmission, destiné à accompagner ou à assoir la transmission ou la cession de l'entreprise

Chacune de ces activités fait appel à des montages financiers spécifiques, caractérisés par des durées de détention de participations différentes, des niveaux de risque dissemblables et par conséquent, des exigences de performance variable.

Bien qu'intervenant sur ces différents segments, le champ d'intervention du groupe IRD est, de façon historique, particulièrement axé sur les activités du capital-amorçage ou capital-risque, et du capital-développement, avec une progression sur les dernières années des activités de capital transmission.

#### 6.5.1.1 Le marché du capital-investissement en France en 2010

Tributaire de l'évolution de l'environnement économique, et après avoir enregistré une baisse significative de ses investissements sur l'année 2009 à 4,1 milliards d'euros (-59%), le marché du capital-investissement a enregistré en France une large progression de +61% sur l'année 2010 : sur cette période, les investissements se sont élevés à 6,6 milliards d'euros sur 1 685 entreprises investies sur cette période.

L'ensemble des segments d'activité du Capital-Investissement évolue favorablement entre 2009 et 2010 mais la croissance est essentiellement tirée par l'augmentation des opérations réalisées sur le capital-transmission (après une progression des opérations de LBO secondaires), dont les volumes investis évoluent de 1,6M€ en 2009 à 3,5M€ en 2010 pour représenter 53% des investissements du marché.

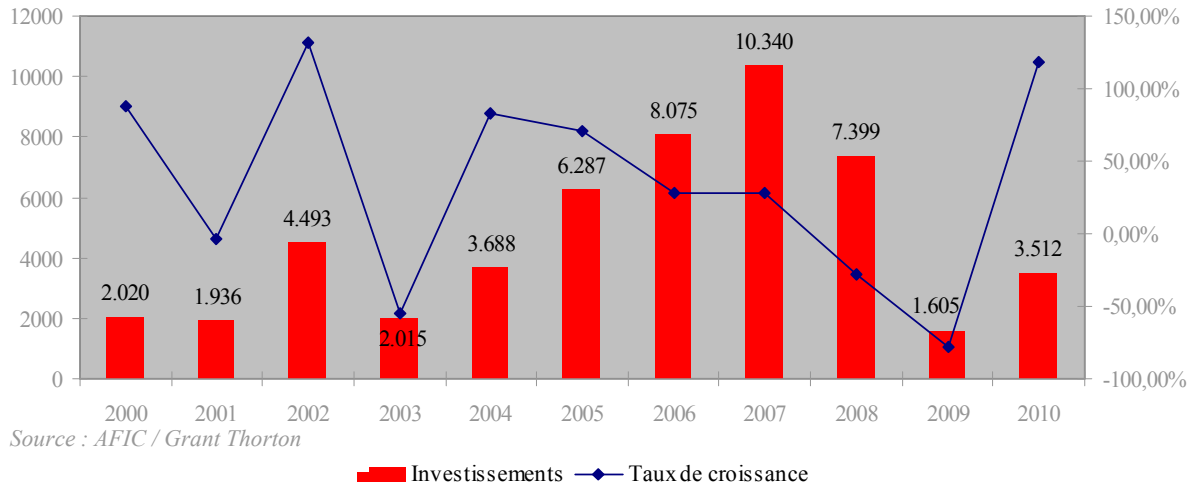
Bien qu'en forte progression, les montants investis en capital-transmission restent bien en-deçà des niveaux atteints avant la crise, amorcée au début du second semestre 2007 et estompée sur le quatrième trimestre 2009.

Les montants investis sur le capital-développement, en progression depuis 2004, affichent également une belle embellie de 28,5% entre 2009 et 2010, pour atteindre leur niveau maximum à 2,3M€, soit 35% des investissements réalisés sur le capital-investissement.

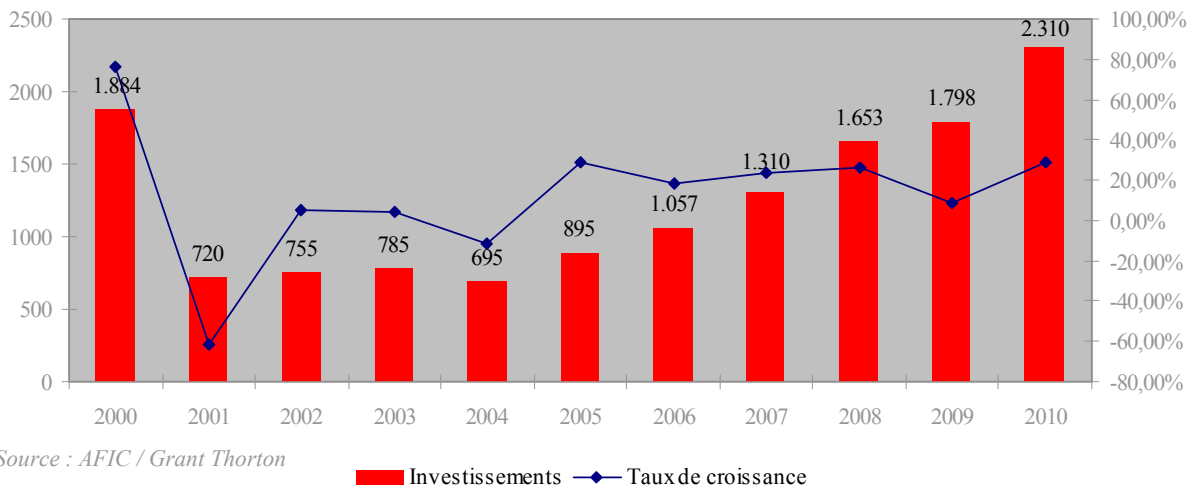
Enfin, le capital-risque a représenté 9% des montants investis sur le marché du capital-investissement pour représenter 605 M€ sur l'année 2010, en progression de 3% par rapport à 2009.

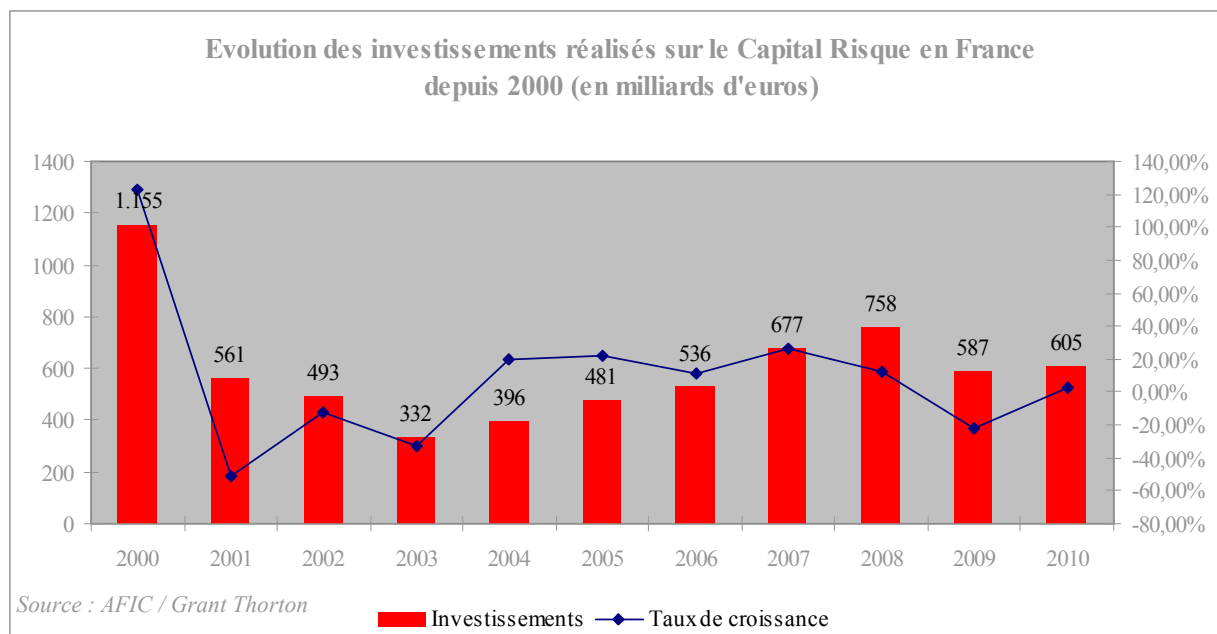
Les graphiques ci-dessous présentent les évolutions des trois principaux métiers de l'activité de capital-investissement en France entre 2000 et 2010 (en Md€) :

Evolution des investissements réalisés en Capital Transmission en France depuis 2000 (en milliards d'euros)



Evolution des investissements réalisés en Capital Développement en France depuis 2000 (en milliards d'euros)





#### 6.5.1.2 Le marché du capital-investissement dans la région Nord Pas-de-Calais en 2009

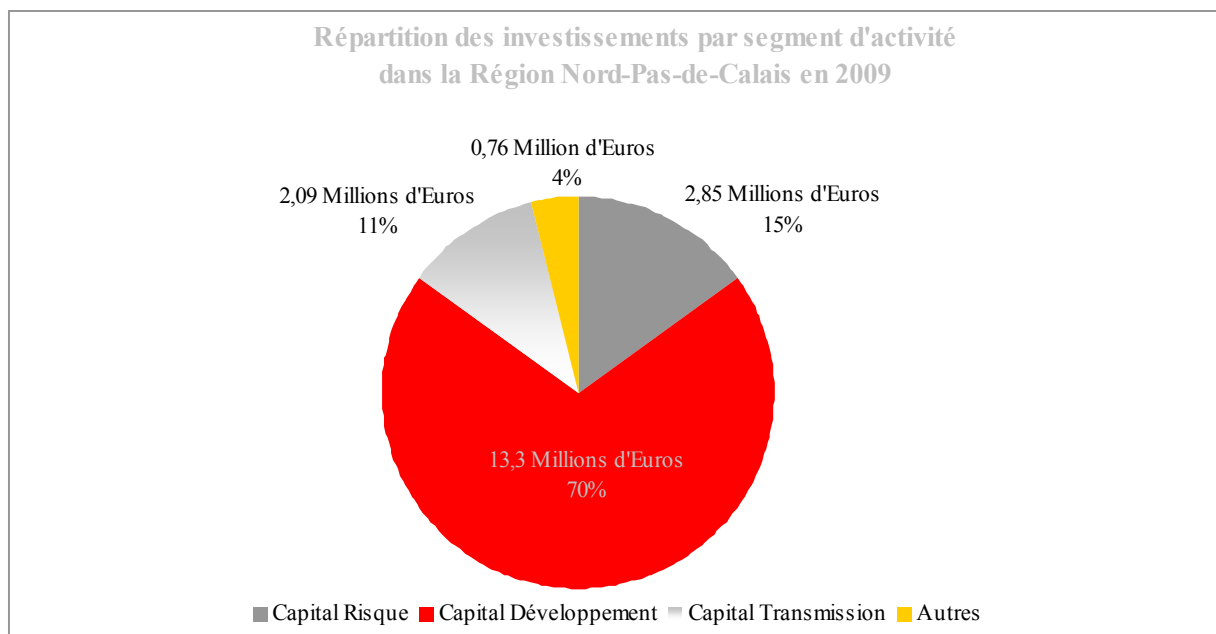
L'activité des investisseurs en capital dans la région Nord-Pas-de-Calais s'est élevée à 19M€ sur l'année 2009 (soit 11,2% du marché du capital-investissement de la région Nord : Basse-Normandie, Haute-Normandie, Nord-Pas-de-Calais et Picardie), contre 53M€ en 2008, et a été réalisée auprès de 65 entreprises (soit 61% des sociétés investies dans la région Nord). Ces investissements se situent à leur plus bas niveau depuis 2004, après avoir atteint un niveau record de 419M€ en 2007, juste avant la crise.

Ces chiffres issus des statistiques de l'AFIC doivent cependant être analysés avec prudence car de nombreuses structures telles que Nord Création, Inovam (Groupe IRD) ou encore FINORPA et Autonomie et Solidarité ne sont pas recensées dans cette étude. Par ailleurs, les niveaux d'activité publiés sont étroitement liés à la réalisation d'une ou deux opérations significatives, dont les montants unitaires faussent l'analyse tendancielle des activités de capital-investissement en Nord Pas-de-Calais.

Corrigés de ces éléments, on peut estimer l'activité de capital-investissement en Nord Pas-de-Calais à plus de 30 M€ en 2009 (hors opérations exceptionnelles), l'année 2008 ayant été marquée par une opération de montant « atypique » (le Furet du Nord). Ce niveau de 30 M€, hors opérations atypiques, peut être considéré comme une base normative en Nord Pas-de-Calais.

La grande majorité des investissements recensés dans la région Nord-Pas-de-Calais sur 2009 ont concerné le métier du capital-développement, pour une valeur de 13M€, représentant 69% des investissements réalisés. Les montants investis en capital-risque se sont élevés à 2,9M€, soit 15% des investissements réalisés, alors que le capital-transmission et les opérations LBO n'ont représenté qu'une très faible partie des montants investis pour 2,1M€ en 2009, soit 11% des montants investis.

Le graphique ci-dessous présente la répartition des investissements réalisés en capital dans la région Nord Pas-de-Calais sur l'année 2009.



Pour la grande majorité des investissements réalisés en région Nord-Pas-de-Calais (63%), tous segments d'activité confondus, le ticket global d'investissement se situait à un niveau inférieur à 1 M€, le solde des investissements se caractérisant par un ticket d'entrée par entreprise compris entre 1 M€ et 5 M€, confirmant ainsi le potentiel sur les PME de taille moyenne.

Sur le plan sectoriel, les investissements de la région Nord-Pas-de-Calais ont été majoritairement réalisés sur les sociétés appartenant aux secteurs de l'Industrie et de la Chimie (31,5% des montants investis), suivi du secteur Informatique (21%) et du secteur des Biens de consommation (16%). Le solde des investissements est réparti sur divers secteurs d'activité tels que : services et transports, énergie, médical et biotechnologies, constructions et BTP.

Les actions de promotion des activités de capital-investissement par les principaux acteurs économiques et notamment la CDC et les CCI, doivent permettre d'accroître le potentiel de financement en fonds propres sur les prochaines années.

## 6.5.2 Le marché de l'immobilier

### 6.5.2.1 *Le marché de l'immobilier d'entreprise en France*

#### **Bilan de l'année 2010**

L'année 2010 s'inscrit comme une année de reprise pour le marché des investissements en immobilier d'entreprise en France, à l'heure où le PIB national affiche une croissance modérée de 1,5%. Après avoir atteint leur plus bas niveau au cours de l'année 2009 à 8,5 milliards d'euros, les investissements en immobilier d'entreprise enregistrent une progression de 40% par rapport à 2009 pour représenter un volume de 11,9 milliards d'euros en 2010. Les mesures gouvernementales mises en place pour assouplir les conditions de financement, conjuguées au rendement servi par les actifs immobiliers, comparativement supérieurs à d'autres actifs, ont pleinement contribué à donner un nouvel élan au marché immobilier, dont les niveaux record ont été atteints durant les années 2006 et 2007, à respectivement 26,3 milliards d'euros et 30,8 milliards d'euros (source BNP Paribas Real Estate). Les



investissements réalisés sur la région parisienne, caractérisée par leur forte concentration de bureaux, ont représenté la grande majorité des investissements en immobilier d'entreprise en France, avec un volume d'investissements de 9 Milliards d'euros et une part établie à 76%. La part des investissements en région, en progression de 17% sur l'année 2010, a représenté un volume de 3 milliards d'euros.

Dans un contexte économique qui demeure encore fragile, les investisseurs privilégient les actifs les plus sécurisés, qui servent la meilleure liquidité. Représentant 64% des volumes investis en France au cours de l'année 2010, le segment des bureaux, considéré comme l'un des plus liquides, reste le segment privilégié des investisseurs et totalise un volume de 6,7 milliards d'euros en 2010, bien que sa part se stabilise sur les trois dernières années.

Alimenté par d'importantes transactions de centres commerciaux (supérieures à 100 millions d'euros) et favorisé par la bonne tenue des loyers et un faible taux de vacance, le segment des commerces présente une bonne dynamique, notamment en régions, et poursuit son essor sur l'année 2010 au détriment des entrepôts et des locaux d'activité. Ce segment, en progression à 2,7 milliards d'euros sur 2010, contre 1,7 milliards d'euros en 2009, représente 23% des investissements réalisés en France sur l'année 2010, contre 20% en 2009 et 8% en 2008.

Face à la vive concurrence des produits sécurisés, l'année 2010 s'est caractérisée par une diminution des taux de rendement « prime » sur l'ensemble des régions françaises, la moyenne évoluant de 6,85% en 2009 à 6,03% en 2010.

### **Perspectives 2011**

Le montant des engagements en immobilier d'entreprise en France s'élève à 5,2 milliards d'euros au premier semestre 2011, et affiche une nouvelle ascension de 37% par rapport à la même période 2010.

Avec 65% des volumes investis au cours de cette période, le segment de l'immobilier de bureau, considéré comme le produit le plus liquide, demeure attractif, au même titre que le segment des commerces, qui représente sur la période 14% des engagements réalisés.

D'après les dernières études réalisées (source BNP Paribas Real Estate), l'investissement en immobilier d'entreprise pourrait être compris entre 14 et 15 milliards d'euros pour l'année 2011, mais face à la fragilité du contexte économique, marqué par les récentes crises des dettes souveraines en Europe et l'aggravation de la crise grecque, et aux différents facteurs d'incertitude qui pèsent sur l'économie nationale (ralentissement du pouvoir d'achat, pressions fiscales...) et mondiale, la dynamique de croissance engagée pourrait être freinée.

En baisse sur l'année 2010, les taux de rendement « prime » devraient demeurer stables sur l'année 2011, notamment en raison de la hausse prévisible des taux directeurs européens.

#### **6.5.2.2 Le marché de l'immobilier d'entreprise dans la région Nord-Pas de Calais**

*Source : CB Richard Ellis*

### **Bilan de l'année 2010**

A l'image du marché français, les investissements réalisés en immobilier d'entreprise dans la région Nord-Pas de Calais ont progressé en volume à 278 millions d'euros sur l'année 2010, contre 246 millions en 2009, l'immobilier de bureau ayant représenté 53% de ces investissements, les commerces 36%, suivi des entrepôts (10%) et des locaux d'activité (2%).

La politique immobilière des sociétés du service public ont contribué à la bonne tenue du marché lillois en 2010 (installations sur Eurallille de la SNCF -8 500m<sup>2</sup>- et de l'Agence Régionale de Santé -8 800m<sup>2</sup>-), dont le volume de transactions a atteint 180 300 m<sup>2</sup>, pour se rapprocher du niveau historique et s'éloigner ainsi de la position de sur-offre.

Au cours de l'année 2010, les loyers sur le marché immobilier lillois ont évolué de manière contrastée, sous l'effet de l'abondance de l'offre de seconde main, dont la valeur est très sensible à la qualité et à l'emplacement des bureaux, et de la raréfaction des bureaux neufs disponibles, dont les loyers varient entre 135 et 145€/m<sup>2</sup>/an. Pour la première fois en 2010, le loyer « top » a atteint 200 €/m<sup>2</sup>/an.

### **Perspectives 2011**

Au cours du premier semestre 2011, les investissements ont représenté en volume 34 millions d'euros, en retrait de 56% par rapport au premier semestre 2010, et ont porté sur un total de 5 transactions (dont 4 réalisées sur le premier trimestre et 1 sur le second). Orientés à la baisse, les volumes ont notamment souffert de l'absence de transactions significatives sur le premier semestre de l'année 2011.

Le taux de rendement « prime » des bureaux (actifs bien situés, loués aux conditions de marché) suit la tendance nationale et ressort à 6,20% sur la métropole de Lille.

#### *6.5.2.3 Le marché de l'immobilier d'habitat en France : construction*

*Sources : Insee, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, du Transport et du Logement, Lettre n°71 publiée par la Direction Générale du Trésor et de la Politique Economique*

En 2009, le parc immobilier français comptait 33,145 millions de logements ordinaires, dont 57% de logements individuels, et 43% de logements collectifs<sup>4</sup>.

Influencé par des facteurs structurels porteurs liés notamment aux évolutions sociodémographiques (croissance de la population de +0,5% par an en moyenne et du nombre de ménage de +1,2% entre 1975 et 2005), au vieillissement du parc immobilier et aux évolutions règlementaires, réalisées notamment dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, le nombre de logements autorisés s'élève à 485 140 sur la période définie entre août 2010 et juillet 2011, en progression de +10,5% par rapport à la même période précédente, la part de la construction neuve représentant 87% des autorisations, contre 13% pour les constructions sur bâtiment existant. En outre, 55% de ces autorisations portent sur des logements individuels, contre 45% pour les logements collectifs. La part des logements mis en chantier sur cette période d'analyse représente 79% des autorisations de construction, en progression de 14% par rapport à la même période précédente (publication des dernières statistiques du Commissariat Général du Développement Durable à fin juillet 2011).

Sur les trois derniers mois d'analyse, de mai à juillet 2011, le nombre de logements autorisés affiche une progression de 5,3% par rapport au trimestre précédent, alors que les mises en chantier diminuent de 3,8% par rapport à la même période.

#### *6.5.2.4 Le marché de l'immobilier d'habitat dans la région Nord-Pas-de-Calais : construction*

---

<sup>4</sup> Logement faisant partie d'un bâtiment comportant au moins deux logements.

## **Bilan de l'année 2010**

D'après la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL), le parc de logements proposés à la location au 1<sup>er</sup> janvier 2010 dans la région Nord-Pas-de-Calais comprenait 364 471 logements, en croissance de +1,1% par rapport à l'année 2008. Près de 57% de ce parc est formé par des logements collectifs.

L'évolution des mises en chantier affiche une évolution favorable sur l'exercice 2010, avec une progression annuelle de +7% dans la région Nord-Pas-de-Calais, représentant 15 159 logements. Le marché des logements ordinaires, définis par opposition aux logements en résidence, construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence et offrant un service spécifique, représente 90% des logements commencés dans la région en 2010. Ce secteur progresse de +4,2% sur l'année 2010, par opposition aux logements en résidence, qui affiche une belle dynamique de 40,9% sur cette période.

## **Perspectives 2011**

Le nombre de mises en chantier enregistre une progression de +20,1% sur le premier trimestre 2011 par rapport au premier trimestre 2010 dans la région Nord-Pas-de-Calais. De janvier à mars 2011, 4 686 logements ont été mis en chantier (sur 5 397 permis de construire), représentant 860 unités de plus qu'au quatrième trimestre 2010. Le nombre de logements commencés dans la région progresse de façon soutenue dans la construction collective, avec une croissance de +54,9% par rapport au premier trimestre 2010, tandis que la construction pavillonnaire reste stable, avec une légère progression de +1% (*source Insee à mai 2011*).

### *6.5.2.5 Le marché locatif privé : bilan et perspectives 2011*

Touchée par la crise économique et financière qui a affecté la scène internationale en 2009, l'activité du marché locatif privé a amorcé sa reprise depuis septembre 2010.

Dans ce contexte, le taux de mobilité résidentiel national, en progression à 27,9% sur les huit premiers mois 2011 (contre 26,5% en 2010 et 25,7% en 2009) a retrouvé son niveau d'avant-crise pour se situer au dessus de son niveau moyen de longue période (27,4% en moyenne), alors que la vacance locative semble se stabiliser, après une légère progression de +0,9% depuis le début de l'année 2011 (*Sources Clameur*). En progression de 0,9%, le taux de mobilité résidentiel dans la région Nord Pas-de-Calais ressort à 30,5% sur les huit premiers mois de l'année 2011.

Profitant de cette reprise du marché, les loyers de marché en France s'inscrivent en hausse pour atteindre 12,4 € / m<sup>2</sup> sur 2011 (contre 12,3 € / m<sup>2</sup> sur 2010 et 12 € / m<sup>2</sup> en 2009), malgré le contraste existant entre certaines régions. La région Nord Pas-de-Calais fait partie, après l'Ile-de-France, des régions la plus chères avec un loyer moyen qui se situe au-delà de 11,5 € / m<sup>2</sup>, et un taux de progression de +1,3% depuis le début de l'année 2011, supérieur à la moyenne nationale (+0,9% sur cette période).

## **6.6 POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE**

Le Groupe IRD, au travers des projets immobiliers portés par ses filiales, prend en compte les problématiques environnementales éventuelles liées à ses activités :

- La recherche de performances énergétiques s'inscrit pleinement dans ses cibles d'investissement. Après l'obtention du label BBC sur le bâtiment ERE Park à Villeneuve d'Ascq, des études thermiques ont été menées sur le bâtiment de services « CITE HAUTE BORNE » (abritant les

services du Groupe IRD, de ses filiales et divers occupants extérieurs) qui vont permettre, moyennant quelques adaptations techniques, d'obtenir la certification Très Haute Performance Energétique.

- Il a également été décidé de lancer le projet de construction de la « Tour Euravenir » à Euralille, face à la gare Lille Europe, projet dont le permis de construire a été déposé le 1<sup>er</sup> avril 2011 et obtenu le 10 août 2010 par le promoteur PROJECTIM et qui sera labellisé B.B.C.

Le Groupe IRD est engagé dans une action de promotion du respect des règles environnementales dans les projets immobiliers en cours.

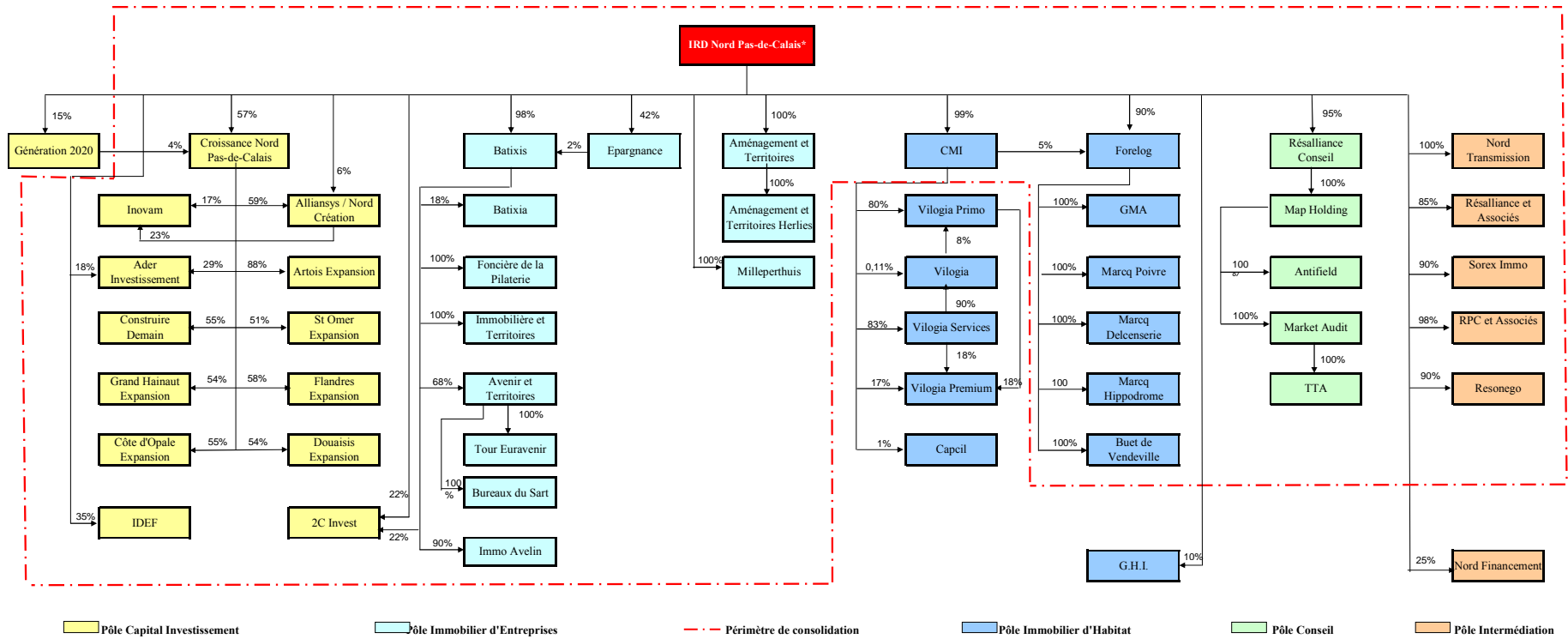
Au quotidien le Groupe procède au tri des papiers collectés dans des corbeilles distinctes.

Des efforts sont également menés sur la gestion des impressions : limitation des imprimantes individuelles, chaque collaborateur se voit attribuer un code de photocopieur et les relevés semestriels sont diffusés à chaque chef de service pour promouvoir les éco-comportement.

Au travers de ces démarches, le Groupe souhaite démontrer que les investissements qu'il réalise peuvent assurer un rendement économique satisfaisant tout en contribuant à la préservation de l'environnement.

## 7 ORGANIGRAMME

### 7.1 DESCRIPTION DU GROUPE A LA DATE D'ENREGISTREMENT DU DOCUMENT DE REFERENCE



## **7.2 DESCRIPTION DES PRINCIPALES FILIALES DU GROUPE**

Le Groupe n'a aucune filiale hors du territoire français.

### **7.2.1 Principales filiales du pôle Capital-Investissement**

#### **Croissance Nord Pas-de-Calais (Capital Développement ; date de création : 14/05/1991)**

Les principaux actionnaires de la société Croissance Nord Pas-de-Calais sont les suivants :

- IRD 57%
- Crédit du Nord 13%
- Caisse Epargne 11%

La société Croissance NPDC est présidée par Marc Verly. Elle investit dans des sociétés en développement, en participation minoritaire, en capital, et/ou en compte courant et obligations convertibles. Au 30/06/2011, la société est actionnaire dans 104 structures.

La société Croissance NPDC bénéficie du statut fiscal de SCR (Société Capital Risque).

#### **Alliansys / Nord Création (Capital Amorceage ; date de création : 12/04/1990)**

Les principaux actionnaires de la société Alliansys/Nord Création sont les suivants :

- Croissance Nord Pas-de-Calais 58%
- GIPEL 27%
- IRD 6%

La société Nord Création investit dans des sociétés en création, en participation minoritaire, en capital, et/ou compte courant et obligations convertibles. Au 30/06/2011, la société est actionnaire dans 97 structures.

#### **Inovam (Capital Amorceage ; date de création : 18/09/2002)**

Les principaux actionnaires de la société Inovam sont les suivants :

- Alliansys / Nord Création 23%
- Région Nord Pas-de-Calais 21%
- Croissance NPDC 17%
- Caisse d'Epargne 15%
- GIPEL 9%

La société Inovam investit dans des sociétés qui ont une activité de recherche et développement importante. L'investissement est toujours minoritaire, en capital et/ou compte-courant et obligations convertibles. Au 30/06/2011, la société est actionnaire de 29 structures.

### **7.2.2 Principales filiales du pôle Immobilier**

#### **➤ Immobilier d'entreprise**

##### **Batixis (date de création : 19/12/2000)**

La société Batixis, présidée par Marc Verly, est détenue à plus de 98% par la société IRD. Elle investit dans l'immobilier d'entreprise par 2 moyens :

- Acquisition d'immeubles en direct afin de les louer
- Création de Sociétés Civiles Immobilières aux côtés d'un associé majoritaire. Associé majoritaire qui dans la plupart des cas est locataire via sa société d'exploitation du ou des biens immobiliers sous-jacents

Au 30/06/2011, la société est actionnaire de 48 structures et possède en portefeuille 19 mandats de gestion locative.

##### **Avenir et Territoires (date de création : 18/09/2008)**

Les principaux actionnaires de la société sont :

- BATIXIS                    68%
- GIPEL                     7%

La société Avenir et Territoires est présidée par Marc Verly. Elle a pour objet d'investir dans des biens immobiliers de 1er ordre. Au 30/06/2011, ses actifs qui sont exclusivement composés d'immeuble de bureaux sont les suivants :

- Immeuble siège social NORPAC situé à Villeneuve d'Ascq
- Immeuble siège social de VILOGIA situé à Villeneuve d'Ascq (via la SCI Bureaux du Sart)
- Immeuble siège social de DDB situé à Lambersart
- Immeuble Euralliance situé à Euralille ayant comme locataire principal, la Communauté Urbaine de Lille (LMCU)
- Futur immeuble Euravenir situé à Euralille (via la SCI Euravenir).

##### **Aménagement et Territoires (date de création 08/10/2009)**

La société Aménagement et Territoires est une filiale à 100% de la société IRD.

Cette Société est présidée par Marc Verly. Elle a pour objet de développer une offre de terrains aménageables pour loger des zones d'activité.

Au 30/06/2011, la société détient via sa filiale Aménagement et Territoires Herlies (détenue à 100%) un terrain d'un peu plus de 18 HA sur la commune de Herlies.

➤ **Immobilier d'habitat**

**Forelog (date de création : 28/11/2006)**

Les actionnaires de la structure sont les suivants :

- IRD 90%
- CMI 5%
- GIPEL 5%

La société FORELOG a pour objet de proposer une offre de logements de standing pour une population de cadres en mutation sur la région Nord Pas-de-Calais.

L'actif de cette société au 30/06/2011 est composé de 113 logements détenus soit en direct soit via 5 sociétés civiles immobilières détenues à 99.99%.

**7.2.3 Principales filiales du pôle Intermédiation**

**Nord Transmission (date de création : 13/10/2000)**

La société Nord Transmission est détenue à 100% par IRD et présidée par Marc Verly. La société a pour objet le rapprochement d'entreprises via la perception d'honoraires d'intermédiation. La société possède le statut CIF (Conseiller en Investissements Financiers).

**Résalliance et Associés (date de création : 04/12/1996)**

La société Résalliance et Associés est détenue à 85% par l'IRD et présidée par Marc Verly. Cette société a pour objet la levée de fonds pour assurer le financement de projets. Résalliance et Associés se rémunère via des honoraires. La société possède le statut CIF (Conseiller en Investissements Financiers).

**7.2.4 Principales filiales du pôle Conseil**

**Market Audit (date de création : 03/08/1988)**

La société Market Audit est détenue via MAP Holding et via Resalliance Conseil à presque 95% par l'IRD. Market Audit réalise des études marketing. Elle sous-traite une grande partie de son activité d'enquêtes et de sondage terrain auprès de sa filiale TTA.

**7.2.5 Autres participations hors périmètre de consolidation**

**Génération 2020 (date de création : 03/08/2006)**

La société Génération 2020 est détenue par des personnes physiques investisseurs et l'IRD à 15%. Cette société a comme unique actif des titres de la société Croissance NPDC.

**Nord Financement (date de création : 21/01/1983)**



L'IRD est le principal actionnaire de la société (25%). A ses cotés se retrouvent l'ensemble des sociétés qui bénéficient de la contre-garantie bancaire de Nord Financement. La société a pour objet de contre-garantir des emprunts bancaires jusqu'à un maximum de 50% de l'encours.

Les revenus de cette société sont de 3 ordres :

- Commissions d'apport perçues à la signature du contrat de prêt.
- Commissions de garantie perçues durant toute la vie du contrat de prêt.
- Rémunérations de la trésorerie de la structure.

### **Vilogia**

Le groupe Vilogia est détenu à un peu plus de 80% par CMI, elle-même filiale à 99% de l'IRD. Les sociétés du groupe Vilogia étant des SA d'HLM ne peuvent en aucun cas être intégrées au périmètre de consolidation.

## 8 PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

### Liste du patrimoine Immobilier d'entreprises du Groupe

Batiment en exploitation	Surface de bureaux (en m <sup>2</sup> )	Surface de bureaux/ateliers (en m <sup>2</sup> )	Surface de commerce (en m <sup>2</sup> )	Surface de bureaux/logistique (en m <sup>2</sup> )	Surface d'entrepôts (en m <sup>2</sup> )	Surface de bureaux/hangars (en m <sup>2</sup> )	Surface totale	Taux d'occupation	Type de bail	Échéance du bail
59 59000 Lille 299-301, rue Gambetta 117-119, bd Montebello 111, rue B. Morisot	1 337	148	367				367	100%	Bail 9 ans dont 6 ans fermes	31/12/2017
							148	100%	Bail 12 ans fermes	03/03/2023
							1 337	100%	Bail 9 ans (dont 6 ans fermes)	09/07/2016
59100 Roubaix Rue de l'Alma	3 393		4 607				9 258	86%	Bail 3,6,9 Bail 3,6,9 Bail 3,6,9 Bail de 9 ans dont 6 ans fermes	31/12/2018 31/07/2017 20/03/2017 13/02/2016
59115 Leers ZI de Roubaix Est  26, rue de la Papinerie 24, rue de la Papinerie ZI de Roubaix Est	1 248	949					6 129	100%	Bail de 9 ans dont 6 ans fermes	31/07/2019
									Bail de 9 ans fermes	30/06/2019
							2 818	100%	Bail 3,6,9	24/07/2014
							3 984	100%	Bail 3,6,9	30/09/2015
							2 197	100%	Bail 3,6,9 Bail 3,6,9	31/12/2018 30/09/2019
59130 Lambersart 251 Avenue du Bois	2 220						2 220	100%	Bail 3,6,9	30/06/2018
59150 Wattrelos 39 Rue Albert 1er				2 326			2 326	100%	Bail 9 ans dont 6 ans fermes	08/07/2018
59190 Hazebrouck 70-72, rue du Milieu				14 000			14 000	100%	Bail 9 ans fermes	27/10/2016
59200 Tourcoing 200, rue du Pont Rompu  75-77, rue de Roubaix	699						1 223	57%	Bail de dérogat* 18 mois Bail 3,6,9 (dont 6 ans fermes)	14/07/2017 30/04/2016
									Bail 9 ans ferme Bail 3,6,9	31/01/2017 14/07/2017
						1 100	1 100	100%		

167, chaussée Gramme	2 760					2 760	100%	Bail 9 ans fermes	31/03/2017
<b>59220 Denain</b> 2, rue Louis Petit			1 440			1 440	100%	Bail 1 an renouvelable	31/12/2011
<b>59230 Sars et Rosières</b> Rue de l'Epau			218			218	100%	Bail 9 ans fermes	26/05/2018
<b>59280 Armentières</b> Rue des 2 Ponts		4 052				4 052	100%	Bail 5 ans fermes	25/06/2014
<b>59290 Wasquehal</b> ZAC du Grand Cottignies	218		644			862	100%	Bail 9 ans dont 6 ans fermes Bail 3,6,9	31/08/2019 14/06/2018
<b>59360 Loos</b> ZAC-EST Eurasanté			439			439	100%	Bail 12 ans fermes	20/12/2022
<b>59510 Hem</b> 279 Rue Jules Guesdes et imp. Desurmont				8 700		8 700	0%	Bail 9 ans fermes	26/05/2011
<b>59520 Marquette Lez Lille</b> ZAC du Haut Touquet			2 198			2 938	75%	Bail 9 ans dont 6 ans fermes Bail 9 ans dont 6 ans fermes Bail 9 ans dont 6 ans fermes Bail 9 ans dont 6 ans fermes	04/07/2019 13/12/2019 01/12/2019 05/07/2019
74 Rue Jean Jaurès	8 488					8 488	100%	Bail 12 ans fermes	31/12/2022
<b>59560 Comines</b> 47, 49 et 51 rue de l'Abbé Bonpain	8 892					8 892	100%	Bail 9 ans dont 6 ans fermes	31/07/2016
<b>59580 Marly</b> ZI du 19 mars 1962					800	800	100%	Bail 3,6,9	03/06/2016
<b>59607 Maubeuge</b> 71, bd Molière 341/343 Ave Jean-Jaurès	1 070 2 350					1 070 2 350	100% 100%	Bail 9 ans fermes nc	27/07/2019 nc
<b>59640 Dunkerque</b> 240 Rue de l'Albeck	690					690	100%	Bail 3,6,9	30/06/2013
<b>59650 Villeneuve d'Ascq</b> 525-529 er 539, rue Lannoy 23, rue de la Performance	646	14 446				14 446 646	100% 100%	Bail 9 ans dont 6 ans fermes Bail 3,6,9 Bail 3,6,9 Bail 3,6,9	06/03/2017 30/11/2017 30/11/2017 31/08/2017
20 Rue de la Performance	527					748	70%	Bail 3,6,9 Bail 3,6,9	31/12/2018 22/04/2016

	2 Avenue Halley	1 783		917			2 863	94%	Bail 3,6,9 Bail 3,6,9 Bail 9 ans fermes Bail 9 ans fermes	08/12/2018 31/10/2018 31/10/2018 11/03/2019
	1 Avenue de l'Horizon	5 451					5 451	100%	Bail 3,6,9 Bail 12 ans fermes	31/07/2019 17/12/2021
	<b>59700 Marcq-en-Baroeul</b> 40, rue Eugène Jacquet	12 887					12 887	100%	Bail 9 ans fermes	27/12/2019
	<b>59777 Euralille</b> 2 Avenue de Kaarst	4 196					4 412	95%	Bail 9 ans dont 6 ans fermes Bail 3,6,9 Bail 1 an renouvelable Bail 9 ans dont 6 ans fermes Bail 3,6,9 Bail 3,6,9 Bail 3,6,9	31/05/2019 31/12/2012 03/10/2012 17/12/2018 31/12/2014 21/12/2012 31/03/2020
	<b>59810 Lesquin</b> 5, rue de Gamand	173			1 611		1 784	100%	Bail 3,6, 9 Bail 9 ans fermes	31/10/20019 05/04/2020
<b>62</b>	<b>62110 Henin-Baumont</b> 163, rue de la Calypso	520					520	100%	Bail 9 ans fermes	30/06/2018
	<b>62113 Verquigneul</b> rue de l'Université	750					750	100%	Bail 3,6,9	30/11/2015
	<b>62120 Aire-sur-la-Lys</b> Parc d'activités de St Martin			2 773			2 773	100%	Bail 12 ans dont 6 ans fermes	07/01/2022
	<b>62138 Douvrin</b> rue du 8 mai 1945	420					420	100%	Bail 12 ans fermes Bail 12 ans fermes	03/03/2023 14/03/2023
	<b>62138 Billy Berceau</b> ZI Artois Flandres	7 026					7 026	100%	Bail 9 ans fermes	28/06/2018
	<b>62200 Boulogne</b> 89, bd Danou	555					555	100%	Bail 3,6,9	30/11/2015
	<b>62218 Loison-sous-Lens</b> 189, route de Lille	4 568					4 568	100%	Bail 3,6,9	03/12/2016
	<b>62232 Vendin Les Bethunes</b> 105 rue P. Mendès-France				15 246		15 246	100%	Bail 3,6,9 dont 6 ans fermes Bail 3,6,9 Bail 3,6,9	06/03/2017 09/10/2014 03/06/2016

	62360 Saint-Leonard ZI de la Liane		5 929			1 094		7 549	93%	Bail 9 ans fermes Bail 3,6,9 Bail 3,6,9 dont 6 ans fermes Bail 3,6,9 dont 6 ans fermes Bail 3,6,9 dont 6 ans fermes	30/06/2017 06/04/2019 22/02/2018 30/12/2017 31/01/2019
75	75015 Paris Héliport de Paris-Issy-les- Moulineaux							1 124	100%	Bail 3,6,9 dont 6 ans fermes	30/06/2015
<b>Total des bureaux et commerces en exploitation</b>		<b>60 852</b>	<b>43 667</b>	<b>12 164</b>	<b>26 466</b>	<b>25 553</b>	<b>2 224</b>	<b>174 575</b>	<b>93%</b>		

### Projets en cours de développement du Groupe au 30 juin 2011 en Immobilier d'entreprises

Projets en cours de développement	Surface de bureaux (en m <sup>2</sup> )	Surface de bureaux/ateliers (en m <sup>2</sup> )	Surface de commerce (en m <sup>2</sup> )	Surface de bureaux/logistique (en m <sup>2</sup> )	Surface d'entrepôts (en m <sup>2</sup> )	Surface de bureaux/hangars (en m <sup>2</sup> )	Surface totale	Commentaire
59 59710 Avelin Route Départementale			23 172				23 172	Les travaux d'aménagement de cette zone devraient s'achever en 2012 et la commercialisation a été engagée.

### Réserve foncière du Groupe destinée à l'Immobilier d'entreprises

Le groupe dispose au 30/06/2011 de 2 principales réserves foncières présentes sur la métropole lilloise :

- un terrain de 6 hectares sur la zone d'activité de la « Pilaterie ». Cette zone est susceptible d'accueillir des grandes entreprises. Cette réserve se trouve en proche périphérie lilloise, sur les communes de Villeneuve d'Ascq et Marcq-en-Baroeul.
- un terrain de 6 hectares sur l'ex site des Filatures du Sartel sur la commune de Wattrelos. Un projet d'implantation d'un village d'artisans est en cours d'étude ainsi qu'un projet de parc d'activité d'entreprises.

## Liste du patrimoine Immobilier d'habitat du Groupe

Logements en exploitation	Nombre de logements	Surface habitable (en m <sup>2</sup> )	Taux d'occupation	Société
<b>59</b> 59000 Lille 40 rue Royale	20	1 387	90%	Marcq Hippodrome
59100 Roubaix 21, rue du Général Sarrail	2	243	100%	Forelog
59113 Seclin 25, rue Elsa Triolet	1	101	100%	GMA
27, rue Elsa Triolet	1	101	100%	GMA
29, rue M. Yourcenard	1	88	100%	GMA
37, rue M. Yourcenard	1	88	100%	GMA
59118 Wambrechies 68, rue Paul Verlaine	1	118	100%	GMA
78, rue Paul Verlaine	1	118		GMA
59152 Tressin 1, rue Rosa Park	1	127	100%	Forelog
2, rue Rosa Park	1	126	100%	Forelog
3, rue Rosa Park	1	126	100%	Forelog
7, rue Rosa Park	1	111	100%	Forelog
59155 Faches Thumesnil 2, rue Odette Vercruysse	1	92	100%	GMA
59175 Vendeville 24, rue Jean Monnet	1	83	100%	Buet de Vendeville
29, rue Jean Monnet	1	101	100%	Buet de Vendeville
31, rue Jean Monnet	1	101	100%	Buet de Vendeville
51, rue Jean Monnet	1	101	100%	Buet de Vendeville
3, rue du Traité de Maastricht	1	100	100%	Buet de Vendeville
4, rue du Conseil de Madrid	1	101	100%	Buet de Vendeville
59185 Provin 16, clos St Martin	1	83	100%	GMA
18, clos St Martin	1	83	100%	GMA
20, clos St Martin	1	83	100%	GMA
59200 Tourcoing 11, quai de Cherbourg	1	80	100%	Forelog
21, quai de Cherbourg	1	80	100%	Forelog
31, quai de Cherbourg	1	80	100%	Forelog
41, quai de Cherbourg	1	80	100%	Forelog
59290 Wasquehal 10, rue Vauban	1	111	100%	Forelog
11, rue Louis Cloart	1	115	100%	Forelog
12, rue Louis Cloart	1	115	100%	Forelog
12, rue Vauban	1	111	100%	Forelog
18, rue Jean Monnet	1	133	100%	Forelog
27, rue Jean Monnet	1	110	100%	Forelog
31, rue Jean Monnet	1	110	100%	Forelog
36, rue John Fitzgerald Kennedy	1	131	100%	Forelog
38, rue John Fitzgerald Kennedy	1	148	0%	Forelog
4, allée l'Espagnol de Grimby	1	143	100%	Forelog
4, rue Vauban	1	111	100%	Forelog

40, rue John Fitzgerald Kennedy	1	148	100%	Forelog
6, rue Vauban	1	111	100%	Forelog
62, rue John Fitzgerald Kennedy	1	148	100%	Forelog
8, rue Vauban	1	111	100%	Forelog
9, rue Jean Monnet	1	136	100%	Forelog
<b>59350 St André</b>				
1, rue Bernard Blier	1	83	100%	GMA
5, rue Bernard Blier	1	84	100%	GMA
<b>59390 Lannoy</b>				
2, allée ch Ferrier	1	75	100%	GMA
4, allée ch Ferrier	1	74	100%	GMA
<b>59650 Villeneuve d'Ascq</b>				
21, allée de l'Hospitalité	1	106	100%	Forelog
37, allée de l'Hospitalité	1	87	100%	Forelog
39, allée de l'Hospitalité	1	106	100%	Forelog
41, allée de l'Hospitalité	1	106	100%	Forelog
<b>59700 Marcq-en-Baroeul</b>				
11, rue Louis de Croix	1	105	100%	GMA
117, rue du Dr Charcot	1	98	100%	GMA
13, rue Magellan	1	98	100%	GMA
17, rue d'Atlanta	1	110	100%	Marcq Delcenserie
17, rue Magellan	1	98	100%	GMA
19, rue d'Atlanta	1	95	100%	Marcq Delcenserie
19, rue François Villon	1	98	100%	Marcq Poivré
22, rue Magellan	1	98	100%	GMA
24, rue Magellan	1	98	100%	GMA
25, rue François Villon	1	98	100%	Marcq Poivré
25, rue Magellan	1	98	100%	GMA
253, rue Delcenserie	1	95	100%	Marcq Delcenserie
27, rue François Villon	1	98	100%	Marcq Poivré
29, rue François Villon	1	98	100%	Marcq Poivré
3, rue Magellan	1	98	100%	GMA
31, rue François Villon	1	99	100%	Marcq Poivré
35, Chemin Poivré	1	98	100%	Marcq Poivré
39, Chemin Poivré	1	98	100%	Marcq Poivré
41, Chemin Poivré	1	98	100%	Marcq Poivré
42, rue Eugène Jacquet	1	70	100%	Forelog
43, Chemin Poivré	1	98	100%	Marcq Poivré
5, rue Louis de Croix	1	98	100%	GMA
5, rue Magellan	1	98	100%	GMA
7, rue Louis de Croix	1	105	100%	GMA
9, rue d'Atlanta	1	111	100%	Marcq Delcenserie
9, rue du Général Bethouard	8	591	100%	Marcq Hippodrome
9, rue Louis de Croix	1	105	100%	GMA
9, rue Magellan	1	98	100%	GMA
<b>59880 Saint Saulve</b>				
12, rue Edgard Degas	1	94	100%	Forelog
<b>59910 Bondues</b>				
1, allée de la Prairie	1	110	100%	GMA
82, allée Chapitre Saint Pierre	1	100	100%	GMA
83, allée Chapitre Saint Pierre	1	100	100%	GMA
<b>59700 Arras</b>				
11, rue Douzième	1	93	100%	Forelog

	12, rue Cailloux	1	93	100%	Forelog
	14, rue Cailloux	1	93	100%	Forelog
	9, rue Douzième	1	93	100%	Forelog
<b>Total</b>		<b>114</b>	<b>10 718</b>	<b>97%</b>	

### **Projets en cours de développement du Groupe au 30 juin 2011 en Immobilier d'habitat**

Les principaux projets en immobilier d'habitat concernent :

- 15 appartements adossés à un bail conclu avec EDF, sur la commune de Bourbourg pour livraison fin 2012
- 10 logements en VEFA dans le cadre de la réhabilitation d'un immeuble de fin XIXème siècle (LA POSTE), pour une livraison courant 2013.

### **Réserve foncière du Groupe destinée à l'Immobilier d'habitat**

<b>Terrains</b>		<b>Surface constructible (en m²)</b>	<b>Société</b>
<b>59</b>	<b>59130 Lambersart</b>		
	53, av de la République (terrain 1)	227	Forelog
	53, av de la République (terrain 2)	227	Forelog
	<b>59320 Radinghem-en-Weppes</b>		
	Rue royale (terrain)	395	Forelog
<b>59160 Lomme</b>			
Rue Ronsard (terrain)	239	Forelog	
<b>Total</b>		<b>1 088</b>	



## 9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

Les informations qui suivent, relatives à la situation financière et au résultat d'exploitation du Groupe doivent être lues avec les comptes consolidés audités du Groupe et leurs notes annexes figurant à la section 20 « Informations financière concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur » du présent document de référence.

### 9.1 PRINCIPAUX FACTEURS AYANT UNE INFLUENCE SUR LES RESULTATS DU GROUPE

Le Groupe IRD intervient principalement dans deux domaines d'activités qui influent directement sur son niveau de résultat :

- le Capital-Investissement : les résultats issus de cette activité sont fonction d'une part des plus ou moins values de cession réalisées, et d'autre part aux variations de valorisation des titres en portefeuille. L'activité est sensible à l'évolution de l'environnement économique tant au niveau national que régional.
- l'Immobilier, dont l'activité repose à la fois sur du chiffre d'affaires récurrent en provenance des revenus locatifs facturés et sur les plus-values réalisées sur les actifs immobiliers, fonction de l'évolution des prix du marché immobilier.

### 9.2 PRESENTATION GENERALE DES DIFFERENTS POSTES DU COMPTE DE RESULTAT DU GROUPE

#### 9.2.1 Les produits opérationnels

Les produits opérationnels consolidés du groupe se composent comme suit :

- **Le chiffre d'Affaires**, dont les composantes varient d'un pôle d'activité à l'autre.

*Pour le pôle Immobilier*, il se compose des revenus issus de l'activité locative du groupe, à savoir :

- les facturations des loyers et des charges locatives des immeubles détenus en direct
- les honoraires perçus au titre de la gestion locative réalisée par l'entité Batixis (rédaction de baux commerciaux, suivi des loyers et des charges, redditions de charges locatives,...) pour le compte de sociétés du groupe ou de partenaires.
- les facturations réalisées dans le cadre de l'activité de co-investissement de Batixis, liées d'une part aux frais de montage des SCI et d'autre part au suivi technique des chantiers lors de la construction des bâtiments.

Les principales entités du pôle immobilier sont Batixis et Avenir et Territoires pour l'immobilier d'entreprise et FORELOG pour l'immobilier d'habitat.

*Pour le pôle du Capital Investissement*, le chiffre d'affaires provient pour la quasi-totalité de Nord Création, entité du groupe qui intervient particulièrement en capital-risque. Les investissements réalisés auprès des sociétés en portefeuille font l'objet d'un contrat d'accompagnement sur les trois premières années, générateur de facturations.

*Pour le pôle Conseil*, le chiffre d'affaires provient exclusivement des facturations liées aux études et aux analyses marketing réalisées par les différentes structures du pôle, et notamment du sous-pôle MAP. MARKET AUDIT est la principale entité contributrice en termes d'activité.

*Pour le pôle intermédiation* : le chiffre d'affaires provient essentiellement de la structure NORD TRANSMISSION et se compose des honoraires d'intermédiation perçus sur les mandats d'achat et de vente de sociétés. Il provient également des honoraires de transactions immobilières facturés par SOREX-IMMO lorsqu'un nouveau locataire est trouvé, ou un nouvel immeuble cédé. Enfin, ces revenus proviennent de RESALLIANCE & ASSOCIES, dans le cadre des levées de fonds réalisées.

*Pour la holding IRD*, qui regroupe l'ensemble des services supports (financier, ressources humaines, juridique ...), le chiffre d'affaires se compose des refacturations effectuées aux filiales non intégrées dans le périmètre de consolidation. Depuis la fusion en 2010 avec la SCIGI, le chiffre d'affaires prend en compte également le loyer de l'immeuble Entreprises et Cités.

- **Le résultat de l'activité de portefeuille** : dans le cadre de son activité de capital développement, le groupe acquiert des titres de participation n'ayant pas vocation à rester de manière durable à l'actif du bilan et sur lesquels aucune intervention en gestion n'est réalisée. Les titres acquis relèvent ainsi de l'activité de portefeuille et sont analysés en tant que Titres Immobilisés de l'Activité de Portefeuille (TIAP). L'activité de portefeuille est quasi-intégralement réalisée par le pôle du Capital-Investissement et le pôle Immobilier, qui l'exerce au travers de son activité de capital développement.

La composition de ce poste par pôle d'activité est la suivante :

*Pour le pôle Immobilier* : BATIXIS, l'une des principales entités de cette branche d'activité, réalise d'une part des prises de participations au travers de SCI, et détient d'autre part des immeubles en direct. Les autres structures importantes du pôle, telle qu'AVENIR ET TERRITOIRES, détiennent des immeubles de sièges sociaux emblématiques de la région Nord Pas-de-Calais (NORPAC, VILOGIA,...). Ainsi, le résultat de l'activité de portefeuille du pôle immobilier comprend les produits nets des cessions d'immobilisations, les variations des justes valeurs sur l'immobilier, les variations des justes valeurs des Titres Immobilisés de l'Activité de Portefeuille (TIAP) et les revenus des créances des titres immobilisés de l'activité de portefeuille (dividendes et intérêts de compte-courant). Afin d'éviter tout risque spéculatif, le groupe IRD valorise ses immeubles sur la base de méthodes de rendement, s'agissant d'un patrimoine qui est quasi-intégralement loué, et qui repose sur des expertises indépendantes pour les biens les plus significatifs.

*Pour le pôle Capital-Investissement* : ce résultat se compose des produits nets de cessions de titres de participations, des variations, à la hausse ou à la baisse, des justes valeurs des titres de participations qui intègrent la comptabilisation des garanties OSEO, des revenus des créances des participations (dividendes et intérêts de comptes courants) et des intérêts d'obligations convertibles. Le groupe a recours à différentes méthodes pour la valorisation de ses participations : valorisation sur la valeur d'entrée pour les sociétés en développement notamment, référence à des multiples de sortie définis dans les pactes d'associés, la méthode de valorisation par les *discounted cash flow* étant très peu utilisée par le groupe.

*Pour le pôle Conseil* : ce résultat intègre essentiellement les produits nets de cessions d'immobilisations.

*Pour la holding IRD* : ce résultat est constitué des produits nets de cessions d'immobilisations, des variations des justes valeurs sur l'immobilier et les TIAP, ainsi que les dividendes issus des revenus des créances TIAP.

## 9.2.2 Les charges opérationnelles

Le poste des « **Charges de personnel** » constitue le premier poste de charges opérationnelles significatif du groupe. Deux pôles d'activité contribuent majoritairement à ce poste de charges : d'une

part, le pôle Conseil, qui intègre en plus de ses collaborateurs permanents des vacataires embauchés dans le cadre des études marketing, et d'autre part, la holding IRD, qui regroupe l'ensemble des directions fonctionnelles du groupe. L'effectif sur ces deux pôles s'élève respectivement à 31 personnes pour le pôle Conseil et 26 personnes pour la société-mère, et représente au total 66% de l'effectif du groupe.

Le poste des « **Autres achats et charges externes** » constitue le second poste le plus important des charges opérationnelles du Groupe. Une grande partie de ces charges provient du pôle Conseil du groupe. Ce poste se compose des principales charges suivantes :

- Locations, entretien et assurances
- Honoraires et prestations extérieures : cela comprend notamment les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais de publicité et de communication du groupe.
- Sous-traitance générale : cela concerne avant tout le pôle Conseil et notamment MARKET AUDIT.

Le poste des « **Impôts, taxes et versements assimilés** » comprend essentiellement les charges de taxes foncières de l'activité immobilière.

### 9.3 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT DES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS ARRETES AU 30 JUIN 2011 ET AU 30 JUIN 2010

La présente section a pour objet de comparer des informations financières extraites des comptes consolidés semestriels du Groupe établis selon les normes IFRS avec les informations financières extraites des comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2010 établis selon les normes IFRS.

Au cours du premier semestre 2011, le périmètre de consolidation a évolué avec l'entrée d'une nouvelle entité, la SCI Immo Avelin, aucune cession ou déconsolidation n'ayant été réalisée sur cette période d'activité. Cette SCI est propriétaire d'un terrain en cours d'aménagement.

Les comptes consolidés semestriels présentés ci-dessous ont été audités par les commissaires aux comptes.

Le tableau ci-dessous présente les principaux agrégats du compte de résultat :

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2010	Variation
Chiffre d'Affaires	7.307	7.219	1,2%
Résultat de l'activité de portefeuille	5.223	5.312	-1,7%
<b>Total Produits opérationnels</b>	<b>12.647</b>	<b>12.682</b>	<b>-0,3%</b>
Résultat opérationnel	5.289	5.572	-5,1%
Résultat financier	(1.723)	(1.703)	1,2%
Résultat courant avant impôts	3.659	3.838	-4,7%
<b>Résultat Net</b>	<b>3.191</b>	<b>2.580</b>	<b>23,7%</b>
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>2.036</b>	<b>1.485</b>	<b>37,1%</b>

#### 9.3.1 Formation des produits opérationnels consolidés

Les produits opérationnels consolidés semestriels du Groupe au 30 juin 2011 s'élèvent 12,6 M€, en léger recul de 0,3% par rapport au montant enregistré au 30 juin 2010.

La ventilation des produits opérationnels par pôle d'activité et par poste est détaillée dans le tableau suivant :

En milliers d'euros	30/06/2011	%	30/06/2010	%	Variation
<b>Capital Investissement</b>					
Chiffre d'Affaires	44	0,6%	194	2,7%	-77,3%
Résultat de l'activité de portefeuille	2.818	53,9%	976	18,4%	188,7%
Autres produits opérationnels	0	0,0%	2	1,3%	-
<b>Total produits opérationnels</b>	<b>2.862</b>	<b>22,6%</b>	<b>1.172</b>	<b>9,2%</b>	<b>144,2%</b>
<b>Immobilier</b>					
Chiffre d'Affaires	3.731	51,1%	4.059	56,2%	-8,1%
Résultat de l'activité de portefeuille	1.918	36,7%	4.352	81,9%	-55,9%
Autres produits opérationnels	25	21,4%	2	1,3%	1150,0%
<b>Total produits opérationnels</b>	<b>5.674</b>	<b>44,9%</b>	<b>8.413</b>	<b>66,4%</b>	<b>-32,6%</b>
<b>Intermédiation</b>					
Chiffre d'Affaires	637	8,7%	529	7,3%	20,4%
Résultat de l'activité de portefeuille	0	0,0%	0	0,0%	-
Autres produits opérationnels	0	0,0%	105	70,0%	-100,0%
<b>Total produits opérationnels</b>	<b>637</b>	<b>5,0%</b>	<b>634</b>	<b>5,0%</b>	<b>0,5%</b>
<b>Conseil</b>					
Chiffre d'Affaires	2.019	27,6%	2.366	32,8%	-14,7%
Résultat de l'activité de portefeuille	(21)	-0,4%	(5)	-0,1%	320,0%
Autres produits opérationnels	54	46,2%	37	24,7%	45,9%
<b>Total produits opérationnels</b>	<b>2.052</b>	<b>16,2%</b>	<b>2.398</b>	<b>18,9%</b>	<b>-14,4%</b>
<b>IRD</b>					
Chiffre d'Affaires	875	12,0%	70	1,0%	1150,0%
Résultat de l'activité de portefeuille	510	9,8%	(12)	-0,2%	-4350,0%
Autres produits opérationnels	38	32,5%	4	2,7%	850,0%
<b>Total produits opérationnels</b>	<b>1.423</b>	<b>11,3%</b>	<b>62</b>	<b>0,5%</b>	<b>2195,2%</b>
<b>CONSOLIDE GROUPE</b>					
Chiffre d'Affaires	7.306	100,0%	7.218	100,0%	1,2%
Résultat de l'activité de portefeuille	5.225	100,0%	5.311	100,0%	-1,6%
Autres produits d'exploitation	117	100,0%	150	100,0%	-22,0%
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>12.648</b>	<b>100,0%</b>	<b>12.679</b>	<b>100,0%</b>	<b>-0,2%</b>

Analyse des produits opérationnels par pôle d'activité :

### Le pôle du capital-investissement

Les produits opérationnels dégagés par le pôle Capital-Investissement s'élèvent à 2,9 M€ au 30 juin 2011, contre 1,2 M€ au 30 juin 2010. Ils représentent 22,6% des produits opérationnels du Groupe au 30 juin 2011.

Ces produits sont principalement composés des produits issus du résultat de l'activité de portefeuille (2,8 M€), en hausse de 1,8 M€ au 30 juin 2011 par rapport au 30 juin 2010, qui provient de l'évolution favorable des justes valeurs.

Le chiffre d'affaires provient pour la quasi-totalité de Nord Création, entité du groupe qui intervient particulièrement en capital-risque. Les investissements réalisés auprès des sociétés en portefeuille font l'objet d'un contrat d'accompagnement sur les trois premières années, générateur de facturations.

### **Le pôle Immobilier**

Au 30 juin 2011, les produits opérationnels dégagés par le pôle Immobilier s'élèvent à 5,7 M€, en diminution de 2,7 M€ par rapport au 30 juin 2010, et représentent près de 45% des produits opérationnels consolidés du groupe.

- Les différentes structures du pôle Immobilier du groupe ont généré un chiffre d'affaires de 3,7 M€ au 30 juin 2011, contre 4,1 M€ au 30 juin 2010, dont 2,9 M€ pour l'immobilier d'entreprises et 0,8 M€ pour l'immobilier d'habitat.

- o Sur l'immobilier d'entreprises

L'impact de la cession de l'immeuble Bayer, survenue au cours du deuxième semestre 2010, qui représentait 1,1 M€ de loyers au 30 juin 2010, a été compensée par la hausse des revenus locatifs issus des immeubles de la zone de Marquette et Euralliance, et par l'entrée dans le périmètre de consolidation des loyers facturés à Vilogia pour un montant de 643 K€ sur le premier semestre suite à l'acquisition de leur siège social en décembre 2010.

En outre, le groupe a procédé en décembre 2010 au transfert de l'immeuble Entreprises et Cités à la holding IRD Nord Pas-de-Calais, les revenus locatifs correspondants s'établissant à 0,6 M€ au 30 juin 2010.

A périmètre constant au 30 juin 2011, et en intégrant l'impact semestriel des revenus locatifs d'« Entreprises et Cités » pour un montant de à 0,8 M€, le chiffre d'affaires réalisé par le pôle Immobilier afficherait une progression à 4,5 M€, soit une hausse de 11%.

- o Sur l'immobilier d'habitat

Forelog poursuit sa politique de renouvellement du parc immobilier grâce aux différents projets agréés par le groupe, alliant des programmes de VEFA et l'acquisition de terrains destinés à recevoir des constructions. 4 maisons ont été réceptionnées au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2011.

- Le résultat de l'activité de portefeuille du pôle immobilier s'élève à 1,9 M€ au 30 juin 2011, en diminution de 2,4 M€ par rapport au 30 juin 2010. Cette baisse résulte essentiellement de la cession de l'immeuble Bayer intervenue au seconde semestre 2010, générant une variation de juste valeur de -3,5 M€. Par ailleurs, le groupe a cédé 12 logements d'habitation, générant une plus-value de 1,2 M€ au cours du premier semestre 2011.

### **Le pôle intermédiation**

Les produits opérationnels dégagés par le pôle intermédiation sont stables entre les deux périodes.

### **Le pôle conseil**

Les produits opérationnels de l'activité du pôle conseil, dédié aux différentes études marketing, s'établissent à 2,1 M€ au 30 juin 2011, en retrait de 14,4% au 30 juin 2010 du fait d'une conjoncture économique morose.

### **IRD**

Les produits opérationnels dégagés par la holding s'établissent à 1,4 M€ au 30 juin 2011, contre 62 K€ au 30 juin 2010. Cette hausse résulte principalement :

- des loyers de l'immeuble Entreprises et Cités, représentant 0,9 M€ de chiffres d'affaires au 30 juin 2011, qui étaient inclus dans les revenus locatifs du pôle Immobilier au 30 juin 2010.
- de la variation de juste-valeur de 0,5 M€ du FCPR CATHAY.

### 9.3.2 Formation du résultat opérationnel consolidé

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2010	Variation
<b>Capital Investissement</b>			
Produits opérationnels	2.862	1.172	144,2%
Charges opérationnelles	(1.188)	(1.137)	4,5%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>1.674</b>	<b>35</b>	<b>4 682,9%</b>
<b>Immobilier</b>			
Produits opérationnels	5.674	8.413	-32,6%
Charges opérationnelles	(2.304)	(1.802)	27,9%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3.370</b>	<b>6.611</b>	<b>-49,0%</b>
<b>Intermédiation</b>			
Produits opérationnels	638	634	0,6%
Charges opérationnelles	(602)	(591)	1,9%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>35</b>	<b>43</b>	<b>-18,6%</b>
<b>Conseil</b>			
Produits opérationnels	2.052	2.398	-14,4%
Charges opérationnelles	(2.225)	(2.570)	-13,4%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(173)</b>	<b>(172)</b>	<b>0,6%</b>
<b>IRD</b>			
Produits opérationnels	1.422	62	2 193,5%
Charges opérationnelles	(1.039)	(1.009)	3,0%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>383</b>	<b>(947)</b>	<b>-140,4%</b>
<b>CONSOLIDE GROUPE</b>			
Total produits opérationnels consolidés	12.647	12.682	-0,3%
Total charges opérationnelles consolidées	(7.358)	(7.109)	3,5%
<b>Résultat opérationnel consolidé</b>	<b>5.289</b>	<b>5.572</b>	<b>-5,1%</b>

Le résultat opérationnel consolidé du groupe atteint 5,3 M€ au 30 juin 2011, en diminution de 5,1% par rapport au 30 juin 2010.

Alors que les produits opérationnels restent stables sur la période, les charges opérationnelles sont en légère augmentation de 3,5%, du fait principalement de la taxe foncière sur les nouveaux immeubles.

### 9.3.3 Formation du résultat financier consolidé

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2010	Variation
Produits financiers consolidés	310	(158)	-296,2%

Charges financières consolidées	(2.034)	(1.545)	31,7%
<b>Résultat financier consolidé</b>	<b>(1.723)</b>	<b>(1.703)</b>	<b>1,2%</b>

Le résultat financier semestriel du groupe est négatif de 1,7 M€ au 30 juin 2011, stable par rapport au 30 juin 2010.

L'augmentation du niveau de trésorerie, conjuguée à l'amélioration de ses produits de placements ont pleinement contribué à faire évoluer à la hausse les produits financiers du groupe IRD au cours du premier semestre 2011 (+0,5 M€) par rapport au 30 juin 2010. L'évolution favorable des produits financiers a dans cette mesure permis de compenser quasi-intégralement l'augmentation des charges d'intérêts sur emprunts. En effet, l'entrée de la SCI Bureaux du Sart dans le périmètre de consolidation ainsi que la mise en place de deux nouveaux crédits-baux, respectivement en décembre 2010 et mai 2011 contribuent à expliquer la hausse du coût de l'endettement financier de +0,5 M€ au 30 juin 2011.

### 9.3.4 Formation du résultat net consolidé

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2010	Variation
Chiffre d'Affaires	7.307	7.219	1,2%
Résultat de l'activité de portefeuille	5.223	5.312	-1,7%
<b>Total Produits opérationnels</b>	<b>12.647</b>	<b>12.682</b>	<b>-0,3%</b>
Résultat opérationnel	5.289	5.572	-5,1%
Résultat financier	(1.723)	(1.703)	1,2%
Résultat courant avant impôts	3.659	3.838	-4,7%
<b>Résultat Net</b>	<b>3.191</b>	<b>2.580</b>	<b>23,7%</b>
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>2.036</b>	<b>1.485</b>	<b>37,1%</b>

Le résultat net semestriel consolidé du groupe atteint 3,2 M€ au 30 juin 2011, en progression de 23,7% par rapport au résultat net semestriel consolidé au 30 juin 2010.

En générant un résultat de 1,7 M€ sur ce premier semestre d'activité, les activités du Capital-Investissement ont été fortement rémunératrices et ont contribué au résultat net consolidé du groupe à près de 54%. Bien qu'en diminution sur ce premier semestre, les activités immobilières contribuent à hauteur de 44% dans le résultat net consolidé du groupe.

## 9.4 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT DES COMPTES CONSOLIDES ANNUELS CLOS AU 31 DECEMBRE 2010, 31 DECEMBRE 2009 ET 31 DECEMBRE 2008

La présente section a pour objet de comparer des informations financières extraites des comptes consolidés annuels du Groupe au 31 décembre 2010 établis selon les normes IFRS avec des informations financières extraites des comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2009 et 31 décembre 2008 établis selon les normes IFRS.

Les comptes consolidés au 31 décembre 2010 sont établis en conformité avec le référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union européenne. Le Groupe a appliqué les mêmes méthodes comptables que celles adoptées pour les comptes clos au 31 décembre 2009. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, le Groupe a fait le choix d'appliquer les normes IFRS 3R «Regroupement d'entreprise» et IAS 27R «Etats financiers consolidés et individuels».

Le périmètre de consolidation est détaillé dans le Chapitre 20 « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur » du présent document de référence.

Ce périmètre de consolidation n'intègre pas les sociétés de SA HLM, filiales de CMI et animées par VILOGIA.

Le tableau ci-dessous reprend les principaux agrégats du compte de résultat consolidé :

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	Variation	31/12/2008	Variation
Chiffre d'Affaires	13.887	15.384	-9,7%	13.512	13,9%
Résultat de l'activité de portefeuille	10.634	6.816	56,0%	9.641	-29,3%
<b>Total Produits opérationnels</b>	<b>24.961</b>	<b>22.849</b>	<b>9,2%</b>	<b>23.153</b>	<b>-1,3%</b>
Résultat opérationnel	9.693	5.922	63,7%	8.533	-30,6%
Résultat financier	-2.990	-1.330	124,8%	-3.294	-59,6%
Résultat courant avant impôts	6.629	4.594	44,3%	5.238	-12,3%
<b>Résultat net</b>	<b>4.527</b>	<b>2.732</b>	<b>65,7%</b>	<b>4.521</b>	<b>-39,6%</b>
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>3.155</b>	<b>2.754</b>	<b>14,6%</b>	<b>3.662</b>	<b>-24,8%</b>

#### 9.4.1 Formation des produits opérationnels consolidés

La ventilation des produits opérationnels par pôle d'activité et par poste est détaillée dans le tableau suivant :

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	Variation	31/12/2008	Variation
<b>Capital Investissement</b>					
Chiffre d'Affaires	247	250	-1,2%	250	0,0%
Résultat de l'activité de portefeuille	2.908	422	589,1%	2.641	-84,0%
Autres produits opérationnels	11	9	-	0	-
<b>Total produits opérationnels</b>	<b>3.166</b>	<b>681</b>	<b>364,9%</b>	<b>2.891</b>	<b>-76,4%</b>
<b>Immobilier</b>					
Chiffre d'Affaires	6.580	7.065	-6,9%	4.582	54,2%
Résultat de l'activité de portefeuille	7.628	4.984	53,0%	5.904	-15,6%
Autres produits opérationnels	138	242	-43,0%	-	-
<b>Total produits opérationnels</b>	<b>14.346</b>	<b>12.291</b>	<b>16,7%</b>	<b>10.486</b>	<b>17,2%</b>
<b>Intermédiation</b>					
Chiffre d'Affaires	852	3.184	-73,2%	3.494	-8,9%
Résultat de l'activité de portefeuille	0	0	-	281	-
Autres produits opérationnels	6	5	-	-	-
<b>Total produits opérationnels</b>	<b>858</b>	<b>3.189</b>	<b>-73,1%</b>	<b>3.775</b>	<b>-15,5%</b>
<b>Conseil</b>					
Chiffre d'Affaires	4.800	4.740	1,3%	4.817	-1,6%
Résultat de l'activité de portefeuille	43	18	138,9%	519	-96,5%
Autres produits opérationnels	197	96	-	-	-
<b>Total produits opérationnels</b>	<b>5.040</b>	<b>4.854</b>	<b>3,8%</b>	<b>5.335</b>	<b>-9,0%</b>
<b>IRD</b>					
Chiffre d'Affaires	1.408	145	871,0%	369	-60,7%



Résultat de l'activité de portefeuille	54	1.393	-96,1%	296	370,6%
Autres produits opérationnels	88	296	-	-	-
<b>Total produits opérationnels</b>	<b>1.550</b>	<b>1.834</b>	<b>-15,5%</b>	<b>665</b>	<b>175,8%</b>
<b>CONSOLIDE GROUPE</b>					
Chiffre d'Affaires consolidé	13.887	15.384	-9,7%	13.512	13,9%
Résultat de l'activité de portefeuille consolidé	10.633	6.817	56,0%	9.641	-29,3%
Autres produits d'exploitation consolidés	440	648	-32,1%	0	-
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>24.960</b>	<b>22.849</b>	<b>9,2%</b>	<b>23.153</b>	<b>-1,3%</b>

Les produits opérationnels du Groupe s'établissent à 25 M€ en 2010, contre 22,8 M€ en 2009 et 23,2 M€ en 2008. Ils progressent donc de 2,2 M€ entre 2010 et 2009 (+9,2%), après une légère baisse entre 2008 et 2009 (-1,3%).

#### Analyse des produits opérationnels par pôle d'activité

##### **Le pôle Capital-Investissement**

Les produits opérationnels du pôle Capital-Investissement s'élèvent à 3,2 M€ en 2010, contre 0,7 M€ en 2009 et 2,6 M€ en 2008. Ils représentent 12,8% des produits opérationnels du groupe en 2010.

En particulier, le résultat de l'activité de portefeuille en 2010 s'est très fortement amélioré par rapport à l'année précédente (+2,5 M€) du fait :

- D'une reprise de l'activité en termes de cessions réalisées, en particulier sur la partie capital-amorçage.
- D'une revalorisation du portefeuille en fin d'année 2010.

La baisse des revenus constatée entre 2008 et 2009 (-2,6 M€) provient quant à elle des provisions comptabilisées sur les participations du Groupe, en hausse de 2 M€.

##### **Le pôle Immobilier**

Les produits opérationnels dégagés par le pôle Immobilier constituent la majeure partie des produits opérationnels consolidés du groupe. Au 31 décembre 2010, ils s'élèvent à 14,3 M€, contre 12,3 M€ en 2009 et 10,5 M€ en 2008. Ils représentent 57,5% des produits opérationnels consolidés du groupe au 31 décembre 2010.

- Les revenus locatifs du Groupe se sont élevés à 6,6 M€ en 2010, contre 7,1 M€ en 2009 et 4,6 M€ en 2008.
  - o *L'immobilier d'entreprise* (4,9 M€ de revenus locatifs en 2010, contre 5,5 M€ en 2009 et 3,1 M€ en 2008) :

L'exercice 2010 a été marqué par l'impact de la mise en location en décembre 2009 de l'immeuble du siège social de Norpac (+902 K€), et par le transfert de l'immeuble Entreprises et Cités à la société holding IRD suite à l'absorption par IRD Nord Pas-de-Calais de la structure SCIGI avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2010. Cette fusion a eu pour conséquence de transférer

un peu plus de 1,2 M€ de revenus du pôle Immobilier vers la société holding IRD Nord Pas-de-Calais.

A périmètre constant, c'est-à-dire en tenant compte des revenus de l'immeuble Entreprises et Cités dans le pôle Immobilier, les revenus locatifs sont en progression de 11%.

L'évolution des revenus locatifs enregistrée sur 2009 par rapport à 2008 provient principalement de la livraison et de la mise en location en avril 2009 de l'immeuble Bayer pour près de 2 M€.

- *L'immobilier d'habitat* (1,7 M€ de revenus locatifs en 2010, contre 1,6 M€ en 2009 et 1,5 M€ en 2008) :

En 2010, malgré la diminution du parc du fait de cession d'actifs, l'impact à la hausse des niveaux de location a permis de maintenir le montant de ces loyers et charges à un niveau légèrement supérieur à l'exercice 2009.

Sur l'exercice 2009, les sociétés immobilières de logement du Groupe ont cédé 15 logements d'habitation, Forelog ayant réceptionné dans le même temps 14 logements acquis en VEFA. En 2008, les cessions n'ont porté que sur 3 logements.

- Le résultat de l'activité de portefeuille du pôle Immobilier, réalisée principalement par les entités Batixis, Avenir et Territoires et Forelog au travers des immeubles détenus et des SCI, s'élève à 7,6 M€ en 2010, contre 5 M€ en 2009 et 5,9 M€ en 2008.

La forte progression de revenus en 2010 (+2,6 M€) provient essentiellement des cessions réalisées tant en immobilier d'entreprises qu'en immobilier d'habitat génératrices de plus-values plus importantes qu'en 2009 :

- Cession de l'immeuble du siège social de Bayer générant une plus-value de 3,5 M€ ;
- Cession de 31 actifs résidentiels dégageant 2,9 M€ de plus-values.

Par ailleurs, l'exercice 2008 est marqué par la comptabilisation des justes valeurs des logements Forelog et de ses SCI pour la première fois en 2008, ce qui avait généré 2,3M€ de plus-values consolidées au cours de l'exercice 2008.

### **Le pôle Intermédiation**

Les produits opérationnels dégagés par le pôle Intermédiation s'élèvent à 0,9 M€ en 2010, contre 3,2 M€ en 2009 et 3,8 M€ en 2008. Ces produits sont principalement constitués d'honoraires de conseil en fusion-acquisition et donc liés au succès de ce type d'opérations.

La variation de chiffre d'affaires entre 2010 et 2009 (-2,3 M€) provient de la cession de la société RPC et Associés en fin d'année 2009, dont l'activité (2,1 M€ de chiffre d'affaires en 2009) représentait 66% du chiffre d'affaires du pôle Intermédiation à cette période.

### **Le pôle Conseil**

Sur ce pôle sont réunies les activités de conseil marketing et étude de marché du Groupe, dont le niveau d'activité est directement lié à l'environnement économique.

Les produits opérationnels générés par le pôle Conseil s'élèvent à 5 M€ en 2010, contre 4,9 M€ en 2009 et 5,3 M€ en 2008. En 2010, ils représentent 20,2% des produits opérationnels consolidés du groupe.

## IRD

Les produits opérationnels dégagés directement par la holding IRD Nord Pas-de-Calais se sont élevés à 1,6 M€ en 2010, contre 1,8 M€ en 2009 et 0,7 M€ en 2008.

Les revenus locatifs de la société IRD Nord Pas-de-Calais sont constitués des loyers et prestations de services refacturés aux filiales non consolidées du groupe (0,2 M€ facturés en 2010), et depuis 2010 des loyers de l'ensemble immobilier d' « Entreprises et Cités » qui lui ont été transférés avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2010 (1,2 M€ de revenus en 2010).

Par ailleurs l'année 2009 a été marquée par la cession sur le deuxième semestre de la participation détenue dans la société RPC & Associés pour un montant de 1,3 M€

### 9.4.2 Formation du résultat opérationnel consolidé

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	Variation	31/12/2008	Variation
<b>Capital Investissement</b>					
Produits opérationnels	3.166	680	365,6%	2.891	-76,5%
Charges opérationnelles	(2.215)	(2.100)	5,5%	(1.549)	35,6%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>951</b>	<b>(1.420)</b>	<b>-167,0%</b>	<b>1.342</b>	<b>-207,6%</b>
<b>Immobilier</b>					
Produits opérationnels	14.346	12.292	16,7%	10.486	17,2%
Charges opérationnelles	(3.919)	(4.164)	-5,9%	(2.986)	39,5%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>10.427</b>	<b>8.128</b>	<b>28,3%</b>	<b>7.501</b>	<b>8,4%</b>
<b>Intermédiation</b>					
Produits opérationnels	858	3.188	-73,1%	3.775	-15,5%
Charges opérationnelles	(901)	(3.161)	-71,5%	(3.384)	-6,7%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(44)</b>	<b>27</b>	<b>-263,0%</b>	<b>392</b>	<b>-93,1%</b>
<b>Conseil</b>					
Produits opérationnels	5.040	4.854	3,8%	5.335	-9,1%
Charges opérationnelles	(5.422)	(5.103)	6,3%	(4.779)	6,8%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(381)</b>	<b>(249)</b>	<b>53,0%</b>	<b>556</b>	<b>-144,8%</b>
<b>IRD</b>					
Produits opérationnels	1.550	1.834	-15,5%	665	175,8%
Charges opérationnelles	(2.810)	(2.400)	17,1%	(1.922)	24,9%
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(1.260)</b>	<b>(566)</b>	<b>122,6%</b>	<b>(1.258)</b>	<b>55,0%</b>
<b>TOTAL CONSOLIDE</b>					
Total produits opérationnels consolidés	24.961	22.849	9,2%	23.153	-1,3%
Total charges opérationnelles consolidées	(15.267)	(16.927)	-9,8%	(14.620)	15,8%
<b>Résultat opérationnel consolidé</b>	<b>9.693</b>	<b>5.922</b>	<b>63,7%</b>	<b>8.533</b>	<b>-30,6%</b>

Le résultat opérationnel du groupe atteint 9,7 M€ en 2010, contre 5,9 M€ en 2009 et 8,5 M€ en 2008.

La hausse significative du résultat opérationnel en 2010 (+63,7%) s'explique d'une part par le dynamisme de l'activité en termes de cessions réalisées sur l'immobilier et le capital-investissement, et l'évolution favorable de la valorisation du portefeuille de capital-investissement, et d'autre part par la baisse des charges opérationnelles par rapport à l'exercice 2009.

Cette baisse des charges opérationnelles sur l'exercice 2010 (-1,7 M€) provient principalement :

- De la cession par le pôle Intermédiation de RPC et Associés, qui entraîne une forte variation des charges de personnel (-1 M€ en 2010) et des autres achats et charges externes (-0,8 M€)
- De charges exceptionnelles en 2010 liées à l'opération de lease-back du site immobilier Entreprise et Cité qui a généré des frais de montage de 0,7 M€.
- De charges exceptionnelles en 2009 liées à la réalisation de travaux supplémentaires sur l'immeuble Bayer, à la demande du locataire (travaux refacturés) pour 0,4 M€.

A contrario, le résultat opérationnel du groupe a connu une baisse de 30,6% entre 2009 et 2008 : malgré une relative stabilité des produits opérationnels, les charges opérationnelles ont quant à elles progressé de 15,8% sur cette période (+2,3 M€ de charges), principalement du fait :

- de l'augmentation des honoraires payés au titre des frais de rachat de titres de SCI et de la cession de RPC & Associés en 2009 pour 0,4 M€
- des travaux réalisés en 2009 sur l'immeuble Bayer avant sa cession pour 0,4 M€
- de produits enregistrés en 2008 en produits opérationnels et reclassés en produits financiers en 2009 pour 0,4 M€ (activation d'intérêts de portage)
- de la diminution des produits liés à la production immobilisée pour 0,3 M€.

#### 9.4.3 Formation du résultat financier consolidé

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	Variation	31/12/2008	Variation
Total produits financiers consolidés	269	1.365	-80,3%	(350)	Na
Total charges financières consolidées	(3.260)	(2.695)	21,0%	(2.944)	-8,5%
<b>Résultat financier consolidé</b>	<b>(2.991)</b>	<b>(1.330)</b>	<b>-124,9%</b>	<b>(3.294)</b>	<b>59,6%</b>

Le résultat financier du groupe est négatif de -3 M€ en 2010, contre -1,3 M€ en 2009 et -3,3 M€ en 2008.

La dégradation du résultat financier en 2010 (-1,6 M€ par rapport à 2009) provient principalement de la baisse des taux de rémunération de la trésorerie (du fait des conditions de marché) conjuguée à une diminution du niveau de trésorerie (imputable au remboursement de deux lignes de tirage d'un montant global de 10 M€). Les charges financières sont quant à elles en augmentation du fait de la diminution des produits liés à l'activation de frais de portage financier dans le cadre de travaux liés aux immeubles des sièges sociaux de Bayer et Norpac (variation de -0,5 M€).

L'amélioration du résultat financier entre 2008 et 2009 provient essentiellement de la progression des produits de trésorerie issue de l'amélioration des indices boursiers sur des placements provisionnés en 2008 (1,5 M€ de provisions en 2008).

#### 9.4.4 Formation du résultat net consolidé

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	Variation	31/12/2008	Variation
Chiffre d'Affaires	13.887	15.384	-9,7%	13.512	13,9%
Résultat de l'activité de portefeuille	10.634	6.816	56,0%	9.641	-29,3%

Total Produits opérationnels	24.961	22.849	9,2%	23.153	-1,3%
Résultat opérationnel	9.693	5.922	63,7%	8.533	-30,6%
Résultat financier	-2.990	-1.330	124,8%	-3.294	-59,6%
Résultat courant avant impôts	6.629	4.594	44,3%	5.238	-12,3%
<b>Résultat net</b>	<b>4.527</b>	<b>2.732</b>	<b>65,7%</b>	<b>4.521</b>	<b>-39,6%</b>
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>3.155</b>	<b>2.754</b>	<b>-14,6%</b>	<b>3.662</b>	<b>-24,8%</b>

Le résultat net consolidé du groupe atteint 4,5 M€ en 2010 contre 2,7 M€ en 2009 et 4,5 M€ en 2008.

Ces variations sont directement liées aux cessions d'actifs réalisées tant sur le pôle immobilier que le pôle capital-investissement, et à l'impact du contexte économique sur les valorisations.

Les activités immobilières du groupe sont les principales contributrices au résultat du groupe. Elles ont en effet permis de dégager un résultat de 4,8 M€ sur l'exercice 2010, contre 4,2 M€ sur l'exercice 2009 et 4,7 M€ en 2008.

Les intérêts minoritaires correspondent principalement aux actionnaires minoritaires des sociétés de capital-investissement du Groupe et aux actionnaires minoritaires de la société Avenir et Territoires.

## 10 TRESORERIE ET CAPITAUX

### 10.1 CAPITAUX DU GROUPE A COURT ET MOYEN TERME

Les informations relatives aux capitaux propres de la Société figurent au chapitre 20 « *Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur* » du présent document de référence.

Les capitaux propres consolidés du groupe s'élèvent à 127,4 M€ au 30 juin 2011, contre 126 M€ en 2010, 117,3 M€ en 2009 et 114,3M€ en 2008.

La trésorerie et les instruments financiers courants consolidés du groupe sont passés de 25,1 M€ au 31 décembre 2010 à 25,9 M€ au 30 juin 2011. Par ailleurs, 18,5 M€ de SICAV nanties dans le cadre de la cession de l'immeuble Bayer ont été comptabilisées en Autres actifs courants au 30 juin 2011.

#### Caractéristiques des placements et stratégie du groupe en termes de placements :

L'excédent de trésorerie dégagée par la centralisation de trésorerie au niveau de la société mère est placé selon les principes suivants :

- capital garanti (depuis 2008),
- durée de placement ne dépassant pas 3 ans afin de ne pas courir de risque de variation de taux,
- rémunérations progressives des placements à taux fixe.

Au 30 juin 2011, le portefeuille de placements du groupe se composait de la manière suivante :

Placements	Montant	Date de souscription	Durée	Taux	Caractéristiques
BMTN	5 M€	Avril 2009	3 ans	1,91%	Liquide à tout moment
BMTN	1,8 M€	2010	1 an	1,60%	Liquide à tout moment
Compte à terme	2 M€	2011	3 mois	1,78%	Liquide à tout moment
Compte à terme progressif	2 M€	Mai 2009	3 ans	3,10%	Liquide à tout moment
Compte à terme progressif	1 M€	Mai 2009	3 ans	4%	Liquide à tout moment
Compte à terme	2 M€	Août 2010	1 an	2%	Liquide à tout moment
EMTN	1 M€	Juin 2009	3 ans	2,62%	Liquide à tout moment
Produits structurés	1,9 M€	2007 et 2008			Produits structurés ayant fait l'objet de désactivation de barrières dites "américaines" dont le capital n'est plus garanti et faisant l'objet d'une provision depuis la clôture 2008. Ces produits sont indexés sur l' <i>Eurostoxx 50</i> .
Produits structurés	0,5M€	2007			Produits structurés faisant l'objet d'une sécurité en capital liée à une barrière "européenne". Ce produit varie en fonction de l' <i>Eurostoxx 50</i> . Le niveau de l' <i>Eurostoxx 50</i> n'implique pas de perte de valeur et par conséquent, aucune provision n'a été constatée dans les comptes.
SICAV	3 M€	2011			Sicav monétaire

La plupart des placements ayant des rémunérations progressives, le groupe peut, en cas de besoin ponctuel de trésorerie, avoir recours à des lignes de crédit court terme (cf. 10.3.3) afin de ne pas dénouer ses placements.

## 10.2 SOURCE ET MONTANT DES FLUX DE TRESORERIE DU GROUPE

Le tableau ci-dessous présente une synthèse des flux financiers de la Société au 30 juin 2011, et sur les exercices 2010, 2009 et 2008.

En milliers d'euros	30/06/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Flux nets de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(5.090)	(17.674)	(4.957)	(4.273)
Flux nets de trésorerie liés aux activités d'investissement	(1.368)	4.495	(29.160)	(38.403)
Flux nets de trésorerie liés aux activités de financement	7.221	12.219	18.245	57.075
<b>Variation de trésorerie nette</b>	<b>763</b>	<b>(960)</b>	<b>(15.871)</b>	<b>14.400</b>
Trésorerie d'ouverture	25.026	25.986	41.857	27.457
Trésorerie de clôture	25.789	25.026	25.986	41.857

### 10.2.1 Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles

En milliers d'euros	30/06/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net des sociétés intégrées	3.098	4.601	2.730	4.468
Amortissements et Provisions	(580)	2.053	2.138	(326)
Charge d'impôt	468	2.102	1.862	770
Produits de placements (dividendes et intérêts)	(177)	(761)	(429)	(647)
Charges financières	1.974	3.339	3.284	2.948
Plus ou moins values de cession d'immobilisations	(1.842)	(6.510)	(2.491)	9
Impact variation des justes valeurs	(2.501)	(3.846)	(5.268)	(8.400)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>440</b>	<b>978</b>	<b>1.826</b>	<b>(1.179)</b>
Variation du BFR	(2.310)	(14.501)	(3.281)	700
Intérêts payés	(1.978)	(3.331)	(3.284)	(2.935)
Impôts sur le résultat payés	(1.242)	(820)	(218)	(352)
<b>Flux nets de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>(5.090)</b>	<b>(17.674)</b>	<b>(4.957)</b>	<b>(4.273)</b>

Les flux de trésorerie négatifs enregistrés par le groupe sur les trois derniers exercices 2008, 2009, 2010, et sur la période semestrielle au 30 juin 2011 s'expliquent notamment par l'évolution de la marge brute d'autofinancement d'une part, et par l'évolution du besoin en fonds de roulement et des intérêts payés d'autres part.

Au 30 juin 2011, la marge brute d'autofinancement consolidée s'élevait à 440K€ pour six mois d'activité, contre 978K€ pour l'exercice 2010. La diminution enregistrée au cours de l'exercice 2009 (- 0,8M€) provient notamment de la sortie de périmètre de la structure RPC et ASSOCIES NANTES au 31 décembre 2009 sur l'activité Intermédiation, et de la constatation dans les charges opérationnelles des frais de montage du lease-back sur le financement du campus Entreprise et Cité (0,6M€) réalisé sur la holding.

Le besoin en fonds de roulement a connu entre 2009 et 2010 une forte variation de près de 15 M€, imputable au classement comptable des SICAV nanties suite à la cession de l'immeuble BAYER, sur l'activité immobilier d'entreprises, pour un peu plus de 18 M€. Sans cette obligation comptable de classement en « autres actifs courants », la variation du besoin en fonds de roulement aurait été positive au 31 décembre 2010.

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

En milliers d'euros	30/06/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Acquisition ou augmentation de l'actif immobilisé	(14.568)	(29.876)	(38.692)	(54.539)
Cessions ou diminutions de l'actif immobilisé	11.266	40.432	9.335	12.504
Incidence des variations de périmètre	1.756	(6.822)	(230)	2.490
Dividendes reçus	107	376	291	389
Intérêts encaissés	70	385	137	245
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>	<b>(1.368)</b>	<b>4.495</b>	<b>(29.160)</b>	<b>(38.403)</b>

Les principaux investissements réalisés sont décrits aux chapitres 5.2.1 et 5.2.2 du présent document de référence.

Les produits de cession du Groupe ainsi que les remboursements de comptes-courants comptabilisés au 30 juin 2011 pour un montant de 11,3 M€ proviennent principalement des cessions de titres pour 5,9 M€, des cessions immobilières pour 3,7 M€, dont 2,6 M€ au titre de l'habitat et 1,1 M€ sur l'immobilier d'entreprise, et de la cession de la participation Groupe Hainaut Immobilier (GHI) détenue par IRD pour 1,6 M€.

Au cours de l'exercice 2010, les activités immobilières du groupe ont été fortement contributrices, après la cession de l'immeuble Bayer pour 27,1 M€ sur l'immobilier d'entreprise et la cession de logements d'habitat pour 6,3 M€.

L'évolution importante issue de l'incidence de variation de périmètre enregistrée en 2010 est expliquée par la prise en compte de la trésorerie de la structure Inovam pour 3,4 M€ d'une part, et par la variation des prises de participations au sein de sociétés consolidées d'autre part (notamment sur les titres de la SCI Bureaux du Sart pour -4,9 M€ et des titres Inovam pour -3 M€). L'exercice 2010 a par ailleurs été marqué par la très forte augmentation de trésorerie encaissée suite à la cession d'actifs immobiliers.

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

En milliers d'euros	30/06/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Augmentation de capital de la société mère	-	-	104	-
Variation des intérêts minoritaires sur augmentation de capital	1.367	5.321	5.789	8.686
Variation actions propres	53	(152)	(80)	(102)
Dividendes versés	-	(1.606)	(1.893)	(3.022)
Emission d'emprunts	10.863	17.482	29.369	54.552
Remboursement des dettes financières	(5.062)	(8.826)	(15.044)	(3.039)
<b>Flux nets de trésorerie liés aux activités de</b>	<b>7.221</b>	<b>12.219</b>	<b>18.245</b>	<b>57.075</b>



## financement

Les flux de trésorerie liés aux activités de financement du groupe relèvent pour l'essentiel de l'émission de nouveaux emprunts, marquée par un trend baissier entre 2008 et 2010, et du remboursement des dettes financières du Groupe.

Sur la période semestrielle au 30 juin 2011 et sur l'exercice 2010, les émissions d'emprunts ont principalement concerné du crédit-bail immobilier porté par la holding IRD pour refinancer l'immeuble Entreprise et Cité pour un montant de 14 M€ en 2010 et pour financer les travaux de cet ensemble à hauteur de 7,2 M€ au cours du premier semestre 2011 (Cf. Chapitre 10.3.2).

En outre, sur l'année 2010, la holding IRD a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire de 3 M€ (cf. Chapitre 10.3.4)

Les remboursements en capital des dettes financières, essentiellement localisées sur le pôle immobilier et sur la holding IRD, se sont élevés à 5 M€ au 30 juin 2011, contre 8,8 M€ en 2010 et 15M€ en 2009.

### 10.3 CONDITIONS D'EMPRUNT ET STRUCTURE DE FINANCEMENT DU GROUPE

Le niveau d'endettement du Groupe IRD progresse à 125,6 M€ au 30 juin 2011, contre 119,3 M€ sur l'exercice 2010.

Le tableau ci-dessous résume la structure de l'endettement de la Société sur la base des informations financières consolidées semestrielles au 30 juin 2011, et des informations financières annuelles 2010, 2009 et 2008.

En milliers d'euros	30/06/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Emprunts obligataires	3.000	3.000	267	272
Emprunts auprès des établissements de crédit	89.452	93.632	92.331	83.026
Emprunts en crédit-bail	21.084	13.975	0	0
Autres passifs non courants et intérêts courus sur emprunts	11.928	8.584	6.409	1.275
Concours bancaires courants et intérêts courus	87	78	189	34
<b>Total emprunts et dettes financières</b>	<b>125.551</b>	<b>119.269</b>	<b>99.196</b>	<b>84.608</b>

#### 10.3.1 Dettes bancaires

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit se concentrent sur les sociétés immobilières du Groupe à hauteur de 69,4 M€ et sur la holding IRD Nord Pas-de-Calais à hauteur de 20 M€, représentant un niveau d'endettement bancaire consolidé de 89,4 M€ au 30 juin 2011.

Les principales caractéristiques des dettes bancaires au 30 juin 2011 sont présentées dans le tableau ci-après :

	IRD	POLE IMMOBILIER	
		ENTREPRISE	HABITAT
<b>Nombre de prêts</b>	5	17	27
<b>Montant initial</b>	28 M€	58,4 M€	22,3M€

<b>Part en taux fixe</b>	3,7 M€ <i>(de 4,33% à 4,50%)</i>	10,4 M€ <i>(de 3,58% à 4,95%)</i>	17,8 M€ <i>(de 1,50% à 5,23%)</i>
<b>Part en taux variable</b>	13,6 M€ <i>(de livret A+0,80% à E3M+1,05%)</i>	20 M€ <i>(de LDD+0,80% à LDD+1%)</i>	2,2 M€ <i>(E3M+1%)</i>
<b>Part en taux variable swapé</b>	2,7 M€ <i>(taux fixe 2,70%)</i>	19 M€ <i>(taux fixe de 3,15% à 3,85%)</i>	
<b>Montant total de l'endettement au 30 juin 2011</b>	<b>20 M€</b>	<b>49,4 M€</b>	<b>20 M€</b>

### 10.3.2 Dettes en crédit-bail

L'endettement en crédit-bail du groupe (21,1 M€ au 30 juin 2011) correspond à du crédit-bail immobilier porté par la holding IRD et se décompose en deux tranches :

- Une tranche A de 14 M€ portant sur l'acquisition des actifs immobiliers du campus Entreprise et Cités suite à la fusion d'IRD avec SCIGI, conclue sur une période de 15 ans à taux variable (EURIBOR 3 MOIS +1,15%), avec une échéance fixée le 27 décembre 2025. Ce contrat a fait l'objet d'une convention de couverture à un taux de 2,98%+1,15% soit un taux fixe de 4,13% sur 7 ans.
- Une tranche B de 7,1M€ portant sur la partie travaux, activée au cours du premier semestre 2011 et ayant la même échéance finale que la tranche A. Ce contrat a fait l'objet en juillet 2011 d'une couverture de 6,5 M€ à un taux fixe de 3,56% sur 10 ans à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011.

