



DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2011



Société anonyme au capital de 264.170.225 euros
Siège social : 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris La Défense Cedex
444 346 795 RCS Nanterre

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2011 RAPPORT FINANCIER ANNUEL

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

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 18 avril 2012, conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

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

1	PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE.....	7
1.1	RESPONSABLE DES INFORMATIONS.....	8
1.2	ATTESTATION DU RESPONSABLE.....	8
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES.....	9
2.1	COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES.....	10
2.2	COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS.....	10
3	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	11
4	FACTEURS DE RISQUES.....	15
4.1	RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER.....	16
4.2	RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DU GROUPE ET RISQUES INDUSTRIELS.....	19
4.3	RISQUES LIÉS AUX RELATIONS AVEC LE PRINCIPAL ACTIONNAIRE.....	23
4.4	GESTION DES RISQUES.....	24
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	29
5.1	HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ.....	30
5.2	INVESTISSEMENTS.....	31
6	APERÇU DES ACTIVITÉS.....	33
6.1	PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES ACTIVITÉS.....	34
6.2	PRÉSENTATION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN FRANCE	38
6.3	DESCRIPTION DES PRINCIPALES ACTIVITÉS DE NEXITY	50
6.4	NANTISSEMENTS D'ACTIFS DE LA SOCIÉTÉ.....	83
6.5	CONCURRENCE	84
6.6	ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE.....	86
6.7	DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	93
7	ORGANIGRAMME	107
8	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES.....	111
8.1	PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS ET PROPRIÉTÉ FONCIÈRE.....	112
8.2	CONTRAINTE ENVIRONNEMENTALES POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION FAITE PAR NEXITY DE SES IMMOBILISATIONS.....	112
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	113
9.1	PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU GROUPE	114
9.2	COMPARAISON DES EXERCICES CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010 ET LE 31 DÉCEMBRE 2011.....	128
9.3	COMPARAISON DES EXERCICES CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009 ET LE 31 DÉCEMBRE 2010.....	135
10	TRÉSORERIE ET CAPITAUX.....	143
10.1	TRÉSORERIE	144
10.2	FINANCEMENT	146
10.3	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	148
10.4	PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES DE NATURE FINANCIÈRE AUXQUELS EST EXPOSÉ LE GROUPE.....	149

11	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE	151
11.1	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	152
11.2	PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE	153
12	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	155
12.1	ÉVOLUTIONS RÉCENTES	156
12.2	PERSPECTIVES D'AVENIR	156
13	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	157
13.1	INFORMATIONS PRÉVISIONNELLES	158
13.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES PRÉVISIONS DE BÉNÉFICE	159
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE	161
14.1	CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRINCIPAUX DIRIGEANTS	162
14.2	CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	178
15	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS	179
15.1	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES VERSÉS AUX DIRIGEANTS DE NEXITY EN 2011	180
15.2	RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES	184
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	185
16.1	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	186
16.2	FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE SURVEILLANCE	189
16.3	INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES LIANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DE LA DIRECTION ET DES ORGANES DE SURVEILLANCE À LA SOCIÉTÉ OU À L'UNE QUELCONQUE DE SES FILIALES	191
16.4	DÉCLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	191
17	SALARIÉS – RESSOURCES HUMAINES	193
17.1	RESSOURCES HUMAINES	194
17.2	PARTICIPATION DES MANDATAIRES SOCIAUX ET STOCK-OPTIONS	206
17.3	PARTICIPATION – INTÉRESSEMENT – PLAN ÉPARGNE GROUPE	206
17.4	STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES	208
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	211
18.1	ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ	212
18.2	CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	213
18.3	ACCORD POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ	214
19	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	215
20	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS	217

20.1	DOCUMENTS CONSOLIDÉS	218
20.2	DOCUMENTS SOCIAUX.....	218
20.3	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES.....	222
20.4	PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	224
20.5	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE.....	224
21	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL ET DISPOSITIONS STATUTAIRES.....	225
21.1	INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL.....	226
21.2	DISPOSITIONS STATUTAIRES.....	231
22	CONTRATS IMPORTANTS	235
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS.....	237
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	239
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....	241
A	ANNEXES	243
	ANNEXE 1	
A.1.1	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011	245
A.1.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS.....	311
	ANNEXE 2	
A.2	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS.....	313
	ANNEXE 3	
A.3.1	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE	321
A.3.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ NEXITY	339
	ANNEXE 4	
A.4.1	COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2011	341
A.4.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS.....	364
	ANNEXE 5	
A.5	TABLE DES CONCORDANCES AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DANS LE RAPPORT DE GESTION	366

1 PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

1.1	RESPONSABLE DES INFORMATIONS.....	8
1.2	ATTESTATION DU RESPONSABLE.....	8

1

PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Responsable des informations

1.1 RESPONSABLE DES INFORMATIONS

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

1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE

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

J’atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables et applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion dont les différentes rubriques sont mentionnées en pages 366 et 367 du présent document de référence présente un tableau fidèle de l’évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l’ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu’une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

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

Les états financiers consolidés relatifs à l’exercice clos le 31 décembre 2010, incorporés par référence, et présentés dans le document de référence 2010 (déposé le 18 avril 2011 sous le numéro D.11-0317) ont fait l’objet d’un rapport des contrôleurs légaux, figurant aux pages 314 et 315 dudit document, et qui contient une observation.

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

Paris, le 17 avril 2012

Alain Dinin

Président-Directeur général

2 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

2.1	COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES.....	10
2.2	COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS.....	10

2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

KPMG

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

Société représentée par Monsieur François Plat.

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

Mazars

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

Société représentée par Monsieur Julien Marin-Pache et Monsieur Jean Latorzeff.

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

Conseil Audit & Synthèse

Membre du réseau Ernst & Young
1, place des Saisons
92400 Courbevoie

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

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

2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

Monsieur François Caubrière

1, cours Valmy
92923 Paris La Défense Cedex

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

Monsieur Franck Boyer

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

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

Monsieur Yves Canac

1, place des Saisons
92400 Courbevoie

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

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

3 INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

RÉSUMÉ DES PRINCIPALES ACTIVITÉS DE NEXITY.....	12
INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES.....	12

Résumé des principales activités de Nexity

Nexity est un groupe immobilier intégré, qui allie l'ensemble des compétences et expertises immobilières à destination des particuliers, des entreprises et des investisseurs, ainsi que des collectivités locales. Couvrant l'ensemble des métiers de la promotion et des services immobiliers, Nexity est l'un des principaux acteurs de l'immobilier en France et propose à ses différents clients une gamme unique de conseils et d'expertises, produits, services ou solutions pour les accompagner tout au long de leur vie immobilière.

Le Groupe organise ses différentes activités dans six grandes lignes de métiers, couvrant ses trois grandes familles de clients :

- pour les particuliers : immobilier résidentiel, services immobiliers aux particuliers, réseaux et relation clients ;
- pour les entreprises : immobilier d'entreprise et services immobiliers aux entreprises ; et
- pour les collectivités locales : ensemblier urbain

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

En matière de présentation de l'information financière, les différentes activités du Groupe sont regroupées dans quatre pôles, qui présentent des caractéristiques économiques cohérentes (nature de l'activité, suivi de l'activité commerciale, cycle de production, capitaux engagés...) de façon à permettre une analyse pertinente et le suivi de l'information financière :

- le pôle Immobilier résidentiel, comprenant les activités de promotion de logements neufs et de lotissement de terrains à bâtir ;
- le pôle Immobilier d'entreprise, correspondant aux activités de promotion d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plates-formes logistiques, de commerces et d'hôtels ;
- le pôle Services et Réseaux, comprenant l'administration de biens de logements et de bureaux, la gestion de résidences étudiantes, le conseil et la transaction immobilière, tant avec des clients particuliers qu'avec des entreprises ou des investisseurs, la commercialisation en réseau de produits immobiliers d'investissement locatif, la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchise immobilière, les solutions d'accompagnement clients ; et
- le pôle des Autres activités qui regroupe notamment l'activité de régénération urbaine, les activités d'investissements et d'asset management et les participations financières, dont celle détenue dans la foncière Eurosic (jusqu'à sa cession en juin 2011).

Un tableau de correspondance entre les pôles d'activités du Groupe et les lignes de métiers par type de client est présenté au paragraphe 6.1.1 « Description générale de l'activité de Nexity ».

Informations financières sélectionnées

Les tableaux ci-dessous présentent des données résumées des comptes consolidés de Nexity (le "Groupe") pour les exercices clos les 31 décembre 2009, 2010 et 2011. Les états financiers consolidés de Nexity sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et aux interprétations IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) telles qu'adoptées dans l'Union européenne et les normes IFRS telles que publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*). Ces principales données comptables et financières doivent être lues en relation avec le chapitre 9 "Examen de la situation financière et du résultat". Les comptes consolidés pour les exercices 2009, 2010 et 2011, figurent au chapitre 20 "Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats".

Compte de résultat consolidé résumé

(en millions d'euros)	2011	2010	2009
Chiffre d'affaires	2.602,9	2.747,2	2.837,9
Résultat opérationnel courant	202,4	201,4	206,4
Résultat net avant variations de valeur des goodwill et mises en équivalence	122,2	113,6	107,3
Résultat net (part du Groupe)	54,2	119,8	(49,9)

Bilan consolidé résumé**Actif**

(en millions d'euros)	2011	2010	2009
Actifs non courants	1.065,1	1.355,8	1.336,3
Actifs courants	3.208,3	3.194,3	3.217,6
Total de l'actif	4.273,4	4.550,1	4.553,9

Passif et capitaux propres

(en millions d'euros)	2011	2010	2009
Capitaux propres part des actionnaires de la société mère	1.659,0	1.880,8	1.891,4
Intérêts minoritaires	19,6	4,8	5,2
Capitaux propres de l'ensemble	1.678,7	1.885,7	1.896,6
Passifs non courants	30,4	231,9	261,1
Passifs courants	2.564,3	2.432,5	2.396,2
Total du passif et capitaux propres	4.273,4	4.550,1	4.553,9

Tableau des flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2011	2010	2009
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	131,7	133,3	121,7
Variation du BFR et des impôts différés	41,0	213,5	77,7
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	172,7	346,8	199,4
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	160,9	(14,1)	509,1
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	(498,7)	(189,1)	(545,9)
Variations de trésorerie de période	(165,1)	143,9	162,6

4 FACTEURS DE RISQUES

4.1	RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER.....	16
4.2	RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DU GROUPE ET RISQUES INDUSTRIELS.....	19
4.3	RISQUES LIÉS AUX RELATIONS AVEC LE PRINCIPAL ACTIONNAIRE.....	23
4.4	RISQUES LIÉS AUX PARTICIPATIONS MINORITAIRES DÉTENUES PAR LE GROUPE.....	23
4.5	GESTION DES RISQUES.....	24
4.5.1	Politique de gestion des risques.....	24
4.5.2	Politique en matière d'assurances.....	25
4.5.3	Principaux contrats d'assurance.....	26

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

4.1 RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Le marché de l'immobilier est affecté par le contexte économique

Après plusieurs années de croissance caractérisées par une forte demande, des prix de vente à la hausse et des taux d'intérêt bas, le marché français de l'immobilier a connu en 2008 une rupture brutale, liée notamment aux conséquences de la crise financière sur la conjoncture économique et sur les conditions de crédit tant dans le domaine de l'immobilier résidentiel que dans le domaine de l'immobilier tertiaire. Après un rebond en 2009, confirmé en 2010, le marché de l'immobilier résidentiel en France s'est inscrit en retrait en 2011 et devrait vraisemblablement connaître un nouveau recul en 2012. Le marché de l'immobilier tertiaire a connu un point bas en matière de volumes des investissements en France et de valorisation des actifs tertiaires en 2009, puis a progressé pour retrouver en 2011 un niveau proche de celui de 2005, loin toutefois des niveaux enregistrés en 2006 et 2007, qui avaient marqué les records historiques dans ce domaine (voir paragraphe 6.2 « Présentation du marché immobilier en France »). Ces évolutions générales de marché ont un impact sur l'activité commerciale du Groupe, sans pour autant que ses performances commerciales ne reflètent exactement celles-ci. La traduction dans les résultats financiers du Groupe de ces variations d'activité commerciale, à la hausse comme à la baisse, ne s'effectue qu'avec un certain décalage, compte tenu des délais le plus souvent nécessaires entre l'entrée d'une opération en carnet de commandes et le lancement des travaux correspondants et en raison de la comptabilisation des revenus et de la marge des activités de promotion à l'avancement.

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

- la demande de logements neufs pourrait à nouveau se contracter et les délais de commercialisation des logements s'allonger, ce qui aurait un impact négatif sur le volume d'activité et les résultats du Groupe et se traduirait par un accroissement de son besoin en fonds de roulement ; en outre, il pourrait s'avérer plus difficile pour le Groupe de trouver des nouveaux projets susceptibles de satisfaire ses critères de rendement et ses autres critères d'investissement ;
- le marché de l'immobilier tertiaire, historiquement sensible aux variations des conditions économiques, pourrait enregistrer un mouvement de diminution des prises à bail et des investissements en immobilier tertiaire neuf en raison notamment d'une remontée des taux de rendement, ou d'une nouvelle pression sur les loyers de marché ou encore en raison de conditions de financement plus difficiles ;
- le délai de développement d'opérations de régénération urbaine sur lesquelles le Groupe est engagé pourrait être supérieur à celui initialement estimé en raison, entre autres, de modifications réglementaires ou administratives, d'échéances politiques, ce qui pourrait retarder le lancement des opérations de promotion y afférentes et augmenter, le cas échéant, le coût de portage des fonciers concernés ;
- l'impact indirect d'une accentuation de la baisse du niveau d'investissement ou d'une réduction du nombre de transactions dans le marché de l'ancien pourrait influencer de façon négative l'activité du pôle Services et Réseaux ; et
- la rentabilité finale attendue des opérations d'investissement d'immobilier tertiaire dans lesquelles le Groupe a pris une participation pourrait ne pas être conforme aux hypothèses retenues du fait de l'évolution des marchés immobiliers.

À la date du présent document de référence, le Groupe n'est pas en mesure de savoir si les conditions de marché à court terme seront conformes aux hypothèses générales qu'il a retenues pour 2012, présentées au chapitre 13.1 « Informations prévisionnelles », et, plus généralement, si l'impact à moyen terme des facteurs mentionnés ci-dessus sur son activité et ses résultats sera important.

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

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

Les activités du Groupe peuvent être influencées par les conditions économiques internationales, nationales et/ou régionales. Les activités du Groupe peuvent particulièrement être influencées par le niveau de croissance économique, le niveau des taux d'intérêt, le taux de chômage et l'évolution du pouvoir d'achat en France ainsi que par le niveau de confiance des consommateurs français. Ces derniers facteurs sont fortement corrélés avec le marché des logements neufs (surtout le marché des accédants à la propriété) et l'éventuelle dégradation de ceux-ci pourrait vraisemblablement se traduire par une dégradation de ce dernier. Le marché de l'immobilier tertiaire est par nature cyclique ; les valeurs des immeubles et les loyers, la demande locative et le taux moyen de vacance et donc la demande des grands investisseurs, peuvent connaître des variations importantes. Bien que le positionnement du Groupe sur plusieurs segments du marché de l'immobilier (logements neufs, tertiaire, services et réseaux) lui procure une certaine résistance aux variations des conditions économiques, le marché de l'immobilier est influencé dans son ensemble par un certain nombre de facteurs macroéconomiques qui pourraient avoir un impact sur les résultats du Groupe, notamment à travers une diminution de la demande pour ses programmes de logements neufs et/ou ses projets d'immobilier tertiaire développés respectivement par son pôle Immobilier résidentiel et son pôle Immobilier d'entreprise et/ou les transactions réalisées par son pôle Services et Réseaux dans l'immobilier ancien ou dans le secteur de l'investissement locatif.

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

L'activité du Groupe dépend largement de la capacité des personnes qui souhaitent acheter des logements à faire face aux obligations au titre des prêts contractés pour réaliser leurs achats. Sur les dernières années et notamment jusqu'en 2008, le Groupe a bénéficié d'un environnement favorable caractérisé par des taux de crédit immobilier bas et l'allongement de la durée des crédits offerts. Sur une période plus récente, l'achat d'un logement neuf est devenu plus difficile pour une partie de la population (notamment les jeunes qui forment le socle des primo-accédants) en raison de la forte augmentation des prix de logements constatée ces dernières années et du resserrement des conditions de crédit. En 2009 et sur la majeure partie de l'année 2010, les banques ont répercuté la baisse des taux d'intérêt intervenue depuis fin 2008 dans les taux des crédits immobiliers proposés aux particuliers, qui ont atteint un niveau bas historique en novembre 2010. Depuis lors, les taux de crédit immobilier ont à nouveau été orientés à la hausse sur 2011, en raison notamment de la progression des coûts de refinancement des banques et de la reconstitution des marges de celles-ci. Au-delà du renchérissement des crédits immobiliers lié à la progression de la charge d'intérêts, l'accès aux crédits immobiliers peut également être rendu plus difficile par des exigences renforcées de niveaux d'apport personnel ou encore par une réduction des durées de crédit proposées qui se traduit, pour un même niveau de taux, par une progression des mensualités de remboursement. Une dégradation de la solvabilité des ménages en raison du niveau des taux des crédits immobiliers ou de conditions d'accès au crédit plus difficiles pourrait affecter la demande pour les logements proposés par le Groupe.

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

Le rebond du marché du logement neuf enregistré en 2009 et en 2010 peut être en grande partie attribué au succès rencontré par les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété (doublement du Prêt à Taux Zéro, extension du mécanisme du Pass-Foncier® au logement collectif) ou d'incitation fiscale à l'investissement (loi Scellier-Carrez). Certains de ces dispositifs ont vu leurs conditions d'application évoluer ou leur application cesser, à compter de 2011 ou de 2012. La durée d'application des mesures en vigueur à ce jour est limitée dans le temps (voir paragraphe 6.6 "Environnement législatif et réglementaire"). La substitution de nouvelles mesures, moins favorables, à celles venant à expiration, l'absence de mesures de substitutions, ou le non-renouvellement des mesures venant à expiration et plus généralement la réduction voire l'annulation de certains avantages consentis actuellement aux acquéreurs de logements neufs, que ce soit en tant que futurs occupants ou en tant qu'investisseurs, dans le cadre des dispositifs légaux et fiscaux applicables, pourraient avoir un impact négatif sur les volumes de ventes de logements neufs et, à ce titre, sur l'activité et les résultats du Groupe.

La demande pour les logements neufs est influencée par l'évolution des dispositions fiscales applicables

Toute progression du taux de TVA applicable à la vente de logement neuf est de nature à réduire la solvabilité des ménages acquéreurs de logements neufs en se traduisant par un renchérissement mécanique des prix de vente des logements. Ainsi, la progression du taux de TVA applicable sur les logements neufs, qu'il s'agisse du régime commun (TVA portée de 19,6% à 21,2% à compter d'octobre 2012, conformément à la loi votée le 29 février 2012) ou du taux de TVA réduit (porté de 5,5% à 7% dès janvier 2012) pour les logements sociaux, est de nature à affecter la demande de logements neufs en renchérissant le prix des logements.

Par ailleurs, une évolution plus contraignante de la fiscalité patrimoniale, telle qu'une imposition accrue ou selon des modalités plus défavorables des plus-values immobilières (hors résidence principale) qui peut notamment peser sur la décision d'acquisition des clients investisseurs ou de cession de logements par des ménages déjà propriétaires souhaitant acquérir un nouveau logement est susceptible d'affecter notamment la demande de logements neufs.

La proximité d'échéances électorales peut induire une attitude d'attente de la part des acquéreurs et investisseurs affectant la demande de logements neufs

La proximité d'échéances électorales peut conduire des acquéreurs ou investisseurs potentiels à différer leur projet d'acquisition ou d'investissement dans un logement neuf dans l'attente d'en connaître les conséquences sur ledit projet, ou les conditions dont celui-ci pourrait bénéficier dans le cadre économique et fiscal défini à l'issue des dites échéances par le gouvernement, et notamment de la politique du logement qui sera mise en œuvre par celui-ci. Cet attentisme peut avoir un impact négatif sur les volumes de ventes de logements neufs et à ce titre, sur l'activité et les résultats du Groupe.

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

Outre l'impact d'une éventuelle hausse des taux d'intérêt sur la solvabilité des ménages qui pourrait fortement impacter l'activité du pôle Immobilier résidentiel, les résultats du Groupe pour le pôle Immobilier d'entreprise et les activités d'Investissements pourraient également être affectés par une augmentation des taux d'intérêt : le rendement sur les investissements locatifs et dans l'immobilier est lié aux taux d'intérêt car ces investissements sont financés en grande partie par des emprunts et parce qu'il correspond aux taux d'intérêts majorés d'une prime de risque. L'augmentation des taux d'intérêt entraîne une baisse mécanique de la rentabilité des investissements. En outre, une augmentation des taux d'intérêt pourrait améliorer l'attractivité d'autres placements (notamment des obligations) par rapport à l'immobilier.

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

Une baisse des taux d'intérêt pourrait avoir de manière instantanée un impact négatif sur les comptes du Groupe. Pour autant, l'impact positif d'une baisse des taux d'intérêt sur la solvabilité des ménages (dès lors que celle-ci serait répercutée par les banques sur les taux des crédits immobiliers consentis aux particuliers) et sur les rendements d'actifs tertiaires aurait vraisemblablement un effet positif bien supérieur sur les comptes du Groupe. Les conséquences d'une baisse des taux d'intérêt sur les activités Immobilier résidentiel, Immobilier d'entreprise et Investissements seraient une amélioration probable de l'activité commerciale du Groupe sur l'exercice et auraient des effets importants sur les résultats de l'année et surtout des années suivantes, sans qu'il soit possible d'en établir une estimation chiffrée.

Une analyse de sensibilité sur l'impact d'une variation des taux d'intérêt court terme sur les montants de l'endettement net à taux variable après gestion et de la trésorerie des comptes mandants est présenté au paragraphe 4.4.1 "Politique de gestion des risques" dans la section Risques financiers.

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

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

En 2011, le Groupe est un des principaux acteurs des différents marchés de l'immobilier en France dans les domaines de la promotion et des services. Ces marchés connaissent une concurrence forte entre les différents acteurs. Les concurrents du Groupe comprennent des sociétés nationales et régionales. La concurrence s'exerce aussi bien au niveau de l'acquisition des terrains ou des immeubles qu'au niveau des prix de vente des produits et de l'accès aux sous-traitants. Le marché de revente des appartements et des maisons constitue également une source de concurrence pour l'activité de promotion de logements neufs du Groupe. Si le Groupe n'était pas en mesure de faire face de façon efficace à cette concurrence, il pourrait perdre des parts de marché et sa rentabilité pourrait être affectée (voir paragraphe 6.5 "Concurrence").

4.2 RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DU GROUPE ET RISQUES INDUSTRIELS

Le développement de l'activité du Groupe dépend de son accès à des sources de financement externe et pourrait être impacté par ses engagements au titre de ses conventions de crédit

Nexity finance ses projets de logements et d'immobilier tertiaire au travers de crédits bancaires et d'avances reçues de la part de ses clients, ainsi que de ses ressources propres. Les besoins de financement du Groupe peuvent croître en raison notamment de la progression de son besoin en fonds de roulement, pouvant provenir dans le pôle Immobilier résidentiel, d'une baisse des rythmes de commercialisation ou d'une progression de l'activité, et, dans le pôle Immobilier d'entreprise, du développement d'opérations réglées seulement à la livraison par les clients investisseurs ou encore de la diminution des avances de paiement de ses clients.

Le Groupe doit également faire face à ses obligations au titre de ses crédits *corporate*. Si les ressources internes ne permettaient pas de rembourser les montants dus, Nexity aurait besoin d'autres sources de financement externe, qui pourraient être disponibles à des conditions moins favorables.

Les contrats de crédit *corporate* dont bénéficie le Groupe imposent un encadrement de son activité ainsi que le respect de certains ratios ou engagements financiers prédéfinis (tous respectés au 31 décembre 2011). Ces emprunts prévoient également des cas d'exigibilité anticipée notamment dans l'hypothèse de certaines opérations de cession d'actifs ou de changement de contrôle (voir paragraphes 10.2 "Financement", 10.4.1 "Risque de liquidité"). En cas de non-respect de ces engagements, les prêteurs peuvent exiger le remboursement anticipé du montant de ces prêts, et le Groupe pourrait ne pas être en mesure d'effectuer un tel remboursement. Le Groupe pourrait également rencontrer des difficultés pour trouver de nouveaux financements pour couvrir des besoins d'exploitation complémentaires ou pour faire face aux engagements pris.

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

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

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

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

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

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

L'impact potentiel des risques mentionnés ci-dessus serait d'autant plus significatif pour les résultats et les comptes de la Société que ceux-ci s'appliqueraient à des opérations de taille unitaire importante, notamment pour certains projets de promotion d'immobilier d'entreprise ou de régénération urbaine.

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

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

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

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

Dans la conduite de son activité, le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations dont la modification pourrait avoir des conséquences financières importantes (voir paragraphe 6.6 "Environnement législatif et réglementaire"). Ainsi, le durcissement ou une évolution significative des normes de construction, d'environnement, de protection des consommateurs ou de délivrance des permis de construire ou des contraintes législatives encadrant les activités de services réglementées (administrateur de biens, gérance, transaction) pourrait avoir une influence négative sur la rentabilité du Groupe.

De même, la modification de la réglementation fiscale, pourrait avoir une influence importante sur le marché de l'immobilier et, par conséquent, influencer sur l'activité et la situation financière du Groupe (cf. « La demande pour les logements neufs est influencée par l'évolution des dispositions fiscales applicables »).

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

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

Le Groupe procède généralement, avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, à une étude sur la qualité et la pollution des sols et des sous-sols, sur le passé foncier du site et à une recherche d'amiante pour les immeubles à rénover ou à restructurer. Le Groupe peut néanmoins rencontrer des difficultés liées à la pollution ou à la qualité des sols pendant ou après les travaux. Bien que la responsabilité du vendeur du terrain ou de l'immeuble, ou du dernier exploitant, puisse le plus souvent être recherchée, un problème de pollution ou de qualité des sols sur un terrain ou dans un immeuble peut entraîner des délais et des coûts supplémentaires, et avoir des conséquences financières importantes. Une modification de la législation sur la responsabilité ultime de la dépollution pourrait avoir un impact financier pour le Groupe et/ou réduire son accès à certains terrains. Le Groupe n'a pas connu de recours significatifs en matière de respect des normes d'environnement. Les risques liés à l'amiante rencontrés sur les opérations de promotion sont marginaux et sont pris en compte dans la conclusion des promesses d'achat de terrains ou d'immeubles.

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

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

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

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

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

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

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

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

L'activité du Groupe repose sur de nombreux sous-traitants et fournisseurs. Bien qu'il ne soit dépendant d'aucun d'eux (voir paragraphe 6.3.1.6 "Déroulement des projets et gestion des risques" – "*Sous-traitants et fournisseurs*"), la cessation des paiements de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs pourrait avoir des conséquences sur l'activité du Groupe et, plus particulièrement, ralentir ses chantiers et en accroître le coût. L'insolvabilité d'un sous-traitant ou d'un fournisseur pourrait aussi avoir des conséquences sur le bon déroulement des mises en jeu de garanties. De même, le Groupe peut subir des conséquences préjudiciables, notamment en termes d'image, en cas de manquements ou d'infractions commis par ses fournisseurs et sous-traitants. La mise en place d'une politique d'achats groupés, même si elle permet, par les économies qu'elle engendre une baisse du prix de revient, pourrait rendre le Groupe plus dépendant de certains fournisseurs.

Le Groupe est exposé aux risques liés aux coûts de construction

Le Groupe confie la construction des immeubles qu'il réalise à des entreprises tierces. Le Groupe a constaté une hausse des coûts de construction depuis plusieurs années, accentuée par une réglementation de plus en plus stricte en matière de sécurité et d'environnement, conduisant notamment à l'imposition de nouvelles normes. L'obligation de devoir respecter dans le futur de nouvelles normes de construction, venant s'ajouter à celles déjà connues, devrait également se traduire par un renchérissement des coûts de construction. Le Groupe encourt le risque de ne pas pouvoir répercuter l'intégralité de la hausse des prix de construction sur le prix de vente des immeubles.

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

Bien que les assurances imposées par la réglementation et les assurances facultatives que le Groupe estime nécessaires de souscrire ne représentent qu'une part limitée du coût de ses opérations, et que le risque soit placé auprès de plusieurs compagnies afin de n'être dépendant d'aucune d'elles en particulier, le Groupe encourt un risque d'augmentation significative du coût de ces assurances. De même, le Groupe est exposé à un risque de moindre couverture du fait d'un plafonnement des couvertures ou d'une extension des clauses d'exclusion dans le cadre des polices d'assurance. Néanmoins, les taux de prime d'assurance dépendant de la sinistralité, une augmentation de cette dernière pourrait conduire à un renchérissement des primes d'assurance versées par le Groupe et/ou avoir un impact sur le niveau de couverture des risques.

Risques liés aux systèmes informatiques

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

Risques liés aux circonstances climatiques

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

Le Groupe est dépendant de certains cadres dirigeants

Le Groupe dépend de certains dirigeants clefs dont le départ pourrait nuire à la réalisation de ses objectifs de développement. L'équipe dirigeante bénéficie d'une très grande expérience des marchés dans lesquels le Groupe exerce son activité. Certains des dirigeants du Groupe portent plus particulièrement l'image du Groupe et sa communication. Le départ d'un ou plusieurs de

ces dirigeants pourrait avoir un effet négatif significatif sur le cours de l'action, l'activité, la situation financière, les perspectives et les résultats du Groupe.

Le Groupe est exposé au risque de défaillance bancaire

Le Groupe entretient des relations régulières avec de grands groupes bancaires de premier plan, au titre de ses financements (exploitation et corporate), des garanties qu'il doit donner ou qu'il reçoit, des placements de trésorerie qu'il effectue ou encore des instruments financiers qu'il souscrit dans le cadre de sa politique de couverture. A ce titre, et bien que le Groupe répartisse ses relations bancaires entre différents établissements, le Groupe peut être exposé à un risque de contrepartie en cas de défaillance d'un établissement bancaire avec lequel il est en relation, notamment dans le cadre d'un événement systémique.

4.3 RISQUES LIÉS AUX RELATIONS AVEC LE PRINCIPAL ACTIONNAIRE

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

CE Holding Promotion (groupe BPCE) détenait 41,76 % du capital et des droits de vote de Nexity au 31 décembre 2011. CE Holding Promotion est donc en position d'exercer une influence significative au sein de l'Assemblée générale, sous réserve des cas dans lesquels elle se verrait privée de droits de vote en application de dispositions légales ou réglementaires. Par ailleurs, quatre administrateurs au Conseil d'administration de Nexity, sur un total de onze administrateurs, appartiennent au groupe BPCE. BPCE est donc en position d'exercer une influence significative sur la nomination des mandataires sociaux de Nexity et sur les décisions stratégiques de Nexity au sein du Conseil d'administration. Dans l'hypothèse d'un désaccord concernant certaines décisions essentielles, que ce soit au sein du Conseil d'administration ou de l'Assemblée générale, Nexity pourrait être exposée à des perturbations significatives.

À l'occasion de la publication de ses comptes annuels 2009, le groupe BPCE, dont dépend CE Holding Promotion, a indiqué que la participation de celle-ci dans Nexity était dorénavant considérée comme une participation financière. Une baisse sous le seuil de 5% de la participation détenue par le groupe BPCE pourrait avoir des conséquences sur le maintien de certains concours bancaires, si cette baisse n'était pas préalablement agréée par les banques prêteuses (voir note 26.2 des états financiers présentés en annexe 1 sur la description des crédits bancaires et leurs covenants).

4.4 GESTION DES RISQUES

4.4.1 Politique de gestion des risques

Afin de prévenir et de gérer efficacement les risques liés à son activité, le Groupe met en œuvre des procédures de contrôle interne (voir le rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne, figurant en annexe 3 du présent document de référence). Le Groupe a adopté une organisation fondée sur un contrôle centralisé au niveau du Groupe, ou de ses principaux pôles, des risques et de l'allocation de ressources financières, tout en dotant les unités opérationnelles d'une autonomie significative en matière commerciale et de gestion des projets et des équipes.

Risques opérationnels. Le Groupe dispose d'un Comité d'engagement composé notamment du Président-Directeur général et/ou du Directeur général délégué, qui intervient en amont de toute prise d'engagements significatifs par le Groupe et notamment sur tout nouveau projet immobilier résidentiel ou d'entreprise, tout projet de croissance externe, de développement d'une nouvelle activité ou de co-investissement immobilier, voire de cession d'activité ou de désinvestissement. Les achats de terrains sont subordonnés à l'obtention des autorisations administratives (sauf exception ponctuelle justifiée par une occupation de l'actif générant des revenus dans le cadre d'un projet d'immobilier d'entreprise ou, dans le cadre de l'activité de régénération urbaine du Groupe, par le potentiel de développement du foncier considéré) et, le cas échéant, à la réalisation des études sur la pollution et la constructibilité des sols. Le démarrage des travaux est assujéti à la pré-commercialisation d'une partie importante des projets (au moins 40 % des logements réservés avant le démarrage des travaux sur un projet ou une tranche ; projets d'immobilier d'entreprise presque toujours pré-commercialisés à des investisseurs ou pré-loués auprès d'utilisateurs avant construction). Par ailleurs, le Conseil d'administration doit donner son accord préalable sur tout investissement ou désinvestissement du Groupe dépassant un montant de 50 millions d'euros.