En 2008 et 2009, le groupe ne supportait aucun endettement en crédit-bail.

### 10.3.3 Concours bancaires

Le groupe IRD a un recours limité aux concours bancaires courants, mais dispose en cas de besoin, de deux lignes de tirage d'un montant global de 14,9 M€. Ces lignes ne sont pas utilisées au 30 juin 2011.

### 10.3.4 Dettes obligataires

L'endettement obligataire du groupe s'élève au 30 juin 2011 à 3 M€, après la souscription au cours de l'exercice 2010, d'un emprunt obligataire de 3 M€ par la holding IRD auprès de la société VAUBAN HUMANIS PREVOYANCE, au taux de 5,5%. La durée de cet emprunt obligataire est de 7 ans, avec une échéance fixée au 31 mars 2017.

### 10.3.5 Autres passifs non courants

Les autres passifs non courants du Groupe correspondent pour l'essentiel aux avances en compte-courant bloqué, à l'endettement lié aux dépôts et aux cautionnements, aux dettes relatives à Oseo, corrélées à la juste valeur, ainsi qu'à l'endettement lié à l'engagement de rachat des minoritaires.

La progression de 3,7 M€ enregistrée sur le montant des autres passifs non courants à 11,4 M€ au 30 juin 2011 résulte principalement du versement du compte-courant de 3 M€ de la Chambre de Commerce et d'Industrie Grand Lille sur le premier semestre 2011.

### **10.3.6 Avances remboursables**

Néant.

### **10.3.7 Avances en comptes courants**

Les principales avances en comptes courants du groupe sont les suivantes :

- Une avance en compte-courant de la Chambre de Commerce et d'Industrie Grand Lille de 3M€, bloquée jusqu'au 29 août 2013 et présentant un taux d'intérêt de 3,77%.
- Une avance de 2 M€ du GIPEL sur la structure Avenir et Territoires bloquée jusqu'au 25 juillet 2017 à un taux de rémunération de EURIBOR 3M + 0,80%.
- Une avance de 1.487 M€ du GIPEL sur la structure IRD débloquée avec un préavis d'un an à un taux de rémunération de EURIBOR 3M + 0,80%.

### **10.4 RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX AYANT INFLUE SENSIBLEMENT OU POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT, DE MANIERE DIRECTE OU INDIRECTE, SUR LES OPERATIONS DE LA SOCIETE**

Néant

### **10.5 SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES POUR LES INVESTISSEMENTS FUTURS**

Les investissements futurs du Groupe décrits au Chapitre 5.2.3 seront financés par le biais d'enveloppes de crédit existantes, par la souscription de nouveaux emprunts bancaires ainsi que par les fonds propres du Groupe.

## **11 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES**

Néant.

## 12 INFORMATION SUR LES TENDANCES

### 12.1 TENDANCES

Au cours du premier semestre 2011, les deux activités principales du Groupe ont été affectées par les tendances suivantes :

- une réévaluation favorable des participations du pôle Capital-Investissement,
- une progression des loyers perçus par l'activité Immobilier à périmètre constant,
- une accélération des cessions réalisées sur le Capital-Investissement.

### 12.2 COMMUNIQUE CONSECUTIF AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 SEPTEMBRE 2011

#### DES RESULTATS SEMESTRIELS EN NETTE PROGRESSION

Dans sa délibération en date du 20 septembre 2011, le Conseil d'administration de la société a arrêté les résultats au 30 juin 2011. Les comptes consolidés du Groupe font ressortir un total de produits opérationnels stable à 12,65 M€ et un résultat net consolidé de 3,19 M€, en hausse de 23,7 %. La progression du résultat net est essentiellement dûe au capital investissement pour 1,7 M€, en nette progression par rapport à 2010, et aux activités immobilières pour 1,4 M€.

#### Principaux chiffres clés du compte de résultat au 30 juin 2011

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2010	% variation 2011/2010
Chiffre d'Affaires	7.307	7.219	+1,2%
Résultat de l'activité de portefeuille	5.223	5.312	- 1,7%
<b>Produits opérationnels</b>	<b>12.647</b>	<b>12.682</b>	<b>- 0,3%</b>
Résultat opérationnel	5.289	5.572	- 5,1%
Résultat financier	(1.723)	(1.703)	-
Résultat courant avant impôts	3.659	3.838	- 4,7%
<b>Résultat net</b>	<b>3.191</b>	<b>2.580</b>	<b>+ 23,7%</b>
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>2.036</b>	<b>1.485</b>	<b>+37,1%</b>

L'Institut Régional de Développement (IRD) intervient principalement dans deux domaines d'activités, le Capital-Investissement et l'Immobilier. Les produits opérationnels consolidés se composent du chiffre d'affaires (les facturations de loyers et des charges locatives gérées en direct, les prestations de service pour le Capital-Investissement, les prestations de service pour le pôle conseil et le pôle intermédiation) et des résultats de l'activité de portefeuille essentiellement réalisés par le pôle Capital-Investissement et le pôle Immobilier.

Les produits opérationnels dégagés par le pôle Capital-Investissement s'élèvent à 2,9 M€ au 30 juin 2011 contre 1,2 M€ un an auparavant, grâce à l'évolution favorable des justes valeurs et la réalisation de plus-values de cession. Les produits opérationnels dégagés par le pôle Immobilier sur la période s'élèvent à 5,7 M€, en diminution de 2,8 M€. Au premier semestre 2010, le pôle Immobilier avait bénéficié de la revalorisation au prix de marché d'un immeuble important dans le portefeuille du groupe.

Le résultat opérationnel consolidé atteint 5,3 M€ au 30 juin 2011, en baisse de 5,1%, les charges opérationnelles s'inscrivant en légère augmentation de 3,5%, du fait principalement de la taxe foncière sur les nouveaux immeubles.

Le résultat net semestriel consolidé atteint 3,2 M€ au 30 juin 2011, en progression de 23,7%. En générant un résultat de 1,7 M€ sur ce premier semestre, les activités du Capital-Investissement ont été fortement rémunératrices, grâce à la prise de justes valeurs et à des plus-values importantes, et ont contribué au résultat net consolidé du groupe à près de 54%. Bien qu'en diminution sur la période, les activités immobilières contribuent à hauteur de 44% dans le résultat net consolidé du groupe.

La situation financière du Groupe est solide : le ratio des dettes financières nettes sur fonds propres s'établit à 45,8%.

### **Investissements et faits marquants du semestre :**

- 1) Ce premier semestre de l'année 2011 a été marqué par : l'inauguration de l'extension de la CITE DES ENTREPRISES et de la CITE DES ECHANGES, une structure d'accueil des entreprises ayant une capacité de plus de 1000 personnes.
- 2) La participation à 2 nouveaux fonds d'investissement :
  - a. VIVES II, fonds transfrontalier de capital risque initié et géré par l'Université Catholique de Louvain, disposant de 43 M€ sous gestion, qui s'appuie sur une équipe expérimentée en amorçage et sur les synergies entre les équipes de recherche de l'UCL et celles des universités du Nord Pas de Calais. La contribution de Groupe IRD à ce fonds s'élèvera à 2 millions d'euros, les premiers versements intervenants au second semestre 2011 ;
  - b. GEI - Génération Entrepreneurs Investisseurs, FCPR transrégional qui dispose de 40 M€ d'engagements de souscription (avec un objectif de fonds sous gestion entre 60 et 90 M€ fin 2011) et s'adresse à des PME régionales (Alsace, Bourgogne, Champagne Ardennes, Franche Comté, Lorraine, Nord Pas de Calais, Picardie) de tous secteurs d'activité et à fort potentiel de développement, en phase de croissance ou de transmission. Groupe IRD contribue à hauteur de 10 millions d'euros à ce fonds, dont 2 millions versés au 1er semestre 2011.

### **Perspectives 2011**

Le volume d'activité tant en capital investissement qu'en immobilier reste soutenu sur le second semestre 2011.

### **12.3 COMMUNIQUE RELATIF AU CHIFFRE D'AFFAIRES REALISE AU TROISIEME TRIMESTRE 2011 EN DATE DU 16 NOVEMBRE 2011**

**Chiffre d'affaires au 30 septembre 2011 : + 4,5 %**

En milliers d'euros	30/09/2011	30/09/2010	Variation
Pôle Capital Investissement	70	255	-72,5%
Pôle Immobilier	5 704	6 232	-8,5%
dont CA nouvelles entités entrées dans le	1 223		

<i>périmètre</i>			
Pôle Intermédiation	914	685	33,4%
Pôle Conseil	2 856	3 093	-7,7%
IRD holding	1 293	108	-
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>10 837</b>	<b>10 373</b>	<b>4,50%</b>
<i>(à périmètre constant)</i>	<i>9 614</i>	<i>10 373</i>	<i>-7,30%</i>

L'essentiel de l'activité du groupe IRD repose sur la gestion d'actifs et sur la capacité à en générer de la valeur, notamment par la réalisation de plus-values. La notion de chiffre d'affaires ne traduit donc pas la véritable performance du groupe.

Sur neuf mois, le chiffre d'affaires du groupe IRD est en hausse de 4,5%.

La baisse à périmètre constant provient du fait de la cession de l'immeuble Bayer en 2010 qui générerait à la même époque l'année dernière 1.6 M€ de loyers.

### **Capital Investissement : participation de l'IRD à 2 nouveaux fonds d'investissements**

Sur les neuf premiers mois de l'exercice, le groupe a agréé 75 nouveaux dossiers pour un montant global de 8.4 M€. Au 30 septembre 2011, le groupe est investi dans 330 entreprises, ce qui représente un investissement financier de 58 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires du pôle capital investissement s'établit à 70 K€ (hors revenus d>Alliansys désormais comptabilisé en chiffre d'affaires intragroupe).

Sur la période, IRD a complété ses structures d'investissement en souscrivant à deux nouveaux fonds :

- FCPR GEI, à vocation multirégionale, à hauteur de 10 M€
- VIVES 2, premier fonds transfrontalier lié à l'innovation à hauteur de 2 M€

### **Pôle Immobilier**

L'IRD, au travers de ses différentes structures, a investi dans 55 opérations immobilières, ce qui représente un montant d'actifs de 185 M€ à fin septembre 2011.

La baisse du chiffre d'affaires du pôle est liée au retraitement du chiffre d'affaires du campus Entreprises et Cités (1,2 M€) repris directement au niveau de la holding IRD. Hors retraitement comptable, le chiffre d'affaires augmente de 11 % grâce à une forte augmentation de loyers, qui compense la perte de loyers issue de la cession de l'immeuble Bayer.

### **Activités associées**

Les activités associées regroupent le conseil en marketing/audit et l'intermédiation. La baisse de 8% du chiffre d'affaires sur neuf mois dans le conseil a été compensée par la bonne performance de l'intermédiation (+33%).

Marc VERLY

Directeur Général

**12.4 COMMUNIQUE COMPLEMENTAIRE RELATIF AU CHIFFRE D'AFFAIRES REALISE AU TROISIEME TRIMESTRE 2011 EN DATE DU 17 NOVEMBRE 2011**

**COMMUNIQUE RECTIFICATIF/COMPLEMENTAIRE CA AU 30/09/2011**

**Chiffre d'affaires au 30 septembre 2011 : + 4,5 %**

En milliers d'euros	30/09/2011	30/09/2010	Variation
Pôle Capital Investissement	70	255	-72,5%
Pôle Immobilier	5 704	6 232	-8,5%
<i>dont CA nouvelles entités entrées dans le périmètre</i>	1 223		
Pôle Intermédiation	914	685	33,4%
Pôle Conseil	2 856	3 093	-7,7%
IRD holding	1 293	108	-
<b>Chiffre d'affaires consolidé</b>	<b>10 837</b>	<b>10 373</b>	<b>4,50%</b>
<i>(à périmètre constant)</i>	9 614	10 373	-7,30%

En milliers d'euros	Année 2011				Année 2010			
	1T11	2T11	3T11	TOTAL	1T10	2T10	3T10	TOTAL
Pole Capital développement	29	15	26	70	102	93	60	255
Pole Immobilier	1 484	2 248	1 972	5 704	1 912	2 146	2 174	6 232
Pole Intermédiation	190	448	276	914	289	241	155	685
Pole Conseil	871	1 149	836	2 856	1 067	1 299	727	3 093
IRD	386	488	419	1 293	26	44	38	108
<b>TOTAL</b>	<b>2 960</b>	<b>4 348</b>	<b>3 529</b>	<b>10 837</b>	<b>3 396</b>	<b>3 779</b>	<b>3 116</b>	<b>10 373</b>



L'essentiel de l'activité du groupe IRD repose sur la gestion d'actifs et sur la capacité à en générer de la valeur, notamment par la réalisation de plus-values. La notion de chiffre d'affaires ne traduit donc pas la véritable performance du groupe.

Sur neuf mois, le chiffre d'affaires du groupe IRD est en hausse de 4,5%.

La baisse à périmètre constant provient du fait de la cession de l'immeuble Bayer en 2010 qui générerait à la même époque l'année dernière 1.6 M€ de loyers.

### **Evolutions du CA et de la situation financière au cours du 3eme trimestre 2011 :**

Au cours du 3eme trimestre, une partie de la zone d'activité sur la commune d'Avelin a vu la réception et la mise en location de son premier Bâtiment.

Le chiffre d'affaires du 3eme trimestre 2011 est en baisse de 819 k€ par rapport au 2eme trimestre 2011. Cette évolution provient du fait que les activités de conseil et d'intermédiation ne sont pas linéaires tout au long de l'année. La baisse du CA sur le pôle immobilier provient de moindre facturation de prestations techniques. Il est à noter que le 3eme trimestre subit comme chaque année une période de sous-activité en raison des congés.

La situation financière du groupe n'a pas connu d'évolution notable au cours de ce trimestre.

### **Evénements majeurs des 9 premiers mois de 2011 :**

- Cession de 19 logements
- Intégration de la SCI BUREAUX DU SART dans le périmètre de consolidation suite à son acquisition fin décembre 2010. Les loyers semestriels générés sont de 964 k€.
- Réception de la crèche EURASANTE.
- Intégration de la structure INOVAM dans le périmètre de consolidation suite à l'augmentation de capital de 5 M€ intervenue fin 2010
- Souscription au FCPR GEI (Génération Entrepreneurs Investisseurs) à hauteur de 10 M€.
- Souscription au Fonds d'investissement VIVES2 ,1<sup>er</sup> fonds transfrontalier lié à l'innovation à hauteur de 2 M€.
- Augmentation du Capital de la société BATIXIS à hauteur de 7 M€.

### **Capital Investissement : participation de l'IRD à 2 nouveaux fonds d'investissements**

Sur les neuf premiers mois de l'exercice, le groupe a agréé 75 nouveaux dossiers pour un montant global de 8.4 M€. Au 30 septembre 2011, le groupe est investi dans 330 entreprises, ce qui représente un investissement financier de 58 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires du pôle capital investissement s'établit à 70 K€ (hors revenus d'Alliansys désormais comptabilisé en chiffre d'affaires intragroupe).

Sur la période, IRD a complété ses structures d'investissement en souscrivant à deux nouveaux fonds :

- FCPR GEI, à vocation multirégionale, à hauteur de 10 M€
- VIVES 2, premier fonds transfrontalier lié à l'innovation à hauteur de 2 M€

### **Pôle Immobilier**

L'IRD, au travers de ses différentes structures, a investi dans 55 opérations immobilières, ce qui représente un montant d'actifs de 185 M€ à fin septembre 2011.

La baisse du chiffre d'affaires du pôle est liée au retraitement du chiffre d'affaires du campus Entreprises et Cités (1,2 M€) repris directement au niveau de la holding IRD. Hors retraitement comptable, le chiffre d'affaires augmente de 11 % grâce à une forte augmentation de loyers, qui compense la perte de loyers issue de la cession de l'immeuble Bayer.

### **Activités associées**

Les activités associées regroupent le conseil en marketing/audit et l'intermédiation. La baisse de 8% du chiffre d'affaires sur neuf mois dans le conseil a été compensée par la bonne performance de l'intermédiation (+33%).

Marc VERLY

Directeur Général

### **13 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE**

Néant.

## 14 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DIRECTION GENERALE

### 14.1 INFORMATIONS GENERALES RELATIVES AUX FONDATEURS, DIRIGEANTS ET ADMINISTRATEURS

Les dirigeants et administrateurs de la Société sont les personnes suivantes :

Nom et adresse professionnelle	Date de première nomination	Durée du mandat	Mandats et fonctions	Mandats hors Société (filiales et hors filiales)	Mandats exercé dans les 5 dernières années et qui ne sont plus exercés
<b>Luc DOUBLET</b> 5 décembre 1946 40, rue des Récollets, 7500 TOURNAI - BELGIQUE	25/11/1998	Echéance du mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016	Administrateur  Président du Conseil d'administration	Président du Conseil de Surveillance de DOUBLET SAS  Représentant Permanent de SOFINACTION au conseil d'administration de BANQUE SCALBERT DUPONT, de l'I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS au sein du conseil d'administration de CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS  Président de l'Agence de Promotion des Investissements dans la Métropole, de l'Institut d'Administration des Entreprises (IAE) de Lille  Membre du bureau de la CCI GRAND LILLE	
<b>Marc VERLY</b> 7 avril 1951 290, rue des Fusillés, 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	25/11/1998	Echéance du mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012	Administrateur  Directeur Général	Président de SAS : AMENAGEMENT ET TERRITOIRES, AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES, ARTOIS EXPANSION, AVENIR ET TERRITOIRES, BATIXIS, CONSTRUIRE DEMAIN, COTE D'OPALE EXPANSION, CROISSANCE NORD – PAS-DE-CALAIS, DES DEUX PONTS, DOUAISIS EXPANSION, EPARGNANCE, FONCIERE DE LA PILATERIE, RESONEGO, NORD TRANSMISSION, RESALLIANCE ET ASSOCIES, MURS COMM, IRDEC MANAGEMENT	Administrateur, représentant permanent de : l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS au sein du Conseil d'Administration de GHI SA, l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS au sein du Conseil d'Administration de 2C INVEST

---

Directeur Général de SAS de : ALLIANSYS –  
NORD CREATION SAS, FLANDRE  
EXPANSION SAS, SAINT-OMER EXPANSION  
SAS

Vice-président et membre du Conseil de  
Surveillance de NORD FINANCEMENT SA

Administrateur de : QUATRIA SA,  
RESALLIANCE SA, RESALLIANCE CONSEIL  
SA, GRAND HAINAUT EXPANSION SA, LA  
MAISON FAMILIALE LORRAINE (SA  
COOPERATIVE), BANQUE POPULAIRE DU  
NORD (SA COOPERATIVE), FORELOG SAS,  
IDEF SAS, CRECHES ET ENTREPRISES SAS,  
SERGIC INVEST SAS

Membre du Conseil de Surveillance de MAP  
HOLDING SAS

Administrateur, représentant permanent de :  
RESALLIANCE SA au sein du Conseil  
d'administration de VILOGIA SERVICES  
SA HLM, RESALLIANCE SA au sein du Conseil  
d'administration de VILOGIA PRIMO SA HLM,  
RESALLIANCE SA au sein du Conseil  
d'administration de VILOGIA SA HLM, l'IRD  
NORD PAS-DE-CALAIS au sein du Conseil  
d'Administration de CMI SAS, CROISSANCE  
NORD PAS-DE-CALAIS au sein du Conseil  
d'Administration d'INOVAM SAS

Gérant de : IMMOBILIERE ET TERRITOIRES –  
SARL, SOREX IMMO SARL (cogérant)

---

**Jean-Louis BANCEL**  
20 janvier 1955  
16, rue de la Glacière, 75013

28/11/2011

Echéance du  
mandat : Assemblée  
générale statuant sur

Administrateur

Président du Conseil d'Administration du CREDIT  
COOPERATIF S.A., du Conseil de Surveillance de  
BTP BANQUE, de la MUTUELLE CENTRALE

---

PARIS		les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016		DES FINANCES
				Administrateur de CA COMPAGNIE EUROPEENNE CAUTIONS GARANTIES, ASSURANCE MUTUELLES DES FONCTIONNAIRES
				Vice-président de MUTRE SA, MATMUT (MATMUT VIE, AMF ASSURANCES, OFIVALMO)
<b>Jean-Pierre GUILLO</b> 3 novembre 1944 127, avenue de la Marne, 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	16/06/2005	Echéance du mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016	Administrateur	Président du Conseil d'Administration de : RESALLIANCE SA (Président Directeur Général), RESALLIANCE CONSEIL SA,  Président du Conseil de Surveillance de : UNION DES ENTREPRISES ET DES SALARIES POUR LE LOGEMENT – UESL – SA COOPERATIVE  Administrateur de : BATIXIA SA, QUATRIA SA, NOTRE LOGIS SA HLM  Administrateur, représentant permanent de : CMI au sein du Conseil d'Administration de VILOGIA SA HLM  Président de SAS : CMI, SOCIETE DE LA VIGNE  Co-Gérant de : CITE DES ECHANGES SARL  Administrateur de : CAPCIL SAS, CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS SAS, GIPEL, ECOLE CENTRALE DE LILLE, INSTITUT PASTEUR DE LILLE  Administrateur, représentant permanent de : MEDEF NORD PAS-DE-CALAIS au sein du

				<p>Conseil d'Administration de l'EDHEC MEDEF LILLE METROPOLE au sein du Conseil d'Administration de ALLIANSYS – NORD CREATION SAS, ALLIANSYS – NORD CREATION SAS au sein du Conseil d'Administration de INOVAM SAS, CMI au sein du Conseil d'Administration de G.I.E CMH (GIE)</p> <p>Membre du Conseil de Surveillance de : MAP HOLDING SAS</p> <p>Membre élu de la CCI GRAND LILLE</p>
<p><b>Jean HACOT</b> 29 janvier 1948 10, rue des Soupirs, 59280 ARMENTIERES</p>	23/06/2009	Echéance du mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014	Administrateur	<p>Président : SAS FINANCIERE QUATRO, SAS FINANCIERE TEXTILE, SA HACOT ET Cie, SAS FINACOT</p> <p>Administrateur de : SA DUHAMEL BELGIUM, SAS NYDEL DISTRIBUTION, SNC FUTURE HOME</p>
<p><b>Françoise HOLDER née MORTIER</b> 2 octobre 1943 15, rue de Verneuil, 75007 PARIS,</p>	28/06/2011	Echéance du mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016	Administrateur	<p>Présidente du Conseil de Surveillance BOULANGERIES PAUL</p> <p>Administrateur de : HOLDER SAS, FEMMES ASSOCIEES SAS</p> <p>Co-présidente de FORCE FEMMES - Association</p>
<p><b>François HOUZE DE L'AULNOIT</b> 10 février 1940 138, avenue de Flandre, 59290 WASQUEHAL</p>	23/06/2009	Echéance du mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014	Administrateur	
<p><b>Michel-André PHILIPPE</b> 25 février 1944</p>	16/06/2005	Echéance du mandat : Assemblée	Administrateur	Président de : VAUBAN HUMANIS PREVOYANCE, Association « EMPLOI ET

43, rue Patou, 59000 LILLE		générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016		HANDICAP Grand Lille », APFETH, URSSAF du Nord, HANDIEXPERH  Vice-président de : Association Groupe VAUBAN HUMANIS, GNP  Administrateur de : ARRCO, Association du Groupe VAUBAN / HUMANIS, IRNEO (IRC) – ARRCO, CGRCR (IRC) – AGIRC, GNP, GIE Vauban Humanis, OCIRP, CTIP, URSSAF du Nord, OCIRP Vie
<b>Denis TERRIEN</b> 11 janvier 1965 470, rue Albert Bailly, 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	28/06/2011	Echéance du mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016	Administrateur	Directeur Général de 3 SUISES INTERNATIONAL S.A.  Membre du Conseil de Surveillance de COFPART S.A.  Administrateur de TAG ATTITUDE S.A.  Gérant de DT GESTION
<b>CREDIT COOPERATIF, S.A</b> coopérative de banque populaire 33, rue des Trois Fontanot, 92000 NANTERRE,  <b>représentée par Yannick LEDUNOIS</b> 11 mai 1970 169, bd de l'Yser, 76000 ROUEN	28/05/2004	Echéance du mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016	Administrateur	Représentant Permanent de : CREDIT COOPERATIF au Conseil d'Administration BATILEASE SA  Représentant Permanent du CREDIT COOPERATIF au Conseil de Surveillance de NORD FINANCEMENT SA
<b>UNION DES INDUSTRIES TEXTILES DU NORD</b> Syndicat Patronal loi de 1884 40, rue Eugène Jacquet, 59700	25/11/1998	Echéance du mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de	Administrateur	Président de : UIT NORD, PROMOTEX  Administrateur de : CIA GAFIT, FORTHAC, UIT PARIS



MARCQ-EN-BAROEUL	l'exercice clos le 31 décembre 2016	Gérant de : SOFIDEL, SC LE VERGER			
<b>représentée par Bertrand DELESALLE</b> 13 septembre 1947 136, rue de Londres 59420 MOUVAUX					
<b>CITE DES ENTREPRISES - GPI</b>	25/11/1998	6 ans	Administrateur	Président et membre du Conseil de Surveillance de : NORD FINANCEMENT SA	Administrateur de : NORD DE France EXPANSION SA
Association loi de 1901 40, rue Eugène Jacquet, 59700 MARCQ-EN-BAROEUL		Echéance du mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016		Président d'Association : GIPEL, ANCF/CEC (association de coopératives financières)	
<b>représentée par Gilbert HENNIQUE</b> né le 17 décembre 1941 21, Bd de la Marne, Villa Tamaris, 59420 MOUVAUX				Président de SAS de : ALLIANSYS – NORD CREATION SAS	
				Gérant de : CONSEIL ET STRATEGIE HENNIQUE ET FILS SARL	
				Administrateur de : PROCIVIS NORD SA, RESALLIANCE CONSEIL SA	
				Administrateur de : ALLIANSYS SAS, CAPCIL SAS, CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS SAS, FLANDRE EXPANSION SAS, SAINT OMER EXPANSION SAS, COGEFORM, CREATIVALLEE	
				Administrateur, représentant permanent de : GROUPEMENT PATRONAL INTERPROFESSIONNEL – G.P.I. au sein du Conseil d'Administration de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS SA, GIPEL au sein du Conseil d'administration de VILOGIA SA d'HLM, CMI au sein du Conseil d'administration de VILOGIA PRIMO SA d'HLM, l'ANCF/CEC au sein du Conseil d'administration du CREDIT COOPERATIF, SA GIPEL au sein du Conseil	

				d'administration d'INOVAM SAS, CMI au sein de VILOGIA PRIVILEGE SASU
				Membre du Conseil de Surveillance de MAP HOLDING SAS
<b>INTER COOP</b> , S.A.S. 33, rue des Trois Fontanot, 92000 NANTERRE  <b>représentée par Dominique de MARGERIE</b> 25 juin 1952 29 bis, rue Athime Rué, 92000 GARCHES	25/11/1998	Echéance du mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016	Administrateur	Président du Directoire d'ESFIN GESTION  Président du Conseil d'Administration de BTP CAPITAL-INVESTISSEMENT SA  Représentant Permanent de : CREDIT COOPERATIF au Conseil d'Administration de CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS, CREDIT COOPERATIF au Conseil d'Administration de BANQUE POPULAIRE DEVELOPPEMENT, CREDIT COOPERATIF au Conseil de Surveillance de RHONE DAUPHINE DEVELOPPEMENT, CREDIT COOPERATIF au Conseil de Surveillance de CENTRE CAPITAL DEVELOPPEMENT,ESFIN GESTION au Conseil d'Administration de CHOIX SOLIDAIRE, ESFIN SA au Conseil de Surveillance de CHEQUE DOMICILE, ESFIN SA au Conseil de Surveillance de ILE DE FRANCE CAPITAL, IDES au Conseil d'Administration de SCOPINVEST, ESFIN PARTICIPATIONS au Conseil de Surveillance de IDEAL CONNAISSANCES
<b>GROUPEMENT INTERPROFESSIONNEL PARITAIRE POUR L'EMPLOI ET LE LOGEMENT</b> Association loi de 1901 445, boulevard Gambetta, Immeuble Mercure, 59200 TOURCOING	16/06/2005	Echéance du mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016	Administrateur	Administrateur du GIPEL  Gérant de SPRL PHILIPPE GONAY

---

**représentée par Henri GONAY**  
22 janvier 1945  
1-7, résidence Duc d'Havré,  
59200 TOURCOING

---

**CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE GRAND LILLE**  
Place du Théâtre, 59000 LILLE

28/05/2004

Echéance du mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Administrateur

Président de : CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE GRAND-LILLE, UNION NATIONALE DE L'IMPRIMERIE ET DE LA COMMUNICATION, ALDIS, HPC, INVESTISSEMENTS ET ACTION

**représentée par Philippe HOURDAIN**  
19 juin 1956  
73 ter, rue Jean Jaurès, 59211  
SANTES

Vice-président de : Agence de Développement et D'Urbanisme, CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE NORD PAS-DE-CALAIS

Administrateur de BANQUE POPULAIRE DU NORD

---

**LA CITE DES ENTREPRISES<sup>5</sup>**  
Association Loi 1901  
40, rue Eugène Jacquet, 59700  
MARCQ-EN-BAROEUL

27/06/2006

Echéance du mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012

Administrateur

Président-Directeur Général de : MINOT RECYCLAGE TEXTILE S.A.S., SOGAREL S.A.S. – Aéroport de LILLE

Président de GENERATION 2020 S.A.S.

**représentée par Jean-Christophe MINOT**  
24 septembre 1956  
40, rue Eugène Jacquet, 59700  
MARCQ-EN-BAROEUL

Membre du Conseil d'Administration de : SEM Triselec S.A., EBC S.A.S., CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS (représentant permanent GENERATION 2020) S.A.S., RESALLIANCE CONSEIL SA

Gérant de JCM Consulting S.A.R.L.

---

<sup>5</sup> La Cité des entreprises est une association loi 1901 qui a pour objet la mise en œuvre de toutes actions collectives de défense et de promotion des entreprises.

<b>RESALLIANCE, SA</b> coopérative à capital variable 40, rue Eugène Jacquet, 59700 MARCQ-EN-BAROEUL  <b>représentée par Marc-  Antoine VERHAEGHE</b> 3 décembre 1961 181, avenue du Parc Monceau, 59000 LILLE	27/06/2006	Echéance du mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011	Administrateur	Président du Conseil d'Administration de VILOGIA PRIMO SA D'HABITATIONS A LOYER MODERE  Président de SAS SPACING  Gérant de : MAWEST SARL  Administrateur de : SA VILOGIA SERVICES, VILOGIA SA D'HLM, CAPCIL SAS, VILOGIA PRIVILEGE SAS, HLM NOTRE LOGIS SA, HLM NOTRE FOYER SA COOPERATIVE
<b>BANQUE DU BATIMENT  ET DES TRAVAUX  PUBLICS SA à Directoire</b> 33, rue des Trois Fontanot, 92000 NANTERRE  <b>représentée par Edouard  LANGLOIS MEURINNE</b> 10 octobre 1974 5 bis rue d'Enghien, 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	27/12/2007	Echéance du mandat : Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012	Administrateur	

Lors de l'assemblée générale du 28 juin 2011, Jean-Claude DETILLEUX, Elie BUSCOT et le Conseil Régional Nord Pas-de-Calais n'ont pas été renouvelés dans leur mandat d'administrateurs. Par ailleurs, Mme Françoise HOLDER, M. Jean-Louis BANCEL, et M. Denis TERRIEN ont été nommés administrateurs de la Société pour une durée de 6 ans.

De plus, par délibération du Conseil d'administration en date du 28 juin 2011, le renouvellement par roulement des administrateurs a été organisé en application des dispositions de l'article 12-2 des statuts, cette disposition étant d'application immédiate.

A la date de visa du présent document de référence et à la connaissance de la Société :

- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années,

- aucun administrateur, n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation judiciaire au cours des cinq dernières années,
- aucun administrateur n'a fait l'objet d'une incrimination ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) au cours des cinq dernières années,
- aucun administrateur n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

Il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration de la Société.

#### **14.2 CONFLITS D'INTERETS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GENERALE**

A la connaissance de la Société, il n'existe aucun élément susceptible de générer des conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de la Société, de l'un quelconque des mandataires sociaux et leurs intérêts privés et/ou devoirs.

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de pacte ou accord quelconque conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs ou autres, en vertu duquel un mandataire social sera sélectionné en tant que membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance ou en tant que membre de la direction générale.

A la connaissance de la Société, il n'existe aucune restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession de leur participation dans le capital social de la Société.

## 15 REMUNERATION ET AVANTAGES

Aucun mandataire social ne cumule son mandat avec un contrat de travail tant au sein de la Société que dans ses filiales.

### 15.1 MONTANT GLOBAL DES REMUNERATIONS ET AVANTAGES EN NATURE ATTRIBUES AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRIGEANTS

#### 15.1.1 Rémunération des dirigeants mandataires sociaux

Tableau de synthèse des rémunérations brutes et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Mandataires sociaux dirigeants	2009	2010
<b>Luc DOUBLET – Administrateur – Président du Conseil d'administration**</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
<b>Total</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Marc VERLY – Administrateur et Directeur Général *</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0 €	0 €
<b>Total</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

\* Une convention de services a été conclue entre la Société et GSR<sup>6</sup>, au titre de laquelle Marc VERLY est mis à disposition de la Société pour assurer la fonction de Directeur Général. Marc VERLY est rémunéré par GSR. La rémunération de cette assistance est fixée à 265 K€ pour l'exercice 2011, contre 163,5 M€ en 2010 et 58,5 M€ en 2009. Cette convention est décrite au chapitre 19 du présent document de référence.

\*\* Luc Doublet ne perçoit pas de rémunération de la part d'une société en lien avec le Groupe IRD.

---

<sup>6</sup> GSR est une association loi 1901 qui a pour objet la prise de participation de quelque nature que ce soit directe ou indirecte, le conseil aux entreprises en matière financière, économique ou commerciale et la mise à disposition au bénéfice de ses membres de moyens humains et matériel. GSR est locataire d'IRD Nord Pas-de-Calais.

**Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social**

Mandataires sociaux dirigeants	2009		2010	
	Montants dus	Montant versés	Montants dus	Montant versés
<b>Luc DOUBLET – Président</b>				
Rémunération fixe	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	5 454,55 €	5 454,55 €	4 861,11 €	4 861,11 €
Avantages en nature	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Total</b>	<b>5 454,55 €</b>	<b>5 454,55 €</b>	<b>4 861,11 €</b>	<b>4 861,11 €</b>

<b>Marc VERLY – Directeur Général</b>				
Rémunération fixe	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération variable	0 €	0 €	0 €	0 €
Rémunération exceptionnelle	0 €	0 €	0 €	0 €
Jetons de présence	11 608,41 €	11 608,41 €	12 861,11 €	12 861,11 €
Avantages en nature	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Total</b>	<b>11 608,41 €</b>	<b>11 608,41 €</b>	<b>12 861,11 €</b>	<b>12 861,11 €</b>

**15.1.2 Rémunération des mandataires sociaux non dirigeants**

**Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçus par les mandataires sociaux non dirigeants**

Mandataires sociaux non dirigeants	Montants versés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2009	Montants versés au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2010
<b>Jean-Louis BANCEL**</b>		
Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
<b>Jean-Pierre GUILLON</b>		
Jetons de présence	5 454,55 €	4 861,00 €



Autres rémunérations	0 €	0 €
<b>Jean HACOT</b>		
Jetons de présence	2 727,27 €	3 888,89 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
<b>Françoise HOLDER**</b>		
Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
<b>François HOUZE DE L'AULNOIT</b>		
Jetons de présence	2 727,27 €	9 722,22 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
<b>Michel-André PHILIPPE</b>		
Jetons de présence	5 454,55 €	4 861,11 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
<b>Denis TERRIEN**</b>		
Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
<b>CREDIT COOPERATIF</b>		
Jetons de présence	4 545,45 €	3 888,89 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
<b>UIT NORD</b>		
Jetons de présence	0 €	2 916,67 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
<b>CITE DES ENTREPRISES - GPI</b>		
Jetons de présence	5 454,55 €	4 861,11 €
Autres rémunérations	0 €	0 €
<b>INTER COOP</b>		
Jetons de présence	1 818,18 €	1 944,44 €
Autres rémunérations	0 €	0 €

---

**GIPEL**

---

Jetons de présence	4 545,45 €	4 861,11 €
Autres rémunérations	0 €	0 €

---

**CCI GRAND LILLE**

---

Jetons de présence	2 727,27 €	4 861,11 €
Autres rémunérations	0 €	0 €

---

**LA CITE DES ENTREPRISES**

---

Jetons de présence	5 454,55 €	3 888,89 €
Autres rémunérations	0 €	0 €

---

**RESALLIANCE**

---

Jetons de présence	1 818,18 €	4 861,11 €
Autres rémunérations	0 €	0 €

---

**BTP BANQUE**

---

Jetons de présence	909,09 €	972,23 €
Autres rémunérations	0 €	0 €

---

**Jean-Claude DETILLEUX\***

---

Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations	0 €	0 €

---

**Elie BUSCOT\***

---

Jetons de présence	5 454,55 €	3 888,89 €
Autres rémunérations	0 €	0 €

---

**Conseil Régional du Nord Pas-de-Calais\***

---

Jetons de présence	0 €	0 €
Autres rémunérations	0 €	0 €

---

---

<b>Total</b>	<b>49 090,91 €</b>	<b>60 277,67 €</b>
--------------	--------------------	--------------------

---

\* Administrateurs non renouvelés lors de l'assemblée générale du 28 juin 2011

\*\* Administrateurs nommés lors de l'assemblée générale du 28 juin 2011

Les jetons de présence versés par la Société sont attribués aux administrateurs au prorata du nombre de participations aux réunions du Conseil, M. François HOUZE de l'AULNOIT, administrateur indépendant, percevant un jeton double.

### 15.1.3 Attributions et levées d'options de souscription ou d'achat d'actions durant l'exercice par les dirigeants mandataires sociaux

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

Mandataires sociaux dirigeants	N° et date du plan	Nature des options	Valorisation des options selon la méthode retenue dans les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
<b>Luc DOUBLET</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Marc VERLY</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

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

Mandataires sociaux dirigeants	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice
<b>Luc DOUBLET</b>	Néant	Néant	Néant
<b>Marc VERLY</b>	Néant	Néant	Néant

### 15.1.4 Actions de performance

#### Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue dans les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité	Conditions de performance
<b>Luc DOUBLET</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Marc VERLY</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Jean-Louis BANCEL</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

<b>Jean-Pierre GUILLO</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Jean HACOT</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Françoise HOLDER</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>François HOUZE DE L'AULNOIT</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Michel-André PHILIPPE</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Denis TERRIEN</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>CREDIT COOPERATIF</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>UIT NORD</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>CITE DES ENTREPRISES – GPI</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>INTER COOP</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>GIPEL</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>CCI GRAND LILLE</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>LA CITE DES ENTREPRISES</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>RESALLIANCE</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>BTP BANQUE</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Jean-Claude DETILLEUX</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Elie BUSCOT</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
<b>Conseil Régional du Nord Pas-de-Calais</b>	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

**Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social**

<b>Mandataires sociaux</b>	<b>N° et date du plan</b>	<b>Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice</b>	<b>Conditions d'acquisition</b>
<b>Luc DOUBLET</b>	Néant	Néant	Néant
<b>Marc VERLY</b>	Néant	Néant	Néant
<b>Jean-Louis BANCEL</b>	Néant	Néant	Néant

<b>Jean-Pierre GUILLON</b>	Néant	Néant	Néant
<b>Jean HACOT</b>	Néant	Néant	Néant
<b>Françoise HOLDER</b>	Néant	Néant	Néant
<b>François HOUZE DE L'AULNOIT</b>	Néant	Néant	Néant
<b>Michel-André PHILIPPE</b>	Néant	Néant	Néant
<b>Denis TERRIEN</b>	Néant	Néant	Néant
<b>CREDIT COOPERATIF</b>	Néant	Néant	Néant
<b>UIT NORD</b>	Néant	Néant	Néant
<b>CITE DES ENTREPRISES – GPI</b>	Néant	Néant	Néant
<b>INTER COOP</b>	Néant	Néant	Néant
<b>GIPEL</b>	Néant	Néant	Néant
<b>CCI GRAND LILLE</b>	Néant	Néant	Néant
<b>LA CITE DES ENTREPRISES</b>	Néant	Néant	Néant
<b>RESALLIANCE</b>	Néant	Néant	Néant
<b>BTP BANQUE</b>	Néant	Néant	Néant
<b>Jean-Claude DETILLEUX</b>	Néant	Néant	Néant
<b>Elie BUSCOT</b>	Néant	Néant	Néant
<b>Conseil Régional du Nord Pas-de-Calais</b>	Néant	Néant	Néant

#### 15.1.5 Attribution d'instruments financiers donnant accès au capital

##### Historique des attributions de Bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions remboursables

<b>Date d'assemblée</b>	<b>17 décembre 2009</b>
Date du Conseil d'administration	Néant
Nombre total d'actions pouvant être souscrites ou achetées par :	
<b>Luc DOUBLET</b>	Néant
<b>Marc VERLY</b>	Néant

<b>Jean-Louis BANCEL</b>	Néant
<b>Jean-Pierre GUILLON</b>	Néant
<b>Jean HACOT</b>	Néant
<b>Françoise HOLDER</b>	Néant
<b>François HOUZE DE L'AULNOIT</b>	Néant
<b>Michel-André PHILIPPE</b>	Néant
<b>Denis TERRIEN</b>	Néant
<b>CREDIT COOPERATIF</b>	Néant
<b>UIT NORD</b>	Néant
<b>CITE DES ENTREPRISES – GPI</b>	Néant
<b>INTER COOP</b>	Néant
<b>GIPEL</b>	Néant
<b>CCI GRAND LILLE</b>	Néant
<b>LA CITE DES ENTREPRISES</b>	Néant
<b>RESALLIANCE</b>	Néant
<b>BTP BANQUE</b>	Néant
<b>Jean-Claude DETILLEUX</b>	Néant
<b>Elie BUSCOT</b>	Néant
<b>Conseil Régional du Nord Pas-de-Calais</b>	Néant
Point de départ d'exercice des BSAAR	Néant
Date d'expiration	N éant
Prix d'exercice	Néant
Nombre d'actions souscrites ou acquises au jour de l'enregistrement du document de référence	Néant
Nombre cumulé de BSAAR annulés ou caduques	Néant
BSAAR restants en fin d'exercice	Néant

<b>BSAAR souscrits par les dix premiers</b>	<b>Nombre</b>	<b>Prix</b>	<b>Conseil</b>
---	---------------	-------------	----------------

Salariés non mandataires sociaux et BSAAR exercés par ces derniers	total de BSAAR détenus	d'exercice	d'administration
BSAAR sosucrits durant l'exercice par les dix salariés du groupe dont le nombre de BSAAR ainsi souscrits est le plus élevé	Néant	Néant	Néant
BSAAR détenus durant l'exercice par les dix salariés du groupe dont le nombre de BSAAR ainsi souscrits ou achetés est le plus élevé	Néant	Néant	Néant

### 15.1.6 Autres éléments de rémunération des mandataires sociaux dirigeants

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou de leur changement de fonctions	Indemnités relatives à une clause de non concurrence
<b>Luc DOUBLET</b> Président Date de début de mandat : Assemblée statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2011 Date de fin de mandat : Assemblée statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2016	Non	Non	Non	Non
<b>Marc VERLY</b> Directeur Général Date de début de mandat : Assemblée statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2007 Date de fin de mandat : Assemblée statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2012	Non	Non	Non	Non

### 15.2 SOMMES PROVISIONNEES OU CONSTATEES PAR LA SOCIETE OU SES FILIALES AUX FINS DE VERSEMENT DE PENSIONS, DE RETRAITES OU D'AUTRES AVANTAGES AU PROFIT DES ADMINISTRATEURS ET DIRIGEANTS

Néant.

### 15.3 CONVENTIONS CONCLUES PAR LE GROUPE AVEC SES DIRIGEANTS OU PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

L'ensemble des conventions conclues entre la Société et ses dirigeants ou actionnaires font l'objet d'autorisation dans le cadre de la réglementation relative aux conventions réglementées et sont décrites au chapitre 19 du présent document de référence.

#### **15.4 ELEMENTS DE REMUNERATION ET AVANTAGES DUS OU SUSCEPTIBLES D'ETRE DUS A RAISON OU POSTERIEUREMENT A LA CESSATION DES FONCTIONS DE DIRIGEANTS DE LA SOCIETE**

Néant.

#### **15.5 PRETS ET GARANTIES ACCORDES AUX DIRIGEANTS**

Certains dirigeants du Groupe bénéficient de promesses de rachat de titres de la société Avenir et Territoires, filiale d'IRD Nord Pas-de-Calais. L'ensemble de ces garanties données par le Groupe est détaillé au chapitre 21.1.6 du présent prospectus.



## **16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

### **16.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Voir également le chapitre 14.1 pour la composition du conseil d'administration de la Société

#### **16.1.1 Composition du conseil d'administration**

La Société est administrée par un Conseil d'administration composé de trois membres au moins et de dix-huit au plus. La durée des fonctions des administrateurs est de six années. Ils sont rééligibles. Nul ne peut être nommé membre du Conseil d'administration s'il est âgé de plus de 75 ans.

Au jour de l'enregistrement du présent document de référence, le Conseil d'administration est composé de 18 membres.

#### **16.1.2 Pouvoirs du conseil d'administration**

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. Il procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

#### **16.1.3 Délibérations du conseil d'administration**

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Le règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication dans les limites et sous les conditions fixées par la législation et la réglementation en vigueur.

### **16.2 DIRECTION GENERALE**

#### **16.2.1 Président du conseil d'administration**

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres son président. Il détermine sa rémunération.

La limite d'âge des fonctions de président est fixée à 68 ans.

Le président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible sous réserve des dispositions relatives à la limite d'âge pour l'exercice de ses fonctions. Le Conseil d'administration peut à tout moment lui retirer ses fonctions.

Le président du Conseil d'administration organise et dirige les travaux de celui-ci 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 de remplir leur mission.

#### **16.2.2 Directeur général et directeurs généraux délégués**

La direction générale est assumée, sous sa responsabilité, soit par le président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique choisie parmi les membres du Conseil ou en dehors d'eux, qui porte le titre de directeur général. Le Conseil d'administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale.

Le directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Assemblées d'actionnaires ainsi qu'au Conseil d'administration.

Sur la proposition du directeur général, le Conseil d'administration peut nommer un ou, dans la limite de cinq, plusieurs directeurs généraux délégués.

Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le directeur général.

Dans le cadre de l'organisation interne de la Société, les pouvoirs du directeur général et des directeurs généraux délégués peuvent être limités par le Conseil d'administration sans que cette limitation soit opposable aux tiers.

### **16.3 CONTRATS DE SERVICE ENTRE LES ADMINISTRATEURS ET LA SOCIETE**

A la connaissance de la Société, il n'existe pas de contrat de service liant les membres de son conseil d'administration à la Société autre que celui liant GSR et la Société décrit au chapitre 19 du présent document de référence.

### **16.4 COMITES SPECIALISES**

#### **16.4.1 Comité d'audit**

Afin d'améliorer la qualité des travaux du Conseil d'Administration d'IRD Nord Pas-de-Calais et l'aider dans l'exercice de ses responsabilités, un Comité d'audit a été constitué.

Avant l'assemblée générale mixte du 28 juin 2011, le Conseil d'administration de l'IRD Nord Pas-de-Calais ne comprenant qu'un seul administrateur, Monsieur François HOUZE DE L'AULNOIT, répondant aux critères d'indépendance et ayant accepté la mission d'administrateur indépendant, le Conseil d'administration remplissait la mission de Comité d'audit, à l'exception de son Président et de son Directeur Général.

Le Conseil se réunissait alors 2 fois par an dans sa forme de comité d'audit, préalablement à la réunion ayant pour objet l'arrêté des comptes de l'exercice précédent et l'arrêté des comptes semestriels. L'administrateur indépendant était chargé d'établir un rapport et de le présenter au Conseil.

Lors du Conseil d'administration ayant immédiatement suivi la tenue de l'Assemblée Générale Mixte du 28 juin 2011, Monsieur Michel-André PHILIPPE, administrateur répondant lui-même aux critères d'indépendance édictés par le Code MIDDLENEXT, a accepté de faire partie du Comité d'audit de la Société. En conséquence, le Conseil d'administration a cessé d'assumer la mission de Comité d'audit et ledit Comité est à aujourd'hui composé de Messieurs François HOUZE DE L'AULNOIT et Michel-André PHILIPPE, tous deux administrateurs indépendants de la Société. Il appartient désormais au Comité d'audit d'établir ses rapports semestriels et de le présenter au Conseil d'administration. Ce rapport porte sur :

- Le processus d'élaboration de l'information financière,
- L'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques,
- Le contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les commissaires aux comptes,
- L'indépendance des commissaires aux comptes.

Au cours de ses travaux, le Comité examine notamment les valorisations externes du patrimoine, les comptes annuels et consolidés, les comptes semestriels, l'affectation du résultat et le plan de financement, étudie le rapport du Président sur la gouvernance et le contrôle interne ainsi que l'information sur les risques du rapport financier, et revoit les travaux de contrôle interne ainsi que la gestion des risques du Groupe.

#### **16.4.2 Comité d'orientation stratégique**

Aux termes de l'article 12.6 des statuts de la Société, le Conseil d'administration peut décider la création d'un comité d'orientation stratégique dont il détermine librement la composition, avec voix consultative, chargé de donner des avis ou des recommandations sur la politique générale de la Société. A ce jour, aucun comité de cette nature n'a été constitué.

#### **16.5 DECLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE**

Par délibération en date du 21 avril 2010 et après que les membres du Conseil d'administration se soient interrogés sur sa pertinence au regard de l'activité, de la taille, des enjeux de la Société ainsi que sur les différents points de vigilance et recommandations qu'il reprend, le Conseil a considéré que le Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes, dit Code MIDDLENEXT, était adapté aux caractéristiques de la Société et ce dernier a été adopté comme code de référence.

Par cette adhésion au Code MIDDLENEXT, la Société s'est engagée à respecter les recommandations du Code relatives :

- au cumul contrat de travail et mandat social,
- à la transparence de la rémunération des dirigeants,
- aux indemnités de départ,
- aux régimes de retraite supplémentaire,
- aux stocks options et attributions gratuites d'actions,
- à la mise en place d'un règlement intérieur du Conseil,
- à la déontologie des membres du Conseil,
- à la présence de membres indépendants au sein du Conseil,
- à la création d'une fonction de contrôleur interne au sein de la Société,
- au choix des administrateurs,
- à la durée du mandat des membres du Conseil (avec l'introduction d'un renouvellement par 1/3 roulement tous les 2 ans),
- à l'information des membres du Conseil,
- à la mise en place d'un Comité d'audit,
- à la périodicité des réunions du Conseil et du Comité d'audit,
- à la rémunération des administrateurs,

- à la mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil.

A ce jour, la Société dispose au sein de son Conseil d'administration de cinq administrateurs indépendants, Messieurs François HOUZE DE L'AULNOIT, Michel-André PHILIPPE, Denis TERRIEN et Jeabn JACOT, et Madame Françoise Holder, conformément aux critères d'indépendance édictés par le Code de Gouvernement d'Entreprise pour les valeurs moyennes et petites dit « Code MIDDLENEXT », à savoir :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours de trois dernières années ;
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la Société ou de son groupe ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas être actionnaire de référence de la Société ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

## **16.6 CONTROLE INTERNE**

*Le rapport du Président du Conseil d'administration sur le contrôle interne et le gouvernement d'entreprise relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 est repris ci-après dans son intégralité.*

Nous vous rendons compte, dans le présent rapport spécial, conformément aux dispositions légales, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, des procédures de contrôle interne mises en place, des éventuelles limitations apportées par le Conseil d'administration aux pouvoirs du Directeur Général ainsi que sur des règles relatives au gouvernement d'entreprise suivies par la Société.

### I - PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

#### 1.1 Composition du Conseil.

Votre Société a opté pour la forme à Conseil d'administration et pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

La société fait partie des valeurs moyennes et petites et ses administrateurs ont été nommés parmi les représentants des ses principaux actionnaires.

Au cours de l'exercice 2010, le Conseil a été composé de 18 membres :

- 12 mandats d'administrateurs viennent à échéance à l'issue de la présente assemblée générale : ceux de Messieurs DOUBLET, DETILLEUX, BUSCOT, GUILLON, PHILIPPE, ceux de CITE DES ENTREPRISES - GPI, de l'UIT NORD, du CREDIT COOPERATIF, d'INTERCOOP, du GIPEL, de la CCI GRAND LILLE, du CONSEIL REGIONAL DE LA REGION NORD PAS-DE-CALAIS,
- 2 mandats d'administrateurs viendront à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.11 et tenue en 2012 : RESALLIANCE et CITE DES ENTREPRISES,

- 2 mandats d'administrateurs viendront à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.12 et tenue en 2013 : Monsieur VERLY et BTP BANQUE,
- 2 mandats d'administrateurs viendront à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.14 et tenue en 2015 : Messieurs Jean HACOT et HOUZE DE L'AULNOIT (administrateur indépendant).

Le conseil d'administration comprend un membre indépendant en la personne de Monsieur François HOUZE DE L'AULNOIT. En raison de son cursus professionnel et en sa qualité d'ancien Conseiller juridique et fiscal, ancien Avocat au barreau de LILLE, ancien Commissaire aux comptes, il dispose de compétences techniques particulières et reconnues en matière juridique, comptable et financière.

Pour répondre à la recommandation numéro R 8 du Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites dit Code MIDDLENEXT, auquel la Société a adhéré, votre Conseil d'administration vous propose de nommer 1 nouvel Administrateur indépendant en la personne de Monsieur Denis TERRIEN, pour une durée de 6 années.

Monsieur Denis TERRIEN est né le 11 janvier 1965 à NOGENT-SUR-MARNE (94) et demeure 470, rue Albert Bailly, 59700 MARCQ-EN-BAROEUL.

Il est diplômé de HARVARD (MBA), d'OXFORD (M.Sc) et de l'ENSEEIH (ingénieur en mathématique).

Il est co-auteur du livre « Enquête sur les libérateurs d'énergie, un nouvel élan pour la France » publié en 2007 et a participé à la rédaction de plusieurs ouvrages : « Le dirigeant du 3<sup>ème</sup> millénaire » (2006) et « Le travail, les Français y croient-ils encore ? » (2006).

Au cours de sa carrière professionnelle, Monsieur Denis TERRIEN a développé une expérience de management dans les entreprises suivantes :

- Cabinet de conseil en stratégie McKinsey & Company à LONDRES
- GIB, PepsiCo / Pizza Hut
- Président et fondateur d'amazon.fr, filiale d'amazon.com
- Président et fondateur de Sanford Europe - instruments d'écriture (Parker, Waterman, Rotring, Reynolds, Papermate et Dymo)

Il occupe actuellement la fonction de Directeur Général de la société 3 SUISSES INTERNATIONAL S.A.

Monsieur Denis TERRIEN répond aux critères d'indépendance définis par le Code MIDDLENEXT, à savoir :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours de trois dernières années ;
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la Société ou de son groupe ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas être actionnaire de référence de la Société ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;

- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

Le Conseil d'administration de votre Société comptera ainsi 2 administrateurs indépendants qui pourront constituer un Comité d'audit.

La présence de ces administrateurs indépendants permettra d'assurer une composition équilibrée du conseil.

Par ailleurs, la proposition de nomination de Mme Françoise HOLDER, née MORTIER, en qualité de nouvel Administrateur, répond aux prescriptions de la Loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 sur le principe de représentation équilibré des femmes et des hommes au sein du Conseil d'administration.

Les Administrateurs sont rééligibles.

La liste des Administrateurs et des mandats sociaux que détiennent les Administrateurs dans toutes sociétés est jointe en annexe.

La société a choisi une durée de mandat de 6 années pour tenir compte de la spécificité de ses activités opérationnelles principalement axées sur le Capital-Investissement et l'investissement immobilier, activités à cycle long pour lesquelles le maintien en fonction des administrateurs sur cette durée permet un contrôle aisé de la mise en œuvre de la stratégie définie.

#### 1.2 Organisation des travaux du Conseil

Le Président organise les travaux du Conseil, dont le fonctionnement est régi par un règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration en sa réunion du 21 avril 2010.

Ce règlement intérieur a été signé par l'ensemble des Administrateurs.

Le conseil d'administration est réuni en principe 5 fois par an (et aussi souvent que l'intérêt l'exige), une fois par trimestre, pour examiner le rapport d'activité du trimestriel ou semestriel et, en ce qui concerne la 1<sup>ère</sup> réunion de l'année, pour arrêter les comptes de l'exercice précédent.

Le conseil débat et statue sur toutes les questions d'actualité et délibère sur tout point qui relève du domaine des conventions réglementées. Lors de la dernière réunion de l'année il adopte le budget de l'exercice suivant et délibère de la stratégie de la société. Une réunion est tenue avant l'assemblée générale annuelle afin de délibérer sur les éventuelles questions des actionnaires.

#### 1.3 Convocations au Conseil, fréquence des réunions et participation

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'administration s'est réuni 5 fois.

L'agenda des réunions des Conseils a été le suivant : 21 avril, 27 mai, 25 juin, 22 septembre, 17 décembre.

Les administrateurs sont convoqués par le Président plusieurs jours à l'avance par lettre simple.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués à toutes les séances du Conseil d'administration sans exception, par LRAR pour les arrêtés de comptes, par lettre simple pour les autres réunions.

Le taux moyen de participation à ces Conseils s'est élevé à 74 %.

#### 1.4 Information des administrateurs

Les administrateurs reçoivent tous les documents et informations nécessaires à leur mission avant chaque réunion du Conseil. Ils reçoivent régulièrement toutes les informations importantes concernant

la vie de la Société. Ainsi leurs sont adressés : l'ordre du jour de la réunion, le procès-verbal de la réunion précédente, le rapport d'activité trimestriel, semestriel ou annuel du groupe. Pour l'arrêté des comptes annuels, les comptes sociaux et consolidés de l'exercice antérieur, le projet le rapport de gestion de l'exercice et l'ensemble des projets de rapports devant être présentés à l'assemblée générale, le projet des textes des résolutions. Pour l'examen des comptes du 1<sup>er</sup> semestre, les comptes consolidés semestriels et le rapport d'activité du 1<sup>er</sup> semestre.

### 1.5 Tenue des réunions et décisions adoptées

Les réunions du Conseil se sont déroulées au siège social au cours du 1<sup>er</sup> semestre et à la Cité Haute Borne à VILLENEUVE D'ASCQ au second semestre. Elles ont été présidées par le Président du Conseil d'administration.

Au cours de l'exercice écoulé, hors le cas de l'arrêté des comptes annuels, semestriels, et de l'examen trimestriel de l'activité du Groupe, le Conseil a notamment pris connaissance et/ou autorisé les opérations suivantes :

- Examen et arrêté des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009,
- Programme de rachat d'actions et contrat de liquidité Gilbert Dupont,
- Proposition de fixation du montant des jetons de présence pour l'exercice 2010,
- Projet d'adoption du Code de Gouvernement d'Entreprise pour les valeurs moyennes et petites, dit Code MIDDLENEXT,
- Projet d'adoption d'un Règlement Intérieur du Conseil d'administration.
- Convocation à l'Assemblée Générale Mixte Ordinaire et Extraordinaire (augmentation de capital au profit des salariés),
- Point sur les financements Groupe et compte rendu de l'émission d'obligations souscrites par VAUBAN HUMANIS PREVOYANCE,
- Rapport d'activité du 1er trimestre 2009 et perspectives,
- Point sur les financements du Groupe,
- Apport complémentaire sur contrat de liquidités
- Projet d'augmentation de 3,2 M€ de capital de CNPDC, réservée à CCIGL,
- Projet de cession 5 % de RESONEGO à RESALLIANCE SA,
- Extension des activités de SAMBRE AVESNOIS EXPANSION au Valenciennois,
- Chiffrage du préjudice subi par IRD dans la procédure d'arbitrage contre SADIS SA dans le dossier HAINAUT IMMOBILIER,
- Cessions d'actions IRDEC MANAGEMENT par RESALLIANCE SA aux cadres du Groupe,
- Projet de cession de l'immeuble BAYER,
- Rapport d'activité du 1er semestre 2010,

- Arrêté des comptes consolidés au 30 juin 2010,
- Projets d'augmentation de capital dans les filiales,
- Projet de fusion simplifiée de la SCI GI,
- Rapport sur l'activité du 3ème trimestre 2010,
- Projections résultat au 31 décembre 2010,
- Business Plan, actualisation,
- Préparation de l'assemblée Générale Extraordinaire du 24 décembre 2010,
- Contrat de Crédit Bail Immobilier sur actifs immobiliers issus de l'apport SCI GI,
- Conventions réglementées,
- Autorisation donnée au Directeur Général d'accorder des cautions, avals ou garanties au nom de la Société dans le cadre du financement de projets à caractère immobilier,
- Convention ENTREPRISES ET CITES – GSR,
- Contrat d'animation GILBERT DUPONT – contrat de liquidité,
- Questions d'actualité dans les filiales, grands projets, augmentations de capital :
- Augmentations de capital CNPDC, ALLIANSYS NORD CREATION, INOVAM, RESONEGO,
- Vente et acquisition d'immeubles.

A l'issue de chaque réunion, un procès-verbal est établi par le secrétaire nommé par le Conseil, puis arrêté par le Président, qui le soumet à l'approbation du Conseil lors de la réunion suivante. Les procès-verbaux sont retranscrits dans le registre des procès-verbaux après signature du Président et d'un administrateur.

#### 1.6 Rémunérations versées aux mandataires sociaux

La rémunération totale, ainsi que les avantages de toute nature versés par la Société aux mandataires sociaux, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2010 se sont élevés à 70 000 €, correspondant exclusivement au versement des jetons de présence. Ils ont été attribués aux administrateurs au prorata du nombre de participations aux réunions du Conseil (pour le détail des sommes versées individuellement, se reporter au rapport de gestion du Conseil d'administration).

Nous vous précisons, par ailleurs qu'il existe une convention d'assistance opérationnelle entre la Société et « Entreprises et Cités – GSR » concernant la prestation de son Directeur Général, Marc VERLY, rémunérée à hauteur de 163 534,00 € H.T pour l'exercice 2010.

La société BATIXIS a versé à votre Directeur Général, Marc VERLY, des jetons de présence en sa qualité d'administrateur et au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2010, pour un montant de 8 000,00 €.

Enfin, votre Directeur Général détient 45 600 actions (24 % du capital) de la société IRDEC MANAGEMENT S.A.S. qui détient les 145 163 BSAAR émis par IRD NORD PAS-DE-CALAIS. Le



solde du capital d'IRDEC MANAGEMENT étant détenu par 18 salariés du Groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS.

Votre Société ne verse pas d'autre rémunération aux mandataires sociaux.

## II - LIMITATION DES POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

Le Conseil d'administration n'a pas apporté de limitations particulières aux pouvoirs du Directeur Général.

## III – MODALITES DE PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLEES

Les modalités de convocation et de participation des actionnaires aux assemblées sont régies par les articles 20 à 28 des statuts de la Société ainsi que par les dispositions légales en vigueur.

## IV - PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

Le contrôle interne se définit par l'ensemble des politiques et procédures de contrôle interne mises en œuvre par la Direction d'une entité en vue de s'assurer, dans la mesure du possible, de la gestion rigoureuse et efficace de ses activités.

Ces procédures impliquent :

- le respect des politiques de gestion,
- la sauvegarde des actifs,
- la prévention et la détection des fraudes et erreurs,
- l'exactitude et l'exhaustivité des enregistrements comptables,
- l'établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

Les procédures de contrôle interne mises en place par votre Société ont pour but de s'assurer de la fiabilité des comptes et de la gestion financière, et de la maîtrise des risques inhérents à l'activité de la Société.

Cependant, comme tout système de contrôle, il ne peut fournir la garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés.

L'activité de votre société s'articule autour de 5 pôles :

- le capital investissement,
- l'intermédiation,
- l'immobilier d'entreprise et d'habitat,
- le conseil en entreprise,
- le cautionnement mutuel (hors périmètre d'intégration et soumis aux contrôle de la Commission Bancaire).

L'organisation du contrôle interne s'articule de la façon suivante :

#### 4-1 Description synthétique du système comptable.

Les principaux éléments ci-après précisent l'organisation dans laquelle s'inscrit l'élaboration de l'information financière et comptable destinée aux actionnaires.

La production des informations comptables et financières de la Société est sous la responsabilité de la Direction Financière, dont le responsable est rattaché directement au Directeur Général, assisté depuis septembre 2007 par un Directeur Général Adjoint. Ce service assure également le suivi et la gestion de la trésorerie du groupe constitué de la Société et de ses filiales. La Direction Financière élabore mensuellement un plan de trésorerie annuel qui permet d'assurer une gestion optimale des ressources financières dans le respect des besoins de liquidité des différentes activités.

Le système informatique de gestion comptable est un progiciel du marché et la Société s'appuie également sur un logiciel de consolidation ainsi que sur divers logiciels de gestion permettant d'assurer le suivi des produits, des charges et des engagements sur les différentes activités du Groupe.

Les comptabilités de la société et de ses principales filiales sont soumises aux contrôles des commissaires aux comptes dans le cadre de leur mission légale.

#### 4-2 Description synthétique des procédures de contrôle interne.

D'une façon générale, les procédures de contrôle interne reposent essentiellement sur le contrôle des opérations par la hiérarchie, avec appui de procédures codifiées et sur des processus de reporting. L'organisation des différents métiers et activités « support » intègre une stricte séparation des responsabilités entre les fonctions étude, engagement et contrôle des opérations.

Dans le domaine de l'identification et de l'évaluation des principaux risques, la Société affine la cartographie des risques et rédige progressivement un manuel de contrôle interne visant les processus clef de la société. Un soin tout particulier est apporté au suivi des participations dans le capital développement, capital risque et immobilier. Le plan d'action 2010/2012 a d'ailleurs défini des axes prioritaires concernant :

- L'actualisation des procédures d'engagement des activités de capital investissement,
- Le renforcement du suivi des risques en Capital-Investissement et en immobilier,
- L'actualisation des process d'engagement et de suivi des opérations immobilières
- Le renforcement du suivi des risques « garanties »
- L'homogénéisation et la normalisation des études de financement
- Le développement d'outils informatiques « transverses ».

Les risques de nature juridique sont suivis par le service juridique. La Société couvre les risques inhérents à son exploitation et à ses opérations par des assurances spécifiques.

Le suivi de la gestion et de l'exploitation de la Société est assuré par un dispositif de contrôle de gestion qui établit les budgets et prévisions à court et moyen terme (business plan), analyse les écarts de réalisation, élabore les tableaux de bord pour la Direction.

Des processus organisent le planning, les travaux préparatoires et de remontée des informations comptables, le traitement des informations intra-groupe et l'identification des retraitements, conduisant à l'élaboration du bilan et du compte de résultat consolidés semestriels. Le service comptable de la Société assure la consolidation et le contrôle de la fiabilité des informations.

Une actualisation des procédures de contrôle interne a d'ailleurs été engagée au sein de la Direction Financière, notamment par la création de la fonction de contrôleur interne, en mars 2010.

#### 4-3 Information financière.

Le suivi et la qualité de l'information financière à destination des actionnaires et des autorités de marché est assurée conjointement par la direction administrative et financière et la direction juridique de la Société.

### V – CARTOGRAPHIE DES RISQUES

Il convient ici de se reporter au chapitre « PRINCIPAUX RISQUES – POLITIQUE EN MATIERE DE GESTION DES RISQUES » du rapport de gestion du Conseil d'administration (repris ci-dessus au Chapitre 4 du présent Document de Référence).

### VI – CONCLUSION SUR LE CONTROLE INTERNE

Une cartographie des risques a été réalisée avec l'appui de la société Ernst and Young. Cette cartographie a permis de préciser la nature des principaux risques inhérents aux activités du Groupe IRD et d'en qualifier les enjeux. Cette analyse, après présentation au Conseil d'administration 24 avril 2008, a été déclinée en plans d'action pour améliorer les dispositifs de maîtrise des risques, avec en particulier l'actualisation des procédures de décaissement des opérations immobilières ou des procédures de rapprochement des produits.

L'année 2010 a permis de renforcer les processus de contrôle interne par la poursuite des mesures déjà initiées depuis 3 ans à savoir :

- mise à jour de la cartographie des risques,
- mise en place de binômes sur les principales fonctions,
- rénovation en cours des bases de traitement des dossiers avec la création d'une base commune à l'ensemble des métiers et structures du Groupe,
- recherche d'un logiciel de trésorerie et suivi de la dette financière,
- actualisation et documentation des procédures d'engagement et de suivi des lignes de participation en capital investissement,
- harmonisation des procédures d'étude des dossiers,
- actualisation des procédures de versement.

### VII – CREATION D'UNE FONCTION DE CONTRÔLE INTERNE

Une fonction de « contrôle interne » a été créée le 30 mars 2010, confiée à Madame Marie-Claude VANHOUCHE, qui a pu accomplir les missions suivantes :

- mise à jour une cartographie des risques du Groupe,
- démarrage du recensement et de la centralisation des procédures mises en œuvre pour couvrir ces risques et proposition de processus d'améliorations de la maîtrise des activités,
- contrôles ponctuels et réguliers de l'application des procédures,

- assistance aux directions du Groupe dans la rédaction des procédures,
- établissement d'un rapport annuel à la Direction Générale du Groupe, sur la cartographie des risques ainsi que les procédures mises en œuvre pour les maîtriser,
- participation à la refonte du livret d'accueil des nouveaux recrutés, en liaison avec la DRH.

Un rapport, synthétisant les risques potentiels par activités, ainsi que les mesures de maîtrise de ces risques de même que les propositions d'amélioration, a été transmis au directeur générale adjoint du Groupe.

## VIII – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Dans votre Société, les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Direction Générale sont dissociées.

Votre Conseil d'administration a adopté le Code de gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes, dit Code MIDDLENEXT, de même qu'il a adopté un Règlement Intérieur du Conseil d'administration signé par l'ensemble des Administrateurs.

A l'exception de son Président et de son Directeur Général, le Conseil d'administration remplit la mission de Comité d'audit.

Lorsqu'un deuxième administrateur indépendant aura été nommé, le Conseil d'administration cessera d'assumer la mission de Comité d'Audit et un Comité d'Audit composé des administrateurs indépendants sera constitué.

Le Conseil d'administration comprend un Administrateur indépendant en la personne de Monsieur François HOUZE DE L'AULNOÏT.

Le 21 avril 2010, les membres du Conseil d'administration se sont réunis dans la configuration de Comité d'Audit et ont entendu le rapport de l'Administrateur indépendant sur l'accomplissement de sa mission au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2009. Ils ont également procédé à un examen du fonctionnement du conseil, de la préparation de ses travaux, de son efficacité et son fonctionnement.

Le 22 septembre 2010, ils se sont à nouveau réunis en configuration de Comité d'Audit à l'effet d'entendre le rapport de l'Administrateur indépendant sur l'accomplissement de sa mission au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2010 ainsi que de procéder à une nouvelle évaluation des travaux du Conseil d'administration.

Au titre de l'exercice 2010, l'Administrateur indépendant a assisté aux réunions de synthèse auxquelles participaient les Commissaires aux comptes : comptes sociaux, comptes consolidés, valorisations des actifs et justes valeurs, conventions réglementées. En ce début d'année 2011, il a participé à la réunion de débriefing sur l'actualisation de la cartographie des risques initiée en 2008 avec le cabinet ERNST & YOUNG.

Le 18 avril 2011, le Comité d'Audit s'est réuni de nouveau, sous la présidence de l'Administrateur indépendant, à l'effet d'entendre son rapport sur l'accomplissement de sa mission au titre de l'exercice clôt au 31 décembre 2010, procéder au dépouillement et à l'analyse du questionnaire adressé à chaque administrateur à l'effet d'évaluer les travaux du Conseil d'administration et de réexaminer les points de vigilance du Code de Gouvernement d'entreprise pour les valeurs moyennes et petites dit code MIDDLENEXT.

## 17 SALARIES

### 17.1 NOMBRE DE SALARIES ET REPARTITION PAR FONCTION

Au 30 juin 2011, le Groupe employait 86 salariés. L'évolution et la répartition des effectifs depuis 2008 est la suivante :

Répartition du nombre de salariés par activité	30/06/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Pôle Immobilier	14	13	9	8
Pôle Capital-Investissement	16	12	9	11
Pôle Intermédiation	8	8	10	9
Pôle Conseil	31	37	43	36
Activités transversales (Direction Générale, Direction financière, Direction juridique, Communication, Ressources humaines)	19	17	22	22
<b>Total</b>	<b>88</b>	<b>87</b>	<b>93</b>	<b>86</b>

Répartition par catégories socioprofessionnelles	Hommes	Femmes	Total
Cadres	31,4%	22,1%	53,5%
Employés	5,8%	40,7%	46,5%
<b>Total</b>	<b>37,2%</b>	<b>62,8%</b>	<b>100%</b>

### 17.2 PARTICIPATIONS ET STOCKS OPTIONS DES MEMBRES DE LA DIRECTION

Néant.

### 17.3 PARTICIPATION DES SALARIES DANS LE CAPITAL DE LA SOCIETE

La participation des salariés du Groupe au capital social de la Société est de 0,0012%.

### 17.4 CONTRATS D'INTERESSEMENT ET DE PARTICIPATION

Un accord d'intéressement a été mis en place dans l'entreprise en 2005, renouvelé en 2008 ainsi qu'en 2011. Il ne concerne qu'une partie des effectifs (49 personnes au 31 décembre 2010 sur les 86 employés du Groupe), les salariés du pôle Conseil n'en bénéficiant pas.

L'intéressement est basé pour une première partie sur un critère de résultat exprimé par le cumul des résultats nets du Groupe, indicateur de progrès significatif de la bonne activité et des bons résultats du Groupe, et pour une seconde partie sur des critères opérationnels, en lien avec les budgets définis annuellement. Ceux-ci sont liés à la stratégie et à l'atteinte d'objectifs définis annuellement pour les cinq pôles du Groupe : la gestion locative d'habitat, l'immobilier d'entreprise, le capital investissement, le conseil en transmission d'entreprises et caution mutuelle.

Les collaborateurs ont la possibilité de verser cet intéressement sur un Plan d'Epargne Entreprise, et de bénéficier d'un abondement égal à 50 % des sommes versées, plafonné à 2 300 €.

## **17.5 OPTIONS CONSENTIES AUX SALARIES**

Certains salariés du Groupe sont actionnaires d'une société détenant des bons de souscription ou d'acquisition d'actions remboursables (BSAAR) de la société IRD Nord Pas-de-Calais. Ces BSAAR sont décrits au chapitre 21.1.4 du présent document.

## 18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1 REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU 23 JUIN 2011

Le nombre d'actions composant le capital de la Société est stable au cours des trois derniers exercices. Au 23 juin 2011, la répartition du capital et des droits de vote de la Société est la suivante (pour obtenir des informations relatives à l'évolution du capital social de la Société, se référer à la section 21.1.7 du présent document de référence) :

	Nombre d'actions au 23 juin 2011	En % du capital et des droits de vote au 23 juin 2011	En % du capital et des droits de vote au 1 <sup>er</sup> juin 2010	En % du capital et des droits de vote au 1 <sup>er</sup> juin 2009
RESALLIANCE SA *	744 444	25,6%	25,6%	25,6%
CITE DES ENTREPRISES - GPI	545 797	18,8%	18,8%	18,8%
CREDIT COOPERATIF SA Coopérative de banque	504 550	17,4%	17,4%	17,4%
GIPEL - Groupement Interprofessionnel Paritaire pour l'Emploi et le Logement	350 132	12,1%	12,1%	12,1%
UIT NORD - Union des Industries Textiles Syndicat patronal	181 044	6,2%	6,2%	6,2%
IRNEO	170 000	5,9%	5,9%	5,9%
AIFP - Association Interprofessionnelle pour la Formation Professionnelle	164 418	5,7%	5,7%	5,7%
CGRCR	34 000	1,2%	1,2%	1,2%
CEF - Comité d'Entraide Familial	30 407	1,0%	1,0%	1,0%
LA CITE DES ENTREPRISES	20 320	0,7%	0,6%	0,6%
PROMOTEX	19 600	0,7%	0,7%	0,7%
REGION NORD PAS-DE-CALAIS	16 231	0,6%	0,6%	0,6%
Autocontrôle <sup>7</sup>	22 057	0,8%	0,8%	0,5%
Public	100 273	3,5%	3,5%	3,7%
<b>Total</b>	<b>2 903 273</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* Coopérative à capital variable, au capital statuaire de 10 381 800 €, dont le siège est 40, rue Eugène Jacquet, 59700 MARCQ-EN-BAROEUL, immatriculée au RCS de ROUBAIX TOURCOING sous le numéro 400 263 034. Son Président Directeur Général est M. JP GUILLON, qui n'a pas d'autre lien avec la Société que son mandat d'administrateur et les mandats cités au chapitre 14.1. Objet social : contribuer à la satisfaction des besoins et à la promotion des activités économiques et sociales des entreprises par la constitution de tous services communs et par la réalisation de toutes opérations immobilières ou mobilières, favoriser le logement, l'acquisition, la gestion et la détention de toutes participations, la prestation de services.

Il n'existe pas de concert entre les différents actionnaires du Groupe, ni de pacte d'actionnaires.

<sup>7</sup> Droits de vote nuls

## **18.2 DROITS DE VOTE DES PRINCIPAUX ACTIONNAIRES**

Sauf dans les cas où la loi en dispose autrement, chaque actionnaire a autant de droits de vote et exprime en assemblée autant de voix qu'il possède d'actions libérées des versements exigibles.

## **18.3 CONTROLE DE LA SOCIETE**

A la date de visa du présent document de référence, aucun des actionnaires de l'IRD Nord Pas-de-Calais, agissant seul ou de concert, ne détient plus de 40% du capital et des droits de vote et n'est donc en situation de faire présumer le contrôle de la Société au sens des dispositions de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

## **18.4 ACCORDS POUVANT ENTRAINER UN CHANGEMENT DE CONTROLE**

Il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait, à une date ultérieure à la date de visa du présent document de référence, entraîner un changement de son contrôle.

## **18.5 ETAT DES NANTISSEMENTS D' ACTIONS DE LA SOCIETE**

A la connaissance de la Société il n'existe, à la date de visa du présent document de référence, aucun nantissement, aucune garantie ni aucune sûreté sur les titres représentatifs du capital de la Société.



## **19 OPERATIONS AVEC DES APPARENTES**

### **19.1 CONVENTIONS SIGNIFICATIVES CONCLUES AVEC DES APPARENTES**

#### **Convention avec GSR (ex- « Entreprises et Cités – GSR ») pour la mise à disposition du Directeur Général**

L'Association GSR (ex - « ENTREPRISES ET CITES – GSR ») fait bénéficier la Société d'une assistance opérationnelle de Direction Générale en la personne de Monsieur Marc VERLY, laquelle fait l'objet d'une revalorisation annuelle. La rémunération de cette assistance est fixée à 265 K€ pour l'exercice 2011.

#### **Convention de liquidité au profit de souscripteurs d'actions d'Avenir et Territoires**

IRD Nord Pas-de-Calais a offert à Luc DOUBLET, Président du Conseil d'Administrateur, Colette GUILLON-MEUNIER - épouse Jean-Pierre GUILLON, Administrateur, et Marc VERLY, Administrateur et Directeur Général, une promesse de rachat des titres qu'ils ont souscrits dans le capital de la société AVENIR ET TERRITOIRES, dans le cadre d'une convention de liquidité.

Le rachat des actions est à un terme de 7 ans, la valorisation des titres étant établie sur la base de l'actif brut immobilier moins les dettes à long et moyen terme plus la trésorerie auquel on ajoutera les plus-values ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers.

Le coût de rachat de ces titres est comptabilisé dans les comptes.

#### **Reprise du Crédit Bail Immobilier de la société MRT**

La SCI du Consulat (filiale de Batixis) a acquis le crédit-bail immobilier consenti par la Société NORBAIL-IMMOBILIER à la société MINOT RECYCLAGE TEXTILES SAS, dont Jean-Christophe MINOT est Président Directeur Général et administrateur de la Société, et portant sur un ensemble immobilier à usage industriel. L'acquisition a été réalisée moyennant le prix hors taxes de 1,2 M€.

#### **Fonds prêts participatifs - CCI GRAND LILLE – IRD NORD PAS-DE-CALAIS**

La CCI Grand Lille a doté un fonds de prêts participatifs à hauteur de 0,6 M€ au sein de l'IRD Nord Pas-de-Calais et abondé un fonds de garantie dédié d'un montant de 0,3 M€ au sein de Nord Financement permettant de garantir les financements bancaires couplés aux prêts participatifs. Dans le cadre de la mise en place de ces prêts participatifs, l'IRD Nord Pas-de-Calais a perçu des frais de montage de dossier pour un montant de 100 K€ TTC.

#### **Emission de Bons de Souscription ou d'Acquisition d'Actions Remboursables**

La Société a émis 145 163 Bons de Souscription ou d'Acquisition d'Actions Remboursables, avec suppression du DPS, réservée à la société « IRDEC MANAGEMENT », S.A.S.U. dont le capital était détenu, à sa création, par RESALLIANCE S.A. qui, depuis, a cédé 99,05 % du capital à 19 dirigeants et collaborateurs du Groupe IRD. Le prix de souscription des BSAAR a été fixé à 1,22 € le bon.

#### **Acquisition d'actions à un administrateur**

Acquisition, par la Société à Monsieur Jean-Christophe MINOT, de 263 actions de la société GENERATION 2020. Le prix d'acquisition est de 1 056,63 € par action, soit un prix total de 277 893,90 €.

#### **Cession de participations dans RPC ET ASSOCIES**

Messieurs Jean-Pierre GUILLON et Marc VERLY ont cédé chacun 140 actions de la société RPC ET ASSOCIES à une société holding de reprise dénommée RPC ET ASSOCIES PARTICIPATIONS. Cette holding de reprise a été en partie financée par la souscription d'obligations convertibles par CROISSANCE Nord Pas-de-Calais pour un montant de 0,5 M€.

### **Emission d'obligations**

IRD a émis un emprunt obligataire d'un montant de 3 M€, pour une durée de 7 ans in fine souscrit par VAUBAN HUMANIS PREVOYANCE dont Michel André PHILIPPE, administrateur de la Société est Vice Président. La rémunération de cet emprunt obligataire est de 5,5 %.

### **Compte courant GIPEL**

Au 31 décembre 2010, l'avance en compte courant du GIPEL est de 1,5 M€ rémunérée au taux Euribor 3 mois + 0,8%.

### **Compte courant CCI Grand Lille**

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2011, la CCI Grand Lille a versé 3 M€ en compte courant bloqué à IRD Nord Pas-de-CALAIS. Ce compte courant est rémunéré 3,77%.

## **19.2 RAPPORTS SPECIAUX DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

### **19.2.1 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au 31 décembre 2010**

*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'attachait 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.

### **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

## **I – Convention de partenariat avec l'association FESTIVAL ARS TERRA**

*Autorisée par votre conseil d'administration du 25 juin 2010*

### Personnes concernées :

Luc DOUBLET, Président du Conseil d'Administration de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et Président de l'association ARS TERRA

### Nature et objet :

L'IRD NORD PAS-DE-CALAIS a participé au financement de l'association FESTIVAL ARS TERRA, en qualité de partenaire, afin qu'elle puisse organiser un festival international de musique.

En contrepartie l'association s'engage à promouvoir l'image de ses partenaires au travers de ses différents supports de communication et autorise ces derniers à être référencés en qualité de partenaires officiels

### Modalités :

Votre société a effectué un versement de 1.500 €

## **II – Garanties données par l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS dans le cadre des financements obtenus**

*Autorisée par votre conseil d'administration du 25 juin 2010*

### Personnes concernées :

- Philippe JEWTOUKOFF Administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS en qualité de représentant permanent de BTP BANQUE et Directeur Général du CREDIT COOPERATIF,
- Yannick LEDUNOIS Administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS en qualité de représentant permanent du CREDIT COOPERATIF.

### Nature et objet :

L'IRD NORD PAS-DE-CALAIS a allongé la durée d'un crédit amortissable souscrit auprès du CREDIT COOPERATIF et a modifié les garanties données.

### Modalités :

Le crédit amortissable de 5.000.000 € a été allongé de 24 mois,

Initialement, il avait été donné 47.700 parts de la SCI GI en garantie. Elles ont été substituées par 208.595 actions de la société BATIXIS.

## **III - Revalorisation de la convention avec « Entreprises et Cités – GSR » pour la mise à disposition du Directeur Général pour 2011**

*Autorisée par votre Conseil d'Administration du 17 décembre 2010*

### Personnes concernées :

- Monsieur Marc VERLY, Administrateur et Directeur Général de la société IRD NORD PAS-DE-CALAIS, Directeur Général d'ENTREPRISES ET CITES GSR.

- Monsieur Jean-Pierre GUILLON, Administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS, Président d'ENTREPRISES ET CITES GSR.
- Monsieur Jean-Christophe MINOT, représentant de LA CITE DES ENTREPRISES au sein du Conseil d'Administration de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS, Secrétaire d'ENTREPRISES ET CITES GSR.

Nature et objet :

L'Association « ENTREPRISES ET CITES – GSR » fait bénéficier votre société d'une assistance opérationnelle de Direction Générale en la personne de Monsieur Marc VERLY.

Modalités :

La rémunération de cette assistance sera portée à 265.000 € HT pour l'exercice 2011.

**Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale**

**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.

**IV - Fonds prêts participatifs - CCI GRAND LILLE – IRD NORD PAS-DE-CALAIS**

Nature et objet :

La CCI Grand Lille crée un fonds de prêts participatifs à hauteur de 600.000 € et abonde un fonds de garantie dédié d'un montant de 300.000 € au sein de Nord Financement permettant de garantir les financements bancaires couplés aux prêts participatifs.

Modalités :

Dans le cadre de la mise en place de ces prêts participatifs, l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS a perçu des frais de montage pour un montant de 78.037,59 €.

Cette rémunération a été reversée par votre société aux filiales chargées de gérer ces fonds.

**V - Compte courant GIPEL**

Nature et objet :

Rémunération du compte courant d'associé du GIPEL au taux Euribor 3 mois + 0,8%.

Modalités :

Au 31 décembre 2010 l'avance en compte courant du GIPEL est de 1.487.400 €

Pour l'exercice 2010 une charge financière de 23.028,67 € a été comptabilisée.

**VI - Emission d'un emprunt obligataire**

Nature et objet :

L'IRD a émis le 30 mars 2010 un emprunt obligataire d'un montant de 3.000.000 €, pour une durée de 7 ans in fine souscrit par VAUBAN HUMANIS PREVOYANCE rémunéré au taux d'intérêt de 5,5 %

Modalités :

Pour l'exercice 2010 une charge financière de 123.750,00 € a été comptabilisée.

**VII - Convention avec « Entreprises et Cités – GSR » pour la mise à disposition du Directeur Général en 2010**

Nature et objet :

L'Association « ENTREPRISES ET CITES – GSR » fait bénéficier votre société d'une assistance opérationnelle de Direction Générale en la personne de Monsieur Marc VERLY.

Modalités :

La rémunération de cette assistance a été portée à 163.534 € HT pour l'exercice 2010.

**VIII - Cautions accordées par IRD NORD PAS-DE-CALAIS aux profits de ses filiales**

Nature et objet :

Le conseil d'administration a autorisé le Directeur Général à accorder des cautions, avals et garanties au nom de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS, dans le cadre du financement de projets à caractère immobilier à tout établissement bancaire ou financier avec un plafond de 50.000.000 € pour l'exercice 2010.

Modalités :

Au 31 décembre 2010, les cautions données sont :

- Au profit de la SCI BUET VENDEVILLE

Emprunt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne 121.794 €

- Au profit de FORELOG

Emprunt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne 900.000 €

Emprunt souscrit auprès du Crédit Coopératif 12.033.024 €

Emprunts souscrit auprès du Crédit du nord 5.287.647 €

- Au profit de la SCI DE L'OFFICINE

Emprunt souscrit auprès de HSBC 4.631.667 €

**IX - Souscription au capital d'AVENIR & TERRITOIRE – convention de liquidité**

Nature et objet :

L'IRD NORD PAS-DE-CALAIS a offert à l'ensemble des souscripteurs d'AVENIR ET TERRITOIRES une promesse de rachat des titres souscrits dans le cadre d'une convention de liquidité.

Modalités :

Le rachat des souscriptions se ferait dans les conditions suivantes :

- La souscription initiale est au minimum de 50.000 €,
- Les titres souscrits devront être détenus pendant au moins 7 ans,
- La valorisation des titres sera établie sur la base de l'actif brut immobilier moins les dettes à long et moyen terme plus la trésorerie auquel on ajoutera les plus-values ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers.

Fait à LA MADELEINE et à MARCQ-EN-BAROEUL, le 28 avril 2011.

Les Commissaires aux Comptes

Membres de la Compagnie Régionale de Douai

**Pour AEQUITAS**  
*Jean-François DARROUSEZ*  
Associé

**Pour KPMG S.A.**  
*Patrick LEQUINT*  
Associé

**19.2.2 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au 31 décembre 2009**

*Exercice clos le 31 décembre 2009*

Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

**Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice**

En application de l'article L. 225-40 du Code de Commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons 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.

**I - Souscription au capital d'AVENIR & TERRITOIRE – convention de liquidité**

*Autorisée par votre conseil d'administration du 16 avril 2009*

Personnes concernées :

- Luc DOUBLET, Président du Conseil d'Administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et souscripteur
- Jean-Pierre GUILLON, Administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et souscripteur
- Marc VERLY, Administrateur et Directeur Général de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS, Président de d'AVENIR ET TERRITOIRE et souscripteur.

Nature et objet :

L'IRD NORD PAS-DE-CALAIS a offert à l'ensemble des souscripteurs d'AVENIR ET TERRITOIRE une promesse de rachat des titres souscrits dans le cadre d'une convention de liquidité.

Modalités :

Le rachat des souscriptions se ferait dans les conditions suivantes :

- La souscription initiale est au minimum de 50.000 €,
- Les titres souscrits devront être détenus pendant au moins 7 ans,
- La valorisation des titres sera établie sur la base de l'actif brut immobilier moins les dettes à long et moyen terme plus la trésorerie auquel on ajoutera les plus-values ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers.

**II - Reprise du Crédit Bail Immobilier de la société MRT dont Jean-Christophe MINOT est dirigeant, dans le cadre du plan de continuation, sous l'égide du TC de LILLE**

*Autorisée par votre conseil d'administration du 16 avril 2009*

Personnes concernées :

- Marc VERLY, Administrateur et Directeur Général de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS, Gérant de la SCI DU CONSULAT en qualité de représentant de BATIXIS.
- Jean-Christophe MINOT, Administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS en qualité de représentant permanent de la CITE DES ENTREPRISES et Président Directeur Général de MINOT RECYCLAGE TEXTILE S.A.S.

Nature et objet :

La SCI DU CONSULAT a acquis le crédit-bail immobilier consenti le 27 juin 1991 par la Société NORBAIL-IMMOBILIER à la société MINOT RECYCLAGE TEXTILES SAS, portant sur un ensemble immobilier à usage industriel situé sur la commune de BILLY BERCLAU (PAS-DE-CALAIS)

Modalités :

L'acquisition a été réalisée moyennant le prix hors taxes de 1.172.300 €.

**III - Fonds prêts participatifs - CCI GRAND LILLE – IRD NORD PAS-DE-CALAIS**

*Autorisée par votre conseil d'administration du 23 juin 2009*

Personnes concernées :

- Luc DOUBLET, Président du Conseil d'Administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et membre élu de la CCI GRAND LILLE
- Jean-Pierre GUILLON, Administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et membre élu de la CCI GRAND LILLE
- Jean-Christophe MINOT, Administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS en qualité de représentant permanent de la CITE DES ENTREPRISES et membre élu de la CCI GRAND LILLE
- Bruno BONDUELLE, Administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS en qualité de représentant permanent de la CCI GRAND LILLE et Président de la CCI GRAND LILLE

Nature et objet :

La CCI Grand Lille crée un fonds de prêts participatifs à hauteur de 600.000 € et abonde un fonds de garantie dédié d'un montant de 300.000 € au sein de Nord Financement permettant de garantir les financements bancaires couplés aux prêts participatifs.

Modalités :

Dans le cadre de la mise en place de ces prêts participatifs, l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS percevra des frais de montage de dossier pour un montant de 100.000 € TTC.

**IV - Cautionnement IRD NORD PAS-DE-CALAIS au profit du CREDIT COOPERATIF dans le cadre d'un financement octroyé à FORELOG**

*Autorisée par votre conseil d'administration du 23 juin 2009*

Personnes concernées :

- Jean-Claude DETILLEUX, Membre du Conseil d'Administration de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et Vice Président du CREDIT COOPERATIF,
- Gilbert HENNIQUE, représentant du Groupement Patronal Interprofessionnel au sein du Conseil d'Administration de la société IRD NORD PAS-DE-CALAIS et membre du Conseil d'Administration du CREDIT COOPERATIF au titre de l'ANCF/CEC SA
- Philippe JEWTOUKOFF Administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS en qualité de représentant permanent de BTP BANQUE et Directeur Général du CREDIT COOPERATIF.

Nature et objet :

L'IRD NORD PAS-DE-CALAIS s'est porté caution au profit du CREDIT COOPERATIF dans le cadre d'un financement de 2 450 000 € sur une durée de 18 ans octroyé à FORELOG.

Ce cautionnement entre dans le cadre du plafond global de 50.000.000 € autorisé par votre conseil d'administration en date du 26 novembre 2008.

Modalités :

Votre société est rémunérée par sa filiale au titre de cette caution au taux de 0,20 % l'an.



La rémunération perçue par votre société au titre de cette convention est comprise dans la rémunération évoquée à la convention XIV.

#### **V - Projet de reclassement de la participation dans GHI**

*Autorisée par votre conseil d'administration du 23 juin 2009*

##### Personne concernée :

Jean-Pierre GUILLON, Administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et Président de la SAS CMI,

##### Nature et objet :

Cession de la participation détenue par IRD NORD PAS-DE- CALAIS dans GHI au profit de CMI.

##### Modalités :

Le prix de cession est de 1 544 481 €.

#### **VI - Emission de Bons de Souscription ou d'Acquisition d'Actions Remboursables**

*Autorisée par votre conseil d'administration du 26 octobre 2009*

##### Personnes concernées :

- Jean-Pierre GUILLON, Administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et Président Directeur Général de RESALLIANCE SA associé unique de l'IRDEC MANAGEMENT
- Marc VERLY, Administrateur et Directeur Général de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et Président de la SAS IRDEC MANAGEMENT

##### Nature et objet :

Votre société a émis 145 163 Bons de Souscription ou d'Acquisition d'Actions Remboursables par la Société IRD NORD PAS-DE-CALAIS, avec suppression du DPS, réservés à la société « IRDEC MANAGEMENT ».

##### Modalités :

Le prix de souscription des BSAAR est de 1,22 € correspondant à la valeur en hypothèse centrale au vu du rapport de Monsieur Philippe RAIMBOURG, Expert Indépendant désigné à cet effet.

#### **VII - Autorisation d'acquisition d'actions à un administrateur (JC MINOT – actions Génération 2020)**

*Autorisée par votre conseil d'administration du 27 décembre 2009*

##### Personne concernée :

Jean-Christophe MINOT, Administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS en qualité de représentant permanent de la CITE DES ENTREPRISES et détenteur des actions cibles

##### Nature et objet :

Acquisition, par la société à Monsieur Jean-Christophe MINOT, de 263 actions de la société GENERATION 2020,

Modalités :

Le prix d'acquisition est de 1 056,63 € par action, soit un prix total de 277 893,90 €.

**VIII - Cession de la participation dans RPC ET ASSOCIES**

*Autorisée par votre conseil d'administration du 27 décembre 2009*

Personnes concernées :

- Jean-Pierre GUILLON, Administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et membre du Conseil d'Administration de CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS SAS,
- Marc VERLY, Administrateur et Directeur Général de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et Président de CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS SAS

Nature et objet :

L'IRD NORD PAS- DE-CALAIS ainsi que Messieurs Jean-Pierre GUILLON et Marc VERLY ont cédé respectivement 3.040 actions et 140 actions par personne physique de la société RPC ET ASSOCIES à une société holding de reprise,

Modalités :

Les prix de cessions sont :

- Pour l'IRD                    1.292.000 €
- Jean Pierre GUILLON        59.500 €
- Marc VERLY                    59.500 €

Le financement de la holding de reprise est en partie financé par la souscription d'obligations convertibles par CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS pour un montant de 500 225 €.

**IX - Compte courant GIPEL**

*Autorisée par votre conseil d'administration du 27 décembre 2009*

Personnes concernées :

- Monsieur Gilbert HENNIQUE, représentant du Groupement Patronal Interprofessionnel au sein du Conseil d'Administration de la société IRD NORD PAS-DE-CALAIS, Président du GIPEL,
- Henri GONAY, représentant du Groupement Interprofessionnel Paritaire pour l'Emploi et le Logement (GIPEL) au sein du Conseil d'Administration de la société IRD NORD PAS-DE-CALAIS, Administrateur du GIPEL

Nature et objet :

Rémunération du compte courant d'associé du GIPEL.

Modalités :

La rémunération est fixée au taux Euribor 3 mois + 0,8%.

**X - Projet d'émission d'obligations**

*Autorisée par votre conseil d'administration du 27 décembre 2009*

Personne concernée :

Michel André PHILIPPE, membre du Conseil d'Administration de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et Vice Président de VAUBAN HUMANIS PREVOYANCE.

Nature et objet :

L'IRD projette d'émettre un emprunt obligataire d'un montant de 3.000.000 €, pour une durée de 7 ans in fine souscrit par VAUBAN HUMANIS PREVOYANCE.

Modalités :

La rémunération de cet emprunt obligataire serait sur la base d'un taux d'intérêt de 5,5 %

**XI - Acquisition de 50 % de la participation de l'UIT NORD dans la société ALLIANSYS NORD CREATION**

*Autorisée par votre conseil d'administration du 27 décembre 2009*

Personnes concernées :

- Jean HACOT membre du bureau, administrateur et trésorier de l'UIT NORD
- André BEIRNAERT, représentant permanent de l'UIT NORD au Conseil d'Administration de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et Président de l'UIT NORD

Nature et objet :

L'IRD NORD PAS-DE-CALAIS a acquis à l'UIT NORD 17.007 actions de la société ALLIANSYS.

Modalités :

Le prix d'acquisition est de 250.000 €

**Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice**

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

**XII – Cautionnement**

- Au profit d'AVENIR ET TERRITOIRES

Nature et objet :

Votre société s'est portée caution pour garantir le prix de vente à terme, soit 85 % du prix de la vente majoré de la TVA au titre du bâtiment A (futur siège NORPAC) représentant la somme de 11.237.340 € HT

Votre société est rémunérée à hauteur de 0,20 % du montant garanti

Modalités :

Le montant global des frais relatifs à la rémunération de cette caution est de 17.658 € pour l'exercice 2009.

- Au profit de BATIXIS

Nature et objet :

Votre société s'est portée caution pour garantir le prix de vente à terme, soit 85 % du prix de la vente majoré de la TVA au titre d'un bâtiment de service représentant la somme de 4.930.000 € HT.

Votre société est rémunérée à hauteur de 0,20 % du montant garanti.

Modalités :

Le montant global des frais relatifs à la rémunération de cette caution est de 7.747 € pour l'exercice 2009.

**XIII – Revalorisation de la convention avec « Entreprises et Cités – GSR » pour la mise à disposition du Directeur Général**

*Autorisée par votre Conseil d'Administration le 23 juin 2004 et revalorisée par votre Conseil du 17 décembre 2009.*

Personnes concernées :

- Monsieur Marc VERLY, Administrateur et Directeur Général de la société IRD NORD PAS-DE-CALAIS, Trésorier d'ENTREPRISES ET CITES GSR.
- Monsieur Jean-Pierre GUILLON, Administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS, Président d'ENTREPRISES ET CITES GSR.
- Monsieur Jean-Christophe MINOT, représentant de LA CITE DES ENTREPRISES au sein du Conseil d'Administration de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS, Secrétaire d'ENTREPRISES ET CITES GSR.

Nature et objet :

L'Association « ENTREPRISES ET CITES – GSR » fait bénéficier votre société d'une assistance opérationnelle de Direction Générale en la personne de Monsieur Marc VERLY, laquelle fait l'objet d'une revalorisation.

Modalités :

La rémunération de cette assistance sera portée à 163.534 € HT pour l'exercice 2010.

**XIV – Rémunération par FORELOG des cautions accordées par IRD NORD PAS-DE-CALAIS**

Nature et objet :

IRD NORD PAS-DE-CALAIS s'est constituée caution solidaire de FORELOG au profit de :

- CREDIT DU NORD dans le cadre d'un emprunt de 5 862 000 €,
- CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE FLANDRE dans le cadre d'un emprunt de 900 000 €.
- CREDIT COOPERATIF dans le cadre d'un concours global de 12 150 000 €.

Votre société est rémunérée par sa filiale au titre de cette caution au taux de 0,20 % l'an sur le capital restant dû au 31 décembre.

Modalités :

Le montant global des frais relatifs à la rémunération des cautions facturé par IRD NORD PAS-DE-CALAIS à FORELOG et ses filiales SCI BUET DE VENDEVILLE et SCI MARCQ POIVRE s'élève à 37.022 € au titre de l'année 2009.

**XV – Rémunération par la SCI GI des cautions accordées par IRD NORD PAS-DE-CALAIS**

Nature et objet :

Votre société a accordé sa caution au profit de banques de la SCI GI.

Votre société est rémunérée par la SCI GI au titre de ces cautions au taux de 0,20 % l'an sur le capital restant dû au 31 décembre.

Modalités :

Le montant global des frais relatifs à la rémunération de ces cautions et avals facturés par IRD NORD PAS-DE-CALAIS s'élève à 4.968 € au titre de l'année 2009.

**XIII – Rémunération par la SCI de L'OFFICINE, filiale de BATIXIS, de la caution accordée par IRD NORD PAS-DE-CALAIS**

Nature et objet :

IRD NORD PAS-DE-CALAIS s'est constituée caution solidaire de la société SCI de L'OFFICINE, Maître d'ouvrage, envers et au profit du Groupement d'entreprises représenté par son mandataire la société NORPAC, pour un montant total de 16 539 713 €.

Votre société est rémunérée par la SCI de L'OFFICINE au taux de 0,20 % sur le capital restant dû au 31 décembre de chaque année.

Modalités :

Le montant global des frais relatifs à la rémunération de cette caution facturé par IRD NORD PAS-DE-CALAIS à la SCI de L'OFFICINE est de 6.624 € pour l'exercice 2009.

Fait à LILLE et à MARCQ-EN-BAROEUL, le 29 avril 2010.

Les Commissaires aux Comptes

Membres de la Compagnie Régionale de Douai

**Pour AEQUITAS**

*Benoît VANDERSCHELDEN*  
*Associé*

**Pour la FIDUCIAIRE DU NORD**  
**Membre de KPMG**

*Patrick LEQUINT*  
*Associé*

### **19.2.3 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés au 31 décembre 2008**

*Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008*

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

#### **Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice**

En application de l'article L. 225-40 du Code de Commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons 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.

#### **I – Rémunération par la SCI L'OFFICINE, filiale de BATIXIS, de la caution accordée par IRD NORD PAS-DE-CALAIS**

*Autorisée par votre conseil d'administration du 24 avril 2008 et complétée par votre Conseil d'Administration du 26 novembre 2008*

##### Personne concernée :

Monsieur Marc VERLY, Administrateur et Directeur Général de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS, Président de BATIXIS, gérante de SCI L'OFFICINE.

##### Nature et objet :

IRD NORD PAS-DE-CALAIS s'est constituée caution solidaire de la SCI de L'OFFICINE à hauteur de 20.000 € auprès de l'aménageur d'EURASANTE pour la réalisation des espaces verts.

Votre société est rémunérée par sa filiale au titre de cette caution au taux de 0,20 % l'an.

##### Modalités :

La rémunération perçue par votre société au titre de cette convention est comprise dans la rémunération évoquée à la convention XIII.

## **II – Cession de la participation FLANDRE EXPANSION à CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS**

*Autorisée par votre Conseil d'Administration du 22 mai 2008*

### Personnes concernées :

- Marc VERLY, Administrateur et Directeur Général de la société IRD NORD PAS-DE-CALAIS et Président de CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS
- Jean-Pierre GUILLON, Administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et membre du Conseil d'Administration de CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS
- Monsieur Gilbert HENNIQUE, représentant du Groupement Patronal Interprofessionnel au sein du Conseil d'Administration de la société IRD NORD PAS-DE-CALAIS et membre du Conseil d'Administration de CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS
- Jean-Christophe MINOT, représentant permanent de la CITE DES ENTREPRISES, administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et membre du Conseil d'Administration de CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS
- André BEIRNAERT représentant permanent de l'UNION DES INDUSTRIES TEXTILES DU NORD – TEXNORD administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS et membre du Conseil d'Administration de CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS

### Nature et objet :

Votre société a cédé les titres de la société FLANDRE EXPANSION qu'elle détenait.

### Modalités :

La cession a été réalisée à la valeur nominale soit 550.000 € pour 1.100 actions.

## **III – Cession d'actions de CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS au GIPEL**

*Autorisée par votre Conseil d'Administration du 26 juin 2008*

### Personne concernée :

Monsieur Gilbert HENNIQUE, représentant du Groupement Patronal Interprofessionnel au sein du Conseil d'Administration de la société IRD NORD PAS-DE-CALAIS, Président du GIPEL.

### Nature et objet :

Votre société a cédé 13.724 actions de CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS.

### Modalités :

Les actions ont été cédées au prix unitaire de 218,59 € soit une transaction globale de 2.999.929,16 €

## **IV – Facturation de commissions à AVENIR ET TERRITOIRES**

*Autorisée par votre Conseil d'Administration du 25 septembre 2008*

Personne concernée :

Marc VERLY, Administrateur et Directeur Général de la société IRD NORD PAS-DE-CALAIS et Président d'AVENIR ET TERRITOIRES

Nature et objet :

Votre société a facturé une commission de présentation et de montage de dossier

Modalités :

La commission d'un montant de 413.000 € correspond à 1% HT sur les immeubles et les actifs immobiliers sous jacents suivants :

- VEFA LA HAUTE BORNE (immeuble NORPAC)
- Immeuble EURALLIANCE,
- Immeuble PONT ROYAL,
- SCI DE L'OFFICINE (immeuble BAYER)

**V – Cautionnement**

*Autorisé par votre Conseil d'Administration du 25 septembre 2008*

➤ **Au profit d'AVENIR ET TERRITOIRES**

Personne concernée :

Marc VERLY, Administrateur et Directeur Général de la société IRD NORD PAS-DE-CALAIS et Président d'AVENIR ET TERRITOIRES

Nature et objet :

Votre société s'est portée caution pour garantir le prix de vente à terme, soit 85 % du prix de la vente majoré de la TVA au titre du bâtiment A (futur siège NORPAC) représentant la somme de 11.237.340 € HT

Votre société est rémunérée à hauteur de 0,20 % du montant garanti

Modalités :

Le montant global des frais relatifs à la rémunération de cette caution est de 4.816 € pour l'exercice 2008.

➤ **Au profit de BATIXIS**

Personne concernée :

Marc VERLY, Administrateur et Directeur Général de la société IRD NORD PAS-DE-CALAIS et Président de BATIXIS

Nature et objet :



Votre société s'est portée caution pour garantir le prix de vente à terme, soit 85 % du prix de la vente majoré de la TVA au titre d'un bâtiment de service représentant la somme de 4.930.000 € HT.

Votre société est rémunérée à hauteur de 0,20 % du montant garanti

Modalités :

Le montant global des frais relatifs à la rémunération de cette caution est de 2.113 € pour l'exercice 2008.

**VI – Cession de l'ensemble immobilier du SARTEL**

*Autorisée par votre Conseil d'Administration du 25 septembre 2008.*

Personne concernée :

Monsieur Marc VERLY, Administrateur et Directeur Général de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS, Gérant de la société IMMOBILIERE DE LA FILATURE DU SARTEL.

Nature et objet :

Votre société a cédé à la société IMMOBILIERE DE LA FILATURE DU SARTEL un ensemble immobilier.

L'acquéreur, outre le prix principal, supportera la moitié des coûts de démolition et de désamiantage, ainsi que les dépenses indissociables à ces travaux

Modalités :

Le montant de la transaction est de 1.800.690 € HT auquel il convient d'ajouter 401.269,65 € HT, soit un prix total de 2.201.959,65 € HT.

**VII – Acquisition de la marque RESACTEUR**

*Autorisée par votre Conseil d'Administration du 25 septembre 2008.*

Personne concernée :

Monsieur Marc VERLY, Administrateur et Directeur Général de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS, Administrateur de SOREX METROPOLE.

Nature et objet :

Votre société a acquis, auprès de SOREX METROPOLE, la marque RESACTEUR.

Modalités :

Le montant de la transaction s'est élevé à 1.102 €.

**VIII – Cession d'actions**

*Autorisée par votre Conseil d'Administration du 26 novembre 2008.*

Personne concernée :

Monsieur Jean-Pierre GUILLON, administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS

Nature et objet :

Votre société a autorisé la cession de 3 actions de la société GOLF DE BONDUES à Monsieur Jean-Pierre GUILLON

Modalités :

La cession a été autorisée au prix unitaire de 1.500 € l'action.

**Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice**

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

**IX – Revalorisation de la convention avec « Entreprises et Cités – GSR » pour la mise à disposition du Directeur Général**

*Autorisée par votre Conseil d'Administration le 23 juin 2004 et revalorisée par votre Conseil du 26 novembre 2008.*

Personnes concernées :

- Monsieur Marc VERLY, Administrateur et Directeur Général de la société IRD NORD PAS-DE-CALAIS, Trésorier d'ENTREPRISES ET CITES GSR.
- Monsieur Jean-Pierre GUILLON, Administrateur de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS, Président d'ENTREPRISES ET CITES GSR.
- Monsieur Jean-Christophe MINOT, représentant de LA CITE DES ENTREPRISES au sein du Conseil d'Administration de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS, Secrétaire d'ENTREPRISES ET CITES GSR.

Nature et objet :

L'Association « ENTREPRISES ET CITES – GSR » fait bénéficier votre société d'une assistance opérationnelle de Direction Générale en la personne de Monsieur Marc VERLY, laquelle fait l'objet d'une revalorisation.

Modalités :

La rémunération de cette assistance sera portée à 100.255 €HT pour l'exercice 2009.

**X – Avec le GIPEL**

Nature et objet :

L'Association « GROUPEMENT INTERPROFESSIONNEL PARITAIRE POUR L'EMPLOI ET LE LOGEMENT » apporte son assistance et son expertise pour le traitement des informations des portefeuilles « Titres et participations » des filiales de Capital-Investissement de votre société.

Cette convention se concrétise par des prestations d'assistance opérationnelle au profit de votre société.

Modalités :

Votre société a comptabilisé, durant l'exercice 2008, une charge de 7 500 € au titre de cette convention.

#### **XI – Rémunération par FORELOG des cautions accordées par IRD NORD PAS-DE-CALAIS**

##### Nature et objet :

IRD NORD PAS-DE-CALAIS s'est constituée caution solidaire de FORELOG au profit de :

- CREDIT DU NORD dans le cadre d'un emprunt de 5 862 000 €,
- CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE FLANDRE dans le cadre d'un emprunt de 900 000 €.
- CREDIT COOPERATIF dans le cadre d'un concours global de 12 150 000 €.

Votre société est rémunérée par sa filiale au titre de cette caution au taux de 0,20 % l'an sur le capital restant dû au 31 décembre.

##### Modalités :

Le montant global des frais relatifs à la rémunération des cautions facturé par IRD NORD PAS-DE-CALAIS à FORELOG et ses filiales SCI BUET DE VENDEVILLE et SCI MARCQ POIVRE s'élève à 37.076 € au titre de l'année 2008.

#### **XII – Rémunération par la SCI GI des cautions accordées par IRD NORD PAS-DE-CALAIS**

##### Nature et objet :

Votre société a accordé sa caution au profit de banques de la SCI GI.

Votre société est rémunérée par la SCI GI au titre de ces cautions au taux de 0,20 % l'an sur le capital restant dû au 31 décembre.

##### Modalités :

Le montant global des frais relatifs à la rémunération de ces cautions et avals facturés par IRD NORD PAS-DE-CALAIS s'élève à 6.128 € au titre de l'année 2008.

#### **XIII – Rémunération par la SCI L'OFFICINE, filiale de BATIXIS, de la caution accordée par IRD NORD PAS-DE-CALAIS**

##### Nature et objet :

IRD NORD PAS-DE-CALAIS s'est constituée caution solidaire de la société SCI L'OFFICINE, Maître d'ouvrage, envers et au profit du Groupement d'entreprises représenté par son mandataire la société NORPAC, pour un montant total de 16 539 713 €.

Votre société est rémunérée par la SCI L'OFFICINE au taux de 0,20 % sur le capital restant dû au 31 décembre de chaque année.

##### Modalités :

Le montant global des frais relatifs à la rémunération de cette caution facturé par IRD NORD PAS-DE-CALAIS à la SCI L'OFFICINE est de 26.496 € pour l'exercice 2008.

Fait à MARCQ-EN-BAROEUL et à LILLE, le 22 avril 2009.

Les Commissaires aux Comptes

Membres de la Compagnie Régionale de Douai

**Pour AEQUITAS**

*Benoît VANDERSCHULDEN*  
*Associé*

**Pour la FIDUCIAIRE DU NORD**  
**Membre de KPMG**

*Patrick LEQUINT*  
*Associé*

## 20 INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LA SOCIETE

### 20.1 COMPTES CONSOLIDES AUX NORMES IFRS

#### 20.1.1 Comptes consolidés en IFRS pour les exercices clos le 31 décembre 2010, le 31 décembre 2009 et le 31 décembre 2008

##### 20.1.1.1 *Bilans*

<b>ACTIF en K€</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Goodwill	6.1	1 313	1 552	1 711
Autres Immobilisations incorporelles	6.2	253	348	584
Immeubles de placement	6.2	118 639	117 330	52 591
Autres Immobilisations corporelles	6.2	4 661	3 830	44 134
Titres évalués par mise en équivalence	6.3	3 906	2 681	2 897
Actifs financiers évalués à la juste valeur	6.4	75 126	63 178	54 197
Impôts différés actifs	6.13	438	1 010	263
Autres actifs non courants	6.5	6 030	3 029	1 833
<b>ACTIF NON COURANT</b>		<b>210 366</b>	<b>192 957</b>	<b>158 211</b>
Stock, produits et services en cours	6.6	1 227	1 147	1 478
Clients et comptes rattachés	6.7	3 551	3 585	3 146
Autres actifs courants	6.8	29 846	7 075	10 796
Actifs destinés à être cédés	6.9	397	1 380	332
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6.10	25 104	26 175	41 892
Impôts Courants	6.17	510	149	-
<b>ACTIF COURANT</b>		<b>60 634</b>	<b>39 512</b>	<b>57 644</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>271 001</b>	<b>232 469</b>	<b>215 855</b>

<b>PASSIF en K€</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Capital souscrit	6.11	44 275	44 275	44 275
Primes d'émission	6.11	13 185	13 185	13 081
Réserves	6.11	19 908	17 030	16 107
Résultat		3 155	2 754	3 662
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>		<b>80 523</b>	<b>77 244</b>	<b>77 125</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	6.11	44 040	40 033	36 284
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		1 372	-22	859
<b>Capitaux Propres</b>		<b>125 936</b>	<b>117 255</b>	<b>114 269</b>
Obligations	6.15	3 000		
Emprunts long-terme	6.15	100 724	86 825	77 137
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	6.14	742	369	-
Provisions non courantes	6.12	604	736	895
Impôts différés passifs	6.13	4 418	4 222	2 503
Autres passifs non courants	6.15	7 714	5 590	258
<b>Passif non courant</b>		<b>117 202</b>	<b>97 742</b>	<b>80 793</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	6.16	4 511	4 077	5 316
Impôts Courants	6.17	1 600	445	-
Dettes financières courantes	6.15	7 832	6 781	7 470
Provisions (courant)	6.12	10	10	16
Autres passifs courants	6.18	13 910	6 160	7 993
<b>Passif Courant</b>		<b>27 863</b>	<b>17 473</b>	<b>20 794</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>271 001</b>	<b>232 469</b>	<b>215 855</b>

20.1.1.2 Comptes de résultat

Compte de Résultat en K€	Note	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Chiffre d'affaires	7.1	13 887	15 384	13 512
Résultat de l'activité de portefeuille	7.2	10 634	6 816	9 641
Autres Produits opérationnels	7.3	439	649	-
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>		<b>24 961</b>	<b>22 849</b>	<b>23 153</b>
Autres achats et charges externes	7.4	- 5 119	- 6 604	- 5 579
Charges de personnel	7.6	- 6 947	- 7 847	- 8 647
Impôts, taxes et versements assimilés	7.7	- 1 364	- 1 382	- 1 253
Dotations aux Provisions	7.9	92	17	
Dotations aux Amortissements	7.10	- 731	- 487	- 280
Autres Charges opérationnelles	7.11	- 1 199	- 624	1 140
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>		<b>- 15 267</b>	<b>- 16 927</b>	<b>- 14 620</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>9 693</b>	<b>5 922</b>	<b>8 533</b>
Produits Financiers	7.12	269	1 365	- 350
Charges Financières	7.13	- 3 259	- 2 695	- 2 944
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>- 2 990</b>	<b>- 1 330</b>	<b>- 3 294</b>
Part dans le résultat net des MEE		- 74	2	53
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>6 629</b>	<b>4 594</b>	<b>5 291</b>
Impôts	7.14	- 2 102	- 1 862	- 770
Résultat des activités destinées à être cédées		-	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>		<b>4 527</b>	<b>2 732</b>	<b>4 521</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>1 372</b>	<b>- 22</b>	<b>859</b>
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>		<b>3 155</b>	<b>2 754</b>	<b>3 662</b>
<b>Résultat par action</b>		<b>1,10</b>	<b>0,95</b>	<b>1,56</b>
<b>Résultat dilué par action</b>		<b>1,10</b>	<b>0,95</b>	<b>1,56</b>

<b>Etat du résultat global de la période</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>Résultat de la période</b>	<b>4 527</b>	<b>2 732</b>	
Ecart de Conversion	-	-	
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	- 372	- 369	
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente	-	- 65	
Réévaluation des immobilisations	-	- 620	
Ecart actuariels sur les régimes à prestations définies	-	-	
Quote-part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	
Impact changement immeuble exploitation / placement	1 007	-	
Charges d'impôts sur les autres éléments du résultat global	-212	351	
<b>Autres éléments du résultat global nets d'impôts</b>	<b>423</b>	<b>- 702</b>	
<b>Résultat global total de la période</b>	<b>4 950</b>	<b>2 030</b>	
Dont part des propriétaires de la société	3 722	2 157	
Dont part des participations ne donnant pas le contrôle	1 228	- 127	



20.1.1.3 *Tableaux des flux de trésorerie*

<b>En K€</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Résultat net des sociétés intégrées		4 601	2 730	4 468
Amortissements et Provisions	7.9, 7.10	2 053	2 138	- 326
Charge d'impôt	7.14	2 102	1 862	770
Produits de placements (Dividendes et intérêts)		- 761	- 429	- 647
Charges financières	7.13	3 339	3 284	2 948
Plus ou moins values de cession d'immobilisations	6.2	- 6 510	- 2 491	9
Impact variation des justes valeurs	6.2, 6.4	- 3 846	- 5 268	- 8 400
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>978</b>	<b>1 826</b>	<b>- 1 179</b>
Variations du BFR		- 14 501	- 3 281	700
Intérêts payés		- 3 331	- 3 284	- 2 935
Impôts sur le résultat payés		- 820	-218	- 352
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles (A)</b>		<b>- 17 674</b>	<b>- 4 957</b>	<b>- 4 273</b>
Acquisition ou augmentation de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	- 29 876	- 38 692	- 54 539
Cessions ou diminutions de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	40 432	9 335	12 504
Incidence des variations de périmètre	6.11	- 6 822	- 230	2 490
Dividendes reçus		376	291	389
Intérêts encaissés		385	137	245
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)</b>		<b>4 495</b>	<b>- 29 160</b>	<b>- 38 403</b>
Augmentation de capital de la société mère	6.11	-	104	-
Variation. des intérêts minoritaires sur augmentation de capital	6.11	5 321	5 789	8 686
Variation actions propres	6.11	-152	- 80	- 102
Dividendes versés		- 1 606	- 1 893	- 3 022
Emissions d'emprunts	6.15	17 482	29 369	54 552
Remboursement des dettes financières	6.15	- 8 826	-15 044	- 3 039
<b>TOTAL DES FLUX DE FINANCEMENT (C)</b>		<b>12 219</b>	<b>18 245</b>	<b>57 075</b>
Trésorerie ouverture		25 986	41 857	27 457
Trésorerie clôture	6.10	25 026	25 986	41 857
<b>Variation de trésorerie courante</b>		<b>- 960</b>	<b>-15 871</b>	<b>14 400</b>

Trésorerie Brute	26 175	- 1 071	25 104	
Soldes débiteurs et concours bancaires courants	189	- 111	78	
<b>Trésorerie Nette</b>	<b>25 986</b>	<b>- 960</b>	<b>25 026</b>	

20.1.1.4 *Variation des capitaux propres*

Variation de capitaux propres	capital	Prime	Actions propres	Juste valeur des instruments dérivés	Réserves consolidées	Réserves de conversion	Résultats non distribués	Total groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>	<b>44 275</b>	<b>13 081</b>	<b>-278</b>	<b>0</b>	<b>13 121</b>	<b>0</b>	<b>4 494</b>	<b>74 693</b>	<b>20 665</b>	<b>95 358</b>
Résultat de la période	0	0	0	0	0	0	3 662	3 662	859	4 521
Affectation résultat	0	0	0	0	4 494	0	-4 494	0	0	0
Augmentation de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribution de dividendes	0	0	0	0	-2 473	0	0	-2 473	-610	-3 083
Variation de périmètre	0	0	0	0	-28	0	0	-28	16 158	16 130
Autres mouvements	0	0	-102	0	1 373	0	0	1 271	72	1 343
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	<b>44 275</b>	<b>13 081</b>	<b>-380</b>	<b>0</b>	<b>16 487</b>	<b>0</b>	<b>3 662</b>	<b>77 125</b>	<b>37 144</b>	<b>114 269</b>
Résultat de la période	0	0	0	0	0	0	2 754	2 754	-22	2 732
Autres éléments du résultat Global	0	0	0	-196	-401	0	0	-597	-105	-702
<b>Résultat Global de la période</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-196</b>	<b>-401</b>	<b>0</b>	<b>2 754</b>	<b>2 157</b>	<b>-127</b>	<b>2 030</b>
Affectation résultat	0	0	94	0	3 568	0	-3 662	0	0	0
Augmentation de capital	0	104	0	0	0	0	0	104	0	104
Distribution de dividendes	0	0	0	0	-1 733	0	0	-1 733	-161	-1 894
Variation de périmètre sans modification du contrôle	0	0	0	0	-354	0	0	-354	3 327	2 973
Variation de périmètre avec prise du contrôle	0	0	0	0	24	0	0	24	-171	-147
Titres d'autocontrôle	0	0	-80	0	0	0	0	-80	0	-80
<b>Capitaux propres au 31/12/2009</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-366</b>	<b>-196</b>	<b>17 591</b>	<b>0</b>	<b>2 754</b>	<b>77 243</b>	<b>40 012</b>	<b>117 255</b>

Résultat de la période	0	0	0	0	0	0	3 155	3 155	1 372	4 527
Autres éléments du résultat Global	0	0	0	-183	750	0	0	567	-144	423
<b>Résultat Global de la période</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-183</b>	<b>750</b>	<b>0</b>	<b>3 155</b>	<b>3 722</b>	<b>1 228</b>	<b>4 950</b>
Affectation résultat	0	0	46	0	2 708	0	-2 754	0	0	0
Augmentation de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribution de dividendes	0	0	0	0	-1 151	0	0	-1 151	-454	-1 605
Putt sur Minoritaires	0	0	0	0	875	0	0	875	-3 409	-2 534
Variation de périmètre sans modification du contrôle	0	0	0	4	2	0	0	6	1 966	1 972
Variation de périmètre avec prise du contrôle	0	0	0	0	-21	0	0	-21	6 071	6 050
Titres d'autocontrôle	0	0	-151	0	0	0	0	-151	0	-151
<b>Capitaux propres au 31/12/2010</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-471</b>	<b>-375</b>	<b>20 754</b>	<b>0</b>	<b>3 155</b>	<b>80 523</b>	<b>45 414</b>	<b>125 937</b>

## **20.1.2 Annexes aux comptes consolidés 2010, 2009 et 2008**

### **20.1.2.1 Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2010**

#### **1. PRESENTATION DU GROUPE**

L'INSTITUT REGIONAL DE DEVELOPPEMENT DE LA REGION NORD PAS-DE-CALAIS (ci après désigné par I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS) est une Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 44 274 913.25 euros. Son siège social est situé dans l'immeuble EURALLIANCE, 2 avenue de Kaarst 59777 EURALILLE.

La vocation de l'I.R.D NORD PAS-DE-CALAIS est d'accompagner la création, le développement, les projets immobiliers, la transmission des PME-PMI du Nord Pas-de-Calais, de contribuer au développement économique régional, de favoriser la dynamique des territoires et offrir une gamme complète de solutions financières et de conseils pour accompagner les entreprises dans leur croissance.

Les activités du groupe s'articulent autour de 4 pôles : le capital développement, l'immobilier, l'intermédiation (transmission, transactions immobilières) et le conseil.

Société inscrite sur Euronext Paris, compartiment C (Isin FR0000124232), l'I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS établit ses comptes consolidés selon les normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union européenne. Ces différentes normes sont présentées ci-après, poste par poste, l'IRD assurant le statut de société mère consolidante de l'ensemble du groupe.

Les comptes consolidés au 31/12/2010 présentés ci-dessous sont exprimés en milliers d'euros et ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de l'IRD en date du 18/04/2011. Ils seront également soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale qui se tiendra le 28/06/2011. Une proposition de distribution de dividende de 0.60€ par action sera également soumise à l'assemblée générale.

#### **2. FAITS CARACTERISTIQUES 2010**

- Cession de 31 logements d'habitation.
- Cession de l'immeuble du siège social de BAYER
- Acquisition de l'immeuble portant le siège social du groupe VILOGIA
- Augmentation du capital de la société AVENIR ET TERRITOIRES de 532 K€ pour le porter à 12.794 k€.
- Augmentation de capital de la société INOVAM de 5.061 k€ pour le porter à 10.122 k€
- Augmentation de capital de la société NORD CREATION de 1.000 k€ pour le porter à 12.951 k€
- Cession du solde des titres de la société MENWAY international à la société HOMINIS.
- Mise en location du siège social de la société NORPAC.
- Emission et souscription d'un emprunt obligataire de 3 M€ par la société IRD.
- Refinancement sous forme de Crédit bail de l'ensemble immobilier Entreprise et Cités pour 14.3 M€.

### 3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Les comptes consolidés sont établis en euros sur la base des situations des comptes sociaux au 31/12/2010 des sociétés intégrées.

Les informations financières reprises dans les présents comptes ont été préparées conformément aux normes et interprétations IFRS applicables au Groupe I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS au 31 décembre 2010. Les éléments financiers sont présentés en milliers d'euros (K€) arrondis à l'unité la plus proche sauf indication contraire. La base de préparation des informations financières décrites dans les notes suivantes ainsi que dans le cadre du bilan et compte de résultat résulte :

- des normes et interprétations IFRS applicables de manière obligatoire aux comptes ouverts à compter du 01/01/2010 conformément au référentiel adopté dans l'Union Européenne.
- des options retenues et des exemptions utilisées qui sont celles que le Groupe a retenu depuis l'établissement de ses premiers comptes consolidés IFRS au 31/12/2004.

Le référentiel IFRS adopté par l'union européenne au 31 décembre 2010 est disponible à l'adresse suivante : [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

Les états financiers consolidés ont été établis selon les principes généraux des IFRS : image fidèle, continuité d'exploitation, méthode de la comptabilité d'engagement, permanence de la présentation, importance relative et regroupement.

#### 3.1 Référentiel IFRS appliqué

L'application de la norme IAS 1 « Présentation des états financiers » a un impact en termes de présentations des états financiers. En effet, nous trouverons un état « du résultat global » regroupant le résultat de la période et les autres éléments du résultat global.

Le Groupe IRD a choisi d'appliquer les normes IFRS 3R « Regroupement d'entreprise » et IAS 27R « Etats financiers consolidés et individuels » par anticipation dès l'exercice 2009. L'effet principal, dans les comptes consolidés du groupe IRD, de l'application de ces normes est le passage de l'impact des variations d'intérêts sans perte de contrôle dans les capitaux propres consolidés. Le groupe n'a pas choisi de retenir l'option sur l'évaluation à la juste valeur des intérêts minoritaires.

Les autres normes et interprétations qui entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010 ne sont pas rencontrées dans le Groupe ou n'ont pas d'impact significatif sur les comptes consolidés du groupe. Il s'agit de :

Amendement à IFRS 2 « Transactions intra-groupe dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en trésorerie ;

Amendement à IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées »

Améliorations aux IFRS 2007-2009

Amendement à l'IAS 39 « Eléments éligibles à la couverture » ;

L'interprétation IFRIC 12 « Accords de concession de services »

L'interprétation IFRIC 15 « Accord pour la construction d'un bien immobilier » (non adoptée encore par l'Union européenne »

L'interprétation IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger »

L'interprétation IFRIC 17 « Distribution d'actifs non monétaires aux propriétaires »

L'interprétation IFRIC 18 « Transferts d'actifs provenant de clients »

### **3.2 Utilisation d'estimations et hypothèses, jugements**

La préparation des états financiers implique que la direction du groupe ou des filiales procède à des estimations et retienne certaines hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs et de passifs inscrits au bilan consolidé, les informations relatives à ces actifs et passifs, les montants de charges et produits du compte de résultat et les engagements relatifs à la période arrêtée. Les résultats réels ultérieurs pourraient être différents.

Ces hypothèses concernent notamment les tests de dépréciation, l'évaluation des justes valeurs des immeubles de placement et des titres financiers, l'évaluation des provisions et des engagements de retraites des salariés. Outre l'utilisation de ces estimations, la direction du Groupe fait l'usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernés.

### **3.3 Regroupement d'entreprises**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, le Groupe applique IFR 3 Regroupement d'entreprises pour la comptabilisation des regroupements d'entreprises. Le changement de méthode comptable a été appliqué de façon prospective.

Pour les acquisitions survenues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, le Groupe évalue le goodwill à la date d'acquisition comme :

- La juste valeur de la contrepartie transférée ; plus
- Le montant comptabilisé pour toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise ; plus si le regroupement d'entreprises est réalisée par étapes, la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise ; moins
- Le montant net comptabilisé (généralement à la juste valeur) au titre des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

Quand la différence est négative, un profit au titre de l'acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultat.

Les coûts liés à l'acquisition, autres que ceux liés à l'émission d'une dette ou de titres de capital, que le Groupe supporte du fait du regroupement d'entreprises sont comptabilisées en charges lorsqu'ils sont encourus.

Les regroupements d'entreprises issus de transferts d'intérêts dans des entités qui sont sous le contrôle de l'actionnaire qui contrôle le Groupe sont comptabilisés comme si l'acquisition avait été réalisée à l'ouverture de la première période comparative présentée, ou, si elle est plus tardive, à la date à laquelle le contrôle commun a été établi ; pour ce faire, les données comparatives sont retraitées. Les actifs et passifs acquis sont comptabilisés à la valeur comptable qui figurait antérieurement dans les états financiers consolidés de l'actionnaire contrôlant le Groupe. Les composantes des capitaux propres des entités acquises sont ajoutées aux mêmes composantes des capitaux propres du Groupe, et tout profit ou perte résultant de l'opération est comptabilisé directement en capitaux propres.

Lors d'une perte de contrôle, le Groupe décomptabilise les actifs et passifs de la filiale, toute participation ne donnant pas le contrôle et les autres éléments de capitaux propres relatifs à cette

filiale. Le profit ou la perte éventuelle résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Si le Groupe conserve une participation dans l'ancienne filiale, celle-ci est évaluée à sa juste valeur à la date de perte de contrôle. Ensuite, la participation est comptabilisée en tant qu'entreprise mise en équivalence ou actif financier disponible à la vente, en fonction du niveau d'influence conservé.

### 3.4 Acquisition d'actifs

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité économique au sens d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater d'écart d'acquisition. Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée sur la base des justes valeurs relatives des actifs et des passifs individuels identifiables du Groupe à la date d'acquisition. Conformément à IAS 12 § 15 (b) pour les entités acquises soumises à l'impôt, aucun impôt différé n'est constaté lors de l'acquisition d'actifs et de passifs.

## 4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés d'I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS au 31 décembre 2010 reprennent les comptes des sociétés suivantes (classement par ordre alphabétique) :

Société	Siège social	N° RCS
2C INVEST	236 bd Maréchal Leclerc - 83000 TOULON	Toulon 523 968 915
ADER	2 rue Villermaux MEDIAPARC - 54000 NANCY	Nancy 501 611 917
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 519 329 548
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 528 701 477
ALLIANSYS (NORD CREATION)	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 377 594 601
ANTFIELD	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing 481 775 286
ARTOIS EXPANSION	Créartois, rue Kepler - 62223 SAINT LAURENT BLANGY	Arras 502 366 883
AVENIR & TERRITOIRES	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 508 242 112
BATIXIA	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 444 039 671
BATIXIS	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 433 878 154
CIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	Roubaix-Tourcoing B 353 720 667
CONSTRUIRE DEMAIN	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 504 404 674
COTE OPALE EXPANSION	512 avenue de l'université - 59140 DUNKERQUE	Dunkerque B 501 708 051
CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 381 937 382
DOUAISIS EXPANSION	100 rue Pierre Dubois - 59500 DOUAI	Douai 515 185 999
EPARGNANCE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 491 370 219

Société	Siège social	N° RCS
FLANDRE EXPANSION	1 rue de Strasbourg - 59280 ARMENTIERES	Lille B 499 314 698
FONCIERE DE LA PILATERIE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 504 097 601
FORELOG	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 493 224 240
IDEF	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 494 774 516
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 509 343 869
INOVAM	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 443 407 572
IRD	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 456 504 877
MAP HOLDING	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing 433 996 097
MARKET AUDIT	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing B 347 592 818
MARKET IN WEB – RÉSONÉGO	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Lille 491 372 512
MILLEPERTUIS	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 322 451 337
NORD TRANSMISSION	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 433 683 877
RESALLIANCE CONSEIL	29 rue Blanche - 75009 PARIS	Paris B 432 791 531
RESALLIANCE ET ASSOCIES	29 rue Blanche - 75009 PARIS	Paris B 410 082 739
RPC ET ASSOCIES EST	2 rue Villermaux MEDIAPARC - 54000 NANCY	Nancy 499 401 230
SAINT OMER EXPANSION	16 place Victor Hugo - 62500 SAINT OMER	Saint Omer B 498 598 507
NORD DE FRANCE EXPANSION	13 avenue de Ferrière - 59600 MAUBEUGE	Valenciennes 382 490 811
SCI BUET DE VENDEVILLE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille D 421 771 676
SCI BUREAUX DU SART	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 452 063 704
SCI GMA	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Roubaix - Tourcoing D 352 157 408
SCI MARCQ DELCENSERIE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 411 590 664
SCI MARCQ HIPPODROME	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Roubaix - Tourcoing D 423 149 665
SCI MARCQ POIVRE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille D 421 760 554
SCI DE L'OFFICINE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 499 398 587
SOREX IMMO	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 433 794 716
TOUS TERRAINS ASSOCIES	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing B 393 404 199



## **4.1 Evolution du périmètre**

### **4.1.1 Acquisition ou création 2010**

Au cours de l'année, le périmètre de consolidation a évolué de la manière suivante :

- Création de la Société 2C Invest le 5 juillet 2010.
- Création de la société Aménagement et Territoires Herlies le 16 novembre 2010.
- Acquisition de la SCI Bureaux du Sart le 23 décembre 2010.
- Fusion entre l'IRD et la SCIGI le 24 décembre 2010.

### **4.1.2 Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation**

- Intégration globale de la société Inovam suite à l'augmentation de capital du 21 décembre 2010.

### **4.1.3 Modification significative des taux de participation**

- IRD NORD – PAS DE CALAIS a racheté 10% des titres de Sorex Immo faisant passer son taux de détention de 80% à 90%.
- IRD NORD – PAS DE CALAIS a racheté 12.53% des titres d'Epargnance faisant passer son taux de détention de 29.72% à 42.25%.
- IRD NORD – PAS DE CALAIS via une augmentation de capital a pris 17.86% du capital d'Ader.

## **4.2 Méthodes de consolidation**

### **4.2.1 Principes**

#### 4.2.1.1 Principes généraux

Les sociétés pour lesquelles IRD Nord Pas-de-Calais exerce directement ou indirectement un contrôle majoritaire sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Les Sociétés détenues à moins de 50% mais sur lesquelles IRD Nord Pas-de-Calais exerce un contrôle en substance sont consolidés selon cette même méthode. Selon l'IAS 27, la définition du contrôle est de « pouvoir contrôler les politiques financières et opérationnelles d'une entité afin d'obtenir des avantages de ces activités ».

Les sociétés sur lesquelles IRD Nord Pas-de-Calais exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote est supérieur ou égal à 20%.

Les normes IFRS (IAS 31.1 concernant le contrôle conjoint, IAS 28.1 concernant l'influence notable) autorisent les entreprises de capital risque ou autres entreprises similaires d'exclure de leur périmètre de consolidation leurs participations qui relèvent alors de la catégorie des « titres immobilisés de l'activité de portefeuille » (TIAP). Ces titres, non consolidés, sont repris dans la catégorie « Instruments financiers évalués à la juste valeur par leur compte de résultat ».

#### 4.2.1.2 Exclusions:

- Restrictions sévères et durables sur les transferts de fonds vers l'entreprise consolidante

Compte tenu des particularités juridiques des SA d'HLM en matière de transfert de trésorerie et de patrimoine, les filiales de CMI étant toutes sociétés d'HLM n'ont pas été intégrées dans le périmètre de consolidation. En effet, l'entreprise consolidante ne peut pas appréhender le patrimoine d'une SA d'HLM quand bien même elle pourrait, dans certains cas, bénéficier partiellement ou totalement des résultats de la filiale. Au surplus le groupe ne dispose pas d'influence notable.

- Participations sous influence notable détenues par les organismes de capital risques, des fonds de placement, des trusts ou des entités similaires.

Par ailleurs, le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS exploite une activité de capital développement au travers de ses filiales CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS, ALLIANSYS, IDEF, SAMBRE AVESNOIS EXPANSION, FLANDRE EXPANSION, COTE OPALE EXPANSION, SAINT-OMER EXPANSION, ADER, ARTOIS EXPANSION, CONSTRUIRE DEMAIN et DOUAISIS EXPANSION. Ces sociétés ont pour objet la structuration financière de haut de bilan de sociétés dans lesquelles elles prennent des participations. Les titres acquis dans ce cadre n'ayant pas pour vocation de demeurer durablement à l'actif et le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS n'intervenant pas dans la gestion de ces participations, celles-ci sont considérées comme relevant de l'activité de portefeuille et les titres associés sont analysés en tant que « Titres Immobilisés de l'Activité de Portefeuille » (TIAP). Ces titres font l'objet d'une évaluation en « juste valeur » (voir § 5.8 ci-après)

Dans le même esprit, le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS a développé une activité de capital développement appliquée à l'immobilier au travers des sociétés BATIXIS et BATIXIA dont les participations au travers de SCI présentent également un caractère de TIAP et sont valorisées conformément aux principes présentés en § 5.5.

Les autres sociétés exclues des traitements de consolidation présentent soit des pourcentages de contrôle inférieur à 20%, soit un mode de fonctionnement de type coopératif ne permettant pas d'en assurer le contrôle.

#### 4.3 Entités consolidées

Entités	31 DECEMBRE 2010			31 DECEMBRE 2009		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
IRD	100,00%	100,00%	société mère	100,00%	100,00%	société mère
2C INVEST	43,33%	43,06%	MEE			
ADER	46,43%	34,25%	IG	38,46%	22,07%	IG
ALLIANSYS - NORD CREATION	65,08%	40,07%	IG	67,84%	41,05%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	100,00%	100,00%	IG			
ANTFIELD	100,00%	94,90%	IG	100,00%	94,90%	IG
ARTOIS EXPANSION	87,50%	35,06%	IG	87,50%	35,92%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	68,68%	67,82%	IG	71,66%	70,56%	IG
BATIXIA	18,00%	17,77%	MEE	18,00%	17,72%	MEE
BATIXIS	100,00%	98,74%	IG	100,00%	98,47%	IG
CIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT	98,53%	98,53%	IG	98,53%	98,53%	IG

CONSTRUIRE DEMAIN	55,00%	31,55%	IG	55,00%	31,55%	IG
COTE OPALE EXPANSION	54,61%	21,88%	IG	54,61%	22,42%	IG
CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS	57,37%	57,37%	IG	57,37%	57,37%	IG
DOUAISIS EXPANSION	53,85%	21,58%	IG	53,85%	22,10%	IG
EPARGNANCE	42,25%	42,25%	IG	29,72%	29,72%	IG
FLANDRE EXPANSION	57,59%	23,08%	IG	57,59%	23,64%	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	100,00%	98,74%	IG	100,00%	98,47%	IG
FORELOG	95,00%	94,93%	IG	95,00%	94,93%	IG
IDEF	35,00%	35,00%	IG	35,00%	35,00%	IG
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	100,00%	98,74%	IG	100,00%	98,47%	IG
INOVAM	40,39%	19,17%	IG			
MAP HOLDING	100,00%	94,90%	IG	100,00%	94,90%	IG
MARKET AUDIT	100,00%	94,90%	IG	100,00%	94,90%	IG

### Entités consolidées (suite)

Entités	31 DECEMBRE 2010			31 DECEMBRE 2009		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
MARKET IN WEB / RESONEGO	89,96%	89,96%	IG	100,00%	100,00%	IG
MILLEPERTHUIS	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
NORD TRANSMISSION	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
RESALLIANCE CONSEIL	94,90%	94,90%	IG	94,90%	94,90%	IG
RESALLIANCE ET ASSOCIES	84,98%	84,98%	IG	84,98%	84,98%	IG
RPC ET ASSOCIES EST	97,93%	97,93%	IG	97,93%	97,93%	IG
SAINT OMER EXPANSION	50,91%	20,40%	IG	50,91%	20,90%	IG
NORD DE FRANCE EXPANSION	53,62%	21,49%	IG	70,02%	28,74%	IG
SCI BUET DE VENDEVILLE	99,99%	94,92%	IG	99,99%	94,92%	IG
SCI BUREAUX DU SART	95,00%	64,43%	IG			
SCI GMA	100,00%	94,92%	IG	100,00%	94,92%	IG
SCI MARCQ DELCENSERIE	99,99%	94,92%	IG	99,99%	94,92%	IG
SCI MARCQ HIPPODROME	99,99%	94,92%	IG	99,99%	94,92%	IG
SCI MARCQ POIVRE	99,99%	94,92%	IG	99,99%	94,92%	IG
SCI DE L'OFFICINE	100,00%	67,82%	IG	100,00%	70,56%	IG
SCIGI	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SOREX IMMO	90,00%	90,00%	IG	80,00%	80,00%	IG
TOUS TERRAINS ASSOCIES	100,00%	94,90%	IG	100,00%	94,90%	IG

IG : Intégration globale

#### 4.4 Entités non consolidées :

Liste des entreprises exclues du périmètre de consolidation :

Entités	détenues par	% Contrôle	% d'intérêts	Commentaire
NORD FINANCEMENT	IRD	24,91%	24,91%	relève du statut COOPERATIVE => absence de contrôle
GENERATION 2020	IRD	15,19%	15,19%	% contrôle < 20%
VILOGIA PRIMO	CMI	87,92%	84,65%	SA d'HLM
VILOGIA	CMI	90,49%	73,80%	SA d'HLM
VILOGIA SERVICES	CMI	82,75%	81,53%	SA d'HLM
VILOGIA PREMIUM	CMI	54,25%	47,75%	SA d'HLM

## 5. REGLES ET METHODES COMPTABLES

### 5.1 Période de consolidation

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes ou des situations intermédiaires à la même date que celles des comptes consolidés. Les états financiers consolidés intègrent les états financiers des sociétés acquises à compter de la date de prise de contrôle.

### 5.2 Retraitements propres aux comptes consolidés

Outre l'incidence des retraitements repris ci-dessus, les autres opérations liées à l'établissement des comptes consolidés sont :

- élimination des titres de participation
- élimination des dividendes, plus values internes, dotations et reprises concernant les différentes sociétés intégrées globalement
- élimination des charges et produits internes
- élimination des comptes courants inter sociétés
- constatation des impôts différés actifs et passifs
- imputation des actions d'autocontrôle sur les capitaux consolidés
- reclassement sous une rubrique spécifique des actifs, passifs et résultats nets des activités destinées à être cédées
- répartition des résultats et des capitaux propres entre participations ne donnant pas le contrôle et propriétaires de la société.

Le groupe n'a consenti aucun avantage particulier à son personnel (Stock option par exemple) qui pourrait conduire à l'un des retraitements prévus par les normes IFRS 2 et IAS 19 « avantages au personnel » autre que ceux qui étaient déjà pratiqués par le groupe et qui concernent les indemnités de départ en retraite.

La charge liée à l'accord d'intéressement du groupe a été comptabilisée à hauteur des montants encourus.

### **5.3 Goodwill**

Des goodwill ont été enregistrés pour la première fois dans les comptes consolidés arrêtés au 31/12/2006 suite à l'intégration de RESALLIANCE CONSEIL et de RESALLIANCE FINANCES et leurs filiales ; ils résultent de la différence entre la valeur d'acquisition des titres et la part détenue dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis.

Pour les besoins des tests de dépréciation, le goodwill est affecté à des unités génératrices de trésorerie faisant l'objet d'un test de dépréciation annuel, ainsi qu'à chaque arrêté s'il y a une indication que l'unité peut s'être dépréciée. Les unités génératrices de trésorerie ont été déterminées au niveau des entités porteuses de goodwill. Ces unités génératrices de trésorerie sont largement indépendantes du Groupe consolidé, et leur taille est inférieure aux segments opérationnels tels que définis par la norme IFRS 8 *Secteurs opérationnels*.

Chaque année des tests de valeur sont réalisés sur l'ensemble des goodwill selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie futurs.

Si la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie est inférieure à la valeur comptable de l'unité, la perte de valeur est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'unité génératrice de trésorerie puis aux autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chaque actif dans l'unité. Une perte de valeur pour un goodwill comptabilisée au compte de résultat n'est pas reprise lors d'une période ultérieure.

### **5.4 Autres Immobilisations incorporelles**

Ce poste comprend essentiellement des logiciels et les fonds commerciaux. Ces éléments sont retenus pour leur valeur nette comptable telle qu'elle résulte des comptes sociaux. La durée d'amortissement retenue pour les logiciels est de 3 ans dans la majorité des cas, cette durée étant représentative de la durée estimée d'utilisation. Une durée plus longue peut toutefois être appliquée pour des logiciels spécifiques ayant un caractère « structurant », c'est notamment le cas du logiciel utilisé par la société MARKET IN WEB / RESONEGO qui se trouve amorti sur 5 ans.

### **5.5 Immeubles de placements**

Les actifs immobiliers concernés sont « des biens immobiliers... détenus par un propriétaire ... pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux ... ». Ces biens ne sont pas utilisés à des fins administratives ou pour la fourniture de biens et/ou de services internes au groupe.

Les immeubles concernés sont détenus par les filiales immobilières BATIXIS, IRD, BATIXIA, FORELOG, les SCI GMA, SCI MARCQ POIVRE, SCI MARCQ DELCENSERIE, SCI BUET VENDEVILLE, SCI MARCQ HIPPODROME, SCI BUREAUX DU SART, AVENIR & TERRITOIRES et OFFICINE.

Dans les comptes consolidés, les immeubles de placement ont fait l'objet d'une évaluation financière en interne, conformément aux principes de juste valeur d'IAS 40 - sur les bases décrites ci-après, la variation de juste valeur est constatée par le biais du résultat.

#### **5.5.1 Immobilier d'entreprise**

La valorisation financière se fait par application d'un taux de capitalisation sur le montant d'un loyer annuel récurrent. Le taux retenu se compose de 3 éléments:

- Un facteur représentatif du taux du marché financier : la moyenne du TME des 5 dernières années (3,88 % au 31/12/2010)
- Un facteur représentatif du rendement minimum attendu par le marché immobilier :
  - o Immeubles de commerce : 1,55 %
  - o Immeubles de bureaux : 1,65 %
  - o Immeubles de logistique : 2,47 %

Ces taux sont établis par référence avec les publications de l'IPD et sont revus tous les semestres en fonction de la variation de l'indice.

- Un facteur propre à l'actif immobilier tenant compte de ses caractéristiques intrinsèques. Ainsi chaque immeuble fait l'objet d'une appréciation sur la base de 4 critères : l'emplacement, la fongibilité, la capacité du bien à se valoriser dans le temps, le risque preneur. Les notations en résultant génèrent un taux de rendement additionnel attendu propre au bien immobilier, ce taux peut varier de 0,40 % à 8,90 %.
- Il est ensuite appliqué un coefficient de vétusté sur la valeur ainsi obtenue afin de tenir compte du vieillissement du bien et de la nécessité d'engager à terme des travaux importants d'entretien et de réparation. Ce coefficient représente 1% de la valeur brute en construction et agencements par année d'ancienneté.
- En cas de vacance locative, une réfaction de 20 % est appliquée sur la valeur ainsi calculée en cas de vacance supérieure à 12 mois, ce taux passe à 40 % en cas de vacance locative supérieure à 24 mois.
- Enfin, par prudence, il est appliqué un plafonnement aux montants ainsi calculés en limitant le loyer servant de base aux calculs à 3,5 fois le TME moyen des 5 dernières années appliqué à la valeur brute comptable.
- Dans les 12 mois d'acquisition ou de réception d'un immeuble, celui-ci est maintenu durant cette période à sa valeur d'origine.
- Par ailleurs, dès lors qu'un bien a fait l'objet d'une évaluation immobilière, cette dernière prévaut sur toute autre approche dans les 12 mois de sa réalisation.
- Sur l'exercice 2010, des expertises immobilières ont été faites sur la SCI Voltaire, la Foncière de la Pilaterie, la SCI de la Papinerie, la SCI Foncière Thémis Roubaix Aubaines, sur l'ensemble Immobilier Entreprise et Cités sous IRD.
- La valorisation d'une SCI avec un droit au bail diffère de la valorisation des autres SCI. La même méthode est reprise (détermination d'une plus-value latente sur l'immeuble à laquelle on rajoute la situation nette de la SCI pour obtenir la juste valeur de cette SCI) mais 3 éléments sont calculés différemment, à savoir : la détermination de la VNC et de la valeur financière de l'immeuble et la situation nette de la SCI.
  - o La VNC des immeubles en CBI, rachetés par la SCI donnant lieu à un droit au bail inscrit à l'actif de la SCI, est égale à ce droit au bail minoré du cumul des amortissements dérogatoires.

$$VNC = [Droit au bail - Cumul des amortissements dérogatoires]$$

- La valeur financière de l'immeuble, calculée en divisant les loyers annuels par un taux d'actualisation, doit être minorée du capital restant dû sur le CBI pour ainsi obtenir le prix de revente de cet immeuble.

$$\text{Valeur financière} = [\text{Valeur de rendement} - \text{Capital restant dû sur le CBI}]$$

- La situation nette de la SCI doit être corrigée des amortissements dérogatoires.

$$\text{Situation nette corrigée} = [\text{Situation nette} - \text{Cumul des amortissements dérogatoires}]$$

- Dernier point, la valorisation du bâtiment ne peut pas être plafonnée.

### 5.5.2 Immobilier d'habitat

Depuis 2008, il a été appliqué la méthode de valorisation similaire avec les principes exposés ci-avant et adapté à l'habitat locatif à savoir :

- Une valorisation financière est établie logement par logement sur la base du dernier loyer connu auquel est appliquée un taux de capitalisation. Ce taux se compose de trois éléments :
  - Le TME moyen des 5 dernières années pour faire référence au marché financier (3,88 % au 31/12/2010)
  - Le coefficient représentatif du taux minimum attendu par le marché immobilier soit 0,53 % (0,49 % au 31/12/2009). Ce coefficient est revu tous les semestres en fonction de la variation de l'indice IPD propre au logement.
  - Un facteur propre à l'actif immobilier tenant compte de ses caractéristiques intrinsèques. Ainsi chaque immeuble fait l'objet d'une appréciation sur la base de 4 critères : l'emplacement, la qualité de la construction, la vétusté, les espaces verts pour les maisons ou l'étage pour les appartements. Les 2 premiers critères étant surpondérés à 200%. Il en résulte une notation pour chaque bien qui appliquée à une grille génère un taux de rendement additionnel attendu propre au bien. Ce taux peut varier de 0,06 % à 3,30 %.
  - Une décote pour frais de remise en état estimée à 1% de la valeur brute en construction et agencements par année d'ancienneté vient diminuer le montant ainsi calculé. Lorsqu'un logement fait l'objet d'une opération de relooking significative, cette provision est alors neutralisée.
  - Lorsqu'un impact TVA existe (immeuble acquis en VEFA), la juste valeur se trouve réduite du montant de TVA à régulariser.
  - Une décote de 24% pour défaut de liquidité et occupation des locaux est appliquée sur les logements des SCI. Cette décote, qui était auparavant de 30%, anticipe le cas de vente en bloc du parc de logements.

Le taux de décote tient compte de la proportion de ventes réalisées sur le nombre total de logements détenus à l'origine par le sous-groupe Forelog.

- A la clôture, les biens ayant fait l'objet d'un compromis de vente signé (délai de rétractation achevé) sont valorisés au montant du compromis sans qu'aucune décote ne soit appliquée. Ces logements sont transférés sous la rubrique « actifs destinés à être cédés ».
- Les biens acquis depuis moins de 5 ans sont laissés à leur valeur d'origine (valeur brute).

## 5.6 Immeuble d'exploitation

Il s'agit de l'immeuble destiné à la « production des services », constitué d'une quote-part de l'immeuble CITE HAUTE BORNE, situé à Villeneuve d'Ascq et abritant les activités de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS ainsi que ses filiales CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS, ALLIANSYS NORD CREATION, NORD TRANSMISSION, SOREX, FORELOG, BATIXIS, SOREX IMMO, SCI OFFICINE, AVENIR & TERRITOIRES.

Cet immeuble est la propriété de la société BATIXIS. Il se trouve réparti entre :

- Une surface (66%) dédiée à l'exploitation du groupe, relevant de ce fait selon la norme IAS 16 de la catégorie immeuble d'exploitation
- Et une surface (34%) relevant de l'activité immeuble de placement car louée à des tiers.

Pour les immeubles d'exploitation, les composants retenus et les durées d'amortissement sont repris ci-dessous conformément aux recommandations de la FSIF de juillet 2004:

Immobilisation	Décomposition	Durée d'utilité (en année)	Mode Economique
Terrain	10%	n/a	n/a
Constructions structure	45%	60	Linéaire
Construction façades	13.5%	30	Linéaire
Constructions installations générales	18%	20	Linéaire
Constructions Agencements	13.5%	12	Linéaire
	<b>100%</b>	<b>36,3</b>	

## 5.7 Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition et amorties sur leur durée réelle d'utilisation.

Le mode d'amortissement retenu est le mode linéaire.

Les durées d'amortissement pratiquées sont :

- matériel informatique : 3 ans
- mobilier de bureau : 10 ans

## 5.8 Immobilisations financières

### 5.8.1 Actifs Financiers non dérivés

Le Groupe comptabilise initialement les prêts, créances et dépôts à la date à laquelle ils sont générés. Tous les autres actifs financiers (y compris les actifs désignés à la juste valeur par le biais du compte de résultat) sont comptabilisés initialement à la date de transaction qui est la date à laquelle le Groupe devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.



Le Groupe classe les actifs financiers non dérivés dans les catégories suivantes : actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat, placements détenus jusqu'à leur échéance, prêts et créances et actifs financiers disponibles à la vente.

#### 5.8.1.1 Actifs financiers évalués à la juste valeur

Un actif financier est classé en tant qu'actif financier à la juste valeur par le biais du compte de résultat s'il est classé comme détenu à des fins de transactions ou désigné comme tel lors de sa comptabilisation initiale. Les actifs financiers sont désignés comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat si le Groupe gère de tels placements et prend les décisions d'achat et de vente sur la base de leur juste valeur en accord avec la politique de gestion du risque ou la stratégie de placement du Groupe. Les coûts de transaction directement attribuables sont comptabilisés en résultat lorsqu'ils sont encourus. Les actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat sont évalués à la juste valeur, et toute variation en résultant est comptabilisée en résultat.

En application des normes IAS 32 et 39, certains instruments financiers doivent faire l'objet d'une évaluation à la juste valeur. Cette juste valeur des TIAP est donc déterminée à partir des modèles utilisant des données non observables de marché (niveau 3).

Ce poste reprend:

- L'ensemble des valeurs donnant accès au capital de sociétés civiles ou commerciales (actions ou parts de sociétés)
- Les participations dans les entreprises associées ou des coentreprises détenues par des organismes de capital risque (application des principes fixés par les normes IAS 31-1, IAS 28-1, IAS 39-9,39-46,39-55)
- Et tout autre instrument financier permettant d'accéder au capital de ces sociétés, de façon immédiate ou différée.

A cela il convient d'ajouter les avances en comptes courants consenties à ces sociétés ainsi qu'éventuellement, toute autre opération de nature financière qui ne conduit pas à un droit, immédiat ou différé à une prise de participation dans une société donnée, figurant dans les immobilisations financières. Elles sont également représentatives de l'activité capital risque ou capital développement.

L'ensemble de ces éléments est évalué en juste valeur.

Cette notion intègre les principes suivants :

- L'évaluation des actifs est établie sur la base du montant auquel un actif peut être échangé entre les parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions normales
- L'estimation à la juste valeur n'implique pas nécessairement que l'entreprise évaluée puisse être vendue à la date de l'évaluation, ni que les actionnaires aient l'intention de céder la participation dans un avenir proche.

Pour les valeurs ne faisant pas l'objet d'une évaluation sur un marché réglementé, les principes suivants ont été retenus, principes préconisés par les « Valuation Guidelines » établies par des organisations professionnelles européennes (AFIC, EVCA, BVCA) :

- Référence au prix d'investissement récent, les valeurs détenues depuis moins de 12 mois sont valorisées à leur coût d'acquisition.

- Référence à la valeur de transaction lorsqu'un investissement récent dans cette société a été effectué par un tiers, dans un contexte jugé normal.
- Référence aux informations financières de l'entreprise à savoir :
  - o Le résultat courant, auquel est appliqué un multiple raisonnable,
  - o Les capitaux propres, retraités éventuellement des plus ou moins values latentes significatives (fonds commerciaux, activités sectorielles reconnues)
  - o Les perspectives de résultat

Sur la base de ces éléments financiers fondamentaux, sont intégrées des variables qualitatives résultant de l'évolution de l'activité de la société, de la qualité du management, de l'évolution de son marché ou des produits, ou tout autre facteur ayant ou pouvant avoir une incidence sur la juste valeur de la participation. Ces aspects qualitatifs peuvent conduire à surcoter ou à décoter une participation. Ces éléments constituent des aspects essentiels pour les sociétés nouvelles ou innovantes pour lesquels l'application des principes d'évaluation basés sur des fondamentaux uniquement financiers conduirait à des valeurs quelques fois très éloignées de leur juste valeur.

En l'absence de clause de liquidité qui pourrait résulter d'un pacte d'actionnaire ou de tout document assurant une sortie de notre investissement, une décote pour défaut de liquidité peut être appliquée.

En présence de garantie de type SOFARIS ou OSEO, les pertes de valeur sont limitées à la partie non garantie.

Les plus values latentes sont quant à elles impactées par le montant de la rétrocession dû aux organismes garants.

En ce qui concerne les obligations convertibles en actions, il est retenu le principe que la clause de convertibilité ne serait pas appliquée, ce qui, dans les faits antérieurs, constitue la réalité la plus fréquente. En conséquence, ces valeurs sont évaluées sur la base de leur valeur nominale. Cependant, une prime représentative du montant de l'indemnité de non-conversion à laquelle l'investisseur peut contractuellement prétendre est ajoutée. L'estimation de cette indemnité se base sur la juste valeur de l'action référente évaluée dans les conditions présentées ci-dessus.

L'évolution de la juste valeur du portefeuille (appréciation ou dépréciation) est constatée directement au compte de résultat. Les indemnités liées à d'éventuelles garanties (Oseo, fonds de Garantie Régional) sont constatées indépendamment. Lorsqu'en cas de plus value, il est prévu contractuellement un reversement partiel de celle-ci à ces organismes, une charge à payer est enregistrée. Celle-ci est déterminée en se référant à la juste valeur retenue de l'investissement concerné. Il est à noter que la convention triennale signée avec la SOFARIS notifie un plafond maximal d'indemnisation dénommé Stop Loss. Dans le cas où ce dispositif est ou viendrait à être appliqué les provisions sur titres de participations et créances attachées tiendraient compte de ce risque de non-indemnisation.

#### 5.8.1.2 Placements détenus jusqu'à leur échéance

Si le Groupe a l'intention manifeste et la capacité de détenir des titres d'emprunt jusqu'à l'échéance, ceux-ci sont classés en tant que placements détenus jusqu'à l'échéance. Les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont comptabilisés initialement à la juste valeur et majorés des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué de toute perte de valeur.

### 5.8.1.3 Prêts et Créances

Les prêts et créances sont des actifs financiers à paiements fixes ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. De tels actifs sont comptabilisés initialement à la juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les prêts et créances sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif diminué de toute perte de valeur.

### 5.8.1.4 Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des actifs financiers non dérivés qui sont désignés comme disponibles à la vente ou ne sont classés dans aucune des catégories précédentes. Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à la juste valeur et toute variation en résultant est comptabilisée en autres éléments du résultat global et présentée au sein des capitaux propres dans la réserve de juste valeur.

## 5.8.2 Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs

Le Groupe IRD utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux. (Couverture de flux de trésorerie). Elle applique donc la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies. L'efficacité de couverture est démontrée si les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert sont compensées par les variations de l'instrument de couverture dans un intervalle compris entre 80 et 125 pour cent.

Dans ce cas la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est comptabilisée par contrepartie en capitaux propres pour sa part efficace et en résultat pour sa part inefficace.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis et fondée sur les données de marché.

## 5.8.3 Gestion du risque Financier

Le Groupe IRD est exposé aux risques suivants liés à l'utilisation d'instruments financiers :

- Risque de crédit
- Risque de liquidité
- Risque de marché

### 5.8.3.1 Risque de Crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients et des titres de placement.

### 5.8.3.2 Risque de Liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à remplir ses obligations relatives aux passifs financiers qui seront réglés par remise de trésorerie ou d'autres actifs financiers. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, dans des conditions normales ou « tendues », sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

### 5.8.3.3 Risque de Marché

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus. La gestion du risque de marché a pour objectif de gérer et contrôler les expositions au risque de marché dans des limites acceptables, tout en optimisant le couple rentabilité / risque.

Le Groupe n'est pas exposé au risque de change puisque toutes ces transactions se font en euros (monnaie fonctionnelle du Groupe). Le Groupe IRD est cependant soumis au risque de taux d'intérêt puisqu'il a soulevé des emprunts à taux variable. Pour ce prémunir de cet effet, le Groupe a contracté des swaps d'intérêts à taux fixe sur la quasi-totalité de ces emprunts à taux variable.

### 5.9 Stocks et en-cours

- Activité immobilière : Les stocks sont représentatifs de terrains détenus en vue de la vente dans le cours normal de l'activité (IAS 2 § 6.a). Le poste correspond aux terrains portés par les sociétés de marchands de biens. Les stocks sont évalués au plus faible du coût (d'acquisition) et de la valeur nette de réalisation.
- Activité conseil/intermédiation : Les travaux en-cours font l'objet d'une valorisation précise intégrant le degré d'avancement de chaque projet. Les sociétés relevant de l'activité conseil notamment disposent de suivis spécifiques permettant d'estimer l'avancement de chaque mission et de le comparer à la facturation enregistrée à date.

### 5.10 Créances et dettes

Les créances clients sont comptabilisées au coût historique.

Une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire estimée en fonction des perspectives de recouvrement est inférieure à la valeur comptabilisée.

Une distinction est faite entre actifs courants et actifs non courants. Est considéré comme actif courant, en application de la norme IAS 1, tout actif respectant les conditions suivantes :

- pouvoir être réalisé, vendu ou consommé dans le cycle d'exploitation normal de l'entreprise
- être détenu dans un but de transaction ou de courte durée, et pouvoir être réalisé dans les douze mois qui suivent la date de clôture, semestrielle ou annuelle
- représenter de la trésorerie ou équivalent.

### 5.11 Valeurs mobilières de placement et placement financiers

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur juste valeur à chaque clôture. Lorsqu'elle est possible une opération d'« acheté/vendu » en fin d'exercice permet de matérialiser avec précision la valeur des placements de trésorerie. Lorsqu'une telle opération ne peut être réalisée il est alors fait référence à la valeur communiquée par l'établissement financier à la date la plus proche de l'arrêté avec prise en compte des couvertures le cas échéant. La juste valeur des VMP est donc déterminée sur la base du prix coté sur un marché actif (Niveau 1).

Les VMP sont présentées en équivalent de trésorerie car elles représentent des placements à court terme liquides, facilement convertibles en un montant de trésorerie, et soumis à un risque plus ou moins négligeable de changement de valeur.

## **5.12 Activités destinées à être cédées**

En application de la norme IFRS 5, les actifs ou groupe d'actifs cédés ou destinés à être cédés sont portés sous une rubrique spécifique à l'actif des comptes consolidés cumulant tous les postes comptables de l'actif des entités concernées. Il en va de même pour les passifs inhérents à ces activités, portés sous une rubrique spécifique au passif des comptes consolidés.

## **5.13 Capitaux propres**

### **5.13.1 Titres d'autocontrôle**

En application des normes IFRS relatives aux actions d'autocontrôle, le montant des actions de la société I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS détenues par le groupe est imputé directement sur le montant des capitaux propres. Il en va de même des provisions ou de toutes variations constatées sur ces titres. Les résultats de cession réalisés sur ces titres sont exclus du résultat net et sont imputés en capitaux propres.

La société I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS détient au 31/12/2010 de manière directe 26 191 actions d'autocontrôle pour une valeur brute de 515 K€ et une valeur nette de 416 K€, la valeur nette retenue à la clôture correspondant au dernier cours de bourse.

### **5.13.2 Bons de souscriptions d'acquisitions d'actions remboursables**

La société IRD a émis en décembre 2009, 145.163 BSAAR d'une valeur de 1.22 €, soit 177 k€. Cette émission de BSAAR avec suppression du Doit Préférentiel de Souscription a été réservée à la société IRDEC MANAGEMENT.

## **5.14 Engagement d'achats de titres minoritaires**

Le Groupe a consenti aux actionnaires minoritaires de certaines de ses filiales consolidées par intégration globale des engagements d'achat de leurs participations. Le prix d'exercice de ces opérations peut être fixe ou établi selon une formule de calcul prédéfinie. En outre ces opérations peuvent être exercées à tout moment ou à une date définie.

En l'état actuel des normes, le traitement comptable retenu est le suivant :

Conformément aux dispositions prévues par la norme IFRS 3R et IAS 27, le Groupe enregistre un passif au titre des options de vente accordées aux actionnaires minoritaires des entités concernées. Le passif est comptabilisé initialement pour la valeur actuelle du prix d'exercice alors que la différence entre la valeur comptable des minoritaires et la valeur actualisée de la dette est comptabilisée en capitaux propres des propriétaires de la société. Ensuite lors des arrêts ultérieurs, l'impact de la désactualisation comme l'impact de l'ajustement de la valeur estimée est passé en capitaux propres.

Le résultat part du Groupe reste calculé sur la base du pourcentage de parts détenu dans la filiale, sans tenir compte du pourcentage d'intérêt attaché aux options de vente cédées.

Les principes comptables décrits ci-dessus pourraient être revus en fonction de l'évolution des normes.

## **5.15 Impôts différés**

Le traitement des impôts différés a historiquement été très étroitement lié aux régimes fiscaux dérogatoires dont bénéficient ou ont bénéficié les sociétés CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS (régime fiscal des sociétés de capital risque) et IRD NORD PAS-DE-CALAIS (régime fiscal des sociétés de développement régional jusqu'au 31 décembre 2006).

Il est à noter que suite à l'évolution de la réglementation fiscale applicable aux plus values sur cession de titres (hors titres à prépondérance immobilière), il n'y a plus lieu de comptabiliser une provision pour impôt différé passif au titre des plus-values latentes sur justes valeurs. A contrario les plus-values latentes sur immeubles de placement donnent bien lieu à comptabilisation d'impôt différé passif.

Les sociétés du groupe sont assujetties à l'impôt sur les sociétés selon le régime de droit commun - hormis CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS et IDEF qui sont assujettis au régime des Société de Capital Risque - conduisant ainsi à la constatation à la clôture de l'exercice des impôts différés actif et passif. L'activation des déficits fiscaux n'est enregistrée les concernant que s'il existe une capacité avérée de récupération de ces déficits.

### **5.16 Provisions**

Toute charge probable née d'une obligation existante fait l'objet d'une évaluation conformément aux principes de la norme IAS 37. Une provision est constatée dans les comptes à hauteur de la sortie de ressources financières estimées.

### **5.17 Indemnités de départ à la retraite & avantages au personnel**

Une provision pour indemnité de départ en retraite est enregistrée dans les comptes consolidés du groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS, elle traduit l'engagement d'accorder à ses employés une indemnité de départ au moment de leur départ à la retraite. Le calcul de cette provision s'appuie sur les droits acquis par le salarié du fait de son ancienneté à la date d'évaluation de l'engagement par l'entreprise en fonction des dispositions propres au droit du travail et/ou de la convention collective, sachant qu'il est systématiquement retenu le critère le plus favorable pour l'employé. Il est notamment tenu compte dans le calcul de la probabilité pour le salarié d'être présent dans le groupe à l'âge de la retraite (table de mortalité et de turn over) et de la politique de l'entreprise en matière d'augmentation de salaire.

Le montant de l'engagement est ensuite actualisé à un taux de 4% puis proratisé en fonction du nombre d'années restant à courir jusqu'à la date de départ (âge de référence retenu pour date de départ : 65 ans). Les gains ou pertes actuariels sont comptabilisés en résultat sur chaque période.

La créance représentative de l'assurance souscrite en vue de couvrir une quote-part de ces indemnités vient déduire le montant de provision à passer.

### **5.18 Reconnaissance des produits**

Le chiffre d'affaires correspond à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir au titre des biens et des services vendus dans le cadre habituel des activités du groupe. Le chiffre d'affaires figure net de la taxe sur la valeur ajoutée et déduction faites des ventes intra-groupe. Le chiffre d'affaires est composé:

- De prestations de services qui sont comptabilisées au cours de la période durant laquelle elles sont rendues.
- De locations immobilières et facturations de charges immobilières.
- De facturation de prestations d'accompagnement comptabilisées au cours de la période durant laquelle elles sont réalisées.

### **5.19 Subventions**

Certaines filiales du groupe peuvent bénéficier dans le cadre de leur activité de subventions. Conformément aux dispositions IAS 20.12 et 20.16, les subventions obtenues sont rattachées au résultat du ou des exercices au cours desquels ont été enregistrés les coûts qu'elles sont destinées à compenser.

Les subventions publiques qui compensent des charges encourues par le Groupe sont comptabilisées de façon systématique en tant que produits dans le compte de résultat de la période au cours de laquelle les charges ont été encourues.

Les subventions qui couvrent en totalité ou partiellement le coût d'un actif sont déduites de cet actif pour constituer son coût de revient. La subvention est comptabilisée en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable par l'intermédiaire d'une réduction de la charge d'amortissement.

## 6. INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN

### 6.1 Goodwill

Les Goodwill proviennent de la différence entre la valeur de l'apport réalisé en juin 2006 de RESALLIANCE CONSEIL et RESALLIANCE FINANCES (et de leurs filiales) comparativement aux capitaux propres de ses entités.

Au cours de l'année 2010, un goodwill de 61K€ a été constaté suite à l'entrée dans le périmètre de consolidation de la société Inovam. Ce goodwill a été totalement déprécié compte tenu de la situation nette corrigée de la société Inovam.

Au 31/12/2010, le poste Goodwill se décompose comme suit :

Goodwill en K€	31/12/2008	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	31/12/2009
RESALLIANCE CONSEIL	89	-	-	- 89	-
RESALLIANCE ET ASSOCIES	19	-	-	- 19	-
RPC ASSOCIES EST	11	-	-	- 11	-
MAP HOLDING	1 161	-	-		1 161
NORD TRANSMISSION	391	-	-		391
ALLIANSYS-NORD CREATION	40	-	-	- 40	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 711</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 159</b>	<b>1 552</b>

Goodwill en K€	31/12/2009	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	31/12/2010
MAP HOLDING	1 161	-	-	- 239	922
NORD TRANSMISSION	391	-	-		391
INOVAM	-	-	61	- 61	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 552</b>	<b>-</b>	<b>61</b>	<b>- 300</b>	<b>1 313</b>

## 6.2 Contenu et évolution des immobilisations

Les immobilisations ont évolué comme suit :

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2009	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2010
Frais d'établissement (brut)	0	0	0	0	0	0	0
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	604	0	0	8	0	-8	604
Fonds commercial (brut)	141	0	0	0	0	0	141
Autres immobilisations incorporelles (brut)	0	0	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>745</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>-8</b>	<b>745</b>
Terrains portant des immeubles de placement	21 375	749	419	803	1 692	-2 595	22 443
Immeubles de placement	91 695	13 670	2 126	4 006	-1 443	-24 810	85 243
Immobilisations corporelles en cours (brut)	4 260	0	-1 397	8 110	0	-20	10 953
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>117 330</b>	<b>14 419</b>	<b>1 148</b>	<b>12 919</b>	<b>249</b>	<b>-27 425</b>	<b>118 639</b>
Terrains & aménagements (brut)	395	0	-9	0	0	0	386
Constructions & aménagements (brut)	3 815	0	-269	405	0	0	3 951
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	172	0	0	52	0	0	224
Autres immobilisations corporelles (brut)	708	0	0	151	0	-19	840
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>5 090</b>	<b>0</b>	<b>-278</b>	<b>608</b>	<b>0</b>	<b>-19</b>	<b>5 401</b>



Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2008	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2009
Frais d'établissement (brut)	0	0	0	0	0	0	0
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	622	-1	-23	9	0	-4	604
Fonds commercial (brut)	288	-183	0	18	0	18	141
Autres immobilisations incorporelles (brut)	0	0	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>910</b>	<b>-184</b>	<b>-23</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>745</b>
Terrains portant des immeubles de placement	6 764	0	12 315	2 637	0	-340	21 375
Immeubles de placement	45 828	0	24 748	19 928	2 992	-1 800	91 695
Immobilisations corporelles en cours (brut)	27 388	0	-25 638	2 511	0	0	4 260
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>79 980</b>	<b>0</b>	<b>11 425</b>	<b>25 076</b>	<b>2 992</b>	<b>-2 140</b>	<b>117 330</b>
Terrains & aménagements (brut)	12 805	0	-12 409	0	0	0	395
Constructions & aménagements (brut)	3 703	0	112	0	0	0	3 815
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	25	-84	207	23	0	0	172
Autres immobilisations corporelles (brut)	1 265	-56	-539	42	0	-5	708
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>17 798</b>	<b>-140</b>	<b>-12 629</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>	<b>5 090</b>

Parallèlement, les amortissements ont évolué de la façon suivante :

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2009	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	31/12/2010
Frais d'établissement (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	379	0	0	101	-8	472
Fonds commercial (amt/prov)	18	0	0	3	0	21
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>397</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>104</b>	<b>-8</b>	<b>493</b>
Constructions & aménagements (amt/prov)	779	0	-834	223	0	168
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	128	0	0	28	0	156
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	353	0	0	79	-17	415
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 260</b>	<b>0</b>	<b>-834</b>	<b>330</b>	<b>-17</b>	<b>739</b>

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2008	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	31/12/2009
Frais d'établissement (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	308	-1	-23	98	-4	379
Fonds commercial (amt/prov)	18	0	0	0	0	18
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>326</b>	<b>-1</b>	<b>-23</b>	<b>98</b>	<b>-4</b>	<b>397</b>
Constructions & aménagements (amt/prov)	628	0	0	151	0	779
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	12	-42	95	63	0	128
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	411	-38	-103	89	-5	353
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 051</b>	<b>-80</b>	<b>-8</b>	<b>303</b>	<b>-5</b>	<b>1 260</b>

Les principaux actifs immobilisés sont les suivants :

<b>TERRAINS</b>		<b>386</b>
CITE HAUTE BORNE (66%)	BATIXIS	386
<b>CONSTRUCTION ET AMENAGEMENT</b>		<b>3 951</b>
CITE HAUTE BORNE (66%)	BATIXIS	3 951
<b>TERRAINS / IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>		<b>22 443</b>
ZAC DE LA PILATERIE	FONCIERE PILATERIE	10 397
PONT ROYAL	AVENIR ET TERRITOIRES	410
EURALLIANCE	AVENIR ET TERRITOIRES	1 300
NORPAC	AVENIR ET TERRITOIRES	1 301
IMMOBILIER "ENTREPRISES ET CITES"	IRD	3 964
LOGEMENTS	SOUS GROUPE FORELOG	3 269
CRECHES ROSIERES	BATIXIS	23
ENTREPOT HEM	BATIXIS	204
IMMEUBLE ALBECK	BATIXIS	48
IMMEUBLE M5	BATIXIS	100
CITE HAUTE BORNE (34%)	BATIXIS	199
MARQUETTE	BATIXIS	425
TPRN	BATIXIS	54
VILOGIA	BUREAUX DU SART	749
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENTS</b>		<b>85 243</b>
PONT ROYAL	AVENIR ET TERRITOIRES	3 543
EURALLIANCE	AVENIR ET TERRITOIRES	12 010
NORPAC	AVENIR ET TERRITOIRES	12 231

IMMOBILIER "ENTREPRISES ET CITES"	IRD	11 938
LOGEMENTS	SOUS GROUPE FORELOG	21 151
CRECHES ROSIERES	BATIXIS	233
ENTREPOT HEM	BATIXIS	2 607
IMMEUBLE ALBECK	BATIXIS	566
IMMEUBLE M5	BATIXIS	840
TPRN	BATIXIS	533
MARQUETTE	BATIXIS	3 903
CITE HAUTE BORNE (34%)	BATIXIS	2 018
VILOGIA	BUREAUX DU SART	13 670
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		<b>10 953</b>
CRECHE EURASANTE	BATIXIS	833
LOGEMENTS	FORELOG	1 336
IMMOBILIER "ENTREPRISES ET CITES"	IRD	3 868
ZONE DE LA PILATERIE	FONCIERE PILATERIE	4 916

Les principales variations sur l'année 2010 sont les suivants :

- Variation de périmètre : Entrée de l'immeuble Vilogia via l'acquisition de la structure SCI Bureaux du Sart pour 14.419K€
- Virement de poste à poste : cela concerne le transfert de l'immeuble Euralliance pour sa totalité en immeuble de placement et le transfert de 64% de l'immeuble Cité Haute Borne en immeuble d'exploitation, ainsi que les immeubles d'habitation qui ont fait l'objet d'un compromis de vente en fin d'année et dont la vente sera effective sur l'année 2011.
- Acquisition de terrains et constructions :
  - o Immeubles d'habitation 453 K€
  - o Marquette 4355 K€
- Accroissement du poste Immobilisation en cours :
  - o Taxes d'urbanisme sur le terrain de la Pilaterie 2.584 K€
  - o Immeubles d'habitation 1.694 K€
  - o Travaux sur l'agrandissement Entreprise et Cité 3.048 K€
  - o Crèche Eurasanté 784 K€
- Les prises de Juste Valeur latente se décomposent de la manière suivante : 249 K€
  - o Immeubles d'habitation 326 K€
  - o Immeubles sous BATIXIS 12 K€
  - o Immeubles Entreprises et Cité - 7 K€

- o Immeuble PONT ROYAL - 214 K€
- o Immeuble EURALLIANCE 132 K€

Transfert suite au déménagement des bureaux des services du groupe de 34% de l'immeuble EURALLIANCE de la catégorie Immeuble d'exploitation à la catégorie immeuble de placement .Ce transfert a impacté les fonds propres consolidés de 671 K€ net d'impôt.

- Les Cessions :

- o Ventes de logements dans le sous-groupe Forelog 3.725 K€
- o Cession de l'immeuble Bayer 23.633 K€
- o Cessions diverses sous Batixis 43 K€

### 6.3 Titres évalués par mise en équivalence :

Titres évalués par mise en équivalence	31/12/2010	31/12/2009
Titres mis en équivalence	3 906	2 681
<b>Total</b>	<b>3 906</b>	<b>2 681</b>

Ce poste est composé des titres de Batixia pour 2.607 K€ et de 2C Invest, société nouvelle entrante dans le périmètre de consolidation pour 1.299 K€.

La quote-part du Groupe dans le résultat des entreprises mises en équivalence s'élève pour l'exercice à - 74 K€.

Comme en 2009, le Groupe n'a pas reçu de dividendes relatifs à ses entreprises mises en équivalence en 2010.

Informations Financières résumées au titre des entreprises mises en équivalence, sans prise en compte du taux de participation détenu par le Groupe :

En K€	Participation	Actifs Courants	Actifs non Courants	Total Actifs	Passifs Courants	Passifs Non courants	Total Passifs	Produits	Charges	Bénéfice / Perte
<b>2009</b>										
Batixia	18%	9 140	6 313	15 453	1 381	14 072	15 453	848	- 900	- 52
<b>2010</b>										
Batixia	18%	8 846	6 206	15 052	1 146	13 906	15 052	1 058	- 1224	- 166
2C Invest	43%	1 500	1 501	3 001	3	2 998	3 001	3	- 5	- 2
		<b>10 346</b>	<b>7 707</b>	<b>18 053</b>	<b>1 149</b>	<b>16 904</b>	<b>18 053</b>	<b>1 061</b>	<b>- 1 229</b>	<b>- 168</b>

#### 6.4 Actifs financiers évalués à la juste valeur :

Ils comprennent :

<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur en K€</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Actions activité de portefeuille capital développement	42 492	36 830
Actions activité de portefeuille immobilier	7 456	5 967
Titres immobilisés - OC	19 048	14 316
Créances rattachées à des participations	5 398	5 878
Prêts (brut)	577	33
Autres immobilisations financières	155	154
<b>Total actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>75 126</b>	<b>63 178</b>

L'accroissement du poste + 11.948 K€ s'explique notamment par les variations suivantes :

##### 6.4.1 Les Actions

Variation de + 7.152 K€.

<b>Variations Titres</b>	<b>IRD</b>	<b>CAPITAL DEVELOPPEMENT</b>	<b>IMMOBILIER</b>	<b>TOTAL</b>
<b>SOLDE AU 31/12/2008</b>	<b>2 605</b>	<b>31 523</b>	<b>4 582</b>	<b>38 710</b>
Virements de postes à postes	- 46	- 288	- 603	- 937
Investissements	-	5 695	1 430	7 125
Désinvestissements	- 2	- 1 989	- 126	- 2 117
Variation de Juste Valeur	227	- 897	685	15
<b>SOLDE AU 31/12/2009</b>	<b>2 784</b>	<b>34 044</b>	<b>5 968</b>	<b>42 796</b>
Virements de postes à postes	16	1 868	- 16	1 868
Investissements	-	3 855	1 083	4 938
Désinvestissements	-	- 1 435	- 39	- 1 474
Variation de Juste Valeur	- 183	1 539	460	1 816
<b>SOLDE AU 31/12/2010</b>	<b>2 618</b>	<b>39 874</b>	<b>7 456</b>	<b>49 948</b>

Dans le pôle immobilier, les investissements correspondent à des prises de participation de BATIXIS notamment dans la société 2C Invest (650K€) et dans FTRA (360K€).

Au niveau du capital développement, CROISSANCE a investi pour 1.943 K€ dans les actions de TIAP et NORD CREATION pour 1.206K€ et à contrario CROISSANCE ET NORD CREATION ont désinvesti pour respectivement 663 K€ et 749 K€.

## 6.4.2 Les Obligations Convertibles

Variation de + 4.733 K€.

Variations Obligations	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2008</b>	<b>11 100</b>	<b>134</b>	<b>11 234</b>
Virements de postes à postes	56		56
Investissements	3 777		3 777
Désinvestissements	- 1 053		- 1 053
Variation de Juste Valeur	301		301
<b>SOLDE AU 31/12/2009</b>	<b>14 181</b>	<b>134</b>	<b>14 315</b>
Virements de postes à postes	1 855	-	1 855
Investissements	3 518	-	3 518
Désinvestissements	- 1 289	-	- 1 289
Variation de Juste Valeur	648	-	648
<b>SOLDE AU 31/12/10</b>	<b>18 914</b>	<b>134</b>	<b>19 048</b>

Au niveau du capital développement, CROISSANCE a investi pour 2.399 K€ dans les obligations de TIAP et NORD CREATION pour 541 K€ et à contrario CROISSANCE ET NORD CREATION ont désinvesti pour respectivement 1.247 K€ et 42 K€.

## 6.4.3 Les Comptes courants et autres créances

Variation de - 480 K€

Variations Créances	IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2008</b>		<b>3 014</b>	<b>1 008</b>	<b>4 022</b>
Virements de postes à postes		- 11	623	612
Investissements		2 558	537	3 095
Désinvestissements		- 1 641	- 305	- 1 946
Variation de Juste Valeur		135	- 40	95
<b>SOLDE AU 31/12/2009</b>	<b>-</b>	<b>4 055</b>	<b>1 823</b>	<b>5 878</b>
Virements de postes à postes	1	121	- 1	121
Investissements	-	1 981	1 066	3 047
Désinvestissements	-	- 2 688	- 678	- 3 366
Variation de Juste Valeur	-	204	- 76	- 280
<b>SOLDE AU 31/12/2010</b>	<b>1</b>	<b>3 263</b>	<b>2 134</b>	<b>5 398</b>

Au niveau du capital développement, CROISSANCE a investi pour 729 K€ dans les comptes courants de TIAP et NORD CREATION pour 750 K€ et à contrario CROISSANCE ET NORD CREATION ont désinvesti pour respectivement 1.341 K€ et 909 K€.

Coté Immobilier, BATIXIS s'est engagé pour 1.066 K€ en comptes courants et a touché pour 678 K€ de remboursement de comptes courants.

#### 6.4.4 Les Prêts

Variations Prêts	IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	CONSEIL	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2008</b>	<b>23</b>	-	<b>32</b>	<b>4</b>	<b>59</b>
VIR POSTE A POSTE	- 23	-	-	-	- 23
INVESTISSEMENTS	-	-	-	-	-
DESINVESTISSEMENTS	-	- 6	- 2	- 2	- 10
VARIATION DE JUSTE VALEUR	-	6	-	1	7
<b>SOLDE AU 31/12/2009</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30</b>	<b>3</b>	<b>33</b>
VIR POSTE A POSTE	30	-	- 30	-	-
INVESTISSEMENTS	-	540	4	-	544
DESINVESTISSEMENTS	-	-	-	- 1	- 1
VARIATION DE JUSTE VALEUR	-	-	-	1	1
<b>SOLDE AU 31/12/2010</b>	<b>30</b>	<b>540</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>577</b>

Au cours de l'année, via sa structure NORD CREATION, le groupe IRD a mis en place des prêts participatifs avec la CCI Grand Lille pour un montant de 540 K€ ce qui explique la variation de l'année.

#### 6. 5 Autres actifs non courants

Le poste autres actifs non courants a été créé spécifiquement afin d'y enregistrer la valeur des titres de société non intégrés dans le périmètre de consolidation et ne représentant pas un caractère de TIAP.

Au 31/12/2010, il se compose notamment des titres des sociétés suivantes : GENERATION 2020, NORD FINANCEMENT, OSEO, SOFARIS.

La Variation de l'année s'explique notamment par le reclassement des titres Inovam (-1.024 K€) en titres consolidés suite à son entrée dans le périmètre de consolidation ainsi que par l'avance preneur versée par l'IRD pour 4.000 K€ à Sogefimur suite au refinancement sous forme de crédit bail des immeubles d'Entreprises et Cités.

Autres actifs non courants	31/12/2010	31/12/2009
Immobilisations financières diverses (brutes)	6 030	3 029
Immobilisations financières diverses (prov)	-	-
<b>Total</b>	<b>6 030</b>	<b>3 029</b>

#### 6.6 Stocks, produits et services en cours

Cette rubrique reprend notamment le terrain du Sartel pour 1112 K€ et celui situé dans la société Millepertuis pour 40K€. Ces terrains ont été placés au sein d'une structure spécifique ayant le statut de marchand de bien et se trouvent enregistrés en rubrique « stocks » en vertu de la norme IAS 2. Ils sont évalués, conformément à cette norme à la plus faible valeur entre le coût d'acquisition et la

valeur de réalisation, savoir en l'occurrence le coût d'acquisition qui reprend la valeur nette comptable et les coûts de démolition.

La variation est due aux encours propres à l'activité du pôle conseil pour 56 K€.

Le Stocks d'actifs immobiliers tout comme celui des en cours de production de biens et services n'ont pas subi de dépréciations.

<b>Stock, produits et services en cours</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Marchandises & matières premières (brut)	0	0
Stocks d'actifs immobilier	1 152	1 128
En cours de production biens & services (brut)	75	19
Produits intermédiaires & finis (brut)	0	0
<b>Total</b>	<b>1 227</b>	<b>1 147</b>

### 6.7 Clients et comptes rattachés

<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Clients & comptes rattachés (brut)	4 097	4 076
Clients & comptes rattachés (prov)	546	491
<b>Total</b>	<b>3 551</b>	<b>3 585</b>

Les créances clients nettes sont essentiellement composées de créances sur la branche Conseil 1.902 K€ et du pôle immobilier 1.214 K€.

### 6.8 Autres actifs courants

Ils se décomposent comme suit :

<b>Autres actifs courants</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Créances sur immobilisations	-	-
Créances fiscales et sociales	2 037	1 989
Charges constatées d'avance	290	421
Autres créances	27 519	4 665
<b>Total</b>	<b>29 846</b>	<b>7 075</b>

Les créances fiscales et sociales intègrent notamment des crédits de TVA liés aux opérations de construction au sein du pôle immobilier. La ligne « autres créances » reprend notamment les montants des augmentations de capital souscrites non appelées (pour la QP des minoritaires lorsqu'il s'agit de sociétés intégrées) pour un montant de 2.287 K€.

La variation des autres créances est due à la libération du capital sur Croissance pour 1.949K€ et sur Construire Demain pour 450K€ compensé par l'entrée d'Inovam dans le périmètre de consolidation pour 1.005K€.



De plus des SICAV nantis pour 24.343 K€ ont été classées en autres créances. En effet le critère de liquidité, exigé par IAS 7, n'étant pas respecté cela ne permettait pas de les classer dans le poste « Trésorerie et équivalent de Trésorerie ». Ces SICAV feront l'objet au cours des 12 mois suivant la clôture de l'exercice d'une levée de nantissement au profit d'hypothèques sur des actifs immobiliers. Une fois cette levée de nantissement, les SICAV seront naturellement reclassées dans le poste « Trésorerie et équivalent de Trésorerie ».

## 6. 9 Actifs destinés à être cédés

Lors de la clôture 12/2007, la cession des activités des sous-groupes MENWAY et QUATERNAIRE devant intervenir tout début 2008, l'actif, le passif et le compte de résultat de ces entités ont été traités spécifiquement sous la rubrique « actifs/ passif / compte de résultat/ des activités destinées à être cédées » conformément à la norme IFRS 5.33, 5.34 et 5.35.

Au cours du premier semestre, le dénouement de cette opération a eu lieu. La quote-part des titres Menway restantes au 31/12/09 a été cédée comme prévu contractuellement.

Par ailleurs, des maisons, sous compromis de vente signés, détenues par nos SCI GMA et MARCQ HIPPODROME ont été reclassées en actifs destinés à être cédés pour une valeur de 397 K€. Conformément à IFRS 5 les maisons sont évaluées à leur valeur comptable (c'est à dire à leur juste valeur IAS 40).

<b>ACTIF</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
<b>Goodwill</b>		
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisation corporelles		
Immeuble de placement	397	1 092
Participation par mise en équivalence		
Titres disponibles à la vente		288
Abandon d'activité		
Autres actifs non courants		
Actifs d'impôts non courants		
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>397</b>	<b>1 380</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		
Clients et comptes rattachés		
Autres actifs courants		
Actif d'impôt courant		
Trésorerie et équivalent de trésorerie		
Comptes de régularisation de charges		
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>397</b>	<b>1 380</b>

## 6.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Valeurs mobilières de placement (brut)	20 351	21 935
Banque	5 306	4 634
Valeurs mobilières de placement (prov)	- 553	- 394
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>25 104</b>	<b>26 175</b>
Découverts Bancaires	- 78	- 189
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie du tableau de flux de trésorerie</b>	<b>25 026</b>	<b>25 986</b>

La variation de provision sur les valeurs mobilières de placement s'explique par des provisions suite à la baisse des indices boursiers.

## 6.11 Capitaux propres et minoritaires

Le capital social de la société mère, I.R.D Nord Pas-de-Calais, est de 44.274.913 €, divisé en 2.903.273 actions.

Au 31 décembre 2010, le groupe détient 26.191 actions d'autocontrôle. La valeur de ces actions a été neutralisée au sein des réserves consolidées tel que précisé au paragraphe 2.1 ci avant.

Les capitaux propres consolidés ont évolué comme suit :

Variation de capitaux propres	capital	Prime	Actions propres	Juste valeur des instruments dérivés	Réserves consolidées	Réserves de conversion	Résultats non distribués	Total groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	<b>44 275</b>	<b>13 081</b>	<b>-380</b>	<b>0</b>	<b>16 487</b>	<b>0</b>	<b>3 662</b>	<b>77 125</b>	<b>37 144</b>	<b>114 269</b>
Résultat de la période	0	0	0	0	0	0	2 754	2 754	-22	2 732
Autres éléments du résultat Global	0	0	0	-196	-401	0	0	-597	-105	-702
<b>Résultat Global de la période</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-196</b>	<b>-401</b>	<b>0</b>	<b>2 754</b>	<b>2 157</b>	<b>-127</b>	<b>2 030</b>
Affectation résultat	0	0	94	0	3 568	0	-3 662	0	0	0
Augmentation de capital	0	104	0	0	0	0	0	104	0	104
Distribution de dividendes	0	0	0	0	-1 733	0	0	-1 733	-161	-1 894
Variation de périmètre sans modification du contrôle	0	0	0	0	-354	0	0	-354	3 327	2 973
Variation de périmètre avec prise du contrôle	0	0	0	0	24	0	0	24	-171	-147
Titres d'autocontrôle	0	0	-80	0	0	0	0	-80	0	-80
<b>Capitaux propres au 31/12/2009</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-366</b>	<b>-196</b>	<b>17 591</b>	<b>0</b>	<b>2 754</b>	<b>77 243</b>	<b>40 012</b>	<b>117 255</b>
Résultat de la période	0	0	0	0	0	0	3 155	3 155	1 372	4 527
Autres éléments du résultat Global	0	0	0	-183	750	0	0	567	-144	423
<b>Résultat Global de la période</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-183</b>	<b>750</b>	<b>0</b>	<b>3 155</b>	<b>3 722</b>	<b>1 228</b>	<b>4 950</b>

Affectation résultat	0	0	46	0	2 708	0	-2 754	0	0	0
Augmentation de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribution de dividendes	0	0	0	0	-1 151	0	0	-1 151	-454	-1 605
Putt sur Minoritaires	0	0	0	0	875	0	0	875	-3 409	-2 534
Variation de périmètre sans modification du contrôle	0	0	0	4	2	0	0	6	1 966	1 972
Variation de périmètre avec prise du contrôle	0	0	0	0	-21	0	0	-21	6 071	6 050
Titres d'autocontrôle	0	0	-151	0	0	0	0	-151	0	-151
<b>Capitaux propres au 31/12/2010</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-471</b>	<b>-375</b>	<b>20 754</b>	<b>0</b>	<b>3 155</b>	<b>80 523</b>	<b>45 414</b>	<b>125 937</b>

- Actions propres : -151 K€ résultant de la neutralisation des opérations sur actions propres dans le cadre du contrat de liquidité souscrit auprès de la société GILBERT DUPONT
- Affectation de résultat : +2.708 K€, correspond à la quote-part groupe du résultat 12/2009, et 46 K€ correspondant aux titres auto-détenus au sein du contrat de liquidité.
- Réserves consolidées : la variation du poste comprend les éléments suivants
  - o Distribution du dividende par l'IRD à ces actionnaires pour 1.151 K€ nette de la part d'autocontrôle.
  - o Effet variation de périmètre, suite à l'application des normes IFRS 3R et IAS 27R, -15 K€
  - o Putt sur Minoritaire 875 K€
- Variation des Participations ne donnant pas le contrôle :

La variation du poste s'explique essentiellement par :

- o Quote-part du résultat global de la période : 1.228 K€
- o Dividendes des sociétés BATIXIS, FORELOG, OFFICINE, AVENIR ET TERRITOIRES : -454 K€
- o Impact lié aux variations de périmètre +8038 K€, s'expliquant par les variations de périmètre suite aux augmentations de capital sur Nord France expansion 497 K€, Avenir et Territoires 455 K€, par l'entrée d'Inovam dans le périmètre 5851 K€ et par l'augmentation de Capital et le rachat de titres Nord Création : 750 K€.
- o Putt sur Minoritaire -3409 K€

## 6.12 Contenu et évolution des provisions

Les provisions pour risques et charges ont évolué comme suit :

Variation de provisions pour risques et charges en K€	Solde initial	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	Solde final
Provisions pour risques > 1 an	668	-	-	49	- 199	517
Provisions pour charges >1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions indemnités de départ en retraite	68	-	-	23	- 5	87
<b>Provisions non courantes</b>	<b>736</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>72</b>	<b>- 204</b>	<b>604</b>
Provisions pour risques < 1 an	10	-	-	-	-	10
Provisions pour charges <1 an	-	-	20	-	- 20	-
<b>Provisions (courant)</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>-</b>	<b>- 20</b>	<b>10</b>

Le montant des provisions au 31/12/2010 s'explique principalement par les provisions pour indemnités de départ en retraite (87 K€) et pour garantie d'actif / passif (186 K€) et vacance locative (331 K€).

La variation des provisions de + 38 K€ est liée à :

- L'augmentation de la provision pour garantie d'actif/passif liée à la cession des titres Menway et Quatenaire: 24 K€
- Augmentation de la provision d'indemnité de départ en retraite : 19 K€
- La reprise de provision pour vacances locatives pour 175 K€

## 6.13 Actifs et passifs d'impôts différés

Les Impôts différés portent sur les éléments suivants :

IMPOTS DIFFERES	Actifs	Passifs	Net
Immeubles de placements		3 798	3 798
Actifs financiers à la juste valeur	160	776	616
Stocks	341		- 341
Dérivés à la juste valeur	247		- 247
Provisions		101	101
Emprunts		68	68
Indemnités de départ à la retraite	23		- 23
Ecart temporel		8	8
Compensation	- 334	- 334	-
<b>Total</b>	<b>437</b>	<b>4 417</b>	<b>3 980</b>

Au 31 décembre 2010, figure dans les comptes des impôts différés passifs pour 4.417K€ contre 437 K€ d'actifs soit un net de 3.980 K€. L'essentielle de ces impôts différés passifs portent sur les immeubles de placement (3.798 K€).

## 6.14 Produits dérivés ayant une juste valeur négative

Le groupe IRD a couvert la majeure partie de ses emprunts à taux variable par un taux fixe sur une durée de 7 ans. Ces couvertures rentrent dans le champ de la norme IAS 39 et sont qualifiées de couverture de flux de trésorerie. La juste valeur de ses instruments financiers a entraîné un passif non courant dans la présentation des comptes du Groupe IRD.