Risques juridiques. Dans le cadre de sa politique de gestion des risques, le Groupe a mis en place un processus de vigilance particulier en matière de gestion des risques juridiques. La Direction juridique participe activement à ce processus. Pour les programmes immobiliers, la procédure inclut notamment la revue par les juristes internes au Groupe des aspects juridiques de tout projet significatif qui se rapporte à la mise en place de ces programmes ainsi que tous documents relatifs aux financements. En outre, pour ce qui concerne les contentieux, une dotation aux provisions est effectuée dès que le risque est reconnu comme avéré (réception d'une assignation et selon analyse de la mesure du risque par le service juridique).

Risques financiers. L'évolution des taux d'intérêt a un impact direct sur le coût de l'endettement du Groupe. Afin de prévenir ce risque, le Groupe a mis en place une stratégie de couverture de taux d'intérêt avec pour objectif de limiter cet impact (voir note 26.5 des états financiers figurant à l'annexe 1). La part de l'endettement à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures représente environ 26 % de l'endettement total au 31 décembre 2011.

L'exposition du Groupe au risque de taux exclut les dettes à taux fixes ou couvertes par des instruments financiers, mais porte :

- en ce qui concerne l'impact en résultat net sur les éléments suivants :
 - pour l'endettement, sur l'ensemble des dettes à taux variable, faisant ou non l'objet d'une couverture de taux d'intérêt sous forme de *caps* ou de *floors* et des instruments comptabilisés en transaction,
 - pour les produits financiers, sur la trésorerie, équivalents de trésorerie et comptes à vue, et
 - pour le chiffre d'affaires du pôle Services et Réseaux, sur la rémunération de la trésorerie des comptes mandants ; et
- en ce qui concerne l'impact en capitaux propres, sur les éléments suivants :
 - l'impact de la valorisation de la juste valeur des instruments de couverture.

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

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

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

SENSIBILITÉ DES VARIATIONS DE TAUX SUR LES MONTANTS DE L'ENDETTEMENT NET À TAUX VARIABLE APRÈS GESTION ET DE LA TRÉSORERIE DES COMPTES MANDANTS

(en millions d'euros)	Impact en compte de résultat après impôt	Impact en capitaux propres après impôt
Sensibilité au 31 décembre 2011		
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	8,6	2,2
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	(6,1)	(2,9)
Sensibilité au 31 décembre 2010		
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	9,2	1,0
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	(5,9)	(1,3)

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

Compte tenu des lignes de crédit en place et du montant de sa trésorerie, le Groupe a les moyens de faire face à ses engagements sur l'exercice à venir.

La trésorerie du Groupe est placée dans des OPCVM bénéficiant d'une orientation dite de "gestion monétaire régulière", adossés à des portefeuilles privilégiant la liquidité et un niveau élevé de sécurité. Le Groupe peut également placer une partie de ses liquidités dans des comptes à vue offrant une disponibilité immédiate ou sans préavis significatif auprès de groupes bancaires de premier plan.

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

Risques actions. Depuis la cession de la participation financière dans Eurosic, le Groupe ne détient plus d'actions cotées en portefeuille. Cependant, dans le cadre de la mise en place d'un contrat de liquidité, le Groupe peut disposer d'un pourcentage faible d'actions auto-détenues. Au 31 décembre 2011, le Groupe détenait 55.000 actions propres, soit 0,10% du capital à cette même date.

Le Groupe estime donc qu'à ce jour, il n'est pas exposé à un risque action significatif.

4.4.2 Politique en matière d'assurances

Couverture des risques

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

Placement diversifié des assurances

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

Aujourd'hui, le Groupe et ses filiales opérationnelles font généralement appel aux trois courtiers suivants : Marsh SA, Gras Savoye et Deleplanque. Les principales compagnies d'assurance couvrant la responsabilité civile professionnelle du Groupe sont ALLIANZ, SAGENA (groupe SMABTP), HDI-GERLING, AXA et GAN. SAGENA et ALLIANZ interviennent également comme principaux assureurs du risque construction en immobilier résidentiel, ce risque étant assuré principalement par ALLIANZ en immobilier d'entreprise.

4.4.3 Principaux contrats d'assurance

Le Groupe bénéficie de couverture d'assurances pour le risque de construction, dont deux assurances obligatoires, ainsi que d'assurances couvrant les risques de responsabilité civile et d'autres assurances.

Assurances légalement obligatoires

Dans le cadre de la réglementation liée aux activités d'immobilier résidentiel et d'entreprise décrites aux paragraphes 6.3.1 "Immobilier résidentiel" et 6.3.2 "Immobilier d'entreprise", les sociétés du Groupe souscrivent les assurances obligatoires instituées par la loi du 4 janvier 1978 couvrant, d'une part, l'ouvrage exécuté (assurance "Dommages-Ouvrage") et, d'autre part la responsabilité du maître d'ouvrage (assurance "Constructeur Non Réalisateur" ou "CNR").

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

Les assurances Dommages-Ouvrage et CNR font l'objet d'un protocole annuel de tarification avec la SAGENA et avec ALLIANZ, permettant d'obtenir un taux de prime très compétitif par rapport aux taux pratiqués sur le marché en raison notamment de la mise en place depuis plusieurs années d'un service après-vente (SAV). Pour l'immobilier d'entreprise, des contrats Dommages-Ouvrage/Constructeur Non Réalisateur sont souscrits spécifiquement par opération, par l'intermédiaire du cabinet Marsh SA.

Les polices d'assurance Dommages-Ouvrage et CNR ont représenté un coût de 16,1 millions d'euros en 2011.

Assurance décennale "Maîtrise d'œuvre". Les sociétés du Groupe qui assurent des missions de maîtrise d'œuvre sont couvertes par une police décennale "Ingénieurs-Conseils". Cette assurance couvre le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle la Société a contribué en sa qualité de maître d'œuvre lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil.

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

Pour les opérations développées à l'étranger, les polices construction sont souscrites dans chaque pays considéré par l'intermédiaire de courtiers locaux, avec des garanties au minimum conformes à la législation applicable.

Assurances couvrant le risque de construction hors assurances obligatoires

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

Assurances de responsabilité civile

Les assurances de responsabilité civile couvrent les domaines suivants :

La responsabilité civile professionnelle. Chaque société du Groupe est couverte par une assurance de responsabilité civile garantissant sa responsabilité civile exploitation et professionnelle. Un travail de regroupement et d'optimisation des couvertures

a été réalisé en 2011. Pour les opérations développées à l'étranger, la responsabilité civile exploitation et professionnelle est couverte par le GAN par l'intermédiaire de Marsh SA, en complément des polices locales de premier rang.

En outre, un programme dit *Umbrella*, couvre la responsabilité des sociétés du Groupe au-delà des premières lignes de garantie souscrites par chaque entité pour des montants différenciés. Ce programme est constitué d'une première police souscrite auprès de MITSUI SUMITOMO INSURANCE pour un plafond de garantie de 30 millions d'euros par sinistre et par année. La franchise de cette police correspond au montant des polices sous-jacentes ou à 300.000 euros en cas d'intervention au premier euro. Une deuxième police souscrite auprès de LIBERTY MUTUAL INSURANCE vient en complément avec un plafond de garantie de 15 millions d'euros par sinistre et par année.

La responsabilité civile obligatoire au titre des activités de gestion et transaction immobilière, conformément à la loi du 2 janvier 1970 dite "loi Hoguet" (voir paragraphe 6.6 "Environnement législatif et réglementaire"). Une police *Umbrella* souscrite auprès du GAN via le courtier Marsh SA, couvre en "excess" les activités loi Hoguet des polices responsabilité civile de première ligne des filiales de Nexity. Le montant de garantie est de 10 millions d'euros et la franchise de 50.000 euros.

La responsabilité civile des mandataires sociaux. La responsabilité civile des mandataires sociaux est couverte par deux polices, l'une souscrite auprès de CHARTIS EUROPE à hauteur de 25 millions d'euros de garantie et l'autre souscrite auprès de CHUBB venant en complément, pour un montant de 10 millions d'euros. Cette assurance couvre la responsabilité civile des mandataires sociaux proprement dite, les frais de défense civile et pénale des dirigeants de fait et de droit français et étrangers.

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

Autres assurances

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

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



5 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

5.1	HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ.....	30
5.1.1	Dénomination sociale.....	30
5.1.2	Registre du commerce et des sociétés.....	30
5.1.3	Date de constitution et durée.....	30
5.1.4	Siège social, forme juridique et législation applicable.....	30
5.1.5	Historique de la Société.....	30
5.2	INVESTISSEMENTS.....	31

5.1 HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

5.1.1 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale Nexity.

5.1.2 Registre du commerce et des sociétés

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

Le numéro SIRET du siège de la Société est 444 346 795 00040. Le code APE de la Société est 7010 Z.

5.1.3 Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 21 novembre 2002 sous la dénomination Maine Equity Capital 10, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 5 décembre 2002.

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

5.1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris La Défense Cedex – Téléphone : 01 71 12 12 12.

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

5.1.5 Historique de la Société

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

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

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

Sur la période 2000-2007 et parallèlement à ces opérations, le Groupe a mis en œuvre une politique de renforcement de ses métiers qui s'est concrétisée par un développement de sa couverture territoriale et de ses produits et par la réalisation d'acquisitions destinées à compléter ses domaines d'activités. Cette démarche s'est traduite notamment de la manière suivante :

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

- Services immobiliers : acquisition de Saggel en 2004, puis rapprochement avec les activités de Nexity Services afin de constituer un pôle homogène capable de mieux répondre aux attentes des clients tant dans le domaine de la gestion (locative ou copropriété) que de la transaction ; et
- Réseaux : création en 2006 d'un nouveau pôle d'activité dans le domaine des franchises immobilières avec les prises de participations dans Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier, afin de constituer le premier acteur économique de ce secteur.

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

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

À la suite de ces apports, CE Holding Promotion, qui détient depuis 2010 la participation dans la Société, auparavant détenue par Caisses d'Épargne Participations (ex-CNCE), est le premier actionnaire de Nexity. Au 31 décembre 2011, CE Holding Promotion détenait 41,76 % du capital et des droits de vote.

En 2008, le Groupe a porté sa participation dans Century 21 France à 100 % et pris une participation complémentaire de 46 % dans la société Iselection afin d'en détenir 80 %. Depuis le 20 juillet 2011, Iselection est détenu à 100 % par le Groupe.

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

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

A l'occasion de deux opérations en 2008 et 2010, le Groupe a complété sa participation au capital de Financière Guy Hoquet l'Immobilier, dont il détient 95 % du capital à fin 2011.

Le 15 juin 2011, le Groupe a cédé au groupe Pierre et Vacances son activité d'exploitation de résidences sous enseigne Citéa.

Le 15 juin 2011, Nexity Participations a cédé la totalité de sa participation dans Eurosic, soit 32,07 %.

Le 30 décembre 2011, le Groupe a finalisé le rapprochement de ses activités de services immobiliers aux entreprises (property management, conseil et transaction en immobilier tertiaire) avec celles de La Française AM. Cet accord s'est traduit par la création d'une société commune dont le Groupe détient 75,36 %.

5.2 INVESTISSEMENTS

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

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

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

Les investissements d'exploitation courante ont représenté 10,9 millions d'euros en 2011 pour l'ensemble du Groupe (10,3 millions d'euros en 2010 et 8,5 millions d'euros en 2009).

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

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

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

En 2011, le Groupe a porté sa participation à 100 % dans Iselection en réglant l'acquisition du solde du capital d'Iselection pour 34,3 millions d'euros. Cette acquisition a été financée par la trésorerie du Groupe.

Le Groupe est également devenu actionnaire à hauteur de 75,36 % du capital de la société commune qu'il a constituée avec La Française AM (LFP Nexity Services Immobiliers). Cette opération a été réalisée par le biais d'apports partiels d'actifs et d'apports de titres donnant lieu à l'émission de titres de capital en rémunération.

Par ailleurs, le Groupe a acquis en 2011 des cabinets d'administration de biens (Services immobiliers aux particuliers) pour un montant total de 4 millions d'euros, financés par la trésorerie du Groupe.

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

6.1	PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES ACTIVITÉS.....	34
6.1.1	Description générale de l'activité de Nexity.....	34
6.1.2	Stratégie.....	36
6.2	PRÉSENTATION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN FRANCE.....	38
6.2.1	Présentation générale du marché.....	38
6.2.2	Le marché du logement en France.....	39
6.2.3	Le marché de l'immobilier tertiaire en France.....	45
6.3	DESCRIPTION DES PRINCIPALES ACTIVITÉS DE NEXITY.....	50
6.3.1	Immobilier résidentiel.....	50
6.3.2	Immobilier d'entreprise.....	65
6.3.3	Services.....	73
6.3.4	Réseaux et Relation Client.....	79
6.3.5	Régénération urbaine (Villes & Projets).....	81
6.3.6	Activités d'Investissements.....	82
6.3.7	Participations financières.....	83
6.4	NANTISSEMENTS D'ACTIFS DE LA SOCIÉTÉ.....	83
6.5	CONCURRENCE.....	84
6.5.1	Logement neuf.....	84
6.5.2	Lotissement.....	84
6.5.3	Immobilier d'entreprise.....	85
6.5.4	Services.....	85
6.5.5	Franchise immobilière.....	85
6.5.6	Régénération urbaine.....	86
6.5.7	Investissements.....	86
6.6	ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE.....	86
6.6.1	Activités de promotion immobilière.....	86
6.6.2	Activités de gestion et de transaction immobilière.....	89
6.6.3	Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif et la primo-accession.....	90
6.7	DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	93
6.7.1	Politique de développement durable.....	93
6.7.2	Organisation de la Direction du développement durable de Nexity.....	94
6.7.3	Territoire durable.....	95
6.7.4	Nexity exemplaire.....	102

6.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES ACTIVITÉS

6.1.1 Description générale de l'activité de Nexity

Le groupe Nexity est le premier groupe immobilier français intégré intervenant sur l'ensemble des métiers de la promotion et des services immobiliers (immobilier résidentiel, immobilier d'entreprise, services immobiliers aux particuliers et services immobiliers aux entreprises, réseaux et relation client, ensemblier urbain), et ayant une présence forte sur l'ensemble des cycles (court, moyen et long termes).

Le Groupe sert trois types de clients : les clients particuliers, les entreprises et les investisseurs, ainsi que les collectivités locales. Nexity propose à ses différents clients une gamme unique de conseils et d'expertises, produits, services ou solutions, pour les accompagner tout au long de leur vie immobilière (acquisition, location, gestion, exploitation, commercialisation, investissement...):

- aux particuliers : une large gamme de logements en accession et en investissement locatif ; une offre diversifiée de lots de terrains à bâtir, une offre de résidences gérées (résidences étudiantes, résidences seniors), une offre complète de services (administration de biens, commercialisation d'actifs immobiliers, exploitation de résidences services), de conseils et de solutions d'accompagnement (courtage en crédits immobiliers et en assurances, services en relation avec l'emménagement, services d'assistance...);
- aux entreprises et aux investisseurs : une offre tertiaire couvrant les différentes gammes de produits (bureaux, immeubles de grande hauteur, plates-formes logistiques, parcs d'activités, commerces, hôtels...), une offre de revalorisation durable des immeubles de bureaux existants, une offre d'immeubles de logement pour les investisseurs institutionnels, une offre complète de services (property management, building management, conseil et transaction immobilière, asset management) ainsi qu'une offre de co-investissement ;
- aux collectivités locales : une offre de partenariat pour la conception et la réalisation de grands projets urbains ou la valorisation d'emprises foncières (création de nouveaux quartiers, aménagement par voie de lotissement de terrains à bâtir).

Le Groupe anime par ailleurs deux réseaux d'agences immobilières avec les franchises Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier.

Le Groupe figure en 2011 parmi les premiers acteurs français de l'immobilier. Il bénéficie d'une clientèle diversifiée et d'un maillage territorial équilibré entre l'Île-de-France et les autres régions françaises.

En 2011, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 2.602,9 millions d'euros. Son résultat opérationnel courant consolidé s'est élevé à 202,4 millions d'euros. Au 31 décembre 2011, le Groupe comptait 6.494 salariés.