Société	Montant couvert	Durée de couverture	Taux de couverture	Juste Valeur 31/12/2010 en K€	Juste Valeur 31/12/2009 en K€	Variation 2009 - 2010
AVENIR ET TERRITOIRES	14 M€	7 ans	2,85% à 2,97%	-417	-198	-219
BATIXIS	4,8 M€	7 ans	2,75% à 2,85%	-134	-77	-57
OFFICINE	5 M€	7 ans	2,30%	-138	-53	-85
IRD	5 M€	7 ans	2,95%	-53	-42	-11

## 6.15 Échéancier des dettes

Échéancier des dettes financières en K€	Échéancier des dettes financières en K€			Total
	Moins de 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts Obligataires convertibles - échéances	-	-	-	-
Autres Emprunts Obligataires - Echéances	-	-	3 000	3 000
Emprunts auprès des établis. de crédit - échéances	6 883	31 077	55 672	93 632
Leasing & locations de biens - échéances	766	4 160	9 049	13 975
Dettes rattachées à des participations - échéances	-	-	-	-
Autres emprunts & dettes financières - échéances	871	-	4 021	4 892
<b>Sous total dettes financières</b>	<b>8 520</b>	<b>35 237</b>	<b>71 742</b>	<b>115 499</b>
Dépôts & cautionnements reçus - échéances	-	941	-	941
Découverts & soldes créditeurs de banque	78	-	-	78
Dettes liées au put sur minoritaires	-	-	2 533	2 533
Fournisseur OSEO	-	218	-	218
<b>Total Dettes et autres passifs</b>	<b>8 598</b>	<b>36 396</b>	<b>74 275</b>	<b>119 270</b>

L'échéancier reprend les rubriques suivantes :

- Emprunts long-terme	100.724 K€
- Obligations	3.000 K€
- Autres passifs non courant	7.714 K€

- Dettes financières courantes 7.832 K€

Au cours de l'année, la société IRD a émis pour 3M€ d'obligations auprès de la société VAUBAN HUMANIS.

L'augmentation de la dette financière provient de l'entrée dans le périmètre de consolidation de la SCI Bureaux du Sart pour 8.803 K€ et du refinancement sous forme de crédit bail de l'ensemble Immobilier Entreprise et Cités pour 13.975 K€.

Les autres passifs non courants se décomposent notamment de la dette liée au put minoritaire pour 2.533 K€, de comptes courants bloqués pour 4.021K€ et de dépôts et cautionnements pour 938K€.

### 6.1.5.1 Lease Back

Les échéances des passifs relatifs aux contrats de lease back sont les suivantes :

	Paiement minimaux futurs	Intérêts	Valeur actualisée des paiements minimaux futurs	Paiement minimaux futurs	Intérêts	Valeur actualisée des paiements minimaux futurs
<b>En K€</b>	<b>2 010</b>	<b>2 010</b>	<b>2 010</b>	<b>2 009</b>	<b>2 009</b>	<b>2 009</b>
A moins d'un an	1 130	364	766	-	-	-
Entre un an et cinq ans	5 659	1 499	4 160	-	-	-
A plus de cinq ans	10 204	1 155	9 049	-	-	-
	<b>16 993</b>	<b>3 018</b>	<b>13 975</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

La cession liée au crédit-bail sur le refinancement du campus d'Entreprises&Cités a généré 14.317 K€ de trésorerie. Le prix de cession correspond à la juste valeur de l'immeuble déterminée par expertise. L'opération de refinancement a engendré 656 K€ de frais impactant le compte de résultat. Le loyer lié au contrat de crédit bail sur l'exercice 2010 s'élève à 15 K€. Le crédit bail a été conclu sur une période de 15 ans à un taux variable.

Le Groupe a conclu un contrat de sous-location sur cet actif immobilier pour une durée de 9 ans ferme.

### 6.16 Fournisseurs et comptes rattachés

Fournisseurs et comptes rattachés	31/12/2010	31/12/2009
Fournisseurs & comptes rattachés	2 604	1 537
Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp.	1 907	2 540
<b>Total</b>	<b>4 511</b>	<b>4 077</b>

### 6.17 Actif et Passif d'impôts courants

IMPOTS COURANTS	Actifs		Passifs	
	2 010	2 009	2 010	2 009
Impôts courants (dont intégration fiscale)	510	149	1 600	445
<b>Total</b>	<b>510</b>	<b>149</b>	<b>1 600</b>	<b>445</b>

L'impôt exigible de l'année correspond essentiellement à la dette d'impôt sur Avenir et Territoires pour 1.594 K€.

La créance d'impôt est due à l'économie d'intégration fiscale sur IRD pour 387 K€ et à un crédit d'impôt recherche sur Market Audit pour 100 K€.

#### **6.18 Autres Passifs Courants:**

Ce poste comprend notamment les éléments suivants :

<b>En K€</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
-Dettes fiscales et sociales	3 046	2 940
-Autres dettes	7 529	770
-Quote-part capital non libéré sur titres	1 884	1 522
-Produits Constatés d'avance	1 451	1 373
<b>Autres passifs courants</b>	<b>13 910</b>	<b>6 605</b>

Les autres dettes évoluent de manière significatives en raison de l'acquisition de la SCI Bureaux du Sart où figure une dette en compte courant de 6.400 K€ envers les anciens associés de la SCI. Cette dette sera remboursée au cours du premier semestre 2011.

L'augmentation de quote-part de capital non libéré sur titres est due à la nouvelle participation 2C Invest pour laquelle BATIXIS et IRD n'ont pas libéré entièrement le capital (650K€).

### **7. INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT**

#### **7.1 Chiffre d'affaires**

L'activité du groupe repose essentiellement sur la gestion d'actif et la capacité à en générer des plus-values. Aussi le chiffre d'affaires ne reflète-t-il que partiellement la véritable activité du groupe.

Sur l'exercice 2010, le chiffre d'affaires se présente comme suit :



	Année 2010				Année 2009				Variation
	Chiffre d'affaires Comparable	Chiffre d'affaires "Nouvelles entités entrées dans le périmètre"	Chiffre d'affaires "Entités sorties du périmètre"	Total	Chiffre d'affaires Comparable	Chiffre d'affaires "Nouvelles entités entrées dans le périmètre"	Chiffre d'affaires "Entités sorties du périmètre"	Total	
CAPITAL INVESTISSEMENT	247			247	250			250	-1,20%
IMMOBILIER	6 580			6 580	7 065			7 065	-6,86%
INTERMEDIATION	852			852	1 055	2 129		3 184	-73,24%
CONSEIL	4 800			4 800	4 740			4 740	1,27%
IRD	1 408			1 408	145			145	871,03%
<b>TOTAL</b>	<b>13 887</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 887</b>	<b>13 255</b>	<b>-</b>	<b>2 129</b>	<b>15 384</b>	<b>-9,73%</b>

Le chiffre d'affaires sur un périmètre comparable du groupe IRD Nord Pas-de-Calais est en augmentation par rapport à l'année 2009, de presque 4% : 13.887 K€ contre 13.255 K€.

Pour rappel, en décembre 2009 la société RPC Associés a été cédée. Cette société est donc sorti du périmètre ; elle représentait en 2009, un chiffre d'affaires de 2.129 k€.

### Activité

#### **Pôle Capital Développement**

Le pôle Capital Développement a agréé 92 nouveaux dossiers sur la période .Au cours de l'année 2010, le groupe est investi dans 319 entreprises, ce qui représente un investissement financier de 58.3 M€. Cela confirme le rôle majeur du groupe IRD dans le développement régional.

#### **Pôle Immobilier**

Batixis et ses filiales sont investies à hauteur de 58 opérations immobilières ce qui représente 178 M€ d'actifs à fin 2010.

La progression du CA correspond principalement aux revenus locatifs de l'immeuble du siège social de Norpac qui a été mis en location en Décembre 2009.

#### **Pôle Conseil**

L'activité du pôle conseil provient pour l'essentiel du sous groupe MAP, structure dédiée au marketing, audit de satisfaction,... Dans un contexte difficile, le chiffre d'affaires est en légère hausse par rapport à la même période sur 2009.

#### **Pôle intermédiation**

Cette activité enregistre une perte de chiffre d'affaires de plus de 70 % sur 2010. Cependant, cette baisse s'explique par la sortie de la société RPC et Associés suite à sa cession fin 2009. RPC et associés représentait 66% du chiffre d'affaires du pôle intermédiation à cette même période en 2009.

A périmètre comparable, le CA est en baisse de 20%. Cette baisse est due essentiellement à une facturation plus faible de l'activité de la société NORD TRANSMISSION sur le second semestre 2010.

## 7.2 Résultat de l'activité de portefeuille

Résultat de l'activité de portefeuille	CAPITAL INVESTISSEMENT		INTERMEDIATION		IMMOBILIER		CONSEIL		IRD		TOTAL	
	2 009	2 010	2 009	2 010	2 009	2 010	2 009	2 010	2 009	2 010	2 009	2 010
VARIATION JV IMMOBILIER					2 992	256				- 7	2 992	249
PLUS VALUE REALISEE	136	- 542			1 211	6 832	18	43	1 126	177	2 491	6 510
VARIATION JV TIAP	- 458	1 983			645	384			227	- 183	414	2 184
REVENUS DES CREANCES TIAP	412	1 152			136	156			40	67	588	1 375
GARANTIE OSEO	332	316									332	316
<b>TOTAL</b>	<b>422</b>	<b>2 908</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 984</b>	<b>7 628</b>	<b>18</b>	<b>43</b>	<b>1 393</b>	<b>54</b>	<b>6 817</b>	<b>10 634</b>

Le résultat d'activité de portefeuille augmente de 3,8 M€ par rapport au 31/12/2009 (6 816 K€ au 31/12/2009). Ceci s'explique essentiellement par :

- Capital-Investissement (+ 2,5 M€ par rapport au 31/12/09) : Une augmentation expliquée par une hausse des revenus sur créances et par la hausse des justes valeurs.
- Immobilier (+ 2,6 M€ par rapport au 31/12/09) : Une augmentation expliquée principalement par la forte hausse des plus-values réalisées. Celles-ci proviennent en 2010 de :
  - o Forelog : 2 874 K€ de plus-value
  - o CMI : 500 K€ de plus-value
  - o Officine : 3 457 K€ de plus-value
- IRD (- 1,3 M€ par rapport au 31/12/09) : Baisse des plus-values réalisées en 2010. Pour rappel, 2009 avait été marquée par la cession de la société RPA Nantes.

Il faut noter que 75% du résultat de l'activité de portefeuille correspond à des cessions réalisées.

## 7.3 Autres produits opérationnels

	31/12/2010	31/12/2009	Variation
<b>Autres Produits opérationnels</b>	<b>439</b>	<b>649</b>	<b>-210</b>

Les produits opérationnels diminuent de – 210 K€ principalement expliqués par la présence en 2009 de production immobilisée sur les immeubles Bayer, Norpac et Cité Haute Borne pour 113 K€ et de la subvention Feder obtenue pour la démolition du Sartel.

#### 7.4 Autres achats et charges externes

	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Production stockée	- 56	66	- 122
Variation stocks actifs immobiliers	- 24	265	- 289
Achats non stockés	406	389	17
Loyers crédit-bail	39	24	15
Sous-traitance générale	842	929	- 87
Locations, entretien & assurances	1 766	2 408	- 642
Honoraires, prestations extérieures	1 465	1 864	- 399
Transports, déplacements & réceptions	171	214	- 43
Frais postaux & de télécommunications	257	226	31
Services bancaires	166	87	79
Autres Achats & Charges externes	62	132	- 70
Achats d'actifs immobiliers	24	-	24
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>5 119</b>	<b>6 604</b>	<b>- 1 485</b>

La forte variation de ce poste (- 1 485 K€) s'explique principalement par :

- 784 K€ dû à la sortie du périmètre, fin 2009, de RPC et Associés
- 433 K€ de travaux qui avaient été refacturés sur l'immeuble Bayer en 2009
- 289 K€ de variation de stock suite à la perception de la subvention reçue sur le Sartel en 2009 (pour 265 K€)

#### 7.5 Location simple

Le Groupe donne en location simple ses immeubles de placement. Les paiements futurs minimums au titre des contrats non résiliables se détaillent comme suit :

En K€	Loyers à percevoir
	2010
A moins d'un an	5 506
Entre un an et cinq ans	19 991
A plus de cinq ans	21 787
	<b>47 284</b>

Des produits de location de 5.881 K€ ont été comptabilisés en résultat au cours de l'exercice.

#### 7.6 Charges de personnel

Charges de personnel	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Salaires & traitements	4 965	5 645	-680
Charges sociales	1 982	2 202	-220
<b>Total</b>	<b>6 947</b>	<b>7 847</b>	<b>-900</b>

Les charges de personnel ont diminué de 900 K€ passant de 7 847 K€ au 31 décembre 2009 à 6 947 K€ au 31 décembre 2010. Les principales variations concernent les sociétés suivantes:

- RPC ASSOCIES : - 951 K€ (sortie du périmètre)
- CROISSANCE NORD – PAS DE CALAIS : + 118 K€ (départ du DG)
- SOREX IMMO : - 263 K€ (plus de personnels en direct en 2010)
- Groupe MAP : + 397 K€

La rémunération des dirigeants est détaillée dans le rapport de gestion du conseil d'administration (Paragraphe 6.3 Rémunération des dirigeants sociaux).

### 7.7 Impôts, taxes et versements assimilés

	31/12/2010	31/12/2009	Variation
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>1 364</b>	<b>1 382</b>	<b>-18</b>

### 7.8 CET qualifiée de charge opérationnelle

La loi de finances pour 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé l'assujettissement des entités fiscales françaises à la taxe professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacée par la Contribution Economique Territoriale (C.E.T) qui comprend deux nouvelles contributions :

- La Cotisation Foncière des Entreprises (C.F.E) assise sur les valeurs locatives foncières de l'actuelle Taxe Professionnelle ;
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (C.V.A.E), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Le groupe comptabilise la taxe professionnelle en charges opérationnelles.

Le groupe a conclu à ce stade que le changement fiscal mentionné ci-dessus consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature. Le groupe considère donc qu'il n'y a pas lieu d'appliquer à la CVAE comme à la CFE un traitement comptable différent de celui de la taxe professionnelle. Ces deux nouvelles contributions seront donc classées en charges opérationnelles, sans changement par rapport à celui retenu pour la taxe professionnelle.

### 7.9 Dotations aux provisions

	31/12/2010	31/12/2009	Variation
<b>Dotations aux provisions</b>	<b>- 92</b>	<b>- 18</b>	<b>74</b>

La variation positive sur l'année correspond essentiellement à une reprise sur provisions pour risques et charges pour la vacance locative sur l'immeuble Rue Blanche chez Résalliance Conseil.

## 7.10 Dotations aux amortissements

	31/12/2010	31/12/2009	Variation
<b>Dotations aux Amortissements</b>	<b>731</b>	<b>487</b>	<b>244</b>

L'augmentation de + 244 K€ s'explique principalement par :

- + 141 K€ de dépréciation du goodwill. Les goodwill dépréciés en 2010 correspondent à Market Audit (239 K€) et Inovam (61 K€).
- L'amortissement de 2/3 du bâtiment « Cité Haute Borne », devenu immeuble d'exploitation suite au déménagement de l'IRD.

## 7.11 Autres charges opérationnelles

	31/12/2010	31/12/2009	Variation
<b>Autres Charges opérationnelles</b>	<b>1 199</b>	<b>624</b>	<b>575</b>

La hausse de + 575 K€ des charges opérationnelles correspond essentiellement au frais de montage du lease-back sur la SCIGI.

## 7.12 Produits Financiers

	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Impact sur les placements liés à l'indice Eurostock	-165	600	-765
Plus Value de cession	434	765	-331
<b>Produits Financiers</b>	<b>269</b>	<b>1 365</b>	<b>-1 096</b>

Les produits de trésorerie baissent de 1 096 K€, principalement expliqué par la baisse de l'indice Eurostock et la baisse des plus-values de trésorerie consécutif à une diminution de la trésorerie moyenne de 10 M€ sur l'exercice 2010 par rapport à l'exercice 2009 et à une diminution de la rentabilité des Sicav (l'Eonia moyen de l'exercice 2010 (0,43%) est quasiment deux fois moins élevé que l'Eonia moyen de l'exercice 2009 (0,71%)).

## 7.13 Charges Financières

	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Charges d'intérêts s/ emprunts & autres dettes	-3 283	-3 256	-27
Transfert de charges - financier	24	561	-537
<b>Charges Financières</b>	<b>-3 259</b>	<b>-2 695</b>	<b>-564</b>

Le coût de l'endettement financier a augmenté de + 564 K€, principalement expliqué par la présence en 2009 de l'activation de 561 K€ de frais de portage comptabilisé en transfert de charges financier.

## 7.14 Impôts sur les sociétés

La charge d'impôt comprend :

- L'impôt sur les sociétés du par les entités du groupe sur la période
- La charge d'impôts latente sur les plus values constatées en juste valeur

	31/12/2010	31/12/2009	Variation
Impôt exigible	1 544	543	1 001
Impôt de distribution	0	0	0
Impôts différés	0	-1	1
Impôts différés générés	557	1 320	-763
<b>Impôts</b>	<b>2 102</b>	<b>1 862</b>	<b>240</b>

En 2008, le groupe IRD Nord - Pas de Calais a mis en place une intégration fiscale entre les structures : IRD Nord Pas-de-Calais, Batixis, Résonégo, SCIGI et CMI. En 2009, Nord Transmission est venue s'ajouter à cette intégration fiscale.

A compter de 2010, la convention d'intégration fiscale a été élargie aux sociétés Forelog, Foncière de la Pilaterie, RPC et Associés Est et Immobilière de la Filature du Sartel. L'impact positif de cette intégration est traité en consolidation en tant que réduction de la charge fiscale de l'exercice.

## 7.15 Détermination du nombre d'action et du résultat par action

Les actions propres détenues en fin de période viennent en déduction des capitaux propres. Les pertes ou produits supportés sur les actions propres sont exclus du résultat.

Le résultat par action, en application de la norme IAS 33, et l'obligation d'imputer obligatoirement sur les fonds propres les actions d'autocontrôle est déterminé en divisant le résultat net par le nombre d'actions de la société, déduction faite du nombre d'actions détenues dans le cadre de l'autocontrôle.

<b>Résultat par action</b>	<b>2 010</b>	<b>2 009</b>
Résultat de la Période	3 155	2 754
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	26	17
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 877	2 886
<b>Résultat par action</b>	<b>1,10</b>	<b>0,95</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>1,10</b>	<b>0,95</b>

## 7.16 Engagements hors bilan

### 7.1.6.1 Engagements accordés:

- Différentes entités du groupe ont donné des garanties dans le cadre des emprunts qu'elles ont contractés :

Société	capital restant du (en K€)	nature de la garantie
IRD	16 027	Nantissements de titres
IRD	10 467	Hypothèque sur bâtiment « Entreprises et Cité »
BATIXIS	5 091	Hypothèques sur bâtiments ou privilèges de prêteur de deniers
AVENIR & TERRITOIRES	18 988	Hypothèques sur bâtiments
FORELOG	18 221	Caution IRD, nantissement titres, promesses d'hypothèques et privilèges de prêteur de deniers
GMA	329	Caution Forelog, Marcq Delcenserie, hypothèques sur bâtiments
MARCQ POIVRE	113	Caution IRD
MARCQ HIPPODROME	759	Caution IRD
SCI BUREAUX DU SART	4 992	Nantissement de Sicav
SCI OFFICINE	18 436	Nantissement de Sicav
BUET VENDEVILLE	122	Caution IRD

- Covenants : dans le cadre des emprunts souscrits, le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS s'est engagé à respecter les ratios suivants :
  - o Emprunt IRD dont le capital restant dû représente 10 000 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso < 70% ; au 31/12/2010, ce ratio s'élève à 46,26%. (Les Obligations émises 3M€ et les comptes courants bloqués 4,021M€ figurent dans le calcul des capitaux propres conso, les dettes financières sont nettes d'une avance preneur de 3,977M€, des SICAV nanties pour 24,343M€ mais majorées de remboursements de comptes courants associés pour 6,4M€).
  - o Emprunt FORELOG dont le capital restant dû représente 9 700 K€, ratio valeur d'actifs des SCI hors MARCQ HIPPODROME / en cours > 140% ; au 31/12/2010, ce ratio s'élève à 183%.
- VEFA : Plusieurs sociétés du groupe sont en cours d'acquisition de biens immobiliers dans le cadre de contrats souscrits sous la forme d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

Il s'agit notamment de :

Société	Montant en K€	Nature
FORELOG	2 842	Plusieurs maisons en cours d'acquisition

- Dans le cadre de la cession MENWAY et QUATERNAIRE, une garantie bancaire à première demande a été mise en place à hauteur de 450 K€. Dans ce cadre, RESALLIANCE CONSEIL a constitué en gage un compte d'instruments financiers en faveur de l'établissement bancaire pour un montant analogue. Cette garantie bancaire s'est éteinte le 17 mars 2011.

- Les SICAV nanties sur les SCI OFFICINE et SCI BUREAUX DU SART en garanties de levée d'emprunts vont être levées au cours des 12 mois suivant la clôture de l'exercice au profit d'hypothèques sur des actifs immobiliers.

#### 7.1.6.2 Engagements reçus:

- Suite à l'apport de RESALLIANCE CONSEIL au groupe IRD, la société RESALLIANCE SA a donné son accord pour une prise en charge de 50% des pertes éventuelles pour le cas où il s'avèrerait que cet apport n'apporterait pas les fruits escomptés et indemnise IRD Nord Pas-de-Calais à hauteur de 900 000 €, cette somme pouvant faire l'objet d'un ajustement en fonction du coût final supporté par RESALLIANCE CONSEIL.
- Suite à la cession en 2008 des bâtiments Euralliance et Pont Royal à AVENIR & TERRITOIRES, BATIXIS garantit les frais de vacances locatives du bâtiment sur une durée de 12 mois et pour les 5 années à venir (à compter du 28/11/2008).
- Une ligne de crédit par tirage de 10 M€ a été souscrite. Cette ligne de crédit est valable jusqu'au 30/06/2011 et n'a pas été tirée au 31/12/10.
- Une ligne de crédit par tirage de 5,25 M€ a été souscrite. Cette ligne de crédit est valable sur 7 ans. Cette ligne de crédit est dégressive au fur et à mesure des années. Au 31/12/10, elle s'élève à 4,875 M€ mais elle n'a pas été tirée à la date de clôture de l'exercice.

## 8. INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE

Le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS regroupe 4 pôles d'activité :

- Le pôle capital développement comprend les structures suivantes :

Entité	31 DECEMBRE 2010		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
2C INVEST	43,33%	43,06%	MEE
ADER	46,43%	34,25%	IG
ALLIANSYS - NORD CREATION	65,08%	40,07%	IG
ARTOIS EXPANSION	87,50%	35,06%	IG
CONSTRUIRE DEMAIN	55,00%	31,55%	IG
COTE OPALE EXPANSION	54,61%	21,88%	IG
CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS	57,37%	57,37%	IG
DOUAISIS EXPANSION	53,85%	21,58%	IG
FLANDRE EXPANSION	57,59%	23,08%	IG
IDEF	35,00%	35,00%	IG
INOVAM	40,39%	19,17%	IG
SAINT OMER EXPANSION	50,91%	20,40%	IG
NORD DE FRANCE EXPANSION	53,62%	21,49%	IG



- Le pôle immobilier rassemblant les entités :

Entité	31 DECEMBRE 2010		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	100,00%	100,00%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	100,00%	100,00%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	68,68%	67,82%	IG
BATIXIA	18,00%	17,77%	MEE
BATIXIS	100,00%	98,74%	IG
CIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT	98,53%	98,53%	IG
EPARGNANCE	42,25%	42,25%	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	100,00%	98,74%	IG
FORELOG	95,00%	94,93%	IG
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	100,00%	98,74%	IG
MILLEPERTHUIS	100,00%	100,00%	IG
SCI BUET DE VENDEVILLE	99,99%	94,92%	IG
SCI BUREAUX DU SART	95,00%	64,43%	IG
SCI GMA	100,00%	94,92%	IG
SCI MARCQ DELCENSERIE	99,99%	94,92%	IG
SCI MARCQ HIPPODROME	99,99%	94,92%	IG
SCI MARCQ POIVRE	99,99%	94,92%	IG
SCI DE L'OFFICINE	100,00%	67,82%	IG

- Le pôle intermédiation rassemblant les sociétés :

Entité	31 DECEMBRE 2010		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
MARKET IN WEB / RESONEGO	89,96%	89,96%	IG
NORD TRANSMISSION	100,00%	100,00%	IG
RESALLIANCE ET ASSOCIES	84,98%	84,98%	IG
RPC ET ASSOCIES EST	97,93%	97,93%	IG
SOREX IMMO	90,00%	90,00%	IG

- Le pôle conseil, avec les entités :

Entité	31 DECEMBRE 2010		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
ANTFIELD	100,00%	94,90%	IG
MAP HOLDING	100,00%	94,90%	IG
MARKET AUDIT	100,00%	94,90%	IG
RESALLIANCE CONSEIL	94,90%	94,90%	IG
TOUS TERRAINS ASSOCIES	100,00%	94,90%	IG

L'approche bilancielle par activité des éléments consolidés se présente comme suit :

<b>ACTIF au 31/12/10 en K€</b>	<b>Total Activité</b>	<b>Capital Investisse- ment</b>	<b>Intermédi- ation</b>	<b>Immobi- lier</b>	<b>Conseil</b>	<b>IRD</b>
Goodwill	1 313	-	391	-	922	-
Autres Immobilisations incorporelles	253	1	164	-	65	22
Immeubles de placement	118 639	-	-	98 870	-	19 769
Autres Immobilisations corporelles	4 661	6	10	4 334	194	117
Titres évalués par mise en équivalence	3 906	1 299	-	2 607	-	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	75 126	62 591	2	9 732	142	2 660
Impôts différés actifs	438	11	10	390	28	-
Autres actifs non courants	6 030	6	-	215	-	5 809
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>210 366</b>	<b>63 913</b>	<b>576</b>	<b>116 149</b>	<b>1 352</b>	<b>28 377</b>
Stock, produits et services en cours	1 227	-	-	1 152	75	-
Clients et comptes rattachés	3 551	30	264	1 225	1 903	128
Autres actifs courants	29 846	2 995	41	25 312	699	800
Actifs destinés à être cédés	397	-	-	397	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	25 104	5 478	54	3 116	746	15 709
Impôts Courants	510	20	1	-	102	387
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>60 634</b>	<b>8 523</b>	<b>361</b>	<b>31 201</b>	<b>3 525</b>	<b>17 025</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>271 001</b>	<b>72 436</b>	<b>937</b>	<b>147 350</b>	<b>4 877</b>	<b>45 401</b>

<b>ACTIF au 31/12/09 en K€</b>	<b>Total Activité</b>	<b>Capital Investisse- ment</b>	<b>Intermédi- ation</b>	<b>Immobi- lier</b>	<b>Conseil</b>	<b>IRD</b>
Goodwill	1 552	-	391	-	1 161	-
Autres Immobilisations incorporelles	348	-	228	1	72	47
Immeubles de placement	117 330	-	-	117 330	-	-
Autres Immobilisations corporelles	3 830	6	13	3 480	229	102
Titres évalués par mise en équivalence	2 681	-	-	2 681	-	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	63 178	52 282	1	7 959	140	2 795
Impôts différés actifs	1 010	9	10	895	32	65
Autres actifs non courants	3 029	1 030	-	185	-	1 813
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>192 957</b>	<b>53 327</b>	<b>643</b>	<b>132 531</b>	<b>1 634</b>	<b>4 823</b>
Stock, produits et services en cours	1 147	-	-	1 128	19	-
Clients et comptes rattachés	3 585	10	357	1 834	1 336	48
Autres actifs courants	7 075	4 601	37	1 524	584	329
Actifs destinés à être cédés	1 380	-	-	1 092	288	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	26 175	2 532	118	2 954	1 252	19 319
Impôts Courants	149	30	-	3	92	24
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>39 512</b>	<b>7 173</b>	<b>512</b>	<b>8 536</b>	<b>3 571</b>	<b>19 720</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>232 469</b>	<b>60 500</b>	<b>1 155</b>	<b>141 067</b>	<b>5 205</b>	<b>24 543</b>

<b>PASSIF au 31/12/10 en K€</b>	<b>Total Activité</b>	<b>Capital Investissement</b>	<b>Intermédiation</b>	<b>Immobilier</b>	<b>Conseil</b>	<b>IRD</b>
Capital souscrit	44 275	-	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	-	13 185
Réserves	19 908	4 061	- 1 496	1 655	- 1 531	17 219
Résultat	3 155	373	81	4 050	- 261	- 1 089
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>	<b>80 523</b>	<b>4 434</b>	<b>- 1 415</b>	<b>5 705</b>	<b>- 1 791</b>	<b>73 590</b>
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	44 040	42 068	- 47	5 125	303	- 3 409
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	1 372	595	29	762	- 14	-
<b>Capitaux Propres</b>	<b>125 936</b>	<b>47 097</b>	<b>- 1 432</b>	<b>11 592</b>	<b>- 1 502</b>	<b>70 181</b>
Obligations	3 000					3 000
Emprunts long-terme	100 724	-	-	67 975	46	32 703
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	742	-	-	689	-	53
Provisions non courantes	604	72	29	34	554	- 86
Impôts différés passifs	4 418	-	-	3 635	-	783
Autres passifs non courants	7 714	752	-	2 649	5	4 308
<b>Passif non courant</b>	<b>117 202</b>	<b>824</b>	<b>29</b>	<b>74 982</b>	<b>605</b>	<b>40 761</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	4 511	156	21	2 410	560	1 364
Impôts Courants	1 600	6	-	1 594	-	-
Dettes financières courantes	7 832	1	-	4 837	41	2 953
Provisions (courant)	10	-	-	-	10	-
Autres passifs courants	13 910	24 351	2 318	51 935	5 162	- 69 858
<b>Passif Courant</b>	<b>27 863</b>	<b>24 514</b>	<b>2 339</b>	<b>60 776</b>	<b>5 773</b>	<b>- 65 541</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>271 001</b>	<b>72 436</b>	<b>937</b>	<b>147 350</b>	<b>4 877</b>	<b>45 401</b>

<b>PASSIF au 31/12/09 en K€</b>	<b>Total Activité</b>	<b>Capital Investissement</b>	<b>Intermédiation</b>	<b>Immobilier</b>	<b>Conseil</b>	<b>IRD</b>
Capital souscrit	44 275	-	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	-	13 185
Réserves	17 030	4 772	- 1 304	1 101	- 1 294	13 755
Résultat	2 754	- 687	- 69	3 544	- 237	203
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>	<b>77 244</b>	<b>4 085</b>	<b>- 1 373</b>	<b>4 645</b>	<b>- 1 531</b>	<b>71 418</b>
Réserves Minoritaires	40 033	35 462	- 31	4 289	312	-
Instruments dérivés						
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	- 22	- 630	- 25	643	- 9	-
<b>Capitaux Propres</b>	<b>117 255</b>	<b>38 917</b>	<b>- 1 430</b>	<b>9 577</b>	<b>- 1 227</b>	<b>71 418</b>
Obligations	-	-	-	-	-	-
Emprunts long-terme	86 825	267	-	65 009	83	21 466
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	369	-	-	328	-	42
Provisions non courantes	736	82	42	19	668	- 75
Impôts différés passifs	4 222	-	-	4 221	-	-
Autres passifs non courants	5 590	658	-	3 369	75	1 488
<b>Passif non courant</b>	<b>97 741</b>	<b>1 008</b>	<b>42</b>	<b>72 946</b>	<b>826</b>	<b>22 921</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	4 077	111	53	3 392	391	130
Dettes financières courantes	6 781	7	6	4 735	176	1 856
Impôts Courants	445	-	-	445	-	-
Provisions (courant)	10	-	-	-	10	-
Autres passifs courants	6 160	20 456	2 483	49 972	5 030	- 71 781
<b>Passif Courant</b>	<b>17 473</b>	<b>20 575</b>	<b>2 542</b>	<b>58 544</b>	<b>5 607</b>	<b>- 69 796</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>232 469</b>	<b>60 500</b>	<b>1 155</b>	<b>141 067</b>	<b>5 205</b>	<b>24 543</b>

<b>Compte de Résultat au 31/12/10 en K€</b>	<b>Total Activité</b>	<b>Capital Investissement</b>	<b>Intermédiation</b>	<b>Immobilier</b>	<b>Conseil</b>	<b>IRD</b>
Chiffre d'affaires	13 887	247	852	6 580	4 800	1 408
Résultat de l'activité de portefeuille	10 634	2 908	-	7 628	43	54
Autres Produits opérationnels	439	11	6	138	197	88
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>24 961</b>	<b>3 166</b>	<b>858</b>	<b>14 346</b>	<b>5 040</b>	<b>1 550</b>
Autres achats et charges externes	- 5 119	- 394	- 154	- 1 387	- 2 060	- 1 124
Charges de personnel	- 6 947	- 1 084	- 664	- 794	- 2 898	- 1 507
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 364	- 213	- 16	- 860	- 127	- 148
Dotations aux Provisions	92	11	6	78	121	45
Dotations aux Amortissements	- 731	- 63	- 68	- 241	- 316	- 44
Autres Charges opérationnelles	- 1 199	- 471	6	- 558	- 142	- 33
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>- 15 267</b>	<b>- 2 215</b>	<b>- 901</b>	<b>- 3 919</b>	<b>- 5 422</b>	<b>- 2 810</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>9 693</b>	<b>951</b>	<b>- 44</b>	<b>10 427</b>	<b>- 381</b>	<b>- 1 260</b>
Produits Financiers	269	9	-	22	10	229
Charges Financières	- 3 259	-	-	- 2 315	- 5	- 940
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 2 990</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>- 2 293</b>	<b>5</b>	<b>- 711</b>
Part dans le résultat net des MEE	- 74	- 1	-	- 73	-	-
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>6 629</b>	<b>959</b>	<b>- 44</b>	<b>8 061</b>	<b>- 376</b>	<b>- 1 971</b>
Impôts	- 2 102	9	154	- 3 249	102	882
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>4 527</b>	<b>968</b>	<b>110</b>	<b>4 812</b>	<b>- 275</b>	<b>- 1 089</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>1 372</b>	<b>595</b>	<b>29</b>	<b>762</b>	<b>- 14</b>	<b>-</b>
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>	<b>3 155</b>	<b>373</b>	<b>81</b>	<b>4 050</b>	<b>- 261</b>	<b>- 1 089</b>

<b>Compte de Résultat au 31/12/09 en K€</b>	<b>Total Activité</b>	<b>Capital Investissement</b>	<b>Intermédiation</b>	<b>Immobilier</b>	<b>Conseil</b>	<b>IRD</b>
Chiffre d'affaires	15 384	250	3 183	7 065	4 740	145
Résultat de l'activité de portefeuille	6 816	421	-	4 985	18	1 393
Autres Produits opérationnels	649	9	5	242	96	296
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>22 849</b>	<b>680</b>	<b>3 188</b>	<b>12 292</b>	<b>4 854</b>	<b>1 834</b>
Autres achats et charges externes	- 6 604	- 319	- 950	- 1 961	- 2 106	- 1 269
Charges de personnel	- 7 847	- 968	- 1 834	- 711	- 2 576	- 1 758
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 382	- 219	- 64	- 708	- 144	- 248
Dotations aux Provisions	17	- 33	- 15	- 45	55	57
Dotations aux Amortissements	- 487	- 43	- 123	- 87	- 180	- 55
Autres Charges opérationnelles	- 624	- 518	- 175	- 652	- 152	873
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>- 16 927</b>	<b>- 2 100</b>	<b>- 3 161</b>	<b>- 4 164</b>	<b>- 5 103</b>	<b>- 2 400</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>5 922</b>	<b>- 1 420</b>	<b>27</b>	<b>8 128</b>	<b>- 249</b>	<b>- 566</b>
Produits Financiers	1 365	90	4	40	1	1 230
Charges Financières	- 2 695	-	- 4	- 1 844	- 7	- 840
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 1 330</b>	<b>90</b>	<b>-</b>	<b>- 1 804</b>	<b>- 6</b>	<b>390</b>
Part dans le résultat net des MEE	2			2		
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>4 594</b>	<b>- 1 330</b>	<b>27</b>	<b>6 326</b>	<b>- 255</b>	<b>- 176</b>
Impôts	- 1 862	12	- 123	- 2 140	10	379
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>2 732</b>	<b>- 1 317</b>	<b>- 95</b>	<b>4 187</b>	<b>- 246</b>	<b>203</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>- 22</b>	<b>- 630</b>	<b>- 25</b>	<b>643</b>	<b>- 9</b>	<b>-</b>
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>	<b>2 754</b>	<b>- 687</b>	<b>- 69</b>	<b>3 544</b>	<b>- 237</b>	<b>203</b>

## 9. DETAIL DES RUBRIQUES RELATIVES AUX ACTIVITES DESTINEES A ETRE CEDEES

Conformément aux dispositions des normes IFRS 5.33, 5.34 et 5.35, les reclassements à l'actif, au passif et au compte de résultat des activités destinées à être cédées donnent lieu à une présentation dans la présente note.

Au 31/12/2010, les cessions de logements sous compromis dont les délais de rétractations sont arrivés à échéance, ont été valorisés à la valeur de cession sous la rubrique « actifs destinés à être cédés ».

Aucun « passif destiné à être cédé » n'est constaté au 31/12/2010.

## 10. HONORAIRES COMMISSARIAT AUX COMPTES

	Total	KPMG	Aequitas	Grant Thornton	Autres
CAC IRD	85 500	42 750	42 750	-	-
CAC filiales	133 730	51 920	27 560	30 950	23 300
Honoraires autres diligences liés à CAC IRD	-	-	-	-	-
Honoraires autres diligences liés à CAC Filiales	-	-	-	-	-
Autres prestations rendues par les CAC ou leur réseau	-	-	-	-	-
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-
Autres prestations rendues par les CAC ou leur réseau	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>219 230</b>	<b>94 670</b>	<b>70 310</b>	<b>30 950</b>	<b>23 300</b>

### 20.1.2.2 Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2009

#### 1. PRESENTATION DU GROUPE

L'INSTITUT REGIONAL DE DEVELOPPEMENT DE LA REGION NORD PAS-DE-CALAIS (ci après désigné par I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS) est une Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 44 274 913.25 euros. Son siège social est situé dans l'immeuble EURALLIANCE, 2 avenue de Kaarst 59777 EURALILLE.

La vocation de l'I.R.D NORD PAS-DE-CALAIS est d'accompagner la création, le développement, les projets immobiliers, la transmission des PME-PMI du Nord Pas-de-Calais, de contribuer au développement économique régional, de favoriser la dynamique des territoires et offrir une gamme complète de solutions financières et de conseils pour accompagner les entreprises dans leur croissance.

Les activités du groupe s'articulent autour de 4 pôles : le capital développement, l'immobilier, l'intermédiation (transmission, transactions immobilières) et le conseil.

Société inscrite sur Euronext Paris, compartiment C (Isin FR0000124232), l'I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS établit ses comptes consolidés selon les différentes normes IFRS et IAS qui lui sont applicables. Ces différentes normes sont présentées ci-après, poste par poste, l'IRD assurant le statut de société mère consolidante de l'ensemble du groupe.



Les comptes consolidés au 31/12/2009 tels que présentés ci-dessous ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de l'IRD en date du 21/04/2010 et sont exprimés en milliers d'euros.

## **2. FAITS CARACTERISTIQUES 2009**

- Livraison de l'immeuble BAYER, situé sur la Zone Eurasanté de Loos pour une superficie de 11.700 m<sup>2</sup>, porté par la SCI de l'Officine. L'immeuble a été livré et mis en location en Avril 2009.
- Livraison du siège social de la société NORPAC porté par la société AVENIR ET TERRITOIRES
- Livraison de l'immeuble « bâtiment de service » porté par la société BATIXIS.
- Cession de 100% des titres de la SCI de l'Officine par la société BATIXIS à la société AVENIR ET TERRITOIRES.
- Souscription par la société AVENIR ET TERRITOIRES de 4 emprunts bancaires pour un montant total de 18.5 M€ afin de financer les biens immobiliers sous-jacents.
- Cession de 15 logements et signature de 5 compromis de vente de logements d'habitation au sein des sociétés immobilières de logement. Réception dans le même temps de 14 logements acquis en VEFA, par la société FORELOG.
- Libération du deuxième tiers de l'augmentation de capital de CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS pour 4.4 M€.
- Mise en place de SWAP de couverture à taux fixe sur une partie des emprunts à taux variable (25.6 M€), sur une durée de 7 ans. Les sociétés concernées sont IRD, AVENIR ET TERRITOIRES, BATIXIS, OFFICINE.
- Cession de la participation détenue dans la société RPC & Associés pour un montant de 1.3 M€.
- Emission de BSAAR avec suppression du Droit Préférentiel de Souscription au profit de la société IRDEC MANAGEMENT pour un montant de 177 K€.
- Reclassement des titres de participations des « fonds territoriaux » de la société CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS à la société NORD CREATION.

## **3. CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

Les comptes consolidés sont établis en euros sur la base des comptes sociaux au 31/12/2009 des sociétés intégrées.

Les informations financières reprises dans les présents comptes ont été préparées conformément aux normes et interprétations IFRS applicables au Groupe I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS au 31 décembre 2009. Les éléments financiers sont présentés en milliers d'euros (K€) arrondis à l'unité la plus proche sauf indication contraire. La base de préparation des informations financières décrites dans les notes suivantes ainsi que dans le cadre du bilan et compte de résultat résulte :

- des normes et interprétations IFRS applicables de manière obligatoire aux comptes ouverts à compter du 01/01/2009 conformément au référentiel adopté dans l'Union Européenne.
- des options retenues et des exemptions utilisées qui sont celles que le Groupe a retenu depuis l'établissement de ses premiers comptes consolidés IFRS au 31/12/2004.

### 3.1 Référentiel IFRS appliqué

L'application de la norme IAS 1 « Présentation des états financiers » a un impact en termes de présentations des états financiers. En effet, nous trouverons un état « du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres » regroupant le résultat de l'exercice et les autres produits et autres charges enregistrés directement dans les capitaux propres.

Le Groupe IRD a choisi d'appliquer les normes IFRS 3R « Regroupement d'entreprise » et IAS 27R « Etats financiers consolidés et individuels » par anticipation pour l'exercice 2009. L'effet principal, dans les comptes consolidés du groupe IRD, de l'application de ces normes est le passage de l'impact des variations de périmètre dans les capitaux propres consolidés. Le groupe n'a pas choisi de retenir l'option sur l'évaluation à la juste valeur des intérêts minoritaires.

La norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes consolidés.

La norme IAS 23 « Coûts d'emprunts » amendée, qui rend obligatoire l'incorporation des coûts d'emprunts au prix de revient des actifs qualifiables était déjà appliquée au 31/12/08 dans les comptes consolidés notamment pour les VEFA FORELOG, et les constructions des sièges Bayer et Norpac sous l'OFFICINE et AVENIR ET TERRITOIRES.

Les autres normes et interprétations qui entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2009 ne trouvent pas à s'appliquer dans le groupe ou n'ont pas d'impact significatif sur les comptes consolidés du groupe. Il s'agit de :

L'interprétation IFRIC 14-IAS 19 concernant le plafonnement des actifs de couverture des engagements sociaux ;

L'interprétation IFRIC 11-IFRS 2 sur les actions propres et les transactions intra-groupe ;

L'amendement relatif aux reclassements d'actifs financiers IAS 39 et IFRS 7 ;

La norme IFRS 2 « Paiements fondés sur des actions » amendée, relative aux conditions d'acquisition des droits et annulations ;

L'interprétation IFRIC 13 « Programme de fidélité client »

L'interprétation IFRIC 14 « Plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, exigences de financement minimal et leur interaction »

L'interprétation IFRIC 15 « Accord pour la construction d'un bien immobilier » (non adoptée encore par l'Union européenne »

### 4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés d'I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS au 31 décembre 2009 reprennent les comptes des sociétés suivantes (classement par ordre alphabétique) :

Société	Siège social	N° RCS
ADER	2 rue Villermaux MEDIAPARC - 54000 NANCY	Nancy 501 611 917
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 519 329 548

ALLIANSYS (NORD CREATION)	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 377 594 601
ANTFIELD	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing 481 775 286
ARTOIS EXPANSION	Créartois, rue Kepler - 62223 SAINT LAURENT BLANGY	Arras 502 366 883
AVENIR & TERRITOIRES	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 508 242 112
BATIXIA	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 444 039 671
BATIXIS	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 433 878 154
CIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	Roubaix-Tourcoing B 353 720 667
CONSTRUIRE DEMAIN	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 504 404 674
COTE OPALE EXPANSION	512 avenue de l'université - 59140 DUNKERQUE	Dunkerque B 501 708 051
CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 381 937 382
DOUAISIS EXPANSION	100 rue Pierre Dubois - 59500 DOUAI	Douai 515 185 999
EPARGNANCE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 491 370 219
FLANDRE EXPANSION	1 rue de Strasbourg - 59280 ARMENTIERES	Lille B 499 314 698
FONCIERE DE LA PILATERIE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 504 097 601
FORELOG	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 493 224 240
IDEF	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 494 774 516
IMMOBILIERE DE LA FILATURE DU SARTEL	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 509 343 869
IRD	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 456 504 877
MAP HOLDING	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing 433 996 097
MARKET AUDIT	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing B 347 592 818
MARKET IN WEB – RÉSONÉGO	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Lille 491 372 512
MILLEPERTUIS	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 322 451 337
NORD TRANSMISSION	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 433 683 877
RESALLIANCE CONSEIL	29 rue Blanche - 75009 PARIS	Paris B 432 791 531
RESALLIANCE ET ASSOCIES	29 rue Blanche - 75009 PARIS	Paris B 410 082 739
RPC ET ASSOCIES	5 Boulevard Gabriel Guist Hau - 44000 NANTES	Nantes B 489 871 269
RPC ET ASSOCIES EST	2 rue Villermaux MEDIAPARC - 54000 NANCY	Nancy 499 401 230
SAINT OMER EXPANSION	16 place Victor Hugo - 62500 SAINT OMER	Saint Omer B 498 598 507
SAMBRE AVESNOIS EXPANSION	13 avenue de Ferriere - 59600 MAUBEUGE	Avesnes sur Helves B 382 490 811
SCI BUET DE VENDEVILLE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille D 421 771 676
SCI GMA	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Roubaix - Tourcoing D 352 157 408
SCI MARCQ DELCENSERIE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 411 590 664
SCI MARCQ HIPPODROME	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Roubaix - Tourcoing D 423 149 665
SCI MARCQ POIVRE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille D 421 760 554
SCI DE L'OFFICINE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 499 398 587
SCIGI	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	Roubaix - Tourcoing D 335 148 243
SOREX IMMO	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 433 794 716
TOUS TERRAINS ASSOCIES	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing B 393 404 199

## **4.1 Evolution du périmètre**

### **4.1.1 Acquisition ou création sur l'exercice 2009**

Au cours de l'exercice 2009, 2 sociétés ont été créées : AMENAGEMENT ET TERRITOIRES et DOUAISIS EXPANSION.

### **4.1.2 Cession, dé-consolidation et changement de méthodes de consolidation**

RPC ET ASSOCIES a été cédée en fin d'année.

Suite à une augmentation de capital, le groupe IRD a vu sa participation dans Ader passé de 35.71% à 38.46% ce qui a entraîné un changement de méthode de consolidation, Ader passant d'une mise en équivalence à une intégration globale.

### **4.1.3 Modification significative des taux de participation**

- Augmentation de capital d'AVENIR & TERRITOIRES faisant passer le taux de détention de l'IRD NORD – PAS DE CALAIS de 91,96 % à 70,56 %.
- La SCI de l'OFFICINE, auparavant détenue par BATIXIS, a été cédée à AVENIR & TERRITOIRES faisant passer le taux de détention de l'IRD NORD – PAS DE CALAIS de 98,63 % à 70,56 %.
- Les fonds territoriaux suivants ont été rachetés par NORD CREATION à CROISSANCE NORD – PAS DE CALAIS modifiant leur taux de détention de l'IRD NORD – PAS DE CALAIS :
  - o ARTOIS EXPANSION (passe de 87,50 % à 35,92 %)
  - o SAMBRE AVESNOIS EXPANSION (passe de 40,17 % à 28,74 %)
  - o ST OMER EXPANSION (passe de 29,21 % à 20,90 %)
  - o COTE D'OPALE EXPANSION (passe de 31,33 % à 22,42 %)
  - o FLANDRE EXPANSION (passe de 33,04 % à 23,64 %)
- IRD NORD – PAS DE CALAIS a racheté 15 % de FORELOG au GIPEL, faisant passer son taux de détention de 79,93 % à 94,93 %. Les SCI sous Forelog (MARCQ POIVRE, MARCQ DELCENSERIE, GMA, MARCQ HIPPODROME et BUET DE VENDEVILLE) voient aussi leur taux de détention de l'IRD NORD – PAS DE CALAIS augmenter et passer de 79,92 % à 94,92 %.
- Une augmentation de capital a eu lieu chez RPC et ASSOCIES EST faisant passer le taux de détention de l'IRD – NORD PAS-DE-CALAIS de 70 % à 97,93 %.

## **4.2 Méthodes de consolidation**

### **4.2.1 Principes**

#### **4.2.1.1 Principes généraux**

Toutes les sociétés dans lesquelles le groupe détient, directement ou indirectement, un minimum de participation de 20 % sont consolidées, dans la mesure où la contribution de la société au chiffre d'affaires, au résultat et aux capitaux propres de groupe consolidé est significative et dans lesquelles

on détient un pouvoir décisionnaire. Selon l'IAS 27, la définition du contrôle est de « pouvoir contrôler les politiques financières et opérationnelles d'une entité afin d'obtenir des avantages de ces activités ». Les comptes des sociétés dans lesquelles le groupe exerce un contrôle exclusif sont consolidés suivant la méthode de l'intégration globale.

Les normes IFRS (IAS 31.1 concernant le contrôle conjoint, IAS 28.1 concernant l'influence notable) autorisent les entreprises de capital risque ou autres entreprises similaires d'exclure de leur périmètre de consolidation leurs participations qui relèvent alors de la catégorie des « titres immobilisés de l'activité de portefeuille » (TIAP). Ces titres, non consolidés, sont repris dans la catégorie « Instruments financiers évalués à la juste valeur par leur compte de résultat ».

#### 4.2.1.2 Exclusions :

- Restrictions sévères et durables sur les transferts de fonds vers l'entreprise consolidante

Compte tenu des particularités juridiques des SA d'HLM en matière de transfert de trésorerie et de patrimoine, les filiales de CMI étant toutes sociétés d'HLM n'ont pas été intégrées dans le périmètre de consolidation. En effet, l'entreprise consolidante ne peut pas appréhender le patrimoine d'une SA d'HLM quand bien même elle pourrait, dans certains cas, bénéficier partiellement ou totalement des résultats de la filiale. Au surplus le groupe ne dispose pas d'influence notable.

- Participations contrôlées ou sous influence notable détenues par les organismes de capital risques, des fonds de placement, des trusts ou des entités similaires.

Par ailleurs, le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS exploite une activité de capital développement au travers de ses filiales CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS, ALLIANSYS, IDEF, SAMBRE AVESNOIS EXPANSION, FLANDRE EXPANSION, COTE OPALE EXPANSION, SAINT-OMER EXPANSION, ADER, ARTOIS EXPANSION, CONSTRUIRE DEMAIN et DOUAISIS EXPANSION. Ces sociétés ont pour objet la structuration financière de haut de bilan de sociétés dans lesquelles elles prennent des participations. Les titres acquis dans ce cadre n'ayant pas pour vocation de demeurer durablement à l'actif et le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS n'intervenant pas dans la gestion de ces participations, celles-ci sont considérées comme relevant de l'activité de portefeuille et les titres associés sont analysés en tant que « Titres Immobilisés de l'Activité de Portefeuille » (TIAP). Ces titres font l'objet d'une évaluation en « juste valeur » (voir § 5.8.1 ci-après).

Dans le même esprit, le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS a développé une activité de capital développement appliquée à l'immobilier au travers des sociétés BATIXIS et BATIXIA dont les participations au travers de SCI présentent également un caractère de TIAP et sont valorisées conformément aux principes présentés en § 5.5.

Les autres sociétés exclues des traitements de consolidation présentent soit des pourcentages de contrôle inférieur à 20%, soit un mode de fonctionnement de type coopératif ne permettant pas d'en assurer le contrôle.

#### 4.3 Entités consolidées

Entités	31 DECEMBRE 2009			31 DECEMBRE 2008		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
IRD	100,00%	100,00%	société mère	100,00%	100,00%	société mère
ADER	38,46%	22,07%	IG	35,71%	20,49%	IG

ALLIANSYS - NORD CREATION	67,84%	41,05%	IG	67,84%	38,92%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	100,00%	100,00%	IG			
ANTFIELD	100,00%	94,90%	IG	100,00%	94,90%	IG
ARTOIS EXPANSION	87,50%	35,92%	IG	87,50%	87,50%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	71,66%	70,56%	IG	93,24%	91,96%	IG
BATIXIA	18,00%	17,72%	MEE	18,00%	17,75%	MEE
BATIXIS	100,00%	98,47%	IG	100,00%	98,63%	IG
CIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT	98,53%	98,53%	IG	98,53%	98,53%	IG
CONSTRUIRE DEMAIN	55,00%	31,55%	IG	55,00%	31,55%	IG
COTE OPALE EXPANSION	54,61%	22,42%	IG	54,61%	31,33%	IG
CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS	57,37%	57,37%	IG	57,37%	57,37%	IG
DOUAISIS EXPANSION	53,85%	22,10%	IG			
EPARGNANCE	29,72%	29,72%	IG	21,47%	21,47%	IG
FLANDRE EXPANSION	57,59%	23,64%	IG	57,59%	33,04%	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	100,00%	98,47%	IG	100,00%	98,63%	IG
FORELOG	95,00%	94,93%	IG	80,00%	79,93%	IG
IDEF	35,00%	35,00%	IG	35,00%	35,00%	IG
IMMOBILIERE DE LA FILATURE DU SARTEL	100,00%	98,47%	IG	100,00%	98,63%	IG
MAP HOLDING	100,00%	94,90%	IG	100,00%	94,90%	IG
MARKET AUDIT	100,00%	94,90%	IG	100,00%	94,90%	IG
MARKET IN WAEB / RESONEGO	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
MILLEPERTHUIS	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
NORD TRANSMISSION	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG

Entités consolidées (suite)

Entités	31-déc-09			31-déc-08		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
RESALLIANCE CONSEIL	94,90%	94,90%	IG	94,90%	94,90%	IG
RESALLIANCE ET ASSOCIES	84,98%	84,98%	IG	84,98%	84,98%	IG
RPC ET ASSOCIES	76,00%	76,00%	IG	76,00%	76,00%	IG
RPC ET ASSOCIES EST	97,93%	97,93%	IG	70,00%	70,00%	IG
SAINT OMER EXPANSION	50,91%	20,90%	IG	50,91%	29,21%	IG
SAMBRE AVESNOIS EXPANSION	70,02%	28,74%	IG	70,02%	40,17%	IG
SCI BUET DE VENDEVILLE	99,99%	94,92%	IG	99,99%	79,92%	IG

SCI GMA	100,00%	94,92%	IG	100,00%	79,92%	IG
SCI MARCQ DELCENSERIE	99,99%	94,92%	IG	99,99%	79,92%	IG
SCI MARCQ HIPPODROME	99,99%	94,92%	IG	99,99%	79,92%	IG
SCI MARCQ POIVRE	99,99%	94,92%	IG	99,99%	79,92%	IG
SCI DE L'OFFICINE	100,00%	70,56%	IG	100,00%	98,63%	IG
SCIGI	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
SOREX IMMO	80,00%	80,00%	IG	75,00%	75,00%	IG
TOUS TERRAINS ASSOCIES	100,00%	94,90%	IG	100,00%	94,90%	IG

IG : Intégration Globale

IP : Intégration Proportionnelle

MEE : Mise En Equivalence

#### 4.4 Entités non consolidées:

Liste des entreprises exclues du périmètre de consolidation :

Entités	détenues par	% Contrôle	% d'intérêts	Commentaire
NORD FINANCEMENT	IRD	28,29%	28,29%	relève du statut COOPERATIVE => absence de contrôle
GENERATION 2020	IRD	15,19%	15,19%	% contrôle < 20%
INOVAM	CROISSANCE NPDC & ALLIANSYS NORD CREATION	20,49%	9,84%	Aucun pouvoir décisionnaire
VILOGIA PRIMO	CMI	88,00%	84,72%	SA d'HLM
VILOGIA	CMI	90,11%	73,71%	SA d'HLM
VILOGIA SERVICES	CMI	83,00%	81,78%	SA d'HLM
VILOGIA PREMIUM	CMI	53,00%	46,72%	SA d'HLM
FONCIERE DE FLANDRE	CMI	10,00%	10,00%	SA d'HLM
CAPCIL	CMI	1,08%	1,08%	SA d'HLM

## 5. REGLES ET METHODES COMPTABLES

### 5.1 Période de consolidation

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes ou des situations intermédiaires à la même date que celles des comptes consolidés. Les états financiers consolidés intègrent les états financiers des sociétés acquises à compter de la date de prise de contrôle

### 5.2 Retraitements propres aux comptes consolidés

Outre l'incidence des retraitements repris ci-dessus, les autres opérations liées à l'établissement des comptes consolidés sont :

- élimination des titres de participation
- élimination des dividendes, plus values internes, dotations et reprises concernant les différentes sociétés intégrées globalement
- élimination des charges et produits internes

- élimination des comptes courants inter sociétés
- constatation des impôts différés actifs et passifs
- imputation des actions d'autocontrôle sur les capitaux consolidés
- reclassement sous une rubrique spécifique des actifs, passifs et résultats nets des activités destinées à être cédées
- répartition des résultats et des capitaux propres entre minoritaires et groupe.

Le groupe n'a consenti aucun avantage particulier à son personnel (Stock option par exemple) qui pourrait conduire à l'un des retraitements prévus par les normes IFRS 2 et IAS 19 « avantages au personnel » autre que ceux qui étaient déjà pratiqués par le groupe et qui concernent les indemnités de départ en retraite.

La charge liée à l'accord d'intéressement du groupe a été comptabilisée à hauteur des montants encourus.

Il n'est pas opéré de retraitement spécifique aux coûts des emprunts tel qu'il pourrait résulter de l'application de la norme IAS 23. Ces coûts ont été historiquement enregistrés au compte de résultat.

### **5.3 Goodwill**

Des goodwill ont été enregistrés pour la première fois dans les comptes consolidés arrêtés au 31/12/2006 suite à l'intégration de RESALLIANCE CONSEIL et de RESALLIANCE FINANCES et leurs filiales ; ils résultent de la différence entre la valeur d'acquisition des titres et la part détenue dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis.

Un test de dépréciation (également appelé impairment test) est effectué à chaque arrêté de comptes. Ce test consiste à mettre à jour la valorisation de chaque sous-groupe sur la base des principes ayant prévalu lors de l'apport de juin 2006 ou toute autre valorisation plus récente si elle existe. Pour ce calcul, il est fait référence aux données (chiffres d'affaires, marge brute, résultat courant) de l'exercice en cours, de l'exercice antérieur et des éléments prévisionnels de l'exercice à venir.

Pour le cas où la valorisation ainsi obtenue viendrait à être inférieure de manière durable à celle enregistrée lors de l'apport, une dépréciation est constatée dans les comptes consolidés.

### **5.4 Autres Immobilisations incorporelles**

Ce poste comprend essentiellement des logiciels et les fonds de commerce historiquement détenus par les autres filiales du groupe. Ces éléments sont retenus pour leur valeur nette comptable telle qu'elle résulte des comptes sociaux.

La durée d'amortissement retenue pour les logiciels est de 3 ans dans la majorité des cas, cette durée étant représentative de la durée estimée d'utilisation.

Une durée plus longue peut toutefois être appliquée pour des logiciels spécifiques ayant un caractère « structurant », c'est notamment le cas du logiciel utilisé par la société MARKET IN WEB / RESONEGO qui se trouve amorti sur 5 ans.

Les fonds de commerce ne font pas l'objet d'un amortissement, ils font l'objet d'une provision lorsque leur valeur recouvrable devient inférieure à leur valeur comptable.



## 5.5 Immeubles de placements

Les actifs immobiliers concernés sont « des biens immobiliers... détenus par un propriétaire ...pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux ... ». Ces biens ne sont pas utilisés à des fins administratives ou pour la fourniture de biens et/ou de services internes au groupe.

Les immeubles concernés sont détenus par les filiales immobilières BATIXIS, SCIGI, BATIXIA, FORELOG, les SCI GMA, SCI MARCQ POIVRE, SCI MARCQ DELCENSERIE, SCI BUET VENDEVILLE, SCI MARCQ HIPPODROME, AVENIR & TERRITOIRES et OFFICINE.

Dans les comptes consolidés au 31/12/2009, les immeubles de placement ont fait l'objet d'une évaluation financière en interne - conformément aux principes de juste valeur d'IAS 40 - sur les bases décrites ci-après, la variation de juste valeur est constatée par le biais du résultat.

### 5.5.1 Immobilier d'entreprise

La valorisation financière se fait par application d'un taux de capitalisation sur le montant d'un loyer annuel récurrent. Le taux retenu se compose de 3 éléments:

- Un facteur représentatif du taux du marché financier : la moyenne du TME des 5 dernières années (3,94 % au 31/12/2009)
- Un facteur représentatif du rendement minimum attendu par le marché immobilier :
  - o Immeubles de commerce : 1,45 %
  - o Immeubles de bureaux : 1,65 %
  - o Immeubles de logistique : 2,62 %

Ces taux sont établis par référence avec les publications de l'IPD et sont revus tous les semestres en fonction de la variation de l'indice.

- Un facteur propre à l'actif immobilier tenant compte de ses caractéristiques intrinsèques. Ainsi chaque immeuble fait l'objet d'une appréciation sur la base de 4 critères : l'emplacement, la fongibilité, la capacité du bien à se valoriser dans le temps, le risque preneur. Les notations en résultant génèrent un taux de rendement additionnel attendu propre au bien immobilier, ce taux peut varier de 0,40 % à 8,90 %.
- Il est ensuite appliqué un coefficient de vétusté sur la valeur ainsi obtenue afin de tenir compte du vieillissement du bien et de la nécessité d'engager à terme des travaux importants d'entretien et de réparation. Ce coefficient représente 1% de la valeur brute en construction et agencements par année d'ancienneté.
- En cas de vacance locative, une réfaction de 20 % est appliquée sur la valeur ainsi calculée en cas de vacance supérieure à 12 mois, ce taux passe à 40 % en cas de vacance locative supérieure à 24 mois.
- Enfin, par prudence, il est appliqué un plafonnement aux montants ainsi calculés en limitant le loyer servant de base aux calculs à 3,5 fois le TME moyen des 5 dernières années appliqué à la valeur brute comptable.
- Dans les 12 mois d'acquisition ou de réception d'un immeuble, celui-ci est maintenu durant cette période à sa valeur d'origine.

- Par ailleurs, dès lors qu'un bien a fait l'objet d'une évaluation immobilière, cette dernière prévaut sur toute autre approche dans les 12 mois de sa réalisation.

### 5.5.2 Immobilier d'habitat

Depuis 2008, il a été appliqué la méthode de valorisation similaire avec les principes exposés ci-avant et adapté à l'habitat locatif savoir :

- Une valorisation financière est établie logement par logement sur la base du dernier loyer connu auquel est appliquée un taux de capitalisation. Ce taux se compose de trois éléments :
  - o Le TME moyen des 5 dernières années pour faire référence au marché financier (3,94 % au 31/12/2009)
  - o Le coefficient représentatif du taux minimum attendu par le marché immobilier soit 0,49 % (0,50 % au 31/12/2008). Ce coefficient est revu tous les semestres en fonction de la variation de l'indice IPD propre au logement.
  - o Un facteur propre à l'actif immobilier tenant compte de ses caractéristiques intrinsèques. Ainsi chaque immeuble fait l'objet d'une appréciation sur la base de 4 critères : l'emplacement, la qualité de la construction, la vétusté, les espaces verts pour les maisons ou l'étage pour les appartements. Les 2 premiers critères étant surpondérés à 200%. Il en résulte une notation pour chaque bien qui appliquée à une grille génère un taux de rendement additionnel attendu propre au bien. Ce taux peut varier de 0,06 % à 3,30 %.
  - o Une décote pour frais de remise en état estimée à 1% de la valeur brute en construction et agencements par année d'ancienneté vient diminuer le montant ainsi calculé. Lorsqu'un logement fait l'objet d'une opération de relooking significative, cette provision est alors neutralisée.
  - o Lorsqu'un impact TVA existe (immeuble acquis en VEFA), la juste valeur se trouve réduite du montant de TVA à régulariser.
  - o Une décote de 30% pour défaut de liquidité est appliquée à l'ensemble des biens détenus par les SCI.
  - o A la clôture, les biens ayant fait l'objet d'un compromis de vente signé (délai de rétractation achevé) sont valorisés au montant du compromis sans qu'aucune décote ne soit appliquée. Ces logements sont transférés sous la rubrique « actifs destinés à être cédés ».

### 5.6 Immeuble d'exploitation

Il s'agit de l'immeuble destiné à la « production des services », constitué d'une quote-part de l'immeuble Euralliance, situé à Lille et abritant les activités de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS ainsi que ses filiales CROISANCE NORD PAS-DE-CALAIS, ALLIANSYS NORD CREATION, NORD TRANSMISSION, SOREX, FORELOG, BATIXIS, SOREX IMMO, SCI OFFICINE, AVENIR & TERRITOIRES.

Cet immeuble a été cédé à AVENIR & TERRITOIRES sur base d'expertise et se trouve désormais réparti entre :

- Une surface (34%) dédiée à l'exploitation du groupe, relevant de ce fait selon la norme IAS 16 de la catégorie immeuble d'exploitation
- Et une surface (66%) relevant de l'activité immeuble de placement car louée à des tiers.

Pour les immeubles d'exploitation, les composants retenus et les durées d'amortissement sont repris ci-dessous conformément aux recommandations de la FSIF de juillet 2004:

<b>Immobilisation</b>	<b>Décomposition</b>	<b>Durée d'utilité (en année)</b>	<b>Mode Economique</b>
Terrain	10%	n/a	n/a
Constructions structure	45%	60	Linéaire
Construction façades	13.5%	30	Linéaire
Constructions installations générales	18%	20	Linéaire
Constructions Agencements	13.5%	12	Linéaire
	<b>100%</b>	<b>36,3</b>	

### **5.7 Autres immobilisations corporelles**

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition et amorties sur leur durée réelle d'utilisation.

Le mode d'amortissement retenu est le mode linéaire.

Les durées d'amortissement pratiquées sont :

- matériel informatique : 3 ans
- mobilier de bureau : 10 ans

### **5.8 Immobilisations financières**

#### **5.8.1 Instruments financiers évalués à la juste valeur**

En application des normes IAS 32 et 39, certains instruments financiers doivent faire l'objet d'une évaluation à la juste valeur.

Ce poste reprend:

- L'ensemble des valeurs donnant accès au capital de sociétés civiles ou commerciales (actions ou parts de sociétés)
- Les participations dans les entreprises associées ou des coentreprises détenus par des organismes de capital risque (application des principes fixés par les normes IAS 31-1, IAS 28-1, IAS 39-9,39-46,39-55)
- Et tout autre instrument financier permettant d'accéder au capital de ces sociétés, de façon immédiate ou différée.

A cela il convient d'ajouter les avances en comptes courants consenties à ces sociétés ainsi qu'éventuellement, toute autre opération de nature financière qui ne conduit pas à un droit, immédiat ou différé à une prise de participation dans une société donnée, figurant dans les immobilisations financières. Elles sont également représentatives de l'activité capital risque ou capital développement.

L'ensemble de ces éléments est évalué en juste valeur.

Cette notion intègre les principes suivants :

- L'évaluation des actifs est établie sur la base du montant auquel un actif peut être échangé entre les parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions normales
- L'estimation à la juste valeur n'implique pas nécessairement que l'entreprise évaluée puisse être vendue à la date de l'évaluation, ni que les actionnaires aient l'intention de céder la participation dans un avenir proche.

Pour les valeurs ne faisant pas l'objet d'une évaluation sur un marché réglementé, les principes suivants ont été retenus, principes préconisés par les « Valuation Guidelines » établies par des organisations professionnelles européennes (AFIC, EVCA, BVCA) :

- Référence au prix d'investissement récent, les valeurs détenues depuis moins de 12 mois sont valorisées à leur coût d'acquisition.
- Référence à la valeur de transaction lorsqu'un investissement récent dans cette société a été effectué par un tiers, dans un contexte jugé normal.
- Référence aux informations financières de l'entreprise à savoir :
  - o Le résultat courant, auquel est appliqué un multiple raisonnable,
  - o Les capitaux propres, retraités éventuellement des plus ou moins values latentes significatives (fonds commerciaux, activités sectorielles reconnues)
  - o Les perspectives de résultat

Sur la base de ces éléments financiers fondamentaux, sont intégrées des variables qualitatives résultant de l'évolution de l'activité de la société, de la qualité du management, de l'évolution de son marché ou des produits, ou tout autre facteur ayant ou pouvant avoir une incidence sur la juste valeur de la participation. Ces aspects qualitatifs peuvent conduire à surcoter ou à décoter une participation. Ces éléments constituent des aspects essentiels pour les sociétés nouvelles ou innovantes pour lesquels l'application des principes d'évaluation basés sur des fondamentaux uniquement financiers conduirait à des valeurs quelques fois très éloignées de leur juste valeur.

En l'absence de clause de liquidité qui pourrait résulter d'un pacte d'actionnaire ou de tout document assurant une sortie de notre investissement, une décote pour défaut de liquidité peut être appliquée.

En présence de garantie de type SOFARIS ou FRG, les pertes de valeur sont limitées à la partie non garantie.

Les plus values latentes sont quant à elles impactées par le montant de la rétrocession dû aux organismes garants.

En ce qui concerne les obligations convertibles en actions, il est retenu le principe que la clause de convertibilité ne serait pas appliquée, ce qui, dans les faits antérieurs, constitue la réalité la plus fréquente. En conséquence, ces valeurs sont évaluées sur la base de leur valeur nominale. Cependant, une prime représentative du montant de l'indemnité de non-conversion à laquelle l'investisseur peut contractuellement prétendre est ajoutée. L'estimation de cette indemnité se base sur la juste valeur de l'action référente évaluée dans les conditions présentées ci-dessus.

L'évolution de la juste valeur du portefeuille (appréciation ou dépréciation) est constatée directement au compte de résultat. Les indemnités liées à d'éventuelles garanties (Sofaris, fonds de Garantie Régional) sont constatées indépendamment. Lorsqu'en cas de plus value, il est prévu

contractuellement un reversement partiel de celle-ci à ces organismes, une charge à payer est enregistrée. Celle-ci est déterminée en se référant à la juste valeur retenue de l'investissement concerné. Il est à noter que la convention triennale signée avec la SOFARIS notifie un plafond maximal d'indemnisation dénommé Stop Loss. Dans le cas où ce dispositif est ou viendrait à être appliqué les provisions sur titres de participations et créances attachées tiendraient compte de ce risque de non-indemnisation.

### **5.8.2 Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs**

Le Groupe IRD utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux. (Couverture de flux de trésorerie). Elle applique donc la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies. L'efficacité de couverture est démontrée si les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert sont compensées par les variations de l'instrument de couverture dans un intervalle compris entre 80 et 125 pour cent.

Dans ce cas la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est comptabilisée par contrepartie en capitaux propres pour sa part efficace et en résultat pour sa part inefficace.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis et fondée sur les données de marché.

### **5.9 Stocks et en-cours**

- **Activité immobilière :** Les stocks sont représentatifs de terrains détenus en vue de la vente dans le cours normal de l'activité (IAS 2 § 6.a). Le poste correspond aux terrains portés par les sociétés de marchands de biens. Les stocks sont évalués au plus faible du coût (d'acquisition) et de la valeur nette de réalisation.
- **Activité conseil/intermédiation :** Les travaux en-cours font l'objet d'une valorisation précise intégrant le degré d'avancement de chaque projet. Les sociétés relevant de l'activité conseil notamment disposent de suivis spécifiques permettant d'estimer l'avancement de chaque mission et de le comparer à la facturation enregistrée à cette date. En cas d'écart, une écriture de travaux en cours ou de facturation établie d'avance est enregistrée dans les comptes sociaux de chacune. Ces montants sont repris à l'identique dans les comptes consolidés.

### **5.10 Créances et dettes**

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire estimée en fonction des perspectives de recouvrement est inférieure à la valeur comptabilisée.

Une distinction est faite entre actifs courants et actifs non courants. Est considéré comme actif courant, en application de la norme IAS 1, tout actif respectant les conditions suivantes :

- pouvoir être réalisé, vendu ou consommé dans le cycle d'exploitation normal de l'entreprise
- être détenu dans un but de transaction ou de courte durée, et pouvoir être réalisé dans les douze mois qui suivent la date de clôture, semestrielle ou annuelle
- représenter de la trésorerie ou équivalent.

### **5.11 Valeurs mobilières de placement et placements financiers.**

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur juste valeur à chaque clôture. Lorsqu'elle est possible une opération d' « acheté/vendu » en fin d'exercice permet de matérialiser avec précision la valeur des placements de trésorerie. Lorsqu'une telle opération ne peut être réalisée il est alors fait référence à la valeur communiquée par l'établissement financier à la date la plus proche de l'arrêté avec prise en compte des couvertures le cas échéant.

## **5.12 Activités destinées à être cédées**

En application de la norme IFRS 5, les actifs ou groupe d'actifs cédés ou destinés à être cédés sont portés sous une rubrique spécifique à l'actif des comptes consolidés cumulant tous les postes comptables de l'actif des entités concernées. Il en va de même pour les passifs inhérents à ces activités, portés sous une rubrique spécifique au passif des comptes consolidés.

Le compte de résultat présente sur une seule ligne un montant unique correspondant au cumul du résultat net après impôt des activités abandonnées ou destinées à l'être et le profit ou la perte après impôt comptabilisé lors de l'évaluation des actifs à leur juste valeur nette de frais de cession dans le cas d'une activité effectivement abandonnée au cours de l'exercice.

## **5.13 Capitaux propres**

### **5.13.1 Titres d'autocontrôle**

En application des normes IFRS relatives aux actions d'autocontrôle, le montant des actions de la société I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS détenues par le groupe est imputé directement sur le montant des capitaux propres. Il en va de même des provisions ou de toutes variations constatées sur ces titres. Les résultats de cession réalisés sur ces titres sont exclus du résultat net et sont imputés en capitaux propres.

La société I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS détient au 31/12/2009 de manière directe 17 531 actions d'autocontrôle pour une valeur brute de 389 K€ et une valeur nette de 319 K€, la valeur nette retenue à la clôture correspondant au dernier cours de bourse.

### **5.13.2 Bons de souscriptions d'acquisitions d'actions remboursables**

La société IRD a émis en décembre 2009, 145.163 BSAAR d'une valeur de 1.22 €, soit 177 k€. Cette émission de BSAAR avec suppression du Doit Préférentiel de Souscription a été réservée à la société IRDEC MANAGEMENT.

## **5.14 Impôts différés**

Le traitement des impôts différés a historiquement été très étroitement lié aux régimes fiscaux dérogatoires dont bénéficient ou ont bénéficié les sociétés CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS (régime fiscal des sociétés de capital risque) et IRD NORD PAS-DE-CALAIS (régime fiscal des sociétés de développement régional jusqu'au 31 décembre 2006).

Il est à noter que suite à l'évolution de la réglementation fiscale applicable aux plus values sur cession de titres (hors titres à prépondérance immobilière), il n'y a plus lieu de comptabiliser une provision pour impôt différé passif au titre des plus-values latentes sur justes valeurs.

Les sociétés du groupe sont assujetties à l'impôt sur les sociétés selon le régime de droit commun - hormis CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS qui est assujetti au régime des Société de Capital Risque - conduisant ainsi à la constatation à la clôture de l'exercice des impôts différés actif et passif.

L'activation des déficits fiscaux n'est enregistrée les concernant que s'il existe une capacité avérée de récupération de ces déficits.

### **5.15 Provisions**

Toute charge probable née d'une obligation existante fait l'objet d'une évaluation conformément aux principes de la norme IAS 37. Une provision est constatée dans les comptes à hauteur de la sortie de ressources financières estimées.

### **5.16 Indemnités de départ à la retraite & avantages au personnel**

Les avantages à long terme du personnel ne font pas l'objet de « provision », car de montant non significatif (médaille du travail par exemple).

En revanche, une provision pour indemnité de départ en retraite est enregistrée dans les comptes consolidés du groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS, elle traduit l'engagement d'accorder à ses employés une indemnité de départ au moment de leur départ à la retraite. Le calcul de cette provision s'appuie sur les droits acquis par le salarié du fait de son ancienneté à la date d'évaluation de l'engagement par l'entreprise en fonction des dispositions propres au droit du travail et/ou de la convention collective, sachant qu'il est systématiquement retenu le critère le plus favorable pour l'employé. Il est notamment tenu compte dans le calcul de la probabilité pour le salarié d'être présent dans le groupe à l'âge de la retraite (table de mortalité et de turn over) et de la politique de l'entreprise en matière d'augmentation de salaire. Le montant de l'engagement est ensuite actualisé à un taux de 4% puis proratisé en fonction du nombre d'années restant à courir jusqu'à la date de départ (âge de référence retenu pour date de départ : 65 ans).

Parallèlement, il est constaté une créance représentative de l'assurance souscrite en vue de couvrir une quote-part de ces indemnités.

### **5.17 Reconnaissance des produits**

Le chiffre d'affaires correspond à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir au titres des biens et des services vendus dans le cadre habituel des activités du groupe. Le chiffre d'affaires figure net de la taxe sur la valeur ajoutée et déduction faites des ventes intra-groupe. Le chiffre d'affaires est composé :

- De prestations de services qui sont comptabilisées au cours de la période durant laquelle elles sont rendues.
- De locations immobilières et facturations de charges immobilières.
- De facturation de prestations d'accompagnement comptabilisées au cours de la période durant laquelle elles sont réalisées.

### **5.18 Subventions**

Certaines filiales du groupe peuvent bénéficier dans le cadre de leur activité de subventions. Conformément aux dispositions IAS 20.12 et 20.16, les subventions obtenues sont rattachées au résultat du ou des exercices au cours desquels ont été enregistrés les coûts qu'elles sont destinées à compenser.

## **6 INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN**

### **6.1 Ecarts d'acquisitions**

Les écarts d'acquisitions proviennent de la différence entre la valeur de l'apport réalisé en juin 2006 de RESALLIANCE CONSEIL et RESALLIANCE FINANCES (et de leurs filiales) comparativement aux capitaux propres de ses entités.

Au 31/12/2009, le poste écarts d'acquisition se décompose comme suit :

<b>Ecarts d'acquisition en K€</b>	<b>Solde initial</b>	<b>Correction AN/Chgt méthodes</b>	<b>Entrée de périmètre</b>	<b>Sortie de périmètre</b>	<b>Dépréciation</b>	<b>Solde final</b>
RESALLIANCE CONSEIL	89	0	0	0	-89	0
RESALLIANCE ET ASSOCIES	19	0	0	0	-19	0
RPC ASSOCIES EST	11	0	0	0	-11	0
MAP HOLDING	1 161	0	0	0		1 161
NORD TRANSMISSION	391	0	0	0		391
ALLIANSYS-NORD CREATION	40	0	0	0	-40	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 711</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-159</b>	<b>1 552</b>

Compte-tenu de la situation économique actuelle et des résultats des participations de la société Résalliance Conseil, l'écart d'acquisition de 89 K€ a été déprécié à 100%. Il en a été de même pour les écarts d'acquisitions sur Résalliance et associés, RPC associés Est et Alliansys-Nord Création.

## **6.2 Contenu et évolution des immobilisations**

Les immobilisations incorporelles et corporelles ont évolué comme suit :



Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	Solde initial	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Augmentation monétaire	Variation de juste valeur	Diminution monétaire	Solde final
Frais d'établissement (brut)	0	0	0	0	0	0	0
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	622	-1	-23	9	0	-4	604
Fonds commercial (brut)	288	-183	0	18	0	18	141
Autres immobilisations incorporelles (brut)	0	0	0	0	0	0	0
Avances & Acomptes sur immos incorporelles	0	0	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>910</b>	<b>-184</b>	<b>-23</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>745</b>
Terrains & aménagements (brut)	12 805	0	-12 409	0	0	0	395
Constructions & aménagements (brut)	3 703	0	112	0	0	0	3 815
Terrains portant des immeubles de placement	6 764	0	12 315	2 637	0	-340	21 375
Immeubles de placement	45 828	0	24 748	19 928	2 992	-1 800	91 695
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	25	-84	207	23	0	0	172
Immobilisations corporelles en cours (brut)	27 388	0	-25 638	2 511	0	0	4 260
Avances & Acomptes sur immos corporelles	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles (brut)	1 265	-56	-539	42	0	-5	708
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>97 778</b>	<b>-140</b>	<b>-1 204</b>	<b>25 141</b>	<b>2 992</b>	<b>-2 145</b>	<b>122 420</b>

Parallèlement, les amortissements ont évolué de la façon suivante :

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	Solde initial	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	Solde final
Frais d'établissement (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	308	-1	-23	98	-4	379
Fonds commercial (amt/prov)	18	0	0	0	0	18
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>326</b>	<b>-1</b>	<b>-23</b>	<b>98</b>	<b>-4</b>	<b>397</b>
Constructions & aménagements (amt/prov)	628	0	0	151	0	779
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	12	-42	95	63	0	128
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	411	-38	-103	89	-5	353
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 051</b>	<b>-80</b>	<b>-8</b>	<b>303</b>	<b>-5</b>	<b>1 260</b>

Les principaux actifs immobilisés sont les suivants :

<b>TERRAINS</b>		<b>395</b>
EURALLIANCE (siège social 34%)	AVENIR ET TERRITOIRES	395
<b>CONSTRUCTION ET AMENAGEMENT</b>		<b>3 036</b>
EURALLIANCE (siège social 34%)	AVENIR ET TERRITOIRES	3 036
<b>TERRAINS / IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>		<b>21 375</b>
IMMEUBLE BAYER	SCI OFFICINE	2 012
ZAC DE LA PILATERIE	FONCIERE PILATERIE	10 397
PONT ROYAL	AVENIR ET TERRITOIRES	410
EURALLIANCE	AVENIR ET TERRITOIRES	858
NORPAC	AVENIR ET TERRITOIRES	1 301
IMMOBILIER "ENTREPRISES ET CITES"	SCIGI	2 272
LOGEMENTS	SOUS GROUPE FORELOG	3 111
CRECHES ROSIERES	BATIXIS	23
ENTREPOT HEM	BATIXIS	204
IMMEUBLE ALBECK	BATIXIS	48
IMMEUBLE M5	BATIXIS	100
HAUTE BORNE CSP	BATIXIS	585
TPRN	BATIXIS	54
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENTS</b>		<b>91 695</b>
PONT ROYAL	AVENIR ET TERRITOIRES	3 734
EURALLIANCE	AVENIR ET TERRITOIRES	7 940
NORPAC	AVENIR ET TERRITOIRES	12 232
IMMOBILIER "ENTREPRISES ET CITES"	SCIGI	13 340
LOGEMENTS	SOUS GROUPE FORELOG	22 727
CRECHES ROSIERES	BATIXIS	219
ENTREPOT HEM	BATIXIS	2 596
IMMEUBLE ALBECK	BATIXIS	574
IMMEUBLE M5	BATIXIS	855

TPRN	BATIXIS	533
HAUTE BORNE CSP	BATIXIS	5 357
BAYER	OFFICINE	21 588
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		<b>4 260</b>
AUTRES	BATIXIS	275
LOGEMENTS	FORELOG	517
IMMOBILIER "ENTREPRISES ET CITES"	SCIGI	1 136
ZONE DE LA PILATERIE	FONCIERE PILATERIE	2 332

Les principales variations sur l'année 2009 sont les suivants :

- Virement de poste à poste : il s'agit essentiellement de la réception de l'immeuble BAYER détenu par la SCI DE L'OFFICINE. Sur la base d'une évaluation externe de novembre 2008, l'immeuble BAYER a été valorisé à hauteur de 23.6M€.
- Virement de poste à poste des compromis de vente signés sous GMA, MARCQ DELCENCERIE et MARQ HIPPODROME en actifs destinés à être cédés.
- Reclassement du terrain de la Pilaterie en terrain portant des immeubles de placement pour 10.4M€
- Accroissement du poste Terrain : celui-ci concerne la réception des logements en VEFA de FORELOG.
- Accroissement du poste Immeuble de Placement : ce poste reprend notamment la livraison des immeubles NORPAC et HAUTE BORNE SCP en fin d'année pour respectivement 12.2M€ et 5.4M€, la fin des travaux de l'immeuble de BAYER, l'acquisition du bâtiment TPRN et dans une moindre mesure la réception de la Crèche SARS ET ROSIERES détenue par BATIXIS.
- Accroissement du poste Immobilisation en cours :
  - o Travaux extension bâtiment « Entreprises et cités » : + 1.1 M€ (SCIGI)
  - o La Pilaterie : + 1.4 M€ (Foncière La Pilaterie)

Les prises de Juste Valeur latente se décomposent de la manière suivante : 2.992 K€

- Logements : 1.185 K€ dont 182K€ sur les compromis de vente.
- Officine : 1.408 K€ (immeuble Bayer)
- SCIGI : 89 K€ (immobilier « entreprises et cités »)
- Batixis : 311 K€ (entrepôt HEM, ...)

Les « diminutions monétaires » concernent les cessions de logements réalisés durant l'année 2009.

### 6.3 Titres évalués par mise en équivalence :

Ce poste reprend la valeur de notre participation BATIXIA.

La variation de l'année s'explique par le changement de méthode de consolidation de notre participation ADER passant d'une mise en équivalence à une intégration globale soit un impact de – 219 K€ sur le poste.

<b>Titres évalués par mise en équivalence</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Titres mis en équivalence	2 681	2 897
<b>Total</b>	<b>2 681</b>	<b>2 897</b>

#### 6.4 Actifs financiers évalués à la juste valeur :

Ils comprennent:

<b>Actifs financiers évalués à la juste valeur en K€</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Titres de participation (brut)	0	0
Actions activité de portefeuille capital développement	36 830	34 128
Actions activité de portefeuille immobilier	5 967	4 582
Titres immobilisés - OC	14 316	11 234
Créances rattachées à des participations	5 877	4 022
Prêts (brut)	33	59
Autres immobilisations financières	153	171
<b>Total actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>63 176</b>	<b>54 196</b>

L'accroissement du poste + 8.980 K€ s'explique notamment par les variations suivantes :

##### 6.4.1 Des Actions + 4.086 K€

<b>Variations Titres</b>	<b>IRD</b>	<b>K Développement</b>	<b>Immobilier</b>	<b>Total</b>
<b>SOLDE AU 01/01/2009</b>	<b>2 605</b>	<b>31 523</b>	<b>4 582</b>	<b>38 710</b>
VIR POSTE A POSTE	- 46	- 288	- 603	- 937
INVESTISSEMENTS	-	5 695	1 430	7 125
DESINVESTISSEMENTS	- 2	- 1 989	- 126	- 2 117
VARIATION DE JUSTE VALEUR	227	- 897	685	15
<b>SOLDE AU 31/12/2009</b>	<b>2 784</b>	<b>34 044</b>	<b>5 968</b>	<b>42 796</b>

Dans le pôle immobilier, les investissements correspondent à des prise de participation de BATIXIS notamment dans les SCI du Consulat (750K€) et des Deux Ponts (600K€)

Au niveau du capital développement, CROISSANCE a investi pour 4.100K€ dans les actions de TIAP et NORD CREATION pour 0.6K€ et à contrario CROISSANCE ET NORD CREATION ont désinvesti pour respectivement 1.052K€ et 863K€.

#### 6.4.2 Des Obligations Convertibles + 3.081 K€

Variations Obligations	IRD	K Développement	Immobilier	Total
<b>SOLDE AU 01/01/2009</b>	-	<b>11 100</b>	<b>134</b>	<b>11 234</b>
VIR POSTE A POSTE	-	56	-	56
INVESTISSEMENTS	-	3 777	-	3 777
DESINVESTISSEMENTS	-	- 1 053	-	- 1 053
VARIATION DE JUSTE VALEUR	-	301	-	301
<b>SOLDE AU 31/12/2009</b>	-	<b>14 181</b>	<b>134</b>	<b>14 315</b>

#### 6.4.3 Des Comptes courants et autres créances + 1.856 K€

Variations Créances	IRD	K Développement	Immobilier	Total
<b>SOLDE AU 01/01/2009</b>	-	<b>3 014</b>	<b>1 008</b>	<b>4 022</b>
VIR POSTE A POSTE	-	- 11	623	612
INVESTISSEMENTS	-	2 558	537	3 095
DESINVESTISSEMENTS	-	- 1 641	- 305	- 1 946
VARIATION DE JUSTE VALEUR	-	135	40	95
<b>SOLDE AU 31/12/09</b>	-	<b>4 055</b>	<b>1 823</b>	<b>5 878</b>

#### 6.5 Autres actifs non courants

Le poste autres actifs non courants a été créé spécifiquement afin d'y enregistrer la valeur des titres de société non intégrés dans le périmètre de consolidation et ne représentant pas un caractère de TIAP.

Au 31/12/2009, il se compose notamment des titres des sociétés suivantes : GENERATION 2020, NORD FINANCEMENT, OSEO, SOFARIS, INOVAM.

Autres actifs non courants	31/12/2009	31/12/2008
Immobilisations financières diverses (brut)	3 029	1 833
Immobilisations financières diverses (prov)	0	0
<b>Total</b>	<b>3 029</b>	<b>1 833</b>

La variation de l'année s'explique par une prise de participation complémentaire dans les sociétés Inovam (266 K€) et Génération 2020 (282 K€) et par du virement de poste à poste pour 642 K€.

#### 6.6 Stocks, produits et services en cours

Cette rubrique reprend notamment le terrain du Sartel pour 1088 K€ et celui situé dans la société Milleperthuis pour 40K€. Ces terrains ont été placés au sein d'une structure spécifique ayant le statut de marchand de bien et se trouvent enregistrés en rubrique « stocks » en vertu de la norme IAS 2. Ils sont évalués, conformément à cette norme à la plus faible valeur entre le coût d'acquisition et la

valeur de réalisation, savoir en l'occurrence le coût d'acquisition qui reprend la valeur nette comptable et les coûts de démolition.

La diminution de la valeur du stock d'actif immobilier s'explique en majeure partie à l'obtention d'une subvention FEDER de 264 K€ sur la réhabilitation de l'ancienne friche industrielle située sur le terrain du Sartel.

La rubrique reprend également quelques travaux en cours propres à l'activité du pôle conseil pour 19 K€.

<b>Stock, produits et services en cours</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Marchandises & matières premières (brut)	0	40
Stocks d'actifs immobiliers	1 128	1 353
En cours de production biens & services (brut)	19	85
Produits intermédiaires & finis (brut)	0	0
<b>Total</b>	<b>1 147</b>	<b>1 478</b>

### 6.7 Autres actifs courants

Ils se décomposent comme suit :

<b>Autres actifs courants</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Créances sur immobilisations	-	310
Créances fiscales et sociales	2 138	4 003
Charges constatées d'avance	421	425
Autres créances	4 665	6 058
<b>Total</b>	<b>7 224</b>	<b>10 796</b>

Les créances fiscales et sociales intègrent notamment des crédits de TVA liés aux opérations de construction au sein du pôle immobilier. La ligne « autres créances » reprend notamment les montants des augmentations de capital souscrites non appelées (pour la QP des minoritaires lorsqu'il s'agit de sociétés intégrées) pour un montant de 3.682 K€.

### 6.8 Actifs destinés à être cédés

Lors de la clôture 12/2007, la cession des activités des sous-groupes MENWAY et QUATERNAIRE devant intervenir tout début 2008, l'actif, le passif et le compte de résultat de ces entités ont été traités spécifiquement sous la rubrique « actifs/ passif / compte de résultat/ des activités destinées à être cédées » conformément à la norme IFRS 5.33, 5.34 et 5.35.

Au 31/12/2009, cette rubrique reprend le solde des titres MENWAY INTERNATIONAL encore détenus par le groupe. Ils sont valorisés au prix de l'engagement d'acquisition dont bénéficie le groupe. La variation de la valeur des titres disponibles à la vente correspond à la quote-part de prix de cession que le groupe IRD s'est engagé à reverser aux minoritaires lors de leur rachat d'actions.

Par ailleurs, des maisons, sous compromis de vente signés, détenues par nos SCI GMA, MARCQ DELCENSERIE et MARCQ HIPPODROME ont été reclassées en actifs destinés à être cédés pour une valeur de 1.092 K€. Conformément à IFRS 5 les maisons sont évaluées à leur valeur comptable (c'est à dire à leur juste valeur IAS 40).

<b>ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES en K€</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>Ecart d'Acquisition</b>		
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles		
Immeuble de placement	1 092	
Participation par mise en équivalence		
Titres disponibles à la vente	288	332
Abandon d'activité		
Autres actifs non courants		
Actifs d'impôts non courants		
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1 380</b>	<b>332</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		
Clients et comptes rattachés		
Autres actifs courants		
Actif d'impôt courant		
Trésorerie et équivalent de trésorerie		
Comptes de régularisation de charges		
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 380</b>	<b>332</b>

### 6.9 Trésorerie et équivalent de trésorerie

<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Produits dérivés ayant une juste valeur positive	-	-
Valeurs mobilières de placement (brut)	21 935	34 555
Banque	4 634	8 818
Caisse	-	-
Valeurs mobilières de placement (prov.)	394	1 482
<b>Total</b>	<b>26 175</b>	<b>41 892</b>

La variation de provision sur les valeurs mobilières de placement s'explique par des reprises de provision suite au redressement des indices boursiers.

### 6.10 Capitaux propres et minoritaires

Le capital social de la société mère, I.R.D Nord Pas-de-Calais, est de 44.274.913 €, divisé en 2.903.273 actions.

Au 31 décembre 2009, le groupe détient 17.351 actions d'autocontrôle. La valeur de ces actions a été neutralisée au sein des réserves consolidées tel que précisé au paragraphe 2.1 ci avant.

Les capitaux propres consolidés ont évolué comme suit :

Variation de capitaux propres	capital	Prime	Actions propres	Juste valeur des instruments dérivés	Réserves consolidées	Réserves de conversion	Résultats non distribués	Total groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>	<b>44 275</b>	<b>13 081</b>	<b>-278</b>	<b>0</b>	<b>12 860</b>	<b>0</b>	<b>4 743</b>	<b>74 681</b>	<b>20 665</b>	<b>95 346</b>
Résultat de la période	0	0	0	0	0	0	3 662	3 662	859	4 521
Affectation résultat	0	0	0	0	4 743	0	-4 743	0	0	0
Augmentation de capital	0	0	0	0	220	0	0	220	12 815	13 035
Distribution de dividendes	0	0	0	0	-2 473	0	0	-2 473	-610	-3 083
Variation de périmètre	0	0	0	0	-248	0	0	-248	3 343	3 095
Autres mouvements	0	0	-102	0	1 385	0	0	1 283	72	1 355
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	<b>44 275</b>	<b>13 081</b>	<b>-380</b>	<b>0</b>	<b>16 487</b>	<b>0</b>	<b>3 662</b>	<b>77 125</b>	<b>37 144</b>	<b>114 269</b>
Résultat de la période	0	0	0	0	0	0	2 754	2 754	-22	2 732
Affectation résultat	0	0	94	0	3 568	0	-3 662	0	0	0
Variation JV des instruments financiers	0	0	0	-196	0	0	0	-196	-50	-246
Augmentation de capital	0	104	0	0	0	0	0	104	0	104
Distribution de dividendes	0	0	0	0	-1 733	0	0	-1 733	-161	-1 894
Correction Ouverture	0	0	0	0	-401	0	0	-401	-55	-456
Variation de périmètre	0	0	0	0	-329	0	0	-329	3 155	2 826
Autres mouvements	0	0	-80	0	0	0	0	-80	0	-80
<b>Capitaux propres au 31/12/2009</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-366</b>	<b>-196</b>	<b>17 592</b>	<b>0</b>	<b>2 754</b>	<b>77 244</b>	<b>40 011</b>	<b>117 255</b>



- Prime : +104 K€ provenant de l'émission de la part de l'IRD de BSAAR pour 177 K€ diminué des frais d'émissions pour 73K€
- Actions propres : -80 K€ résultant de la neutralisation des opérations sur actions propres dans le cadre du contrat de liquidité souscrit auprès de la société GILBERT DUPONT
- Impact des variations de juste valeur sur les instruments financiers – 196 K€ net d'impôt
- Affectation de résultat : +3.662 K€, correspond à la quote-part groupe du résultat 12/2008, dont 94 K€ correspondant aux titres auto-détenus au sein du contrat de liquidité.
- Réserves consolidées : la variation du poste comprend les éléments suivants
  - o Distribution du dividende par l'IRD à ces actionnaires pour 1.733 K€ nette de la part d'autocontrôle.
  - o Correction d'ouverture par capitaux propres -401 K€
  - o Effet variation de périmètre, suite à l'application des normes IFRS 3R et IAS 27R par anticipation, -329 K€
- Variation des Intérêts minoritaires :

La variation du poste s'explique essentiellement par :

- o Quote-part de résultat de la période : -22 K€
- o Variation de juste valeur des instruments financiers: -50 K€
- o Dividendes des sociétés CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS, BATIXIS et FORELOG : -161 K€
- o Correction d'ouverture – 55 K€
- o Impact lié aux variations de périmètre + 3.155 K€ dû notamment à l'entrée dans le capital de la société AVENIR ET TERRITOIRES d'actionnaires externes au groupe : + 3.190 K€

Les - 456K€ de corrections d'ouverture correspondent :

- o Correction de Juste Valeur sur titres CMI – 295K€
- o Quote-part à reverser aux anciens minoritaires des Titres Menway Internationale – 43K€
- o Correction marge interne sur immeuble Bayer sur l'officine –118K€

Conformément à IAS 8, ces erreurs ont été corrigées de manière rétrospective. Ces erreurs n'étant pas significatives, les montants comparatifs de la période antérieure n'ont pas été retraités.

## **6.11 Contenu et évolution des provisions**

Les provisions pour risques et charges ont évolué comme suit :

Variation de provisions pour risques et charges en K€	Solde initial	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	Solde final
Provisions pour risques > 1 an	0	0	773	60	-166	668
Provisions pour charges >1 an	758	0	-758	0	0	0
Provisions indemnités de départ en retraite	138	-14	0	32	-87	68
<b>Provisions non courantes</b>	<b>895</b>	<b>-14</b>	<b>16</b>	<b>92</b>	<b>-253</b>	<b>736</b>
Provisions pour risques < 1 an	16	0	-16	10	0	10
Provisions pour charges <1 an	0	0	0	0	0	0
<b>Provisions (courant)</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>-16</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

Le montant des provisions au 31/12/2009 s'explique principalement par les provisions pour indemnités de départ en retraite (68 K€) et pour garantie d'actif / passif (172 K€) et vacance locative (506 K€).

La baisse des provisions de – 165 K€ est liée à :

- La réduction de la provision pour garantie d'actif/passif : -95 K€
- Diminution de la provision d'indemnité de départ en retraite : -70 K€

## 6.12 Produits dérivés ayant une juste valeur négative

Au cours de l'année, le groupe IRD a couvert la majeure partie de ses emprunts à taux variable par un taux fixe sur une durée de 7 ans. Ces couvertures rentrent dans le champ de la norme IAS 39 et sont qualifiées de couverture de flux de trésorerie. La juste valeur de ses instruments financiers a entraîné un passif non courant dans la présentation des comptes du Groupe IRD.

Société	Montant couvert	Durée de couverture	Taux de couverture	Impact Comptes 31/12/09
AVENIR ET TERRITOIRES	14 M€	7 ans	2,85% à 2,97%	-197 K€
BATIXIS	4,8 M€	7 ans	2,75% à 2,85%	-77 K€
OFFICINE	5 M€	7 ans	2,30%	-53 K€
IRD	5 M€	7 ans	2,95%	-42 K€

### 6.13 Échéancier des dettes

<b>Echéancier des dettes financières en K€</b>	<b>Moins de 1 an</b>	<b>1 à 5 ans</b>	<b>Plus de 5 ans</b>	<b>Total</b>
Emprunts Obligataires convertibles - échéances	-	-	-	-
Autres Emprunts Obligataires - Echéances	-	-	267	267
Emprunts auprès des établis. de crédit - échéances	5 774	34 595	51 962	92 331
Participation des salariés - échéances	-	-	-	-
Dettes rattachées à des participations - échéances	-	-	-	-
Autres emprunts & dettes financières - échéances	818	-	4 021	4 839
<b>Sous total dettes financières</b>	<b>6 592</b>	<b>34 595</b>	<b>56 250</b>	<b>97 437</b>
Dépôts & cautionnements reçus - échéances	-	898	546	1 444
Découverts & soldes créditeurs de banque	189	-	-	189
Fournisseur SOFARIS	126	-	-	126
<b>Total Dettes et autres passifs</b>	<b>6 907</b>	<b>35 493</b>	<b>56 796</b>	<b>99 196</b>

L'échéancier reprend les rubriques suivantes :

- Emprunts long-terme 86.825 K€
- Autres passifs non courant 5.590 K€
- Dettes financières courantes 6.781 K€

Au cours de l'année, la société AVENIR ET TERRITOIRES a souscrit des emprunts bancaires à hauteur de 18.5 M€ et a perçu une avance en compte-courant bloqué de 2 M€ de la part du GIPEL.

Par ailleurs, la société IRD n'a pas renouvelé 2 billets de trésorerie à hauteur de 10 M€, tout en gardant la capacité de refaire appel à une partie de ces billets. Elle a reçu d'autre part une avance en compte courant de 1.487 K€ de la part du GIPEL.

La société FORELOG a levé au cours de l'année 2.450 K€ d'emprunt et la société BATIXIS 480K€.

### 6.14 Autres Passifs Courants :

Ce poste comprend notamment les éléments suivants : (6.605 K€)

- Dettes fiscales et sociales 2.940 K€
- Autres dettes 770 K€
- QP K non libéré sur titres 1.522 K€
- Produits Constatés d'avance 1.373 K€

## 7 INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

### 7.1 Chiffre d'affaires

L'activité du groupe repose essentiellement sur la gestion d'actif et la capacité à en générer des plus-values. Aussi le chiffre d'affaires ne reflète-t-il que partiellement la véritable activité du groupe.

Sur l'exercice 2009, le chiffre d'affaires se présente comme suit :

En milliers d'euros	Année 2009				
	Pole Capital développement	Pole Immobilier	Pole Intermédiation	Pole Conseil	TOTAL
<b>Chiffre d'affaires Comparables</b>	<b>395</b>	<b>5 098</b>	<b>3 185</b>	<b>4 740</b>	<b>13 418</b>
Chiffre d'affaires "Nouvelles entités entrées dans le périmètre"		1 966			1 966
Chiffre d'affaires "Entités sorties du périmètre"					-
<b>Chiffre d'Affaires au 31/12/09</b>	<b>395</b>	<b>7 064</b>	<b>3 185</b>	<b>4 740</b>	<b>15 384</b>
<b>Variation</b>	<b>-36,2%</b>	<b>54,4%</b>	<b>-8,9%</b>	<b>-1,7%</b>	<b>13,9%</b>

#### Pôle Capital Développement

Le pôle Capital Développement a effectué 85 versements pour un total de 11,8 M€ et a agréé 113 nouveaux dossiers sur la période. Au 31 décembre 2009, le groupe est investi dans 285 entreprises, ce qui représente un investissement financier de 52,7 M€. Cela confirme le rôle majeur du groupe IRD dans le développement régional.

#### Pôle Immobilier

Batixis et ces filiales ont investi à hauteur de 52 opérations immobilières qui représentent une valeur d'actif à fin 2009 d'un peu plus de 166 M€.

La progression du CA provient pour l'essentiel de la mise en location de l'immeuble Bayer pour 1 960 K€.

Forelog, Foncière Régionale pour le Logement, a réceptionné au cours de l'année, 22 logements d'habitation. Cette montée en puissance se traduit par un accroissement du CA de la structure de 205 K€ par rapport à l'année précédente.

#### Pôle Conseil

L'activité du pôle conseil provient pour l'essentiel du sous-groupe MAP, structure dédiée au marketing, audit de satisfaction, ... Dans un contexte difficile, le chiffre d'affaires augmente par rapport à la même période de 2008, de 150 K€ (+3,5%).

La légère baisse du pôle Conseil de presque 2% provient de la baisse d'activité de l'entité Résalliance Conseil qui au premier trimestre 2008 a facturé aux entités Menway et Quaternaire 214 K€ de prestations. Ces sociétés ayant été cédées fin mars 2008, ce chiffre d'affaires récurrent a disparu.

## Pôle intermédiation

Cette activité enregistre une perte de chiffre d'affaires d'environ 9% sur l'année 2009. La baisse du CA provient de la baisse d'activité enregistrée sur la structure RPC & Associés (-530 K€); Baisse qui est en partie contrebalancée par une augmentation de volume sur Nord Transmission (+206 K€) et Résalliance et Associés.

### 7.2 Résultat de l'activité de portefeuille

	Capital Investissement	Intermédiation	Immobilier	Conseil	IRD	Total
VARIATION JV IMMOBILIER			2 992			2 992
VARIATION JV TIAP	1 334		667		227	2 228
PLUS VALUES REALISEES	136		1 211	18	1 126	2 491
VARIATION PROVISION TIAP	- 1 792		- 22			- 1 814
REVENUS DES CREANCES TIAP	412		136		40	588
GARANTIE SOFARIS	332					332
<b>TOTAL</b>	<b>421</b>	<b>-</b>	<b>4 984</b>	<b>18</b>	<b>1 393</b>	<b>6 816</b>

Le résultat d'activité de portefeuille diminue de 2,8 M€ par rapport à 2008 (9 641 K€ au 31/12/08). Ceci s'explique essentiellement par :

- Une baisse de 2,2 M€ sur le pôle capital développement expliquée par les provisions passées sur l'année, notamment sur Croissance Nord – Pas de Calais qui a enregistré une hausse de 2 M€ de dotation aux provisions par rapport à l'exercice 2008.
- Une diminution de 1 M€ sur le pôle immobilier principalement expliquée par la mise en justes valeurs des logements de Forelog et de ses SCI pour la première fois en 2008 (ce qui avait généré + 2,3 M€ de plus-values consolidées)

### 7.3 Autres achats et charges externes

	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Production stockée	- 66	10	- 76
Variation stocks actifs immobiliers	265		265
Achats non stockés	389	713	- 324
Loyers crédit-bail	24	17	7
Sous-traitance générale	929	617	312
Locations, entretien & assurances	2 408	2 147	261
Honoraires, prestations extérieures	1 864	1 428	436
Transports, déplacements & réceptions	214	287	- 73
Frais postaux & de télécommunications	226	272	- 46
Services bancaires	87	95	- 8
Autres Achats & Charges externes	132	12	120
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>6 604</b>	<b>5 579</b>	<b>1 025</b>

La forte variation de ce poste (+ 1 025 K€) s'explique principalement par :

- + 265 K€ de variation de stocks de terrain du Sartel (liée à la subvention de 265 K€ de la Feder). La constatation de la subvention se situe dans les autres produits et charges opérationnels.
- + 200 K€ de sous-traitance sur le sous-groupe Map et + 65 K€ sur RPC et Associés
- 433 K€ de travaux refacturés sur l'immeuble Bayer
- Des honoraires en augmentation notamment sur Avenir et Territoires (+164 K€ correspondant aux frais sur le rachat des titres de l'Officine), RPC et Associés (+ 177 K€) et IRD (74 K€ de frais sur le rachat de titres de Forelog au Gipel)
- - 324 K€ d'achats non stockés, essentiellement expliqués par une baisse de - 100 K€ sur RPC et Associés et par une baisse de - 130 K€ sur Résalliance Conseil (des frais liés à la cession des parts de Menway étaient présents en 2008)

### 7.4 Charges de personnel

Les charges de personnel ont diminué de 800 K€ passant de 8 647 K€ au 31 décembre 2008 à 7 847 K€ au 31 décembre 2009. Les principales variations concernent les sociétés suivantes:

- RPC ASSOCIES : - 567 K€
- Résalliance Conseil : - 155 K€
- Résonégo : - 139 K€
- Sorex Immo : + 195 K€
- Sous groupe Map : - 159 K€

## 7.5 Impôts, taxes et versements assimilés

Les impôts et taxes ont augmenté de 129 K€ passant de 1 253 K€ au 31 décembre 2008 à 1 382 K€ au 31 décembre 2009. Cette hausse s'explique principalement par le refus de l'administration fiscale de nous accorder un dégrèvement de 158 K€ sur la friche de terrain du Sartel.

## 7.6 CET qualifiée de charge opérationnelle

La loi de finances pour 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé l'assujettissement des entités fiscales françaises à la taxe professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacée par la Contribution Economique Territoriale (C.E.T) qui comprend deux nouvelles contributions :

- La Cotisation Foncière des Entreprises (C.F.E) assise sur les valeurs locatives foncières de l'actuelle Taxe Professionnelle ;
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (C.V.A.E), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Le groupe comptabilise la taxe professionnelle en charges opérationnelles.

Le groupe a conclu à ce stade que le changement fiscal mentionné ci-dessus consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature. Le groupe considère donc qu'il n'y a pas lieu d'appliquer à la CVAE comme à la CFE un traitement comptable différent de celui de la taxe professionnelle. Ces deux nouvelles contributions seront donc classées en charges opérationnelles, sans changement par rapport à celui retenu pour la taxe professionnelle.

## 7.7 Dotations aux amortissements et aux provisions

	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Dotations aux amortissements et aux provisions	469	280	189

## 7.8 Autres produits et charges opérationnels

	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Production immobilisée	113	400	-287
Subventions d'exploitation	2	118	-116
Autres produits exceptionnels	312	237	75
Autres charges exceptionnelles	-446	-272	-174
Divers	44	657	-613
<b>Autres produits et charges opérationnels</b>	<b>25</b>	<b>1 140</b>	<b>-1 115</b>

### Produits :

- La production immobilisée correspond aux immeubles Bayer, Norpac et Cité Haute Borne
- - 116 K€ de subventions d'exploitation car Nord Création n'a touché aucune subvention sur l'année 2009

- 440 K€ d'intérêts de portage étaient présent dans ce poste en 2008. En 2009, ils ont été reclassés dans le poste « Coût de l'endettement financier brut » (561 K€ en 2009)

Charges :

- + 174 K€ de charges exceptionnelles expliquées essentiellement par le coût de démolition du Sartel (192 K€)

### 7.9 Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie

	31/12/2009	31/12/2008
Plus-value de trésorerie	979	1 374
Moins-value de trésorerie	-708	-1 724
Reprise de provisions sur cession	703	0
Reprise de provisions sur amélioration de la cotation de placements	391	0
<b>Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>1 365</b>	<b>-350</b>

Les plus-values de trésorerie sont en diminution sur l'exercice 2009 dues à la baisse des taux de placements.

Néanmoins, on constate une augmentation des produits de trésorerie suite à l'amélioration des indices boursiers sur des placements qui avaient été provisionnés en 2008.

### 7.10 Coût de l'endettement financier brut

	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Charges d'intérêts s/ emprunts & autres dettes	-3 256	-2 944	-312
Transfert de charges - financier	561		561
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>-2 695</b>	<b>-2 944</b>	<b>249</b>

En rajoutant les 440 K€ d'intérêts de portage sur 2008 (qui étaient positionnés sur le poste "Autres produits et charges opérationnels), on arrive à une augmentation du coût de la dette sur l'exercice 2009 de 191 K€.

Cette hausse est principalement expliquée par la souscription de nouveaux emprunts.

### 7.11 Impôts sur les sociétés

La charge d'impôt comprend :

- L'impôt sur les sociétés du par les entités du groupe sur la période
- La charge d'impôts latente sur les plus values constatées en juste valeur



	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Impôt exigible	543	269	274
Impôt de distribution	0	0	0
Impôts différés (liasse)	-1	0	-1
Impôts différés générés	1 320	501	819
<b>Impôts</b>	<b>1 862</b>	<b>770</b>	<b>1 092</b>

En 2008, le groupe IRD Nord - Pas de Calais a mis en place une intégration fiscale entre les structures : IRD Nord Pas-de-Calais, Batixis, Résonégo, SCIGI et CMI. En 2009, Nord Transmission est venue s'ajouter à cette intégration fiscale.

A compter de 2010, la convention d'intégration fiscale a été élargie à la société Forelog.

L'impact positif de cette intégration est traité en consolidation en tant que réduction de la charge fiscale de l'exercice.

Les déficits fiscaux suivants ont été activés à la clôture du 31 décembre 2009 :

- Avenir & Territoires : 79 K€
- Intégration fiscale IRD : 180 K€

## 7.12 Détermination du nombre d'action et du résultat par action

Les actions propres détenues en fin de période viennent en déduction des capitaux propres. Les pertes ou produits supportés sur les actions propres sont exclus du résultat.

Le résultat par action, en application de la norme IAS 33, et l'obligation d'imputer obligatoirement sur les fonds propres les actions d'autocontrôle est déterminé en divisant le résultat net par le nombre d'actions de la société, déduction faite du nombre d'actions détenues dans le cadre de l'autocontrôle.

## 7.13 Engagements hors bilan

### 7.13.1 Engagements accordés :

- Différentes entités du groupe ont donné des garanties dans le cadre des emprunts qu'elles ont contractés :

Société	capital restant du (en K€)	nature de la garantie
IRD	16 630	nantissements de titres
BATIXIS	5 461	hypothèques sur bâtiments ou privilèges de prêteur de deniers
AVENIR & TERRITOIRES	20 490	hypothèques sur bâtiments
SCIGI	1 213	promesses d'hypothèque
FORELOG	18 369	caution IRD, nantissement titres, promesses d'hypothèques et privilèges de prêteur de deniers
GMA	423	caution Forelog, Marcq Delcenserie, hypothèques sur bâtiments
SCI OFFICINE	19 509	Hypothèque sur bâtiment
BUET VENDEVILLE	142	caution IRD

- Covenants : dans le cadre des emprunts souscrits, le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS s'est engagé à respecter les ratios suivants :
  - o Emprunt IRD dont le capital restant dû représente 10 000 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso <50% ; au 31/12/2009, ce ratio s'élève à 57 %.Ce covenant est en cours de renégociation auprès de l'organisme prêteur. . La renégociation en cours a pour objet de modifier à le ratio contractuel et elle n'entraînera pas l'exigibilité immédiate de la dette, c'est pourquoi le classement en passif non courant est maintenu.
  - o Emprunt FORELOG dont le capital restant dû représente 9 700 K€, ratio valeur d'actifs des SCI hors MARCQ HIPPODROME / en cours > 140% ; au 31/12/2009, ce ratio s'élève à 165 %.
- VEFA : Plusieurs sociétés du groupe sont en cours d'acquisition de biens immobiliers dans le cadre de contrats souscrits sous la forme d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA). Il s'agit notamment de :

Société	Montant en K€	Nature
FORELOG	1 966	Plusieurs maisons en cours d'acquisition
BATIXIS	4 019	Marquette

- Dans le cadre de la cession MENWAY et QUATERNAIRE, une garantie bancaire a première demande a été mise en place à hauteur de 920 K€. Dans ce cadre, RESALLIANCE CONSEIL a constitué en gage un compte d'instruments financiers en faveur de l'établissement bancaire pour un montant analogue.
- Dans le cadre de l'augmentation de capital d'AVENIR ET TERRITOIRES, une promesse d'achat des titres d'AVENIR ET TERRITOIRES par IRD NORD – PAS DE CALAIS au bout de 7 années a été mise en place.

Cette promesse d'achat concerne 24 750 actions sur un total de 122 620 pour une valeur nominale de 2 475 000 €.

#### 7.13.2 Engagement reçu :

- Dans le cadre de la cession des sous-groupes MENWAY et QUATERNAIRE, la société RESALLIANCE CONSEIL a obtenu une garantie de paiement dans un délai de deux ans pour le solde des titres MENWAY INTERNATIONAL qu'elle détient. Cette garantie porte sur un prix a minima équivalent à celui de la cession de mars 2008.
- Suite à l'apport de RESALLIANCE CONSEIL au groupe IRD, la société RESALLIANCE SA a donné son accord pour une prise en charge de 50% des pertes éventuelles pour le cas où il s'avèrerait que cet apport n'apporterait pas les fruits escomptés et indemnise IRD Nord Pas-de-Calais à hauteur de 900 000 €, cette somme pouvant faire l'objet d'un ajustement en fonction du coût final supporté par RESALLIANCE CONSEIL.
- Suite à la cession en 2008 des bâtiments Euralliance et Pont Royal à AVENIR & TERRITOIRES, BATIXIS garantit les frais de vacances locatives du bâtiment sur une durée de 12 mois.

## 8 INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE

Le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS regroupe 4 pôles d'activité :

- Le pôle capital développement comprend les structures suivantes :

Entité	31 DECEMBRE 2009		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
ADER	38,46%	22,07%	IG
ALLIANSYS - NORD CREATION	67,84%	41,05%	IG
ARTOIS EXPANSION	87,50%	35,92%	IG
CONSTRUIRE DEMAIN	55,00%	31,55%	IG
COTE OPALE EXPANSION	54,61%	22,42%	IG
CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS	57,37%	57,37%	IG
DOUAISIS EXPANSION	53,85%	22,10%	IG
FLANDRE EXPANSION	57,59%	23,64%	IG
IDEF	35,00%	35,00%	IG
SAINT OMER EXPANSION	50,91%	20,90%	IG
NORD DE FRANCE EXPANSION	70,02%	28,74%	IG

- Le pôle immobilier rassemblant les entités :

Entité	31 DECEMBRE 2009		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	100,00%	100,00%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	71,66%	70,56%	IG
BATIXIA	18,00%	17,72%	MEE
BATIXIS	100,00%	98,47%	IG
CIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT	98,53%	98,53%	IG
EPARGNANCE	29,72%	29,72%	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	100,00%	98,47%	IG
FORELOG	95,00%	94,93%	IG
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	100,00%	98,47%	IG
MILLEPERTHUIS	100,00%	100,00%	IG
SCI BUET DE VENDEVILLE	99,99%	94,92%	IG
SCI GMA	100,00%	94,92%	IG
SCI MARCQ DELCENSERIE	99,99%	94,92%	IG
SCI MARCQ HIPPODROME	99,99%	94,92%	IG
SCI MARCQ POIVRE	99,99%	94,92%	IG
SCI DE L'OFFICINE	100,00%	70,56%	IG
SCIGI	100,00%	100,00%	IG

- Le pôle intermédiation rassemblant les sociétés :

<b>31 DECEMBRE 2009</b>			
<b>Entité</b>	<b>% Contrôle</b>	<b>% d'intérêts</b>	<b>Mode de consolidation</b>
MARKET IN WEB / RESONEGO	100,00%	100,00%	IG
NORD TRANSMISSION	100,00%	100,00%	IG
RESALLIANCE ET ASSOCIES	84,98%	84,98%	IG
RPC ET ASSOCIES	76,00%	76,00%	IG
RPC ET ASSOCIES EST	97,93%	97,93%	IG
SOREX IMMO	80,00%	80,00%	IG

- Le pôle conseil, avec les entités :

<b>31 DECEMBRE 2009</b>			
<b>Entité</b>	<b>% Contrôle</b>	<b>% d'intérêts</b>	<b>Mode de consolidation</b>
ANTFIELD	100,00%	94,90%	IG
MAP HOLDING	100,00%	94,90%	IG
MARKET AUDIT	100,00%	94,90%	IG
RESALLIANCE CONSEIL	94,90%	94,90%	IG
TOUS TERRAINS ASSOCIES	100,00%	94,90%	IG

L'approche bilancielle par activité des éléments consolidés se présente comme suit :

<b>ACTIF au 31/12/09 en K€</b>	<b>Total Activité</b>	<b>Capital Investisse- ment</b>	<b>Intermédi- ation</b>	<b>Immobi- lier</b>	<b>Conseil</b>	<b>Divers</b>
Ecarts d'acquisition	1 552	-	391	-	1 161	-
Autres Immobilisations incorporelles	348	-	228	1	72	47
Immeubles de placement	117 330	-	-	117 330	-	-
Autres Immobilisations corporelles	3 830	6	13	3 480	229	102
Titres évalués par mise en équivalence	2 681	-	-	2 681	-	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	63 178	52 282	1	7 959	140	2 795
Impôts non courants	1 010	9	10	895	32	65
Autres actifs non courants	3 029	1 030	-	185	-	1 813
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>192 957</b>	<b>53 327</b>	<b>643</b>	<b>132 531</b>	<b>1 634</b>	<b>4 823</b>
Stock, produits et services en cours	1 147	-	-	1 128	19	-
Clients et comptes rattachés	3 585	10	357	1 834	1 336	48
Autres actifs courants	7 224	4 631	37	1 527	676	353
Actifs destinés à être cédés	1 380	-	-	1 092	288	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	26 175	2 532	118	2 954	1 252	19 319
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>39 512</b>	<b>7 173</b>	<b>512</b>	<b>8 536</b>	<b>3 571</b>	<b>19 720</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>232 469</b>	<b>60 500</b>	<b>1 155</b>	<b>141 067</b>	<b>5 205</b>	<b>24 543</b>

<b>PASSIF au 31/12/09 en K€</b>	<b>Total Activité</b>	<b>Capital Investissement</b>	<b>Intermédiation</b>	<b>Immobilier</b>	<b>Conseil</b>	<b>Divers</b>
Capital souscrit	44 275	-	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	-	13 185
Réserves	17 030	4 772	- 1 304	1 101	- 1 294	13 755
Résultat	2 754	- 687	- 69	3 544	- 237	203
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>77 244</b>	<b>4 085</b>	<b>- 1 373</b>	<b>4 645</b>	<b>- 1 531</b>	<b>71 418</b>
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	40 033	35 462	- 31	4 289	312	-
Intérêts HG - Résultat	- 22	- 630	- 25	643	- 9	-
<b>Capitaux Propres</b>	<b>117 255</b>	<b>38 917</b>	<b>- 1 430</b>	<b>9 577</b>	<b>- 1 227</b>	<b>71 418</b>
Emprunts long-terme	86 825	267	-	65 009	83	21 466
Provisions non courantes	736	82	42	19	668	- 75
Impôts non courants	4 222	-	-	4 221	-	-
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	369	-	-	328	-	42
Autres passifs non courants	5 590	658	-	3 369	75	1 488
<b>Passif non courant</b>	<b>97 741</b>	<b>1 008</b>	<b>42</b>	<b>72 946</b>	<b>826</b>	<b>22 921</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	4 077	111	53	3 392	391	130
Dettes financières courantes	6 781	7	6	4 735	176	1 856
Provisions (courant)	10	-	-	-	10	-
Passifs destinés à être cédés	-	-	-	-	-	-
Autres passifs courants	6 605	20 456	2 483	50 417	5 030	- 71 781
<b>Passif Courant</b>	<b>17 473</b>	<b>20 575</b>	<b>2 542</b>	<b>58 544</b>	<b>5 607</b>	<b>- 69 796</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>232 469</b>	<b>60 500</b>	<b>1 155</b>	<b>141 067</b>	<b>5 205</b>	<b>24 543</b>

Compte de Résultat au 31/12/09 en K€	Total Activité	Capital Investissement	Intermédiation	Immobilier	Conseil	IRD
Chiffre d'affaires	15 384	250	3 183	7 065	4 740	145
Résultat de l'activité de portefeuille	6 816	421	-	4 985	18	1 393
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>22 200</b>	<b>671</b>	<b>3 183</b>	<b>12 050</b>	<b>4 758</b>	<b>1 538</b>
Autres achats et charges externes	- 6 604	- 319	- 950	- 1 961	- 2 106	- 1 269
Charges de personnel	- 7 847	- 968	- 1 834	- 711	- 2 576	- 1 758
Impôts, taxes et versements assimilés	- 1 382	- 219	- 64	- 708	- 144	- 248
Dotations aux amortissement et aux provisions	- 469	- 76	- 138	- 132	- 125	2
Autres produits et charges opérationnelles	25	- 509	- 170	- 410	- 56	1 169
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>- 16 278</b>	<b>- 2 090</b>	<b>- 3 155</b>	<b>- 3 922</b>	<b>- 5 007</b>	<b>- 2 104</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>5 922</b>	<b>- 1 420</b>	<b>28</b>	<b>8 128</b>	<b>- 250</b>	<b>- 566</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	1 365	90	4	40	1	1 230
Coût de l'endettement financier brut	- 2 695	-	- 4	- 1 844	- 7	- 840
<b>Coûts financiers nets</b>	<b>- 1 330</b>	<b>90</b>	<b>-</b>	<b>- 1 804</b>	<b>- 6</b>	<b>390</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>4 592</b>	<b>- 1 329</b>	<b>28</b>	<b>6 325</b>	<b>- 256</b>	<b>- 176</b>
Impôts	- 1 862	12	- 123	- 2 140	10	379
Résultat des activités destinées à être cédées	-	-	-	-	-	-
Part dans le résultat net des MEE	2			2		
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>2 732</b>	<b>- 1 317</b>	<b>- 95</b>	<b>4 187</b>	<b>- 246</b>	<b>203</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>- 22</b>	<b>- 630</b>	<b>- 25</b>	<b>643</b>	<b>- 9</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>2 754</b>	<b>- 687</b>	<b>- 69</b>	<b>3 544</b>	<b>- 237</b>	<b>203</b>

## 9 DETAIL DES RUBRIQUES RELATIVES AUX ACTIVITES DESTINEES A ETRE CEDEES

Conformément aux dispositions des normes IFRS 5.33, 5.34 et 5.35, les reclassements à l'actif, au passif et au compte de résultat des activités destinées à être cédées donnent lieu à une présentation dans la présente note.

Le reliquat de titres MENWAY INTERNATIONAL détenus par RESALLIANCE CONSEIL a été inscrit en « actif destiné à être cédé » au 31/12/2009. En effet, le contrat de cession du sous-groupe MENWAY prévoit expressément le rachat de ces titres pour une valeur à minima équivalente au prix de la cession intervenue en mars 2008 sur 80% du capital de MENWAY INTERNATIONAL. Il en résulte une valorisation de 288 K€ inscrite à l'actif des comptes consolidés.

Au 31/12/09, les cessions de logements sous compromis dont les délais de rétractations sont arrivés à échéance, ont été valorisés à la valeur de cession sous la rubrique « actifs destinés à être cédés ».

Aucun « passif destiné à être cédé » n'est constaté au 31/12/2009.

## 10 HONORAIRES DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

	Total	KPMG	Aequitas	Grant Thornton	Autres
CAC IRD	84 370	48 700	35 670	-	-
CAC filiales	120 983	41 508	26 725	32 500	20 250
Honoraires autres diligences liés à CAC IRD	-	-	-	-	-
Honoraires autres diligences liés à CAC Filiales	-	-	-	-	-
Autres prestations rendues par les CAC ou leur réseau	-	-	-	-	-
Juridique, fiscal, social	-	-	-	-	-
Autres prestations rendues par les CAC ou leur réseau	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>205 353</b>	<b>90 208</b>	<b>62 395</b>	<b>32 500</b>	<b>20 250</b>

### 20.1.2.3 Annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2008

#### NOTE LIMINAIRE :

Le groupe IRD Nord Pas-de-Calais a cédé en mars 2008 la totalité de sa participation dans le sous groupe QUATERNAIRE et 80% du capital du sous groupe MENWAY (sur 96.6% détenus). Lors de l'établissement des comptes consolidés 31/12/2007, et conformément aux principes de la norme IFRS 5, les postes de ces entités ont été isolés et portés sur des rubriques spécifiques « actifs destinés à être cédés », « passifs destinés à être cédés » et « résultat des activités destinées à être cédées ».

## 1. PRESENTATION DU GROUPE

L'INSTITUT REGIONAL DE DEVELOPPEMENT DE LA REGION NORD PAS-DE-CALAIS (ci après désigné par I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS) est une Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 44 274 913.25 euros. Son siège social est situé dans l'immeuble EURALLIANCE, 2 avenue de Kaarst 59777 EURALILLE.

La vocation de l'I.R.D NORD PAS-DE-CALAIS est d'accompagner la création, le développement, les projets immobiliers, la transmission des PME-PMI du Nord Pas-de-Calais, de contribuer au développement économique régional, de favoriser la dynamique des territoires et offrir une gamme complète de solutions financières et de conseils pour accompagner les entreprises dans leur croissance.

Les activités du groupe s'articulent autour de 4 pôles : le capital développement, l'immobilier, l'intermédiation (transmission, transactions immobilières) et le conseil.



Société inscrite sur Euronext Paris, compartiment C (Isin FR0000124232), l'I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS établit ses comptes consolidés selon les différentes normes IFRS et IAS qui lui sont applicables. Ces différentes normes sont présentées ci-après, poste par poste, l'IRD assurant le statut de société mère consolidante de l'ensemble du groupe.

Les comptes consolidés au 31/12/2008 tels que présentés ci-dessous ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de l'IRD en date du 16/04/2009 et sont exprimés en milliers d'euros.

### **1.1 Faits marquants de l'exercice 2008**

- Cession des sous groupes MENWAY et QUATERNAIRE : la société RESALLIANCE CONSEIL SA, sous holding du pôle conseil détenait 81,40 % du capital de la société QUATERNAIRE S.A.S. et 96,59 % de la société MENWAY INTERNATIONAL. Elle a cédé en date du 17 mars 2008 la totalité de sa participation dans QUATERNAIRE S.A.S. et 80,01 % du capital de MENWAY INTERNATIONAL à un groupe indépendant spécialisé dans la gestion des ressources humaines.
- Post cession, les entités MENWAY INTERNATIONAL et MENWAY ont été fusionnées avec d'autres filiales du repreneur, de ce fait, le taux de détention de RESALLIANCE CONSEIL dans MENWAY est passé à 9.59%
- Cession du fond de commerce corporate finance de RESALLIANCE ET ASSOCIES
- Création de 3 sociétés de capital développement :
  - o ARTOIS EXPANSION en collaboration avec la Chambre de Commerce et d'Industrie d'ARRAS
  - o CONSTRUIRE DEMAIN, société d'investissement constituée en partenariat avec la Fédération Française du Bâtiment Nord Pas-de-Calais, BTP Banque et la Banque Populaire du Nord ainsi qu'une société regroupant 15 entreprises majeures du secteur de la construction régionale.
  - o ADER Investissements en collaboration avec des investisseurs privés.
- Cession de 7.0 % du capital de CROISSANCE Nord Pas-de-Calais, faisant passer le taux de détention du groupe de 64.9% à 57.9%.
- Lancement d'une augmentation de capital de 16 M€ chez CROISSANCE Nord Pas-de-Calais, appelée pour 1/3 sur l'exercice.
- Reclassement du fond FLANDRE EXPANSION sous CROISSANCE Nord Pas-de-Calais.
- Création de la société Foncière de la Pilaterie par BATIXIS dans le cadre d'un projet immobilier sur un terrain de 6 hectares acquis en métropole Lilloise. Une demande de permis de construire établi sur la base de 65000 m2 de SHON a été déposée.
- Création de la société AVENIR & TERRITOIRES, société foncière dont la vocation sera de développer l'offre immobilière au bénéfice des entreprises de la région, son capital sera pour une quote part minoritaire ouvert à des institutionnels et des investisseurs privés et entrepreneurs de la région. A fin décembre 2008, AVENIR & TERRITOIRES s'est porté acquéreur de trois actifs immobiliers majeurs : l'immeuble Euralliance, l'immeuble Pont Royal et un immeuble en V..E.F.A d'une surface SHON de plus de 6000 m2 destiné à recevoir le siège social de la société NORPAC.

- Démolition du site du Sartel et cession du terrain à une entité spécifique, la FONCIERE DE LA FILATURE DU SARTEL, filiale à 100% de BATIXIS ayant pour objet de le commercialiser.
- Dissolution de SOREX METROPOLE, sous holding devenue sans objet, afin de simplifier l'organisation juridique du groupe
- Acquisition par BATIXIS d'un centre de services sur le parc d'activité de la Haute Borne à Villeuneuve d'Ascq, VEFA d'une surface de 2860 m2.
- Finalisation par la SCI DE L'OFFICINE de la construction du site destiné au futur siège social de la société BAYER SCHERRING sur la zone d'activité d'Eurasanté. Les titres de cette société ayant pour vocation à être acquis par AVENIR & TERRITOIRES courant 2009.
- Rachat de titres de la société RPC & ASSOCIES EST permettant un contrôle majoritaire par le groupe.

FAITS SIGNIFICATIFS POST CLOTURE : NEANT

## **1.2 Périmètre et méthodes de consolidation**

Les comptes consolidés sont établis en euros sur la base des comptes sociaux au 31/12/2008 des sociétés intégrées.

Les informations financières reprises dans les présents comptes ont été préparées conformément aux normes et interprétations IFRS applicables au Groupe I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS au 31 décembre 2008. Les éléments financiers sont présentés en milliers d'euros (K€) arrondis à l'unité la plus proche sauf indication contraire. La base de préparation des informations financières décrites dans les notes suivantes ainsi que dans le cadre du bilan et compte de résultat résulte :

- des normes et interprétations IFRS applicables de manière obligatoire aux comptes ouverts à compter du 01/01/2008 conformément au référentiel adopté dans l'Union Européenne.
- des options retenues et des exemptions utilisées qui sont celles que le Groupe a retenu depuis l'établissement de ses premiers comptes consolidés IFRS au 31/12/2004.

L'interprétation IFRIC 14-IAS 19 concernant le plafonnement des actifs de couverture des engagements sociaux applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2008 n'a pas d'impact sur les comptes Groupes.

Concernant l'IFRIC 11-IFRS 2 sur les actions propres et les transactions intra-groupe, l'interprétation, clarifiant la comptabilisation dans une filiale des paiements en instruments de capitaux propres de la société mère effectués par achats d'actions propres, n'a pas eu d'incidence sur les comptes du Groupe.

L'amendement relatif aux reclassements d'actifs financiers IAS 39 et IFRS 7 n'a, de même, eu aucun impact sur les comptes groupes

### **1.2.1 Périmètre**

Les comptes consolidés d' I.R.D. Nord Pas-de-Calais au 31 décembre 2008 reprennent les comptes des sociétés suivantes (classement par ordre alphabétique) :

Société	Siège social	N° RCS
ADER	2 rue Villermaux MEDIAPARC 54000 NANCY	Nancy 501 611 917
ALLIANSYS (NORD CREATION)	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 377 594 601
ANTFIELD	78 Boulevard du General Leclerc -	Roubaix-Tourcoing 481 775 286
ARTOIS EXPANSION	Créartois, rue Kepler 62223 SAINT	Arras 502 366 883
AVENIR & TERRITOIRES	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 508 242 112
BATIXIA	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 444 039 671
BATIXIS	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 433 878 154
CIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	Roubaix-Tourcoing B 353 720 667
CONSTRUIRE DEMAIN	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 504 404 674
COTE OPALE EXPANSION	512 avenue de l'université - 59140	Dunkerque B 501 708 051
CROISSANCE NORD PAS-	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 381 937 382
EPARGNANCE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 491 370 219
FLANDRE EXPANSION	1 rue de Strasbourg - 59280	Lille B 499 314 698
FONCIERE DE LA	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 504 097 601
FORELOG	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 493 224 240
IDEF	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 494 774 516
IMMOBILIERE DE LA FILATURE DU SARTEL	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 509 343 869
IRD	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 456 504 877
MAP HOLDING	78 Boulevard du General Leclerc -	Roubaix-Tourcoing 433 996 097
MARKET AUDIT	78 Boulevard du General Leclerc -	Roubaix-Tourcoing B 347 592 818
MARKET IN WEB	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 491 372 512
MILLEPERTUIS	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 322 451 337
NORD TRANSMISSION	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 433 683 877
PROFIL	78 Boulevard du General Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing B 335 309 381
RESALLIANCE CONSEIL	29 rue Blanche - 75009 PARIS	Paris B 432 791 531
RESALLIANCE ET ASSOCIES	29 rue Blanche - 75009 PARIS	Paris B 410 082 739
RPC ET ASSOCIES	5 Boulevard Gabriel Guist Hau - 44000 NANTES	Nantes B 489 871 269
RPC ET ASSOCIES EST	2 rue Villermaux MEDIAPARC 54000 NANCY	Nancy 499 401 230
SAINT OMER EXPANSION	16 place Victor Hugo - 62500 SAINT OMER	Saint Omer B 498 598 507
SAMBRE AVESNOIS EXPANSION	13 avenue de Ferriere - 59600 MAUBEUGE	Avesnes sur Helpes B 382 490 811
SCI BUET DE VENDEVILLE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille D 421 771 676
SCI GMA	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Roubaix - Tourcoing D 352 157 408
SCI MARCQ DELCENSERIE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 411 590 664
SCI MARCQ HIPPODROME	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Roubaix - Tourcoing D 423 149 665
SCI MARCQ POIVRE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille D 421 760 554
SCI DE L'OFFICINE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 499 398 587
SCIGI	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	Roubaix - Tourcoing D 335 148 243
SOREX IMMO	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 433 794 716
TOUS TERRAINS ASSOCIES	78 Boulevard du General Leclerc -	Roubaix-Tourcoing B 393 404 199

## **1.2.2 Evolution du périmètre**

### *1.2.2.1 Acquisition ou création de l'exercice 2008*

- Création de 2 nouvelles entités de capital développement territorial : « ARTOIS EXPANSION » et « ADER ».

Attaché au développement des territoires, le groupe IRD est partenaire, avec les Chambres de Commerce locales et des investisseurs privés, de sociétés d'investissements territoriales. Co-animées par le groupe IRD et les partenaires locaux, elles ont pour vocation d'accompagner en fonds propres des projets locaux de création, de développement et de transmission d'entreprises.

- Création d'un fonds dédié au secteur du BTP : « CONSTRUIRE DEMAIN ».
- Création de 3 nouvelles structures à vocation immobilière :
  - o AVENIR & TERRITOIRES
  - o FONCIERE DE LA FILATURE DU SARTEL
  - o FONCIERE DE LA PILATERIE

Au 31/12/2008, ces entités sont toutes filiales très majoritairement détenus par BATIXIS.

### *1.2.2.2 Cession ou dé-consolidation*

- Cession du sous groupe MENWAY incluant les sociétés MENWAY INTERNATIONAL et MENWAY
- Cession du sous groupe QUATERNAIRE incluant les sociétés QUATERNAIRE, QUATERNAIRE FORMATION et la SCI HORIZON
- Dissolution de SOREX METROPOLE
- Fusion par voie de Transmission Universelle de Patrimoine de MENWAY OUEST au sein de RESALLIANCE CONSEIL
- Fusion par voie de Transmission Universelle de Patrimoine de PROFIL dans MAP HOLDING

### *1.2.2.3 Modification significative des taux de participation :*

- L'effet combiné de la cession de 13724 actions CROISSANCE et l'augmentation de capital chez CROISSANCE auquel l'IRD a souscrit à hauteur de 55.89% fait passer le taux de détention de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS de 64.91% à 57.37%
- Acquisition d'actions de RESALLIANCE & ASSOCIES faisant passer le taux de détention de 70.00% à 84.98%
- Acquisition d'actions de RPC & ASSOCIES EST, le taux de détention évoluant de 35.00% à 70.00%

## **1.3 Méthode de consolidation**

### **1.3.1 Principes**

## Général

Toutes les sociétés dans lesquelles le groupe détient, directement ou indirectement, un minimum de participation de 20 % sont consolidées, dans la mesure où la contribution de la société au chiffre d'affaires, au résultat et aux capitaux propres de groupe consolidé est significative. Selon l'IAS 27, la définition du contrôle est de « pouvoir contrôler les politiques financières et opérationnelles d'une entité afin d'obtenir des avantages de ces activités ». Les comptes des sociétés dans lesquelles le groupe exerce un contrôle exclusif sont consolidés suivant la méthode de l'intégration globale.

Les normes IFRS (IAS 31.1 concernant le contrôle conjoint, IAS 28.1 concernant l'influence notable) autorisent les entreprises de capital risque ou autres entreprises similaires d'exclure de leur périmètre de consolidation leurs participations qui relèvent alors de la catégorie des « titres immobilisés de l'activité de portefeuille » (TIAP). Ces titres, non consolidés, sont repris dans la catégorie « Instruments financiers évalués à la juste valeur par leur compte de résultat ».

Exclusions :

- Restrictions sévères et durables sur les transferts de fonds vers l'entreprise consolidante

Compte tenu des particularités juridiques des SA d'HLM en matière de transfert de trésorerie et de patrimoine, et conformément à l'avis n°2001-E du CNC du 04/07/2001 concernant les sociétés visées par des restrictions sévères et durables et en application de la norme IAS 27 en l'état actuel de sa rédaction et de son interprétation, les filiales de CMI étant toutes sociétés d'HLM n'ont pas été intégrées dans le périmètre de consolidation. En effet, l'entreprise consolidante ne peut pas appréhender le patrimoine d'une SA d'HLM quand bien même elle pourrait, dans certains cas, bénéficier partiellement ou totalement des résultats de la filiale.

- Participations contrôlées ou sous influence notable détenues par les organismes de capital risques, des fonds de placement, des trusts ou des entités similaires.

Par ailleurs, le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS exploite une activité de capital développement au travers de ses filiales CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS, ALLIANSYS, IDEF, SAMBRE AVESNOIS EXPANSION, FLANDRE EXPANSION, COTE OPALE EXPANSION, SAINT-OMER EXPANSION, ADER, ARTOIS EXPANSION, CONSTRUIRE DEMAIN. Ces sociétés ont pour objet la structuration financière de haut de bilan de sociétés dans lesquelles elles prennent des participations. Les titres acquis dans ce cadre n'ayant pas pour vocation de demeurer durablement à l'actif et le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS n'intervenant pas dans la gestion de ces participations, celles-ci sont considérées comme relevant de l'activité de portefeuille et les titres associés sont analysés en tant que « Titres Immobilisés de l'Activité de Portefeuille » (TIAP). Ces titres font l'objet d'une évaluation en « juste valeur » (voir § 2.7 ci-après)

Dans le même esprit, le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS a développé une activité de capital développement appliquée à l'immobilier au travers des sociétés BATIXIS et BATIXIA dont les participations au travers de SCI présentent également un caractère de TIAP et sont valorisées conformément aux principes présentés en § 2.4.1

- Les autres sociétés exclues des traitements de consolidation présentent soit des pourcentages de contrôle inférieur à 20%, soit un mode de fonctionnement de type coopératif ne permettant pas d'en assurer le contrôle ou encore des montants non significatifs.

### 1.3.2 Entités consolidées

Entités	31 DECEMBRE 2008				31 DECEMBRE 2007			
	% Contrôle	% d'intérêts	détenues par	Mode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	détenues par	Mode de consolidation
IRD	100,00%	100,00%	société mère	société mère	100,00%	100,00%	société mère	société mère
ADER	35,71%	20,49%	IRD	MEE				
ALLIANSYS - NORD CREATION	67,84%	38,92%	IRD	IG	86,67%	56,26%	IRD	IG
ANTFIELD	100,00%	94,90%	Resalliance Conseil	IG	100,00%	94,90%	Resalliance Conseil	IG
ARTOIS EXPANSION	87,50%	87,50%	IRD	IG				
AVENIR & TERRITOIRES	93,24%	91,96%	IRD	IG				
BATIXIA	18,00%	17,75%	IRD	MEE	18,00%	17,90%	IRD	MEE
BATIXIS	100,00%	98,63%	IRD	IG	99,34%	99,46%	IRD	IG
CIE METROPOLITAIN	98,53%	98,53%	IRD	IG	98,53%	98,53%	IRD	IG
CONSTRUIRE DEMAIN	55,00%	31,55%	IRD	IG				
COTE OPALE EXPANSION	54,61%	31,33%	IRD	IG	54,61%	35,45%	IRD	
CROISSANCE NORD PAS-DE-	57,37%	57,37%	IRD	IG	64,91%	64,91%	IRD	IG
EPARGNANCE	21,47%	21,47%	IRD	IG	18,27%	18,27%	IRD	IG
FLANDRE EXPANSION	57,59%	33,04%	IRD	IG	57,59%	57,59%	IRD	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	100,00%	98,63%	IRD	IG				
FORELOG	80,00%	79,93%	IRD et CMI	IG	80,00%	79,93%	IRD et CMI	IG
HORIZON SCI			cédée en mars 2008		100,00%	77,25%	Resalliance Conseil	IG
IDEF	35,00%	35,00%	IRD	IG	35,00%	35,00%	IRD	IG
IMMOBILIERE DE LA FILATURE DU	100,00%	98,63%	IRD	IG				
MAP HOLDING	100,00%	94,90%	Resalliance Conseil	IG	100,00%	94,90%	Resalliance Conseil	IG
MARKET AUDIT	100,00%	94,90%	Resalliance Conseil	IG	100,00%	94,86%	Resalliance Conseil	IG
MARKET IN WEB	100,00%	100,00%	IRD	IG	100,00%	100,00%	IRD	IG
MENWAY (ex RPC PARIS)			cession significative	HG	95,34%	87,39%	Resalliance Conseil	IG
MENWAY INTERNATIONAL	9,59%	9,59%	Cession significative	HG	96,59%	91,66%	Resalliance Conseil	IG
MENWAY OUEST			fusion RESALL.	HG	60,00%	52,44%	Resalliance Conseil	IG
MILLEPERTUIS	100,00%	100,00%	IRD	IG	100,00%	100,00%	IRD	IG
NORD TRANSMISSION	100,00%	100,00%	IRD	IG	100,00%	100,00%	IRD	IG
PROFIL			fusion MAP HOLDING	IG	99,70%	94,62%	Resalliance Conseil	IG

Entités	31 DECEMBRE 2008				31 DECEMBRE 2007			
	% Contrôle	% d'intérêts	détenues par	Mode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	détenues par	Mode de consolidation
QUATERNAIRE			cédée en mars 2008		81,40%	77,25%	Resalliance Conseil	IG
QUATERNAIRE FORMATION			cédée en mars 2008		99,80%	77,09%	Resalliance Conseil	IG
RESALLIANCE CONSEIL	94,90%	94,90%	IRD	IG	94,90%	94,90%	IRD	IG
RESALLIANCE ET ASSOCIES	84,98%	84,98%	IRD	IG	69,98%	69,98%	IRD	IG
RPC ET ASSOCIES	76,00%	76,00%	IRD	IG	76,00%	76,00%	IRD	IG
RPC ET ASSOCIES EST	70,00%	70,00%	IRD	IG	35,00%	35,00%	IRD	IG
SAINT OMER EXPANSION	50,91%	29,21%	IRD	IG	50,91%	33,05%	IRD	IG
SAMBRE AVESNOIS	70,02%	40,17%	IRD	IG	70,02%	45,45%	IRD	IG
SCI BUET DE VENDEVILLE	100,00%	79,92%	IRD et CMI	IG	100,00%	79,92%	IRD et CMI	IG
SCI GMA	100,00%	79,92%	IRD et CMI	IG	100,00%	79,93%	IRD et CMI	IG
SCI MARCQ DELCENSERIE	100,00%	79,92%	IRD et CMI	IG	100,00%	79,92%	IRD et CMI	IG
SCI MARCQ HIPPODROME	100,00%	79,92%	IRD et CMI	IG	100,00%	79,92%	IRD et CMI	IG
SCI MARCQ POIVRE	100,00%	79,92%	IRD et CMI	IG	100,00%	79,92%	IRD et CMI	IG
SCI DE L'OFFICINE	100,00%	98,63%	IRD	IG				
SCIGI	100,00%	100,00%	IRD	IG	100,00%	100,00%	IRD	IG
SOREX IMMO	75,00%	75,00%	IRD	IG	75,00%	75,00%	IRD	IG
SOREX METROPOLE			dissolution		77,00%	77,00%	IRD	IG
TOUS TERRAINS ASSOCIES	100,00%	94,89%	Resalliance Conseil	IG	100,00%	94,86%	Resalliance Conseil	IG

IG : Intégration globale

IP Intégration proportionnelle

MEE : Mise en équivalence

### 1.3.3 Entités non consolidées

Liste des entreprises exclues du périmètre de consolidation :

Entité	détenues par	% Contrôle	% d'intérêts 12/2006	Commentaire
FINANSDER	IRD	5,38%	5,38%	% contrôle < 20%
FOND DE GARANTIE REGIONAL	IRD	2,25%	2,25%	% contrôle < 20%
OSEO / BDPME	IRD	0,04%	0,04%	% contrôle < 20%
OSEO GARANTIE	IRD	0,19%	0,19%	% contrôle < 20%
NORD FINANCEMENT	IRD	28,41%	28,41%	relève du statut COOPERATIVE => absence de contrôle
HAINAUT IMMOBILIER	IRD	9,64%	9,64%	% contrôle < 20%, traité en TIAP
CATHAY FCAPITAL PRIVATE EQUITY	IRD & CROISSANCE	5,00%	5,00%	% contrôle < 20%, traité en TIAP
GENERATION 2020	IRD	4,19%	4,19%	% contrôle < 20%
INOVAM	CROISSANCE NPDC &	15,06%	8,03%	% contrôle < 20%
ROBERTSAU	IRD	1,70%	1,70%	% contrôle < 20%
TIAP	CROISSANCE NPDC			relève de l'activité de portefeuille évalué en juste valeur voir § 2.7
TIAP	NORD CREATION			relève de l'activité de portefeuille évalué en juste valeur voir § 2,7
TIAP SCI	BATIXIS			relève de l'activité de portefeuille évalué en juste valeur voir § 2.7
TIAP SCI	BATIXIA			relève de l'activité de portefeuille évalué en juste valeur voir § 2,7
SLE HABITAT	CMI	78,51%	78,51%	SA d'HLM
MAISON ROUBAISIENNE	CMI	21,36%	21,36%	SA d'HLM
LOGIS DE FLANDRE	CMI	81,88%	81,88%	SA d'HLM
LOGICIL	CMI	65,58%	65,58%	SA d'HLM
FONCIERE DE FLANDRE	CMI	10,00%	10,00%	SA d'HLM
NORD MOBILITE	CMI	0,01%	0,01%	SA d'HLM
CAPCIL	CMI	1,08%	1,08%	SA d'HLM
DU PILE	CMI	0,14%	0,14%	SA d'HLM
SOLFERINO DEMAZIERE	CMI	0,03%	0,03%	SA d'HLM
SCI BUREAUX DU SART	CMI	0,02%	0,02%	SA d'HLM



## **2. REGLES ET METHODES COMPTABLES**

### **2.1 Autocontrôle**

En application des normes IFRS relatives aux actions d'autocontrôle, le montant des actions de la société I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS détenues par le groupe est imputé directement sur le montant des capitaux propres. Il en va de même des provisions ou de toutes variations constatées sur ces titres. Les résultats de cession réalisés sur ces titres sont exclus du résultat net et sont imputés en capitaux propres.

La société I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS détient au 31/12/2008 de manière directe 13 358 actions d'autocontrôle pour une valeur brute de 340 K€ et une valeur nette de 286 K€, la valeur nette retenue à la clôture correspondant au dernier cours de bourse.

### **2.2 Goodwill**

Des écarts d'acquisition ont été enregistrés pour la première fois dans les comptes consolidés arrêtés au 31/12/2006 suite à l'intégration de RESALLIANCE CONSEIL et de RESALLIANCE FINANCES et leurs filiales ; ils résultent de la différence entre la valeur d'acquisition des titres et la part détenue dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis.

Un test de dépréciation (également appelé impairment test) est effectué à chaque arrêté de comptes. Ce test est appliqué dès lors qu'il existe des facteurs significatifs de perte de valeur correspondant notamment à une baisse de marge brute de plus de 10% sur 2 années consécutives. Dès lors, la valorisation de chaque sous groupe est ré-estimée sur la base des principes ayant prévalu lors de l'apport de juin 2006 ou toute autre valorisation plus récente si elle existe. Pour ce calcul, il est fait référence aux données (chiffres d'affaires, marge brute, résultat courant) de l'exercice en cours, de l'exercice antérieur et des éléments prévisionnels de l'exercice à venir.

Pour le cas où la valorisation ainsi obtenue viendrait à être inférieure de manière durable à celle enregistrée lors de l'apport, une dépréciation est constatée dans les comptes consolidés.

### **2.3 Autres Immobilisations incorporelles**

Ce poste comprend essentiellement des logiciels et les fonds de commerce historiquement détenus par les autres filiales du groupe. Ces éléments sont retenus pour leur valeur nette comptable telle qu'elle résulte des comptes sociaux.

La durée d'amortissement retenue pour les logiciels est de 3 ans dans la majorité des cas, cette durée étant représentative de la durée estimée d'utilisation.

Une durée plus longue peut toutefois être appliquée pour des logiciels spécifiques ayant un caractère « structurant », c'est notamment le cas du logiciel utilisé par la société MARKET IN WEB qui se trouve amorti sur 5 ans.

Les fonds de commerce ne font pas l'objet d'un amortissement, ils font l'objet d'une provision lorsque leur valeur recouvrable devient inférieure à leur valeur comptable.

### **2.4 Immobilisations corporelles**

#### **2.4.1.A Immeubles de placement et immeubles d'exploitation**

## Immeubles de placements

Les actifs immobiliers concernés sont « des biens immobiliers... détenus par un propriétaire ...pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux ... ». Ces biens ne sont pas utilisés à des fins administratives ou pour la fourniture de biens et/ou de services internes au groupe.

Les immeubles concernés sont détenus par les filiales immobilières BATIXIS, SCIGI, BATIXIA, FORELOG, les SCI GMA, SCI MARCQ POIVRE, SCI MARCQ DELCENSERIE, SCI BUET VENDEVILLE, SCI MARCQ HIPPODROME, AVENIR & TERRITOIRES.

Dans les comptes consolidés au 31/12/2008, les immeubles de placement ont fait l'objet d'une évaluation financière - conformément aux principes d'IAS 40 - sur les bases décrites ci-après :

a) **BATIXIS – BATIXIA** : La valorisation financière se fait par application d'un taux de capitalisation sur le montant d'un loyer annuel récurrent. Le taux retenu a fait l'objet d'une amélioration de son évaluation courant 2008 et se compose de 3 éléments :

- Un facteur représentatif du taux du marché financier : la moyenne du TME des 5 dernières années (4.04% au 31/12/2008)
- Un facteur représentatif du rendement minimum attendu par le marché immobilier savoir :
  - o Immeubles de commerce : 1.40%
  - o Immeubles de bureaux : 1.60%
  - o Immeubles de logistique : 2.40%

Ces taux sont établis par référence avec les publications de l'IPD

- Un facteur propre à l'actif immobilier tenant compte de ses caractéristiques intrinsèques. Ainsi chaque immeuble fait l'objet d'une appréciation sur la base de 4 critères : l'emplacement, la fongibilité, la capacité du bien à se valoriser dans le temps, le risque preneur. Les notations en résultant génèrent un taux de rendement additionnel attendu propre au bien immobilier, ce taux peut varier de 0.40% à 8.90%.
- Il est ensuite appliqué un coefficient de vétusté sur la valeur ainsi obtenue afin de tenir compte du vieillissement du bien et de la nécessité d'engager à terme des travaux importants d'entretien et de réparation. Ce coefficient représente 1% de la valeur d'acquisition du bien par année d'ancienneté.
- En cas de vacance locative, une réfaction de 20% est appliquée sur la valeur ainsi calculée en cas de vacance supérieure à 12 mois, ce taux passe à 40% en cas de vacance locative supérieure à 24 mois.
- Enfin, par prudence, il est appliqué un plafonnement aux montants ainsi calculés en limitant le loyer servant de base aux calculs à 3.5 fois le TME moyen des 5 dernières années appliqué à la valeur brute comptable.

A noter : historiquement il était également pratiqué un plafonnement à la valeur brute comptable, cette limitation n'est plus appliquée à compter de 12/2008 des opérations de cessions ayant démontré que cette limitation perturbait l'approche de juste valeur sur des biens ayant acquis une certaine ancienneté.

- Il n'est pas effectué de revalorisation dans les 12 mois de l'acquisition d'un bien ou d'une participation immobilière.
- Par ailleurs, dès lors qu'un bien a fait l'objet d'une évaluation immobilière, cette dernière prévaut sur toute autre approche dans les 12 mois de sa réalisation.

b) **FORELOG – SCI MARCO HIPPODROME, GMA, POIVRE, DELCENSERIE, BUET VENDEVILLE** : Jusqu'à présent, les immeubles détenus par FORELOG et ses filiales ayant été acquis depuis moins de 12 mois, leurs actifs se trouvaient évalués sur la base des valeurs d'apport ou d'acquisition.

A compter du 2008, il a été appliqué la méthode de valorisation similaire avec les principes exposés ci-avant et adapté à l'habitat locatif savoir :

- une valorisation financière est établie logement par logement sur la base du dernier loyer connus auquel est appliquée un taux de capitalisation. Ce taux se compose de trois éléments :
  - o le TME moyen des 5 dernières années pour faire référence au marché financier (4.06% au 31/12/2008)
  - o le coefficient représentatif du taux minimum attendu par le marché immobilier soit 0.50%
  - o Un facteur propre à l'actif immobilier tenant compte de ses caractéristiques intrinsèques. Ainsi chaque immeuble fait l'objet d'une appréciation sur la base de 4 critères : l'emplacement, la qualité de la construction, la vétusté, les espaces verts pour les maisons ou l'étage pour les appartements. Les 2 premiers critères étant surpondérés à 200%. Il en résulte une notation pour chaque bien qui appliquée à une grille génère un taux de rendement additionnel attendu propre au bien. Ce taux peut varier de 0.06% à 3.30%.
- Une provision pour gros entretien estimée à 1% de la valeur brute par année d'ancienneté vient diminuer le montant ainsi calculé. Lorsqu'un logement fait l'objet d'une opération de relooking significative, cette provision est alors neutralisée.
- Lorsqu'un impact TVA existe (immeuble acquis en VEFA), la juste valeur se trouve réduite du montant de TVA à régulariser.
- Une décote de 30% pour défaut de liquidité est appliquée à l'ensemble à l'exception de biens acquis depuis moins de 5 ans.

#### **2.4.1.B Immeuble d'exploitation**

*Il s'agit de l'immeuble destiné à la « production des services », constitué d'une quote-part de l'immeuble Euralliance, situé à Lille et abritant les activités de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS ainsi que ses filiales CROISANCE NORD PAS-DE-CALAIS, ALLIANSYS NORD CREATION, NORD TRANSMISSION, SOREX, FORELOG, BATIXIS, SOREX IMMO, SCI OFFICINE, AVENIR & TERRITOIRES.*

Cet immeuble a été cédé à AVENIR & TERRITOIRES sur base d'expertise et se trouve désormais réparti entre :

- une surface (34%) dédiée à l'exploitation du groupe, relevant de ce fait selon la norme IAS 16 de la catégorie immeuble d'exploitation

- et une surface (66%) relevant de l'activité immeuble de placement car louée à des tiers.

Pour les immeubles d'exploitation, les composants retenus et les durées d'amortissement sont repris ci-dessous conformément aux recommandations de la FSIF de juillet 2004:

<b>Immobilisation</b>	<b>Décomposition</b>	<b>Durée d'utilité (en année)</b>	<b>Mode Economique</b>
<b>Terrain</b>	10%	n/a	n/a
<b>Constructions structure</b>	45%	60	Linéaire
<b>Construction façades</b>	13.5%	30	Linéaire
<b>Constructions installations générales</b>	18%	20	Linéaire
<b>Constructions Agencements</b>	13.5%	12	Linéaire
	<b>100%</b>	<b>36,3</b>	

#### **2.4.1.C Cas spécifiques :**

##### **VEFA Forelog, BATIXIS, Terrain SARTEL et Pilaterie**

Les VEFA conformément à IAS 16 , étant des bien immobiliers en cours de construction en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement , ont été positionnées en immeubles d'exploitation.

Les terrains de la Pilaterie et le terrain portant la VEFA liée à la SCI de l'OFFICINE ont été également positionnés en terrain d'exploitation , conformément à IAS 16 .

Le terrain du SARTEL a été classé en stock ,tant en social qu'en consolidé (IAS 2) ,suite à sa cession à la société l'IMMOBILIERE DE LA FILATURE DU SARTEL, société qui possède le statut fiscal de marchands de biens .Ce bien immobilier a pour objectif d'être vendu dans un délai d'un an.

#### **2.4.2 Autres immobilisations corporelles**

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition et amorties sur leur durée réelle d'utilisation.

Le mode d'amortissement retenu est le mode linéaire.

Les durées d'amortissement pratiquées sont :

- matériel informatique : 3 ans
- mobilier de bureau : 10 ans

#### **2.5. Instruments financiers évalués à la juste valeur**

En application des normes IAS 32 et 39, certains instruments financiers doivent faire l'objet d'une évaluation à la juste valeur.

Ce poste reprend :

- l'ensemble des valeurs donnant accès au capital de sociétés civiles ou commerciales (actions ou parts de sociétés)

- les participations dans les entreprises associées ou des coentreprises détenus par des organismes de capital risque (application des principes fixés par les normes IAS 31-1 , IAS 28-1, IAS 39-9,39-46,39-55)
- et tout autre instrument financier permettant d'accéder au capital de ces sociétés, de façon immédiate ou différée.

A cela il convient d'ajouter les avances en comptes courants consenties à ces sociétés ainsi qu'éventuellement, toute autre opération de nature financière qui ne conduit pas à un droit, immédiat ou différé à une prise de participation dans une société donnée, figurant dans les immobilisations financières. Elles sont également représentatives de l'activité capital risque ou capital développement.

L'ensemble de ces éléments est évalué en juste valeur.

Cette notion intègre les principes suivants :

- l'évaluation des actifs est établie sur la base du montant auquel un actif peut être échangé entre les parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions normales
- l'estimation à la juste valeur n'implique pas nécessairement que l'entreprise évaluée puisse être vendue à la date de l'évaluation, ni que les actionnaires aient l'intention de céder la participation dans un avenir proche.

Pour les valeurs ne faisant pas l'objet d'une évaluation sur un marché réglementé, les principes suivants ont été retenus, principes préconisés par les « Valuation Guidelines » établies par des organisations professionnelles européennes (AFIC, EVCA, BVCA) :

- référence au prix d'investissement récent, les valeurs détenues depuis moins de 12 mois sont valorisées à leur coût d'acquisition.
- référence à la valeur de transaction lorsqu'un investissement récent dans cette société a été effectué par un tiers, dans un contexte jugé normal.
- référence aux informations financières de l'entreprise savoir :
  - o le résultat courant, auquel est appliqué un multiple raisonnable,
  - o les capitaux propres, retraités éventuellement des plus ou moins values latentes significatives (fonds commerciaux, activités sectorielles reconnues)
  - o les perspectives de résultat

Sur la base de ces éléments financiers fondamentaux, sont intégrées des variables qualitatives résultant de l'évolution de l'activité de la société, de la qualité du management, de l'évolution de son marché ou des produits, ou tout autre facteur ayant ou pouvant avoir une incidence sur la juste valeur de la participation. Ces aspects qualitatifs peuvent conduire à surcoter ou à décoter une participation. Ces éléments constituent des aspects essentiels pour les sociétés nouvelles ou innovantes pour lesquels l'application des principes d'évaluation basés sur des fondamentaux uniquement financiers conduirait à des valeurs quelques fois très éloignées de leur juste valeur.

En l'absence de clause de liquidité qui pourrait résulter d'un pacte d'actionnaire ou de tout document assurant une sortie de notre investissement, une décote pour défaut de liquidité peut être appliquée.

En présence de garantie de type SOFARIS ou FRG, les pertes de valeur sont limitées à la partie non garantie.

Les plus values latentes sont quant à elles impactées par le montant de la rétrocession dû aux organismes garants.

En ce qui concerne les obligations convertibles en actions, il est retenu le principe que la clause de convertibilité ne serait pas appliquée, ce qui, dans les faits antérieurs, constitue la réalité la plus fréquente. En conséquence, ces valeurs sont évaluées sur la base de leur valeur nominale. Cependant, une prime représentative du montant de l'indemnité de non conversion à laquelle l'investisseur peut contractuellement prétendre est ajoutée. L'estimation de cette indemnité se base sur la juste valeur de l'action référente évaluée dans les conditions présentées ci-dessus.

L'évolution de la juste valeur du portefeuille (appréciation ou dépréciation) est constatée directement au compte de résultat. Les indemnités liées à d'éventuelles garanties (Sofaris, fonds de Garantie Régional) sont constatées indépendamment. Lorsqu'en cas de plus value, il est prévu contractuellement un reversement partiel de celle-ci à ces organismes, une charge à payer est enregistrée. Celle-ci est déterminée en se référant à la juste valeur retenue de l'investissement concerné. Il est à noter que la convention triennale signée avec la SOFARIS notifie un plafond maximal d'indemnisation dénommé Stop Loss. Dans le cas où ce dispositif est ou viendrait à être appliqué les provisions sur titres de participations et créances attachées tiendraient compte de ce risque de non indemnisation.

## **2.6 Stocks et en-cours**

- *Activité immobilière* : Les stocks sont représentatif de terrains détenues en vue de la vente dans le cours normal de l'activité (IAS 2 § 6.a). Le poste correspond aux terrains portés par les sociétés de marchands de biens. Les stocks sont évalué au plus faible du coût (d'acquisition) et de la valeur nette de réalisation.
- *Activité conseil/intermédiation* : Les travaux en-cours font l'objet d'une valorisation précise intégrant le degré d'avancement de chaque projet. Les sociétés relevant de l'activité conseil notamment disposent de suivis spécifiques permettant d'estimer l'avancement de chaque mission et de le comparer à la facturation enregistrée à date. En cas d'écart, une écriture de travaux en cours ou de facturation établie d'avance est enregistrée dans les comptes sociaux de chacune. Ces montants sont repris à l'identique dans les comptes consolidés.

## **2.7 Créances et dettes**

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire estimée en fonction des perspectives de recouvrement est inférieure à la valeur comptabilisée.

Une distinction est faite entre actifs courants et actifs non courants. Est considéré comme actif courant, en application de la norme IAS 1, tout actif respectant les conditions suivantes :

- pouvoir être réalisé, vendu ou consommé dans le cycle d'exploitation normal de l'entreprise
- être détenu dans un but de transaction ou de courte durée, et pouvoir être réalisé dans les douze mois qui suivent la date de clôture, semestrielle ou annuelle
- représenter de la trésorerie ou équivalent.

## **2.8 Valeurs mobilières de placement et placement financiers**

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur juste valeur à chaque clôture. Lorsqu'elle est possible une opération d'« acheté/vendu » en fin d'exercice permet de matérialiser avec précision la

valeur des placements de trésorerie. Lorsqu'une telle opération ne peut être réalisée il est alors fait référence à la valeur communiquée par l'établissement financier à la date la plus proche de l'arrêté avec prise en compte des couvertures le cas échéant.

## **2.9 Indemnités de départ à la retraite & avantages au personnel**

Les avantages à long terme du personnel ne font pas l'objet de « provision », car de montant non significatif (médaille du travail par exemple).

En revanche, une provision pour indemnité de départ en retraite est enregistrée dans les comptes consolidés du groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS, elle traduit l'engagement d'accorder à ses employés une indemnité de départ au moment de leur départ à la retraite. Le calcul de cette provision s'appuie sur les droits acquis par le salarié du fait de son ancienneté à la date d'évaluation de l'engagement par l'entreprise en fonction des dispositions propres au droit du travail et/ou de la convention collective, sachant qu'il est systématiquement retenu le critère le plus favorable pour l'employé. Il est notamment tenu compte dans le calcul de la probabilité pour le salarié d'être présent dans le groupe à l'âge de la retraite (table de mortalité et de turn over) et de la politique de l'entreprise en matière d'augmentation de salaire. Le montant de l'engagement est ensuite actualisé à un taux de 4% puis proratisé en fonction du nombre d'années restant à courir jusqu'à la date de départ (âge de référence retenu pour date de départ : 65 ans).

Parallèlement, il est constaté une créance représentative de l'assurance souscrite en vue de couvrir une quote part de ces indemnités.

## **2.10 Subventions**

Certaines filiales du groupe peuvent bénéficier dans le cadre de leur activité de subventions. Conformément aux dispositions IAS 20.12 et 20.16, les subventions obtenues sont rattachées au résultat du ou des exercices au cours desquels ont été enregistrés les coûts qu'elles sont destinées à compenser.

## **2.11 Provisions**

Toute charge probable née d'une obligation existante fait l'objet d'une évaluation conformément aux principes de la norme IAS 37. Une provision est constatée dans les comptes à hauteur de la sortie de ressources financières estimées.

## **2.12 Impôts différés**

Le traitement des impôts différés a historiquement été très étroitement lié aux régimes fiscaux dérogatoires dont bénéficient ou ont bénéficié les sociétés CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS (régime fiscal des sociétés de capital risque) et IRD NORD PAS-DE-CALAIS (régime fiscal des sociétés de développement régional jusqu'au 31 décembre 2006).

Il est à noter que suite à l'évolution de la réglementation fiscale applicable aux plus-values sur cession de titres (hors titres à prépondérance immobilière), il n'y a plus lieu de comptabiliser une provision pour impôt différé passif au titre des plus-values latentes sur justes valeurs.

Les sociétés du groupe sont assujetties à l'impôt sur les sociétés selon le régime de droit commun - hormis CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS qui est assujetti au régime des Société de Capital Risque - conduisant ainsi à la constatation à la clôture de l'exercice des impôts différés actif et passif. L'activation des déficits fiscaux n'est enregistrée les concernant que s'il existe une capacité avérée de récupération de ces déficits.

## **2.13 Activités destinées à être cédées**

En application de la norme IFRS 5, les actifs ou groupe d'actifs cédés ou destinés à être cédés sont portés dans une rubrique spécifique à l'actif des comptes consolidés cumulant tous les postes comptables de l'actif des entités concernées. Il en va de même pour les passifs inhérents à ces activités, portés dans une rubrique spécifique au passif des comptes consolidés.

Le compte de résultat présente sur une seule ligne un montant unique correspondant au cumul du résultat net après impôt des activités abandonnées ou destinées à l'être et le profit ou la perte après impôt comptabilisé lors de l'évaluation des actifs à leur juste valeur nette de frais de cession dans le cas d'une activité effectivement abandonnée au cours de l'exercice.

## **2.14 Retraitements propres aux comptes consolidés**

Outre l'incidence des retraitements repris ci-dessus, les autres opérations liées à l'établissement des comptes consolidés sont :

- élimination des titres de participation
- élimination des dividendes, plus values internes, dotations et reprises concernant les différentes sociétés intégrées globalement
- élimination des charges et produits internes
- élimination des comptes courants inter sociétés
- constatation des impôts différés actifs et passifs
- imputation des actions d'autocontrôle sur les capitaux consolidés
- reclassement dans une rubrique spécifique des actifs, passifs et résultats nets des activités destinées à être cédées
- répartition des résultats et des capitaux propres entre minoritaires et groupe.

Le groupe n'a consenti aucun avantage particulier à son personnel (Stock option par exemple) qui pourrait conduire à l'un des retraitements prévus par les normes IFRS 2 et IAS 19 « avantages au personnel » autre que ceux qui étaient déjà pratiqués par le groupe et qui concernent les indemnités de départ en retraite.

La charge liée à l'accord d'intéressement du groupe a été comptabilisée à hauteur des montants encourus.

Il n'est pas opéré de retraitement spécifique aux coûts des emprunts tel qu'il pourrait résulter de l'application de la norme IAS 23. Ces coûts ont été historiquement enregistrés au compte de résultat.

## **Reconnaissance des produits**

Le chiffre d'affaires correspond à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir au titres des biens et des services vendus dans le cadre habituel des activités du groupe. Le chiffre d'affaires figure net de la taxe sur la valeur ajoutée et déduction faites des ventes intra-groupe. Le chiffre d'affaires est composé :

- De prestations de services qui sont comptabilisées au cours de la période durant laquelle elles sont rendues.
- De locations immobilières et facturations de charges immobilières.



- De facturation de prestations d'accompagnement comptabilisées au cours de la période durant laquelle elles sont réalisées.

### 3. INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

#### 3.1 Ecarts d'acquisitions

Les écarts d'acquisitions proviennent de la différence entre la valeur de l'apport réalisé en juin 2006 de RESALLIANCE CONSEIL et RESALLIANCE FINANCES (et de leurs filiales) comparativement aux capitaux propres de ses entités.

*Le montant des écarts d'acquisition s'est réduit sur l'exercice 2008 suite à la cession des sous groupes MENWAY et QUATERNAIRE.*

Au 31/12/2008, le poste écarts d'acquisition se décompose comme suit :

Ecarts d'acquisition en K€	Solde initial	Correction AN/Chgt méthodes	Entrée de périmètre	Sortie de périmètre	Solde final
IRD	0	0	0	0	0
QUATERNAIRE	2 251	0	0	-2 251	0
RESALLIANCE CONSEIL	89	0	0	0	89
RESALLIANCE ET ASSOCIES	0	-25	44	0	19
RPC ASSOCIES EST	0	0	11	0	11
MAP HOLDING	1 161	0	0	0	1 161
MENWAY INTERNATIONAL	1 948	0	0	-1 948	0
NORD TRANSMISSION	0	391	0	0	391
ALLIANSYS-NORD CREATION	0	40	0	0	40
<b>TOTAL</b>	<b>5 450</b>	<b>406</b>	<b>54</b>	<b>-4 200</b>	<b>1 711</b>

Un reclassement poste à poste de 406 K€ a été opéré afin de matérialiser les écarts d'évaluation correspondant aux survaleurs des activités de NORD TRANSMISSION, ALLIANSYS NORD CREATION (anciennement classé sous la rubrique titres).

### 3.2 Capitaux propres et minoritaires

Le capital social de la société mère, I.R.D NORD PAS-DE-CALAIS, est de 44.274.913 €, divisé en 2.903.273 actions.

Au 31 décembre 2008, le groupe détient 13 358 actions d'autocontrôle. La valeur de ces actions a été neutralisée au sein des réserves consolidées tel que précisé au paragraphe 2.1 ci avant.

Les capitaux propres consolidés ont évolué comme suit :

Variation de capitaux propres	capital	Prime	Actions propres	Réserves consolidées	Réserves de conversion	Résultats non distribués	Total groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>	<b>44 275</b>	<b>13 081</b>	<b>-278</b>	<b>13 121</b>	<b>0</b>	<b>4 494</b>	<b>74 693</b>	<b>20 665</b>	<b>95 358</b>
Résultat de la période	0	0	0	0	0	3 662	3 662	859	4 521
Affectation résultat	0	0	0	4 494	0	-4 494	0	0	0
Augmentation de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribution de dividendes	0	0	0	-2 473	0	0	-2 473	-610	-3 083
Variation de périmètre	0	0	0	-28	0	0	-28	16 158	16 130
Autres mouvements	0	0	-102	1 373	0	0	1 271	72	1 343
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	<b>44 275</b>	<b>13 081</b>	<b>-380</b>	<b>16 487</b>	<b>0</b>	<b>3 662</b>	<b>77 124</b>	<b>37 144</b>	<b>114 269</b>

- Actions propres : -102 K€ résultant de la neutralisation des opérations sur actions propres dans le cadre du contrat de liquidité souscrit auprès de la société GILBERT DUPONT
- Affectation de résultat : +4494 K€, correspond à la QP groupe du résultat 12/2007
- Réserves consolidées « Autres mouvements » : 1373 K€ s'expliquant notamment comme suit :
  - o Reclassement 66% immeuble Euralliance en immeuble de placement : + 1057 K€
  - o Impôt différé régularisation : + 216 K€
  - o Divers : 100 K€
- Variation des Intérêts minoritaires :

Ce poste augmente de 16479 K€ passant de 20665 K€ à 37144 K€, ce qui résulte de :

- o Augmentation de capital CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS et cession de titres CROISSANCE : 10440 K€
- o QP des minoritaires aux souscriptions des augmentations de capital : 2557 K€
- o Cession titres ALLIANSYS – RTVL : 3105 K€
- o Variation capital EPARGNANCE : 133 K€
- o QP Intérêts minoritaires dans le résultat 12/2008 : 859 K€
- o Liquidation amiable SOREX METROPOLE : - 154 K€
- o Dividendes versés : -610 K€
- o Divers : 149 K€

### 3.3. Contenu et évolution des immobilisations

Les immobilisations incorporelles et corporelles ont évolué comme suit :

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	Solde initial	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Augmentation monétaire	Variation de juste valeur	Diminution monétaire	Solde final
Frais d'établissement (brut)	0	0	0	0	0	0	0
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	756	4	-146	57	0	-48	622
Fonds commercial (brut)	413	2 995	-3 150	42	0	-12	288
Autres immobilisations incorporelles (brut)	137	0	-137	0	0	0	0
Avances & Acomptes sur immos incorporelles	6	0	-6	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>1 312</b>	<b>2 999</b>	<b>-3 439</b>	<b>99</b>	<b>0</b>	<b>-60</b>	<b>910</b>
Terrains & aménagements (brut)	6 269	0	-5 874	12 409	0	0	12 805
Constructions & aménagements (brut)	10 736	788	-7 881	60	0	0	3 703
Terrains portant des immeubles de placement	622	0	6 282	279	0	-419	6 764
Immeubles de placement (brut)	37 133	-788	9 468	3 489	5 502	-721	54 083
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	37	0	-9	0	0	-3	25
Immobilisations corporelles en cours (brut)	1 807	1 255	-1 552	25 877	0	0	27 388
Avances & Acomptes sur immos corporelles	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles (brut)	1 361	-17	-444	505	0	-140	1 265
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>57 965</b>	<b>1 238</b>	<b>-10</b>	<b>42 619</b>	<b>5 502</b>	<b>-1 283</b>	<b>106 033</b>

Parallèlement, les amortissements ont évolué de la façon suivante :

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	Solde initial	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	Solde final
Frais d'établissement (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	372	4	-125	106	-48	308
Fonds commercial (amt/prov)	177	0	-177	18	0	18
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	136	0	-136	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>685</b>	<b>4</b>	<b>-438</b>	<b>124</b>	<b>-48</b>	<b>326</b>
Constructions & aménagements (amt/prov)	1 365	0	-1 180	444	0	628
Immeubles de placement (amt / prov)	6 671	0	938	1 422	-776	8 255
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	30	0	-18	3	-3	12
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	958	-2	-604	167	-108	411
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>9 024</b>	<b>-2</b>	<b>-864</b>	<b>2 036</b>	<b>-887</b>	<b>9 306</b>

- Les variations de périmètre reprennent essentiellement l'impact des cessions MENWAY et QUATERNAIRE et l'intégration de SCI OFFICINE dans le périmètre.
- Les virements postes à postes correspondent à la répartition entre immeuble de placement et immobilisations corporelles
- Les principaux investissements de l'exercice portent sur :

<b>Terrains :</b>		
ZAC de la Pilaterie	Foncière Pilaterie	10 397
Eurasanté	Sci Officine	2 012
<b>Terrains / immeubles placements</b>		
Terrains des maisons en VEFA	Forelog	279
<b>Immeubles de Placements :</b>		
Bâtiment mixte bureau/logistique à Hem	Batixis	1 964
Nouvelles maisons acquises par Forelog	Forelog	2 595
<b>Immobilisations en cours :</b>		
Centre de Service Haute Borne Villeneuve d'Ascq	Batixis	2 006
Nouvelle maisons en VEFA	Forelog	2 679
Siège social NORPAC à la Haute Borne	Avenir & Territoires	2 080
Siège social BAYER SCHERRING à Eurasanté	Sci Officine	16 784
Pilaterie	Foncière Pilaterie	925
<b>Autres immob corp</b>		
Aménagements Hem	Batixis	214
Aménagements maisons	Forelog	109
Divers		575
<b>Total</b>		<b>42 619</b>

- Les variations de juste valeur de l'exercice se décomposent en :
  - o juste valeur / logements FORELOG et ses SCI : + 2299 K€
  - o juste valeur / BATIXIS : +1998 K€ (dont immeuble Pont Royal 1459 K€)
  - o juste valeur / SCIGI : + 1204 K€
- Les cessions reprennent :
  - o Terrain cédé à la Foncière du Sartel et classé en stock : 950 K€
  - o Immeuble BV3 (Batixis) : 553 K€
  - o Logements Forelog : 341 K€

### 3.4 Titres évalués par mise en équivalence

Ce poste reprend les valeurs au sein des participations BATIXIA et ADER.

### 3.5 Actifs financiers évalués à la juste valeur

Ils comprennent :

Actifs financiers évalués à la juste valeur en K€	31/12/2008	31/12/2007
Actions activité de portefeuille capital développement	34 128	30 468
Actions activité de portefeuille immobilier	4 582	2 247
Titres immobilisés - OC	11 234	7 343
Créances rattachées à des participations	4 022	3 913
Prêts (brut)	59	74
Autres immobilisations financières	171	176
<b>Total actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>54 196</b>	<b>44 221</b>

L'accroissement de + 9 975 K€ de ce poste s'explique comme suit :

- Actions de l'activité de portefeuille : + 5 995 K€

	IRD	Pole Capital Développement	Pole Immobilier	TOTAL
Solde initial	3 508	26 960	2 247	32 715
Investissements	881	6 113	787	7 781
Désinvestissements	-77	-2 812	-3	-2 892
Variation de JV	429	1 259	1 096	2 784
Reclass poste à poste	-1 678			-1 678
variation de l'exercice	-445	4 560	1 880	5 995
<b>Solde final</b>	<b>3 063</b>	<b>31 520</b>	<b>4 127</b>	<b>38 710</b>

Le reclassement poste à poste concerne notamment l'enregistrement dans une rubrique spécifique à l'actif de la valeur des titres des sociétés non intégrées au périmètre de consolidation et ne représentant pas des titres immobilisés de l'activité de portefeuille (TIAP).

- Obligations Convertibles : + 3 891 K€

	IRD	Pole Capital Développement	Pole Immobilier	TOTAL
Solde initial	0	7 343	0	7 343
Investissements	0	4 575	0	4 575
Désinvestissements	0	-1 196	0	-1 196
Variation de JV	0	379	0	379
Reclassement poste à poste	133			133
Variations de l'exercice	133	3 758	0	3 891
<b>Solde final</b>	<b>133</b>	<b>11 101</b>	<b>0</b>	<b>11 234</b>

➤ Créances rattachées à des participations : + 109 K€

Ces créances correspondent à des comptes courants ouverts dans le cadre de l'activité de portefeuille savoir :

	IRD	Pole Capital Développement	Pole Immobilier	Pole Conseil	TOTAL
Solde initial	1	3 725	203	-16	3 913
Investissements	0	2 283	847	0	3 130
Désinvestissements	-1	-2 218	-20	0	-2 239
Variation de JV	0	-197	-20	0	-217
Reclassement poste à poste	0	-581	0	16	-565
Variations de l'exercice	-1	-713	807	16	109
Solde final	0	3 012	1 010	0	4 022

### 3.6 Autres actifs non courants

Le poste autres actifs non courants a été créé spécifiquement afin d'y enregistrer la valeur des titres de société non intégrées dans le périmètre de consolidation et ne représentant pas un caractère de TIAP.

Au 31/12/2008, il se compose notamment des titres des sociétés suivantes : GENERATION 2020, NORD FINANCEMENT, OSEO, SOFARIS.

### 3.7 Stocks, produits et services en cours

Cette rubrique reprend notamment le terrain du Sartel pour 1353 K€. Ce terrain a été placé au sein d'une structure spécifique ayant le statut de marchand de bien et se trouve enregistré en rubrique « stocks » en vertu de la norme IAS 2. Il est évalué, conformément à cette norme à la plus faible valeur entre le cout d'acquisition et la valeur de réalisation, savoir en l'occurrence le cout d'acquisition qui reprend la valeur nette comptable et les couts de démolition.

La rubrique reprend également quelques travaux en cours propres à l'activité du pole conseil pour 85 K€.

### 3.8 Autres actifs courants

Ils se décomposent comme suit :

	31/12/2008	31/12/2007
Créances sur immobilisations	310	150
Créances fiscales et sociales	4 003	1 111
Charges constatées d'avance	425	274
Autres créances	6 058	1 443
Total	10 796	2 978

Les créances fiscales et sociales intègrent notamment des crédits de TVA liés aux opérations de construction au sein du pole immobilier. La ligne « autres créances » reprend les montants des



augmentations de capital souscrites non appelées (pour la QP des minoritaires lorsqu'il s'agit de société intégrées) pour un montant de 5633 K€.

### 3.9 Actifs destinés à être cédés

Lors de la clôture 12/2007, la cession des activités des sous groupe MENWAY et QUATERNAIRE devant intervenir tout début 2008, l'actif, le passif et le compte de résultat de ces entités ont été traités spécifiquement dans la rubrique « actifs/ passif / compte de résultat/ des activités destinées à être cédées » conformément à la norme IFRS 5.33, 5.34 et 5.35.

Au 31/12/2008, cette rubrique reprend le solde des titres MENWAY INTERNATIONAL encore détenus par le groupe. Ils sont valorisés au prix de l'engagement d'acquisition dont bénéficie le groupe.

<b>ACTIF</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>Ecart d'Acquisition</b>		
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisation corporelles		433
Instruments financiers évalués en juste valeur		95
Participation par mise en équivalence		
Titres disponibles à la vente	332	
Abandon d'activité		
Autres actifs non courants		
Actifs d'impôts non courants		
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>332</b>	<b>528</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		
Clients et comptes rattachés		5 024
Autres actifs courants		934
Actif d'impôt courant		
Trésorerie et équivalent de trésorerie		523
Comptes de régularisation de charges		
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>0</b>	<b>6 481</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>332</b>	<b>7 009</b>

La cession par Résalliance Conseil de Menway International a impacté positivement le résultat consolidé 2008 de 125 K€.

La cession par Résalliance Conseil de Quatenaire a impacté positivement le résultat consolidé 2008 à hauteur de 444 K€.

### 3.10 Contenu et évolution des provisions

Les provisions pour risques et charges ont évolué comme suit :

Variation de provisions pour risques et charges en K€	Solde initial	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	Solde final
Provisions pour risques > 1 an	-11	0	151	0	-140	0
Provisions pour charges >1 an	1 214	0	-151	186	-491	758
Provisions indemnités de départ en retraite	218	-371	371	-83	2	138
<b>Provisions non courantes</b>	<b>1 421</b>	<b>-370</b>	<b>371</b>	<b>103</b>	<b>-630</b>	<b>895</b>
Provisions pour risques < 1 an	0	0	0	16	0	16
Provisions pour charges <1 an	0	0	0	0	0	0
<b>Provisions (courant)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>16</b>

Le montant des provisions au 31/12/2008 s'explique principalement par les provisions pour indemnités de départ en retraite (138 K€) et pour garantie d'actif / passif (251 K€) et vacance locative (506 K€).

La baisse des provisions de – 526 K€ est liée à :

- La réduction de la provision pour vacance locative par l'effet du temps : -180 K€
- La réduction de la provision pour garantie d'actif/passif : -125 K€
- Variation de périmètre (cession MENWAY) : -152 K€
- Diminution de la provision d'indemnité de départ en retraite : -80 K€

### 3.11 Échéancier des dettes

Echéancier des emprunts en K€	Moins de 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts Obligataires convertibles - échéances	0	0	0	0
Autres Emprunts Obligataires - Echéances	5	0	267	272
Emprunts auprès des établis. de crédit - échéances	6 690	31 656	44 681	83 026
Participation des salariés - échéances	0	0	0	0
Dettes rattachées à des participations - échéances	0	0	534	534
Autres emprunts & dettes financières - échéances	0	0	0	0
<b>Sous total dettes financières</b>	<b>6 695</b>	<b>31 656</b>	<b>45 482</b>	<b>83 832</b>
Dépôts & cautionnements reçus - échéances	741	0	0	741
Découverts & soldes créditeurs de banque	27	0	0	27
Intérêts courus sur CBC	7	0	0	7
<b>Total Dettes Financières</b>	<b>7 470</b>	<b>31 656</b>	<b>45 482</b>	<b>84 608</b>

Les autres postes de dettes inscrits au bilan en passif courant présentent des soldes exigibles à moins d'un an.

De nouveaux emprunts ont été souscrits par l'IRD Nord Pas-de-Calais pour 30.0 M€, par BATIXIS pour 2.4 M€, par FORELOG pour 3.6 M€ et par la SCI DE L'OFFICINE pour 17.1 M€.

Au 31/12/2008, ils trouvent leur pendant en trésorerie à l'actif et permettront de renforcer le potentiel d'intervention du groupe IRD Nord Pas-de-Calais pour les années à venir.

#### 4. INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE COMPTE DE RESULTAT

- **Chiffre d'affaires**

L'activité du groupe repose essentiellement sur la gestion d'actif et la capacité à en générer des plus values. Aussi le chiffre d'affaires ne reflète t il que partiellement la véritable activité du groupe.

Sur l'exercice 2008, le chiffre d'affaires se présente comme suit :

En milliers d'euros	Année 2008				
	Pôle Capital développement	Pôle Immobilier	Pôle Intermédiation	Pôle Conseil	TOTAL
1er trimestre	162	1 096	811	1 373	3 442
2e trimestre	191	1 135	926	1 174	3 426
3e trimestre	16	1 483	952	987	3 438
4e trimestre	250	868	805	1 283	3 206
<b>TOTAL</b>	<b>619</b>	<b>4 582</b>	<b>3 494</b>	<b>4 817</b>	<b>13 512</b>

Le chiffre d'affaires du pôle immobilier correspond essentiellement au montant des loyers et charges locatives, celui du pole intermédiation et du pole conseil est issu des facturations de prestations, conseil, étude, accompagnement.

- **Résultat de l'activité de portefeuille**

	31/12/2008
Produit net des cessions / immobilisations	3 166
Variation de Justes Valeurs	5 391
autres produits / activité de portefeuille	1 084
Autres produits	
<b>Total</b>	<b>9 641</b>

Les autres produits / activité de portefeuille correspondent à des dividendes ou des intérêts de comptes courants reçus des TIAP.

- **Charges de personnel**

	31/12/2008	31/12/2007
Salaires et traitements	6 209	5425
charges sociales	2 438	2299
Intéressement et participations	0	291
<b>TOTAL</b>	<b>8 647</b>	<b>8015</b>
Effectifs	114	119
dont cadres	53	61
dont non cadres	61	58

• **Dotations aux amortissements et aux provisions**

	31/12/2008	31/12/2007
Dotation aux amortissements et aux provisions	281	3498

La baisse du poste dotation aux amortissements et aux provisions est liée à :

- Une charge particulièrement forte en 12/2007 liée à la provision pour vacance locative et garantie d'actif passif de RESALLIANCE CONSEIL (899 K€)
- Par ailleurs, le montant des provisions pour risques ayant baissé sur l'exercice 2008, il en résulte une variation nette de reprises/dotations aux provisions favorable de 527 K€ (cf §3.10)
- Les dotations aux amortissements / immeubles de placement ont été portées en rubrique « Résultat de l'activité de portefeuille » pour 1422 K€ dans les comptes 2008.

• **Autres produits et charges opérationnelles**

Ce poste se compose de :

	31/12/2008
Transfert de charges	663
Production immobilisée	400
Subvention	120
Divers	-43
<b>TOTAL</b>	<b>1 140</b>

Les transferts de charges correspondent essentiellement à l'activation des frais financiers de portage / immeubles en construction.

La production immobilisée correspond aux travaux effectués en interne au titre de la construction et du montage du bâtiment de la SCI DE L'OFFICINE

En 12/2007, cette rubrique intégrait le passage en perte d'une créance client SARTEL pour 1027 K€, créance qui était totalement provisionnée par ailleurs.

- **Impôts sur les sociétés**

La charge d'impôt comprend :

- L'impôt sur les sociétés du par les entités du groupe sur la période
- La charge d'impôts latente sur les plus values constatées en juste valeur

Le groupe IRD Nord Pas-de-Calais a mis en place une intégration fiscale entre les structures : IRD Nord Pas-de-Calais, Batixis, Market in Web, SCIGI et CMI. L'impact positif de cette intégration est traité en consolidation en tant que réduction de la charge fiscale de l'exercice.

<b>Preuve d'impôt consolidée</b>	<b>Base</b>	<b>Impôt</b>	<b>Taux</b>
Résultat des sociétés intégrées	4 468 334		
Impôts comptabilisés	770 104		
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>5 238 438</b>	<b>1 745 971</b>	<b>33,33%</b>
Différences permanentes	-341 287	-113 751	
Ecritures conso sans incidence d'impôt	657 433	219 122	
Base fiscale taux normal	5 554 584	1 851 343	
Incidence des déficits		-260 973	
Incidence taux		-791 200	
Crédits d'impôts		-41 404	
Autres		12 338	
<b>Impôts comptabilisés</b>		<b>770 104</b>	<b>6,93%</b>

- **Détermination du nombre d'action et du résultat par action**

Les actions propres détenues en fin de période viennent en déduction des capitaux propres. Les pertes ou produits supportés sur les actions propres sont exclus du résultat.

Le résultat par action, en application de la norme IAS 33, et l'obligation d'imputer obligatoirement sur les fonds propres les actions d'autocontrôle est déterminé en divisant le résultat net par le nombre d'actions de la société, déduction faite du nombre d'actions détenues dans le cadre de l'autocontrôle.

- **Engagements hors bilan**

Engagements accordés :

- Différentes entités du groupe ont donné des garanties dans le cadre des emprunts qu'elles ont contractés :

Société	capital restant du (en K€)	nature de la garantie
IRD	20 101	nantissements de titres
BATIXIS	2730	hypothèques sur bâtiments ou privilèges de prêteur de deniers
AVENIR & TERRITOIRES	2350	hypothèques sur bâtiments
SCIGI	3064	caution IRD, promesses d'hypothèque
FORELOG	18 377	caution IRD, nantissement titres, promesses d'hypothèques
GMA	701	caution Forelog, Marcq Delcenserie, hypothèques sur bâtiments
SCI OFFICINE	17 050	Hypothèque sur bâtiment
BUET VENDEVILLE	161	caution IRD

- Covenants : dans le cadre des emprunts souscrits, le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS s'est engagé à respecter les ratios suivants :
- Emprunt IRD dont le capital restant du représente 10000 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso <50% ; au 31/12/2008, ce ratio s'élève à 37%
- Emprunt FORELOG dont le capital restant du représente 8000 K€, ratio valeur d'actifs des SCI hors MARCQ HIPPODROME / en cours > 140% ; au 31/12/2008, ce ratio s'élève à 173%
- Par ailleurs, l'IRD s'est porté caution solidaire de la société SCI L'OFFICINE envers le groupement d'entreprises en garantie du paiement des sommes dues au titre du marché de travaux relatifs à la construction de l'immeuble de bureau situé sur le parc d'activité EURASANTE pour un montant hors taxe de 16.539 K€ pour une durée expirant le 28/02/2009. Une caution de 20 K€ a également été accordée sur le même programme envers l'aménageur de la ZAC. Le bâtiment est destiné à recevoir le siège social de la société BAYER SHERRING France.
- IRD Nord Pas-de-Calais a également apporté sa caution dans le cadre de la construction par BATIXIS d'un bâtiment de service sur le site de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq et dans le cadre de la construction par AVENIR & TERRITOIRES d'un bâtiment destiné à devenir le siège social de la société NORPAC.
- De plus, différentes entités du groupe ont souscrit au capital des sociétés suivantes, une quote part de ce capital n'a pas encore été appelé :

Société	Bénéficiaire	montant du capital non appelé (en K€)
IRD	Cathay	620
IRD	Idef	350
IRD	Croissance Nord Pas-de-Calais	4 938
BATIXIS	divers SCI	456
CROISSANCE NPDC	Cathay	930
CROISSANCE NPDC	Construire Demain	550
CROISSANCE NPDC	Cote Opale Expansion	400

- VEFA : Plusieurs sociétés du groupe sont en cours d'acquisition de biens immobiliers dans le cadre de contrats souscrits sous la forme d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

Il s'agit notamment de :

Société	Montant en K€	Nature
FORELOG	1 671	Plusieurs maisons en cours d'acquisition
BATIXIS	8 281	Bâtiment de service parc de la Haute Borne
AVENIR & TERRITOIRES	10 960	Bâtiment A sur le parc de la Haute Borne

- Dans le cadre de la cession MENWAY et QUATERNAIRE, une garantie bancaire a première demande a été mise en place à hauteur de 920 K€. Dans ce cadre, RESALLIANCE CONSEIL a constitué en gage un compte d'instruments financiers en faveur de l'établissement bancaire pour un montant analogue.

Engagement reçu :

- Dans le cadre de la cession des sous groupes MENWAY et QUATERNAIRE, la société RESALLIANCE CONSEIL a obtenu une garantie de paiement dans un délai de deux ans pour le solde des titres MENWAY INTERNATIONAL qu'elle détient. Cette garantie porte sur un prix a minima équivalent à celui de la cession de mars 2008.
- Suite à l'apport de RESALLIANCE CONSEIL au groupe IRD, la société RESALLIANCE SA a donné son accord pour une prise en charge de 50% des pertes éventuelles pour le cas où il s'avèrerait que cet apport n'apporterait pas les fruits escomptés et indemnise IRD Nord Pas-de-Calais à hauteur de 900 000 €, cette somme pouvant faire l'objet d'un ajustement en fonction du cout final supporté par RESALLIANCE CONSEIL.