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

En matière de présentation de l'information financière, les différentes activités du Groupe sont regroupées dans quatre pôles, qui présentent des caractéristiques économiques cohérentes (nature de l'activité, suivi de l'activité commerciale, cycle de production, capitaux engagés...) et de façon à faciliter une analyse pertinente et le suivi de l'information financière :

- le pôle Immobilier résidentiel, comprenant les activités de promotion de logements neufs et de lotissement de terrains à bâtir ;
- le pôle Immobilier d'entreprise, correspondant aux activités de promotion (neuf ou réhabilitation) d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plates-formes logistiques, de commerces et d'hôtels ;
- le pôle Services et Réseaux, comprenant l'administration de biens de logements et de bureaux, la gestion de résidences étudiantes, le conseil et la transaction immobilière, tant avec des clients particuliers qu'avec des entreprises ou des investisseurs, la commercialisation en réseau de produits immobiliers d'investissement locatif, la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchise immobilière, les solutions d'accompagnement clients ; et
- le pôle des Autres activités qui regroupe notamment l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets), les activités d'investissements et d'asset management et les participations financières, dont celle détenue dans la foncière Eurosic (jusqu'à sa cession en juin 2011).

Un tableau de correspondance entre les pôles d'activités du Groupe et les lignes de métiers par type de client est présenté ci-dessous :

	Pôle Immobilier résidentiel	Pôle Immobilier d'entreprise	Pôle Services et Réseaux	Pôle Autres activités
Immobilier résidentiel	<u>Activité logement</u> Promotion de logements neufs <ul style="list-style-type: none"> • Promotion résidentielle en France • Promotion résidentielle à l'international (Italie, Pologne) <u>Autres activités associées</u> <ul style="list-style-type: none"> • Immobilier patrimonial • Conseil et patrimoine • Nexity Access design • Résidences gérées 			
Ensemble urbain	<ul style="list-style-type: none"> • Créateur de quartiers <u>Activité lotissement</u> <ul style="list-style-type: none"> • Aménagements & terrains à bâtir 			<u>Activité régénération urbaine</u> <ul style="list-style-type: none"> • Villes & Projets
Immobilier d'entreprise		<ul style="list-style-type: none"> • Promotion de bureaux France • Hôtellerie • Revalorisation durable • Parcs logistiques et parcs d'activités • Ywood • Promotion de bureaux International 		<u>Activité investissements</u> <ul style="list-style-type: none"> • co-investissements et asset management
Services immobiliers aux particuliers			<u>Services</u> <ul style="list-style-type: none"> • Administration de biens (syndic, gestion, transaction, location) • Résidences étudiantes • Solutions assurances • Grands investisseurs privés 	
Services immobiliers aux entreprises			<ul style="list-style-type: none"> • Property management • Building management • Conseil et transaction (Keops-Colliers International) 	
Réseaux et relations clients			<u>Réseaux</u> <ul style="list-style-type: none"> • Franchises immobilières (Century 21 France, Guy Hoquet l'Immobilier) • Relation client et solutions d'accompagnement • Distribution en réseau (lselection) 	
				Holdings

6.1.2 Stratégie

En moins d'une douzaine d'années, le Groupe a construit un modèle original d'opérateur immobilier intégré, présent sur l'ensemble de la chaîne de valeur ajoutée du secteur et disposant d'une position de leader ou d'acteur majeur sur chacun des secteurs d'activité où il est présent. Au-delà de son cœur de métier historique dans la promotion de logements et, dans une moindre mesure, dans la promotion tertiaire, le Groupe a successivement étendu ses compétences à de nouveaux domaines (régénération urbaine, services immobiliers aux particuliers et aux entreprises, distribution en réseau, réseaux de franchise et asset management), de nouveaux produits ou de nouvelles approches (logistique et parcs d'activités, hôtels, co-investissement dans des opérations tertiaires) tout en étendant sa présence sur de nouvelles zones géographiques (marchés régionaux de l'immobilier résidentiel en France, promotion immobilière tertiaire ou services immobiliers dans certaines grandes métropoles européennes, promotion immobilière résidentielle en Italie du Nord...).

Le Groupe dispose désormais d'une présence inégalée sur l'ensemble des métiers de la chaîne de l'immobilier en France. Sans être dépendant d'un seul secteur d'activité ou d'une seule catégorie de clientèle, le Groupe s'appuie sur chacun de ses métiers pour développer et diversifier ses sources d'approvisionnement, renforcer son offre à destination de ses différentes clientèles (particuliers, entreprises et investisseurs, collectivités locales), rendre celle-ci toujours plus compétitive, notamment en développant des offres originales et innovantes répondant aux attentes du marché, et en bénéficiant de réseaux de distribution larges, diversifiés et complémentaires. Le Groupe peut s'appuyer sur la résilience que lui confère son modèle diversifié, qui lui permet d'amortir en partie l'impact des cycles de marché compte tenu de la part des revenus d'activité peu ou moins exposés aux cycles, et sur les synergies (notamment en termes d'apports d'affaires, de complémentarité d'activité ou de vente croisée) que lui permet de dégager son modèle intégré entre chacun de ses métiers.

Seul opérateur intégré disposant d'une position de leader ou d'opérateur majeur dans les différents secteurs dans lesquels il opère, le Groupe est en mesure d'offrir une solution, un produit ou un service à ses différents clients (particuliers, entreprises et collectivités locales), quelle que soit la problématique immobilière de ces derniers. Le Groupe a en conséquence décidé, dans le cadre de son projet d'entreprise pluri-annuel lancé en 2010 (désormais dénommé « Nexity Ensemble » et anciennement dénommé « Nexity Demain » jusqu'au passage à la marque unique effectué le 18 janvier 2012), de capitaliser sur la complémentarité de ses activités en plaçant le client au cœur de son dispositif organisationnel et marketing, afin d'accompagner celui-ci dans toutes ses problématiques immobilières successives (acquisition, location, gestion, exploitation, commercialisation, investissement...) et de pouvoir lui offrir « une belle vie immobilière ».

Ce projet d'entreprise s'articule autour des trois axes complémentaires suivants :

- l'offre de nouveaux produits ou de nouveaux services aux clients, différenciants et innovants, offrant une meilleure qualité de service ou de nouvelles garanties ou engagements de nature à rassurer le client sur ses interrogations légitimes ;
- une organisation centrée sur le client, avec la mise en place d'outils de marketing transverses (CRM, direction marketing et relation client transverse pour les particuliers, refonte du site internet, nouvelles applications mobiles) favorisant les ventes croisées entre les différentes activités ; et
- une marque unique et renforcée, permettant d'optimiser l'efficacité de la communication de marque, avec l'objectif de devenir la marque de référence en matière d'immobilier en France.

Ce projet doit ainsi permettre de construire progressivement la valeur de la marque, de réduire les coûts de la non-qualité et de faire croître la base de clientèle du Groupe (réduction du coût d'acquisition de nouveaux clients et fidélisation des clients existants), pour développer son activité. Avec ce projet d'entreprise, le Groupe entend renforcer son avantage compétitif pour gagner des parts de marché dans ses différents métiers.

En pratique, le passage à la marque unique s'est effectué le 18 janvier 2012, date à laquelle les 26 différentes marques du Groupe ont toutes été réunies sous la marque « Nexity »⁽¹⁾, qui a adopté à cette occasion une nouvelle identité visuelle. L'ensemble des 210 agences de services aux particuliers (anciennement Lamy) seront progressivement passées sous enseigne Nexity d'ici la fin de l'exercice 2012.

Parmi les nouvelles offres déjà lancées ou devant être prochainement lancées, on peut citer à titre d'illustration de la démarche :

- une protection revente, offerte aux primo-accédants d'un logement neuf, permettant de couvrir une éventuelle moins-value en cas de revente anticipée du logement acquis dans un délai de 7 ans à la suite d'un événement de la vie personnelle ou professionnelle⁽²⁾ ;
- une offre spécifique pour les clients investisseurs permettant de garantir, dans le cadre du mandat de gestion locative « Solution Investisseurs », un revenu locatif en l'absence de locataire suivant les 30 premiers jours de la livraison du logement neuf, sans franchise hivernale et pour une période de 6 mois⁽²⁾ ;
- une assistance 24h/24 et 7 jours/7, avec un numéro d'appel unique, garantissant en cas d'urgence, une intervention sous 3 heures (plomberie, électricité, assainissement, serrurerie et vitrerie)⁽²⁾ ;
- le mandat syndic « au forfait », premier mandat de syndic garantissant un prix annuel fixe pour l'ensemble des prestations, sans facturation d'honoraires annexes pour la co-propriété ; et
- la mise sur le marché d'un nouveau produit de bureaux standardisé et adapté à la demande en régions, pour un prix et des délais de construction optimisés.

Au-delà de la mise en œuvre de son projet d'entreprise, la Groupe entend continuer à décliner son ambition stratégique à moyen terme de la manière suivante :

- accroître son activité dans ses différents pôles, que ce soit par croissance organique (conquête de parts de marché, élargissement de la gamme de produits, développement de nouvelles implantations locales) ou, le cas échéant, par croissances externes ciblées, en France ou dans les pays de l'Union européenne disposant de marchés que le Groupe juge porteurs, dès lors que les rentabilités opérationnelles sont conformes à ses objectifs (principe de la prééminence de la rentabilité opérationnelle sur les volumes d'affaires) et qu'est respecté son profil de risque maîtrisé ;
- faire progresser son niveau de marge opérationnelle global en étant, dans chacune de ses activités, au niveau de performance des meilleurs opérateurs :
 - en lançant dans les pôles Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise des opérations dont l'examen approfondi de la faisabilité technique, des caractéristiques commerciales et des données budgétaires permettent d'anticiper des niveaux de marge satisfaisants, et
 - en poursuivant l'amélioration de la rentabilité opérationnelle des activités de Services ;
- conserver et renforcer son modèle d'opérateur intégré d'activités immobilières complémentaires, disposant d'une base de clientèle diversifiée, en renforçant l'intégration de ces activités :
 - par le développement de synergies et de ventes croisées entre activités (telles que proposer des services de gestion pour les produits de l'activité de promotion résidentielle et tertiaire, mutualiser les ressources locales de la promotion résidentielle pour les développements d'activité de promotion tertiaire en province, ou encore entre l'activité de lotissement et celle de promotion de logements neufs, apport de terrains aux activités de promotion par les réseaux de franchise, commercialisation par d'autres filiales des logements neufs développés par le pôle Immobilier résidentiel...), et
 - par le développement d'activités complémentaires entre elles le long de la chaîne de valeur (génération de droits à construire pour les activités de promotion par l'activité de régénération urbaine, ou encore participation au processus de création de valeur au côté des investisseurs, par des prises de participation minoritaire dans des opérations de développement tertiaire à forte valeur ajoutée, apports d'affaires entre activités...);

(1) À l'exception des marques des réseaux de franchise (Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier), d'Iselection et de Keops-Colliers International.

(2) Voir conditions détaillées et conditions d'éligibilité sur www.nexity.fr, rubrique : les solutions Nexity.

- maintenir une avance concurrentielle en développant des produits innovants répondant aux besoins de ses clients, tels que ceux déjà mentionnés plus haut au titre du projet d'entreprise, mais aussi :
 - le développement de logements moins onéreux bénéficiant d'une conception et de procédés constructifs optimisés (Nexity Access Design) ; et
 - le développement d'une offre de bureaux adaptée à la demande des PME en régions, telle que l'offre « Ywood Business » bénéficiant d'une structure bois livrable dans des délais plus courts que ceux découlant des procédés constructifs traditionnels ;
- faire du développement durable une composante majeure de sa politique de développement et de gestion :

Le Groupe entend inscrire dans une perspective de développement durable ses activités existantes et futures. Le Groupe souhaite ainsi continuer à intégrer dans une logique de préservation de l'environnement et de maîtrise des ressources tant le développement de ses nouveaux produits que l'évolution de ses produits existants, la gestion de ses chantiers de promotion et l'organisation et les méthodes de management propres à chaque activité. Plus généralement, le Groupe continuera également à prendre en compte la problématique du développement durable dans son acception la plus large, qu'il s'agisse de sa responsabilité sociale (favoriser l'accès au logement, responsabilité envers les clients) ou de sa politique de ressources humaines (formation, prévention, valorisation). Depuis le 1^{er} janvier 2010, le Groupe ne valide ainsi en Comité d'engagement que des opérations de logements ou de bureaux qui s'inscrivent dans cette démarche ; et

- poursuivre une politique de maîtrise des risques en respectant des règles prudentielles strictes, (voir paragraphe 4.4.1 "Politique de gestion des risques" et annexe 3) sans écarter la possibilité de faire évoluer, de façon ponctuelle et maîtrisée, le profil de risque de certaines opérations de développement ou de certaines acquisitions foncières. Le Groupe peut ainsi notamment procéder ponctuellement à l'acquisition de quelques terrains spécifiques, qui, par dérogation aux règles usuelles du Groupe, peuvent ne pas bénéficier de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires au moment de leur acquisition, dès lors que ces terrains recèlent un fort potentiel de développement pour les activités de promotion du Groupe et qu'ils peuvent être acquis à des conditions financières jugées attractives.

La stratégie de développement des principaux secteurs d'activité est décrite aux paragraphes 6.3.1.2 "Stratégie de développement du pôle Immobilier résidentiel", 6.3.2.2 "Stratégie de développement du pôle Immobilier d'entreprise", 6.3.3.2 "Stratégie de développement des activités de Services", et 6.3.4.2 "Stratégie de développement des activités de Réseaux et Relation Client".

6.2 PRÉSENTATION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN FRANCE

6.2.1 Présentation générale du marché

Après avoir connu plusieurs années de hausse continue, soutenue par un mouvement de baisse des taux des crédits immobiliers, le marché français du logement a connu en 2008 une baisse brutale (-40%) par rapport au point haut atteint en 2007 avec 127.000 logements neufs (dans le segment de la promotion privée), liée à la remontée des taux de crédit immobilier et aux conséquences de la crise financière. Il a ensuite connu une reprise marquée en 2009 (106.000 logements neufs) et 2010 (115.000 logements neufs), alimentée par la mise en œuvre de nouvelles mesures (régime Scellier pour les investisseurs particuliers, doublement du Prêt à Taux Zéro jusque mi-2010, Pass-Foncier® jusque fin 2011) et par la décline des taux des crédits immobiliers.

En 2011, le marché français du logement s'est inscrit en retrait de 10,5% avec 103.000 logements neufs (source : Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement), en raison notamment d'une nouvelle progression des taux de crédit immobilier, de l'arrêt du doublement du PTZ et du Pass-Foncier®, et d'une première réduction des avantages offerts par le régime Scellier, partiellement compensés par les effets de la mise en place du Prêt à Taux Zéro renforcé (ou « PTZ+ ») et de l'anticipation d'une plus forte réduction en 2012 des avantages fiscaux offerts par le régime Scellier, amenant les investisseurs particuliers à favoriser une acquisition en 2011.

Le Groupe s'attend à un creux de marché dans l'immobilier résidentiel en 2012 compte tenu de la conjonction de différents facteurs : incertitudes macro-économiques et entrée vraisemblable en récession, forte réduction des avantages fiscaux offerts par le régime Scellier avant sa fin annoncée en fin d'exercice, réduction des volumes de crédits bancaires, modifications profondes du panorama fiscal (TVA, revenus, fiscalité patrimoniale...), et attentisme avant les échéances présidentielles et législatives.

Pour autant, le Groupe reste serein sur la capacité de reprise du marché à moyen terme, compte tenu du caractère inéluctable des mesures fortes qui devront être prises pour traiter la crise du logement et répondre à la demande sans cesse croissante de logement de la population, notamment dans les zones les plus tendues, ou de certaines catégories de population, telles que les primo-accédants, les étudiants et les seniors.

Le secteur de l'immobilier tertiaire est directement influencé par la tertiarisation de l'économie, la croissance économique nationale et la santé financière des entreprises. En 2011, 15 milliards d'euros ont été investis dans l'immobilier tertiaire en France (soit +29% par rapport à 2010). Même si ces volumes demeurent très éloignés des niveaux enregistrés avant la crise financière de 2008, le rebond est notable, en particulier au 4ème trimestre qui a concentré à lui seul 43% des engagements de l'année (6,5 milliards d'euros (Source CBRE)), et place l'année 2011 dans la moyenne des volumes annuels enregistrés entre 2003 et 2010 (avec de fortes variations selon les années). La volatilité enregistrée sur les marchés financiers (actions, tension sur les marchés obligataires de dette souveraine en zone euro...) a favorisé le retour des investissements sur l'immobilier comme classe d'actif.