## 5. INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE

Le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS regroupe 4 pôles d'activité :

- Le pôle capital développement comprend les structures suivantes :

Entité	31 DECEMBRE 2008			
	% Contrôle	% d'intérêts	détenues par	Mode de consolidation
ADER	35,71%	20,49%	IRD	MEE
ALLIANSYS - NORD CREATION	67,84%	38,92%	IRD	IG
ARTOIS EXPANSION	87,50%	87,50%	IRD	IG
CONSTRUIRE DEMAIN	55,00%	31,55%	IRD	IG
COTE OPALE EXPANSION	54,61%	31,33%	IRD	IG
CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS	57,37%	57,37%	IRD	IG
FLANDRE EXPANSION	57,59%	33,04%	IRD	IG
IDEF	35,00%	35,00%	IRD	IG
SAINT OMER EXPANSION	50,91%	29,21%	IRD	IG
SAMBRE AVESNOIS EXPANSION	70,02%	40,17%	IRD	IG

- Le pôle immobilier rassemblant les entités :

Entité	31 DECEMBRE 2008			
	% Contrôle	% d'intérêts	détenues par	Mode de consolidation
AVENIR & TERRITOIRES	93,24%	91,96%	IRD	IG
BATIXIA	18,00%	17,75%	IRD	MEE
BATIXIS	100,00%	98,63%	IRD	IG
CIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT	98,53%	98,53%	IRD	IG
EPARGNANCE	21,47%	21,47%	IRD	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	100,00%	98,63%	IRD	IG
FORELOG	80,00%	79,93%	IRD et CMI	IG
IMMOBILIERE DE LA FILATURE DU SARTEL	100,00%	98,63%	IRD	IG
MILLEPERTUIS	100,00%	100,00%	IRD	IG
SCI BUET DE VENDEVILLE	100,00%	79,92%	IRD et CMI	IG
SCI GMA	100,00%	79,92%	IRD et CMI	IG
SCI MARCQ DELCENSERIE	100,00%	79,92%	IRD et CMI	IG
SCI MARCQ HIPPODROME	100,00%	79,92%	IRD et CMI	IG
SCI MARCQ POIVRE	100,00%	79,92%	IRD et CMI	IG
SCI DE L'OFFICINE	100,00%	98,63%	IRD	IG
SCIGI	100,00%	100,00%	IRD	IG

- Le pôle intermédiation rassemblant les sociétés :

Entité	31 DECEMBRE 2008			
	% Contrôle	% d'intérêts	détenues par	Mode de consolidation
MARKET IN WEB	100,00%	100,00%	IRD	IG
NORD TRANSMISSION	100,00%	100,00%	IRD	IG
RESALLIANCE ET ASSOCIES	84,98%	84,98%	IRD	IG
RPC ET ASSOCIES	76,00%	76,00%	IRD	IG
RPC ET ASSOCIES EST	70,00%	70,00%	IRD	IG
SOREX IMMO	75,00%	75,00%	IRD	IG
SOREX METROPOLE			dissolution	



- Le pôle conseil, avec les entités :

Entité	31 DECEMBRE 2008			
	% Contrôle	% d'intérêts	détenues par	Mode de consolidation
ANTFIELD	100,00%	94,90%	RESALLIANCE CONSEIL	IG
MAP HOLDING	100,00%	94,90%	RESALLIANCE CONSEIL	IG
MARKET AUDIT	100,00%	94,90%	RESALLIANCE CONSEIL	IG
PROFIL			fusion dans MAP HOLDING	IG
RESALLIANCE CONSEIL	94,90%	94,90%	IRD	IG
TOUS TERRAINS ASSOCIES	100,00%	94,89%	RESALLIANCE CONSEIL	IG

L'approche bilantielle par activité des éléments consolidés se présente comme suit :

ACTIF en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSE- MENT	INTERMEDI- ATION	IMMOBI- LIER	CONSEIL	DIVERS
<b>Ecarts d'acquisition</b>	<b>1 711</b>	<b>40</b>	<b>421</b>	<b>0</b>	<b>1 250</b>	<b>0</b>
Autres Immobilisations incorporelles	584	0	475	1	31	76
Immeubles de placement	52 591	0	0	52 591	0	0
Autres Immobilisations corporelles	44 134	8	93	43 632	286	115
Titres évalués par mise en équivalence	2 897	219	0	2 678	0	0
Actifs financiers évalués à la juste valeur	54 197	45 636	37	5 761	123	2 639
Impôts non courants	263	0	15	394	26	-171
Autres actifs non courants	1 833	305	0	16	0	1 512
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>158 211</b>	<b>46 208</b>	<b>1 041</b>	<b>105 074</b>	<b>1 717</b>	<b>4 172</b>
Stock, produits et services en cours	1 478	0	0	1 393	85	0
Clients et comptes rattachés	3 146	70	598	1 198	1 265	15
Autres actifs courants	10 796	6 239	91	3 309	583	574
Actifs destinés à être cédés	332	0	0	0	332	0
Trésorerie et équivalent de trésorerie	41 892	5 382	481	5 236	1 309	29 483
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>57 644</b>	<b>11 691</b>	<b>1 170</b>	<b>11 136</b>	<b>3 574</b>	<b>30 072</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>215 855</b>	<b>57 899</b>	<b>2 211</b>	<b>116 210</b>	<b>5 291</b>	<b>34 244</b>

<b>PASSIF en K€</b>	<b>TOTAL ACTIVITE</b>	<b>CAPITAL INVESTISSEM ENT</b>	<b>INTERMEDIA TION</b>	<b>IMMOBI- LIER</b>	<b>CONSEIL</b>	<b>DIVERS</b>
Capital souscrit	44 275	0	0	0	0	44 275
Primes d'émission	13 081	0	0	0	0	13 081
Réserves	16 107	3 874	-1 135	-452	-1 706	15 526
Résultat	3 662	1 041	93	4 394	453	-2 318
<b>Capitaux propres - Part Groupe</b>	<b>77 125</b>	<b>4 915</b>	<b>-1 042</b>	<b>3 942</b>	<b>-1 252</b>	<b>70 564</b>
Intérêts HG - Réserves de consolidation	36 284	33 943	32	2 019	290	0
Intérêts HG - Résultat	859	466	85	283	24	0
<b>Capitaux Propres</b>	<b>114 269</b>	<b>39 324</b>	<b>-925</b>	<b>6 244</b>	<b>-938</b>	<b>70 564</b>
Emprunts long-terme	77 137	801	0	45 922	119	30 295
Provisions non courantes	895	39	39	0	823	-6
Impôts non courants	2 503	0	0	2 676	-1	-172
Autres passifs non courants	258	173	0	11	74	0
<b>Passif non courant</b>	<b>80 793</b>	<b>1 012</b>	<b>39</b>	<b>48 609</b>	<b>1 016</b>	<b>30 116</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	5 316	110	101	4 388	391	326
Dettes financières courantes	7 470	8	100	2 997	39	4 327
Provisions (courant)	16	0	16	0	0	0
Passifs destinés à être cédés	0	0	0	0	0	0
Autres passifs courants	7 993	17 446	2 880	53 972	4 784	-71 089
<b>Passif Courant</b>	<b>20 794</b>	<b>17 563</b>	<b>3 097</b>	<b>61 356</b>	<b>5 213</b>	<b>-66 436</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>215 855</b>	<b>57 899</b>	<b>2 211</b>	<b>116 210</b>	<b>5 291</b>	<b>34 244</b>

Compte de Résultat (en milliers d'Euros)	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSE -MENT	INTERMEDI- ATION	IMMOBI- LIER	CONSEIL	DIVERS
Chiffre d'affaires	13 512	250	3 494	4 582	4 817	369
Résultat de cession et écart d'évaluation à la juste valeur	9 641	2 641	281	5 904	519	296
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>23 153</b>	<b>2 891</b>	<b>3 775</b>	<b>10 486</b>	<b>5 335</b>	<b>665</b>
Autres achats et charges externes	-5 579	-319	-833	-1 240	-2 002	-1 186
Charges de personnel	-8 647	-1 114	-2 295	-593	-2 890	-1 755
Impôts, taxes et versements assimilés	-1 253	-215	-111	-607	-169	-150
Dotations aux amortissements et aux	-280	147	-119	-508	184	15
Autres produits et charges opérationnels	1 140	-49	-25	-38	98	1 154
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>-14 620</b>	<b>-1 549</b>	<b>-3 384</b>	<b>-2 986</b>	<b>-4 779</b>	<b>-1 922</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>8 533</b>	<b>1 342</b>	<b>392</b>	<b>7 501</b>	<b>556</b>	<b>-1 258</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-350	235	11	212	33	-842
Coût de l'endettement financier brut	-2 944	0	-96	-1 617	-10	-1 220
<b>Coûts financiers nets</b>	<b>-3 294</b>	<b>235</b>	<b>-84</b>	<b>-1 405</b>	<b>22</b>	<b>-2 062</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>5 238</b>	<b>1 577</b>	<b>307</b>	<b>6 095</b>	<b>578</b>	<b>-3 320</b>
Impôts	-770	-39	-129	-1 503	-101	1 002
Résultat des activités destinées à être cédées	0	0	0	0	0	0
Part dans le résultat net des MEE	53	-31	0	84	0	0
<b>Résultat net d'ensemble consolidé</b>	<b>4 521</b>	<b>1 507</b>	<b>178</b>	<b>4 677</b>	<b>477</b>	<b>-2 318</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>859</b>	<b>466</b>	<b>85</b>	<b>283</b>	<b>24</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>3 662</b>	<b>1 041</b>	<b>93</b>	<b>4 394</b>	<b>453</b>	<b>-2 318</b>

## 7.DETAIL DES RUBRIQUES RELATIVES AUX ACTIVITES DESTINEES A ETRE CEDES

Conformément aux dispositions des normes IFRS 5.33, 5.34 et 5.35, les reclassements à l'actif, au passif et au compte de résultat des activités destinés à être cédées donnent lieu à une présentation dans la présente note.

Le reliquat de titres MENWAY INTERNATIONAL détenus par RESALLIANCE CONSEIL a été inscrit en « actif destiné à être cédé » au 31/12//2008. En effet, le contrat de cession du sous groupe MENWAY prévoit expressément le rachat de ces titres pour une valeur à minima équivalente au prix de la cession intervenue en mars 2008 sur 80% du capital de MENWAY INTERNATIONAL. Il en résulte une valorisation de 332 K€ inscrite à l'actif des comptes consolidés.

Aucun « passif destiné à être cédé » n'est constaté au 31/12/2008.

## 8. HONORAIRES DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

	Total	KPMG	Aequitas	Grant Thornton	Autres
CAC IRD	72 000	40 000	32 000	0	0
CAC filiales	127 000	47 625	36 460	32 633	10 282
Honoraires autres diligences liés à CAC IRD	0	0	0	0	0
Honoraires autres diligences liés à CAC Filiales	0	0	0	0	0
Autres prestations rendues par les CAC ou leur réseau					
Juridique, fiscal, social	0	0	0	0	0
Autres prestations rendues par les CAC ou leur réseau	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>199 000</b>	<b>87 625</b>	<b>68 460</b>	<b>32 633</b>	<b>10 282</b>

## 20.2 VERIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIERES HISTORIQUES

### 20.2.1 Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés clos au 31 décembre 2010

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Institut Régional de Développement de la région Nord Pas-de-Calais SA, 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.

## **2- Justification des appréciations**

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

- La société procède à chaque arrêté de comptes à un test de dépréciation des goodwill de la branche conseil selon les modalités décrites dans la note 5.3 de l'annexe aux comptes consolidés. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation ainsi que les calculs spécifiques effectués en interne.
- La note 5.5 de l'annexe aux comptes consolidés expose les modalités d'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement. Ces derniers ont fait l'objet d'une évaluation financière. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, apprécier les hypothèses retenues et vérifier que la note 5.5 de l'annexe aux comptes consolidés fournit une information appropriée.
- La note 5.8.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés décrit les modalités d'évaluation des actifs financiers évalués à la juste valeur. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, apprécier les hypothèses retenues et vérifier que la note 5.8.1.1 de l'annexe aux comptes consolidés fournit 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 données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Les commissaires aux comptes

Marcq-en-Baroeul, le 28 avril 2011  
KPMG S.A.  
Patrick Lequint  
Associé

La Madeleine, le 28 avril 2011  
AEQUITAS  
Jean-François Darrousez  
Associé

### **20.2.2 Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés clos au 31 décembre 2009**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Institut Régional de Développement de la région Nord Pas-de-Calais SA, 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.

### **2- Justification des appréciations**

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées avec une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance.

- La société procède à chaque clôture à un test de dépréciation des goodwill de la branche conseil selon les modalités décrites dans la note 5.3 de l'annexe aux comptes consolidés. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation ainsi que les calculs spécifiques effectués en interne.
- La note 5.5 de l'annexe aux comptes consolidés expose les modalités d'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement. Ces derniers ont fait l'objet d'une évaluation financière. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, apprécier les hypothèses retenues et vérifier que la note 5.5 de l'annexe aux comptes consolidés fournit une information appropriée.
- La note 5.8.1 de l'annexe aux comptes consolidés décrit les modalités d'évaluation des actifs financiers évalués à la juste valeur. Nos travaux ont consisté à examiner les données utilisées, apprécier les hypothèses retenues et vérifier que la note 5.8.1 de l'annexe aux comptes consolidés fournit 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 données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Les commissaires aux comptes

Marcq en Baroeul, le 29 avril 2010  
Fiduciaire du Nord  
*Membre de KPMG*  
Patrick Lequint  
Associé

Lille, le 29 avril 2010  
AEQUITAS  
Benoît Vanderschelden  
Associé

### **20.2.3 Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés clos au 31 décembre 2008**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Institut Régional de Développement de la région Nord Pas-de-Calais SA, 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.

#### **2. Justification des appréciations**

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées avec une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. C'est dans ce

contexte que, conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce, nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance.

- En ce qui concerne la branche "Conseil", la société procède systématiquement, à chaque clôture, à un test de dépréciation des écarts d'acquisition de la branche conseil et évalue également s'il existe un indice de perte de valeur à long terme, selon les modalités décrites dans la note 2.2 de l'annexe. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation ainsi que les calculs spécifiques effectués en interne et nous avons vérifié que la note 2.2 de l'annexe donne une information appropriée.
- Pour la branche "Immobilier", la note 2.4 de l'annexe expose les modalités d'évaluation des immeubles de placement. Ces derniers ont fait l'objet d'une évaluation financière. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons examiné les données utilisées, apprécié les hypothèses retenues et vérifié que la note 2.4 de l'annexe aux états financiers fournit une information appropriée.
- S'agissant de la branche "Capital développement", la société procède systématiquement, à chaque clôture, à un test de dépréciation de ses actifs financiers et évalue également s'il existe un indice de perte de valeurs de ces actifs financiers selon la méthode décrite dans la note 2.5 de l'annexe. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation et nous avons vérifié que la note 2.5 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 à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Les commissaires aux comptes,

Marcq en Baroeul, le 22 avril 2009  
Fiduciaire du Nord  
*Membre de KPMG*  
Patrick Lequint  
Directeur Général

Lille, le 22 avril 2009  
AEQUITAS  
Benoît Vanderschelden  
Associé

### 20.3 DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES

Les comptes au 31 décembre 2010 sont les derniers comptes audités par les commissaires aux comptes et les comptes semestriels au 30 juin 2011 ont fait l'objet d'une revue limitée par les commissaires aux comptes.



## 20.4 INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES

### 20.4.1 Bilans semestriels au 30 juin 2011 et 31 décembre 2010

ACTIF en K€	Note	30/06/2011	31/12/2010
Goodwill	6.1	1 313	1 313
Autres Immobilisations incorporelles	6.2	213	253
Immeubles de placement	6.2	125 231	118 639
Autres Immobilisations corporelles	6.2	4 656	4 661
Titres évalués par mise en équivalence	6.3	4 001	3 906
Actifs financiers évalués à la juste valeur	6.4	84 542	75 126
Impôts différés actifs	6.13	430	438
Autres actifs non courants	6.5	5 915	6 030
<b>ACTIF NON COURANT</b>		<b>226 300</b>	<b>210 366</b>
Stock, produits et services en cours	6.6	1 504	1 227
Clients et comptes rattachés	6.7	3 554	3 551
Autres actifs courants	6.8	23 961	29 846
Actifs destinés à être cédés	6.9	1 015	397
Trésorerie et équivalent de trésorerie	6.10	25 877	25 104
Impôts Courants		163	510
<b>ACTIF COURANT</b>		<b>56 075</b>	<b>60 634</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>282 375</b>	<b>271 001</b>

<b>PASSIF en K€</b>	<b>Note</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Capital souscrit	6.11	44 275	44 275
Primes d'émission	6.11	13 185	13 185
Réserves	6.11	21 553	19 908
Résultat		2 036	3 155
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>		<b>81 049</b>	<b>80 523</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	6.11	45 158	44 040
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		1 155	1 372
<b>Capitaux Propres</b>		<b>127 362</b>	<b>125 936</b>
Obligations	6.15	3 000	3 000
Emprunts long-terme	6.15	101 996	100 724
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	6.14	500	742
Provisions non courantes	6.12	414	604
Impôts différés passifs	6.13	4 764	4 418
Autres passifs non courants	6.15	15 358	7 714
<b>Passif non courant</b>		<b>126 031</b>	<b>117 202</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	6.16	5 212	4 511
Impôts Courants		230	1 600
Dettes financières courantes	6.15	9 197	7 832
Provisions (courant)	6.12	10	10
Autres passifs courants	6.17	14 334	13 910
<b>Passif Courant</b>		<b>28 983</b>	<b>27 863</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>282 375</b>	<b>271 001</b>

#### 20.4.2 Comptes de résultat semestriels au 30 juin 2011 et 30 juin 2010

<b>Compte de Résultat en K€</b>	<b>Note</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>30/06/2010</b>
Chiffre d'affaires	7.1	7 307	13 887	7 219
Résultat de l'activité de portefeuille	7.2	5 223	10 634	5 312
Autres Produits opérationnels	7.3	117	439	151
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>		<b>12 647</b>	<b>24 961</b>	<b>12 682</b>
Autres achats et charges externes	7.4	-2 608	-5 119	-2 281
Charges de personnel	7.5	-3 638	-6 947	-3 652
Impôts, taxes et versements assimilés	7.6	-918	-1 364	-666

Dotations aux Provisions	7.8	144	92	-89
Dotations aux Amortissements	7.9	-192	-731	-248
Autres Charges opérationnelles	7.10	-145	-1 199	-173
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>		<b>-7 358</b>	<b>-15 267</b>	<b>-7 109</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>5 289</b>	<b>9 693</b>	<b>5 572</b>
Produits Financiers	7.11	310	269	-158
Charges Financières	7.12	-2 034	-3 259	-1 545
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-1 723</b>	<b>-2 990</b>	<b>-1 703</b>
Part dans le résultat net des MEE		93	-74	-31
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>3 659</b>	<b>6 629</b>	<b>3 838</b>
Impôts	7.13	-468	-2 102	-1 258
Résultat des activités destinées à être cédées		0	0	0
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>		<b>3 191</b>	<b>4 527</b>	<b>2 580</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>1 155</b>	<b>1 372</b>	<b>1 095</b>
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>		<b>2 036</b>	<b>3 155</b>	<b>1 485</b>

Etat du résultat global de la période	Note	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
<b>Résultat de la période</b>		<b>3 191</b>	<b>4 527</b>	<b>2 580</b>
Ecart de Conversion			-	
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	6.14	243	- 372	- 558
Réévaluation des actifs financiers disponibles à la vente			-	
Réévaluation des immobilisations			-	
Actualisation passif financiers		69		
Ecart actuariels sur les régimes à prestations définies			-	
Quote part des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres des entreprises mises en équivalence			-	
Impact changement immeuble exploitation / placement	6.2		1 007	671
Charges d'impôts sur les autres éléments du résultat global		- 104	- 212	
<b>Autres éléments du résultat global nets d'impôts</b>		<b>208</b>	<b>423</b>	<b>113</b>
<b>Résultat global total de la période</b>		<b>3 399</b>	<b>4 950</b>	<b>2 693</b>
Dont part des propriétaires de la société		2 160	3 722	1 808
Dont part des participations ne donnant pas le contrôle		1 239	1 228	885

<b>Résultat par action part du groupe</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>30/06/2010</b>
Résultat de la Période	2 036	3 155	1 485
Résultat par action	0,71	1,10	0,52
Résultat dilué par action	0,67	1,04	0,49

### 20.4.3 Tableau des flux de trésorerie au 30 juin 2011 et 31 décembre 2010

<b>En K€</b>	<b>Note</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Résultat net des sociétés intégrées		3 098	4 601
Amortissements et Provisions	7.8, 7.9	- 580	2 053
Charge d'impôt	7.13	468	2 102
Produits de placements (Dividendes et intérêts)		- 177	- 761
Charges financières	7.12	1 974	3 339
Plus ou moins values de cession d'immobilisations	6.2	- 1 842	- 6 510
Impact variation des juste valeurs	6.2, 6.4	- 2 501	- 3 846
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>440</b>	<b>978</b>
Variations du BFR		- 2 310	- 14 501
Intérêts payés		- 1 978	- 3 331
Impôts sur le résultat payés		- 1 242	- 820
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles (A)</b>		<b>- 5 090</b>	<b>- 17 674</b>
Acquisition ou augmentation de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	- 14 568	- 29 876
Cessions ou diminutions de l'actif immobilisé	6.2, 6.4	11 266	40 432
Incidence des variations de périmètre	6.11	1 756	- 6 822
Dividendes reçus		107	376
Intérêts encaissés		70	385
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement (B)</b>		<b>- 1 368</b>	<b>4 495</b>
Augmentation de capital de la société mère	6.11	-	-
Var. des intérêts minoritaires sur aug. de capital	6.11	1 367	5 321
Variation actions propres	6.11	53	- 152
Dividendes versés		-	- 1 606
Emissions d'emprunts	6.15	10 863	17 482
Remboursement des dettes financières	6.15	- 5 062	- 8 826
<b>TOTAL DES FLUX DE FINANCEMENT (C)</b>		<b>7 221</b>	<b>12 219</b>
Trésorerie ouverture		25 026	25 986
Trésorerie clôture	6.10	25 789	25 026
<b>Variation de trésorerie courante</b>		<b>763</b>	<b>- 960</b>

#### 20.4.4 Tableau de variation des capitaux propres au 30 juin 2011 et 31 décembre 2010

Variation de capitaux propres	capital	Prime	Actions propres	Juste valeur des instruments dérivés	Réserves consolidées	Réserves de conversion	Résultats non distribués	Total groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres au 31/12/2009</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-366</b>	<b>-196</b>	<b>17 591</b>	<b>0</b>	<b>2 754</b>	<b>77 243</b>	<b>40 012</b>	<b>117 255</b>
Résultat de la période	0	0	0	0	0	0	3 155	3 155	1 372	4 527
Autres éléments du résultat Global	0	0	0	-183	750	0	0	567	-144	423
<b>Résultat Global de la période</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-183</b>	<b>750</b>	<b>0</b>	<b>3 155</b>	<b>3 722</b>	<b>1 228</b>	<b>4 950</b>
Affectation résultat	0	0	46	0	2 708	0	-2 754	0	0	0
Augmentation de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribution de dividendes	0	0	0	0	-1 151	0	0	-1 151	-454	-1 605
Putt sur Minoritaires	0	0	0	0	875	0	0	875	-3 409	-2 534
Variation de périmètre sans modification du contrôle	0	0	0	4	2	0	0	6	1 966	1 972
Variation de périmètre avec prise du contrôle	0	0	0	0	-21	0	0	-21	6 071	6 050
Titres d'autocontrôle	0	0	-151	0	0	0	0	-151	0	-151
<b>Capitaux propres au 31/12/2010</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-471</b>	<b>-375</b>	<b>20 754</b>	<b>0</b>	<b>3 155</b>	<b>80 523</b>	<b>45 414</b>	<b>125 937</b>
Résultat de la période	0	0	0	0	0	0	2 036	2 036	1 155	3 191
Autres éléments du résultat Global	0	0	0	108	16	0	0	124	84	208
<b>Résultat Global de la période</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>2 036</b>	<b>2 160</b>	<b>1 239</b>	<b>3 399</b>
Affectation résultat	0	0	56	0	3 099	0	-3 155	0	0	0
Augmentation de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribution de dividendes	0	0	0	0	-1 742	0	0	-1 742	-370	-2 112
Putt sur Minoritaires	0	0	0	0	49	0	0	49	-457	-408
Variation de périmètre sans modification du contrôle	0	0	0	2	3	0	0	5	468	473
Variation de périmètre avec prise du contrôle	0	0	0	0	0	0	0	0	20	20
Titres d'autocontrôle	0	0	53	0	0	0	0	53	0	53
<b>Capitaux propres au 30/06/2011</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-362</b>	<b>-265</b>	<b>22 179</b>	<b>0</b>	<b>2 036</b>	<b>81 048</b>	<b>46 314</b>	<b>127 362</b>

## **20.4.5 Annexes aux comptes semestriels au 30 juin 2011**

### **1 PRESENTATION DU GROUPE**

L'INSTITUT REGIONAL DE DEVELOPPEMENT DE LA REGION NORD PAS-DE-CALAIS (ci après désigné par I.R.D. Nord Pas-de-Calais) est une Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 44 274 913.25 euros. Son siège social est situé dans l'immeuble EURALLIANCE, 2 avenue de Kaarst 59777 EURALILLE.

La vocation de l'I.R.D NORD PAS-DE-CALAIS est d'accompagner la création, le développement, les projets immobiliers, la transmission des PME-PMI du Nord Pas-de-Calais, de contribuer au développement économique régional, de favoriser la dynamique des territoires et offrir une gamme complète de solutions financières et de conseils pour accompagner les entreprises dans leur croissance.

Les activités du groupe s'articulent autour de 4 pôles : le capital développement, l'immobilier, l'intermédiation (transmission, transactions immobilières) et le conseil.

Société inscrite sur Euronext Paris, compartiment C (Isin FR0000124232), l'I.R.D. Nord Pas-de-Calais établit ses comptes consolidés selon les normes IFRS telles qu'adoptées dans l'Union européenne. Ces différentes normes sont présentées ci-après, poste par poste, l'IRD assurant le statut de société mère consolidante de l'ensemble du groupe.

Les comptes consolidés au 30/06/2011 présentés ci-dessous sont exprimés en milliers d'euros et ont été arrêtés par le Conseil d'Administration de l'IRD en date du 20/09/2011.

### **2 FAITS CARACTERISTIQUES 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2011**

- Cession de 12 logements d'habitation.
- Souscription au FCPR GEI (Génération Entrepreneurs Investisseurs) à hauteur de 10M€.
- Augmentation du capital de la société BATIXIS à hauteur de 7M€.
- Acquisition des 5% restant du capital de la SCI BUREAUX DU SART pour 243K€.
- Versement d'un compte courant bloqué de 3 M€ à la société IRD par la Chambre de Commerce et de l'Industrie Grand Lille.
- Refinancement sous forme de Crédit bail des travaux de l'immobilier Entreprise et Cités pour 7 M€.
- Cession de la ligne de participation Groupe Hainaut Immobilier (GHI) détenue par l'IRD pour 1.6M€.

### **3 CONTEXTE DE L'ELABORATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES**

Les comptes consolidés sont établis en euros sur la base des situations des comptes sociaux au 30/06/2011 des sociétés intégrées.

Les informations financières reprises dans les présents comptes ont été préparées conformément aux normes et interprétations IFRS applicables au Groupe I.R.D. NORD PAS-DE-CALAIS au 30 juin 2011. Les éléments financiers sont présentés en milliers d'euros (K€) arrondis à l'unité la plus proche sauf indication contraire. La base de préparation des informations financières décrites dans les notes suivantes ainsi que dans le cadre du bilan et compte de résultat résulte :

- des normes et interprétations IFRS applicables de manière obligatoire aux comptes ouverts à compter du 01/01/2011 conformément au référentiel adopté dans l'Union Européenne.
- des options retenues et des exemptions utilisées qui sont celles que le Groupe a retenu depuis l'établissement de ses premiers comptes consolidés IFRS au 31/12/2004.

Le référentiel IFRS adopté par l'union européenne au 30 juin 2011 est disponible à l'adresse suivante : [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

Les états financiers consolidés ont été établis selon les principes généraux des IFRS : image fidèle, continuité d'exploitation, méthode de la comptabilité d'engagement, permanence de la présentation, importance relative et regroupement.

### 3.1 Référentiel IFRS appliqué

Les comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2011 de l'IRD Nord Pas-de-Calais ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2011 ne diffèrent pas significativement de ceux utilisés dans les comptes consolidés du 31 décembre 2010.

La norme 2010 d'amélioration des IFRS est applicable à compter du 1er janvier 2011 et a été adoptée par l'Union européenne en février 2011. Celle-ci est sans impact sur les états financiers du groupe. Les amendements de la norme IAS 34 « Etats financiers intermédiaires » précisent notamment que les états financiers intermédiaires doivent présenter les événements et transactions significatifs de la période afin de permettre la compréhension de la performance et des changements constatés dans les états financiers par rapport aux derniers comptes annuels publiés. Les états financiers intermédiaires du Groupe sont déjà conformes à cet objectif.

Au premier semestre 2011, l'IASB a publié 4 nouvelles normes et révisé deux normes existantes. S'ils sont adoptés par l'Union Européenne, ces nouveaux textes seront applicables à compter du 1er janvier 2013.

- Etats financiers consolidés (IFRS 10)

Cette nouvelle norme remplace IAS 27 dorénavant réservée aux états financiers individuels, ainsi que SIC12 (consolidation des entités ad hoc). IFRS 10 définit dorénavant le contrôle comme le « pouvoir de diriger les activités d'une autre entité afin de générer des rendements pour elle-même ».

- Accords conjoints (IFRS 11)

Cette nouvelle norme remplace IAS 31 "Participation dans des coentreprises" et SIC-13 « Entités contrôlées conjointement - Apports non monétaires par des co-entrepreneurs ». IFRS 11 distingue deux types de partenariat, la joint-venture et l'activité co-contrôlée. La consolidation par intégration proportionnelle ne sera plus possible pour les joint-ventures, seule la méthode de la mise en équivalence étant dorénavant autorisée. IAS 28 est révisée et traite de la consolidation des entreprises associées et des joint-ventures.

- Informations à fournir sur les participations dans les autres entités (IFRS 12)

IFRS 12 intègre, dans une seule norme, les informations à fournir relatives aux participations dans des filiales, dans des accords conjoints, dans des entreprises associées et dans des entités structurées non consolidées.

- Evaluation à la juste valeur (IFRS 13)

Cette nouvelle norme fournit un « guide » précisant comment déterminer la juste valeur.

- Présentation des états financiers (IAS 1 révisée)

La norme révisée modifie certaines dispositions relatives à la présentation des autres éléments du résultat global.

- Avantages au personnel (IAS 19 révisée)

Les principales modifications apportées à la norme actuelle portent notamment sur :

- les options de comptabilisation des écarts actuariels : la norme amendée prévoit que les écarts actuariels seront obligatoirement constatés en autres éléments du résultat global en totalité.
- la comptabilisation du coût des services passés : la norme amendée prévoit qu'en cas de modification de plan, le coût des services passés sera comptabilisé immédiatement en résultat, que les droits soient définitivement acquis ou non ;
- l'information à communiquer sur les régimes à prestations définies, leurs caractéristiques et les risques auxquels l'entité est exposée du fait de sa participation à un régime à prestations définies.

### **3.2 Utilisation d'estimations et hypothèses, jugements**

La préparation des états financiers implique que la direction du groupe ou des filiales procède à des estimations et retienne certaines hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs et de passifs inscrits au bilan consolidé, les informations relatives à ces actifs et passifs, les montants de charges et produits du compte de résultat et les engagements relatifs à la période arrêtée. Les résultats réels ultérieurs pourraient être différents.

Ces hypothèses concernent notamment les tests de dépréciation, l'évaluation des justes valeurs des immeubles de placement et des titres financiers, l'évaluation des provisions et des engagements de retraites des salariés.

Outre l'utilisation de ces estimations, la direction du Groupe fait l'usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernés.

### **3.3 Regroupement d'entreprises**

Depuis le 1er janvier 2009, le Groupe applique IFR 3 Regroupement d'entreprises pour la comptabilisation des regroupements d'entreprises. Le changement de méthode comptable a été appliqué de façon prospective.

Pour les acquisitions survenues depuis le 1er janvier 2009, le Groupe évalue le goodwill à la date d'acquisition comme :

- La juste valeur de la contrepartie transférée ; plus
- Le montant comptabilisé pour toute participation ne donnant pas le contrôle dans l'entreprise acquise ; plus si le regroupement d'entreprises est réalisée par étapes, la juste valeur de toute participation précédemment détenue dans la société acquise ; moins



- Le montant net comptabilisé (généralement à la juste valeur) au titre des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

Quand la différence est négative, un profit au titre de l'acquisition à des conditions avantageuses est comptabilisé immédiatement en résultat.

Les coûts liés à l'acquisition, autres que ceux liés à l'émission d'une dette ou de titres de capital, que le Groupe supporte du fait du regroupement d'entreprises sont comptabilisées en charges lorsqu'ils sont encourus.

Les regroupements d'entreprises issus de transferts d'intérêts dans des entités qui sont sous le contrôle de l'actionnaire qui contrôle le Groupe sont comptabilisés comme si l'acquisition avait été réalisée à l'ouverture de la première période comparative présentée, ou, si elle est plus tardive, à la date à laquelle le contrôle commun a été établi ; pour ce faire, les données comparatives sont retraitées. Les actifs et passifs acquis sont comptabilisés à la valeur comptable qui figurait antérieurement dans les états financiers consolidés de l'actionnaire contrôlant le Groupe. Les composantes des capitaux propres des entités acquises sont ajoutées aux mêmes composantes des capitaux propres du Groupe, et tout profit ou perte résultant de l'opération est comptabilisé directement en capitaux propres.

Lors d'une perte de contrôle, le Groupe décomptabilise les actifs et passifs de la filiale, toute participation ne donnant pas le contrôle et les autres éléments de capitaux propres relatifs à cette filiale. Le profit ou la perte éventuelle résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Si le Groupe conserve une participation dans l'ancienne filiale, celle-ci est évaluée à sa juste valeur à la date de perte de contrôle. Ensuite, la participation est comptabilisée en tant qu'entreprise mise en équivalence ou actif financier disponible à la vente, en fonction du niveau d'influence conservé.

### 3.4 Acquisition d'actifs

Lorsque le Groupe acquiert une entité qui constitue un groupement d'actifs et de passifs mais sans activité économique au sens d'IFRS 3, ces acquisitions ne relèvent pas de regroupement d'entreprises au sens de la même norme et sont enregistrées comme une acquisition d'actifs et de passifs, sans constater d'écart d'acquisition.

Toute différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis est allouée sur la base des justes valeurs relatives des actifs et des passifs individuels identifiables du Groupe à la date d'acquisition. Conformément à IAS 12 § 15 (b) pour les entités acquises soumises à l'impôt, aucun impôt différé n'est constaté lors de l'acquisition d'actifs et de passifs.

## 4 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés d'I.R.D. Nord Pas-de-Calais au 30 juin 2011 reprennent les comptes des sociétés suivantes (classement par ordre alphabétique) :

Société	Siège social	N° RCS
2C INVEST	236 bd Maréchal Leclerc - 83000 TOULON	Toulon 523 968 915
ADER	2 rue Villermaux MEDIAPARC - 54000 NANCY	Nancy 501 611 917
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 519 329 548
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 528 701 477
ALLIANSYS (NORD CREATION)	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 377 594 601
ANTFIELD	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing 481 775 286
ARTOIS EXPANSION	Créartois, rue Kepler - 62223 SAINT	Arras 502 366 883

	LAURENT BLANGY	
AVENIR & TERRITOIRES	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 508 242 112
BATIXIA	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 444 039 671
BATIXIS	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 433 878 154
CIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT	40 rue Eugène Jacquet - 59700 MARCQ-EN-BAROEUL	Roubaix-Tourcoing B 353 720 667
CONSTRUIRE DEMAIN	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 504 404 674
COTE OPALE EXPANSION	512 avenue de l'université - 59140 DUNKERQUE	Dunkerque B 501 708 051
CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 381 937 382
DOUAISIS EXPANSION	100 rue Pierre Dubois - 59500 DOUAI	Douai 515 185 999
EPARGNANCE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 491 370 219
FLANDRE EXPANSION	1 rue de Strasbourg - 59280 ARMENTIERES	Lille B 499 314 698
FONCIERE DE LA PILATERIE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 504 097 601
FORELOG	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 493 224 240
IDEF	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 494 774 516
IMMO AVELIN	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille D 519 128 094
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 509 343 869
INOVAM	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 443 407 572
IRD	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 456 504 877
MAP HOLDING	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing 433 996 097
MARKET AUDIT	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing B 347 592 818
MARKET IN WEB – RÉSONÉGO	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Lille 491 372 512
MILLEPERTUIS	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 322 451 337
NORD TRANSMISSION	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 433 683 877
RESALLIANCE CONSEIL	29 rue Blanche - 75009 PARIS	Paris B 432 791 531
RESALLIANCE ET ASSOCIES	29 rue Blanche - 75009 PARIS	Paris B 410 082 739
RPC ET ASSOCIES EST	2 rue Villermaux MEDIAPARC - 54000 NANCY	Nancy 499 401 230
SAINT OMER EXPANSION	16 place Victor Hugo - 62500 SAINT OMER	Saint Omer B 498 598 507
NORD DE FRANCE EXPANSION	13 avenue de Ferrière - 59600 MAUBEUGE	Valenciennes 382 490 811
SCI BUET DE VENDEVILLE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille D 421 771 676
SCI BUREAUX DU SART	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 452 063 704
SCI GMA	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Roubaix - Tourcoing D 352 157 408
SCI MARCQ DELCENSERIE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 411 590 664
SCI MARCQ HIPPODROME	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Roubaix - Tourcoing D 423 149 665
SCI MARCQ POIVRE	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille D 421 760 554
SCI TOUR EURAVENIR	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille 499 398 584
SOREX IMMO	2 avenue de Kaarst - 59000 LILLE	Lille B 433 794 716
TOUS TERRAINS ASSOCIES	78 Boulevard du Général Leclerc - 59100 ROUBAIX	Roubaix-Tourcoing B 393 404 199

#### 4.1 Evolution du périmètre

##### 4.1.1 Acquisition ou création 2011

Au cours de l'année, le périmètre de consolidation a évolué de la manière suivante :

- Entrée dans le périmètre de la SCI Immo Avelin.

#### **4.1.2 Cession, déconsolidation et changement de méthodes de consolidation**

Aucune cession, déconsolidation ou changement de méthode de consolidation n'a eu lieu sur ce premier semestre 2011.

#### **4.1.3 Modification significative des taux de participation**

- Avenir et Territoires a racheté 5% des titres de la SCI Bureaux du Sart faisant passer son taux de détention de 95 % à 100%.

### **4.2 Méthodes de consolidation**

#### **4.2.1 Principes**

##### *4.2.1.1 Principes généraux*

Les sociétés pour lesquelles IRD Nord Pas-de-Calais exerce directement ou indirectement un contrôle majoritaire sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale. Les Sociétés détenues à moins de 50% mais sur lesquelles IRD Nord Pas-de-Calais exerce un contrôle en substance sont consolidés selon cette même méthode. Selon l'IAS 27, la définition du contrôle est de « pouvoir contrôler les politiques financières et opérationnelles d'une entité afin d'obtenir des avantages de ces activités ».

Les sociétés sur lesquelles IRD Nord Pas-de-Calais exerce une influence notable sont consolidées par mise en équivalence, ce qui est présumé quand le pourcentage des droits de vote est supérieur ou égal à 20%.

Les normes IFRS (IAS 31.1 concernant le contrôle conjoint, IAS 28.1 concernant l'influence notable) autorisent les entreprises de capital risque ou autres entreprises similaires d'exclure de leur périmètre de consolidation leurs participations qui relèvent alors de la catégorie des « titres immobilisés de l'activité de portefeuille » (TIAP). Ces titres, non consolidés, sont repris dans la catégorie « Instruments financiers évalués à la juste valeur par leur compte de résultat ».

##### *4.2.1.2 Exclusions :*

- Restrictions sévères et durables sur les transferts de fonds vers l'entreprise consolidante

Compte tenu des particularités juridiques des SA d'HLM en matière de transfert de trésorerie et de patrimoine, les filiales de CMI étant toutes sociétés d'HLM n'ont pas été intégrées dans le périmètre de consolidation. En effet, l'entreprise consolidante ne peut pas appréhender le patrimoine d'une SA d'HLM quand bien même elle pourrait, dans certains cas, bénéficier partiellement ou totalement des résultats de la filiale. Au surplus le groupe ne dispose pas d'influence notable.

- Participations sous influence notable détenues par les organismes de capital risques, des fonds de placement, des trusts ou des entités similaires.

Par ailleurs, le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS exploite une activité de capital développement au travers de ses filiales CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS, ALLIANSYS, IDEF, SAMBRE AVESNOIS EXPANSION, FLANDRE EXPANSION, COTE OPALE EXPANSION, SAINT-OMER EXPANSION, ADER, ARTOIS EXPANSION, CONSTRUIRE DEMAIN et DOUAISIS EXPANSION. Ces sociétés ont pour objet la structuration financière de haut de bilan de sociétés dans lesquelles elles prennent des participations. Les titres acquis dans ce cadre n'ayant pas pour vocation de demeurer

durablement à l'actif et le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS n'intervenant pas dans la gestion de ces participations, celles-ci sont considérées comme relevant de l'activité de portefeuille et les titres associés sont analysés en tant que « Titres Immobilisés de l'Activité de Portefeuille » (TIAP). Ces titres font l'objet d'une évaluation en « juste valeur » (voir § 5.8 ci-après).

Dans le même esprit, le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS a développé une activité de capital développement appliquée à l'immobilier au travers des sociétés BATIXIS et BATIXIA dont les participations au travers de SCI présentent également un caractère de TIAP et sont valorisées conformément aux principes présentés en § 5.5.

Les autres sociétés exclues des traitements de consolidation présentent soit des pourcentages de contrôle inférieur à 20%, soit un mode de fonctionnement de type coopératif ne permettant pas d'en assurer le contrôle.

#### 4.3 Entités consolidées

Entités	30-juin-11			31 DECEMBRE 2010		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
IRD	100,00%	100,00%	société mère	100,00%	100,00%	société mère
2C INVEST	43,37%	43,15%	MEE	43,33%	43,06%	MEE
ADER	46,43%	34,25%	IG	46,43%	34,25%	IG
ALLIANSYS - NORD CREATION	65,08%	40,07%	IG	65,08%	40,07%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
ANTFIELD	100,00%	94,90%	IG	100,00%	94,90%	IG
ARTOIS EXPANSION	87,50%	35,06%	IG	87,50%	35,06%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	67,86%	67,17%	IG	68,68%	67,82%	IG
BATIXIA	18,00%	17,82%	MEE	18,00%	17,77%	MEE
BATIXIS	100,00%	98,98%	IG	100,00%	98,74%	IG
CIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT	98,53%	98,53%	IG	98,53%	98,53%	IG
CONSTRUIRE DEMAIN	55,00%	31,55%	IG	55,00%	31,55%	IG
COTE OPALE EXPANSION	54,61%	21,88%	IG	54,61%	21,88%	IG
CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS	57,37%	57,37%	IG	57,37%	57,37%	IG
DOUAISIS EXPANSION	53,85%	21,58%	IG	53,85%	21,58%	IG
EPARGNANCE	42,25%	42,25%	IG	42,25%	42,25%	IG
FLANDRE EXPANSION	57,59%	23,08%	IG	57,59%	23,08%	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	100,00%	98,98%	IG	100,00%	98,74%	IG
FORELOG	95,00%	94,93%	IG	95,00%	94,93%	IG
IDEF	35,00%	35,00%	IG	35,00%	35,00%	IG
IMMO AVELIN	90,00%	89,09%	IG			
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	100,00%	98,98%	IG	100,00%	98,74%	IG
INOVAM	40,39%	19,17%	IG	40,39%	19,17%	IG
MAP HOLDING	100,00%	94,90%	IG	100,00%	94,90%	IG
MARKET AUDIT	100,00%	94,90%	IG	100,00%	94,90%	IG

## Entités consolidées (suite)

Entités	30-juin-11			31 DECEMBRE 2010		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
MARKET IN WEB / RESONEGO	89,96%	89,96%	IG	89,96%	89,96%	IG
MILLEPERTHUIS	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
NORD TRANSMISSION	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	IG
RESALLIANCE CONSEIL	94,90%	94,90%	IG	94,90%	94,90%	IG
RESALLIANCE ET ASSOCIES	84,98%	84,98%	IG	84,98%	84,98%	IG
RPC ET ASSOCIES EST	97,93%	97,93%	IG	97,93%	97,93%	IG
SAINT OMER EXPANSION	50,91%	20,40%	IG	50,91%	20,40%	IG
NORD DE FRANCE EXPANSION	53,62%	21,49%	IG	53,62%	21,49%	IG
SCI BUET DE VENDEVILLE	99,99%	94,92%	IG	99,99%	94,92%	IG
SCI BUREAUX DU SART	100,00%	67,17%	IG	95,00%	64,43%	IG
SCI GMA	100,00%	94,92%	IG	100,00%	94,92%	IG
SCI MARCQ DELCENSERIE	99,99%	94,92%	IG	99,99%	94,92%	IG
SCI MARCQ HIPPODROME	99,99%	94,92%	IG	99,99%	94,92%	IG
SCI MARCQ POIVRE	99,99%	94,92%	IG	99,99%	94,92%	IG
SCI TOUR EURAVENIR	100,00%	67,17%	IG	100,00%	67,82%	IG
SOREX IMMO	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%	IG
TOUS TERRAINS ASSOCIES	100,00%	94,90%	IG	100,00%	94,90%	IG

IG : Intégration globale

IP Intégration proportionnelle

MEE : Mise en équivalence

## 4.4 Entités non consolidées

Liste des entreprises exclues du périmètre de consolidation :

Entités	détenues par	% Contrôle	% d'intérêts	Commentaire
NORD FINANCEMENT	IRD	24,91%	24,91%	relève du statut COOPERATIVE => absence de contrôle
GENERATION 2020	IRD	15,19%	15,19%	% contrôle < 20%
VILOGIA PRIMO	CMI	87,92%	84,65%	SA d'HLM
VILOGIA	CMI	90,49%	73,80%	SA d'HLM
VILOGIA SERVICES	CMI	82,75%	81,53%	SA d'HLM
VILOGIA PREMIUM	CMI	54,25%	47,75%	SA d'HLM

## 5 REGLES ET METHODES COMPTABLES

### 5.1 Période de consolidation

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre établissent des comptes ou des situations intermédiaires à la même date que celles des comptes consolidés. Les états financiers consolidés intègrent les états financiers des sociétés acquises à compter de la date de prise de contrôle

### 5.2 Retraitements propres aux comptes consolidés

Outre l'incidence des retraitements repris ci-dessus, les autres opérations liées à l'établissement des comptes consolidés sont :

- élimination des titres de participation
- élimination des dividendes, plus values internes, dotations et reprises concernant les différentes sociétés intégrées globalement
- élimination des charges et produits internes
- élimination des comptes courants inter sociétés
- constatation des impôts différés actifs et passifs
- imputation des actions d'autocontrôle sur les capitaux consolidés
- reclassement sous une rubrique spécifique des actifs, passifs et résultats nets des activités destinées à être cédées
- répartition des résultats et des capitaux propres entre participations ne donnant pas le contrôle et propriétaires de la société.

Le groupe n'a consenti aucun avantage particulier à son personnel (Stock option par exemple) qui pourrait conduire à l'un des retraitements prévus par les normes IFRS 2 et IAS 19 « avantages au personnel » autre que ceux qui étaient déjà pratiqués par le groupe et qui concernent les indemnités de départ en retraite.

La charge liée à l'accord d'intéressement du groupe a été comptabilisée à hauteur des montants encourus.

### **5.3 Goodwill**

Des goodwill ont été enregistrés pour la première fois dans les comptes consolidés arrêtés au 31/12/2006 suite à l'intégration de RESALLIANCE CONSEIL et de RESALLIANCE FINANCES et leurs filiales ; ils résultent de la différence entre la valeur d'acquisition des titres et la part détenue dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables acquis.

Pour les besoins des tests de dépréciation, le goodwill est affecté à des unités génératrices de trésorerie faisant l'objet d'un test de dépréciation annuel, ainsi qu'à chaque arrêté s'il y a une indication que l'unité peut s'être dépréciée. Les unités génératrices de trésorerie ont été déterminées au niveau des entités porteuses de goodwill. Ces unités génératrices de trésorerie sont largement indépendantes du Groupe consolidé, et leur taille est inférieure aux segments opérationnels tels que définis par la norme IFRS 8 Secteurs opérationnels.

Chaque année des tests de valeur sont réalisés sur l'ensemble des goodwill selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie futurs.

Si la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie est inférieure à la valeur comptable de l'unité, la perte de valeur est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'unité génératrice de trésorerie puis aux autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chaque actif dans l'unité. Une perte de valeur pour un goodwill comptabilisée au compte de résultat n'est pas reprise lors d'une période ultérieure.

### **5.4 Autres Immobilisations incorporelles**

Ce poste comprend essentiellement des logiciels. Ces éléments sont retenus pour leur valeur nette comptable telle qu'elle résulte des comptes sociaux.

La durée d'amortissement retenue pour les logiciels est de 3 ans dans la majorité des cas, cette durée étant représentative de la durée estimée d'utilisation.

Une durée plus longue peut toutefois être appliquée pour des logiciels spécifiques ayant un caractère « structurant », c'est notamment le cas du logiciel utilisé par la société MARKET IN WEB / RESONEGO qui se trouve amorti sur 5 ans.

## **5.5 Immeubles de placements**

Les actifs immobiliers concernés sont « des biens immobiliers... détenus par un propriétaire ...pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux ... ». Ces biens ne sont pas utilisés à des fins administratives ou pour la fourniture de biens et/ou de services internes au groupe.

Les immeubles concernés sont détenus par les filiales immobilières BATIXIS, IRD, BATIXIA, FORELOG, les SCI GMA, SCI MARCQ POIVRE, SCI MARCQ DELCENSERIE, SCI BUET VENDEVILLE, SCI MARCQ HIPPODROME, SCI BUREAUX DU SART, AVENIR & TERRITOIRES, SCI IMMO AVELIN et SCI TOUR EURAVENIR.

Dans les comptes consolidés, les immeubles de placement ont fait l'objet d'une évaluation financière en interne, conformément aux principes de juste valeur d'IAS 40 - sur les bases décrites ci-après, la variation de juste valeur est constatée par le biais du résultat.

### **5.5.1 Immobilier d'entreprise**

La valorisation financière se fait par application d'un taux de capitalisation sur le montant d'un loyer annuel récurrent. Le taux retenu se compose de 3 éléments :

- Un facteur représentatif du taux du marché financier : la moyenne du TME des 5 dernières années (3,88 % au 30/06/2011)
- Un facteur représentatif du rendement minimum attendu par le marché immobilier :
  - Immeubles de commerce : 1,50 %
  - Immeubles de bureaux : 1,68 %
  - Immeubles de logistique : 2,72 %

Ces taux sont établis par référence avec les publications de l'IPD et sont revus tous les semestres en fonction de la variation de l'indice.

- Un facteur propre à l'actif immobilier tenant compte de ses caractéristiques intrinsèques. Ainsi chaque immeuble fait l'objet d'une appréciation sur la base de 4 critères : l'emplacement, la fongibilité, la capacité du bien à se valoriser dans le temps, le risque preneur. Les notations en résultant génèrent un taux de rendement additionnel attendu propre au bien immobilier, ce taux peut varier de 0,40 % à 8,90 %.
- Il est ensuite appliqué un coefficient de vétusté sur la valeur ainsi obtenue afin de tenir compte du vieillissement du bien et de la nécessité d'engager à terme des travaux importants d'entretien et de réparation. Ce coefficient représente 1% de la valeur brute en construction et agencements par année d'ancienneté.
- En cas de vacance locative, une réfaction de 20 % est appliquée sur la valeur ainsi calculée en cas de vacance supérieure à 12 mois, ce taux passe à 40 % en cas de vacance locative supérieure à 24 mois.

- Enfin, par prudence, il est appliqué un plafonnement aux montants ainsi calculés en limitant le loyer servant de base aux calculs à 3,5 fois le TME moyen des 5 dernières années appliqué à la valeur brute comptable.
- Dans les 12 mois d'acquisition ou de réception d'un immeuble, celui-ci est maintenu durant cette période à sa valeur d'origine.
- Par ailleurs, dès lors qu'un bien a fait l'objet d'une évaluation immobilière, cette dernière prévaut sur toute autre approche dans les 12 mois de sa réalisation.
- Aucune expertise immobilière n'a été faite au cours du 1er semestre 2011.
- La valorisation d'une SCI avec un droit au bail diffère de la valorisation des autres SCI. La même méthode est reprise (détermination d'une plus-value latente sur l'immeuble à laquelle on rajoute la situation nette de la SCI pour obtenir la juste valeur de cette SCI) mais 3 éléments sont calculés différemment, à savoir : la détermination de la VNC et de la valeur financière de l'immeuble et la situation nette de la SCI.
  - La VNC des immeubles en CBI, rachetés par la SCI donnant lieu à un droit au bail inscrit à l'actif de la SCI, est égale à ce droit au bail minoré du cumul des amortissements dérogatoires.
 
$$VNC = [Droit\ au\ bail - Cumul\ des\ amortissements\ dérogatoires]$$
  - La valeur financière de l'immeuble, calculée en divisant les loyers annuels par un taux d'actualisation, doit être minorée du capital restant dû sur le CBI pour ainsi obtenir le prix de vente de cet immeuble.
 
$$Valeur\ financière = [Valeur\ de\ rendement - Capital\ restant\ dû\ sur\ le\ CBI]$$
  - La situation nette de la SCI doit être corrigée des amortissements dérogatoires.
 
$$Situation\ nette\ corrigée = [Situation\ nette - Cumul\ des\ amortissements\ dérogatoires]$$
  - Dernier point, la valorisation du bâtiment ne peut pas être plafonnée.

### 5.5.2 Immobilier d'habitat

Depuis 2008, il a été appliqué la méthode de valorisation similaire avec les principes exposés ci-avant et adapté à l'habitat locatif savoir :

- Une valorisation financière est établie logement par logement sur la base du dernier loyer connu auquel est appliquée un taux de capitalisation. Ce taux se compose de trois éléments :
  - Le TME moyen des 5 dernières années pour faire référence au marché financier (3,88 % au 30/06/2011)
  - Le coefficient représentatif du taux minimum attendu par le marché immobilier soit 0,49 % (0,53 % au 31/12/2010). Ce coefficient est revu tous les semestres en fonction de la variation de l'indice IPD propre au logement.
  - Un facteur propre à l'actif immobilier tenant compte de ses caractéristiques intrinsèques. Ainsi chaque immeuble fait l'objet d'une appréciation sur la base de 4 critères : l'emplacement, la qualité de la construction, la vétusté, les espaces verts pour les maisons ou l'étage pour les appartements. Les 2 premiers critères étant surpondérés à 200%. Il en résulte



une notation pour chaque bien qui appliquée à une grille génère un taux de rendement additionnel attendu propre au bien. Ce taux peut varier de 0,06 % à 3,30 %.

- Une décote pour frais de remise en état estimée à 1% de la valeur brute en construction et agencements par année d'ancienneté vient diminuer le montant ainsi calculé. Lorsqu'un logement fait l'objet d'une opération de relooking significative, cette provision est alors neutralisée.
- Lorsqu'un impact TVA existe (immeuble acquis en VEFA), la juste valeur se trouve réduite du montant de TVA à régulariser.
- Une décote de 22,5 % pour défaut de liquidité et occupation des locaux est appliquée sur les logements des SCI.
- Cette décote anticipe le cas de vente en bloc du parc de logements. Elle était de 24% au 31/12/2010.
- Le taux de décote tient compte de la proportion de ventes réalisées sur le nombre total de logements détenus à l'origine par le sous-groupe Forelog.
- A la clôture, les biens ayant fait l'objet d'un compromis de vente signé (délai de rétractation achevé) sont valorisés au montant du compromis sans qu'aucune décote ne soit appliquée. Ces logements sont transférés sous la rubrique « actif destinés à être cédés ».
- Les biens acquis depuis moins de 5 ans sont laissés à leur valeur d'origine (valeur brute).

## 5.6 Immeuble d'exploitation

Il s'agit de l'immeuble destiné à la « production des services », constitué d'une quote-part de l'immeuble CITE HAUTE BORNE, situé à Villeneuve d'Ascq et abritant les activités de l'IRD NORD PAS-DE-CALAIS ainsi que ses filiales CROISANCE NORD PAS-DE-CALAIS, ALLIANSYS NORD CREATION, NORD TRANSMISSION, SOREX, FORELOG, BATIXIS, SOREX IMMO, SCI OFFICINE, AVENIR & TERRITOIRES.

Cet immeuble est la propriété de la société BATIXIS. Il se trouve réparti entre :

- Une surface (66%) dédiée à l'exploitation du groupe, relevant de ce fait selon la norme IAS 16 de la catégorie immeuble d'exploitation
- Et une surface (34%) relevant de l'activité immeuble de placement car louée à des tiers.

Pour les immeubles d'exploitation, les composants retenus et les durées d'amortissement sont repris ci-dessous conformément aux recommandations de la FSIF de juillet 2004:

Immobilisation	Décomposition	Durée d'utilité (en année)	Mode Economique
Terrain	10%	n/a	n/a
Constructions structure	45%	60	Linéaire
Construction façades	13.5%	30	Linéaire
Constructions installations générales	18%	20	Linéaire
Constructions Agencements	13.5%	12	Linéaire
	<b>100%</b>	<b>36,3</b>	

## **5.7 Autres immobilisations corporelles**

Les autres immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition et amorties sur leur durée réelle d'utilisation.

Le mode d'amortissement retenu est le mode linéaire.

Les durées d'amortissement pratiquées sont :

- matériel informatique : 3 ans
- mobilier de bureau : 10 ans

## **5.8 Immobilisations financières**

### **5.8.1 Actifs Financiers non dérivés**

Le Groupe comptabilise initialement les prêts, créances et dépôts à la date à laquelle ils sont générés. Tous les autres actifs financiers (y compris les actifs désignés à la juste valeur par le biais du compte de résultat) sont comptabilisés initialement à la date de transaction qui est la date à laquelle le Groupe devient une partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

Le Groupe classe les actifs financiers non dérivés dans les catégories suivantes : actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat, placements détenus jusqu'à leur échéance, prêts et créances et actifs financiers disponibles à la vente.

#### *5.8.1.1 Actifs financiers évalués à la juste valeur*

Un actif financier est classé en tant qu'actif financier à la juste valeur par le biais du compte de résultat s'il est classé comme détenu à des fins de transactions ou désigné comme tel lors de sa comptabilisation initiale. Les actifs financiers sont désignés comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat si le Groupe gère de tels placements et prend les décisions d'achat et de vente sur la base de leur juste valeur en accord avec la politique de gestion du risque ou la stratégie de placement du Groupe. Les coûts de transaction directement attribuables sont comptabilisés en résultat lorsqu'ils sont encourus. Les actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat sont évalués à la juste valeur, et toute variation en résultant est comptabilisée en résultat.

En application des normes IAS 32 et 39, certains instruments financiers doivent faire l'objet d'une évaluation à la juste valeur. Cette juste valeur des TIAP est donc déterminée à partir des modèles utilisant des données non observables de marché (niveau 3).

Ce poste reprend :

- L'ensemble des valeurs donnant accès au capital de sociétés civiles ou commerciales (actions ou parts de sociétés)
- Les participations dans les entreprises associées ou des coentreprises détenus par des organismes de capital risque (application des principes fixés par les normes IAS 31-1, IAS 28-1, IAS 39-9,39-46,39-55)
- Et tout autre instrument financier permettant d'accéder au capital de ces sociétés, de façon immédiate ou différée.

A cela il convient d'ajouter les avances en comptes courants consenties à ces sociétés ainsi qu'éventuellement, toute autre opération de nature financière qui ne conduit pas à un droit, immédiat

ou différé à une prise de participation dans une société donnée, figurant dans les immobilisations financières. Elles sont également représentatives de l'activité capital risque ou capital développement.

L'ensemble de ces éléments est évalué en juste valeur.

Cette notion intègre les principes suivants :

- L'évaluation des actifs est établie sur la base du montant auquel un actif peut être échangé entre les parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions normales
- L'estimation à la juste valeur n'implique pas nécessairement que l'entreprise évaluée puisse être vendue à la date de l'évaluation, ni que les actionnaires aient l'intention de céder la participation dans un avenir proche.

Pour les valeurs ne faisant pas l'objet d'une évaluation sur un marché réglementé, les principes suivants ont été retenus, principes préconisés par les « Valuation Guidelines » établies par des organisations professionnelles européennes (AFIC, EVCA, BVCA) :

- Référence au prix d'investissement récent, les valeurs détenues depuis moins de 12 mois sont valorisées à leur coût d'acquisition.
- Référence à la valeur de transaction lorsqu'un investissement récent dans cette société a été effectué par un tiers, dans un contexte jugé normal.
- Référence aux informations financières de l'entreprise savoir :
  - Le résultat courant, auquel est appliqué un multiple raisonnable,
  - Les capitaux propres, retraités éventuellement des plus ou moins values latentes significatives (fonds commerciaux, activités sectorielles reconnues)
  - Les perspectives de résultat

Sur la base de ces éléments financiers fondamentaux, sont intégrées des variables qualitatives résultant de l'évolution de l'activité de la société, de la qualité du management, de l'évolution de son marché ou des produits, ou tout autre facteur ayant ou pouvant avoir une incidence sur la juste valeur de la participation. Ces aspects qualitatifs peuvent conduire à surcoter ou à décoter une participation. Ces éléments constituent des aspects essentiels pour les sociétés nouvelles ou innovantes pour lesquels l'application des principes d'évaluation basés sur des fondamentaux uniquement financiers conduirait à des valeurs quelques fois très éloignées de leur juste valeur.

En l'absence de clause de liquidité qui pourrait résulter d'un pacte d'actionnaire ou de tout document assurant une sortie de notre investissement, une décote pour défaut de liquidité peut être appliquée.

En présence de garantie de type OSEO, les pertes de valeur sont limitées à la partie non garantie.

Les plus values latentes sont quant à elles impactées par le montant de la rétrocession dû aux organismes garants.

En ce qui concerne les obligations convertibles en actions, il est retenu le principe que la clause de convertibilité ne serait pas appliquée, ce qui, dans les faits antérieurs, constitue la réalité la plus fréquente. En conséquence, ces valeurs sont évaluées sur la base de leur valeur nominale. Cependant, une prime représentative du montant de l'indemnité de non-conversion à laquelle l'investisseur peut contractuellement prétendre est ajoutée. L'estimation de cette indemnité se base sur la juste valeur de l'action référente évaluée dans les conditions présentées ci-dessus.

L'évolution de la juste valeur du portefeuille (appréciation ou dépréciation) est constatée directement au compte de résultat. Les indemnités liées à d'éventuelles garanties (Oséo, fonds de Garantie Régional) sont constatées indépendamment. Lorsqu'en cas de plus value, il est prévu contractuellement un reversement partiel de celle-ci à ces organismes, une charge à payer est enregistrée. Celle-ci est déterminée en se référant à la juste valeur retenue de l'investissement concerné. Il est à noter que la convention triennale signée avec la SOFARIS notifie un plafond maximal d'indemnisation dénommé Stop Loss. Dans le cas où ce dispositif est ou viendrait à être appliqué les provisions sur titres de participations et créances attachées tiendraient compte de ce risque de non-indemnisation.

#### *5.8.1.2 Placements détenus jusqu'à leur échéance*

Si le Groupe a l'intention manifeste et la capacité de détenir des titres d'emprunt jusqu'à l'échéance, ceux-ci sont classés en tant que placements détenus jusqu'à l'échéance. Les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont comptabilisés initialement à la juste valeur et majorés des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué de toute perte de valeur.

#### *5.8.1.3 Prêts et Créances*

Les prêts et créances sont des actifs financiers à paiements fixes ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. De tels actifs sont comptabilisés initialement à la juste valeur majorée des coûts de transaction directement attribuables. Après la comptabilisation initiale, les prêts et créances sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif diminué de toute perte de valeur.

#### *5.8.1.4 Actifs financiers disponibles à la vente*

Les actifs financiers disponibles à la vente sont des actifs financiers non dérivés qui sont désignés comme disponibles à la vente ou ne sont classés dans aucune des catégories précédentes. Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à la juste valeur et toute variation en résultant est comptabilisée en autres éléments du résultat global et présentée au sein des capitaux propres dans la réserve de juste valeur.

### **5.8.2 Instruments Financiers dérivés actifs ou passifs**

Le Groupe IRD utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux. (Couverture de flux de trésorerie). Elle applique donc la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité sont remplies. L'efficacité de couverture est démontrée si les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert sont compensées par les variations de l'instrument de couverture dans un intervalle compris entre 80 et 125 pour cent.

Dans ce cas la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est comptabilisée par contrepartie en capitaux propres pour sa part efficace et en résultat pour sa part inefficace.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis et fondée sur les données de marché.

### **5.8.3 Gestion du risque Financier**

Le Groupe IRD est exposé aux risques suivants liés à l'utilisation d'instruments financiers :

- Risque de crédit
- Risque de liquidité
- Risque de marché

#### *5.8.3.1 Risque de Crédit*

Le risque de crédit représente le risque de perte financière pour le Groupe dans le cas où un client ou une contrepartie à un instrument financier viendrait à manquer à ses obligations contractuelles. Ce risque provient essentiellement des créances clients et des titres de placement.

#### *5.8.3.2 Risque de Liquidité*

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à remplir ses obligations relatives aux passifs financiers qui seront réglés par remise de trésorerie ou d'autres actifs financiers. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, dans des conditions normales ou « tendues », sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

#### *5.8.3.3 Risque de Marché*

Le risque de marché correspond au risque que des variations de prix de marché, tels que les cours de change, les taux d'intérêt et les prix des instruments de capitaux propres, affectent le résultat du Groupe ou la valeur des instruments financiers détenus. La gestion du risque de marché a pour objectif de gérer et contrôler les expositions au risque de marché dans des limites acceptables, tout en optimisant le couple rentabilité / risque.

Le Groupe n'est pas exposé au risque de change puisque toutes ces transactions se font en euros (monnaie fonctionnelle du Groupe). Le Groupe IRD est cependant soumis au risque de taux d'intérêt puisqu'il a soulevé des emprunts à taux variable. Pour ce prémunir de cet effet, le Groupe a contracté des swaps d'intérêts à taux fixe sur la quasi-totalité de ces emprunts à taux variable.

### **5.9 Stocks et en-cours**

- **Activité immobilière :** Les stocks sont représentatif de terrains détenues en vue de la vente dans le cours normal de l'activité (IAS 2 § 6.a). Le poste correspond aux terrains portés par les sociétés de marchands de biens. Les stocks sont évalué au plus faible du coût (d'acquisition) et de la valeur nette de réalisation.
- **Activité conseil/intermédiation :** Les travaux en-cours font l'objet d'une valorisation précise intégrant le degré d'avancement de chaque projet. Les sociétés relevant de l'activité conseil notamment disposent de suivis spécifiques permettant d'estimer l'avancement de chaque mission et de le comparer à la facturation enregistrée à date.

### **5.10 Créances et dettes**

Les créances clients sont comptabilisées au coût historique.

Une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire estimée en fonction des perspectives de recouvrement est inférieure à la valeur comptabilisée.

Une distinction est faite entre actifs courants et actifs non courants. Est considéré comme actif courant, en application de la norme IAS 1, tout actif respectant les conditions suivantes :

- pouvoir être réalisé, vendu ou consommé dans le cycle d'exploitation normal de l'entreprise
- être détenu dans un but de transaction ou de courte durée, et pouvoir être réalisé dans les douze mois qui suivent la date de clôture, semestrielle ou annuelle
- représenter de la trésorerie ou équivalent.

### **5.11 Valeurs mobilières de placement et placement financiers.**

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur juste valeur à chaque clôture. Lorsqu'elle est possible une opération d' « acheté/vendu » en fin d'exercice permet de matérialiser avec précision la valeur des placements de trésorerie. Lorsqu'une telle opération ne peut être réalisée il est alors fait référence à la valeur communiquée par l'établissement financier à la date la plus proche de l'arrêté avec prise en compte des couvertures le cas échéant. La juste valeur des VMP est donc déterminée sur la base du prix coté sur un marché actif (Niveau 1).

Les VMP sont présentées en équivalent de trésorerie car elle représente des placements à court terme liquide, facilement convertible en un montant de trésorerie, et soumis à un risque plus ou moins négligeable de changement de valeur.

### **5.12 Activités destinées à être cédées**

En application de la norme IFRS 5, les actifs ou groupe d'actifs cédés ou destinés à être cédés sont portés sous une rubrique spécifique à l'actif des comptes consolidés cumulant tous les postes comptables de l'actif des entités concernées. Il en va de même pour les passifs inhérents à ces activités, portés sous une rubrique spécifique au passif des comptes consolidés.

### **5.13 Capitaux propres**

#### **5.13.1 Titres d'autocontrôle**

En application des normes IFRS relatives aux actions d'autocontrôle, le montant des actions de la société I.R.D. Nord Pas-de-Calais détenues par le groupe est imputé directement sur le montant des capitaux propres. Il en va de même des provisions ou de toutes variations constatées sur ces titres. Les résultats de cession réalisés sur ces titres sont exclus du résultat net et sont imputés en capitaux propres.

La société I.R.D. Nord Pas-de-Calais détient au 30/06/2011 de manière directe 22 880 actions d'autocontrôle pour une valeur brute de 442 K€ et une valeur nette de 376 K€, la valeur nette retenue à la clôture correspondant au dernier cours de bourse.

#### **5.13.2 Bons de souscriptions d'acquisitions d'actions remboursables**

La société IRD a émis en décembre 2009, 145.163 BSAAR d'une valeur de 1.22 €, soit 177 k€. Cette émission de BSAAR avec suppression du Doit Préférentiel de Souscription a été réservée à la société IRDEC MANAGEMENT.

### **5.14 Engagement d'achat de titres minoritaires**

Le Groupe a consenti aux actionnaires minoritaires de certaines de ses filiales consolidées par intégration globale des engagements d'achat de leurs participations. Le prix d'exercice de ces opérations peut être fixe ou établi selon une formule de calcul prédéfinie. En outre ces opérations peuvent être exercées à tout moment ou à une date définie.

En l'état actuel des normes, le traitement comptable retenu est le suivant :

Conformément aux dispositions prévues par la norme IFRS 3R et IAS 27, le Groupe enregistre un passif au titre des options de vente accordées aux actionnaires minoritaires des entités concernées. Le passif est comptabilisé initialement pour la valeur actuelle du prix d'exercice alors que la différence entre la valeur comptable des minoritaires et la valeur actualisée de la dette est comptabilisée en capitaux propres des propriétaires de la société. Ensuite lors des arrêtés ultérieurs, l'impact de la désactualisation comme l'impact de l'ajustement de la valeur estimée est passé en capitaux propres.

Le résultat part du Groupe reste calculé sur la base du pourcentage de parts détenu dans la filiale, sans tenir compte du pourcentage d'intérêt attaché aux options de vente cédées.

Les principes comptables décrits ci-dessus pourraient être revus en fonction de l'évolution des normes.

### **5.15 Impôt différés**

Le traitement des impôts différés a historiquement été très étroitement lié aux régimes fiscaux dérogatoires dont bénéficient ou ont bénéficié les sociétés Croissance Nord Pas-de-Calais (régime fiscal des sociétés de capital risque) et IRD NORD PAS-DE-CALAIS (régime fiscal des sociétés de développement régional jusqu'au 31 décembre 2006).

Il est à noter que suite à l'évolution de la réglementation fiscale applicable aux plus-values sur cession de titres (hors titres à prépondérance immobilière), il n'y a plus lieu de comptabiliser une provision pour impôt différé passif au titre des plus-values latentes sur justes valeurs. A contrario les plus-values latentes sur immeubles de placement donnent bien lieu à comptabilisation d'impôt différé passif.

Les sociétés du groupe sont assujetties à l'impôt sur les sociétés selon le régime de droit commun - hormis CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS et IDEF qui sont assujettis au régime des Société de Capital Risque - conduisant ainsi à la constatation à la clôture de l'exercice des impôts différés actif et passif. L'activation des déficits fiscaux n'est enregistrée les concernant que s'il existe une capacité avérée de récupération de ces déficits.

### **5.16 Provisions**

Toute charge probable née d'une obligation existante fait l'objet d'une évaluation conformément aux principes de la norme IAS 37. Une provision est constatée dans les comptes à hauteur de la sortie de ressources financières estimées.

### **5.17 Indemnités de départ à la retraite & avantages au personnel**

Une provision pour indemnité de départ en retraite est enregistrée dans les comptes consolidés du groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS, elle traduit l'engagement d'accorder à ses employés une indemnité de départ au moment de leur départ à la retraite. Le calcul de cette provision s'appuie sur les droits acquis par le salarié du fait de son ancienneté à la date d'évaluation de l'engagement par l'entreprise en fonction des dispositions propres au droit du travail et/ou de la convention collective, sachant qu'il est systématiquement retenu le critère le plus favorable pour l'employé. Il est notamment tenu compte dans le calcul de la probabilité pour le salarié d'être présent dans le groupe à l'âge de la retraite (table de mortalité et de turn over) et de la politique de l'entreprise en matière d'augmentation de salaire.

Le montant de l'engagement est ensuite actualisé à un taux de 4% puis proratisé en fonction du nombre d'années restant à courir jusqu'à la date de départ (âge de référence retenu pour date de départ : 65 ans). Les gains ou pertes actuariels sont comptabilisés en résultat sur chaque période.

La créance représentative de l'assurance souscrite en vue de couvrir une quote-part de ces indemnités vient déduire le montant de provision à passer.

### 5.18 Reconnaissance des produits

Le chiffre d'affaires correspond à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir au titres des biens et des services vendus dans le cadre habituel des activités du groupe. Le chiffre d'affaires figure net de la taxe sur la valeur ajoutée et déduction faites des ventes intra-groupe. Le chiffre d'affaires est composé :

- De prestations de services qui sont comptabilisées au cours de la période durant laquelle elles sont rendues.
- De locations immobilières et facturations de charges immobilières.
- De facturation de prestations d'accompagnement comptabilisées au cours de la période durant laquelle elles sont réalisées.

### 5.19 Subventions

Certaines filiales du groupe peuvent bénéficier dans le cadre de leur activité de subventions. Conformément aux dispositions IAS 20.12 et 20.16, les subventions obtenues sont rattachées au résultat du ou des exercices au cours desquels ont été enregistrés les coûts qu'elles sont destinées à compenser.

Les subventions publiques qui compensent des charges encourues par le Groupe sont comptabilisées de façon systématique en tant que produits dans le compte de résultat de la période au cours de laquelle les charges ont été encourues.

Les subventions qui couvrent en totalité ou partiellement le coût d'un actif sont déduites de cet actif pour constituer son coût de revient. La subvention est comptabilisée en produits sur la durée d'utilité de l'actif amortissable par l'intermédiaire d'une réduction de la charge d'amortissement.

## 6 INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DE BILAN

### 6.1 Goodwill

Les Goodwill proviennent de la différence entre la valeur de l'apport réalisé en juin 2006 de RESALLIANCE CONSEIL et RESALLIANCE FINANCES (et de leurs filiales) comparativement aux capitaux propres de ses entités.

Au 30/06/2011, le poste Goodwill se décompose comme suit :

Goodwill en K€	31/12/2009	Transfert	Variation de Périmètre	Dépréciation	31/12/2010
MAP HOLDING	1 161	-	-	- 239	922
NORD TRANSMISSION	391	-	-		391
INOVAM	-	-	61	- 61	-
<b>TOTAL</b>	<b>1 552</b>	<b>-</b>	<b>61</b>	<b>- 300</b>	<b>1 313</b>



Goodwill en K€	31/12/2010	Transfert	Variation de Périmétre	Dépréciation	30/06/2011
MAP HOLDING	922	-	-		922
NORD TRANSMISSION	391	-	-		391
<b>TOTAL</b>	<b>1 313</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 313</b>

## 6.2 Contenu et évolution des immobilisations

Les immobilisations ont évolué comme suit :

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2010	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	30/06/2011
Frais d'établissement (brut)	0	0	0	0	0	0	
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	604	0	14	6	0	-2	624
Fonds commercial (brut)	141	0	0	0	0	-36	105
Autres immobilisations incorporelles (brut)	0	0	0	0	0	0	
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>745</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>-38</b>	<b>727</b>
Terrains portant des immeubles de placement	22 443	0	148	1 244	0	-210	23 625
Immeubles de placement (brut)	85 243	0	4 947	4 066	240	-1 528	92 978
Immobilisations corporelles en cours (brut)	10 953	0	-5 849	3 722	0	-187	8 639
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>118 639</b>	<b>0</b>	<b>-754</b>	<b>9 032</b>	<b>240</b>	<b>-1 925</b>	<b>125 232</b>
Terrains & aménagements (brut)	386	0	0	0	0	0	386
Constructions & aménagements (brut)	3 951	0	1	16	0	0	3 968
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	224	0	121	0	0	0	345
Autres immobilisations corporelles (brut)	840	0	0	4	0	-6	838
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>5 401</b>	<b>0</b>	<b>122</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>	<b>5 547</b>

Variation des immobilisations (valeurs brutes) en K€	31/12/2009	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Acquisitions	Variation de juste valeur	Cessions	31/12/2010
Frais d'établissement (brut)	0	0	0	0	0	0	
Concessions, brevets & droits similaires (brut)	604	0	0	8	0	-8	604
Fonds commercial (brut)	141	0	0	0	0	0	141
Autres immobilisations incorporelles (brut)	0	0	0	0	0	0	
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>745</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>-8</b>	<b>745</b>
Terrains portant des immeubles de placement	21 375	749	419	803	1 692	-2 595	22 441
Immeubles de placement	91 695	13 670	2 126	4 006	-1 443	-24 810	85 243
Immobilisations corporelles en cours (brut)	4 260	0	-1 397	8 110	0	-20	10 953
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>117 330</b>	<b>14 419</b>	<b>1 148</b>	<b>12 919</b>	<b>249</b>	<b>-27 425</b>	<b>118 639</b>

Terrains & aménagements (brut)	395	0	-9	0	0	0	38
Constructions & aménagements (brut)	3 815	0	-269	405	0	0	3 9
Installations techniques, matériel & outillage (brut)	172	0	0	52	0	0	22
Autres immobilisations corporelles (brut)	708	0	0	151	0	-19	84
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>5 090</b>	<b>0</b>	<b>-278</b>	<b>608</b>	<b>0</b>	<b>-19</b>	<b>5 4</b>

Parallèlement, les amortissements ont évolué de la façon suivante :

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2010	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	30/06/2011
Frais d'établissement (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	472	0	0	46	-2	516
Fonds commercial (amt/prov)	21	0	0	0	-21	0
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>493</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46</b>	<b>-23</b>	<b>516</b>
Constructions & aménagements (amt/prov)	168	0	0	84	0	253
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	156	0	0	18	0	174
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	415	0	0	44	-6	454
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>739</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>146</b>	<b>-6</b>	<b>881</b>

Variation des immobilisations (dépréciations) en K€	31/12/2009	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations aux amortissements	Reprise sur cessions	31/12/2010
Frais d'établissement (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
Concess, brevets & droits similaires (amt/prov)	379	0	0	101	-8	472
Fonds commercial (amt/prov)	18	0	0	3	0	21
Autres immobilisations incorporelles (amt/prov)	0	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>397</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>104</b>	<b>-8</b>	<b>493</b>
Constructions & aménagements (amt/prov)	779	0	-834	223	0	168
Instal. techniques, mat. & outillage (amt/prov)	128	0	0	28	0	156
Autres immobilisations corporelles (amt/prov)	353	0	0	79	-17	415
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1 260</b>	<b>0</b>	<b>-834</b>	<b>330</b>	<b>-17</b>	<b>739</b>

Les principaux actifs immobilisés sont les suivants :

<b>TERRAINS</b>		<b>386</b>
CITE HAUTE BORNE (66%)	BATIXIS	386
<b>CONSTRUCTION ET AMENAGEMENT</b>		<b>3 968</b>
CITE HAUTE BORNE (66%)	BATIXIS	3 968
<b>TERRAINS / IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>		<b>23 625</b>
ZAC DE LA PILATERIE	FONCIERE PILATERIE	10 397
PONT ROYAL	AVENIR ET TERRITOIRES	410
EURALLIANCE	AVENIR ET TERRITOIRES	1 300
NORPAC	AVENIR ET TERRITOIRES	1 301
IMMOBILIER "ENTREPRISES ET CITES"	IRD	3 964
LOGEMENTS	SOUS GROUPE FORELOG	3 259
CRECHES ROSIERES	BATIXIS	23
CRECHES EURASANTE	BATIXIS	79
ENTREPOT HEM	BATIXIS	204
IMMEUBLE ALBECK	BATIXIS	48
IMMEUBLE M5	BATIXIS	100
CITE HAUTE BORNE (34%)	BATIXIS	199
MARQUETTE	BATIXIS	425
TPRN	BATIXIS	54
AVELIN	IMMO AVELIN	1 113
VILOGIA	BUREAUX DU SART	749
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENTS</b>		<b>92 968</b>
PONT ROYAL	AVENIR ET TERRITOIRES	3 274
EURALLIANCE	AVENIR ET TERRITOIRES	11 790
NORPAC	AVENIR ET TERRITOIRES	12 934
IMMOBILIER "ENTREPRISES ET CITES"	IRD	19 463
LOGEMENTS	SOUS GROUPE FORELOG	20 871
CRECHES ROSIERES	BATIXIS	236
CRECHES EURASANTE	BATIXIS	508
ENTREPOT HEM	BATIXIS	2 404
IMMEUBLE ALBECK	BATIXIS	573
IMMEUBLE M5	BATIXIS	832
TPRN	BATIXIS	473
MARQUETTE	BATIXIS	3 903
CITE HAUTE BORNE (34%)	BATIXIS	2 037
VILOGIA	BUREAUX DU SART	13 670
<b>IMMOBILISATIONS EN COURS</b>		<b>8 639</b>
AVELIN	IMMO AVELIN	2 523
LOGEMENTS	FORELOG	1 253
IMMOBILIER "ENTREPRISES ET CITES"	IRD	34

Les principales variations sur le premier semestre 2011 sont les suivantes :

- Virement de poste à poste : cela concerne la livraison d'habitations en VEFA sur Forelog ainsi que les immeubles d'habitation qui ont fait l'objet d'un compromis de vente à la fin du semestre et dont la vente sera effective sur le second semestre 2011. On trouve également le reclassement d'immobilisation en cours sur l'immobilier Entreprise et Cités en immeuble de placement suite à l'achèvement des travaux pour 3.634K€.
- Acquisition de terrains et constructions :
  - Entreprise et Cités 3.891 K€
  - Habitation 190 K€
  - Immo Avelin 1.113 K€
  - Divers sous Batixis 113 K€
- Accroissement du poste Immobilisation en cours :
  - Immo Avelin 2.523 K€
  - Immeubles d'habitation 1.179 K€
- Les prises de Juste Valeur latente se décomposent de la manière suivante : 240 K€
  - Immeubles d'habitation 279 K€
  - Entrepôt Hem -204 K€
  - TPRN - 50 K€
  - Immeuble PONT ROYAL - 269 K€
  - Immeuble EURALLIANCE - 218 K€
  - Immeuble NORPAC 702 K€
- Les Cessions :
  - Ventes de logements dans le sous-groupe Forelog 1.387 K€
  - Cessions Aménagements crèches sous Batixis 351 K€

### 6.3 Titres évalués par mise en équivalence :

Titres évalués par mise en équivalence	30/06/2011	31/12/2010
Titres mis en équivalence	4 001	3 906
<b>Total</b>	<b>4 001</b>	<b>3 906</b>

Ce poste est composé des titres de Batixia pour 2.698 K€ et de 2C Invest pour 1.303 K€.

La quote-part du Groupe dans le résultat des entreprises mises en équivalence s'élève pour l'exercice à 93 K€.

Comme en 2010, Le Groupe n'a pas reçu de dividendes relatifs à ses entreprises mises en équivalence en 2011.

Informations Financières résumées au titre des entreprises mises en équivalence, sans prise en compte du taux de participation détenu par le Groupe :

En K€	Participation	Actifs Courants	Actifs non Courants	Total Actifs	Passifs Courants	Passifs Non courants	Total Passifs	Produits	Charges	Bénéfice / Perte
<b>2010</b>										
Batixia	18%	8 846	6 206	15 052	1 146	13 906	15 052	1 058	- 1 224	- 166
2C Invest	43%	1 500	1 501	3 001	3	2 998	3 001	3	- 5	- 2
<b>Total</b>		<b>10 346</b>	<b>7 707</b>	<b>18 053</b>	<b>1 149</b>	<b>16 904</b>	<b>18 053</b>	<b>1 061</b>	<b>- 1 229</b>	<b>- 168</b>
<b>2011</b>										
Batixia	18%	8 537	7 803	16 340	1 328	15 012	16 340	1 088	- 586	502
2C Invest	43%	3 004	5	3 009	4	3 005	3 009	12	- 5	7
<b>Total</b>		<b>11 541</b>	<b>7 808</b>	<b>19 349</b>	<b>1 332</b>	<b>18 017</b>	<b>19 349</b>	<b>1 100</b>	<b>- 591</b>	<b>509</b>

#### 6.4 Actifs financiers évalués à la juste valeur :

Ils comprennent :

Actifs financiers évalués à la juste valeur en K€	30/06/2011	31/12/2010
Actions activité de portefeuille capital développement	52 099	42 492
Actions activité de portefeuille immobilier	7 077	7 456
Titres immobilisés - OC	18 956	19 048
Créances rattachées à des participations	5 503	5 398
Prêts (brut)	747	577
Autres immobilisations financières	164	155
<b>Total actifs financiers évalués à la juste valeur</b>	<b>84 542</b>	<b>75 126</b>

L'accroissement du poste + 9.416 K€ s'explique notamment par les variations suivantes :

### 6.4.1 Les Actions

Variation de + 9.228 K€.

Variations Titres	IRD	CAPITAL DEVELOPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2009</b>	<b>2 784</b>	<b>34 044</b>	<b>5 968</b>	<b>42 796</b>
Virements de postes à postes	16	1 868	- 16	1 868
Investissements	-	3 855	1 083	4 938
Désinvestissements	-	- 1 435	- 39	- 1 474
Variation de Juste Valeur	- 183	1 539	460	1 816
<b>SOLDE AU 31/12/2010</b>	<b>2 618</b>	<b>39 874</b>	<b>7 456</b>	<b>49 948</b>
VIR POSTE A POSTE	-	-	- 342	- 342
INVESTISSEMENTS	10 000	1 877	168	12 045
DESINVESTISSEMENTS	- 1 060	- 2 306	- 228	- 3 594
VARIATION DE JUSTE VALEUR	- 99	1 198	23	1 122
<b>SOLDE AU 30/06/2011</b>	<b>11 457</b>	<b>40 642</b>	<b>7 077</b>	<b>59 176</b>

Dans le pôle immobilier, les investissements correspondent à une prise de participation de BATIXIS dans la société Crèches et Entreprises Invest (168K€).

Au niveau du capital développement, CROISSANCE a investi pour 829 K€ dans les actions de TIAP et NORD CREATION pour 529K€ et à contrario CROISSANCE ET NORD CREATION ont désinvesti pour respectivement 1.973 K€ et 197 K€.

L'IRD s'est engagé dans le FCPR GEI pour 10.000K€. Les désinvestissements correspondent à la cession de GHI.

### 6.4.2 Les Obligations Convertibles

Variation de - 94K€.

Variations Obligations	CAPITAL DEVELOPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2009</b>	<b>14 181</b>	<b>134</b>	<b>14 315</b>
Virements de postes à postes	1 855	-	1 855
Investissements	3 518	-	3 518
Désinvestissements	- 1 289	-	- 1 289
Variation de Juste Valeur	648	-	648
<b>SOLDE AU 31/12/10</b>	<b>18 914</b>	<b>134</b>	<b>19 048</b>
VIR POSTE A POSTE	-	-	-
INVESTISSEMENTS	868	-	868
DESINVESTISSEMENTS	- 736	-	- 736
VARIATION DE JUSTE VALEUR	- 229	-	- 229
<b>SOLDE AU 30/06/2011</b>	<b>18 820</b>	<b>134</b>	<b>18 954</b>

Au niveau du capital développement, CROISSANCE a investi pour 440 K€ dans les obligations de TIAP et NORD CREATION pour 148 K€ et INOVAM 200K€ et à contrario CROISSANCE ET NORD CREATION ont désinvesti pour respectivement 534 K€ et 101K€.

#### 6.4.3 Les Comptes courants et autres créances

Variation de + 105 K€

Variations Créances	IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2009</b>	-	4 055	1 823	5 878
Virements de postes à postes	1	121	- 1	121
Investissements	-	1 981	1 066	3 047
Désinvestissements	-	- 2 688	- 678	- 3 366
Variation de Juste Valeur	-	- 204	- 76	- 280
<b>SOLDE AU 31/12/2010</b>	<b>1</b>	<b>3 263</b>	<b>2 134</b>	<b>5 398</b>
VIR POSTE A POSTE	-	-	- 92	- 92
INVESTISSEMENTS	-	974	177	1 151
DESINVESTISSEMENTS	-	- 617	- 94	- 714
VARIATION DE JUSTE VALEUR	-	- 220	- 23	- 243
<b>SOLDE AU 30/06/2011</b>	<b>1</b>	<b>3 399</b>	<b>2 103</b>	<b>5 503</b>

Au niveau du capital développement, CROISSANCE a investi pour 292 K€ dans les comptes courants de TIAP et NORD CREATION pour 248 K€ et à contrario CROISSANCE ET NORD CREATION ont désinvesti pour respectivement 401 K€ et 125 K€.

Coté Immobilier, BATIXIS s'est engagé pour 177 K€ en comptes courants et a touché pour 94 K€ de remboursement de comptes courants.

#### 6.4.4 Les Prêts

Variations Prêts	IRD	CAPITAL DEVELOPPEMENT	IMMOBILIER	CONSEIL	TOTAL
<b>SOLDE AU 31/12/2009</b>	-	-	30	3	33
VIR POSTE A POSTE	30	-	- 30	-	-
INVESTISSEMENTS	-	540	4	-	544
DESINVESTISSEMENTS	-	-	-	- 1	- 1
VARIATION DE JUSTE VALEUR	-	-	-	1	1
<b>SOLDE AU 31/12/2010</b>	<b>30</b>	<b>540</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>577</b>
VIR POSTE A POSTE	-	-	-	-	-
INVESTISSEMENTS	-	170	-	-	170
DESINVESTISSEMENTS	-	-	-	-	-
VARIATION DE JUSTE VALEUR	-	-	-	-	-
<b>SOLDE AU 30/06/2011</b>	<b>30</b>	<b>710</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>747</b>

Au cours de l'année, via sa structure NORD CREATION, le groupe IRD a mis en place des prêts participatifs avec la CCI Grand Lille pour un montant de 170 K€ ce qui explique la variation de l'année.

### 6.5 Autres actifs non courants

Le poste autres actifs non courants a été créé spécifiquement afin d'y enregistrer la valeur des titres de société non intégrées dans le périmètre de consolidation et ne représentant pas un caractère de TIAP.

Au 30/06/2011, il se compose notamment des titres des sociétés suivantes : GENERATION 2020, NORD FINANCEMENT, OSEO.

Le poste est essentiellement composé d'une avance preneur versée de 4M€ versée en décembre 2010 à Sogefimur suite au refinancement sous forme de crédit bail des immeubles d'Entreprises et Cités.

Autres actifs non courants	30/06/2011	31/12/2010
Immobilisations financières diverses (brut)	5 915	6 030
Immobilisations financières diverses (prov)	-	-
<b>Total</b>	<b>5 915</b>	<b>6 030</b>

### 6.6 Stocks, produits et services en cours

Cette rubrique reprend notamment le terrain du Sartel pour 1339 K€, celui situé dans la société Millepertuis pour 40K€ et 20K€ pour la structure Aménagement et Territoires. Ces terrains ont été placés au sein d'une structure spécifique ayant le statut de marchand de bien et se trouvent enregistrés en rubrique « stocks » en vertu de la norme IAS 2. Ils sont évalués, conformément à cette norme à la plus faible valeur entre le coût d'acquisition et la valeur de réalisation, savoir en l'occurrence le coût d'acquisition qui reprend la valeur nette comptable et les coûts de démolition.

La variation est due aux encours propres à l'activité du pôle conseil pour 30 K€.

Le Stocks d'actifs immobiliers tout comme celui des en cours de production de biens et services n'ont pas subi de dépréciations.

Stock, produits et services en cours	30/06/2011	31/12/2010
Marchandises & matières premières (brut)	0	0
Stocks d'actifs immobilier	1 399	1 152
En cours de production biens & services (brut)	105	75
Produits intermédiaires & finis (brut)	0	0
<b>Total</b>	<b>1 504</b>	<b>1 227</b>

### 6.7 Clients et comptes rattachés

Clients et comptes rattachés	30/06/2011	31/12/2010
Clients & comptes rattachés (brut)	4 155	4 097
Clients & comptes rattachés (prov)	601	546
<b>Total</b>	<b>3 554</b>	<b>3 551</b>



Les créances clients nettes sont essentiellement composées de créances sur la branche Conseil 1.324 K€ et du pôle immobilier 1.859 K€.

### 6.8 Autres actifs courants

Ils se décomposent comme suit :

Autres actifs courants	30/06/2011	31/12/2010
Créances sur immobilisations	-	-
Créances fiscales et sociales	1 302	2 037
Charges constatées d'avance	433	290
Autres créances	22 226	27 519
<b>Total</b>	<b>23 961</b>	<b>29 846</b>

Les créances fiscales et sociales intègrent notamment des crédits de TVA liés aux opérations de construction au sein du pôle immobilier. La ligne « autres créances » reprend notamment les montants des augmentations de capital souscrites non appelées (pour la QP des minoritaires lorsqu'il s'agit de sociétés intégrées) pour un montant de 1.637 K€ ainsi que des SICAV nantis pour 18.525 K€.

En effet le critère de liquidité, exigé par IAS 7, n'étant pas respecté cela ne permettait pas de les classer dans le poste « Trésorerie et équivalent de Trésorerie ». Ces SICAV feront l'objet au cours des 12 mois suivant la clôture de l'exercice d'une levée de nantissement au profit d'hypothèques sur des actifs immobiliers. Une fois cette levée de nantissement, les SICAV seront naturellement reclassées dans le poste « Trésorerie et équivalent de Trésorerie ».

La variation des autres créances est due notamment à la libération du capital sur IDEF pour 650 K€ et surtout par la levée de nantissement sur des SICAV présentes en 2010 dans la SCI BUREAUX DU SART pour 5.794 K€.

### 6.9 Actifs destinés à être cédés

Des maisons, sous compromis de vente signés, détenues par nos SCI BUET DE VENDEVILLE, GMA et MARCQ HIPPODROME ont été reclassées en actifs destinés à être cédés pour une valeur de 1.015 K€. Conformément à IFRS 5 les maisons sont évaluées à leur valeur comptable (c'est à dire à leur juste valeur IAS 40).

ACTIF	30/06/2011	31/12/2010
<b>Goodwill</b>		
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisation corporelles		
Immeuble de placement	1 015	397
Participation par mise en équivalence		
Titres disponibles à la vente		
Abandon d'activité		
Autres actifs non courants		
Actifs d'impôts non courants		

<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1 015</b>	<b>397</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		
Clients et comptes rattachés		
Autres actifs courants		
Actif d'impôt courant		
Trésorerie et équivalent de trésorerie		
Comptes de régularisation de charges		
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 015</b>	<b>397</b>

### 6.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Valeurs mobilières de placement (brut)	20 794	20 351
Banque	5 640	5 306
Valeurs mobilières de placement (prov)	- 557	- 553
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie</b>	<b>25 877</b>	<b>25 104</b>
Découverts Bancaires	- 87	- 78
<b>Trésorerie et équivalent de trésorerie du tableau de flux de trésorerie</b>	<b>25 790</b>	<b>25 026</b>

Les investissements en valeurs mobilières de placement se regroupent essentiellement en deux natures de placement :

- placements à capitaux garantis (Comptes à terme, BMTN) pour 18.4M€.
- produits structurés suivant le cours de l'euro stock 50 pour 2.4M€. Ces produits sont à ce jour provisionnés à hauteur de 557K€.

### 6.11 Capitaux propres et minoritaires

Le capital social de la société mère, I.R.D Nord Pas-de-Calais, est de 44.274.913 €, divisé en 2.903.273 actions.

Au 30 juin 2011, le groupe détient 22.880 actions d'autocontrôle. La valeur de ces actions a été neutralisée au sein des réserves consolidées tel que précisé au paragraphe 2.1 ci avant.

Les capitaux propres consolidés ont évolué comme suit :

Variation de capitaux propres	capital	Prime	Actions propres	Juste valeur des instruments dérivés	Réserves consolidées	Réserves de conversion	Résultats non distribués	Total groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<b>Capitaux propres au 31/12/2009</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-366</b>	<b>-196</b>	<b>17 591</b>	<b>0</b>	<b>2 754</b>	<b>77 243</b>	<b>40 012</b>	<b>117 255</b>
Résultat de la période	0	0	0	0	0	0	3 155	3 155	1 372	4 527
Autres éléments du résultat Global	0	0	0	-183	750	0	0	567	-144	423
<b>Résultat Global de la période</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-183</b>	<b>750</b>	<b>0</b>	<b>3 155</b>	<b>3 722</b>	<b>1 228</b>	<b>4 950</b>
Affectation résultat	0	0	46	0	2 708	0	-2 754	0	0	0
Augmentation de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribution de dividendes	0	0	0	0	-1 151	0	0	-1 151	-454	-1 605
Putt sur Minoritaires	0	0	0	0	875	0	0	875	-3 409	-2 534
Variation de périmètre sans modification du contrôle	0	0	0	4	2	0	0	6	1 966	1 972
Variation de périmètre avec prise du contrôle	0	0	0	0	-21	0	0	-21	6 071	6 050
Titres d'autocontrôle	0	0	-151	0	0	0	0	-151	0	-151
<b>Capitaux propres au 31/12/2010</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-471</b>	<b>-375</b>	<b>20 754</b>	<b>0</b>	<b>3 155</b>	<b>80 523</b>	<b>45 414</b>	<b>125 937</b>
Résultat de la période	0	0	0	0	0	0	2 036	2 036	1 155	3 191
Autres éléments du résultat Global	0	0	0	108	16	0	0	124	84	208
<b>Résultat Global de la période</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>108</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>2 036</b>	<b>2 160</b>	<b>1 239</b>	<b>3 399</b>
Affectation résultat	0	0	56	0	3 099	0	-3 155	0	0	0
Augmentation de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Distribution de dividendes	0	0	0	0	-1 742	0	0	-1 742	-370	-2 112
Putt sur Minoritaires	0	0	0	0	49	0	0	49	-457	-408
Variation de périmètre sans modification du contrôle	0	0	0	2	3	0	0	5	468	473
Variation de périmètre avec prise du contrôle	0	0	0	0	0	0	0	0	20	20
Titres d'autocontrôle	0	0	53	0	0	0	0	53	0	53
<b>Capitaux propres au 30/06/2011</b>	<b>44 275</b>	<b>13 185</b>	<b>-362</b>	<b>-265</b>	<b>22 179</b>	<b>0</b>	<b>2 036</b>	<b>81 048</b>	<b>46 314</b>	<b>127 362</b>

- Actions propres : 53 K€ résultant de la neutralisation des opérations sur actions propres dans le cadre du contrat de liquidité souscrit auprès de la société GILBERT DUPONT
- Affectation de résultat : +3.099 K€, correspond à la quote-part groupe du résultat 12/2010, et 56 K€ correspondant aux titres auto-détenus au sein du contrat de liquidité.
- Réserves consolidées : la variation du poste comprend les éléments suivants
  - Distribution du dividende par l'IRD à ces actionnaires pour 1.742 K€ nette de la part d'autocontrôle.
  - Effet variation de périmètre, suite à l'application des normes IFRS 3R et IAS 27R, 5 K€
  - Putt sur Minoritaire 49 K€
- Variation des Participations ne donnant pas le contrôle :  
 La variation du poste s'explique essentiellement par :
  - Quote-part du résultat global de la période : 1.239 K€
  - Dividendes des sociétés FORELOG, CMI, AVENIR ET TERRITOIRES : -370 K€
  - Impact lié aux variations de périmètre + 488 K€, s'expliquant par les variations de périmètre suite aux augmentations de capital sur Ader 48 K€, Avenir et Territoires 662 K€, par l'entrée d'Immo Avelin dans le périmètre 20 K€ et par le rachat des 5% restant sur la SCI Bureaux du Sart – 246K€.
  - Putt sur Minoritaire -457 K€

## 6.12 Contenu et évolution des provisions

Les provisions pour risques et charges ont évolué comme suit :

Variation de provisions pour risques et charges en K€	Solde initial	Variations de périmètre	Virements de postes à postes	Dotations	Reprises	Solde final
Provisions pour risques > 1 an	517	-	-	29	- 233	314
Provisions pour charges >1 an	-	-	-	-	-	-
Provisions indemnités de départ en retraite	87	-	-	16	- 3	100
<b>Provisions non courantes</b>	<b>604</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46</b>	<b>- 236</b>	<b>414</b>
Provisions pour risques < 1 an	10	-	-	-	-	10
Provisions pour charges <1 an	-	-	-	-	-	-
<b>Provisions (courant)</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10</b>

Le montant des provisions au 30/06/2011 s'explique principalement par les provisions pour indemnités de départ en retraite (100 K€) et pour garantie d'actif / passif (155 K€) et vacance locative (120 K€).

La variation des provisions de - 190K€ est liée à :

- L'augmentation de la provision pour garantie d'actif/passif liée à la cession des titres Menway et Quatenaire: 8 K€
- Augmentation de la provision d'indemnité de départ en retraite : 13 K€
- La reprise de provision pour vacances locatives pour 211 K€

### 6.13 Actifs et passifs d'impôts différés

Les Impôts différés portent sur les éléments suivants :

IMPOTS DIFFERES	Actifs	Passifs	Net
Immeubles de placements		4 425	4 425
Actifs financiers à la juste valeur	130	794	664
Stocks	341		- 341
Dérivés à la juste valeur	167		- 167
Provisions		112	112
Emprunts	18		- 18
IDR	26		- 26
Activation des déficits	335		- 335
Ecart temporel		18	18
Compensation	- 586	- 586	-
<b>Total</b>	<b>430</b>	<b>4 764</b>	<b>4 334</b>

Au 30 juin 2011, figure dans les comptes des impôts différés passifs pour 4.764K€ contre 430 K€ d'actifs soit un net de 4.334 K€. L'essentielle de ces impôts différés passifs portent sur les immeubles de placement (4.425 K€).

### 6.14 Produits dérivés ayant une juste valeur négative

Le groupe IRD a couvert la majeure partie de ses emprunts à taux variable par un taux fixe sur une durée de 7 ans. Ces couvertures rentrent dans le champ de la norme IAS 39 et sont qualifiées de couverture de flux de trésorerie. La juste valeur de ses instruments financiers a entraîné un passif non courant dans la présentation des comptes du Groupe IRD.

Au cours du premier semestre 2011, l'IRD a couvert un crédit bail au taux de 2.98% pour une valeur de 10M€.

Société	Montant couvert	Durée de couverture	Taux de couverture	Juste Valeur 30/06/2011 en K€	Juste Valeur 31/12/2010 en K€	Variation 2010 - 2011
AVENIR ET TERRITOIRES	14 M€	7 ans	2,85% à 2,97%	-238	-417	179
BATIXIS	4,8 M€	7 ans	2,75% à 2,85%	-70	-134	64
OFFICINE	5 M€	7 ans	2,30%	-73	-138	65
IRD	15 M€	7 ans	2,95% à 2,98%	-118	-53	-65

## 6.15 Échéancier des dettes

Echéancier des dettes financières en K€	Moins de 1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total
Emprunts Obligataires convertibles - échéances	-	-	-	-
Autres Emprunts Obligataires - Echéances	-	-	3 000	3 000
Emprunts auprès des établis. de crédit - échéances	7 332	31 790	50 330	89 452
Leasing & locations de biens - échéances	1 209	5 170	14 705	21 084
Dettes rattachées à des participations - échéances	-	-	-	-
Autres emprunts & dettes financières - échéances	569	8 957	2 000	11 526
<b>Sous total dettes financières</b>	<b>9 110</b>	<b>45 917</b>	<b>70 035</b>	<b>125 062</b>
Dépôts & cautionnements reçus - échéances	-	1 116	-	1 116
Découverts & soldes créditeurs de banque	87	-	-	87
Dettes liées au put sur minoritaires			2 941	2 941
Fournisseur OSEO	-	344	-	344
<b>Total Dettes et autres passifs</b>	<b>9 197</b>	<b>47 377</b>	<b>72 976</b>	<b>129 551</b>

L'échéancier reprend les rubriques suivantes :

- Emprunts long-terme 101.996 K€
- Obligations 3.000 K€
- Autres passifs non courant 15.358 K€
- Dettes financières courantes 9.197 K€

Au cours du premier semestre, la société IRD a reçu pour 3M€ de compte courant en provenance de la Chambre de Commerce et d'Industrie Grand Lille.

L'augmentation de la dette financière provient du refinancement sous forme de crédit bail des travaux de rénovation et d'agrandissement de l'ensemble Immobilier Entreprise et Cités pour 7.109 K€.

Les autres passifs non courants se décomposent notamment de la dette liée au put minoritaire pour 2.941 K€, de comptes courants bloqués pour 6.957K€, de dépôts et cautionnements pour 1.115K€ et de la part à plus d'un an du capital non libéré sur le fonds Génération Entrepreneurs Investisseurs pour 4M€.

### 6.15.1 Lease Back

Les échéances des passifs relatifs aux contrats de lease back sont les suivantes :

En K€	Paiement minimaux futurs	Intérêts	Valeur actualisée des paiements minimaux futurs	Paiement minimaux futurs	Intérêts	Valeur actualisée des paiements minimaux futurs
	30/06/2011	30/06/2011	30/06/2011	31/12/2010	31/12/2010	31/12/2010
A moins d'un an	1 756	547	1 209	1 130	364	766
Entre un an et cinq ans	7 026	1 856	5 170	5 659	1 499	4 160
A plus de cinq ans	16 682	1 976	14 705	10 204	1 155	9 049
<b>Total</b>	<b>25 464</b>	<b>4 380</b>	<b>21 084</b>	<b>16 993</b>	<b>3 018</b>	<b>13 975</b>

Le loyer lié au contrat de crédit bail sur le premier semestre 2011 s'élève à 620 K€. Le crédit bail a été conclu sur une période de 15 ans à un taux variable. Les intérêts financiers liés au crédit-bail pèsent pour 204 K€ dans les comptes consolidés du 30/06/11.

Le Groupe a conclu un contrat de sous-location sur cet actif immobilier pour une durée de 9 ans ferme.

#### 6.16 Fournisseurs et compte rattachés

Fournisseurs et comptes rattachés	30/06/2011	31/12/2010
Fournisseurs & comptes rattachés	2 035	2 604
Dettes sur acquisition immo. incorp. & corp.	3 177	1 907
<b>Total</b>	<b>5 212</b>	<b>4 511</b>

L'augmentation du poste « dettes sur acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles » provient de l'entrée dans le périmètre de la consolidation de la société Immo Avelin (1.435 K€).

#### 6.17 Actif et Passif d'impôts courants

IMPOTS COURANTS	Actifs		Passifs	
	30/06/11	31/12/10	30/06/11	31/12/10
Impôt courant (dont intégration fiscale)	163	510	230	1 600
<b>Total</b>	<b>163</b>	<b>510</b>	<b>230</b>	<b>1 600</b>

L'impôt exigible de l'année correspond essentiellement à la dette d'intégration fiscale sur l'IRD pour 224 K€.

La créance d'impôt est due essentiellement à des crédits d'impôts sur Résalliance Conseil pour 101K€.

#### 6.18 Autres Passifs Courants :

Ce poste comprend notamment les éléments suivants :

<b>En K€</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
-Dettes fiscales et sociales	3 441	3 046
-Autres dettes	3 922	7 529
-QP K non libéré sur titres	5 193	1 884
-Produits Constatés d'avance	1 778	1 451
<b>Autres passifs courants</b>	<b>14 334</b>	<b>13 910</b>

Les autres dettes diminuent de manière significative suite au remboursement sur la SCI Bureaux du Sart de la dette en compte courant de 6.400 K€ envers les anciens associés de la SCI. Cette diminution est compensée par les dividendes à payer de l'IRD pour 1.742K€ et d'Avenir et Territoires pour 354K€.

L'augmentation de quote-part de capital non libéré sur titres est due à la nouvelle participation GEI pour laquelle l'IRD n'a pas libéré entièrement le capital à moins d'un an (4.000K€).



## 7 INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

### 7.1 Chiffre d'affaires

Sur le 1er semestre 2011, le chiffre d'affaires se présente comme suit :

	30 juin 2011				30 juin 2010				Variation sur chiffre d'affaires Comparable
	Chiffre d'affaires Comparable	Chiffre d'affaires "Nouvelles entités entrées dans le périmètre"	Chiffre d'affaires "Entités sorties du périmètre"	Total	Chiffre d'affaires Comparable	Chiffre d'affaires "Nouvelles entités entrées dans le périmètre"	Chiffre d'affaires "Entités sorties du périmètre"	Total	
<b>CAPITAL INVESTISSEMENT</b>	44			44	195			195	-77,4%
<b>IMMOBILIER</b>	3 089	643		3 732	4 058			4 058	-23,8%
<b>INTERMEDIATION</b>	638			638	530			530	20,4%
<b>CONSEIL</b>	2 020			2 020	2 366			2 366	-14,6%
<b>IRD</b>	874			874	70			70	NS
<b>TOTAL</b>	<b>6 665</b>	<b>643</b>	<b>-</b>	<b>7 307</b>	<b>7 219</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 219</b>	<b>-7,67%</b>

Le chiffre d'affaires du groupe IRD Nord Pas-de-Calais est en hausse par rapport au premier semestre 2010, 7.307 K€ contre 7.219 K€ (+1.2%).

## Activité

### **Pôle Capital Développement**

Le pôle Capital Développement a agréé 47 nouveaux dossiers sur la période. Au 30 juin 2011, le groupe est investi dans 317 entreprises, ce qui représente un investissement financier de 56 M€. Cela confirme le rôle majeur du groupe IRD dans le développement régional.

La baisse apparente du Chiffre d'affaires correspond au fait que la structure INOVAM a été intégrée au périmètre de consolidation au 31/12/10 et qu'en conséquence 134 k€ de facturations liées aux prestations d'animation réalisées par Alliansys sont désormais considérés comme du chiffre d'affaires intragroupe.

### **Pôle Immobilier**

Batixis et ses filiales sont investies dans 58 opérations immobilières.

La baisse apparente du Chiffre d'affaires doit être analysée de la manière suivante :

<b><u>Chiffre d'affaires 2010</u></b>	<b>4.058 k€</b>
Chiffre d'affaires 2011	3.732 k€
CA campus Entreprises et Cités	
Repris dans le pôle IRD	758 K€
<b><u>Chiffre d'affaires 2011 retraité</u></b>	<b>4.490 k€ (+11%)</b>

Les principales variations sont les suivantes :

- Loyers perçus en 2010 sur l'immeuble Bayer	-1.091 k€
- Loyers perçus depuis 2011 sur l'immeuble Vilogia	+ 643 k€
- Loyers perçus depuis 2011 sur la zone de Marquette	+ 190 k€
- Augmentation des Loyers perçus Euralliance	+ 180 k€
- Augmentations sur les autres actifs	+ 310 k€
- Augmentations des prestations techniques facturées	+ 200 k€

Le chiffre d'affaires des entités entrantes dans le périmètre de consolidation correspond aux loyers facturés à Vilogia suite à l'acquisition de leur siège social (643 k€).

### **Pôle Conseil**

L'activité du pôle conseil provient pour l'essentiel du sous groupe MAP, structure dédiée au marketing, audit de satisfaction, ... Dans un contexte difficile, le chiffre d'affaires est en recul par rapport au premier semestre 2010 de l'ordre de 15%.

### **Pôle intermédiation**

Cette activité enregistre une augmentation de chiffre d'affaires de 20 % sur les 6 premiers mois de 2011. Cette hausse provient pour en majeure partie de l'activité de transmission. Le portefeuille de mandat présente un niveau élevé : 22 dossiers représentant un potentiel d'un peu plus de 1.6 M€.

### **Holding IRD**

La très forte augmentation du CA de la holding IRD est la conséquence directe de l'absorption de la structure immobilière SCIGI en 2010 qui porte l'ensemble immobilier du campus « Entreprises et Cités ».

En synthèse, les principales variations de Chiffre d'affaires sont :

- Baisse des loyers suite à la cession de l'immeuble BAYER qui a généré une plus-value substantielle en 2010 : Impact -1.091 k€
- Annulation technique du CA réalisé par le groupe dans le cadre de l'animation de la structure Inovam, suite à son intégration dans le périmètre de consolidation au 31/12/10 : Impact -134 k€
- Baisse d'activité du sous-groupe MAP : Impact -346 k€
- Augmentation de la facturation à date de l'activité de transmission d'entreprises : Impact +118 k€
- Augmentation du Chiffre d'affaires sur les actifs immobiliers : Impact +680 k€
- Augmentation des prestations techniques : Impact +200 k€
- Prise en compte du loyer du siège social de la structure Vilogia : Impact +643 k€

## 7.2 Résultat de l'activité de portefeuille

Résultat de l'activité de portefeuille	CAPITAL INVESTISSEMENT		INTERMEDIATION		IMMOBILIER		CONSEIL		IRD		TOTAL	
	30/06/10	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10	30/06/11	30/06/10	30/06/11
VARIATION JV IMMOBILIER					3 536	240					3 536	240
PLUS VALUE REALISEE	44	1 039			554	1 597	- 5	- 21	84	608	677	3 223
VARIATION JV TIAP	179	749			189				- 158	- 99	210	650
REVENUS DES CREANCES TIAP	647	769			74	81			62		783	851
GARANTIE OSEO	105	259									105	259
<b>TOTAL</b>	<b>976</b>	<b>2 817</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 352</b>	<b>1 917</b>	<b>- 5</b>	<b>- 21</b>	<b>- 12</b>	<b>510</b>	<b>5 312</b>	<b>5 223</b>

Le résultat d'activité de portefeuille diminue de 1,7% par rapport au 30/06/10. Ceci s'explique essentiellement par :

- Capital Investissement (+ 1,8 M€ par rapport au 30/06/10) : Une augmentation expliquée par une hausse des justes valeurs et des plus values réalisées.
- Immobilier (- 2,4 M€ par rapport au 30/06/10) : Une baisse expliquée principalement par la valorisation de l'immeuble Bayer au 30/06/10 (3,7 M€ de variation de JV), immeuble cédé ensuite au cours du 2e semestre 2010. Par ailleurs, les plus-values concrétisées dans les comptes sociaux sont en forte hausse (+ 1M€).
- IRD (+ 0,5 M€ par rapport au 30/06/10) : Une hausse principalement expliquée par la juste valeur prise sur le Fonds Cathay.

### 7.3 Autres produits opérationnels

	30/06/2011	30/06/2010	Variation
<b>Autres Produits opérationnels</b>	<b>117</b>	<b>151</b>	<b>-34</b>

Les produits opérationnels diminuent de – 34 K€ principalement expliqués par la présence en 2010 chez AVENIR ET TERRITOIRES d'une indemnité de départ de 60 K€ versés par Ingeus sur le bâtiment Euralliance.

### 7.4 Autres achats et charges externes

	30/06/2011	30/06/2010	Variation
Production stockée	- 30	- 53	23
Variation stocks actifs immobiliers	- 180	-	180
Achats non stockés	222	197	25
Loyers crédit-bail	24	18	6
Sous-traitance générale	359	371	- 12
Locations, entretien & assurances	907	848	59
Honoraires, prestations extérieures	797	638	159
Transports, déplacements & réceptions	116	98	18
Frais postaux & de télécommunications	120	100	20
Services bancaires	63	33	30
Autres Achats & Charges externes	31	32	- 1
Achats d'actifs immobiliers	180	-	180
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>2 608</b>	<b>2 281</b>	<b>327</b>

La variation de ce poste (+ 327 K€) s'explique principalement par :

- BUREAUX DU SART : + 121 K€ de frais d'hypothèques suite au dé-nantissement des SICAV
- BATIXIS : + 50 K€ d'assurances et d'entretien suite à l'entrée de bâtiments « Marquette »
- IRD : + 50 K€ de mise à disposition du Directeur général.

### 7.5 Charges de personnel

	30/06/2011	30/06/2010	Variation
Salaires & traitements	2 597	2 647	-50
Charges sociales	1 041	1 005	36
<b>Charges de personnel</b>	<b>3 638</b>	<b>3 652</b>	<b>-14</b>

La rémunération des dirigeants est mentionnée dans le paragraphe « 7.16 Transactions avec les parties liées ».

## 7.6 Impôts, taxes et versements assimilés

	30/06/2011	30/06/2010	Variation
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	918	666	252

La variation de + 252 K€ s'explique principalement par la présence de la taxe foncière 2010 de l'immeuble Norpac (124 K€) et de la taxe foncière 2011 pour l'immeuble Vilogia (82 K€). Néanmoins, ces dernières sont refacturées aux locataires.

Par ailleurs, nous retrouvons aussi une hausse des taxes de + 28 K€ sur Inovam.

## 7.7 CET qualifiée de charge opérationnelle

La loi de finances pour 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé l'assujettissement des entités fiscales françaises à la taxe professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacée par la Contribution Economique Territoriale (C.E.T) qui comprend deux nouvelles contributions :

- La Cotisation Foncière des Entreprises (C.F.E) assise sur les valeurs locatives foncières de l'actuelle Taxe Professionnelle ;
- La Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (C.V.A.E), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Le groupe comptabilise la taxe professionnelle en charges opérationnelles.

Le groupe a conclu à ce stade que le changement fiscal mentionné ci-dessus consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature. Le groupe considère donc qu'il n'y a pas lieu d'appliquer à la CVAE comme à la CFE un traitement comptable différent de celui de la taxe professionnelle. Ces deux nouvelles contributions seront donc classées en charges opérationnelles, sans changement par rapport à celui retenu pour la taxe professionnelle.

## 7.8 Dotations aux provisions

	30/06/2011	30/06/2010	Variation
<b>Dotations aux Provisions</b>	144	-89	233

La variation s'explique principalement par la reprise sur provision de 233 K€ sur la vacance locative de l'immeuble situé Rue Blanche à Paris.

## 7.9 Dotations aux amortissements

	30/06/2011	30/06/2010	Variation
<b>Dotations aux Amortissements</b>	-192	-248	56

Ce poste reprend essentiellement l'amortissement du bâtiment « Cité Haute Borne » qui est l'immeuble d'exploitation du groupe IRD.

## 7.10 Autres charges opérationnelles

	30/06/2011	30/06/2010	Variation
<b>Autres Charges opérationnelles</b>	-145	-173	-28

Les autres charges opérationnelles sont composées essentiellement des jetons de présence versé par Batixis et l'IRD aux administrateurs pour 80K€.

### 7.11 Produits Financiers

	30/06/2011	30/06/2010	Variation
<b>Produits Financiers</b>	310	-158	468

Les produits de placement de trésorerie se sont fortement améliorés grâce à des placements à taux progressif et à une trésorerie plus importante. De plus, les produits financiers 2010 avaient été impactés par une provision de 220 K€ suite à la forte baisse de la Bourse.

### 7.12 Charges Financières

	30/06/2011	30/06/2010	Variation
Charges d'intérêts s/ emprunts & autres dettes	-1 970	-1 562	-408
Transfert de charges - financier	10	17	-7
Autres charges financières	-70	1	-71
<b>Charges Financières</b>	<b>-2 034</b>	<b>-1 545</b>	<b>489</b>

Le coût de l'endettement financier a augmenté de + 489 K€, principalement expliqué par l'entrée de la SCI BUREAUX DU SART dans le périmètre, ainsi que la mise en place de 2 crédit-baux chez IRD (l'un a été contracté en décembre 2010 et l'autre en mai 2011).

### 7.13 Impôts sur les sociétés

La charge d'impôt comprend :

- L'impôt sur les sociétés du par les entités du groupe sur la période
- La charge d'impôts latente sur les plus values constatées en juste valeur

	30/06/2011	30/06/2010	Variation
Impôt exigible	-218	125	-343
Impôts différés générés	-250	-1 383	1 133
<b>Impôts</b>	<b>-468</b>	<b>-1 258</b>	<b>790</b>

En 2008, le groupe IRD Nord - Pas de Calais a mis en place une intégration fiscale entre les structures : IRD Nord Pas-de-Calais, Batixis, Résonégo, SCIGI et CMI. En 2009, Nord Transmission est venue s'ajouter à cette intégration fiscale.

A compter de 2010, la convention d'intégration fiscale a été élargie aux sociétés Forelog, Foncière de la Pilaterie, RPC et Associés Est et Immobilière et Territoires. L'impact positif de cette intégration est traité en consolidation en tant que réduction de la charge fiscale de l'exercice.

Preuve d'impôt global	BASE	Impôt sur les Sociétés	Incidence sur le taux d'impôt
Résultat net des sociétés intégrées	3 112 500		
Impôt exigible	217 935		
Impôts différés	250 357		
<b>Base taxable</b>	<b>3 580 792</b>	<b>1 193 478</b>	<b>33,33%</b>
QP résultat SNC IG		0	
Différences permanentes	-472 357	-157 437	-4,40%
Ecritures conso sans incidence d'impôt	12 798	4 266	0,12%
déficits non activés	946 390	315 432	8,81%
Activation déficits antérieurs	-194 876	-64 952	-1,81%
Intégration fiscale		-5 021	-0,14%
Crédit d'impôt		-20 595	-0,58%
Incidence des différences de taux		-796 879	-22,25%
<b>IS comptabilisé</b>		<b>468 292</b>	<b>13,08%</b>

#### 7.14 Détermination du nombre d'action et du résultat par action

Les actions propres détenues en fin de période viennent en déduction des capitaux propres. Les pertes ou produits supportés sur les actions propres sont exclus du résultat.

Le résultat par action, en application de la norme IAS 33, et l'obligation d'imputer obligatoirement sur les fonds propres les actions d'autocontrôle est déterminé en divisant le résultat net par le nombre d'actions de la société, déduction faite du nombre d'actions détenues dans le cadre de l'autocontrôle.

Résultat par action	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
Résultat de la Période	2 036	3 155	1 485
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	23	26	25
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 880	2 877	2 878
<b>Résultat par action</b>	<b>0,71</b>	<b>1,10</b>	<b>0,52</b>
Résultat de la Période	2 036	3 155	1 485
Actions Ordinaires (en milliers)	2 903	2 903	2 903
Actions Auto-détenues (en milliers)	23	26	25
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires	2 880	2 877	2 878
Options d'achats et de souscription	145	145	145
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>0,67</b>	<b>1,04</b>	<b>0,49</b>



## 7.15 Location simple

Le Groupe donne en location simple ses immeubles de placement. Les paiements futurs minimums au titre des contrats non résiliables se détaillent comme suit :

	Loyers à percevoir
En K€	Au 30/06/11
A moins d'un an	5 900
Entre un an et cinq ans	19 707
A plus de cinq ans	19 468
	<b>45 075</b>

## 7.16 Transactions avec les parties liées.

Au cours du premier semestre 2011, l'IRD a reçu en compte courant 3M€ de la part d'un de ces actionnaires « la Chambre de Commerce et d'Industrie Grand Lille ». Ce compte courant sera porteur d'intérêts au taux de 3.77%.

Pour mémoire, le groupe IRD a conclu avec un autre actionnaire « le GIPEL » un accord portant sur deux comptes courants, l'un de 1.4M€ sur l'IRD et l'autre sur sa filiale Avenir et Territoires pour 2M€. La charge d'intérêts de compte courant liée s'élève à 34K€ sur le premier semestre.

Il existe par ailleurs une convention d'assistance opérationnelle entre la Société IRD et « Entreprises et Cités – GSR », concernant la prestation de son Directeur Général, Marc VERLY, rémunérée à hauteur de 133K€ pour le premier semestre 2011.

Enfin, l'IRD facture la sous-location de l'ensemble immobilier « Entreprises et Cités » aux sociétés GSR et Cité des échanges, filiales de l'actionnaire Résalliance SA. Cette sous-location a généré 667K€ de chiffre d'affaires sur le premier semestre.

## 7.17 Engagements hors bilan

### 7.17.1 Engagements accordés :

Différentes entités du groupe ont donné des garanties dans le cadre des emprunts qu'elles ont contractés :

Société	capital restant du (en K€)	nature de la garantie
IRD	14 937	Nantissements de titres
BATIXIS	4 905	Hypothèques sur bâtiments ou privilèges de prêteur de deniers
AVENIR & TERRITOIRES	18 235	Hypothèques sur bâtiments
FORELOG	17 683	Caution IRD, nantissement titres, promesses d'hypothèques et privilèges de prêteur de deniers
GMA	356	Caution Forelog, Marcq Delcenserie, hypothèques sur bâtiments
MARCQ POIVRE	102	Caution IRD
MARCQ HIPPODROME	759	Caution IRD
SCI BUREAUX DU SART	8 360	Hypothèque

SCI OFFICINE	17 886	Nantissement de Sicav
BUET VENDEVILLE	111	Caution IRD

- Covenants : dans le cadre des emprunts souscrits, le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS s'est engagé à respecter les ratios suivants :
  - Emprunt IRD dont le capital restant dû représente 10 000 K€, ratio dettes financières nettes / capitaux propres conso < 70% ; au 30/06/2011, ce ratio s'élève à 45,84%. (Les Obligations émises 3M€ et les comptes courants bloqués 6,957M€ figurent dans le calcul des capitaux propres consolidés, les dettes financières sont nettes d'une avance preneur de 3,879M€, des SICAV nanties pour 18,490M€).
  - Emprunt FORELOG dont le capital restant dû représente 9 305 K€, ratio valeur d'actifs des SCI hors MARCQ HIPPODROME / en cours > 140% ; au 30/06/2011, ce ratio s'élève à 183%.
- VEFA : Plusieurs sociétés du groupe sont en cours d'acquisition de biens immobiliers dans le cadre de contrats souscrits sous la forme d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

Il s'agit notamment de :

Société	Montant en K€	Nature
FORELOG	5 438	Plusieurs maisons en cours d'acquisition
BATIXIS	172	Local commercial à Lille
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	7 986	Immeuble situé à Lille

- Les SICAV nanties sur la SCI OFFICINE en garanties de levée d'emprunts vont être levées au cours des 12 mois suivant la clôture de l'exercice au profit d'hypothèques sur des actifs immobiliers.

#### 7.17.2 Engagements reçus :

- Suite à l'apport de RESALLIANCE CONSEIL au groupe IRD, la société RESALLIANCE SA a donné son accord pour une prise en charge de 50% des pertes éventuelles pour le cas où il s'avèrerait que cet apport n'apporterait pas les fruits escomptés et indemnise IRD Nord Pas-de-Calais à hauteur de 900 000 €, cette somme pouvant faire l'objet d'un ajustement en fonction du coût final supporté par RESALLIANCE CONSEIL.
- Suite à la cession en 2008 des bâtiments Euralliance et Pont Royal à AVENIR & TERRITOIRES, BATIXIS garantit les frais de vacances locatives du bâtiment sur une durée de 12 mois et pour les 5 années à venir (à compter du 28/11/2008).
- Une ligne de crédit par tirage de 10 M€ a été souscrite en 2010. Cette ligne de crédit était valable jusqu'au 30/06/2011 et a été renouvelée jusqu'au 30/06/2012.
- Une ligne de crédit par tirage de 5,25 M€ a été souscrite en 2010. Cette ligne de crédit est valable sur 7 ans. Cette ligne de crédit est dégressive au fur et à mesure des années. Au 30/06/11, elle s'élève à 4,5 M€ mais elle n'a pas été tirée à la date de clôture de l'exercice.

- Une ligne de crédit par tirage de 10 M€ a été souscrite en 2010. Cette ligne de crédit est valable sur 7 ans. Cette ligne de crédit est dégressive au fur et à mesure des années. Au 30/06/11, elle s'élève à 9,6 M€.

## 8 INFORMATIONS EN MATIERE D'ANALYSE SECTORIELLE

Le groupe IRD NORD PAS-DE-CALAIS regroupe 4 pôles d'activité :

Le pôle capital développement comprend les structures suivantes :

Entité	30 JUIN 2011		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
2C INVEST	43,37%	43,15%	MEE
ADER	46,43%	34,25%	IG
ALLIANSYS - NORD CREATION	65,08%	40,07%	IG
ARTOIS EXPANSION	87,50%	35,06%	IG
CONSTRUIRE DEMAIN	55,00%	31,55%	IG
COTE OPALE EXPANSION	54,61%	21,88%	IG
CROISSANCE NORD PAS-DE-CALAIS	57,37%	57,37%	IG
DOUAISIS EXPANSION	53,85%	21,58%	IG
FLANDRE EXPANSION	57,59%	23,08%	IG
IDEF	35,00%	35,00%	IG
INOVAM	40,39%	19,17%	IG
SAINT OMER EXPANSION	50,91%	20,40%	IG
NORD DE FRANCE EXPANSION	53,62%	21,49%	IG

Le pôle immobilier rassemblant les entités :

Entité	30 JUIN 2011		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES	100,00%	100,00%	IG
AMENAGEMENT ET TERRITOIRES HERLIES	100,00%	100,00%	IG
AVENIR & TERRITOIRES	67,86%	67,17%	IG
BATIXIA	18,00%	17,82%	MEE
BATIXIS	100,00%	98,98%	IG
CIE METROPOLITAINE D'INVESTISSEMENT	98,53%	98,53%	IG
EPARGNANCE	42,25%	42,25%	IG
FONCIERE DE LA PILATERIE	100,00%	98,98%	IG
FORELOG	95,00%	94,93%	IG
IMMO AVELIN	90,00%	89,09%	IG
IMMOBILIERE ET TERRITOIRES	100,00%	98,98%	IG
MILLEPERTHUIS	100,00%	100,00%	IG
SCI BUET DE VENDEVILLE	99,99%	94,92%	IG
SCI BUREAUX DU SART	100,00%	67,17%	IG
SCI GMA	100,00%	94,92%	IG
SCI MARCQ DELCENSERIE	99,99%	94,92%	IG
SCI MARCQ HIPPODROME	99,99%	94,92%	IG
SCI MARCQ POIVRE	99,99%	94,92%	IG
SCI TOUR EURAVENIR	100,00%	67,17%	IG

Le pôle intermédiation rassemblant les sociétés :

Entité	30 JUIN 2011		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
MARKET IN WEB / RESONEGO	89,96%	89,96%	IG
NORD TRANSMISSION	100,00%	100,00%	IG
RESALLIANCE ET ASSOCIES	84,98%	84,98%	IG
RPC ET ASSOCIES EST	97,93%	97,93%	IG
SOREX IMMO	90,00%	90,00%	IG

Le pôle conseil, avec les entités :

Entité	30 JUIN 2011		
	% Contrôle	% d'intérêts	Mode de consolidation
ANTFIELD	100,00%	94,90%	IG
MAP HOLDING	100,00%	94,90%	IG
MARKET AUDIT	100,00%	94,90%	IG
RESALLIANCE CONSEIL	94,90%	94,90%	IG
TOUS TERRAINS ASSOCIES	100,00%	94,90%	IG

L'approche bilancielle par activité des éléments consolidés se présente comme suit :

<b>ACTIF 30/06/2011 en K€</b>	<b>TOTAL ACTIVITE</b>	<b>CAPITAL INVESTISSEMENT</b>	<b>INTERMEDIATION</b>	<b>IMMOBILIER</b>	<b>CONSEIL</b>	<b>IRD</b>
Goodwill	1 313	-	391	-	922	-
Autres Immobilisations incorporelles	213	1	133	15	52	13
Immeubles de placement	125 231	-	-	101 771	-	23 460
Autres Immobilisations corporelles	4 656	8	8	4 249	167	223
Titres évalués par mise en équivalence	4 001	1 303	-	2 698	-	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	84 542	63 568	2	9 321	151	11 501
Impôts différés actifs	430	12	11	379	28	-
Autres actifs non courants	5 915	6	-	219	-	5 690
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>226 300</b>	<b>64 898</b>	<b>544</b>	<b>118 652</b>	<b>1 320</b>	<b>40 886</b>
Stock, produits et services en cours	1 504	-	-	1 399	105	-
Clients et comptes rattachés	3 554	37	197	1 863	1 325	133
Autres actifs courants	23 961	2 746	33	20 111	630	440
Actifs destinés à être cédés	1 015	-	-	1 015	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	25 877	5 657	38	2 775	128	17 279
Impôts Courants	163	39	1	10	102	11
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>56 075</b>	<b>8 479</b>	<b>269</b>	<b>27 173</b>	<b>2 289</b>	<b>17 864</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>282 375</b>	<b>73 377</b>	<b>813</b>	<b>145 825</b>	<b>3 609</b>	<b>58 750</b>

<b>ACTIF 31/12/10 en K€</b>	<b>TOTAL ACTIVITE</b>	<b>CAPITAL INVESTISSEMENT</b>	<b>INTERMEDIATION</b>	<b>IMMOBILIER</b>	<b>CONSEIL</b>	<b>IRD</b>
Goodwill	1 313	-	391	-	922	-
Autres Immobilisations incorporelles	253	1	164	-	65	22
Immeubles de placement	118 639	-	-	98 870	-	19 769
Autres Immobilisations corporelles	4 661	6	10	4 334	194	117
Titres évalués par mise en équivalence	3 906	1 299	-	2 607	-	-
Actifs financiers évalués à la juste valeur	75 126	62 591	2	9 732	142	2 660
Impôts différés actifs	438	11	10	390	28	-
Autres actifs non courants	6 030	6	-	215	-	5 809
<b>ACTIF NON COURANT</b>	<b>210 366</b>	<b>63 913</b>	<b>576</b>	<b>116 149</b>	<b>1 352</b>	<b>28 377</b>
Stock, produits et services en cours	1 227	-	-	1 152	75	-
Clients et comptes rattachés	3 551	30	264	1 225	1 903	128
Autres actifs courants	29 846	2 995	41	25 312	699	800
Actifs destinés à être cédés	397	-	-	397	-	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	25 104	5 478	54	3 116	746	15 709
Impôts Courants	510	20	1	-	102	387
<b>ACTIF COURANT</b>	<b>60 634</b>	<b>8 523</b>	<b>361</b>	<b>31 201</b>	<b>3 525</b>	<b>17 025</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>271 001</b>	<b>72 436</b>	<b>937</b>	<b>147 350</b>	<b>4 877</b>	<b>45 401</b>

<b>PASSIF 30/06/11 en K€</b>	<b>TOTAL ACTIVITE</b>	<b>CAPITAL INVESTISSEMENT</b>	<b>INTERMEDIATION</b>	<b>IMMOBILIER</b>	<b>CONSEIL</b>	<b>IRD</b>
Capital souscrit	44 275	-	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	-	13 185
Réserves	21 553	4 453	- 1 415	5 188	- 1 791	15 118
Résultat	2 036	788	24	1 176	- 164	213
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>	<b>81 049</b>	<b>5 241</b>	<b>- 1 391</b>	<b>6 364</b>	<b>- 1 956</b>	<b>72 791</b>
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	45 158	42 741	- 17	6 011	289	- 3 866
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	1 155	926	- 1	238	- 9	-
<b>Capitaux Propres</b>	<b>127 362</b>	<b>48 908</b>	<b>- 1 409</b>	<b>12 613</b>	<b>- 1 675</b>	<b>68 925</b>
Obligations	3 000					3 000
Emprunts long-terme	101 996	-	-	65 361	24	36 611
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	500	-	-	381	-	118
Provisions non courantes	414	76	32	38	350	- 82
Impôts différés passifs	4 764	26	-	4 075	-	663
Autres passifs non courants	15 358	814	-	2 666	22	11 856
<b>Passif non courant</b>	<b>126 032</b>	<b>916</b>	<b>32</b>	<b>72 521</b>	<b>396</b>	<b>52 166</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	5 212	90	17	4 219	424	461
Impôts Courants	230	-	6	-	-	224
Dettes financières courantes	9 197	8	-	4 452	91	4 646
Provisions (courant)	10	-	-	-	10	-
Autres passifs courants	14 334	23 456	2 167	52 020	4 363	- 67 672
<b>Passif Courant</b>	<b>28 983</b>	<b>23 554</b>	<b>2 190</b>	<b>60 691</b>	<b>4 888</b>	<b>- 62 341</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>282 375</b>	<b>73 377</b>	<b>813</b>	<b>145 825</b>	<b>3 609</b>	<b>58 750</b>

<b>PASSIF au 31/12/10 en K€</b>	<b>TOTAL ACTIVITE</b>	<b>CAPITAL INVESTISSEMENT</b>	<b>INTERMEDIATION</b>	<b>IMMOBILIER</b>	<b>CONSEIL</b>	<b>IRD</b>
Capital souscrit	44 275	-	-	-	-	44 275
Primes d'émission	13 185	-	-	-	-	13 185
Réserves	19 908	4 061	- 1 496	1 655	- 1 531	17 219
Résultat	3 155	373	81	4 050	- 261	- 1 089
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société</b>	<b>80 523</b>	<b>4 434</b>	<b>- 1 415</b>	<b>5 705</b>	<b>- 1 791</b>	<b>73 590</b>
Réserves Minoritaires Instruments dérivés	44 040	42 068	- 47	5 125	303	- 3 409
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	1 372	595	29	762	- 14	-
<b>Capitaux Propres</b>	<b>125 936</b>	<b>47 097</b>	<b>- 1 432</b>	<b>11 592</b>	<b>- 1 502</b>	<b>70 181</b>
Obligations	3 000					3 000
Emprunts long-terme	100 724	-	-	67 975	46	32 703
Produits dérivés ayant une juste valeur négative	742	-	-	689	-	53
Provisions non courantes	604	72	29	34	554	- 86
Impôts différés passifs	4 418	-	-	3 635	-	783
Autres passifs non courants	7 714	752	-	2 649	5	4 308
<b>Passif non courant</b>	<b>117 202</b>	<b>824</b>	<b>29</b>	<b>74 982</b>	<b>605</b>	<b>40 761</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	4 511	156	21	2 410	560	1 364
Impôts Courants	1 600	6	-	1 594	-	-
Dettes financières courantes	7 832	1	-	4 837	41	2 953
Provisions (courant)	10	-	-	-	10	-
Autres passifs courants	13 910	24 351	2 318	51 935	5 162	- 69 858
<b>Passif Courant</b>	<b>27 863</b>	<b>24 514</b>	<b>2 339</b>	<b>60 776</b>	<b>5 773</b>	<b>- 65 541</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>271 001</b>	<b>72 436</b>	<b>937</b>	<b>147 350</b>	<b>4 877</b>	<b>45 401</b>



Compte de Résultat au 30/06/11 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	CONSEIL	IRD
Chiffre d'affaires	7 307	44	637	3 731	2 019	875
Résultat de l'activité de portefeuille	5 223	2 818	0	1 918	-21	510
Autres Produits opérationnels	117	0	0	25	54	38
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>12 647</b>	<b>2 862</b>	<b>638</b>	<b>5 674</b>	<b>2 052</b>	<b>1 422</b>
Autres achats et charges externes	-2 608	-197	-68	-731	-1 008	-603
Charges de personnel	-3 638	-611	-411	-601	-1 255	-762
Impôts, taxes et versements assimilés	-918	-143	-10	-613	-66	-86
Dotations aux Provisions	144	-4	-2	-2	156	-4
Dotations aux Amortissements	-192	-2	-33	-105	-27	-25
Autres Charges opérationnelles	145	230	78	253	24	-440
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>-7 358</b>	<b>-1 188</b>	<b>-602</b>	<b>-2 304</b>	<b>-2 225</b>	<b>-1 039</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>5 289</b>	<b>1 674</b>	<b>35</b>	<b>3 370</b>	<b>-173</b>	<b>383</b>
Produits Financiers	310	26	0	115	1	169
Charges Financières	-2 034	-5	0	-1 373	0	-656
<b>Résultat Financier</b>	<b>-1 723</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>-1 258</b>	<b>1</b>	<b>-487</b>
Part dans le résultat net des MEE	93	3	0	90	0	0
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>3 659</b>	<b>1 698</b>	<b>35</b>	<b>2 202</b>	<b>-172</b>	<b>-104</b>
Impôts	-468	15	-12	-788	-1	317
Résultat des activités destinées à être cédées	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>3 191</b>	<b>1 714</b>	<b>23</b>	<b>1 414</b>	<b>-173</b>	<b>213</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>1 155</b>	<b>926</b>	<b>-1</b>	<b>238</b>	<b>-9</b>	<b>0</b>
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>	<b>2 036</b>	<b>788</b>	<b>24</b>	<b>1 176</b>	<b>-164</b>	<b>213</b>

Compte de Résultat au 30/06/10 en K€	TOTAL ACTIVITE	CAPITAL INVESTISSEMENT	INTERMEDIATION	IMMOBILIER	CONSEIL	IRD
Chiffre d'affaires	7 219	194	529	4 059	2 366	70
Résultat de l'activité de portefeuille	5 312	976	0	4 352	-5	-12
Autres Produits opérationnels	151	2	2	105	4	37
<b>TOTAL PRODUITS OPERATIONNELS</b>	<b>12 682</b>	<b>1 172</b>	<b>531</b>	<b>8 516</b>	<b>2 365</b>	<b>95</b>
Autres achats et charges externes	-2 281	-186	-69	-519	-1 034	-473
Charges de personnel	-3 652	-630	-360	-379	-1 372	-912
Impôts, taxes et versements assimilés	-666	-107	-7	-473	-59	-20
Dotations aux Provisions	-89	14	-23	-64	-27	11
Dotations aux Amortissements	-248	-1	-33	-147	-43	-23
Autres Charges opérationnelles	-173	-227	-99	-220	-35	408
<b>TOTAL CHARGES OPERATIONNELLES</b>	<b>-7 109</b>	<b>-1 137</b>	<b>-591</b>	<b>-1 802</b>	<b>-2 570</b>	<b>-1 009</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>5 572</b>	<b>35</b>	<b>-60</b>	<b>6 714</b>	<b>-205</b>	<b>-914</b>
Produits Financiers	-158	4	0	6	5	-172
Charges Financières	-1 545	0	0	-1 199	-3	-343
<b>Résultat Financier</b>	<b>-1 703</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>-1 193</b>	<b>2</b>	<b>-515</b>
Part dans le résultat net des MEE	-31	0	0	-31	0	0
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>3 838</b>	<b>39</b>	<b>-60</b>	<b>5 490</b>	<b>-203</b>	<b>-1 429</b>
Impôts	-1 258	10	0	-2 051	121	662
Résultat des activités destinées à être cédées	0	0	0	0	0	0
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>2 580</b>	<b>49</b>	<b>-60</b>	<b>3 439</b>	<b>-82</b>	<b>-767</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>	<b>1 095</b>	<b>104</b>	<b>10</b>	<b>985</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>
<b>Résultat des propriétaires de la société</b>	<b>1 485</b>	<b>-54</b>	<b>-69</b>	<b>2 454</b>	<b>-79</b>	<b>-767</b>

## **9 DETAIL DES RUBRIQUES RELATIVES AUX ACTIVITES DESTINEES A ETRE CEDEES**

Conformément aux dispositions des normes IFRS 5.33, 5.34 et 5.35, les reclassements à l'actif, au passif et au compte de résultat des activités destinées à être cédées donnent lieu à une présentation dans la présente note.

Au 30/06/2011, les cessions de logements sous compromis dont les délais de rétractations sont arrivés à échéance, ont été valorisés à la valeur de cession sous la rubrique « actifs destinés à être cédés ».

Aucun « passif destiné à être cédé » n'est constaté au 30/06/2011.

### **20.4.6 Rapport d'examen limité du commissaire aux comptes sur les comptes semestriels au 30 juin 2011**

Période du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 30 juin 2011

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de l'Institut Régional de Développement de la région Nord Pas-de-Calais SA, relatifs à la période du 1er janvier 2011 au 30 juin 2011, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

#### **I – Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

#### **II – Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés condensés.

Marcq-en-Baroeul, le 20 septembre 2011  
KPMG Audit Nord  
Arnaud Delpierre  
Associé

La Madeleine, le 20 septembre 2011  
AEQUITAS  
Jean-François Darrousez  
Associé

## **20.5 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES**

### **20.5.1 Politique de distribution**

L'objectif de la Société est d'avoir une politique de distribution de dividende régulière, fonction des résultats dégagés.

### **20.5.2 Délai de prescription**

Les dividendes non réclamés sont prescrits dans un délai de cinq ans à compter de la date de mise en paiement.

### **20.5.3 Dividendes et réserves distribuées par la Société au cours des trois derniers exercices**

Au titre des cinq derniers exercices, le dividende par action versé aux actionnaires s'élevait à :

<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
0,60 €	0,40 €	0,60 €

## **20.6 INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES ET AUTRES**

Néant.

## **20.7 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE DE LA SOCIETE**

Aucun changement significatif de la situation financière et commerciale n'est intervenu entre le 30 juin 2011 et la date d'enregistrement du présent document de référence.

## **20.8 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE**

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

## **21 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

### **21.1 CAPITAL SOCIAL**

#### **21.1.1 Montant du capital social**

A la date de visa du présent document de référence, le capital social de la Société s'élève à 44 274 913,25 euros (divisé en 2.903.273 actions de 15,25 euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées et de même catégorie).

#### **21.1.2 Titres non représentatifs du capital**

A la date de visa du présent document de référence, la Société n'a émis aucun titre non représentatif de capital.

#### **21.1.3 Autocontrôle, auto-détention et acquisition par la Société de ses propres actions**

##### **Contrat de liquidité**

La Société a signé une convention avec la société de bourse GILBERT DUPONT, à partir du 8 février 2007 et pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction, par lequel elle a confié à cette société la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la déontologie de l'AFEI devenue l'AMAFI.

Au 30 juin 2011 le nombre d'actions de la Société inscrites sur le compte de liquidité s'établissait à 22.880 actions.

##### **Programme de rachat d'actions**

L'Assemblée Générale du 28 juin 2011, a autorisé le Conseil d'administration, pour une période de dix huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social, le cas échéant ajusté afin de tenir compte des éventuelles opérations d'augmentation ou de réduction de capital pouvant intervenir pendant la durée du programme.

Cette autorisation met fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale ordinaire du 25 juin 2010.

Les acquisitions peuvent être effectuées en vue de :

- Assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action IRD par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF.
- Conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5% du capital de la société.
- Assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions.

Ces achats d'actions peuvent être opérés par tous moyens y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'Administration apprécie. Ces opérations peuvent notamment être effectuées en période d'offre publique dans le respect de la réglementation en vigueur.

La société n'entend pas utiliser des mécanismes optionnels ou instruments dérivés.

Le prix maximum d'achat est fixé à 35 € par action et le prix minimum de vente pour une action de 10 €. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 10 161 445 €.

A ce jour, la Société n'a mis en œuvre ce programme que dans le cadre de la gestion du contrat de liquidité qu'elle a contracté avec la société de Bourse GILBERT DUPONT.

#### 21.1.4 Valeurs mobilières convertibles, échangeable ou assorties de bons de souscription

A la date de visa du présent document de référence, 145.163 bons de souscription d'actions ou d'Acquisition d'Actions Remboursables (ci-après les « **BSAAR** ») sont en circulation.

L'émission de ces BSAAR a été décidée par le conseil d'administration de la société du 17 décembre 2009 faisant usage de la délégation de compétence consentie par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du même jour au profit de la société IRDEC MANAGEMENT dont le capital était détenue par la société RESALLIANCE SA. En 2010, le capital de la Société IRDEC MANAGEMENT a été cédé à des managers du Groupe. Il est aujourd'hui détenu à hauteur de 24% par Monsieur Marc VERLY, Directeur Général de la Société, le solde du capital d'IRDEC MANAGEMENT étant détenu par 18 salariés du Groupe IRD, aucun d'entre-eux n'étant mandataire social de la Société.

Les principales caractéristiques des BSAAR sont les suivantes :

Parité d'exercice des BSAAR	Un BSAAR permettra de recevoir, au choix de la société IRD Nord Pas-de-Calais, une action nouvelle ou existante
Nombre maximum d'actions susceptibles d'être émises par exercice des BSAAR	145.163 actions représentant 4,8 % du capital de la société IRD Nord Pas-de-Calais post exercice des BSAAR sur la base du nombre d'actions composant le capital social au jour du présent document de référence et dans l'hypothèse où toutes les actions remises sur exercice des BSAAR seraient des actions nouvelles
Prix d'exercice des BSAAR	21,66 euros
Charge brute en cas d'exercice de la totalité des BSAAR	3.144.230,58 €
Période d'exercice des BSAAR	Les titulaires des BSAAR pourront les exercer et ainsi obtenir des actions de la Société à compter du 17.12.2013 et jusqu'au 17.12.2016 inclus. Les BSAAR qui n'auront pas été exercés au plus tard le 17.12.2016 deviendront caducs et perdront toute valeur.
Restriction imposée à la libre négociabilité	Jusqu'au 16.12.2013, les BSAAR ne seront pas cessibles. Cette incessibilité prendrait fin par anticipation, en cas de dépôt d'une offre publique (d'achat, d'échange, mixte...), ou

	d'une déclaration d'intention de dépôt d'une offre publique, déposée par un tiers et portant sur les actions de l'IRD Nord Pas-de-Calais ce, conformément au règlement général de l'AMF, ou en cas d'un retrait de cote.
Remboursement des BSAAR à 0,01 euro	Au gré de la société IRD Nord Pas-de-Calais, à compter du 17.12.2013 et jusqu'au 17.12.2016, si le produit du cours de l'action et la parité d'exercice excède 80 euros, à moins que les titulaires de BSAAR ne décident de les exercer.

### 21.1.5 Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré(e), ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital social

Le tableau ci-après présente de façon synthétique les délégations de compétence et autorisations d'intervenir sur le capital de la Société accordées par l'assemblée générale des actionnaires du 28 juin 2011 :

Objet de la résolution adoptée par l'assemblée générale des actionnaires de la Société du 28 juin 2011	Montant maximal	Durée de la délégation à compter du 12 mai 2011
Emission avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	30 000 000 €	26 mois
Emission avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et par offre au public de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société	30 000 000 €	26 mois
Augmentation du nombre d'actions ou autres valeurs mobilières à émettre dans la limite de 15% de l'émission initiale réalisée au titre des délégations ci-dessus et dans les 30 jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale	Plafond de la délégation concernée	26 mois

### 21.1.6 Informations relatives au capital des sociétés du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option

La Société a accordé des promesses unilatérales d'achat d'actions de sa filiale Avenir et Territoires détenues par des dirigeants, administrateurs et salariés du Groupe. La société Avenir et Territoires est une société à capital variable et réalise des augmentations de capital régulières en fonction des besoins liés à ses nouveaux investissements.

Ainsi 32.461 actions sur les 142.018 actions composant le capital social de la société Avenir et Territoires bénéficient d'une promesse d'achat dans les conditions suivantes :

Toutes les promesses d'achat d'actions Avenir et Territoires consenties par IRD Nord Pas-de-Calais à des actionnaires présentent les conditions suivantes :

Il s'agit d'une promesse irrévocable d'achat d'actions entre IRD Nord Pas-de-Calais, avec faculté de se substituer toute société filiale qu'il contrôle, et le souscripteur d'actions Avenir et Territoires (le Bénéficiaire). La promesse d'achat est consentie à compter de la date d'expiration de la période d'inaliénabilité des actions appartenant au Bénéficiaire (7 ans à compter de l'émission des actions) et pour une durée de 2 ans.

Le prix de cession des actions est calculé sur la base des comptes sociaux arrêtés et certifiés au 31 décembre ou au 30 juin précédent la date de la levée de la promesse selon la formule suivante :

*[actif brut immobilier – dettes à long et moyen terme + trésorerie +/- plus-values ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers]*

Les plus ou moins-values latentes sur les actifs immobiliers seront déterminées au vu du rapport établi par un expert choisi par le Conseil d'administration de la société Avenir et Territoires sur la liste des experts immobiliers inscrits dans le ressort de la Cour d'appel de Douai.

Les premières promesses ont été accordées au second semestre 2008 et seront exerçables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Les 32.461 actions faisant l'objet d'une promesse d'achat sont détenues par :

- Monsieur Luc DOUBLET à concurrence de 541 actions,
- Monsieur Marc VERLY à concurrence de 1.082 actions,
- Madame Colette GUILLON-MEUNIER à concurrence de 541 actions.
- Le solde étant détenu par des salariés du Groupe IRD ou des tiers.

### **21.1.7 Evolution du capital social**

Aucune modification n'est intervenue depuis l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27 juin 2006.

Le capital social est fixé à la somme de 44 274 913,25 €, divisé en 2.903.273 actions de 15,25 € de valeur nominale, entièrement libérées.

## **21.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS**

### **21.2.1 Objet social (article 3 des statuts)**

La Société a pour objet :

- Le Conseil aux entreprises, aux organismes privés ou publics, en matière financière, économique ou commerciale ainsi que notamment dans les domaines du management, des études, de l'organisation, de la communication et des ressources humaines.
- De favoriser le développement de l'intermédiation notamment dans le domaine bancaire, financier ; de la création de centrale d'approvisionnement.
- Toute prise de participation directe ou indirecte de quelque nature que ce soit et l'assistance financière, administrative et la gestion de la trésorerie des entités dans lesquelles la Société détient directement ou indirectement une participation.



- De favoriser le logement avec l'appui financier des personnes ou organismes désireux de contribuer à cette finalité.
- L'établissement et l'étude de tous projets de création, d'extension ou de transformation d'entreprises, d'organismes et d'études ou d'activités économiques concourant au développement territorial et régional.
- Le financement des entreprises situées principalement dans la région du Nord-Pas de Calais, sous forme de participation à leur capital ou d'apport de quasi-fonds propres.
- La gestion du portefeuille de valeurs mobilières résultant de ces opérations et, notamment, la réalisation de toutes opérations d'achat, de vente, d'échange, de souscription de valeurs mobilières.
- Et d'une manière générale, la réalisation de toutes opérations financières, mobilières et immobilières qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

### **21.2.2 Dispositions statutaires ou autres relatives aux membres des organes d'administration et de direction**

Il est renvoyé au chapitre 16 « Fonctionnement des organes d'administration et de direction » du présent document de référence.

### **21.2.3 Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions de la Société**

*Droits patrimoniaux et obligations attachés aux actions (article 11 des statuts)*

La possession d'une action Ordinaire emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions régulièrement adoptées par toutes les Assemblées Générales.

Les actionnaires ne supportent les pertes qu'à concurrence de leurs apports.

Chaque action Ordinaire donne droit à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente dans les bénéfices, l'actif social et le boni de liquidation.

Le cas échéant et sous réserve de prescriptions impératives, il sera fait masse entre toutes les actions Ordinaires indistinctement de toutes exonérations ou imputations fiscales, comme de toutes taxations susceptibles d'être prises en charge par la société, avant de procéder à tout remboursement au cours de l'existence de la société ou à sa liquidation, de telle sorte que, compte tenu de leur valeur nominale respective, toutes les actions Ordinaires reçoivent la même somme nette quelles que soient leur origine et leur date de création.

Le droit de vote attaché aux actions Ordinaires est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins, sous réserve des exceptions prévues par la loi et les statuts.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées Générales Extraordinaires.

*Avantages particuliers et actions de préférence (article 7 des statuts)*

Les statuts de la Société ne stipulent aucun avantage particulier au profit de personnes associées ou non.

La Société peut créer des actions de préférence, avec ou sans droit de vote, assorties de droits particuliers de toute nature, à titre temporaire ou permanent.

Les actions de préférence sans droit de vote ne peuvent représenter plus du quart du capital social.

Les actions de préférence peuvent être rachetées ou converties en actions Ordinaires ou en actions de préférence d'une autre catégorie, dans les conditions fixées par la loi.

En cas de modification ou d'amortissement du capital, l'Assemblée Générale Extraordinaire détermine les incidences de ces opérations sur les droits des porteurs d'actions de préférence.

#### **21.2.4 Modalités de modification des droits des actionnaires**

Les droits des actionnaires peuvent être modifiés dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires applicables aux sociétés anonymes.

#### **21.2.5 Assemblées générales d'actionnaires**

Les Assemblées Générales Ordinaires, les Assemblées Générales Extraordinaires et les Assemblées Spéciales ont les compétences que leur attribue respectivement la loi.

Les Assemblées Générales Ordinaires, Extraordinaires et Spéciales délibèrent dans les conditions de quorum et de majorité déterminées par les articles L 225-96, L 225-98 et L 225-99 du Code de commerce.

Si l'Assemblée Générale Extraordinaire statue sur une proposition tendant à augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, les conditions de quorum et de majorité sont, exceptionnellement, celles prévues pour les Assemblées Ordinaires.

Si elle statue sur une augmentation de capital à réaliser par majoration du montant nominal des actions et à libérer en espèces ou par compensation, le consentement unanime des actionnaires est requis.

##### *21.2.5.1 Convocation aux assemblées*

Les Assemblées d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions légales et réglementaires.

##### *21.2.5.2 Participation aux assemblées*

Tout actionnaire a le droit de participer aux Assemblées Générales, de s'y faire représenter ou de voter par correspondance, quel que soit le nombre de ses titres de capital, dès lors que ses titres sont libérés des versements exigibles et enregistrés à son nom au troisième jour ouvré précédant l'assemblée, à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent à l'Assemblée par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et conformes à la réglementation en vigueur, lorsque le Conseil d'administration décide l'utilisation de tels moyens de participation, antérieurement à la convocation de l'Assemblée Générale.

##### *21.2.5.3 Droit de vote*

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire qui peut, le cas échéant, figurer sur le même document que la formule de procuration.

Il peut encore utiliser le formulaire électronique de vote à distance proposé sur le site de la société consacré à cet effet, s'il parvient à la société la veille de la réunion de l'Assemblée Générale au plus tard à 15 heures.

Si l'auteur de la convocation autorise cette faculté, ils peuvent aussi être exprimés par voie électronique sur le site de la société consacré à cet effet après s'être identifié au moyen du code fourni préalablement à la réunion de l'assemblée.

La notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut être faite par voie électronique.

La procuration donnée par un actionnaire est signée par celui-ci, le cas échéant, par un procédé de signature électronique comme en matière de vote électronique à distance.

#### **21.2.6 Dispositifs permettant de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle**

Les statuts ne contiennent aucune clause susceptible d'avoir pour effet de différer ou d'empêcher un changement de contrôle.

#### **21.2.7 Franchissements de seuils statutaires (article 8 des statuts)**

La Société peut demander à toute personne morale propriétaire de plus de 2,5% du capital ou des droits de vote de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital social de cette personne morale ou des droits de vote à ses Assemblées Générales.

Toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à posséder un nombre d'actions ou de droits de vote représentant plus de l'un des seuils fixés par la loi doit respecter les obligations d'information prévues par celle-ci dans le délai imparti. La même information est également donnée lorsque la participation en capital ou en droits de vote devient inférieure aux seuils légaux.

En outre, toute personne physique ou morale qui, seule ou de concert, vient à détenir ou cesse de détenir, de quelque manière que ce soit, une fraction égale à 2 % du capital ou des droits de vote ou un multiple de cette fraction, est tenue d'informer la Société, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de 5 jours de négociation, soit avant la clôture des négociations du cinquième jour à compter du franchissement de l'un de ces seuils, du nombre d'actions, de valeurs mobilières donnant accès au capital et des droits de vote qui y sont attachés, qu'elle détient. Pour l'application de cette obligation statutaire, les seuils de participation sont déterminés dans les mêmes conditions que les seuils de participation légaux.

En cas de non respect de l'obligation statutaire, les actions excédant la fraction non déclarée 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, à la demande, consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale, d'un ou plusieurs actionnaires détenant 2 % au moins du capital social.

A l'obligation d'information ci-dessus, s'ajoute à l'obligation d'information des franchissements de seuils prévue par les dispositions légales.

#### **21.2.8 Conditions particulières régissant les modifications du capital**

Le capital social de la Société peut être augmenté, amorti ou réduit dans les conditions et par tous moyens prévus par les dispositions légales et réglementaires.

## **22 CONTRATS IMPORTANTS**

Néant.

**23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS**

**23.1 EXPERTISE REALISEE PAR MAGELLAN IMMOBILIER DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS AU 45 A 51 RUE DE L'ABBE BONPAIN A COMINES (WERVICQ-SUD) CONSTITUE DE BUREAUX POUR UNE SURFACE TOTALE DE 8 892 M<sup>2</sup>**

**SCI VOLTAIRE**  
**(Locaux d'activités)**  
**45 à 51, rue de l'Abbé Bonpain**  
**59117 WERVICQ-SUD**

**RAPPORT D'EXPERTISE**  
**DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS**

**A la demande de IRD Nord/Pas de Calais**

**Février 2010**



**Monsieur Jean-Bernard DUROT**  
**IRD Nord Pas de Calais**  
**Euralliance**  
**2, avenue de Kaarst**  
**59777 EURALILLE**

Villeneuve d'Ascq, le 2 mars 2010

**Réf.** : EXP/JNB/21016

**Objet** : **Expertise de biens et droits immobiliers sis 45 à 51, rue de l'Abbe Bonpain à Wervicq-Sud 59117.**

#### **MISSION**

Conformément à vos instructions, nous avons procédé à l'expertise d'un ensemble immobilier à usage de locaux d'activités situé 45 à 51, rue de l'Abbé Bonpain à Wervicq-Sud 59117 et nous avons, dans la mesure du possible, effectué toutes les recherches et diligences appropriées pour donner notre opinion quant aux valeurs locative et vénale de marché, dans son usage actuel et compte tenu de son état d'occupation, au 1<sup>er</sup> trimestre 2010.

Nous avons également recherché la valeur foncière des biens, au cas de changement d'usage.

Nous vous confirmons que :

- nous n'avons pas de conflit d'intérêt ni avec le client, ni avec le bien immobilier,
- en dehors de la mission et des honoraires d'expertises, nous ne bénéficions d'aucun avantage, tant en termes financiers qu'en termes de prestations de toute nature, ceci afin de garantir le caractère d'indépendance de notre expertise,
- la réalisation de l'expertise par la société a été effectuée en accord avec les normes professionnelles en vigueur en France (CHARTRE DE L'EXPERTISE EN EVALUATION IMMOBILIERE).

#### **RAPPORT**

Ce rapport est établi en deux parties :

- la première partie contient l'information spécifique sur le bien immobilier et les considérations sur sa situation géographique, sa description, ses caractéristiques juridiques, son état locatif, et sa situation au regard des règles d'urbanisme locales,



- la deuxième partie concerne l'évaluation et présente la définition spécifique des valeurs retenues, des hypothèses choisies ainsi que nos conclusions.

#### **DOCUMENTS ET INFORMATIONS FOURNIS**

Pour préparer cette évaluation, nous nous sommes fondés sur des informations qui nous ont été fournies par notre mandant.

#### Liste des éléments fournis :

- plan de situation,
- matrice cadastrale et plan parcellaire,
- plan de masse des lieux,
- extrait du Plan Local d'Urbanisme de Wervicq-Sud,
- extrait des rapports Galtier de 2004 et de 2009,
- avis de taxe foncière 2008,
- Kbis de la SCI Voltaire.

Nous avons donc tenu compte de ces différents éléments et documents pour établir nos calculs. Pour les surfaces, nous nous sommes fondés, d'une part, sur l'état des surfaces figurant dans la rapport Galtier que nous a remis notre mandant, et, d'autre part, sur un plan général de la propriété Gheysen de 1990, sans procéder à des vérifications sur place.

S'agissant de l'affectation des locaux au regard de la réglementation applicable, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'affectation communiquée par notre mandant et constatée lors de la visite.

Dans le cas où ces informations s'avèreraient incorrectes ou bien si des informations supplémentaires nous étaient fournies ultérieurement, la précision de cette évaluation en serait donc affectée et, en de telles circonstances, nous nous réservons le droit de modifier notre rapport en conséquence.

Le titre de propriété ne nous a pas été communiqué.

Nous effectuons donc cette estimation sous réserves du régime fiscal, de la désignation exacte de la propriété, des servitudes éventuelles pesant sur le bien et de tout élément pouvant être consigné dans un tel document.

En cas de communication du titre de propriété, nous nous réservons la faculté de minorer ou majorer notre évaluation en fonction des éléments spécifiques qui pourraient y figurer.





#### **DATE DE VISITE**

Nous avons effectué une visite des biens le mardi 2 février 2010 en votre compagnie et celle de Monsieur Vandenhove.

Nous avons pu visiter la quasi-totalité des locaux.

### **SOMMAIRE**

#### **Partie 1 – Informations relatives aux biens immobiliers**

- 1 Désignation
- 2 Situation géographique
- 3 Description
- 4 Surfaces
- 5 Situation juridique
- 6 Situation locative
- 7 Urbanisme
- 8 Diagnostics environnementaux

#### **Partie 2 – Evaluation**

- 1 Bases de l'évaluation – Considérations particulières
- 2 Le Marché : données locales et éléments de références
- 3 Positionnement de l'immeuble : avantages - inconvénients des biens
- 4 Evaluation

#### **Annexes**

- I Plan de situation
- II Photos
- III Matrice cadastrale
- IV Urbanisme



**Partie 1 - INFORMATIONS RELATIVES AUX BIENS IMMOBILIERS**

**1 DESIGNATION**

Il s'agit d'un ensemble immobilier à usage de locaux d'activités comprenant plusieurs bâtiments jointifs et communicants donnant sur une cour de distribution, côté rue de l'Abbé Bonpain et sur un terrain bétonné, côté rue

Ces biens sont détenus en pleine propriété par la SCI VOLTAIRE et occupés par la SAS VANDENHOVE.

Références cadastrales du terrain : Section A n° 372, 377, 378 et 3139

Superficie du terrain **8.887 m<sup>2</sup>**

**2 SITUATION GEOGRAPHIQUE**

Wervicq-Sud est une petite ville de 4.688 habitants au dernier recensement de 2006, appartenant à la Communauté Urbaine de Lille, laquelle regroupe 85 communes et compte un peu plus de 1.200.000 personnes.

La ville se situe au Nord de Lille dont elle est distante d'une quinzaine de kilomètres, et à l'Est d'Ypres (Belgique), dont une vingtaine de kilomètres la sépare. La particularité de cette commune est d'être à cheval sur la frontière belge, et seule, la Lys, cours d'eau affluent de l'Escaut, fait la distinction entre le « Wervicq » France et le « Wervik » belge.

C'est une commune essentiellement résidentielle sur laquelle domine l'ancien château Dalle Dumont, qui s'étend sur 13 hectares au lieu-dit La Montagne. Elle a un passé industriel récent et important lié aux activités textiles dont le fleuron restant est la société Cousin Frères.

Les biens étudiés sont localisés au centre de la commune, le long de la rue de l'Abbé Bonpain. Ils ont l'avantage de donner sur deux rues dont, au Sud, la rue Aristide Briand qui est aussi la RD 945, reliant Comines à Halluin.

Les biens sont implantés dans un secteur géographique qui a été anciennement industrialisé et qui comprend encore des unités comme COUSIN FILTERIE et COUSIN COMPOSITE, PLOVIER ou encore PLANORGA.

Ils sont contigus de l'ancien site DALLE qui, peu à peu, est reconverti, soit en locaux d'activités, soit en locaux commerciaux.

L'environnement immédiat se complète avec une opération de logements individuels en cours de construction, sur un terrain d'un peu plus de 4 hectares.



La desserte routière n'est pas très aisée en raison de l'éloignement de la commune des grands axes de circulation qui structurent la Métropole lilloise. C'est ainsi que l'autoroute A 22, allant de Lille à Gand, soit reliant le Sud au Nord, est distant d'environ 5 kilomètres.

La desserte par les transports en commun est assurée par les lignes 18, 36, 37 et 38 du réseau suburbain de Transpole, faisant la liaison entre Comines, Halluin et Tourcoing, ainsi qu'à Comines-Belgique.

En conclusion, une situation géographique de qualité moyenne, excentrée par rapport aux centres industriels et commerciaux de la Métropole lilloise, difficilement accessible par la route.

### **3 DESCRIPTION DES BIENS**

Les biens étudiés font partis d'un ensemble immobilier en pleine propriété comprenant un terrain sur lequel sont édifiés des bâtiments jointifs à usage de locaux d'activités.

#### **Terrain**

Les terrains d'assiette sont cadastrés Section A n° 372, 377, 378 et 3139 pour une contenance globale de **8.887 m<sup>2</sup>**

De forme rectangulaire et au relief plat, le terrain présente une façade d'environ 80 mètres sur la rue de l'Abbé Bonpain pour une profondeur moyenne de 100 mètres.

La SCI Voltaire possède également la parcelle section A n° 3088 d'une contenance de **3.041 m<sup>2</sup>**, en bordure de la rue Aristide Briand mais cette parcelle ne fait pas partie de l'assiette du bail locatif en cours.

Le terrain est encombré par les constructions et la superficie non bâtie est :

- côté rue de l'Abbé Bonpain, recouverte d'enrobés à usage d'aire de manœuvre des véhicules de livraison et de stationnement pour les véhicules automobiles des personnel et des visiteurs,
- côté rue Aristide Briand, recouverte d'un béton grossier.

Le terrain est entièrement clos par un mur en briques, côté façade principale, et par un grillage métallique, sur l'arrière des bâtiments. Il est accessible par une entrée fermée par une grille.



### **Construction**

Cet ensemble immobilier est ancien et il a été réaménagé à diverses reprises. Il est, à ce jour, à usage principal de locaux d'activités pour une industrie d'ennoblissement textile dénommée SAS VANDENHOVE.

Pour plus de précisions, nous reprendrons dans notre rapport la même classification des bâtiments constituant l'ensemble immobilier que celle utilisée par le cabinet GALTIER, dans son expertise de décembre 2004.

#### **Bâtiment n°1 – Anciens bureaux et atelier d'entretien**

Ils se situent à l'entrée du site. Anciens et vétustes, ils sont à démolir

#### **Bâtiment n°2 – Logement de fonction**

Ce logement est occupé par un cadre de l'entreprise.

Bien qu'ancien, il a fait l'objet d'une remise sommaire aux normes d'habitabilité aux seules fins d'être occupé.

C'est une construction en briques élevée sur un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un comble. La couverture en tuiles repose sur une charpente en bois.

#### **Bâtiment n°3 – Vestiaires et sanitaires.**

Vestiaires et sanitaires ont été aménagés dans une partie de bâtiment. Le sol est en béton, les murs sont en briques peintes et un faux plafond en dalles minérales a été posé.

#### **Bâtiment n°4 – Local principal**

Il s'agit d'un bâtiment en ossature faite de poutres treillis métalliques et de poteaux métalliques et/ou en fonte. La couverture est un bac acier isolé posé en 1993 et comprenant un dôme translucide en polyuréthane pour un éclairage zénithal. Les murs périphériques sont en briques et les sols en béton

L'éclairage est assuré par des rampes de tubes fluorescents.

La hauteur utile est de 4,80 mètres.

Sur l'arrière, existe un local ayant été une ancienne champignonnière, d'une hauteur utile de 7 mètres, dont les murs intérieurs sont recouverts d'un matériau isolant. La couverture est en plaques d'amiante ciment.

#### **Bâtiment n°6 – Atelier et stockage**

Il s'agit d'un local à ossature métallique recouvert d'un bac acier isolé et étanché. Le sol est en béton et les murs périphériques sont constitués de briques ou de panneaux de béton cellulaire.



Bâtiment n°7 - Auvent

L'ossature est la même que dans le local principal.

Bureaux

Ils ont été bâtis, de façon modulable, à l'intérieur du local principal, avec une ossature faite de poteaux et de planchers en bois.

Prestations

- Bâtiment :
  - . sol en béton peint,
  - . plafond en tôles apparentes,
  - . maillage irrégulier des poteaux de dimension 10 m x 7 m,
  
- Bureaux :
  - . sol en dalles PVC et moquette,
  - . cloisons semi-vitrées,
  - . faux plafonds en dalles minérales avec appareils d'éclairage encastrés,
  
- Sanitaires :
  - . sol carrelé,
  - . murs en briques peintes,
  - . faux plafonds en dalles minérales,
  
- Aire extérieure :
  - . sol en enrobé noir et béton grossier,

Equipements

- Accès :
  - . portes sectionnelles
  - . portes piétonnes,
  
- Chauffage :
  - . convecteurs électriques dans les bureaux,
  - . pas de chauffage dans les autres locaux,
  
- Electricité :
  - . puissance disponible sur le site de 150 kva, tarif jaune,
  
- Sécurité :
  - . extincteurs à eau pulvérisée et à CO2,
  - . alarme anti-intrusion,



- Etat général** :
- . ensemble immobilier ancien, mais disposant d'un gros oeuvre sain,
  - . peu de prestations intérieures,
  - . locaux isolés, mais non chauffés,
  - . quelques fuites d'eau de pluie en couverture, au droit des skydoms.

#### 4 SURFACES

La répartition par bâtiment et par affectation suit le plan annexé et elle est la suivante :

Dénomination	Affectation	Surface utile
Bâtiment 1	A démolir	146 m <sup>2</sup>
Bâtiment 2	Maison d'habitation	105 m <sup>2</sup>
Bâtiment 3	Sanitaires et vestiaires	340 m <sup>2</sup>
Bâtiment 4	Atelier principal	4.654 m <sup>2</sup>
Bâtiment 6	Atelier et stockage	1.275 m <sup>2</sup>
Bâtiment 7	Stockage	527 m <sup>2</sup>
Bâtiment 8	Stockage	360 m <sup>2</sup>
Bâtiment 9	Ex Ferme de la Gontière	930 m <sup>2</sup>
Mezzanine	Bureaux	70 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>8.407 m<sup>2</sup></b>

Les places de parking en façade et dans la cour intérieure sont de l'ordre d'une trentaine.

#### 5 SITUATION JURIDIQUE

Les biens étudiés appartiennent à la SCI VOLTAIRE, société civile au capital initial de 125.000 €, immatriculée au RCS de Lille sous le n° 379.158.793 et domiciliée 45 à 51, rue de l'Abbé Bonpain à Wervicq-Sud 59117.

#### 6 ETAT LOCATIF

L'ensemble immobilier a été donné à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce à la SAS VANDENHOVE, société par actions simplifiées au capital de 60.000 €, immatriculée au RCS de Lille sous le n° 328.201.538 et dont le siège social est 45 à 51, rue de l'Abbé Bonpain à Wervicq-Sud 59117.



Le bail présente les caractéristiques suivantes :

- désignation : Un immeuble composé de locaux à usage industriel, de bureaux, d'une maison d'habitation et des voies d'accès et plate-formes de livraison attenantes.  
Le dit-bien est d'une superficie de 8.892 m<sup>2</sup>.
- durée : bail de 9 ans débutant le 1<sup>er</sup> novembre 2006 pour s'achever le 31 octobre 2015.  
Possibilité de mettre fin au bail à la fin de chaque période triennale, exception faite de la première période qui devient d'une durée ferme de 6 ans.
- destination : les biens loués sont destinés à l'usage d'ennoblissement de produits textiles et de stockage de textile, à l'exception de tout autre.
- charges : prise en compte par le locataire de l'ensemble des charges d'entretien, de la prime et de la surprime d'assurance pour les risques locatifs et professionnels, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe foncière et les dépenses d'entretien courant.  
Les grosses réparations, au sens de l'article 606 du Code Civil, sont également à la charge du preneur..
- cession : cession du bail interdite, sauf à obtenir l'accord préalable et exprès du bailleur  
sous-location interdite sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.
- loyer initial : 72.500 € HT, payable par mois
- indexation : Indice INSEE du coût de la construction.  
Indice de base : 1381, soit celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2006  
Indice actuel : 1502, soit celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009
- loyer actuel :  $\frac{72.500 \text{ €} \times 1502}{1381} = 78.852,28 \text{ € HT/HC/an.}$

Il est à noter que :

- le bail comporte des servitudes de passage de réseau, de vues et de tour d'échelle avec la Ferme de la Gontière
- le bailleur a donné autorisation au preneur de disposer de la parcelle A n° 3088 pour effectuer ses livraisons jusqu'au 31/12/2008.



**7 URBANISME**

Lille Métropole Communauté Urbaine est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 8 octobre 2004 et rendu opposable au tiers depuis le 25 janvier 2005 qui classe les biens étudiés en zone **UG**.

Les principales dispositions du règlement de la zone sont les suivantes :

<i>Zone du P.L.U. ; nom et définition</i>	Zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser la mixité des activités économiques, par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services, et d'activités industrielles ou artisanales compatibles avec les activités déjà présentes sur la zone.
<i>Emprise maximale des constructions :</i>	Elle est fixée à 60% de l'unité foncière lorsque le mode d'occupation déterminé par la surface HON est constitué par le commerce et le bureau.
<i>Hauteur absolue des constructions</i>	La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du niveau du sol naturel ne pourra excéder 21 mètres au faîtage.
<i>Coefficient d'Occupation des Sols :</i>	Non réglementé.

Remarques :

Les règles exposées ci-dessus ne préjugent pas de la réponse qui serait communiquée par l'administration sur la base d'un projet précis. Notre responsabilité ne saurait donc être engagée à cet égard.

Lille Métropole Communauté Urbaine dispose du droit de préemption urbain.

**8 DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

Nous n'avons pas eu connaissance du diagnostic amiante, mais, en raison de la date de construction des bâtiments, il y a de forte chance pour que les tôles de fibrociment recouvrant le bâtiment de l'ex-Ferme de la Gontière contiennent de l'amiante.

Par ailleurs, nous ne disposons d'aucune information sur la présence de polluants dans le sol ou le sous-sol des bâtiments. Nous attirons toutefois l'attention de notre mandant sur le fait qu'un grand nombre d'usines textiles de l'agglomération lilloise ont été construites sur remblais constitués d'anciennes scories minières ou métallurgiques contenant des métaux lourds.





## PARTIE 2 – EVALUATION

### 1 BASES DE L'EVALUATION – CONSIDERATIONS PARTICULIERES

#### Principes généraux

#### **A. VALEUR VENALE**

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable au moment de l'Expertise, en supposant que les conditions suivantes ont été réunies :

- la libre volonté du vendeur,
- un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- la stabilité du marché et de la valeur pendant cette période,
- des conditions de mise en vente et de publicité considérées comme normales,
- que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être, selon les cas :

- la valeur du bien libre ou supposé tel,
- la valeur du bien "occupé" ; celle-ci tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Elle dépend donc des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

#### **B. VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ**

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail.

Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région données.

La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée).

La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature re facturées au preneur.



### **C. TAUX DE RENDEMENT**

Dans les méthodes d'estimation de la valeur vénale par capitalisation d'un revenu, plusieurs types de taux sont susceptibles d'être retenus.

Sont principalement utilisés :

#### **1 - Le taux de rendement théorique**

Il résulte du rapport entre la valeur locative de marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris.

#### **2 - Le taux de rendement effectif**

Il résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble occupé, frais d'acquisition compris.

Cette évaluation se fait en accord avec La Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière .

#### **Considérations particulières**

Pour déterminer la valeur vénale de ces biens au 1<sup>er</sup> trimestre 2010, nous procéderons de la façon suivante :

Nous rechercherons tout d'abord la valeur locative de marché de ces biens, laquelle sera capitalisée au moyen d'un taux susceptible d'être retenu par un investisseur.

Cette méthode appelée "*par le rendement*" s'applique principalement dans le cas d'une vente à un investisseur.

Nous utiliserons également la méthode dite « *par comparaison directe* » pour tenir compte des transactions récentes faites dans le même secteur géographique pour des biens similaires.

Il s'agit d'une méthode principalement employée par les utilisateurs.

La synthèse de ces deux méthodes nous permettra de déterminer une valeur vénale des biens supposés loués à la valeur locative de marché.

Nous déterminerons également la valeur des biens occupés, en prenant en compte les flux financiers générés par les loyers.

Enfin, il nous semble important de déterminer la valeur dite de « *récupération foncière* » qui est la valeur marchande des terrains d'assiette, diminuée des coûts de démolition et de dépollution.



## 2 LE MARCHÉ ; DONNEES LOCALES ET ELEMENTS DE REFERENCES

Les biens entrent à la fois dans la catégorie des locaux d'activité et dans celle des terrains à bâtir à des fins commerciales et/ou d'activités.

La demande placée en locaux d'activité a baissé en 2009, sur la Métropole lilloise, par rapport aux deux années précédentes

Cette demande est estimée à 240.000 m<sup>2</sup> dont environ 60% ont concerné les zones ou parcs spécifiquement aménagés pour les entreprises et 40% se situent dans le tissu urbain traditionnel.

Les produits commercialisés en zone d'activités sont plutôt des produits de grande taille (+ de 5.000 m<sup>2</sup>) et portent sur les unités de logistique ou de stockage. A l'inverse, les produits traditionnels et de type urbain sont de plus petite taille (1.500 à 3.000 m<sup>2</sup>) et s'apparentent à des locaux banalisés et/ou polyvalents.

Les stocks correspondent à environ à une année et demi de commercialisation, ce qui traduit un marché de maturité.

Les loyers observés s'échelonnent, pour les locaux d'activité proprement dits, entre 10 et 48 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an, selon les produits et la qualité des prestations.

Quant aux taux de rendement, ils se situent entre 8,25 et 11%, selon les emplacements géographiques et l'ancienneté des locaux.

### **Références récentes :**

Estimation de l'ensemble immobilier Planorga à Wervicq Sud, réalisée en janvier 2010.  
Prix de vente estimé de 100 € HD/m<sup>2</sup> bâti.

Terrain de 4 hectares environ, situé rue Aristide Briand à Wervicq-Sud, vendu au prix de 37 € HT/m<sup>2</sup> de sol en vue de la construction de logements.

Nouvelle zone d'activités des Près de la Lys à Wervicq-Sud (côté Halluin). Terrain acquis par LMCU au prix moyen de 18 € HT/m<sup>2</sup> de sol.

ZI de la Porte Rouge à Halluin.  
Terrain vendus au prix de 25 € HT/m<sup>2</sup> de sol.



### **3 POSITIONNEMENT DE L'IMMEUBLE ; AVANTAGES ET INCONVENIENTS**

Nous dresserons ici une liste non exhaustive des facteurs pouvant influencer les valeurs des biens étudiés :

#### AVANTAGES

- bonne localisation géographique, au centre de la commune,
- desserte des biens par deux rues,
- immeuble en pleine propriété,
- loyer perçu net de charges pour le bailleur,
- pas de contraintes liées à l'application des règles d'urbanisme,
- possibilité de changement d'usage du site,
- taxe foncière « normale » : 18.539 € en 2009.

#### INCONVENIENTS

- localisation géographique excentrée au sein de la Métropole lilloise,
- accessibilité médiocre par rapport aux grands axes autoroutiers (A22 et rocade N/Ouest),
- locaux isolés et non chauffés ( à l'exception des bureaux),
- présence d'amiante dans les plaques de toit en fibrociment,
- faible niveau des prestations intérieures et des équipements,
- présence de servitudes.



#### 4 EVALUATION

##### A - Valeur locative de marché

Compte tenu :

d'une part, des caractéristiques et de la localisation des biens étudiés,  
d'autre part, du marché immobilier sur lequel ils se placent,

nous estimons la valeur locative HT/HC des biens de la façon suivante :

Affectation	Surface utile	Valeur locative par m <sup>2</sup> / U	Valeur locative totale HT/H.C/an
Maison d'habitation	105 m <sup>2</sup>	55 €	5.775 €
Bureaux	70 m <sup>2</sup>	70 €	4.900 €
Vestiaires et sanitaires	340 m <sup>2</sup>	18 €	6.120 €
Atelier principal	4.654 m <sup>2</sup>	14 €	65.156 €
Atelier et stockage	1.275 m <sup>2</sup>	14 €	17.850 €
Stockage	887 m <sup>2</sup>	11 €	9.757 €
Ex Ferme de la Gontière	930 m <sup>2</sup>	10 €	9.300 €
<b>Total</b>	<b>8.261 m<sup>2</sup></b>		<b>118.858 €</b>

Nous retiendrons une valeur locative de marché arrondie à :

**119.000 € hors taxes et hors charges par an**

soit 14,23 € HT/HC/m<sup>2</sup> utile.

##### B - Valeur vénale de l'ensemble immobilier supposé loué à la valeur locative de marché

###### 1) - Estimation par le rendement

Nous avons retenu un taux de rendement théorique de 10,25 %, ce qui donne, en prenant soin de retirer l'incidence des frais de mutation provisionnés ici à 6,20 % en sus du prix en principal, une valeur vénale calculée comme suit :

$119.000 \text{ €} \times 100/10,50 \times 100/106,2 = 1.067.169 \text{ €}$  hors droits

valeur arrondie à 1.070.000 € hors droits



2) - Estimation par comparaison directe

Nous avons appliqué les prix unitaires hors droits et hors frais d'acte suivants :

Affectation	Surface	Valeur vénale € HD/ m <sup>2</sup>	Valeur vénale totale € HD
Maison	105 m <sup>2</sup>	700 €	73.500 €
Bureaux	70 m <sup>2</sup>	450 €	31.500 €
Vestiaires	340 m <sup>2</sup>	100 €	34.000 €
Atelier et stockage	6.816 m <sup>2</sup>	100 €	681.600 €
Ex Ferme de la Gontière	930 m <sup>2</sup>	90 €	83.700 €
<b>Total</b>	<b>8.261 m<sup>2</sup></b>		<b>904.300 €</b>

Valeur arrondie à 905.000 € hors droits

3) - Synthèse des deux méthodes de calcul

Nous avons privilégié l'approche "utilisateur", et nous retiendrons une valeur vénale de :

**950.000 € hors droits et hors frais d'acte**

soit 115 € HD le m<sup>2</sup> utile, toutes surfaces confondues.

**C - Valeur vénale des biens libres de toute occupation**

En raison de la faible tonicité du marché actuel et des inconvénients présentés par l'immeuble et rappelés précédemment, nous considérons que le temps de commercialisation est de l'ordre de 12 mois, ce qui induit, pour le propriétaire, une absence de recette d'une année de loyer soit 119.000 € HT/HC.

La contrepartie financière de cette somme, au taux des OAT 10 ans, soit 3,75 %, est de :  
 $119.000 \text{ €} \times 0,963855 = 114.698 \text{ €}$ , arrondie à 115.000 € HD.

Nous ajoutons à cette somme un débours de charges (taxe foncière et assurances) forfaitisé à 20.000 € et un débours de frais d'entretien et d'assurance de 15.000 € HT.

Il s'en suit que la valeur vénale des biens considérés comme libres d'occupation s'établit à :  
 $950.000 \text{ €} - (115.000 \text{ €} + 20.000 \text{ €} + 15.000 \text{ €}) = 800.000 \text{ €}$

**800.000 € hors droits et hors frais de vente**



#### **D - Valeur vénale de l'ensemble immobilier occupé**

Sur la base du loyer actuel, soit 78.852 € HT/HC/an, et en retenant un taux de rendement de 9,50% lié au fait que le bail est récent et que la durée restant à courir est de l'ordre de 5 ans, la valeur vénale des biens occupés s'établit, hors élément de fiscalité, comme suit :

$78.852 \text{ €} \times 100/9,50\% \times 100/106,2 = 783.038 \text{ € HD}$ ,

valeur arrondie à :

**783.000 € hors droits et hors frais de vente**

#### **E - Valeur vénale des terrains d'assiette**

Compte tenu du classement des terrains en zone UG au Plan Local d'Urbanisme, la valeur de vente des dits terrains s'établit, sur le marché des activités commerciales, à 75 € HT/m<sup>2</sup> de sol.

Nous réintégrons dans les terrains d'assiette la parcelle A n°3088, ce qui donne une contenance globale de 11.928 m<sup>2</sup>.

Le prix de revient des terrains serait de :

$11.928 \text{ m}^2 \times 75 \text{ € HT/m}^2 = 894.600 \text{ € HT}$ , arrondi à 895.000 € HT.

De ce montant, il convient de déduire le coût de démolition des existants, le coût du désamiantage et de la dépollution des sols et le coût de la remise en état de la viabilité des terrains.

Nous forfaitons cette somme à 200.000 € HT.

La valeur dite de récupération foncière du site de Wervicq-Sud s'établit dès lors à :

**695.000 € hors taxes et hors frais de vente**



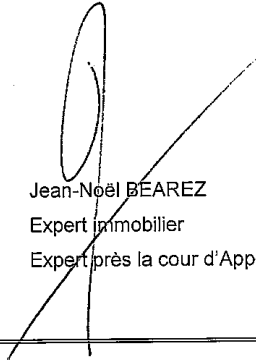
**CONCLUSION**

L'étude que nous avons menée sur l'ensemble immobilier et foncier sis 45 à 51, rue de l'Abbé Bonpain à Wervicq-Sud 59117 nous a permis de parvenir aux résultats suivants :

<b>VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ</b>	<b>119.000 €</b> hors taxes et hors charges par an
<b>VALEUR VENALE DES BIENS SUPPOSES LOUES A LA VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ</b>	<b>950.000 €</b> hors droits et hors frais de vente
<b>VALEUR VENALE DES BIENS LIBRES DE TOUTE OCCUPATION</b>	<b>800.000 €</b> hors droits et hors frais de vente
<b>VALEUR VENALE DES BIENS OCCUPES</b>	<b>783.000 €</b> hors droits et hors frais de vente
<b>VALEUR DITE DE RECUPERATION FONCIERE</b>	<b>695.000 €</b> hors taxes et hors frais de vente

Dans le contexte actuel, il convient de considérer nos conclusions comme des prix moyens qui auraient été négociés à ce jour au terme d'un délai et dans des conditions de réalisation considérés comme habituels et normaux.

Fait à Villeneuve d'Ascq, le 2 mars 2010

  
Jean-Noël BEAREZ  
Expert immobilier  
Expert près la cour d'Appel de Douai



**23.2 EXPERTISE REALISEE PAR MAGELLAN IMMOBILIER L'ENSEMBLE IMMOBILIER  
ENTREPRISES ET CITES SIS AU 40 RUE EUGENE JACQUET A MARCQ-EN-BAROEUL  
CONSTITUE DE BUREAUX ET SALLES DE REUNION POUR UNE SURFACE TOTALE DE 12 887 M<sup>2</sup>**

14 20 12 50 29  
14 20 12 50 29



ex FL

## RAPPORT D'EXPERTISE

Réf. : JNB/EXP - Dossier n° 21029

---

**Locaux à usage de bureaux et de salles de réunion**

40, rue Eugène Jacquet

59700 Marcq-en-Baroeul

---

**Estimation en Valeur Locative et en Valeur Vénale**

**Mai 2010**

Groupe IRD Nord/Pas de Calais  
Euralliance Porte A  
2, avenue de Kaarst  
59777 EURALILLE

## RAPPORT D'EXPERTISE

Bien visité par :

Jean-Noël BEAREZ, Expert Immobilier  
Le 19 mars 2010

### DESIGNATION

Immeuble immobilier sis :

**40, rue Eugène Jacquet  
59700 Marcq-en-Baroeul**

Lesdits biens et droits immobiliers consistent en :

- Des bureaux,
- Des salles de réunion,
- Des salles à manger,
- Des locaux techniques,
- Des places de stationnement.

### SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

Les biens ci-après décrits sont situés à Marcq-en-Baroeul, ville de 39.000 habitants, située dans le département du Nord, au sein de Lille Métropole Communauté Urbaine qui regroupe 85 communes et une population d'un peu plus de 1,2 millions de personnes.

Marcq-en-Baroeul est une ville à la fois résidentielle, commerciale et industrielle, très recherchée par l'ensemble des investisseurs, qu'il s'agisse des entreprises au travers des différents programmes en immobilier d'entreprises tels que Château Blanc, Château Rouge, le Parc Europe, le Parc de la Pilaterie ou encore le Parc République qu'après des particuliers dans le domaine du logement individuel ou collectif.

Les biens sont localisés dans la partie Est de la commune, non loin des villes de Wasquehal et de Villeneuve d'Ascq. Ils sont implantés dans un quartier de logements résidentiels, délimité dans le boulevard de la République, le boulevard Clémenceau, l'avenue de Flandre et la Voie Rapide Urbaine Lille-Roubaix-Tourcoing.

En dépit de leur localisation au centre géographique de la métropole lilloise, les biens sont à l'écart des grandes voies de circulation et des arrêts des transports en commun.

Leur positionnement géographique les place au cœur de la Métropole lilloise, quasiment à égale distance des 3 principales villes que sont Lille, Tourcoing et Roubaix.

#### *Desserte par les transports en commun :*

- o Tramway Lignes n°1 et 2 de la compagnie Transpole avec deux arrêts à moins de 400 mètres (Croisé Laroche et Acacias)

#### *Desserte routière :*

- o Grands boulevards à partir des centres des villes de Lille, de Roubaix et de Tourcoing,
- o A environ 2 km, autoroute A22 entre Lille et Gand/Anvers,
- o A environ 1 km, sortie n° 11 de la VRU.

**En résumé : Une bonne situation géographique au centre de la Métropole lilloise, accessible tant par la route que par les transports en commun, mais en retrait des grands axes.**

Entreprises et Cités  
40, rue Eugène Jacquet  
59700 Marcq-en-Barœul

## DESCRIPTION DES BIENS

---

L'ensemble immobilier soumis à notre appréciation se compose :

- **d'un terrain** d'assise foncière d'une superficie de **61.765 m<sup>2</sup>**, cadastré comme suit :  
Section BK n° 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 133, 169, 178, 180, 192, 194, 196, 198, 217, 221, 223, 237 et 240.

Configuration irrégulière.

Le parking des véhicules légers contient environ 843 places.

- **d'un ensemble bâti** composé de 3 immeubles dénommés :
  - bâtiment A ou Cité des Entreprises, composée de bureaux et de salles de réunion,
  - bâtiment B ou Cité des Echanges, composée de halls d'exposition, de salles de réunion, de salles à manger, d'une cuisine, d'un sous-sol technique et de bureaux en mezzanine,
  - bâtiment C ou Espace Formation, composé de salles de cours et de bureaux.

L'ensemble foncier dispose de 3 entrées et sorties sur le domaine public.

### Cité des Entreprises

- Bâtiment construit en 1973/1975, avec une extension en 1990, comprenant un rez-de-jardin un rez-de-chaussée haut et 3 étages, dont le dernier niveau est en retrait, avec une terrasse accessible,
- Ossature en poteaux et poutres de béton armé,
- Murs en béton recouvert d'une ossature supportant un « isoglass »,
- Verrière centrale sur une ossature métallique,
- Couverture recouverte d'un complexe étanche et isolant.

### Prestations

- Sols recouverts de moquette ou de grès cérame,
- Toile de verre peinte ou papiers peints sur les murs,
- Faux plafonds en dalles minérales avec appareils d'éclairage encastrés, dalles acoustiques dans certaines pièces,
- Sanitaires H/F, avec sol carrelé et faïence toute hauteur sur les murs,

### Équipements généraux :

- Ascenseurs de marques OTIS (3) et KONE (2) desservant tous les niveaux,
- Alarme incendie et alarme d'évacuation, de type 4,
- Menuiseries alu avec fenêtres à double vitrage, stores de protection solaire,
- Extincteurs à eau pulvérisée et CO<sub>2</sub>,
- Dans la verrière, skydom avec trappes de désenfumage,
- Salles de réunion en sous-sol, avec cloisons amovibles.

### État général :

- Gros œuvre en bon état apparent,
- Bureaux souvent en second jour dans les étages,
- Prestations banales et un peu désuètes,
- Equipement de base normatif,

### Cité des Echanges

- Bâtiment construit en 1984, avec une extension en 2000, comprenant un niveau partiel de sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage également partiel.

- Ossature en poteaux et poutres de béton armé,
- Murs rideaux,
- Couverture recouverte d'un complexe étanche et isolant,

#### ***Prestations***

- Sols recouverts de moquette ou de carrelage, sol en béton au s/sol,
- Toile de verre peinte ou papiers peints sur les murs, parpaings bruts en s/sol,
- Faux plafonds en dalles minérales avec appareils d'éclairage encastrés dans les bureaux, plafond filtrants,
- Sanitaires H/F, avec sol carrelé et faïence toute hauteur sur les murs,

#### ***Équipements généraux :***

- Monte charge 1.000 kgs / 13 personnes,
- Alarme incendie et alarme d'évacuation, de type 4,
- Planchers chauffants partiels,
- Chaudières de marque Weishaupt et Remeha,
- RIA, extincteurs à eau pulvérisée et CO<sub>2</sub>,
- Skydoms d'éclairage avec trappes de désenfumage,
- Halls d'exposition et salles de réunion, avec cloisons amovibles,
- Cuisine entièrement équipée avec chambres froides,
- Local TGBT avec bloc de secours, local informatique,
- Etablissement classé EPR 1<sup>ère</sup> catégorie,

#### ***État général :***

- Gros œuvre en bon état apparent,
- Prestations de bonne qualité,
- Equipement de base performant.

#### ***Espace de formation***

- Bâtiment construit en 1990, puis rénové, comprenant un rez-de-chaussée et un étage ; le tout se décompose en bureaux administratifs et en salles de cours,
- Ossature en poteaux et poutres de béton armé,
- Murs en béton,
- Toiture terrasse avec revêtement étanche et isolant.

#### ***Prestations***

- Sols carrelés ou recouverts de PVC,
- Toile de verre peinte ou papiers peints sur les murs,
- Faux plafonds en dalles minérales avec appareils d'éclairage encastrés,
- Sanitaires H/F, avec sol carrelé et faïence mi-hauteur sur les murs,

#### ***Équipements généraux :***

- Bâtiment sous alarme,
- Chaufferie indépendante de marque Ideal Standard, changée en 2006,
- Cumulus d'eau chaude de 200 litres,
- Menuiseries alu avec fenêtres à double vitrage, stores de protection solaire,
- Extincteurs à eau pulvérisée et CO<sub>2</sub>,
- Cloisonnement intérieur en dur,

#### ***État général :***

- Gros œuvre en bon état apparent,
- Prestations intérieures en état d'usure normal,
- Equipement de base normatif.

## SURFACES CONSIDEREES

Les surfaces nous ont été communiquées par notre mandant.

Désignation	Affectation	Surfaces utiles
Cité des Entreprises	Bureaux et salles de réunion	6.034 m <sup>2</sup>
Cité des Echanges	Bureaux, cuisines, salles de séminaires, hall d'exposition	3.846 m <sup>2</sup>
Espace de Formation	Bureaux et salles de cours	1.594 m <sup>2</sup>
Extérieur	Places de stationnement	843 U
<b>Total</b>		<b>11.474 m<sup>2</sup></b>

Nous ne disposons pas d'une répartition plus fine des surfaces développées en fonction de leur affectation.

Ces surfaces sont différentes de celles qui figurent sur les baux, même si le total est assez approchant.  
Les baux font mention de 11.894 m<sup>2</sup>, soit 520 m<sup>2</sup> d'écart en plus ou 4,5%.

## SITUATION JURIDIQUE ET LOCATIVE

---

Les biens font partie du patrimoine de la SCI SCIGI, société civile au capital de 72.504 €, immatriculée au RCS de Roubaix-Tourcoing sous le n° 335.148.243 et dont le siège social est 40, rue Eugène Jacquet à Marcq-en-Baroeul, représentée par son gérant, Monsieur Marc VERLY:

Les biens sont donnés :

- en bail civil à la Cité des Entreprises et à l'Espace de Formation, association Loi 1901, enregistrée à la Préfecture du Nord sous le n° 059.501.2406, domiciliée 40, rue Eugène Jacquet à Marcq-en-Baroeul et représentée par son Président Monsieur Jean-Pierre GUILLON,
- en bail commercial à la Cité des Echanges, SARL au capital de 150.000 €, immatriculée au RCS de Roubaix-Tourcoing sous le n° 403.139.231, domiciliée 40, rue Eugène Jacquet à Marcq-en-Baroeul, représentée par son gérant Monsieur Bernard BAYART.

Les principales conditions du bail civil sont les suivantes :

- Désignation : locaux d'une superficie d'environ 8.048 m<sup>2</sup> ainsi que 200 places de parking, faisant partis d'un ensemble situé 40, rue Eugène Jacquet 59700 Marcq-en-Baroeul.
- Durée : durée incompressible de 9 ans, débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2006 pour s'achever le 31 décembre 2014.  
Renouvellement par tacite reconduction pour une nouvelle période de 9 ans.
- Destination : Usage exclusif de bureaux.
- Loyer initial : 678.980 € HT/HC/an
- Indexation : Indice INSEE du coût de la construction.  
Indice de base : 1276 soit le 2<sup>ème</sup> trimestre 2005  
Indice de comparaison : 1498 soit le 2<sup>ème</sup> trimestre 2009
- Loyer actuel :  $\frac{678.980 \text{ €} \times 1498}{1276} = 797.109,75 \text{ € HT/HC/an}$
- Charges : Ensemble des charges mises au compte du locataire, y compris la taxe foncière, la TEOM, le remboursement de la prime d'assurance, les frais de gardiennage et de surveillance des locaux  
Le bailleur est tenu aux charges liées à l'application de l'article 606 du Code Civil.
- Cession : Interdite.
- Sous location : Autorisée, même sans avoir l'accord du bailleur.

Les principales conditions du bail commercial sont les suivantes :

- Désignation : locaux d'une superficie d'environ 3.846 m<sup>2</sup> ainsi que 200 places de parking, faisant partis d'un ensemble situé 40, rue Eugène Jacquet 59700 Marcq-en-Baroeul.
- Durée : durée de 9 ans, débutant le 1<sup>er</sup> janvier 2006 pour s'achever le 31 décembre 2014.  
Renoncement du preneur à la faculté de résiliation triennale.
- Destination : Usage des biens pour l'activité de réalisation d'animations et de bureau, D'expositions et manifestations à l'exclusion de toute autre utilisation.
- Loyer initial : 240.680 € HT/HC/an
- Indexation : Indice INSEE du coût de la construction.  
Indice de base : 1276 soit le 2<sup>ème</sup> trimestre 2005

Entreprises et Cités  
40, rue Eugène Jacquet  
59700 Marcq-en-Baroeul

Indice de comparaison : 1498 soit le 2<sup>ème</sup> trimestre 2009

- Loyer actuel :  $\frac{240.680 \text{ €} \times 1498}{1276} = 282.553,79 \text{ € HT/HC/an}$
- Charges : Ensemble des charges mises au compte du locataire, y compris la taxe foncière, la TEOM, le remboursement de la prime d'assurance, les frais de gardiennage et de surveillance des locaux.  
Il assurera 1/3 des charges externes au bâtiment, gérées en commun, concernant : l'entretien des espaces verts, l'éclairage des parkings, les clôtures du site, les accès au site, ...  
Le bailleur est tenu aux charges liées à l'application de l'article 606 du Code Civil.
- Cession : Interdite.
- Sous location : interdite.

## Réserves

---

### AMIANTE

Il nous a été dit oralement que les immeubles ne contenaient pas de matériaux amiantés, mais nous ne disposons pas du diagnostic amiante.

### POLLUTION DES SOLS

L'importance prise ces dernières années par la question du traitement des pollutions de sol et de sous-sol nous incite à être prudent sur l'estimation d'un bien, en l'absence de toute information sur l'existence ou non de cette pollution.

### EXPLOITATION

Notre mandant nous dit que les dits biens ne sont pas soumis à la réglementation des installations classées pour l'environnement dont le contrôle est assuré par la DREAL.

*Dans le cadre de la présente estimation, ces biens seront considérés :*

- o commerciaux à usage de bureaux, de séminaires, de formation.
- o en leur état actuel d'entretien et d'aménagement, sans tenir compte des coûts éventuels de remise en état de tel ou tel installation arrivée en bout de course,
- o ne faisant pas l'objet de servitudes pouvant grever leur valeur telle qu'appréciée ci-après,
- o occupés dans les conditions observées lors de la visite.



## CADASTRE / URBANISME

---

- **Référence cadastrale** : SECTION BK  
N°12/13/14/15/16/17/18/19/20/133/169/178/180/192/194/196/198/217/2  
21223/237/240.
- **Plan Local d'Urbanisme** : Opposable au tiers.
  - Situation en zone UG : Il s'agit d'une zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser la mixité des activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services et d'activités industrielles et artisanales compatibles avec les activités déjà présentes sur la zone.
  - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) : Non réglementé.
  - Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) : Il est fixé à 60% de la surface de l'unité foncière pour le commerce et les bureaux. Il est de 100% dans les autres cas.
  - Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) : Simple, au bénéfice de Lille Métropole Communauté Urbaine.

### CONSIDERATIONS GENERALES

- **Éléments d'appréciation**

Éléments favorables :

- Bonne localisation géographique, au centre de la Métropole lilloise,
- Locaux correctement desservis par la route et l'autoroute, ainsi que par les transports en commun,
- Locaux bien entretenus,
- Ensemble disposant d'aires de manœuvre et de stationnement abondant,
- Immeubles en pleine propriété,
- Loyers perçus quasiment nets de charges,
- Pas de contraintes liées à l'application du PLU,
- Réserve de surfaces constructibles

Éléments défavorables :

- Localisation à l'écart des voies de communication, absence d'une bonne visibilité,
- Locaux monovalents pour la Cité des Echanges,
- Absence de diagnostic amiante.