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

- un marché français marqué par une progression des volumes d'investissement en immeubles de bureaux en 2011 par rapport à 2010, qui retrouve presque son niveau de 2005 tout en restant encore très en retrait en comparaison des niveaux historiques atteints en 2007 ;
- une demande placée de bureaux en Île-de-France en hausse de 13% par rapport à 2010 et qui s'établit à 2,4 millions de mètres carrés, liée à un taux moyen de vacance sur le marché des bureaux en Île-de-France de seulement 6,6 % à fin 2011 pour une offre immédiate de 3,6 millions de mètres carrés (stable depuis 2009) ;
- une offre immédiate en Île-de-France dans l'année stable depuis 2009, mais dans laquelle la part de l'offre de bureaux neufs et restructurés n'est que de 23%, et une offre future certaine à 3 ans de surfaces supérieures à 5.000 m² en progression à fin 2011 de 5% par rapport à fin 2010 ;
- des loyers moyens pour des surfaces neuves ou restructurées qui s'ajustent à la baisse (-1,3 % sur 12 mois) et des taux de rendement « prime » sur Paris Quartier Central des Affaires (QCA) stables, qui s'établissent entre 4,50% et 6,00% en fin d'année (contre 4,75%-6,00% fin 2010) ; et
- un marché de la logistique en progression marquée par rapport à 2010 avec un niveau de 2,6 millions de mètres carrés de demande placée (+20% par rapport à 2010).

A court terme, le marché de l'investissement tertiaire en France, bien que porté par un marché aux fondamentaux sains et bénéficiant d'une offre réduite de produits neufs ou restructurés, pourrait subir les effets des incertitudes économiques sur les décisions d'implantation des entreprises ainsi que les effets négatifs d'une restriction des volumes de financement bancaire.

6.2.2 Le marché du logement en France

Même si les volumes de vente peuvent connaître des variations importantes comme l'a montré la chute brutale en 2008 du marché du logement neuf en France, celui-ci apparaît comme structurellement demandeur, soutenu notamment par des facteurs démographiques et un retard cumulé de constructions neuves.

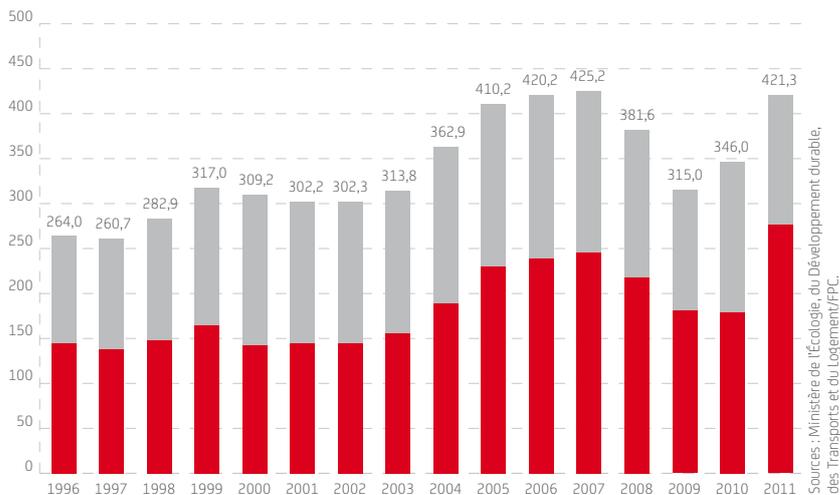
L'activité de construction de logements neufs

Le nombre de mises en chantier de logements neufs (comprenant, outre les logements neufs produits par les promoteurs privés, les opérateurs sociaux, les opérateurs publics, les maisons individuelles en diffus, les maisons de retraite...) est en progression de 21,8% en 2011 avec 421.306 unités (Source : Ministère de l'Écologie, du développement durable, des Transports et du Logement).

Mises en chantier de logements neufs en France

■ Promotion – Social – Public ■ Individuel diffus

en nombre de logements



Le Groupe est présent principalement sur le marché de la promotion privée, et dans une moindre mesure, sur le marché de l'individuel diffus au travers de son activité de lotissement.

Facteurs favorisant une demande structurelle de logements

La demande de logements neufs est structurellement portée par les facteurs démographiques. Selon l'INSEE, la France compte 65,4 millions d'habitants au 1^{er} janvier 2012. La population s'est accrue en 2011 au même rythme que ces dernières années (+ 0,5%), rythme légèrement moindre qu'au début des années 2000 (+ 0,7% par an entre 2001 et 2006).

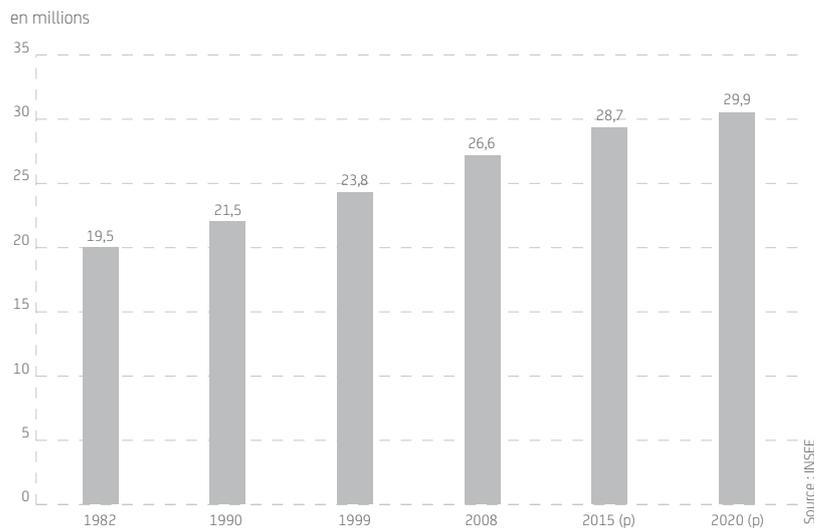
Au 1^{er} janvier 2011, la France, avec 12,9% des 502 millions d'européens, se maintient au 2^e rang des pays les plus peuplés de l'Union européenne des 27, derrière l'Allemagne (16,3%) et devant le Royaume-Uni et l'Italie (12,4% et 12,1%). Par ailleurs, avec un taux de fécondité de 2,01 en 2011, la France (avec l'Irlande à 2,07) est en tête des pays européens (source : INSEE).

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

Le nombre moyen de personnes par ménage diminue progressivement ; il est passé de 2,6 personnes par ménage en 1990 à 2,4 personnes en 1999 et à 2,3 personnes en 2008. Il pourrait atteindre 2,14 personnes par ménage en 2020 selon les projections de l'INSEE.

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

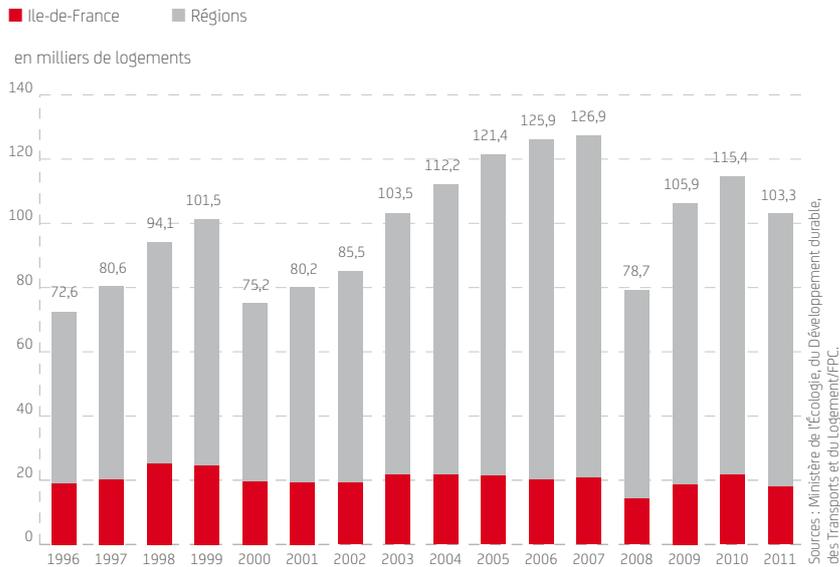
Nombre de ménages en France



La demande de logements neufs est également soutenue par la proportion de plus en plus importante des personnes de 60 ans et plus dans la population française : elle était de 18,5 % en 1982, elle est estimée à 23,7 % au 1^{er} janvier 2012 et devrait augmenter sensiblement dans les années à venir (26,4 % en 2020 – source : INSEE) en raison de l'impact des générations du baby-boom. La croissance des tranches d'âge proches de la retraite, possédant encore une longue espérance de vie, soutient notamment la demande pour des résidences secondaires, en particulier dans les régions du Sud et de l'Ouest de la France.

L'offre et la demande dans le segment de la promotion privée

Nombre de réservations de logements en France



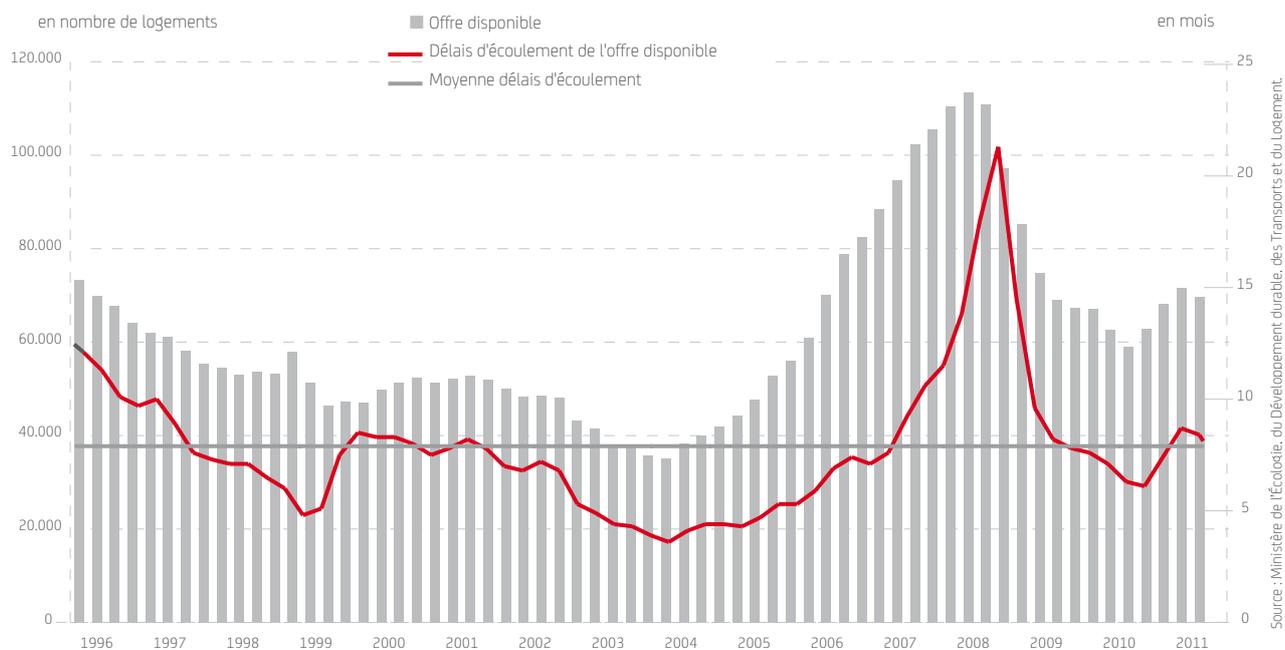
Le graphique ci-dessus présente l'évolution des réservations de logements neufs dans le segment de la promotion privée en France depuis 1996 (étant précisé que les réservations précèdent les mises en chantier des logements, ce qui explique le décalage entre les données du graphique ci-dessus et celles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

Après la reprise du marché en 2009, qui s'est poursuivie en 2010, les ventes de logements neufs par les promoteurs privés sont en recul en 2011 de 10,5 % à 103.296 logements, à un niveau légèrement en deçà de la moyenne annuelle constatée sur les dix dernières années (107.900 unités). La tendance à la baisse d'activité s'observe dans la quasi-totalité des marchés, y compris dans des zones tendues comme l'Île-de-France, Rhône-Alpes ou Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le nombre de logements neufs mis en vente (118.419 unités) poursuit quant à lui sa progression (+ 7,2 % par rapport à 2010), alimentant la croissance de l'offre disponible. Après avoir atteint son niveau le plus haut en septembre 2008, l'offre commerciale disponible sur le marché du logement neuf s'était fortement contractée en 2009 et 2010. En 2011, elle s'inscrit à nouveau en hausse de 17,4 % par rapport à 2010 à 69.747 logements. Conséquence de l'augmentation de l'offre disponible, les délais d'écoulement de l'offre passent de 6,5 mois en 2010 à 7,9 mois en 2011.

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

Offre commerciale de logements neufs



L'offre commerciale disponible de 69.747 logements neufs à fin 2011 se décompose en 61.312 appartements neufs et 8.435 maisons individuelles groupées.

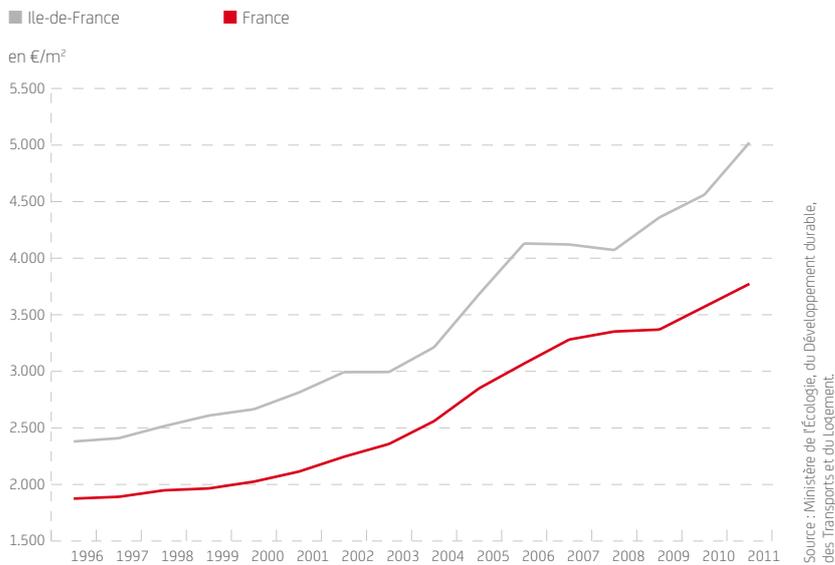
Sur les 61.312 appartements neufs disponibles à l'offre fin 2011, 61,7% (37.812 appartements) concernaient des projets non encore lancés par les promoteurs, 33,5% des opérations en cours de construction (20.583 appartements) et seulement 4,8% des appartements achevés invendus (2.917 appartements).

Le prix de vente moyen des appartements neufs poursuit sa remontée entamée en 2010 (+ 5,7 %) pour atteindre 3.773 euros/mètre carré en 2011. Le prix moyen des maisons individuelles groupées augmente de 3,3% et atteint 247,5 milliers d'euros en 2011.

Entre 1996 et 2011, l'augmentation moyenne des prix est de 101,2% pour le logement collectif (prix/mètre carré) et de 100,2% pour l'individuel groupé (prix par logement).

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

Évolution des prix des logements collectifs neufs

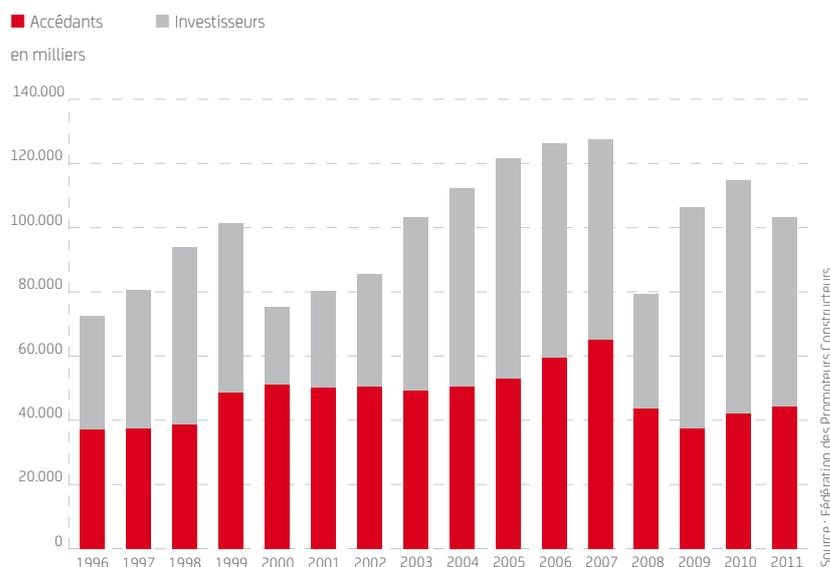


Les acquéreurs de logements neufs en France

Les acquéreurs de logements neufs se répartissent en deux grandes catégories : les accédants à la propriété (propriétaires occupants) et les investisseurs locatifs. Après un point haut en 2007 à 65.000 logements, les ventes en accession s'établissent à 44.400 logements en 2011, proche du niveau moyen des quatre dernières années (42.400 logements). Après un point bas atteint en 2009 (36 % des ventes au détail), la proportion de ces ventes par rapport aux ventes investisseurs progresse pour atteindre 43 %. Ce niveau reste néanmoins inférieur à la moyenne des 15 dernières années (49 %).

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

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



La forte progression des ventes faites aux investisseurs particuliers en 2009 s'explique par l'introduction d'un nouveau dispositif d'incitation fiscale particulièrement puissant (dispositif Scellier) et des rentabilités locatives attractives. La réduction progressive des avantages fiscaux offerts par ce dispositif et une tendance à l'érosion des rentabilités locatives offertes expliquent la décroissance des ventes faites aux investisseurs particuliers en 2011. Outre le fait que l'investissement locatif est aujourd'hui considéré comme un produit d'épargne retraite à part entière, il est aussi l'un des seuls qui puisse être aisément réalisé par les particuliers en utilisant l'effet de levier du crédit bancaire. Si la part des ventes faites aux investisseurs particuliers cède 6 points en 2011 à 57 %, elle reste encore supérieure de 6 points à la moyenne des 15 dernières années (51 %).

6.2.3 Le marché de l'immobilier tertiaire en France

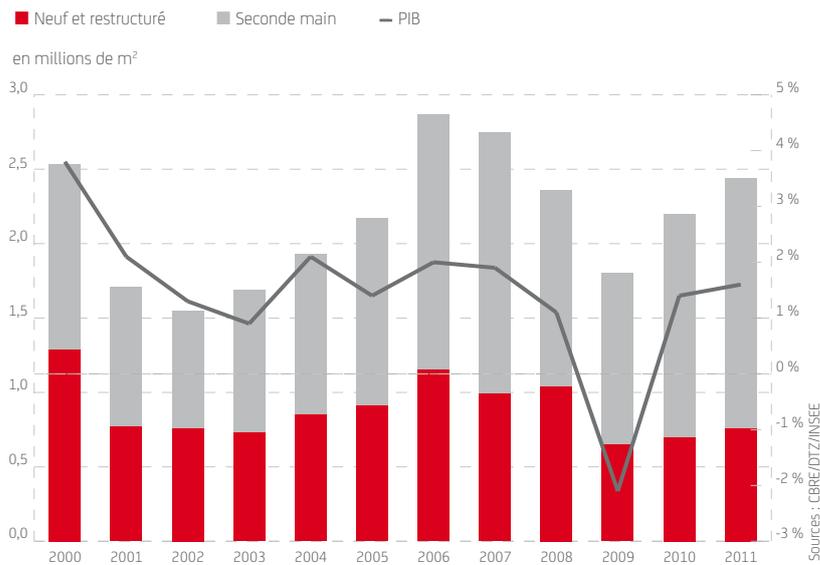
Le secteur de l'immobilier tertiaire est influencé par l'environnement macroéconomique, et notamment par la croissance économique, par la tertiarisation de l'économie et par la santé financière des entreprises. Ce marché présente les caractéristiques suivantes :

- un marché français marqué par une reprise très nette de l'investissement en immobilier tertiaire en 2011 (+ 29 %), qui place l'année 2011 dans la moyenne des volumes annuels enregistrés entre 2003 et 2010 (avec de fortes variations selon les années), mais qui reste néanmoins à un niveau bien inférieur à celui des années 2006-2007 qui avaient enregistré les plus hauts niveaux historiques ;
- en Île-de-France, des volumes de surfaces placées en hausse (+ 13 %) en 2011, et un délai d'écoulement de l'offre en baisse aussi bien dans le neuf que dans l'ancien ;
- un taux moyen de vacance sur le marché des bureaux en Île-de-France de 6,6 % à fin 2011, soit un niveau stable sur un an ; et
- un marché de la logistique qui connaît lui aussi une belle progression avec une demande placée en forte hausse (+ 20 % en 2011), mais un niveau d'investissement quasi-stable.

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

Le graphique ci-dessous montre l'évolution de la demande placée de bureaux en Île-de-France sur la période 1996-2011 (la demande placée correspond à l'ensemble des transactions, à la vente ou à la location, réalisées par des utilisateurs finaux) :

Demande placée de bureaux en Île-de-France



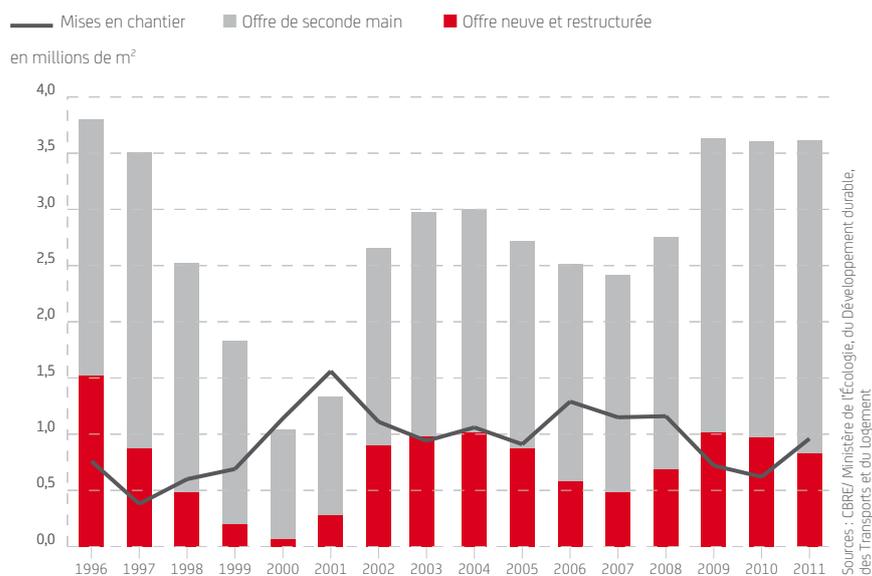
Le niveau de la demande placée s'est inscrit en progression en 2011, avec 2,4 millions de mètres carrés de bureaux, soit une progression de 13 % par rapport au niveau de 2010.

31 % des surfaces placées en 2011 ont porté sur des bâtiments neufs ou restructurés.

Si le nombre de transactions de plus de 5.000 mètres carrés est resté stable entre 2010 et 2011 (respectivement 70 et 68), leur taille moyenne a cependant progressé, avec un volume global (1 million de m²) en hausse sensible par rapport à 2010 (+ 31 %), proche de celui de 2008.

Le graphique suivant montre l'évolution de l'offre de locaux immédiatement disponibles entre 1996 et 2011 en Île-de-France en distinguant les bureaux neufs (immeuble ou partie d'immeuble construit depuis moins de cinq ans et n'ayant jamais été occupé) et l'offre dite de "seconde main" :

Offre immédiate en Île-de-France

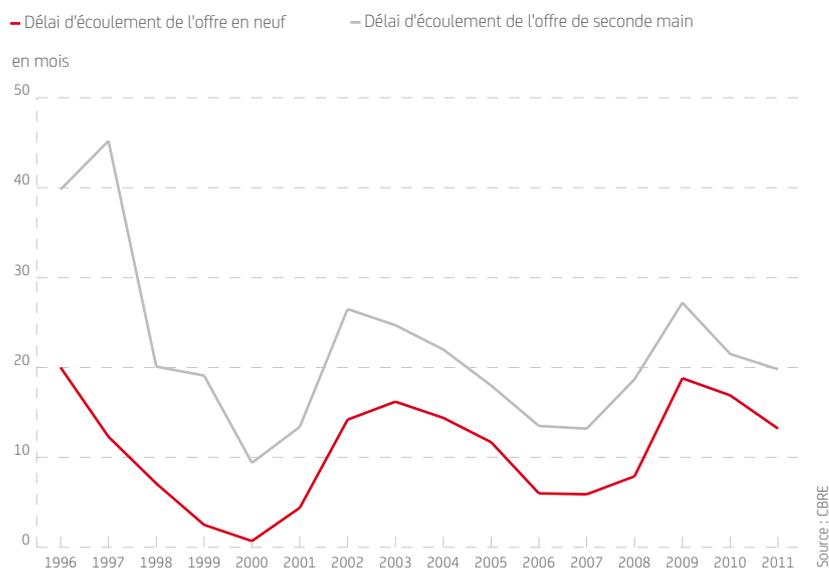


L'offre immédiate globale est stable depuis 2009, à 3,6 millions de mètres carrés. L'offre neuve et restructurée a légèrement baissé, représentant 23 % du stock immédiat.

Le volume des mises en chantier de bureaux a nettement progressé en 2011 (+ 55 %) pour atteindre un niveau (956.881 m²) relativement conforme à celui enregistré avant 2009.

En 2011, l'offre de bureaux neufs représente 13 mois de demande placée de bureaux neufs, à comparer à une offre de bureaux de seconde main représentant 20 mois de demande placée de bureaux de seconde main. Les délais d'écoulement diminuent ainsi sur le marché du neuf de 4 mois par rapport à 2010 et de 2 mois sur celui de seconde main.

Délai d'écoulement de l'offre en bureaux

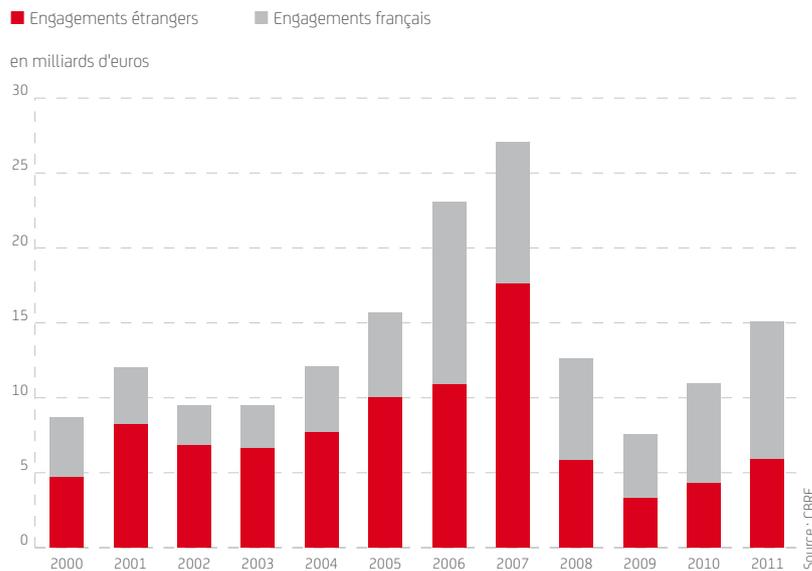


Le taux de vacance en Île-de-France reste stable à 6,6 %, à un niveau proche du taux de fluidité du marché, estimé à 7 %.

L'investissement en France

Avec 15,1 milliards d'euros (soit une hausse de 29 % par rapport à 2010), les engagements patrimoniaux en immobilier d'entreprise en France ont enregistré une reprise significative qui leur permet de dépasser le niveau de 2008. Ce volume place l'année 2011 au niveau de 2005, dans la moyenne des volumes annuels enregistrés entre 2003 et 2010 (avec de fortes variations selon les années) mais demeure toutefois inférieur à celui des années 2006 et 2007, qui avaient enregistré les plus hauts niveaux historiques, comme le montre le graphique ci-après :

Investissement en immobilier d'entreprise en France



Le bureau demeure le produit phare avec 79 % des engagements, un chiffre en hausse de 11 points par rapport à 2010. La part des commerces, qui avait fortement augmenté au cours des deux dernières années, revient à un niveau plus faible (15 % des engagements). Les entrepôts représentent désormais seulement 6 % de l'investissement en France.

L'Île-de-France est plus que jamais la région privilégiée des investisseurs avec 81 % des engagements, contre 77 % en 2010. Dans un marché caractérisé par un regain d'offre de qualité, la demande est restée très soutenue en raison de l'importance des fonds propres cherchant à se placer dans l'immobilier.

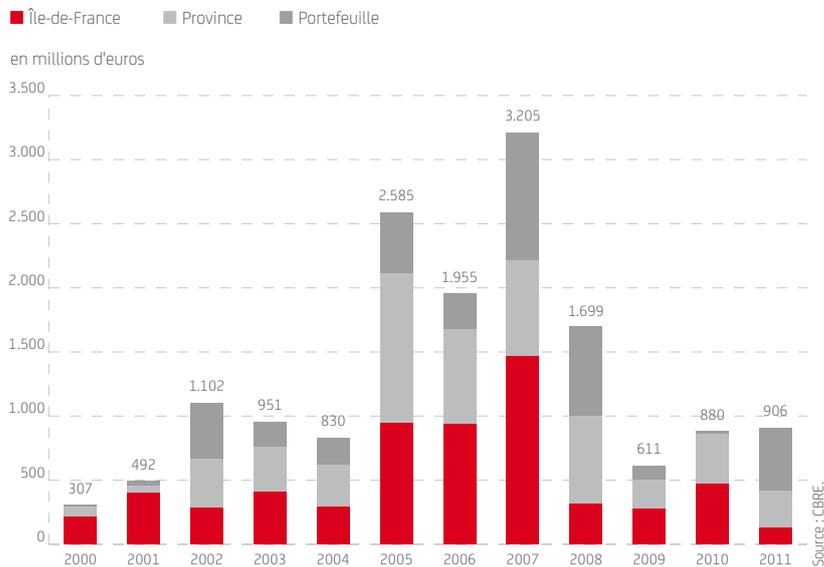
En 2011, le marché de l'investissement a été principalement animé par les assureurs, les OPCI, les fonds de pension et les SCPI (qui enregistrent un record de 1,8 milliard d'euros d'engagements). En revanche, les fonds ouverts ont été désinvestisseurs nets suite à l'important mouvement de cessions constaté sur la fin de l'année et qui pourrait se poursuivre en 2012.

Les taux "prime" pour les bureaux à Paris QCA sont restés quasiment stables pour s'établir entre 4,50 % et 6,00 % en fin d'année (contre 4,75 %-6,00 % fin 2010) (source : CBRE).

Marché de la logistique

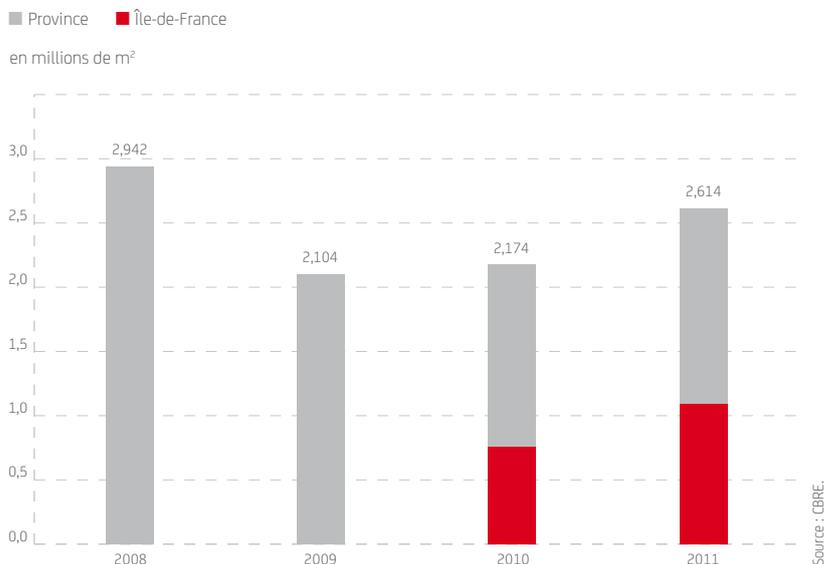
Après une très forte chute en 2009, le marché de l'investissement logistique en France a enregistré une progression marquée en 2010 (+ 45 %). En 2011 cependant, la logistique n'a pas réellement profité de la croissance du marché de l'investissement, avec une quasi-stagnation par rapport à 2010 (+ 3 %). Avec un volume de plus de 900 millions d'euros, le niveau atteint demeure nettement inférieur à celui des années 2005-2008, au cours desquelles avaient été atteints les meilleurs niveaux historiques du marché.

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



La demande placée sur le marché de la logistique a fortement progressé en 2011 (+20 %) à 2,6 millions de mètres carrés, soit un niveau encore légèrement inférieur à celui de 2008.

Demande placée d'entrepôts de plus de 5.000 m² en France



NB : CBRE a modifié la classification de la logistique en englobant désormais tous les entrepôts de plus de 5.000 m² contre 10.000 m² auparavant.

L'axe Nord-Sud demeure plus que jamais prépondérant, avec une demande placée concentrée dans les régions Île-de-France (42 %), couloir rhodanien (13 %), Grand Nord (16 %) et Grand Sud (14 %). La demande progresse dans l'ensemble des régions, particulièrement en Île-de-France et dans le Grand Nord. La demande placée a essentiellement porté sur les meilleurs produits (classe A) qui ont représenté 63 % des transactions. Près de la moitié des transactions franciliennes portent sur des petites surfaces (5.000 à 10.000 m²).