Références

Locaux de l'ESPEME, rue Delphin Petit à Lille, vendus en 2008 pour un prix total de 17 M€ HD, dont 3.668 m<sup>2</sup> de locaux pédagogiques dont le prix était de 3 M€ HD.

Locaux de l'EDHEC, 58, rue du Port à Lille, estimés en 2009, au prix de 5,1 M€ HD pour 6.356 m<sup>2</sup> utiles.

Hôtel des ventes, avenue de la Marne à Marcq-en-Baroeul, vendu en 2008 au prix de 1,750 M€ HD pour 3.430 m<sup>2</sup> de surfaces utiles

Entreprises et Cités  
40, rue Eugène Jacquet  
59700 Marcq-en-Baroeul

**ESTIMATION**

Nous déterminerons la valeur vénale des biens par les 2 approches suivantes :

⇒ **Approche par le revenu**

Nous estimons la valeur locative de ces biens à **1.100.000 € hors taxes et hors charges/an** (montant arrondi) sur la base de :

Utilisation actuelle	Surface considérée (m²)	Valeur locative unitaire (€ Hors Taxes/m²/an)	Valeur locative globale (€ Hors Taxes/an)
Cité de l'Entreprise	6 034	83	500 822
Cité des Echanges	3 846	60	230 760
Espace de formation	1 594	75	119 550
Emplacement de parking	843 U	300/U/an	252 900
<b>Total</b>	<b>11 474</b>		<b>1 104 032</b>

Taux de rendement retenu de l'ordre de : **9 %**

Soit, dans le cadre de cette approche, une valeur vénale après déduction des droits de mutation et frais de vente de **6,20 % environ** de l'ordre de :

$$1.100.000 \text{ €} \times 100/9 \times 100/106 = 11.508.684 \text{ €}$$

Valeur vénale arrondie de :

**11.510.000 € hors droits et hors frais d'acte.**

⇒ **Approche par analogie** (au m² bâti, terrain intégré)

Par nature de locaux, il nous paraît raisonnable de retenir les bases d'estimation suivantes

Utilisation actuelle	Surface considérée (m²)	Prix unitaire (€ HD/m²/an)	Prix global (€ HD/an)
Cité de l'Entreprise	6 034	750	4 525 500
Cité des Echanges	3 846	620	2 384 520
Espace de Formation	1 594	670	1 067 980
Emplacement de parking	843 U	3 000	2 529 000
<b>Total</b>	<b>11 474</b>		<b>10 507 000</b>

Entreprises et Cités  
40, rue Eugène Jacquet  
59700 Marcq-en-Baroeul

Soit, dans le cadre de cette approche, une valeur vénale (en montant arrondi) de l'ordre de :

**11.000.000 € hors droits et hors frais d'acte**

A cette valeur, il convient d'ajouter la valeur des droits à construire résiduels que nous estimons comme suit au regard du règlement d'urbanisme du Plan local d'Urbanisme de la zone UG :

Surface du terrain : 61.765 m<sup>2</sup>.

Surface constructible en tenant compte d'un coefficient d'emprise au sol de 60% :

61.765 m<sup>2</sup> x 60% = 37.059 m<sup>2</sup>.

A déduire : ° l'emprise au sol des constructions actuelles, soit environ 7.000 m<sup>2</sup>,

Solde du terrain constructible : 37.059 m<sup>2</sup> - 7.000 m<sup>2</sup> = 30.059 m<sup>2</sup>, arrondi à 30.000 m<sup>2</sup>.

Valeur vénale de marché : 120 € HT/m<sup>2</sup> de sol, soit 30.000 m<sup>2</sup> x 120 € = **3.600.000 € HT.**

Nous appliquons un abattement de 15% pour tenir compte de l'encombrement actuel du terrain.

La valeur du terrain constructible résiduel s'établit à :

**3.060.000 € hors taxes**

En conclusion, nous retiendrons une valeur vénale libre d'occupation de l'ordre de :

~~14.060.000 € hors droits et hors frais d'acte~~

⇒ Valeur vénale occupée de l'entier site

Nous considérons que les biens sont donnés à bail pour une durée de 9 ans fermes.

Dès lors, le taux de rendement sera de 8,50 %, ce qui donne le calcul suivant :

1.100.000 € x 100/8,50 x 100/106,2 = 12.185.665 € HD,

Valeur arrondie à :

**12.185.000 € hors droits et hors frais d'acte**

A laquelle s'ajoute la valeur du terrain constructible résiduel soit **3.060.000 € HT.**

En conclusion, nous retiendrons une valeur vénale occupée de l'ordre de :

~~15.245.000 € hors droits et hors frais d'acte~~

⇒ Valeur vénale des parcelles Section BK n° 19, 20, 133 et 180

La valeur vénale des parcelles mentionnées ci-dessus s'établit à 120 € HT/m<sup>2</sup> de sol, soit pour une superficie de :

BK n° 19 = 286 m<sup>2</sup>

BK n° 20 = 4.215 m<sup>2</sup>

BK n° 133 = 1.978 m<sup>2</sup>

BK n° 180 = 464 m<sup>2</sup>

6.943 m<sup>2</sup>

une valeur de 6.943 m<sup>2</sup> x 120 € HT = 833.160 € HT, arrondie à :

~~835.000 € hors taxes et hors frais d'acte~~

⇒ Valeur vénale du site en déduisant la valeur des parcelles BK n°19, 20, 133 et 180.

Cette valeur s'établit à :

- Dans le cadre d'un site libre d'occupation à :

13.225.000 € hors taxes et hors frais d'acte



- Dans le cadre d'un site occupé à :

14.410.000 € hors taxes et hors frais d'acte

Entreprises et Cités  
40, rue Eugène Jacquet  
59700 Marcq-en-Baroeul

Nous espérons que ces éléments d'appréciation répondent à votre attente et restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Fait à Villeneuve d'Ascq, le 31 mai 2010

  
Jean-Noël BEAREZ  
Expert Immobilier  
Expert près la Cour d'Appel de Douai  


**23.3 EXPERTISE REALISEE PAR JEAN-NOËL BEAREZ DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS AU 85 RUE DE L'ALMA A ROUBAIX CONSTITUE DE BUREAUX ET DE COMMERCE POUR UNE SURFACE TOTALE DE 9 258 M<sup>2</sup>**

**JEAN-NOËL BEAREZ**

▮ Expert près la Cour d'Appel de Douai

▮ Membre titulaire de la Chambre des Experts de France - FNAIM

▮ Membre titulaire de l'Institut Français de l'Expertise Immobilière - IFEI

**FONCIERE THEMIS ROUBAIX AUBAINES  
85, RUE DE L'ALMA  
59100 Roubaix**

**RAPPORT D'EXPERTISE**

**Valeur locative  
Valeur vénale**

**A la demande de la société BATIXIS**

**Février 2010**

24, Boulevard Montalembert - 59493 Villeneuve d'Ascq - Mail : jnbearez@wanadoo.fr  
Tél. : 03 20 61 13 04 ▮ Port : 06 60 57 24 27 ▮ Fax : 03 20 12 50 29  
SARL LA MEULIERE Société au capital de 3.000 €. RCS Lille n° 493 922 546

**MONSIEUR OLIVIER COUSTENOBLE  
SOCIETE BATIXIS  
CITE HAUTE BORNE  
2, AVENUE HALLEY  
59650 VILLENEUVE D'ASCQ**

Villeneuve d'Ascq, le 2 février 2011

**Réf.** : EXP/JNB/n°21101

Monsieur,

Vous nous avez consultés afin d'effectuer l'expertise d'un ensemble immobilier en pleine propriété, à usage de commerce, de réserves, de bureaux et de parkings, situé :

**85, rue de l'Alma  
59100 Roubaix**

et ce, afin de déterminer, au 1<sup>er</sup> trimestre 2011, sa valeur locative de marché ainsi que sa valeur vénale actuelle en le supposant entièrement occupé.

**MISSION**

**Visite**

Nous avons effectué une visite complète des biens le 16 décembre 2010, puis une seconde visite le 19 janvier 2011, et avons pu pénétrer dans la totalité des locaux.

**Bases de travail**

Nous avons eu communication des documents suivants :

- plan de situation,
- plan du bâtiment et état des surfaces,
- extrait du PLU de Lille Métropole Communauté Urbaine,
- copie des baux en cours.

Nous avons pris en outre des renseignements d'urbanisme auprès de la Mairie de Roubaix. Pour les surfaces, nous nous sommes basés sur l'état remis par notre mandant.

La vérification des surfaces indiquées dans la présente lettre au regard de la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 (Loi Carrez) et son décret d'application n° 97-532 du 23 mai 1997, n'entre pas dans la présente mission.

---

Roubaix 85, rue de l'Alma

février 2011

Si des différences de surfaces étaient constatées à la suite d'un relevé effectué par un géomètre, il conviendrait de modifier en conséquence, nos calculs et résultats.

S'agissant de l'affectation des locaux au regard de la Ville de Roubaix, nous avons valorisé les surfaces compte tenu de l'affectation communiquée par notre mandant.

S'il se révélait que les affectations ne correspondaient pas aux informations transmises, nos conclusions devraient être revues en conséquence.

#### **REMARQUES**

- 1) Notre mission n'a pas comporté :
  - de certification de la situation juridique des biens (titre de propriété, hypothèque), ni de contrôle de leur qualification juridique au regard de la commune de Roubaix (affectation des locaux),
  - de certification des dispositions d'urbanisme applicables à la propriété, seul un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pouvant faire foi,
  - de sondage de la résistance physique du sous-sol, ni de contrôle de la pollution ou de la contamination susceptible d'affecter le terrain,
  - de vérification du fonctionnement des services généraux, ni d'étude technique de l'immeuble (planchers, canalisations etc...).
- 2) Nous avons supposé que les bâtiments et installations étaient en conformité avec les lois et règlements (permis de construire, normes de sécurité, installations classées, législation sur la pollution et sur l'amiante au regard des articles R 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique).

A cet égard, la date récente d'achèvement des travaux de restructuration des immeubles induit qu'il n'a pas été fait usage de matériaux amiantés.
- 3) La valeur des équipements, généralement considérés comme immeubles par destination, est incluse dans les sommes que nous affectons aux constructions (évaluation au m<sup>2</sup> bâti, services généraux compris).
- 4) Toutes les sommes énoncées dans le présent rapport sont exprimées, sauf stipulation contraire, en euros, et hors taxes ou hors droits, selon le régime fiscal applicable au bien.

Le montant des frais d'acquisition, en cas de transaction assujettie aux droits de mutation, est forfaitaire à **6,20%** pour les ventes de locaux d'activités ou à **1,80 %** en cas d'application de la TVA immobilière.
- 5) Le présent rapport ne peut être reproduit ou communiqué à des tiers que dans son intégralité. Il ne peut faire l'objet d'une quelconque publication ou citation sans l'autorisation des signataires sur la forme et les circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.



### **SITUATION GEOGRAPHIQUE**

Les biens, objets de l'expertise, sont situés sur la commune de Roubaix, ville de 93.000 habitants, incluse dans le territoire de l'arrondissement de Lille, à une vingtaine de kilomètres de Lille, Courtrai et Tournai.

Elle est l'une des 85 communes composant la Communauté Urbaine de Lille laquelle rassemble une population de près de 1,2 million de personnes.

Roubaix a été et est encore la ville du textile, activité qui l'a façonné tant dans ses mentalités que dans son tissu urbain. Les conséquences de la forte industrialisation du 19<sup>ème</sup> et du 20<sup>ème</sup> siècles ont contribué à faire de la ville un véritable « patchwork » urbain composé d'usines et de logements.

La désindustrialisation amorcée au début des années 1970 a conduit à l'apparition de très nombreuses friches industrielles et à une dégradation constante de l'habitat populaire et ouvrier.

A l'initiative des collectivités locales, un remodelage de la ville a été entrepris, depuis une vingtaine d'années, afin de rendre la ville plus accueillante à ses habitants et plus attractive aux nouvelles entreprises qui s'y installent.

Les biens sont implantés dans la partie centrale de la ville, au sein du quartier de l'Alma-Gare qui s'étend autour du siège social de La Redoute, 1<sup>ère</sup> société française de vente par correspondance ou vente à distance.

L'Alma est aussi une vaste zone de reconquête urbaine, marquée par de nombreux immeubles neufs de logements à caractère social et par la présence d'entreprises d'implantation plus récente telles que Clayrton's, l'Hôtel d'entreprises Lepoutre ou encore le collège d'enseignement professionnel.

Ils sont directement accessibles par l'avenue des Nations Unies qui rejoint la Voie Rapide Urbaine Lille/Roubaix au centre de la ville. La rue de l'Alma donne directement sur ce boulevard central.

La station « Eurotéléport » de la ligne n°2 du métro est distante d'environ 800 mètres à pied et celle de « Gare de Roubaix » d'environ 500 mètres, comme la station de chemin de fer.

### **DESCRIPTION**

#### **Terrain**

Le terrain d'assiette est cadastré Section MT n° 468, 501, 503, 505, 507, 511, 513, 515, 516, 517, 518, 519 pour une contenance globale de **12.485 m<sup>2</sup>**.

De configuration presque carrée, le terrain présente 3 façades sur rue d'environ 100 mètres chacune. Il occupe, en effet, l'essentiel de l'îlot urbain délimité par les rues de l'Alma, de Fontenoy et de la Lys.

Les parties non bâties sont revêtues d'un enrobé noir et servent au stationnement des véhicules automobiles.

## **I - IMMEUBLE DE BUREAU**

### **Construction**

L'ensemble immobilier bâti accueille des bureaux. Il est le résultat d'une opération de réaménagement d'un ancien bâtiment industriel.

L'ossature des bâtiments se compose de poteaux et de poutres métalliques, murs périphériques en maçonnerie de briques, couvertures de types « shed » ou toiture-terrasse, avec des complexes isolants et étanchés.

### **Descriptif sommaire**

L'immeuble est élevé, sur un rez-de-chaussée de plain-pied, de trois niveaux positionnés au centre de l'ensemble.

Le rez-de-chaussée comprend, à partir de la rue de l'Alma, un hall d'accueil principal sous verrière desservant deux zones de bureaux situées de part et d'autre du couloir de distribution. Il donne accès à la fois aux deux ascenseurs reliant les étages entre eux et aux parties arrières du bâtiment.

Le rez-de-chaussée dispose également d'une entrée par la rue de Fontenoy, donnant accès au plateau de bureaux formant l'angle rue de Fontenoy/rue de la Lys. Un patio planté réunit les deux parties du même rez-de-chaussée.

Aux étages, accessibles depuis la batterie d'ascenseurs, ainsi que par deux escaliers de secours, se situent des plateaux de bureaux « traversants », orientés Nord-Est / Sud-Ouest et séparés, ou non, par une cloison en dur.

Des aires de stationnement extérieur se situent sur le côté Sud où on dénombre 45 places de parking.

### **Surfaces**

Nous avons retenu une surface bâtie de **4.543 m<sup>2</sup>** se répartissant comme suit :

<b>Affectation</b>	<b>Surface Utile</b>
RDC : Bureaux 1	785 m <sup>2</sup>
RDC : Bureaux 2	809 m <sup>2</sup>
RDC : Bureaux 3	778 m <sup>2</sup>
RDC : Galerie couverte rue de l'Alma	125 m <sup>2</sup>
RDC : Sanitaires	72 m <sup>2</sup>
RDC : Hall, loc. tech, sanitaires rue de Fontenoy	132 m <sup>2</sup>
Etage 1 : Bureaux	693 m <sup>2</sup>
Etage 1 : Sanitaires	15 m <sup>2</sup>
Etage 2 : Bureaux	560 m <sup>2</sup>
Etage 2 : Sanitaires	16 m <sup>2</sup>
Etage 3 : Bureaux	542 m <sup>2</sup>
Etage 3 : Sanitaires	16 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>4.543 m<sup>2</sup></b>

Le paragraphe « Désignation » des baux indique que l'immeuble, dans son entier, offre une surface locative de 4.651 m<sup>2</sup>, alors que le relevé des surfaces effectué à partir des plans fournis par le bailleur fait ressortir une surface utile de 4.543 m<sup>2</sup>.

La différence de 108 m<sup>2</sup> provient, sans doute, de ce que nous n'avons pas repris, dans nos calculs, les surfaces de circulation verticale, ni celle du patio intérieur.

### **Prestations**

#### *Bureaux Etages*

- . sol moqueté,
- . murs recouverts de toile de verre peinte ou de simple peinture,
- . faux plafonds en dalles minérales avec appareils d'éclairage encastrés,
- . éclairage périphérique de premier jour,
- . éclairage par tubes fluorescents,

#### *Bureaux RDC (rue de l'Alma)*

- . sol brut, non fini, en attente des demandes des clients,
- . murs recouverts de toile de verre peinte,
- . faux plafonds en dalles minérales avec appareils d'éclairage encastrés
- . éclairage diurne de second jour,
- . éclairage per tubes fluorescents,

#### *Sanitaires*

- . sol carrelé,
- . murs recouverts de faïence toute hauteur,
- . faux-plafonds en dalles minérales avec appareils d'éclairage encastrés,

### **Equipements principaux**

#### *Chauffage*

- . chauffage urbain, distribution par radiateurs,
- . climatisation réversible dans certaines pièces,

#### *Circulation verticale*

- . ascenseurs de marque THYSSEN, 8 personnes, 630 kgs,
- . escaliers de secours, l'un en béton, l'autre métallique,

#### *Menuiseries*

- . châssis en alu équipés de double vitrage, brises-soleil,
- . volets côté rue de Fontenoy,

#### *Sécurité*

- . extincteurs à eau pulvérisée et à CO<sub>2</sub>,
- . trappes de désenfumage,
- . alarme anti-intrusion, télésurveillance,
- . détection incendie,

#### *Divers*

- . ballons d'eau chaude,
- . point d'eau dans les salles de pause.

**Etat général**

L'immeuble est de construction récente (2007) et il est en très bon état apparent de gros œuvre. Les prestations intérieures sont quasi-neuves et en bon état d'usure et d'entretien. Les équipements généraux sont également en très bon état.

**RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Lille Métropole Communauté Urbaine dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en septembre 2004 et rendu opposable aux tiers le 27 janvier 2005, lequel classe les biens en zone **UG**.

Les principales caractéristiques de ces classements sont les suivantes :

*Caractéristiques de la zone :*

Zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services et d'activités industrielles ou artisanales compatibles avec les activités déjà présentes sur la zone.

*Coefficient d'emprise au sol :*

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 60% lorsque le mode principal d'occupation est constitué par le commerce ou le bureau. Il est de 100% dans les autres cas.

*Hauteur des constructions :*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel.

*Coefficient d'occupation des sols,*

Non réglementé.

*Stationnement :*

Sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, ainsi que pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les biens sont inscrits dans un périmètre d'un axe lourd de transport en commun.

*Droit de préemption :*

Lille Métropole Communauté Urbaine dispose d'un droit de préemption.

### SITUATION JURIDIQUE

L'ensemble foncier et immobilier est la propriété de la SCI FONCIERE THEMIS ROUBAIX AUBAINES, société civile au capital de 480.000 €, immatriculée au RCS de Lille sous le n° 493.431.563 et dont le siège social est situé 4, rue Louis Neel à Lezennes (59260).

Les biens sont donnés à bail à diverses sociétés, conformément aux dispositions de l'article L 145-1 et suivants du Code de Commerce et dont les principales dispositions sont les suivantes :

<i>Locataire</i>	: SAS EXPERIAN CHEETAHMAIL
<i>Désignation</i>	: Dans un immeuble sis à Roubaix, rue de l'Alma, d'une surface locative totale de 4.651 m <sup>2</sup> : - au 3ème étage : lot 1, d'une surface locative de 291 m <sup>2</sup> , - au 3ème étage : lot 2, d'une surface locative de 341 m <sup>2</sup> , - au 2ème étage : lot 4, d'une surface locative de 360 m <sup>2</sup> , soit une surface utile totale de 992 m <sup>2</sup> . A l'extérieur : 10 places de stationnement.
<i>Durée</i>	: bail d'une durée de 9 années à compter du 21 mars 2008 pour se terminer le 20 mars 2017. : faculté de dénoncer le bail à la fin de chaque période triennale,
<i>Destination</i>	: locaux loués à usage de bureaux pour toute activité de conception, réalisation et exploitation de systèmes d'information et de nouvelles technologies multi-média et, plus généralement, toutes opérations constituant son activité et conforme à son objet social.
<i>Charge</i>	: toutes les charges sont mises au compte du preneur, y compris le remboursement de la taxe foncière, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le chauffage urbain et les coûts de gestion et d'entretien de l'immeuble. L'application de l'article 606 du Code Civil reste à la charge du bailleur.
<i>Cession</i>	: interdite sans le consentement exprès et écrit du bailleur,
<i>Sous-location</i>	: interdite sauf autorisation expresse du bailleur.
<i>Loyer de base</i>	: <b>122.540 € HT/HC/an.</b>
<i>Indexation</i>	: indice INSEE du coût de la construction. Base : indice du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2007 soit 1435.

### **Avenant 1 en date du 16/07/2008**

*Avenant* : avenant au bail principal signé le 16/07/2008 portant sur une augmentation de surface.

Est ajouté : au 2ème étage : lot 3, d'une surface locative de 291 m<sup>2</sup> + 13 places de stationnement.  
Nouveau loyer : **158.510 € HT/HC/an.**

<i>Locataire</i>	ASSOCIATION POUR LE DROIT A L'INITIATIVE ECONOMIQUE
<i>Désignation</i>	: Dans un immeuble sis à Roubaix, rue de l'Alma, d'une surface locative totale de 4.651 m <sup>2</sup> : - au 1 <sup>er</sup> étage : lot 5, d'une surface locative de 291 m <sup>2</sup> , A l'extérieur : 3 places de stationnement.
<i>Durée</i>	: bail d'une durée de 9 années à compter du 1 <sup>er</sup> août 2008 pour se terminer le 31 juillet 2017. : faculté de dénoncer le bail à la fin de chaque période triennale,
<i>Destination</i>	: locaux loués à usage de locaux commerciaux pour toute activité de bureaux et, plus généralement, toutes opérations constituant son activité et conforme à son objet social.
<i>Charge</i>	: toutes les charges sont mises au compte du preneur, y compris le remboursement de la taxe foncière, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le chauffage urbain et les coûts de gestion et d'entretien de l'immeuble. L'application de l'article 606 du Code Civil reste à la charge du bailleur.
<i>Cession</i>	: interdite sans le consentement exprès et écrit du bailleur,
<i>Sous-location</i>	: interdite sauf autorisation expresse du bailleur.
<i>Loyer de base</i>	: <b>35.970 € HT/HC/an.</b>
<i>Indexation</i>	: indice INSEE du coût de la construction. Base : indice du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2007 soit 1435.
<i>Locataire</i>	: PROCHEQUE NORD
<i>Désignation</i>	: Dans un immeuble sis à Roubaix, rue de l'Alma, d'une surface locative totale de 4.651 m <sup>2</sup> : - au 137, rue de Fontenoy, lot 7 d'une surface locative totale de 1.022 m <sup>2</sup> , en ce compris la quote-part des parties communes et des locaux techniques. A l'extérieur : 4 places de stationnement.
<i>Durée</i>	: bail d'une durée de 9 années à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2010 pour se terminer le 31 décembre 2018. : faculté de dénoncer le bail à la fin de chaque période triennale,

<i>Destination</i>	: locaux loués à usage de locaux commerciaux pour toutes activités de bureaux et, plus généralement, toutes opérations constituant son activité et conforme à son objet social.
<i>Charge</i>	: toutes les charges sont mises au compte du preneur, y compris le remboursement de la taxe foncière, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le chauffage urbain et les coûts de gestion et d'entretien de l'immeuble. L'application de l'article 606 du Code Civil reste à la charge du bailleur.
<i>Cession</i>	: interdite sans le consentement exprès et écrit du bailleur,
<i>Sous-location</i>	: interdite sauf autorisation expresse du bailleur.
<i>Loyer de base</i>	: <b>108.510 € HT/HC/an.</b>
<i>Indexation</i>	: indice INSEE du coût de la construction, plafonné à 4%. Base : indice du 2 <sup>ème</sup> trimestre 2009 soit 1498.

Les autres lots sont en cours de commercialisation.

#### **PLACE DES BIENS SUR LE MARCHE**

##### **Données générales**

Les biens entrent dans la catégorie des locaux de bureaux.

Le marché des bureaux, au sein de la Métropole lilloise, aurait enregistré une demande placée en 2010, hors comptes propres, de l'ordre de 150.000 m<sup>2</sup>, soit en progression de 36% par rapport à l'année 2009 (110.000 m<sup>2</sup>) et supérieur au niveau que l'année 2008 (128.000 m<sup>2</sup>).

Il est important de constater que le volume de transactions réalisées oscille, depuis une dizaine d'années, entre 110.000 et 150.000 m<sup>2</sup>, marquant ainsi la bonne santé de l'économie locale qui le sous-tend.

Cette donnée de marché place la Métropole lilloise en troisième position parmi les grandes métropoles françaises, après Lyon. Cependant, elle est celle dont le volume de demande placée a le moins diminué en une année.

La demande placée a concerné pour 46% des sièges sociaux d'entreprises et pour 26% des directions régionales de groupes nationaux ou internationaux.

L'autre fait marquant de l'année 2010 est la part importante prise par le segment des bureaux neufs dans le total des transactions, environ 45 à 50%, ce qui traduit le souhait des entreprises à être correctement logées et sans doute à bénéficier de locaux moins coûteux en charges d'entretien.

Les stocks disponibles immédiatement ou à court terme sont estimés à un peu plus de 260.000 m<sup>2</sup>, ce qui représente près de deux années de commercialisation. Ce chiffre est toutefois à relativiser dans la mesure où les stocks englobent des immeubles anciens et parfois obsolètes dont on sait qu'ils seront démolis ou transformés en logements.

Le véritable stock opérationnel est de l'ordre de 160 / 180.000 m<sup>2</sup>.

Le secteur de Roubaix, auquel appartiennent les biens, absorbe à lui seul 6 à 7% de ce marché des bureaux. Cette faiblesse tient pour l'essentiel à une offre moins importante que dans les autres quartiers de la métropole du nord, en particulier le secteur lillois.

Les loyers observés ont légèrement fléchi avec la crise économique actuelle. Il s'agit dans la plupart des cas d'un ajustement de la valeur, mais pas de baisse véritablement importante. Sur Roubaix-Tourcoing comme sur le secteur voisin et concurrent des Grands Boulevards, la fourchette de prix varie entre 110 à 140 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an, selon la qualité des emplacements et les niveaux de prestation, incluant le plus souvent les parkings et, pour l'ancien, les cloisonnements intérieurs.

Quant aux taux de rendement bruts, ils s'échelonnent entre 7,15 et 9,50 %.

#### **Positionnement de l'immeuble**

Nous dresserons ici une liste non exhaustive des facteurs pouvant influencer les valeurs des biens étudiés :

##### Avantages :

- bonne localisation géographique, proche du centre de la ville de Roubaix,
- immeuble disposant d'une bonne visibilité et d'une accessibilité aisée,
- localisation proche du boulevard des Nations-Unies qui relie les quartiers centraux de la ville,
- immeuble bénéficiant des transports en commun et notamment du métro et de la gare SNCF,
- localisation dans une zone de chalandise importante,
- ensemble très bien entretenu,
- locaux se situant encore dans la période de garantie décennale,
- locaux bénéficiant de la TVA immobilière,
- prestations intérieures de bonne qualité,
- possibilité de divisibilité des plateaux,
- pas de contraintes liées à l'application du PLU.

##### Inconvénients :

- localisation à Roubaix, au sein d'une zone économique plus déprimée que le reste de la Métropole lilloise ; Zone Foncière Urbaine à échéance à fin 2011,
- taxe foncière élevée : de l'ordre de 130.000 € en 2010.

#### **Références récentes de transactions**

##### **Wasquehal. Le Grand Cottignies**

Immeuble de bureaux indépendant de 1.900 m<sup>2</sup> + 42 places de stationnement, état neuf, loué en octobre 2010 au prix de 245.000 € HT/HC/an, soit **128,95 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an, parking inclus.**

##### **Marcq-en-Baroeul. Le Château Rouge**

Plateau de bureaux « relookés » d'une surface de 1.310 m<sup>2</sup>. loué en septembre 2010 au prix de **120 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an, parking inclus.**

##### **110, avenue de Flandres à Villeneuve d'Ascq**

Location de 3.000 m<sup>2</sup> de bureaux de seconde main, en bon état, au prix de **130 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an.**  
Parking aérien en sus loué au prix de 400 € HT/HC/place/an.



**Parc des Prés à Villeneuve d'Ascq**

Location de 1.600 m<sup>2</sup> de bureaux rénovés au prix de **115 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an.**

Parking en sus au prix de 360 € HT/HC/place/an.

## **DEFINITIONS**

### **A. VALEUR VENALE**

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable au moment de l'Expertise, en supposant que les conditions suivantes ont été réunies :

- la libre volonté du vendeur,
- un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- la stabilité du marché et de la valeur pendant cette période,
- des conditions de mise en vente et de publicité considérées comme normales,
- que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être, selon les cas :

- la valeur du bien libre ou supposé tel,
- la valeur du bien "occupé" ; celle-ci tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Elle dépend donc des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

### **B. VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ**

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail.

Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région données.

La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée).

La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

### **C. TAUX DE RENDEMENT**

Dans les méthodes d'estimation de la valeur vénale par capitalisation d'un revenu, plusieurs types de taux sont susceptibles d'être retenus.

Sont principalement utilisés :

#### **1 - Le taux de rendement théorique**

Il résulte du rapport entre la valeur locative de marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris.

#### **2 - Le taux de rendement effectif**

Il résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble occupé, frais d'acquisition compris.

## **EVALUATION**

Nous déterminerons dans un premier temps la valeur vénale des biens supposés loués à la valeur locative de marché en utilisant la méthode dite "*par le revenu*", consistant à capitaliser la valeur locative de marché de l'ensemble bâti à un taux susceptible d'être retenu par un investisseur.

Puis, nous utiliserons la méthode "*par comparaison directe*" qui consiste à appliquer aux surfaces une valeur par m<sup>2</sup> selon le type d'affectation.

### **1/ Valeur locative de marché**

Nous retiendrons les valeurs unitaires suivantes :

Désignation	Surface Utile	Valeur locative €/HT/HC/m <sup>2</sup> /an	Valeur locative totale en €/an
RDC Bureaux 1, 2, 3, sanitaires,	2.444 m <sup>2</sup>	112 €	273.728 €
RDC Galerie couverte, hall, loc. tech	257 m <sup>2</sup>	105 €	26.985 €
Etages Bureaux, sanitaires	1.842 m <sup>2</sup>	120 €	221.040 €
Stationnement extérieur	45 U	360 €/U	16.200 €
<b>Total</b>	<b>4.543 m<sup>2</sup></b>		<b>537.953 €</b>

Nous retiendrons une valeur locative de marché arrondie à :

**538.000 € hors taxes et hors charges par an**

Soit 118,42 € le m<sup>2</sup> utile hors taxes et hors charges par an, toutes surfaces confondues, stationnement compris.

Il est à noter que la valeur locative de marché pour ce type de produit se situe à 120 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an, hors parking.

Les valeurs que nous avons reprises tiennent compte de la vacance actuelle de l'immeuble qui est de l'ordre de 43%.

### **2/ Valeur vénale des biens supposés loués à leur valeur locative de marché**

#### **Méthode par le rendement**

Nous retiendrons un taux de rendement théorique de 8,25 % en prenant soin de retirer le montant des frais de vente s'élevant à 1,80 % du prix en principal, d'où le calcul suivant :

$538.000 \text{ €} \times 100/8,25 \times 100/101,8 = 6.405.906 \text{ € HT}$   
arrondi à :

**6.405.000 € hors taxes et hors frais d'actes**

Soit 1.410 € par m<sup>2</sup> hors droits, toutes surfaces confondues, stationnement compris.

Méthode par comparaison directe

Nous avons retenu les valeurs unitaires suivantes :

Désignation	Surface Utile	Prix par m <sup>2</sup>	Prix total
RDC Bureaux, sanitaire	2.444 m <sup>2</sup>	1.200 €	2.932.800 €
RDC Galerie, locaux techniques	257 m <sup>2</sup>	1.000 €	257.000 €
Etages Bureaux sanitaires	1.842 m <sup>2</sup>	1.300 €	2.394.600 €
Stationnement extérieur	45 U	4.000 €/U	180.000 €
<b>Total</b>	<b>4.543 m<sup>2</sup></b>		<b>5.764.400 €</b>

Nous retiendrons une valeur vénale arrondie à :

5.765.000 € hors taxes et hors frais d'acte

Soit 1.269 € le m<sup>2</sup> hors taxes et hors charges par an, toutes surfaces confondues et garages intégrés

Synthèse des deux approches

La synthèse des différentes approches conduit à retenir une valeur vénale de l'ensemble foncier bâti à usage de bureaux, sis 85, rue de l'Alma à Roubaix (59) de :

**6.100.000 € hors taxes et hors frais d'acte**

## **II - IMMEUBLE COMMERCIAL ET RESERVE**

### **Construction**

L'ensemble immobilier bâti accueille une surface commerciale à l'enseigne LES AUBAINES, ainsi que la réserve qui lui est accolée et le parking situé face aux constructions.

L'ossature des bâtiments se compose :

- pour le bâtiment commercial, d'une charpente en lamellé-collé reposant sur des poteaux métalliques et supportant une couverture en bac acier apparent. Le sol est en béton surfacé. Les murs périphériques sont constitués de panneaux verticaux en béton cellulaire.
- pour le bâtiment de réserve, d'une ossature en poteaux et poutres métalliques, sol en béton peint, murs périphériques en panneaux verticaux de béton cellulaire.

Le parking, en enrobés noirs, accueille environ 78 places de stationnement. Il est en partie arboré.

### **Descriptif sommaire**

L'ensemble immobilier est de plain-pied et les deux bâtiments qui le composent sont positionnées en angle droit. Ils sont jointifs mais aussi communicants par deux passages fermés par deux volets métalliques.

La partie commerciale dispose d'une hauteur utile d'environ 3,80 mètres. Elle donne sur le parking par 5 double-portes vitrées, surmontées d'un auvent métallique. Elle se présente sous la forme d'un rectangle d'environ 60 mètres de long pour une profondeur de l'ordre de 45 mètres.

La partie de réserve dispose d'un quai avec niveleur donnant sur la rue de la Lys. Elle est accessible par le parking au moyen d'une porte métallique à double battant. Elle se présente sous la forme d'un grand rectangle d'environ 90 mètres de long sur 20 mètres de large.

Deux bureaux surélevés se positionnent entre la réserve et le magasin de vente. Les sanitaires et les vestiaires se situent en façade Sud.

### **Surfaces**

Nous avons retenu une surface bâtie de **4.607 m<sup>2</sup>** se répartissant comme suit :

Affectation	Surface Utile
RDC : magasin de vente	2.737 m <sup>2</sup>
RDC : réserves	1.870 m <sup>2</sup>
Extérieur : parking	78 U
<b>Total</b>	<b>4.607 m<sup>2</sup></b>

**Prestations**

- Magasin de vente*
- . sol en béton surfacé,
  - . murs en béton cellulaire peint,
  - . bac acier apparent,
  - . éclairage par tubes fluorescents,
- Réserves*
- . sol en béton peint,
  - . murs en béton cellulaire peint,
  - . faux plafonds en dalles minérale,
  - . absence d'éclairage diurne,
  - . éclairage per tubes fluorescents,
- Sanitaires*
- . sol carrelé,
  - . murs recouverts de faïence toute hauteur,
  - . faux-plafonds en dalles minérales.

**Equipements principaux**

- Chauffage*
- . chauffage urbain, distribution par air pulsé dans la réserve,
  - . aérothermes dans le magasin de vente,
- Menuiseries*
- . portes métalliques,
  - . volets roulants métalliques,
- Sécurité*
- . extincteurs à eau pulvérisée et à CO2,
  - . RIA,
  - . trappes de désenfumage,
  - . alarme anti-intrusion,
  - . détection incendie,
- Divers*
- . ballons d'eau chaude de 50 litres,
  - . point d'eau dans les salles de pause.

**Etat général**

L'immeuble est de construction ancienne, mais le magasin de vente a fait l'objet de travaux de rénovation récent, notamment la couverture.

Les prestations intérieures sont en état d'usure normale

Les équipements généraux sont également en état correct.

**RENSEIGNEMENTS D'URBANISME**

Lille Métropole Communauté Urbaine dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en septembre 2004 et rendu opposable aux tiers le 27 janvier 2005, lequel classe les biens en zone **UG**.

Les principales caractéristiques de ces classements sont les suivantes :

*Caractéristiques de la zone :*

Zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre-ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser la mixité d'activités économiques par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services et d'activités industrielles ou artisanales compatibles avec les activités déjà présentes sur la zone.

*Coefficient d'emprise au sol :*

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 60% lorsque le mode principal d'occupation est constitué par le commerce ou le bureau. Il est de 100% dans les autres cas. .

*Hauteur des constructions :*

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 21 mètres à partir du niveau du terrain naturel.

*Coefficient d'occupation des sols,*

Non réglementé.

*Stationnement :*

Sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, ainsi que pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.  
Les biens sont inscrit dans un périmètre d'un axe lourd de transport en commun.

*Droit de préemption :*

Lille Métropole Communauté Urbaine dispose d'un droit de préemption.

**SITUATION JURIDIQUE**

L'ensemble foncier et immobilier est la propriété de la SCI FONCIERE THEMIS ROUBAIX AUBAINES, société civile au capital de 480.000 €, immatriculée au RCS de Lille sous le n° 493.431.563 et dont le siège social est situé 4, rue Louis Neel à Lezennes (59260).

Les biens sont donnés à bail à diverses sociétés, conformément aux dispositions de l'article L 145-1 et suivants du Code de Commerce et dont les principales dispositions sont les suivantes :

<i>Locataire</i>	: SAS LES AUBAINES MAGASINS
<i>Désignation</i>	: Local commercial à usage de magasin de vente d'articles les plus divers pour une superficie totale de 4.607 m <sup>2</sup> dont 2.737 m <sup>2</sup> de surface de vente et 78 places de parking, sis à Roubaix (59100) 85, rue de l'Alma.
<i>Durée</i>	: bail d'une durée de 9 années à compter du 14 février 2007 pour se terminer le 13 février 2016. : faculté de dénoncer le bail à partir de la sixième année.
<i>Destination</i>	: locaux loués à usage de tous commerces et tous services.

<i>Charge</i>	: toutes les charges sont mises au compte du preneur, y compris le remboursement de la taxe foncière, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le chauffage urbain et les coûts de gestion et d'entretien de l'immeuble. L'application de l'article 606 du Code Civil reste à la charge du bailleur.
<i>Cession</i>	: interdite sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur,
<i>Sous-location</i>	: possibilité de sous-louer moins de 50% des surfaces sans l'aval du bailleur. Au-delà, autorisation préalable du bailleur.
<i>Loyer de base</i>	: <b>320.000 € HT/HC/an.</b>
<i>Indexation</i>	: indice INSEE du coût de la construction. Base : indice du 3 <sup>ème</sup> trimestre 2006 soit 1381.
<i>Loyer au 01/01/2011</i>	: indice à prendre en compte : 3 <sup>ème</sup> trimestre 2009, soit 1502 $\frac{320.000 \text{ €} \times 1502}{1381} = \mathbf{348.037,65 \text{ € HT/HC/an}}$
<i>Servitudes</i>	: Les immeubles A et B disposent d'équipements communs tels que poste de transformation électrique, chauffage urbain, eau, RIA et issue de secours, dont les frais de gestion et d'entretien seront partagés.

### PLACE DES BIENS SUR LE MARCHÉ

#### Données générales

Les biens entrent dans la catégorie des locaux commerciaux.

Nous disposons que de peu d'informations statistiques sur l'armature commerciale des villes de la Métropole lilloise, en dehors des centres commerciaux organisés.

La structure commerciale de la ville de Roubaix a beaucoup évolué dans le temps, depuis la création de Roubaix 2000 aux lieux et places de commerces traditionnels, rue de Lannoy, puis sa fermeture, il y a une quinzaine d'années. Roubaix disposait de structures commerciales de quartiers et n'avait pas de centre-ville affirmé, ce que devait compenser la création de « Roubaix 2000 ».

Cela a été un échec que compense difficilement encore l'ESPACE GRAND RUE où l'hyper Géant Casino ne réalise pas le CA espéré.

Il s'en suit que le commerce reste toujours une affaire de quartiers.

Toutefois, la seule greffe qui est prise a été celle des magasins d'usine et Roubaix est devenue peu à peu l'une des principales références en France, avec l'USINE et MAC CARTHUR GLEN, qui comptent, à elles deux, plus de 180 enseignes différentes.

Les loyers observés se situent entre 70 et 180 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an pour des surfaces commerciales de taille importante.



Quant aux taux de rendement bruts, ils s'échelonnent entre 7,50 et 9,50 %.

#### **Positionnement de l'immeuble**

Nous dresserons ici une liste non exhaustive des facteurs pouvant influencer les valeurs des biens étudiés :

#### **Avantages :**

- bonne localisation géographique, proche du centre de la ville de Roubaix,
- immeuble disposant d'une bonne visibilité et d'une accessibilité aisée,
- localisation proche du boulevard des Nations-Unies qui relie les quartiers centraux de la ville,
- immeuble bénéficiant des transports en commun et notamment du métro et de la gare SNCF,
- localisation dans une zone de chalandise importante,
- ensemble correctement entretenu,
- locaux bénéficiant d'un parking de bonne taille,
- prestations intérieures en état d'usure normale,
- pas de contraintes liées à l'application du PLU.

#### **Inconvénients :**

- localisation à Roubaix, au sein d'une zone économique plus déprimée que le reste de la Métropole lilloise ; Zone Foncière Urbaine à échéance à fin 2011,
- taxe foncière élevée : de l'ordre de 130.000 € en 2010.

#### **Références récentes de loyers**

##### **Roubaix, Garage Renault**

Atelier et Renault Minute.

Surface de 2.908 m<sup>2</sup>.

Loués en 2009 au prix de **38 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an.**

##### **Roubaix 146/148, rue Pierre de Roubaix**

Magasin OLIVER STORE d'une superficie de 854 m<sup>2</sup>.

Bail du 01/08/2004.

Loué en septembre 2010 au prix de 55.045 € HT/HC/an, soit **64 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an.**

##### **130, Rue de Lannoy à Roubaix**

Prêt-à-porter

Surface de 279 m<sup>2</sup>.

Loyer en 2010 : 26.250 € HT/HC/an, soit **94 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an.**

## **DEFINITIONS**

### **A. VALEUR VENALE**

La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier peut raisonnablement être cédé en cas de mise en vente amiable au moment de l'Expertise, en supposant que les conditions suivantes ont été réunies :

- la libre volonté du vendeur,
- un délai raisonnable de négociation compte-tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- la stabilité du marché et de la valeur pendant cette période,
- des conditions de mise en vente et de publicité considérées comme normales,
- que les parties en présence ne soient pas influencées par des raisons de convenance exceptionnelles.

La valeur vénale d'un bien immobilier peut être, selon les cas :

- la valeur du bien libre ou supposé tel,
- la valeur du bien "occupé" ; celle-ci tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Elle dépend donc des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

### **B. VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ**

Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail.

Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région données.

La notion de valeur locative de marché implique qu'il n'y a pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée).

La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

### **C. TAUX DE RENDEMENT**

Dans les méthodes d'estimation de la valeur vénale par capitalisation d'un revenu, plusieurs types de taux sont susceptibles d'être retenus.

Sont principalement utilisés :

#### ***1 - Le taux de rendement théorique***

Il résulte du rapport entre la valeur locative de marché (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble considéré libre, frais d'acquisition compris.

#### ***2 - Le taux de rendement effectif***

Il résulte du rapport entre les loyers effectivement perçus (hors taxes, hors charges) et la valeur vénale de l'immeuble occupé, frais d'acquisition compris.

## **EVALUATION**

Nous déterminerons dans un premier temps la valeur vénale des biens supposés loués à la valeur locative de marché en utilisant la méthode dite "*par le revenu*", consistant à capitaliser la valeur locative de marché de l'ensemble bâti à un taux susceptible d'être retenu par un investisseur.

Puis, nous utiliserons la méthode "*par comparaison directe*" qui consiste à appliquer aux surfaces une valeur par m<sup>2</sup> selon le type d'affectation.

### **1/ Valeur locative de marché**

Nous retiendrons les valeurs unitaires suivantes :

Désignation	Surface Utile	Valeur locative €/HT/HC/m <sup>2</sup> /an	Valeur locative totale en €/an
RDC Magasin de vente,	2.737 m <sup>2</sup>	90 €	246.330 €
RDC Réserves	1.870 m <sup>2</sup>	35 €	65.450 €
Stationnement extérieur	78 U	360 €/U	28.080 €
<b>Total</b>	<b>4.607 m<sup>2</sup></b>		<b>339.860 €</b>

Nous retiendrons une valeur locative de marché arrondie à :

340.000 € hors taxes et hors charges par an

Soit 73,80 € le m<sup>2</sup> utile hors taxes et hors charges par an, toutes surfaces confondues, stationnement compris.

### **2/ Valeur vénale des biens supposés loués à leur valeur locative de marché**

#### Méthode par le rendement

Nous retiendrons un taux de rendement théorique de 9,25 % en prenant soin de retirer le montant des droits de mutation et des frais de vente forfaités à 6,20 % du prix en principal, d'où le calcul suivant :

$340.000 \text{ €} \times 100/9,25 \times 100/106,2 = 3.461.088 \text{ € HT}$   
arrondi à :

3.460.000 € hors taxes et hors frais d'actes

Soit 751 € par m<sup>2</sup> hors droits, toutes surfaces confondues, stationnement compris.

Méthode par comparaison directe

Nous avons retenu les valeurs unitaires suivantes :

Désignation	Surface Utile	Prix par m <sup>2</sup>	Prix total
RDC Magasin de vente	2.737 m <sup>2</sup>	900 €	2.463.300 €
RDC Réserves	1.870 m <sup>2</sup>	300 €	561.000 €
Stationnement extérieur	78 U	4.000 €/U	312.000 €
<b>Total</b>	<b>4.607 m<sup>2</sup></b>		<b>3.336.300 €</b>

Nous retiendrons une valeur vénale arrondie à :

3.336.000 € hors taxes et hors frais d'acte

Soit 724 € le m<sup>2</sup> hors taxes et hors charges par an, toutes surfaces confondues et garages intégrés

Synthèse des deux approches

La synthèse des différentes approches conduit à retenir une valeur vénale de l'ensemble foncier bâti à usage commercial et de réserves, sis 85, rue de l'Alma à Roubaix (59) de :

**3.400.000 € hors taxes et hors frais d'acte**

### CONCLUSION

L'étude que nous venons de mener sur le site du 85, rue de l'Alma à Roubaix conduit à déterminer les valeurs suivantes.

VALEUR LOCATIVE DE MARCHE DES BUREAUX	<b>538.000 €</b> hors taxes et hors charges par an
VALEUR VENALE OCCUPEE DES BUREAUX	<b>6.100.000 €</b> hors taxes et hors frais
VALEUR LOCATIVE DE MARCHE DU COMMERCE	<b>340.000 €</b> hors taxes et hors charges par an
VALEUR VENALE OCCUPEE DU COMMERCE	<b>3.400.000 €</b> hors droits et hors frais

Il convient de considérer nos conclusions comme le prix moyen qui aurait été négocié à ce jour au terme d'un délai et dans des conditions de réalisation considérées comme habituels et normaux.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



Jean-Noël BEAREZ  
Expert immobilier  
Expert près la Cour d'Appel de Douai

## 23.4 EXPERTISE REALISEE PAR JEAN-NOËL BEAREZ D'UN TERRAIN DE 59 814 M<sup>2</sup> SIS RUE DU HOUBLON A MARCQ-EN-BAROEUL

JEAN-NOËL BEAREZ

Expert près la Cour d'Appel  
de Douai

Membre titulaire  
de la Chambre des Experts  
de France - FNAIM

Membre titulaire de l'Institut  
Français de l'Expertise  
Immobilière - IFEI

AMENAGEMENT ET TERRITOIRES  
**Monsieur Olivier COUSTENOBLE**  
Groupe IRD  
La Cité Haute Borne  
2, avenue Halley  
59650 VILLENEUVE D'ASCQ

Villeneuve d'Ascq, le 23 août 2010

**Objet : Terrain rue du Houblon  
Marcq-en-Baroeul 59700**

Monsieur,

Vous avez sollicité notre avis d'expert en vue de la valorisation d'un terrain de 59.814 m<sup>2</sup>, sis Zone d'activités de La Pilaterie, rue du Houblon à Marcq-en-Baroeul 59700.

Nous avons reconnu le site, en votre compagnie, le 29 juin 2010.

### **SITUATION GEOGRAPHIQUE**

Les biens sont situés au sein de la zone d'activités de la Pilaterie laquelle s'étend sur les communes de Marcq-en-Baroeul, Wasquehal et Villeneuve d'Ascq, au centre de la Métropole lilloise.

Ils sont plus précisément localisés sur la commune de Villeneuve d'Ascq, mais des parcelles sont situées sur Marcq et sur Wasquehal. Ils sont implantés à l'intersection de la rue de la Couture, voie principale de desserte de la zone, et de la rue du Houblon, dans sa partie en impasse permettant l'accès à l'imprimerie de la Voix du Nord. Un autre accès donne sur la rue de la Ladrie.

L'ensemble foncier se situe à 6 kilomètres environ au Nord-Est de Lille. Ils sont desservis par la rocade Est de Lille et par la Voie Rapide Urbaine Lille-Roubaix-Tourcoing, lesquelles se croisent au Nord de la ZI de la Pilaterie.

Par ailleurs, le réseau viaire secondaire, via le boulevard de l'Ouest et le boulevard Clémenceau, assure une excellente desserte urbaine du site.

Les transports en commun desservent la zone d'activités de la Pilaterie avec :

- la ligne 40 du réseau des autobus urbains Transpole, avec un arrêt face au site étudié,
- la ligne n°2 du métro, avec la station « Les Prés » distante d'environ 700 mètres à pied.

Il s'agit d'une très bonne localisation géographique, au cœur de la Métropole lilloise, forte d'une population de près d'1,2 million de personnes, au centre d'une zone d'activités très recherchée du fait de l'excellence de ses accès autoroutiers et routiers.

### **DESCRIPTION**

Il s'agit d'un terrain en forme de L, inscrit entre la rue de la Couture, au Nord, la rue du Houblon à l'Ouest et la rue de la Ladrie au Sud. Ses dimensions sont grossièrement de 200 m x 250 m, avec un retour sur la rue de la Ladrie.

24, Boulevard Montalembert - 59493 Villeneuve d'Ascq - Mail : jnbearez@wanadoo.fr  
Tél. : 03 20 61 13 04 | Port : 06 60 57 24 27 | Fax : 03 20 12 50 29  
SARL LA MEULIERE Société au capital de 3.000 €. RCS Lille n° 493 922 546

De relief plat, il est légèrement surélevé par rapport aux plateformes routières qui le ceinturent, du fait des remblais qui y ont été déposés il y a quelques années mais qui semblent être stabilisés à ce jour.

Des premiers aménagements ont été réalisés, notamment un bassin de rétention des eaux pluviales.

L'ensemble est clos par un grillage métallique. Il est accessible depuis les rues du Houblon et de la Ladrie. Un nouvel accès pourrait être établi sur la rue de la Couture, avec l'aval de LMCU.

#### **SITUATION CADASTRALE**

La plus grande parcelle est située sur Villeneuve d'Ascq. Elle porte la Section LV n° 168 pour une superficie de 33.601 m<sup>2</sup>.

Sur Marcq, il s'agit des parcelles Section n° 66 pour 16 m<sup>2</sup>, Section BL n° 68 pour 218 m<sup>2</sup>, Section BL n° 79 pour 296 m<sup>2</sup>, Section BL n° 80 pour 701 m<sup>2</sup> et section BL n° 108 pour 1.018 m<sup>2</sup>, soit une contenance totale de 1.979 m<sup>2</sup>.

Sur Wasquehal, la parcelle est cadastrée Section BH n° 98 pour une contenance de 22.537 m<sup>2</sup>;

Soit un ensemble foncier d'une contenance de **59.117 m<sup>2</sup>**.

La différence existante entre ce chiffre et la surface fournie par notre mandant, soit 59.814 m<sup>2</sup>, représente 697 m<sup>2</sup> ; elle doit provenir d'une erreur de retranscription du cadastre.

#### **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le Plan Local d'Urbanisme de Lille Métropole Communauté Urbaine a été rendu opposable au tiers le 25 janvier 2005. Il classe les biens en **zone UGa**, dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

**Définition :** Zone économique bénéficiant d'une situation privilégiée, soit par sa proximité du centre ville, soit par sa desserte. Il convient d'y favoriser la mixité d'activités économique par l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux, de commerces, de services et d'activités industrielles ou artisanales compatibles avec les activités déjà présentes sur la zone.

**Coefficient d'Emprise au Sol :**  
La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 60% lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la SHON est constitué par le commerce ou le bureau.

**Hauteur absolue des constructions :**  
La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 21 mètres par rapport au niveau naturel de l'unité foncière.

**Stationnement :**  
Pour les constructions à usage de commerce ou de bureaux, il doit être créé au moins une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

**Coefficient d'Occupation des Sols :**  
Non réglementé.

**Droit de préemption Urbain :**  
Lille Métropole Communauté Urbaine dispose du droit de préemption urbain.

Le site étudié a obtenu le 20 octobre 20087 un permis de construire n° 59 009 68 00075 en vue de réaliser sur le terrain un ensemble de 9 bâtiments tertiaires d'une SHON globale de 65.422 m<sup>2</sup>, assorti de la réalisation de 2.011 places de stationnement enterrées sur 2 niveaux.

**MARCHE DU SECTEUR ET REFERENCES**

Le secteur de la Pilaterie, à l'instar des communes qui le supportent, soit Marcq-en-Baroeul, Wasquehal et Villeneuve d'Ascq, bénéficie d'une image très favorable en matière d'immobilier d'entreprises.

Les dernières statistiques portant sur les implantation d'entreprises tertiaires montrent que les secteurs des Grands Boulevards et de Villeneuve d'Ascq ont représenté, en 2009, 36,8% de la demande placée de bureaux, soit 40.523 m<sup>2</sup>.

Cette demande se répartit comme suit :

- bureaux neufs : 15.215 m<sup>2</sup>, soit 37,55%,
- bureaux de sonde main : 25.308 m<sup>2</sup>, soit 62,45%.

S'agissant des locaux neufs, ces deux secteurs représentent 37% de la demande placée globale métropolitaine.

L'observation du marché au cours des années précédentes montre que la demande placée est soutenue sur les dites communes, tant dans des produits de type « Parcs tertiaires », dont la plupart sont implantés à Villeneuve d'Ascq, que dans des produits « Immeubles de bureaux », majoritairement localisés le long des grands boulevards de Marcq-en-Baroeul et de Wasquehal (Château Rouge, Château Blanc, Parc république).

La conséquence de cette forte attractivité pour ces secteurs économiques est une valorisation foncière plus élevée pour des terrains susceptibles de recevoir les produits tertiaires.

Parmi les références récentes de vente de terrains d'activités au centre de la Métropole lilloise, citons les opérations suivantes :

- **Marcq-en-Baroeul Parc Neu**  
Vente en 2010 d'un terrain de 10.000 m<sup>2</sup> classé en zone UG au prix de 1 M€ HD, soit **100 € HD/m<sup>2</sup>**.
- **Marcq-en-Baroeul Avenue de la Marne** (derrière l'hôtel Mercure)  
Vente en 2009 d'un terrain de 1.500 m<sup>2</sup> classé en zone UG au prix de 210.000 € HD, soit **140 € HD/m<sup>2</sup>**.
- **Wasquehal, rue de la Ladrrie**  
Vente en 2008 d'un terrain d'environ 6.000 m<sup>2</sup> classé en zone UG au prix de 790.000 € HD, soit **132 € HD/m<sup>2</sup>**.
- **Wasquehal, 1, rue de la Ladrrie**  
Terrain de 6.628 m<sup>2</sup>, classé en zone UG, estimé en 2010 au pris de 900.000 € HD, soit **136 € HD/m<sup>2</sup>**.

Nous écartons la référence du parc Neu, dans la mesure où, du prix de vente, doit être déduite la démolition d'un immeuble existant, aux frais du vendeur.

Il s'en suit que la valeur moyenne des terrains en zone UG, au centre de la métropole lilloise, s'élève à **136 € HD ou HT/m<sup>2</sup> de terrain**.

Par ailleurs, dans les opérations d'aménagement public telles que la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq ou le Parc Eurasanté à Loos, les terrains viabilisés sont cédés par la puissance publique en fonction de la surface hors œuvre nette à construire (SHON). Les prix observés récemment s'échelonnent entre **165 et 190 € HT/m<sup>2</sup> de SHON**.



**EVALUATION**

Nous utiliserons trois méthodes pour déterminer la valeur vénale des terrains sis rue du Houblon à , à savoir :

- la méthode dite « *par comparaison directe* » laquelle consiste à déduire la valeur d'un bien donné, de l'analyse du prix obtenu lors de ventes récentes pour d'autres biens aussi semblables que possible, en termes de consistance, d'état et de situation, En particulier, nous nous attacherons à comparer des biens classés en zone UG sur Marcq-en-Baroeul et sur les communes voisines.
- nous doublerons l'approche par cette méthode en comparant les biens à la valeur de terrains constructibles situés dans des grandes opérations d'aménagement de la Métropole lilloise telles que la Haute Borne et Eurasanté.
- la méthode dite « *par le compte à rebours* », laquelle consiste à établir le bilan financier d'une opération immobilière et en déduire la valeur foncière. Cette méthode est utilisable en l'espèce dans la mesure où un permis de construire a été autorisé pour un projet immobilier défini.

**Méthode par comparaison directe**

Nous retenons la valeur de marché de 136 € HT par m<sup>2</sup> de sol, ce qui donne le calcul suivant :  
59.814 m<sup>2</sup> x 136 € HT = 8.134.704 € HT,  
Valeur arrondie à **8.135.000 € HT.**

**Méthode par comparaison avec les grandes opérations d'aménagement lilloises**

Qu'il s'agisse de la Haute Borne à Villeneuve d'Ascq ou du Parc Eurasanté à Loos, la vente de terrains disposant de droits à construire s'établit à des prix se situant entre 165 et 190 € HT/m<sup>2</sup> de SHON  
En reprenant une valeur moyenne de 175 € HT/m<sup>2</sup>, nous obtenons une valeur globale de :  
65.422 m<sup>2</sup> HON x 175 € = 11.448.850 €,  
valeur arrondie à **11.450.000 € HT**

**Méthode par le compte à rebours**

L'opération immobilière projetée, dans le cadre légal du permis de construire, comportait une SHON de bureaux de 65.422 m<sup>2</sup>, répartie en 9 immeubles de 7.269 m<sup>2</sup>, et 2.011 places de parking.

Loyers prévisionnels : 65.422 m<sup>2</sup> x 202 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an parking inclus = 13.215.244 € HT/HC/an.

Taux de rendement retenu : 7%

Valeur vénale des biens : 13.215.244 € x 100/7 x 100/101,8 = 185.451.080 € HT.

De ce montant apprécié comme un prix de vente, nous évaluons comme suit les différents postes du bilan :

Prix de vente :	185.451.080 €
- coût de construction bureaux : 65.422 m <sup>2</sup> x 1.625 €/m <sup>2</sup>	106.310.750 €
- coût de construction parking : 2.011 places x 10.000 €/U	20.110.000 €
- frais généraux : 15% du prix de vente	27.817.662 €
- marge : 10% du prix de vente	18.545.108 €

La charge foncière s'établit, par différence, à 12.667.600 €.

Nous retrons de ce montant :

- le coût des équipements du terrain, calculé comme suit : 59.814 m<sup>2</sup> x 20% x 170 €/m<sup>2</sup> = 2.033.376 €,
- les frais de géomètre et de sondage forfaités à 150.000 €,
- les frais d'acquisition forfaités à 50.000 €.

La valeur du terrain nu viabilisé s'établit à 10.433.924 € HT,  
Valeur arrondie à **10.430.000 € HT**

Synthèse des trois approches

Nous écarterons l'approche dite par comparaison directe qui se rapporte à des terrains classés au PLU lillois en zone UG, en raison de la petitesse des terrains composant le panel de points de comparaison.

Nous privilégierons les deux autres approches, plus en adéquation avec la nature et la consistance des biens à expertiser. La valeur moyenne s'établit dès lors à 10.940.000 € HT, arrondie à

**11.000.000 € hors taxes**

Dans le contexte actuel, il convient de considérer nos conclusions comme un prix moyen négociable à ce jour, au terme d'un délai et dans des conditions de réalisation considérées comme habituels et normaux.

Nous vous prions d'agrèer, Monsieur, nos salutations distinguées.



Jean-Noël BEAREZ  
Expert immobilier  
Expert près la Cour d'Appel de Douai

**23.5 EXPERTISE REALISEE PAR BNP PARIBAS REAL ESTATE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS AU 24 ET 26 RUE DE LA PAPINERIE A LEERS CONSTITUE DE DEUX ENTREPOTS POUR UNE SURFACE TOTALE DE 6 802 M<sup>2</sup>**

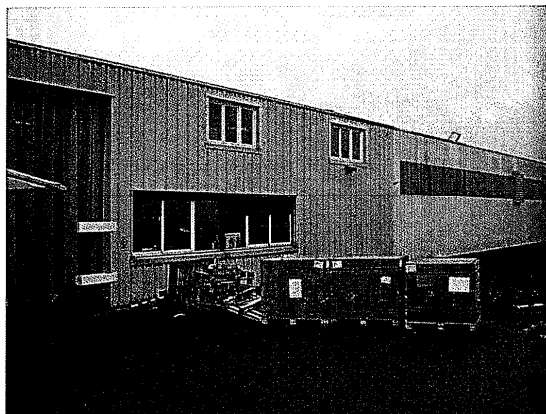


EXPERTISE

## Certificat d'Expertise en valeur vénale « occupé »

A la date de Décembre 2010

pour le compte de  
l'I.R.D. (Institut Régional de Développement Nord-Pas-de-Calais)



24 et 26 rue de la Papinerie  
Z.A. de ROUBAIX-EST  
59115 LEERS

Réf. : jyw/pm – U 2010-1863



BNP Paribas Real Estate Valuation France  
32 rue Jacques Ibert - 92309 Levallois cedex - France  
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 00 - Fax : +33 (0)1 47 59 17 01  
[www.realestate.bnpparibas.fr](http://www.realestate.bnpparibas.fr)

Siège social : 2832 rue Jacques Ibert - 92300 Levallois-Perret - France  
BNP Paribas Real Estate Valuation France -  
Société par Actions Simplifiée au Capital de 58 978,80 € -  
SIREN 327 657 169 RCS Nanterre - APE 70.3 A  
N° Identification TVA : FR-00 327 657 169



## MISSION

La Société **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**, membre de l'Association Française des Sociétés d'Expertise Immobilière, adhérant à la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, a été missionnée, par courrier du 10 Décembre 2010, à la signature de Monsieur Olivier COUSTENOBLE, représentant l'INSTITUT REGIONAL DE DEVELOPPEMENT.

La mission consiste en la détermination, pour le compte de l'I.R.D., de la valeur vénale, « occupé » d'un ensemble immobilier à usage industriel, sis :

**24 rue de la Papinerie (Société DEPRAT)  
26 rue de la Papinerie (Société BREVAN)  
Z.A. de Roubaix-Est  
59115 LEERS**

Cette mission s'inscrit dans une optique d'évaluation patrimoniale.

Ledit ensemble immobilier a été estimé en son état actuel, et dans l'hypothèse du maintien de son usage actuel.

Par ailleurs, s'agissant d'un immeuble occupé, nos travaux ont été menés sur la seule foi de l'état locatif et des baux transmis.

### Visite des locaux :

- **Date de la visite** : Biens visités le : 10 décembre 2010.  
Par Jacques-Yves WAMBERGUE, Expert immobilier.  
Sous la conduite de Monsieur Bertrand BROCARD, et en compagnie de Monsieur Olivier COUSTENOBLE.

- **Nature de la visite** :  Visite extérieure  
 Visite intérieure  
 Visite intérieure partielle

Après avoir consulté les documents qui nous ont été communiqués en regard des informations demandées conformément aux préconisations de l'AFREXIM et dont la liste est ci-après annexée, nous avons rédigé le présent rapport, en conformité avec la **Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière** et les normes européennes d'évaluation publiées par **TEGoVA** (The European Group of Valuers'Associations), ainsi que dans le respect du label de qualité de la Royal Institution of Chartered Surveyors (**RICS**).



**DESIGNATION / SITUATION JURIDIQUE**

**Identification** : **24 et 26 rue de la Papinerie  
Z.A. de Roubaix-Est  
59115 LEERS**

**Désignation/Situation juridique** : Ensemble immobilier détenu en toute propriété, à usage principal d'ateliers et dépôts, sis :

**24 et 26 rue de la Papinerie  
Z.A. de Roubaix-Est  
59115 LEERS**

**CONSISTANT EN :**

Deux immeubles industriels indépendants, sur un terrain plus vaste, composé de parcelles mitoyennes et ayant entrée commune.

Selon les documents communiqués, ces biens font partie du patrimoine de la **Société Civile Immobilière de la Papinerie**.

- Celle-ci est propriétaire du site, n° 26 rue de la Papinerie.
- Acquérant le site, n° 24 rue de la Papinerie, elle est crédit-preneuse. Crédit-bailleur : SLIBAIL Sicomi. Locataire : Société DEPRAT.

**Dans le cadre de la présente estimation, ces biens seront considérés :**

- en pleine propriété.
- à usage de locaux industriels (sous réserve de confirmation).
- en leur état actuel apparent d'entretien et d'aménagement.
- ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant grever leur valeur telle qu'appréciée ci-après.
- loués en totalité aux termes des baux communiqués, dont les principales clauses et conditions seront ci-après rapportées.

**Origine de propriété** : *Non communiquée.*

**Références cadastrales** : Commune de LEERS,  
N° 24 rue de la Papinerie : - Section A K, parcelles n° 19 pour 370 m<sup>2</sup>, n° 20 pour 466 m<sup>2</sup>, n° 269 pour 9.040 m<sup>2</sup>, et n° 270 pour 538 m<sup>2</sup>, soit une contenance totale de **10.414 m<sup>2</sup>**.  
N° 26 rue de la Papinerie : - Section A K, parcelles n° 154 pour 3.705 m<sup>2</sup>, et n° 204 pour 2.015 m<sup>2</sup>, soit une contenance totale de **5.720 m<sup>2</sup>**.

**Urbanisme / principales dispositions** :  
- Plan Local d'Urbanisme publié le 27 janvier 2005 :  
- Situation en zone U G.  
- Affectation : activités économiques (activités industrielles, bureaux, commerces, services,...).  
- Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) : Non régelementé.  
- Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) : 0,60.  
- Hauteur des constructions : 21 mètres maximum.  
Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) : au profit de LILLE METROPOLE Communauté Urbaine.



## SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENT

Les biens sont situés en Zone d'Activités, à l'Est de ROUBAIX, implantée sur les communes de LYS-LEZ-LANNOY LEERS et TOUFFLERS, à proximité de la frontière belge et d'ESTAIMPUIS.

Ces communes sont situées sur le « Versant Nord-Est » de la Communauté Urbaine de LILLE, à environ 15 km de LILLE, via l'Antenne Sud de ROUBAIX.

La Zone d'Activités, initiée par la C.C.I. de LILLE, s'est développée depuis plusieurs années et comporte de nombreuses entreprises et un restaurant inter-entreprises.

L'immeuble considéré est situé sur le territoire de LEERS, sur un terrain à l'angle de la rue de la Papinerie et de la rue Picavet.

Au voisinage des « Pyramides » (restaurant de la zone d'activités et salles de réception), et de plusieurs entreprises : ALDI, PROMOD, SMURFIT, SOGEMA, SEPIETER, COREX, DHAZE, NORD-MACHINES-OUTILS, etc.

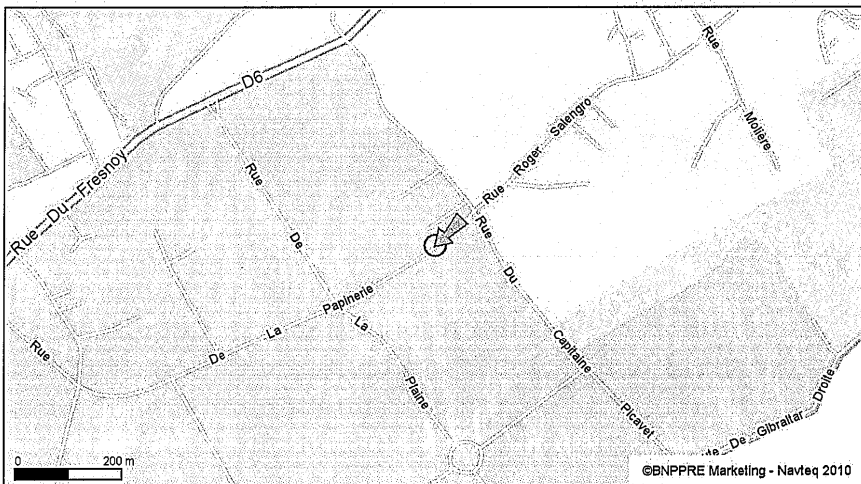
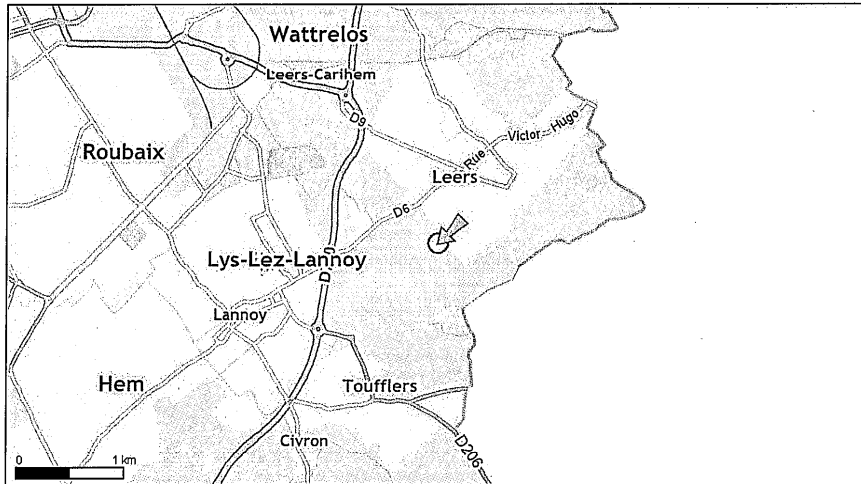
### **Desserte par les transports en commun :**

- o S.N.C.F. : Gare de ROUBAIX (à 5 km environ).
- o Bus : Ligne TRANSPOLE : arrêt en « Z.I. Roubaix-Est ».

### **Desserte routière :**

- o Antenne Sud de ROUBAIX à 1 km, en liaison avec les autoroutes A 1, A 22, A 23, A 27.

**En résumé :** Bâtiments industriels implantés dans une Zone d'Activités connue et en développement, située au nord-est de la Métropole lilloise, entre la frontière belge et ROUBAIX.  
Bonne liaison routière par l' « Antenne Sud de Roubaix ».





## DESCRIPTION DES BIENS

L'ensemble immobilier soumis à notre appréciation se compose de 2 parties de site, séparées par une voirie interne:  
(Il comporte un total d'environ 65 places de stationnement pour voitures).

### N° 24 rue de la Papinerie (Société DEPRAT)

**Terrain** : D'assise foncière, d'une contenance cadastrale de 10.414 m<sup>2</sup> (1ha 4a 14 ca).  
Configuration régulière.  
Les parties non bâties sont traitées en voirie lourde en enrobés, à usage d'aires de desserte et de parking, ainsi qu'en schistes, à usage d'aires de parking V.L.  
Terrain clôturé par un grillage.  
Accès par un portail métallique roulant (entrée commune n° 24 et 26).

**Bâtiments** : Immeuble datant de 1996, constitué d'un corps de bâtiment indépendant, essentiellement de plain-pied, de forme rectangulaire.

▪ **Construction** : - Ossature et charpente métalliques, avec chemin de roulement dans chaque nef. En deux nefs parallèles et en communication.  
- Façades : plaques de béton cellulaire.  
- Toiture et couverture : versants en bac acier, intégrant un lanterneau central.  
- Hauteur sous charpente, au faitage : Hall 1 : 7,88 m.  
Hall 2 : 5,76 m.  
- Sol : béton armé.  
- 2 portes cochères.

▪ **Distribution principale** : Rez-de-chaussée  
- 2 halls industriels, intégrant bureaux et locaux sociaux dans leur volume.

1<sup>er</sup> étage partiel

- Bureaux à cloisons amovibles vitrées.  
- Locaux annexes (archives).

▪ **Equipements généraux** : - 2 ponts-roulants : 1 (charge : 2 x 1,6 T.) + 1 x 5 T.  
- Chauffage : aérothermes au gaz.  
- Sécurité incendie : extincteurs et R.I.A.  
- Force électrique : dépendant du transfo. du n° 26.  
- Locaux sociaux : vestiaires, sanitaires, salle de pause.

▪ **Etat général** : « Etat d'usage » satisfaisant.

**En résumé** : Immeuble industriel en 2 nefs de hauteurs différentes, desservis par ponts-roulants, et intégrant des bureaux et locaux sociaux.



**N° 26 rue de la Papinerie (Société BREVAN)**

**Terrain** : D'assise foncière, d'une contenance cadastrale de 5.720 m<sup>2</sup> (57a 20ca).  
Configuration régulière.  
Les parties non bâties sont traitées en voirie lourde, à usage d'aires de desserte et de parking, ainsi qu'en schistes (à usage de parking).  
Terrain clôturé par un grillage.  
Accès par entrée commune (portail métallique roulant), et par portail métallique à 2 vantaux (n°26).

**Bâtiments** : Immeuble datant des années 1975-1980, constitué d'un corps de bâtiment indépendant, essentiellement de plain-pied, de forme quasi-rectangulaire.

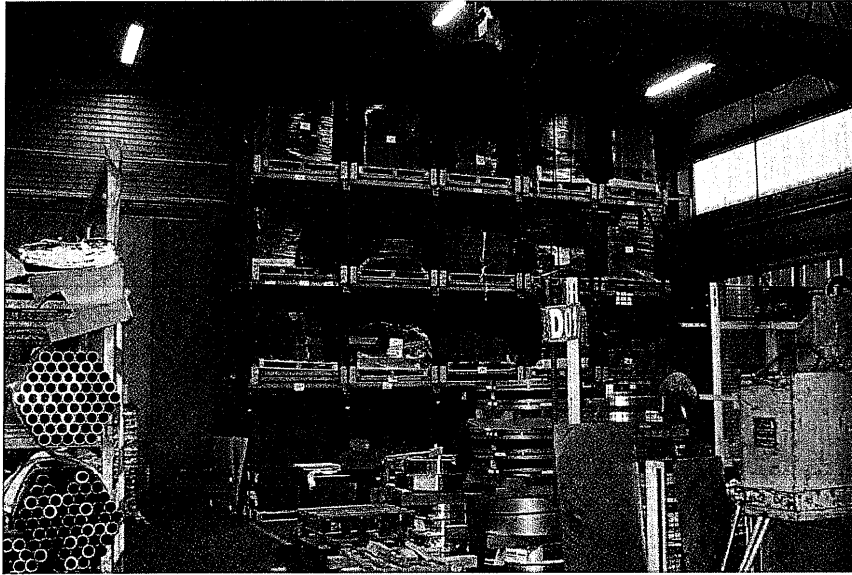
▪ **Construction** : - Ossature et charpente métalliques. Chemin de roulement.  
- Façades : bardage métallique double peau, intégrant impostes translucides.  
- Toiture et couverture : versants en bac acier, ou en fibrociment. Isolation sous toiture.  
- Hauteur moyenne sous charpente : Hall 1 : 4,50 m.  
Hall 2 : 6,50 m.  
- Sol : béton armé.  
- 5 portes cochères.

▪ **Distribution principale** : Rez-de-chaussée  
- Ateliers et dépôt en deux nefs.  
- Local compresseur.  
- Bureau, locaux sociaux.  
1<sup>er</sup> étage partiel en mezzanine  
- 2 bureaux.

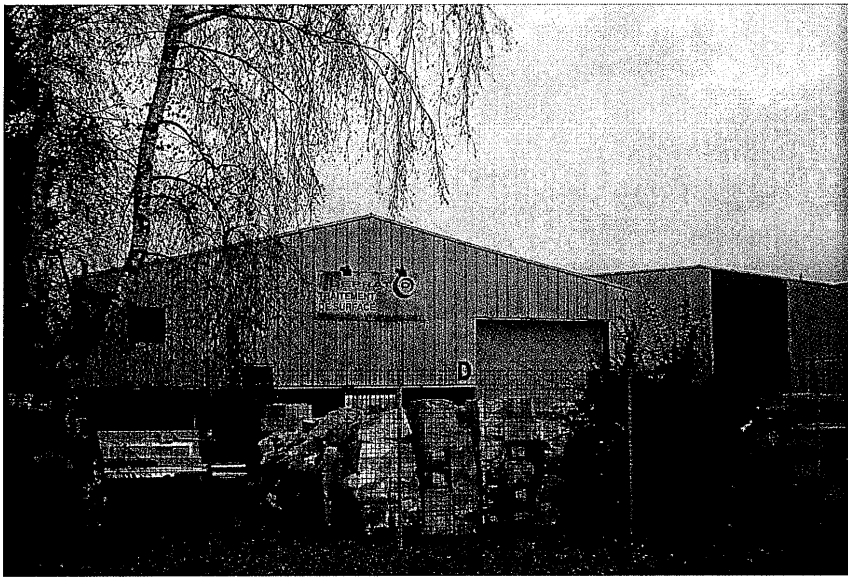
▪ **Equipements généraux** : - 1 pont-roulant.  
- Chauffage partiel : radiants au gaz.  
- Sécurité incendie : extincteurs et R.I.A.  
- Force électrique : Transfo. (*puissance non précisée*).  
- Locaux sociaux : vestiaires, sanitaires, salle de pause.

▪ **Etat général** : Bâtiments anciens, en état moyen.

**En résumé** : Immeuble industriel en 2 nefs de hauteurs différentes, équipées de chemins de roulement. 5 portes cochères. Quelques bureaux et locaux sociaux.



Vue intérieure partielle, et pignon de façade du bâtiment, n° 26 rue de la Papinerie





### RESERVES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT ET LA CONTAMINATION

Il ne rentre pas dans nos compétences en évaluation immobilière d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement.

En outre, les problèmes soulevés par la présence d'amiante, d'insectes xylophages (termites ...), de plomb, de radon et par certaines nuisances acoustiques ou phoniques ne peuvent être évalués avec précision que par des spécialistes habilités et assurés à cet effet.

Lors de notre visite, nous avons constaté que la couverture de l'atelier du N° 26 est constituée de fibrociment ondulé, susceptible de contenir de l'amiante.

Les rapports de diagnostic concernant l'amiante, les insectes xylophages (termites ...), le plomb, le radon, ne nous ont pas été communiqués.

Nous suggérons à notre mandant de requérir les services d'un ou de plusieurs spécialistes concernés, seuls habilités à constater et à chiffrer les éventuels désordres ou contaminations.

S'il se révélait une quelconque pollution, il conviendrait d'effectuer sur la valeur vénale des biens estimés un abattement dont l'importance serait fonction du montant des travaux de dépollution à réaliser et des conséquences liées à l'indisponibilité des biens pendant l'exécution de ceux-ci.

### SURFACES CONSIDEREES

- Halls industriels : Surfaces utiles communiquées et non vérifiées par **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**.

- Bureaux et locaux annexes de l'immeuble n° 24 : surfaces utiles calculées d'après mesurage sur place.

L'ensemble des surfaces ici considérées ne saurait donc être retenu qu'à titre strictement indicatif et sous réserve de confirmation par un Géomètre-Expert.

#### 24 rue de la Papinerie

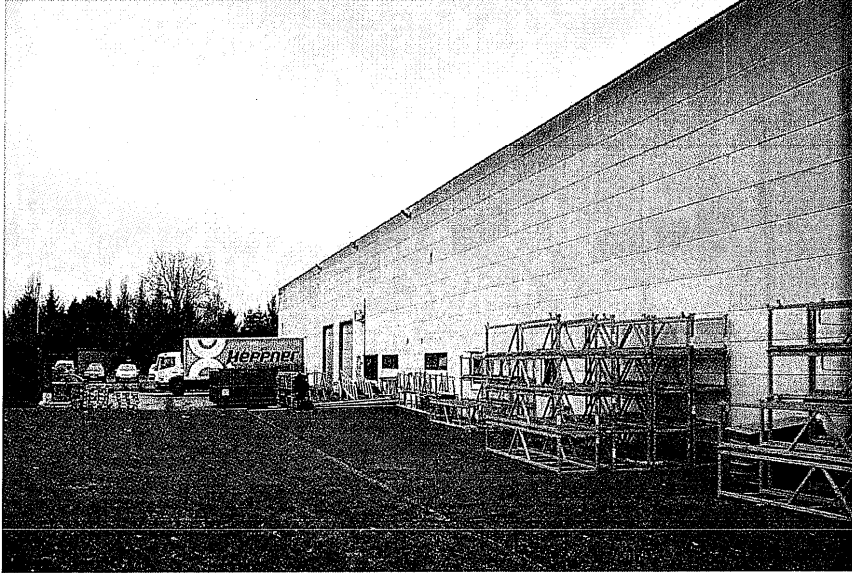
Bâtiments et/ou Niveaux	Utilisations principales actuelles	Surfaces considérées (m <sup>2</sup> )
Rez-de-chaussée	Locaux d'activités	3 666
Rez-de-chaussée	Bureaux, locaux sociaux	318
Etage-mezzanine	Bureaux	117
Etage divers	Archives	61
<b>TOTAL</b>		<b>4 162</b>

Emplacements de parking

#### 26 rue de la Papinerie

Bâtiments et/ou Niveaux	Utilisations principales actuelles	Surfaces considérées (m <sup>2</sup> )
Rez-de-chaussée	Locaux d'activités	2 818
Etage-mezzanine	Bureaux, locaux sociaux	<i>pour mémoire</i>
	Bureaux	<i>pour mémoire</i>
<b>TOTAL</b>		<b>2 818</b>

Emplacements de parking



Extérieur et intérieur du bâtiment, n° 24 rue de la Papinerie





## SITUATION LOCATIVE

Immeubles loués en totalité, aux termes de baux soumis aux articles L 145 du Nouveau Code de Commerce et aux articles non abrogés à ce jour du Décret du 30 septembre 1953 et des textes subséquents.

La situation locative, telle que communiquée est résumée ci-après :

### 24 rue de la Papinerie

**Preneur :** Société DEPRAT

- *Durée* : 6/9 ans, à compter du 1<sup>er</sup> Octobre 2006, et arrivant normalement à échéance le 30 septembre 2015.
- *Désignation* : « Ensemble immobilier, 24 rue de la Papinerie à LEERS : terrain de 10.414 m<sup>2</sup>, bâtiments de 3.984 m<sup>2</sup> (...) »
- *Destination* : « Conception et réalisation de mécanismes et composants pour tous types de fermetures de bâtiments (...) »
- *Loyer d'origine* : 129.000 € Hors Taxes et Hors Charges/an payable par terme trimestriel d'avance.
- *Indexation* : Indexation triennale, selon l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction.  
Indice de base : 1366, du 2<sup>e</sup> trimestre 2006.
- *Loyer actuel communiqué* : 26.035 € HT-HC/trimestre, soit :  
**104.140 € Hors Taxes et Hors Charges/an.**
- *Grosses réparations*  
(Article 606 du Code Civil) : A la charge du Preneur.
- *Assurances (murs)* : A la charge du Preneur.
- *Impôt foncier* : A la charge du Preneur.
- *Dépôt de garantie* : Correspond à un trimestre de loyer H.T.-H.C.



**26 rue de la Papinerie**

**Preneur : Société BREVAN**

- *Durée* : Bail initial : 3/6/9 ans, à compter du 25 juillet 2005, et arrivant normalement à échéance le 24 juillet 2014.  
« Le présent bail prend effet au 1<sup>er</sup> janvier 2010 pour la substitution du preneur ». (*Société BREVAN en lieu et place de Société DEPRAT*).
- *Désignation* : « Ensemble immobilier, 26 rue de la Papinerie à LEERS : terrain de 5.720 m<sup>2</sup>, bâtiments de 2.818 m<sup>2</sup> (...) ».
- *Destination* : « Découpage, emboutissage et poudrage de tous métaux, transformation de matières plastiques pour l'industrie ».
- *Loyer d'origine* : 60.700 € Hors Taxes et Hors Charges/an payable par terme trimestriel d'avance.  
« Par exception, le loyer annuel est réduit de 10.300 € jusqu'au 31 mars 2012 ».
- *Indexation* : Indexation annuelle, le 1<sup>er</sup> Octobre de chaque année, selon l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction.  
Indice de base : 1503, du 1<sup>er</sup> trimestre 2009.  
« Par exception, l'indexation sera limitée à 3 % l'an pour les révisions au 1<sup>er</sup> octobre 2010 et 1<sup>er</sup> octobre 2011 (...) ».
- *Loyer actuel communiqué* : 12.600 € HT-HC/trimestre, soit :  
**50.400 € Hors Taxes et Hors Charges/an.**
- *Grosses réparations*  
(Article 606 du Code Civil) : A la charge du Preneur.
- *Assurances (murs)* : A la charge du Preneur.
- *Impôt foncier* : A la charge du Preneur.
- *Dépôt de garantie* : Correspond à un trimestre de loyer H.T.-H.C.





## PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU MARCHÉ

LEERS, TOUFLERS, et LYS-LEZ-LANNOY sont des communes du Nord de la Métropole lilloise dont l'histoire industrielle est fort ancienne.

Au Nord de la Communauté Urbaine, la Zone de RAVENNES-LES-FRANCS, par exemple, attire essentiellement des entreprises du « Versant Nord-Est » quittant des secteurs trop urbanisés où elles ne pouvaient s'étendre. L'implantation majeure est celle de l'usine de confiserie « LAMY-LUTTI ». Les terrains nus et viabilisés y ont été commercialisés à des prix compris entre 32 et 38 € HT/m<sup>2</sup>.

Dans ce secteur nord de la Communauté Urbaine, les zones d'activités les plus connues et les plus actives sont celles de RONCQ, RAVENNES-LES-FRANCS, HALLUIN (« Cavale Rouge »), « ROUBAIX-EST » et NEUVILLE-EN-FERRAIN.

La recherche d'entrepôts fonctionnels, avec quais routiers, est toujours active, notamment dans ce secteur de la Métropole lilloise où des entreprises exerçaient leur activité dans des locaux anciens, en tissu urbain. Ces derniers sont progressivement restructurés (par la « S.E.M. Ville renouvelée ». Par exemple, l'opération de la rue d'Avelghem à ROUBAIX), ou détruits (cf. le site des Transports NUTTIN à TOURCOING).

La Zone d'Activités de « ROUBAIX-EST » a connu un bon développement depuis sa liaison au réseau autoroutier grâce à la route dite « Antenne sud de Roubaix ». Elle a notamment permis l'accueil de plusieurs entreprises roubaisiennes trop à l'étroit en zone urbaine.

Les importantes surfaces d'activités et de bureaux du site des Laboratoires SCHERING y sont actuellement disponibles.

Non loin de là, à LYS-LEZ-LANNOY, une nouvelle activité économique devrait se développer sur les 5,3 hectares de l'ancien site « STEIN INDUSTRIE », en cours d'aménagement par le groupe NACARAT.

La Communauté Urbaine de LILLE constitue des réserves foncières pour pouvoir accueillir de vastes entreprises industrielles : à HOUPLINES, WATTRELOS, HALLUIN (50 hectares), par exemple. Sur la nouvelle zone d'HOUPLINES, de vastes entrepôts pour la logistique sont déjà opérationnels. (Exemple : 30.000 m<sup>2</sup> loués à DECATHLON).

A WATTRELOS, la zone d'activités « du Beck », près de la frontière belge et de la R.D. 700, est la 3<sup>e</sup> zone aménagée sur la commune.

Les locaux d'activités ou d'entreposage anciens se louent généralement, dans ce secteur, entre 30 et 35 € HT-HC/m<sup>2</sup>/an.

Les entrepôts de « dernière génération », de bonne hauteur, en bardage double peau, chauffés, protégés par sprinklers et à quais routiers, y sont généralement loués sur une base de 43 €, voire 45 € H.T./m<sup>2</sup>/an (selon la durée des baux).

Pour rappel : les entrepôts de plus de 50.000 m<sup>3</sup> de volume doivent faire l'objet d'une autorisation d'exploiter délivrée par la D.R.I.R.E., selon les matières, poids et volumes entreposés.

➤ Exemples de transactions à la location de dépôts (loyers faciaux) :

- **En Zone du Beck à WATTRELOS**  
Entrepôt récent de 26.745 m<sup>2</sup>, isolé et chauffé, à quais routiers, loué en 2010 sur une base de : 44 € H.T.-H.C./m<sup>2</sup>/an
- **En Z.A. de ROUBAIX-EST**  
Entrepôt (ex-« Michelin ») de 9.000 m<sup>2</sup>, loué sur la base de : 33 € H.T.-H.C./m<sup>2</sup>/an
- **En Z.A. de ROUBAIX-EST**  
5.000 m<sup>2</sup> d'entrepôt neuf, isolé et chauffé, haut.9 m., quais routiers, loués 220.000 € HT/an, soit une base de : 44 € H.T.-H.C./m<sup>2</sup>/an
- **Avenue de l'Europe, C.I.T. de RONCQ**  
Bâtiment récent de 3.900 m<sup>2</sup> d'activités et 90 m<sup>2</sup> de bureaux, loué 143.607 € H.T./an, soit une base de : 36 € H.T.-H.C./m<sup>2</sup>/an

➤ Exemples de transactions à la vente intervenues dans le secteur :

- **En Z.A. de ROUBAIX-EST**  
Dépôt de 4.200 m<sup>2</sup> et 500 m<sup>2</sup> de bureaux, sur un terrain de 15.000 m<sup>2</sup> vendus au prix de 1.750.000 € H.D., soit une base de : 372 € H.D./m<sup>2</sup> non pondéré
- **Rue du Vertuquet, Z.A. de NEUVILLE-EN-FERRAIN**  
40.800 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et bureaux modernes, vendus en 2009 au prix de 15.400.000 € H.D., soit une base de : 377,45 € H.D./m<sup>2</sup>
- **Zone d'Activités de RAVENNES-LES-FRANCS à BONDUES**  
1.276 m<sup>2</sup> d'activités et 1.605 m<sup>2</sup> de bureaux modernes, vendus en 2010 au prix de 1.200.000 € H.D., soit une base de : 326,00 € H.D./m<sup>2</sup>



## ELEMENTS D'APPRECIATION

### • Eléments favorables :

- Bonne desserte routière.
- Terrain bénéficiant de 2 accès sur la rue de la Papinerie.
- Vaste terrain permettant une bonne capacité de stationnement privatif, et comportant des aires de manœuvre pour Poids-Lourds suffisantes.
- Classement au Plan Local d'Urbanisme permettant une extension de constructions.
- Bâtiments « banalisables » (en fonction de leur configuration, leur hauteur et leurs équipements).
- Pour certaines activités : équipement partiel en ponts-roulants.
- Divisibilité du site en 2 lots.

### • Eléments défavorables :

- Site commun (dont parking et voie de desserte interne) partagé entre 2 entreprises, sans séparation matérielle.
- Statut incertain de la voirie interne.
- Tous les bureaux sont intégrés dans le volume des ateliers.
- En cas de changement d'affectation : absence de quais routiers.
- Une partie des toitures (N° 26) est en fibrociment.

## ESTIMATION

Dans le cadre de la présente étude, les constructions existantes ont été valorisées, terrain et parkings intégrés.

### 24 rue de la Papinerie

### VALEUR VENALE

"La réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la T.V.A., subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties.

En l'absence d'information communiquée par notre mandant, les biens immobiliers estimés seront supposés soumis au régime des droits d'enregistrement.

*La responsabilité de BNPPARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise."*



Nous déterminerons la valeur vénale « occupé » de ces biens, par les approches suivantes :

⇒ **Méthode par le revenu**

- Loyer moyen net (\*) considéré : 115.000 Euros Hors Taxes - Hors Charges / an
- Taux de rendement retenu : 9,75 % appliqué au loyer net moyen (\*).
  
- Absence de revenu locatif et déduction des taxes et charges pendant une période de commercialisation à la location : non considérées car les biens sont supposés loués préalablement ou concomitamment à la cession, aux termes d'un bail commercial d'une durée de 6/9 ans (stipulant un loyer net de charges et taxes pour le Bailleur).

(\*) Loyer intermédiaire entre loyer prévu au bail et loyer actuellement facturé.

Soit, dans le cadre de cette approche, une valeur vénale (en montant arrondi), après déduction des droits d'enregistrement et frais de vente (6,20 % environ), de l'ordre de :

**1.110.000 Euros Hors Droits**

⇒ **Méthode par comparaison : 1.127.500 € Hors Droits**  
(au m<sup>2</sup> bâti, terrain intégré)

Utilisations principales actuelles	Surfaces considérées (m <sup>2</sup> )	VALEUR VENALE en Euros Hors Droits	
		par m <sup>2</sup> ou par unité	globale
Halls industriels (2 nefs)	3 666	250	916 500 €
Bureaux	435	450	195 750 €
Etage locaux archives, etc.	61	250	15 250 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 162</b>	<b>271</b>	<b>1 127 500 €</b>

**En conclusion**, après confrontation des résultats obtenus par ces méthodes, nous retiendrons une valeur vénale de l'ordre de :

**1.120.000 Euros Hors Droits**



26 rue de la Papinerie

**VALEUR VENALE**

"La réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la T.V.A., subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties.

En l'absence d'information communiquée par notre mandant, les biens immobiliers estimés seront supposés soumis au régime des droits d'enregistrement.

*La responsabilité de BNPPARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise."*

Nous déterminerons la valeur vénale « occupé » de ces biens, par les approches suivantes :

⇒ **Méthode par le revenu**

- Loyer global net (\*) considéré : 57.108 Euros Hors Taxes - Hors Charges / an.
- Taux de rendement retenu : 10,75 % appliqué au loyer net (\*).
  
- Absence de revenu locatif et déduction des taxes et charges pendant une période de commercialisation à la location : non considérées car les biens sont supposés loués préalablement ou concomitamment à la cession, aux termes d'un bail commercial d'une durée de 6/9 ans (stipulant un loyer net de charges et taxes pour le Bailleur).

(\*) Loyers « lissés » sur 43 mois, jusqu'à l'échéance du bail (24 juillet 2014), tenant compte de la progressivité convenue au bail, hors indexation. Soit : loyer annuel moyen : 57.108 € HT-HC.

Soit, dans le cadre de cette approche, une valeur vénale (en montant arrondi), après déduction des droits d'enregistrement et frais de vente (6,20 % environ), de l'ordre de :

**500.000 Euros Hors Droits**

⇒ **Méthode par comparaison : 564.000 € Hors Droits**  
(au m<sup>2</sup> bâti, terrain intégré)

Utilisations principales actuelles	Surfaces considérées (m <sup>2</sup> )	VALEUR VENALE en Euros Hors Droits	
		par m <sup>2</sup> ou par unité	globale
Hall industriel et annexes	2 818	200	563 600 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 818</b>	<b>200</b>	<b>563 600 €</b>

**En conclusion**, après confrontation des résultats obtenus par ces méthodes, nous retiendrons une valeur vénale de l'ordre de :

**535.000 Euros Hors Droits**

**CONCLUSION BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE**

**Valeur vénale « occupé » (valeur décembre 2010) pour l'ensemble du site,  
de l'ordre de :**

En l'absence d'information communiquée par notre mandant, les biens immobiliers estimés ont été supposés soumis au régime des droits d'enregistrement.

*La responsabilité de BNPPARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise."*

**1 655 000 Euros Hors Droits**

**1 758 000 Euros Droits Compris**

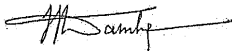
Cette valeur prend en considération la fiscalité actuellement applicable en cas de vente directe d'immeubles. Le prix de cession de parts ou actions de Sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers doit faire l'objet d'une approche comptable complémentaire.

Cette valeur ne tient compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties. Elle est actuelle et limitée dans le temps et reste tributaire des diverses réglementations officielles.

La valeur déterminée ci-dessus suppose expressément que les biens soient en conformité avec l'ensemble des législations en vigueur, sur le plan de l'environnement (amiante, plomb, radon, pollution des sols ...), de l'urbanisme et du fonctionnement de ses équipements.

Le présent document d'expertise, en tout ou partie, ne pourra être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'Expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquels il pourra paraître.

Fait à LILLE, le 15 Décembre 2010



**Jacques-Yves WAMBERGUE**  
*Expert Immobilier*

 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**  
EXPERTISE

## 24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de la Société ainsi que sur le site Internet de la Société ([www.irdnpdc.fr](http://www.irdnpdc.fr)) et sur le site Internet de l'Autorité des Marchés Financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

L'ensemble des documents juridiques et financiers relatifs à la Société et devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège de la Société.

A ce titre, pendant la durée de validité du prospectus, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés :

- les statuts de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de l'émetteur, dont une partie est incluse ou visée dans le prospectus ;
- les informations financières historiques de l'émetteur pour chacun des deux exercices précédant la publication du prospectus.

Les documents ci-dessus peuvent être consultés sur support physique au siège de la Société.

### **Liste des communiqués de presse publiés par la Société au cours des douze derniers mois et disponibles sur son site internet dans la rubrique Infos Financières :**

- Rubrique Communiqués Conseils et Assemblées
  - o Communiqué post Conseil d'Administration du 20/09/2011, publié le 20/09/2011
  - o Communiqué sur la mise à disposition du Rapport Financier Semestriel au 30/06/2011, publié le 20/09/2011
  - o Communiqué post Conseil d'Administration du 18/04/2011, publié le 19/04/2011
- Rubrique Communiqués sur le chiffre d'affaires
  - o Chiffre d'Affaires consolidé au 30/09/2011, communiqué complémentaire publié le 17 novembre 2011
  - o Chiffre d'Affaires consolidé au 30/09/2011, publié le 16/11/2011
  - o Chiffre d'Affaires consolidé au 30/06/2011, publié le 05/08/2011
  - o Chiffre d'Affaires consolidé au 31/03/2011, publié le 16/05/2011
  - o Chiffre d'Affaires consolidé au 31/12/2010, publié le 01/03/2011
  - o Chiffre d'Affaires consolidé au 30/09/2010, publié le 16/11/2010
- Rubrique Communiqués consécutifs à l'AGMOE du 28 juin 2011
  - o Communiqué – Nombre de droits de vote à l'AGMOE du 28 juin 2011, publié le 25/07/2011
  - o Communiqué sur la mise en paiement du dividende, publié le 08/07/2011



- Communiqué sur la Mise à disposition du rapport du Président sur le contrôle interne, publié le 06/07/2011
- Communiqué Bilan Semestriel du Contrat de Liquidité au 30/06/2011, publié le 04/07/2011
- Droits de votes à l'AGMOE du 28 juin 2011 et résultat des votes par résolutions, publié le 30/06/2011
- Nouveau programme de rachat d'actions adopté par l'AGMOE du 28 juin 2011, publié le 30/06/2011
- Rubrique Informations rendues publiques par l'IRD Nord-Pas de Calais
  - Modification du contrat de liquidité contracté avec la société de Bourse GILBERT DUPONT, publié le 26/05/2011
- Rubrique Rapports sur l'Exercice 2010
  - Communiqué de mise en ligne du Rapport de Gestion à l'AGMOE du 28 juin 2011 avec additifs, publié le 20/05/2011
  - Communiqué mise à disposition des rapports sur l'exercice clos au 31/12/2010, publié le 29/04/2011
- Rubrique Formalités de convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24/12/2010
  - Avis de convocation Voix du Nord du 9 décembre 2010, publié le 14/12/2010
  - Avis paru dans LES ECHOS le 15/11/2010, publié le 19/11/2010
  - Communiqué sur la mise à disposition des documents Art 225-83 du Code de commerce publié le 19/11/10, publié le 19/11/2010
- Rubrique Projet de fusion
  - Avis de projet de fusion publié dans LA CROIX DU NORD le 19/11/2010, publié le 19/11/2010
- Rubrique Communiqués consécutifs à l'AGE du 24/12/2010
  - Communiqué sur les droits de vote à l'AGE du 24/12/2010, publié le 24/12/2010
  - Communiqué post-AGE du 24/12/2010, publié le 24/12/2010

## **25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS**

Voir les chapitres 7.2 « Description des principales filiales du groupe ».