Le stock immédiat a baissé en 2011 (-24 %) et s'élève désormais à 3,5 millions de mètres carrés. Les projets en blanc (50.100 m²) sont désormais quasi inexistantes et les projets en gris (3,6 millions de mètres carrés) sont en baisse (pour la définition générale de projets "en blanc" ou "en gris", voir 6.3.2.6 "Typologie des modes de réalisation des projets"). La tendance est désormais au développement d'opérations clé en main (23 % des transactions en 2011) pour des utilisateurs identifiés, qui représentent un investissement plus sécurisé dans le contexte économique actuel (source : CBRE).

6.3 DESCRIPTION DES PRINCIPALES ACTIVITÉS DE NEXITY

6.3.1 Immobilier résidentiel

6.3.1.1 RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Nexity est un acteur majeur en France dans les métiers de la promotion de logements neufs et du lotissement (développement de lots de terrains à bâtir). Le Groupe a enregistré 11.424 réservations de logements neufs en France en 2011 auxquelles s'ajoutent 2.834 réservations de lots de terrains à bâtir. Les réservations de logements se décomposent en 10.805 pour le pôle Immobilier résidentiel et 619 pour l'activité vente de logements neufs d'Iselection.

Le tableau suivant présente le nombre de réservations pour les exercices clos le 31 décembre 2009, 2010 et 2011 :

RÉSERVATIONS (EN NOMBRE)

Au 31 décembre	2011	2010	2009
Logements	11.424	11.854	10.808
Lots de terrains	2.834	2.869	2.205
Total	14.258	14.723	13.013

Le Groupe exerce ses activités de promotion et de lotissement sur l'ensemble du territoire français. Les réservations de logements neufs en 2011 se répartissent (en nombre hors les 619 réservations réalisées par Iselection) à raison de 29 % en Île-de-France et de 71 % en province à partir de 22 implantations territoriales. Les réservations de lots de terrains à bâtir en 2011 se répartissent (en nombre) à raison de 11 % en Île-de-France et 89 % en province à partir de 23 agences. Cette répartition résulte de la volonté historique du Groupe de se développer sur tous les métiers aussi bien en Île-de-France qu'en province.

Le Groupe offre une large gamme de produits de logements neufs, vendus à une clientèle d'accédants à la propriété (résidences principales et secondaires) et d'investisseurs locatifs. Pour les accédants, un effort de développement a été fait sur la primo-accession et en particulier, dans les quartiers rénovés dans le cadre du programme de l'ANRU et leur périmètre étendu. Les projets bénéficient entre autre d'un taux de TVA réduit à 5,5 % (7 % à partir du 1^{er} janvier 2012). Les investissements locatifs permettent aux investisseurs particuliers de bénéficier d'avantages fiscaux accordés régulièrement en France depuis de nombreuses années et renouvelés avec le dispositif Scellier depuis début 2009 (voir paragraphe 6.6 "Environnement législatif et réglementaire" pour une description des principaux dispositifs fiscaux applicables à l'investissement locatif en France). L'activité de lotissement (aménagement - terrains à bâtir) permet au Groupe d'être présent indirectement sur le segment des maisons individuelles en diffus et d'élargir la gamme de produits offerts à ses clients particuliers.

6.3.1.2 STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU PÔLE IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

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

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

- d'élargir sa gamme de produits en poursuivant :
 - une croissance de la production adaptée aux primo-accédants (propriétaires occupants achetant pour la première fois leur résidence principale),
 - l'élaboration d'une offre globale adaptée aux besoins des clients investisseurs particuliers avec une proposition commerciale comprenant, au-delà du logement, une gamme de services incluant notamment le courtage de crédits immobiliers, la gestion, la première mise en location et l'assurance du bien immobilier,
 - l'élaboration d'une offre de logements à destination des investisseurs institutionnels, dont les bailleurs sociaux,
 - le développement de résidences gérées avec services : essentiellement des résidences étudiantes et, au travers d'un partenariat avec Ægide et Domitys, des résidences seniors,
 - le développement de logements selon les principes du développement durable, et
 - le développement de logements bénéficiant de procédés constructifs optimisés (Nexity Access Design) en vue de faciliter la solvabilisation des primo-accédants.
- en fonction de l'évolution des marchés locaux, de consolider ou d'accroître son maillage territorial, afin d'assurer une couverture plus fine du territoire français, prioritairement en zone urbaine. Ce renforcement se fait par :
 - la croissance de ses implantations existantes,
 - des acquisitions ponctuelles de portefeuilles fonciers, des associations avec des promoteurs locaux et/ou éventuellement des opérations de croissance externe,
 - le développement de la synergie entre l'activité de lotissement et celle de logements neufs, notamment dans les régions où la taille du marché local ne permet pas de justifier l'implantation directe permanente d'une filiale pour l'activité de logements neufs,
 - le développement de synergies avec les réseaux de franchise immobilière animés par le Groupe, tant en termes d'apports d'opportunités foncières que de renforcement de la capacité de distribution de ses produits, et
 - la mise à profit de la capacité de distribution complémentaire apportée par Iselection, qui bénéficie d'accords de distribution avec la quasi-intégralité du réseau des Caisses régionales des Caisses d'Épargne et quelques membres du réseau des Banques Populaires ;
- d'assurer la montée en puissance de son implantation en Italie du Nord et de procéder au développement progressif et mesuré, en fonction des opportunités de marché, d'une activité de promotion résidentielle en Pologne ; et
- de bénéficier, notamment en Île-de-France, des opportunités foncières générées dans le cadre de son activité de régénération urbaine (Villes & Projets), décrite ci-après au paragraphe 6.3.5 "Régénération urbaine - Villes & Projets").

6.3.1.3 PRODUITS

Logements neufs

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

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

Les programmes du Groupe sont assez différenciés, respectant à la fois les particularités locales et les standards du Groupe. Chaque programme offre aux clients la possibilité de personnaliser leur logement parmi des choix limités, tout en permettant au Groupe de produire des logements à coûts maîtrisés et prix compétitifs et de maintenir une rentabilité conforme à ses objectifs. En outre, la construction de logements par tranche (décrite au paragraphe 6.3.1.6 "Déroulement des projets et gestion des risques") permet au Groupe d'adapter le cas échéant la programmation des tranches suivantes et de réduire les risques de commercialisation.

Le Groupe cherche à rester novateur et à anticiper les préférences des clients de demain. Ainsi, plusieurs immeubles ont déjà été conçus selon les principes du développement durable. L'ensemble de la production est conçue en BBC depuis le début de l'année 2010 (voir paragraphe 6.7.3 "Responsabilité sociétale"). Le Groupe a également conçu des immeubles de villas superposées (c'est-à-dire des immeubles avec des étages à double hauteur et des appartements en duplex). Le Groupe entend développer par ailleurs un nouveau concept de tours de logements en duplex, articulés autour de cours-jardins superposées à différents niveaux constituant une forme de "village vertical" (projet "Habiter le ciel" développé notamment avec l'architecte Roland Castro). Le Groupe a également mené des recherches avec le même partenaire en vue de lancer un débat public, avec les collectivités locales, sur les thèmes d'un aménagement adapté de la proximité des gares, reposant sur une plus grande mixité des usages ("Libérer les usages"), sur la possibilité d'autoriser, sous certaines conditions, des constructions dans certaines zones inondables ("Vivre le fleuve") et sur un concept de tour aux usages mixtes (logements, bureaux, commerces, résidences étudiantes et pour personnes âgées...) qui s'attache à réconcilier hauteur, mixité et partage des usages ("Élever la Ville").

Le partenariat initié avec Ægide, dont le Groupe détient 33,6 %, permet le développement de résidences non-médicalisées avec services pour seniors. Dans ce cadre, onze nouveaux projets ont été lancés commercialement en 2011 représentant environ 1.400 logements.

Le Groupe poursuit également l'élargissement de son offre vers les bailleurs sociaux et institutionnels.

Lotissement

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

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

Le nombre de lots par opération varie de quelques lots à plusieurs centaines, l'opération moyenne étant d'environ 42 lots.

Le Groupe exerce son activité de lotissement (Aménagements & terrains à bâtir) en privilégiant les principes du développement durable. Il est ainsi le premier opérateur privé sur le secteur en France à avoir été certifié ISO 14001 (norme portant sur la gestion environnementale).

6.3.1.4 CLIENTS

Les clients du pôle Immobilier résidentiel de Nexity sont des accédants à la propriété et des autres accédants (déjà propriétaires de leur résidence principale) achetant un nouveau logement pour y habiter, des particuliers investisseurs achetant un logement pour le mettre en location et des investisseurs institutionnels achetant un immeuble en bloc pour en retirer des revenus locatifs. Le pôle Immobilier résidentiel bénéficie ainsi d'une clientèle diversifiée.

Les clients de l'activité logement

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

LOGEMENT

(% du total)	2011	2010	2009	Évolution 2011-2010	Évolution 2010-2009
Accession					
Résidence principale	2.766 25,6%	2.654 24,1%	2.673 25,8%	+ 4,2%	- 0,7%
Primo-accédants	2.119 19,6%	2.060 18,7%	2.139 20,7%	+ 2,8%	- 3,7%
Autres accédants	647 6,0%	594 5,4%	534 5,2%	+ 9,0%	+ 11,2%
Résidence secondaire	149 1,4%	148 1,3%	201 1,9%	+ 0,5%	- 26,3%
Total accédants	2.915 27,0%	2.802 25,5%	2.874 27,8%	+ 4,0%	- 2,5%
Investisseurs particuliers	4.921 45,5%	6.123 55,6%	5.235 50,6%	- 19,6%	+ 17,0%
Investisseurs institutionnels	2.969 27,5%	2.080 18,9%	2.243 21,7%	+ 42,7%	- 7,3%
TOTAL	10.805 100%	11.005 100%	10.352 100%	- 1,8%	+ 6,3%

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

En 2011, les réservations effectuées auprès des investisseurs particuliers représentent 46 % du total des réservations de logements contre 56 % fin 2010. Les avantages fiscaux de la loi Scellier, bien qu'en baisse par rapport à ceux prévalant en 2010, ont continué à séduire en 2011 un grand nombre d'investisseurs (voir paragraphe 6.6.3.1 pour la description des dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif). En effet, sur les 4.921 réservations effectuées par les investisseurs particuliers, 76 % l'ont été dans le cadre de la loi Scellier, 23 % dans le cadre du dispositif Censi-Bouvard et 1 % en Prêt Locatif Social (PLS).

Les réservations réalisées auprès des particuliers accédants représentent 27 % des ventes en 2011, en baisse par rapport à 2010 (25,5 % des ventes).

Les primo-accédants représentent près de 73 % des clients accédants, stable en nombre par rapport à 2010.

Les secundo-accédants ne représentent que 7 % du total des réservations 2011, soit un niveau proche de celui de 2010.

Description des principales activités de Nexity

Les réservations effectuées aux investisseurs institutionnels représentent plus de 27 % (19 % en 2010). Le nombre important de ventes aux investisseurs institutionnels, essentiellement des opérateurs sociaux, est facilité par les relations privilégiées que le Groupe noue avec ces opérateurs dès le montage des opérations. En complément de cette activité récurrente, plusieurs transactions significatives ont également été réalisées auprès de mutuelles d'assurances ou de SCPI Scellier.

Globalement, les logements réservés en habitat social (zone ANRU, vente en bloc à des organismes sociaux) représentent 34 % des réservations 2011 (comparé à 31 % en 2010).

L'évolution des prix moyens au mètre carré enregistrée par le Groupe en 2011 est en ligne avec celle du marché. Le prix moyen TTC par logement réservé (hors vente en bloc aux institutionnels) s'établit à 226,4 milliers d'euros en 2011, contre 208,6 milliers d'euros en 2010 sous l'effet de l'augmentation du prix moyen au mètre carré (3.848 euros par mètre carré en 2011 contre 3.601 euros en 2010) et, dans une moindre mesure, de la progression de la surface moyenne (58,9 mètres carrés en 2011 contre 57,9 mètres carrés en 2010). C'est en Île-de-France que la croissance des prix a été la plus marquée (+ 12,7 % entre 2010 et 2011), ce qui a contribué de manière significative à l'augmentation du prix moyen. La progression du prix moyen des logements vendus s'explique ainsi en partie par les 148 ventes réalisées à Paris en 2011, dont le prix moyen s'élevait à 728 milliers d'euros. Si l'on retrace les ventes de celles réalisées à Paris intra-muros, le prix moyen se serait élevé à 217 milliers d'euros (contre 205 milliers d'euros en 2010). En province, le prix moyen s'élève à 196 milliers d'euros.

Le prix moyen au mètre carré d'un logement pour les accédants en résidence principale croît de 10,6 % en 2011 en raison de la part importante de ces acquéreurs en Île-de-France (50,7 % des clients primo-accédants). À l'inverse, le prix moyen au mètre carré des logements acquis par les investisseurs particuliers, principalement situés en province, ne croît que de 4,2 %.

Le tableau suivant présente les moyennes de prix et tailles des logements réservés par les clients individuels en France du pôle Immobilier résidentiel de Nexity :

LOGEMENT

	2011	2010	2009
Accédants – résidence principale			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.827	3.461	3.094
Taille moyenne (en m ²)	71	70	69
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	271,3	243,8	212,2
Accédants – résidence secondaire			
Prix moyen par m ² (en euros)	4.981	4.093	4.322
Taille moyenne (en m ²)	62	62	59
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	309,3	255,0	256,3
Investisseurs			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.823	3.669	3.554
Taille moyenne (en m ²)	52	52	52
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	198,6	192,2	185,1
Tous clients			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.848	3.601	3.393
Taille moyenne (en m ²)	59	58	58
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	226,4	208,6	195,8

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

En général, les clients acquéreurs de résidences principales sont plus jeunes et ont des revenus annuels plus faibles que les clients acquéreurs des résidences secondaires ou les investisseurs particuliers. Le prix moyen des logements acquis par les investisseurs particuliers est inférieur à celui des accédants en raison d'une taille moyenne des logements plus réduite.

Le tableau suivant présente l'âge et les revenus annuels moyens en euros des clients individuels :

LOGEMENT

	2011	2010	2009
Accédants – résidence principale			
Âge moyen	39	38	37
Revenus annuels moyens	46.036	42.929	40.275
dont Primo-accédants			
Âge moyen	35	35	34
Revenus annuels moyens	40.800	36.788	33.969
dont Acheteurs déjà propriétaires			
Âge moyen	51	50	50
Revenus annuels moyens	62.943	66.259	59.455
Accédants – résidence secondaire			
Âge moyen	56	57	55
Revenus annuels moyens	88.705	76.128	69.087
Investisseurs			
Âge moyen	47	46	46
Revenus annuels moyens	83.518	84.516	84.355
Tous clients			
Âge moyen	45	44	43
Revenus annuels moyens	69.530	71.690	69.061

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

Les clients de l'activité lotissement

Les réservations de lots de terrains à bâtir du Groupe en 2011 concernent essentiellement le secteur résidentiel pour des particuliers (82 % des réservations) ou des promoteurs immobiliers (18 % des réservations), éventuellement appartenant au Groupe.

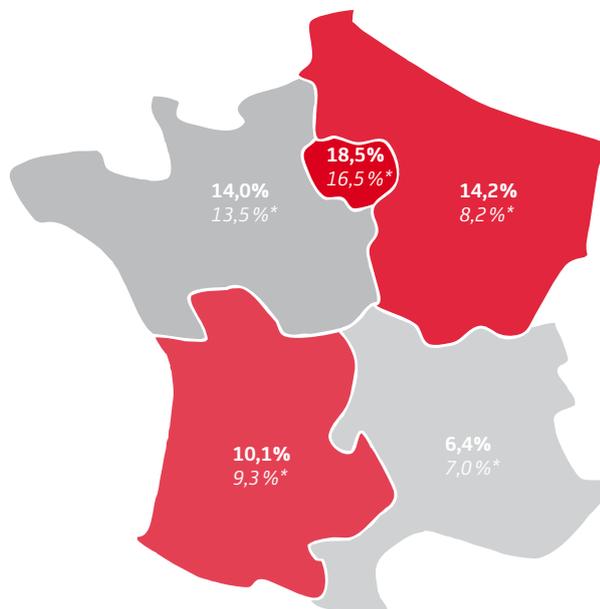
6.3.1.5 IMPLANTATIONS GÉOGRAPHIQUES

Ventilation géographique de l'activité logement

Nexity Logement a été l'un des premiers acteurs nationaux à reconnaître l'importance du développement en province où la croissance du marché est la plus importante et a consolidé ainsi depuis 2000 une forte implantation en province afin de densifier sa présence en dehors de la région parisienne. Cette volonté découle de l'objectif de se positionner principalement sur les produits de milieu de gamme, plus limités en Île-de-France en raison du niveau élevé des prix et de la rareté foncière. Ainsi, hors Iselection, le nombre de réservations de logements neufs du Groupe en dehors de l'Île-de-France est passé de 2.577 logements en 1997 (51 % du total) à 7.696 logements en 2011 (71 % du total).

Le Groupe conforte ses parts de marché qui passent de 10,3 % à 11,1 % entre 2010 et 2011. La région Nord-Est affiche une progression importante à 14,2 % de part de marché, contre 8,2 % en 2010. La part de marché du Groupe en Île-de-France, déjà élevée en 2010 à 16,5 %, progresse encore pour atteindre 18,5 %. Les parts de marché sont calculées par le rapport du nombre total de réservations de logements neufs enregistrées en France par le Groupe sur le nombre de réservations de logements neufs en France présenté au paragraphe 6.2.2 "Le marché du logement en France".

Le graphique ci-dessous présente les parts de marché des logements neufs dans les régions en 2011 :



*parts de marché en 2010.

Le tableau suivant indique le prix moyen TTC des logements réservés en France par les clients individuels du pôle Immobilier résidentiel, sur la période 2009-2011 :

(en milliers d'euros)	2011	2010	2009
Île-de-France	300,0	266,2	242,1
Province	195,7	185,1	176,2
Groupe	226,4	208,6	195,8

La hausse du prix moyen en Île-de-France (+12,7%) est en partie liée au poids des réservations dans Paris intra-muros, 45% supérieures en nombre à l'an dernier, et qui atteignent un prix moyen de 728,3 milliers d'euros (contre 500,2 milliers d'euros en 2010). Hors les réservations de Paris intra-muros, le prix moyen 2011 en Île-de-France est de 272,7 milliers d'euros contre 257,4 milliers d'euros en 2010 à retraitement équivalent, soit une hausse de 5,9%.

Activité à l'international

A l'étranger, le Groupe n'est significativement présent dans le domaine de la promotion de logements neufs qu'en Italie du Nord, à travers sa filiale Nexity-Residenziale Italia, dont le développement a été initié en 2007 avec un partenaire local. Au total, 17 opérations ont été lancées commercialement, essentiellement dans les régions de Milan et de Turin, représentant une offre commerciale de 319 logements au 31 décembre 2011. Sur l'exercice 2011, 174 compromis de vente ("*compromessi*") ont été enregistrés pour un chiffre d'affaires TTC total de 61 millions d'euros (contre 162 compromis pour un chiffre d'affaires TTC total de 52 millions d'euros en 2010).

Le Groupe a par ailleurs procédé en 2010 au recrutement d'une équipe et à l'ouverture d'une activité de promotion résidentielle en Pologne, qui aura vocation à se développer progressivement en fonction des opportunités de marché.

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

Ventilation géographique de l'activité lotissement

L'activité de lotissement du Groupe se réalise principalement en province, ce qui s'explique essentiellement par une disponibilité de terrains à lotir plus importante en province et par leur raréfaction en Île-de-France. Le nombre de lots réservés en Île-de-France ne représentait ainsi que 11 % du total de lots réservés en 2011.

Implantations régionales

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

Au total, le pôle Immobilier résidentiel de Nexity est présent en France dans 30 agglomérations à fin 2011 avec 45 implantations.

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

Le tableau suivant montre le potentiel d'activité du Groupe en 2009, 2010 et 2011 et sa répartition entre l'Île-de-France et la province :

LOGEMENT

	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
LOGEMENT⁽¹⁾			
Nombre de programmes en cours de commercialisation			
Île-de-France	42	28	35
Province	122	135	146
Total	164	163	181
Potentiel d'activité (en nombre de logements)			
• Offre commerciale totale			
Tranches commercialisées			
Île-de-France	1.182	761	872
Province	3.020	2.781	2.791
Sous-total	4.202	3.542	3.663
Tranches non commercialisées			
Île-de-France	1.722	1.504	1.584
Province	2.566	1.919	2.751
Sous-total	4.288	3.423	4.335
Total	8.490	6.965	7.998
dont Île-de-France	2.904	2.265	2.456
dont Province	5.586	4.700	5.542
• Potentiel sous promesse non lancé			
Île-de-France	3.775	4.125	2.634
Province	10.878	10.195	8.425
Total	14.653	14.320	11.059
Total du potentiel d'activité logement	23.143	21.285	19.057
dont Île-de-France	6.679	6.390	5.090
dont Province	16.464	14.895	13.967

LOTISSEMENT

Nombre de programmes en cours de commercialisation			
Île-de-France	18	25	24
Province	73	84	98
Total	91	109	122
Potentiel d'activité (en nombre de lots)			
• Offre commerciale totale			
Île-de-France	729	609	799
Province	2.172	2.075	2.191
Total	2.901	2.684	2.990
• Potentiel sous promesse non lancé			
Île-de-France	1.221	1.006	1.202
Province	4.957	5.716	4.497
Total	6.178	6.722	5.699
Total du potentiel d'activité lotissement	9.079	9.406	8.689
dont Île-de-France	1.950	1.615	2.001
dont Province	7.129	7.791	6.688

(1) Hors terrains sous promesse des opérations développées dans le cadre de l'activité de régénération urbaine (décrit au paragraphe 6.3.5 "Régénération urbaine-Villes & Projets").

6.3.1.6 DÉROULEMENT DES PROJETS ET GESTION DES RISQUES

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

Les prix des terrains achetés, frais de notaires et indemnités versés par le pôle Immobilier résidentiel de Nexity en France au cours des exercices clos les 31 décembre 2009, 2010 et 2011 ont représenté respectivement un montant total (hors taxes) de 139, 273 et 352 millions d'euros.

Sélection des terrains

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

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

Signature des accords fonciers

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

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

Validation des projets par le Comité d'engagement

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

La décision du Comité d'engagement est prise sur la base de l'examen d'un dossier d'engagement qui comprend la description du terrain, une étude de marché, une étude de faisabilité, une prévision des coûts et recettes du projet, et, depuis 2009, la prise en compte systématique du respect de critères de développement durable. Le budget prévisionnel du projet, conforté par des études de marché internes et externes, doit notamment prévoir une marge minimale et un taux de rendement des capitaux investis en ligne avec des objectifs définis par la Direction du Groupe pour que le projet soit approuvé par le Comité d'engagement.

Autorisations administratives

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

Dossier de financement

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

Le financement d'un programme dépend de sa taille. Pour les programmes dont le chiffre d'affaires prévisionnel est inférieur à 20 millions d'euros TTC, le Groupe dispose d'un concours bancaire non affecté de 285 millions d'euros. Pour les programmes dont le chiffre d'affaires prévisionnel est supérieur à 20 millions d'euros TTC, le Groupe met en place un financement bancaire spécifique au programme dont le montant est fixé en fonction du plan de trésorerie du projet (voir paragraphe 10.2 "Financement"). Dans l'un comme l'autre cas, le Groupe peut également financer le programme, en tout ou partie, par recours à sa trésorerie disponible.

Sous-traitants et fournisseurs

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

Le Groupe n'a pas de politique d'exclusivité avec des sous-traitants et fournisseurs. Il entretient toutefois des relations privilégiées avec certains sous-traitants et fournisseurs qui répondent aux critères qualitatifs et financiers du Groupe en les consultant régulièrement lors de ses appels d'offres. Au cours de l'exercice 2011, le premier fournisseur du pôle Immobilier résidentiel a représenté 29 millions d'euros de charges, soit 2,3 % du montant cumulé des charges et les dix premiers fournisseurs ont représenté 152 millions d'euros de charges, soit 12,2 % du montant cumulé des charges, toutes taxes comprises.

Une politique d'achat groupé a toutefois été lancée en 2011 pour mieux maîtriser le prix et la qualité des produits sélectionnés tels que les ascenseurs, les éléments de salles de bains, le carrelage, les cloisons, les portes, etc. Plusieurs contrats-cadre ont été signés début 2012 ou sont en cours de négociation.

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

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

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

Commercialisation et construction

La filiale entame le processus de commercialisation après obtention du permis de construire. Chaque lancement commercial est validé en Comité d'engagement après examen du budget d'engagement actualisé. Dans un deuxième temps, un "Comité d'acquisition" approuve toute acquisition foncière en fonction du déroulement de la commercialisation et du budget actualisé.

Le Groupe se fixe généralement, pour le lancement des travaux de construction, un taux de commercialisation minimum de 40 % en valeur ou en nombre de logements pour l'opération ou la tranche de l'opération concernée. Est également vérifié, au-delà du pourcentage de réservations, l'acceptation ou l'avancement des dossiers de crédit des acquéreurs. Toutefois, la situation commerciale de chaque programme (comprenant la typologie des logements réservés par rapport aux logements restants du programme) est considérée individuellement avant le lancement des travaux. Le taux de commercialisation est généralement supérieur à 40 % avant le lancement des travaux. Ainsi, le taux de commercialisation moyen des logements enregistré par le Groupe avant le début des travaux de construction était de l'ordre de 76 % en 2011 (77 % en 2009 et 2010).

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

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

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

Suivi des budgets

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

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

Livraison

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

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

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

Service après-vente

Le Groupe fournit aux acquéreurs de logements un service après-vente d'une durée de deux ans après la livraison. Ce service, qui est mis en œuvre par les filiales du Groupe et a été créé à la demande des assureurs, a pour but d'offrir un service de qualité aux clients, de maintenir les taux de prime actuels et de gérer la garantie de parfait achèvement et la garantie de bon fonctionnement en minimisant les appels aux assurances. Lorsqu'un client signale une défectuosité (au moment de la remise des clés ou après la livraison) et en cas de mise en jeu de la garantie de parfait achèvement (un an) ou de la garantie de bon fonctionnement (deux ans), le service après-vente du Groupe gère cette réclamation, coordonne les travaux éventuels avec les sous-traitants concernés (qui sont eux-mêmes tenus par ces garanties) et, le cas échéant, prend contact avec les compagnies d'assurance (voir paragraphes 4.4.2 "Politique en matière d'assurances" et 4.4.3 "Principaux contrats d'assurance").

Direction qualité-produit

En 2010, le Groupe a créé une Direction qualité-production afin d'améliorer la maîtrise des délais de livraison ainsi que la qualité de finition des projets. L'amélioration de la qualité de services est mesurée tous les ans par le biais d'une enquête satisfaction client.

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

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

Particularités du déroulement d'une opération de lotissement

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

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

6.3.1.7 COMMERCIALISATION

Politique de marque

Le Groupe entend désormais privilégier la mise en avant d'une marque unique pour l'ensemble de ses activités de promotion et de services dans le cadre de son projet d'entreprise (voir 6.1.2 "Stratégie"), qui vise en particulier à articuler les différentes compétences immobilières du Groupe au service du client afin de l'accompagner tout au long de ses vies immobilières. Ainsi tous les produits de l'immobilier résidentiel, logements ou terrains à bâtir, qu'ils soient localisés en Île-de-France ou en province, à destination des particuliers ou des institutionnels sont désormais commercialisés sous la marque Nexity.

Modes de commercialisation

La commercialisation est généralement assurée par les filiales avec leurs moyens propres en personnel et, le cas échéant, l'intervention d'agences immobilières. Pour certains produits, notamment les produits destinés aux investisseurs, la commercialisation est assurée par des forces de ventes spécialisées et centralisées, par des conseillers en gestion de patrimoine indépendants ou par l'selection.

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

Le Groupe s'est fait une spécialité pour certains programmes de taille importante d'un mode de commercialisation dénommé "one shot" qui présente sur une période courte des offres promotionnelles dans un environnement créé pour la circonstance où vont se trouver sur le même site pendant 48 heures des notaires, des banques et des vendeurs mobilisés pour présenter aux futurs acquéreurs le programme à commercialiser. Ces opérations, qui nécessitent une logistique importante, sont mises en œuvre sur des programmes de grande taille souvent dans des zones urbaines nouvelles ou atypiques. Des exemples récents sont, en Île-de-France, un programme à Paris 13^e (T8) pour lequel 68 contrats de réservation ont été signés en un week-end, soit 97 % des logements mis en commercialisation et, en région, un programme à Strasbourg (Heyritz) pour lequel 98 contrats de réservation ont été signés en un week-end soit 86 % des logements mis en commercialisation.

Assistance aux clients au cours du processus de commercialisation

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

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

Le Groupe considère son assistance clientèle comme un de ses atouts importants. Dans le cadre de son dispositif "Question Immo", le Groupe met à la disposition de ses clients un service d'assistance et d'information sur les questions relatives à l'immobilier, à travers un numéro vert que les clients peuvent appeler sept jours sur sept de 9 heures à 21 heures pour toute question relative à l'achat d'un logement ou par le biais du site Internet de Nexity, qui offre également la possibilité de simuler un projet d'achat (frais notaires, prêts, assurances). Le Groupe propose également à travers son activité de courtage en crédits immobiliers, un choix de solutions de financement adaptées pour ses acheteurs de logements neufs.

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

Forme des ventes et calendrier des paiements

Le Groupe commercialise ses logements par des contrats de réservation et ses lots de terrains à bâtir par des promesses de vente, suivies par des contrats de vente définitifs notariés.

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

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

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

6.3.1.8 ORGANISATION OPÉRATIONNELLE DU PÔLE IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

L'organisation du pôle Immobilier résidentiel est fondée sur une autonomie significative des filiales opérationnelles en matière commerciale et technique, de recherche foncière et de gestion des équipes ainsi que sur un contrôle centralisé au niveau du Groupe des risques juridiques et financiers et de l'allocation des ressources du Groupe (fonds propres, lignes de crédit, ressources humaines, ressources informatiques, ressources de gestion...). Cette organisation a l'avantage de fournir aux filiales des ressources de qualité et de permettre aux équipes des filiales et agences de se concentrer sur leurs spécialités. Le pôle Immobilier résidentiel comprend 1.463 collaborateurs au 31 décembre 2011, dont 82 personnes dédiées à l'international (principalement en Italie du Nord).

En France, le territoire du pôle Immobilier résidentiel est découpé en différentes directions régionales, complétées de directions à compétence nationale (Créateur de quartiers, Immobilier patrimonial, Aménagements & terrains à bâtir, Consulting et Conseil & Patrimoine).

Le pôle Immobilier résidentiel est constitué d'une société holding (Nexity Logement), de filiales opérationnelles (sociétés de moyens correspondant aux directions régionales ou à compétence nationale visées ci-dessus), d'une société commune qui fournit des services de gestion et de contrôle aux sociétés de moyens (George V Gestion) et de sociétés dites "supports de programme" qui sont constituées pour chaque programme de logement, soit sous forme de sociétés civiles immobilières (SCI), soit de sociétés en nom collectif (SNC) et détenues en général à 100 % par le Groupe. Pour les programmes de lotissement, les moyens de la direction "Aménagements & terrains à bâtir" et la réalisation des programmes, sauf rares exceptions, sont logés dans une même société (qui dispose d'agences locales au lieu de filiales régionales).

Les filiales opérationnelles sont chargées de l'ensemble du projet immobilier et sont composées de spécialistes. En Île-de-France, ces filiales sont organisées en fonction de zones géographiques qui recoupent assez largement les typologies de produits réalisés (collectif « standing », collectif « entrée de gamme » et collectif « moyenne gamme », maisons en village). En province, les filiales interviennent généralement sur toute la gamme de produits dans un territoire défini. Des sociétés de services spécifiques, communes à l'ensemble du Groupe, peuvent également intervenir pour les filiales opérationnelles, soit en montage d'opérations spécialisées, soit en commercialisation, soit en assistance technique.

Coûts des programmes

Le tableau ci-dessous illustre la répartition du coût moyen des programmes par type de coût pour les programmes livrés sur la période 2009 à 2011 :

(en % du prix de revient total)	2011	2010	2009
Charges foncières	21,6	20,5	19,2
Voirie, réseaux divers (aménagement viabilisation)	5,1	4,1	5,6
Travaux de construction	51,2	53,2	52,8
Honoraires et assurances ⁽¹⁾	13,6	13,3	13,2
Frais financiers	1,7	1,9	2,2
Commercialisation et publicité ⁽¹⁾	6,8	7,0	7,0
Total	100	100	100

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

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

6.3.1.9 GARANTIES DONNÉES PAR LE GROUPE

Logements neufs

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

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

Pour son activité logement, le Groupe souscrit systématiquement les assurances obligatoires, dont une couverture d'assurance Dommages-Ouvrages pour couvrir ses engagements au titre des garanties de bon fonctionnement et décennales (voir paragraphe 4.4.3 "Principaux contrats d'assurance").

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

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

Lotissement

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

Pour son activité lotissement, le Groupe souscrit également une assurance responsabilité civile décennale couvrant sa responsabilité pendant dix ans (à compter de la réception) à raison de dommages susceptibles de compromettre la solidité ou l'impropriété à destination des travaux et équipements divers (voir paragraphe 4.4.3 "Principaux contrats d'assurance").

6.3.2 Immobilier d'entreprise

6.3.2.1 RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Acteur de premier plan sur le marché de la promotion tertiaire en France, Nexity intervient principalement dans le domaine des bureaux, notamment en Île-de-France et dans les grandes agglomérations comme Lyon et Marseille. Le Groupe réalise également des plates-formes logistiques, des locaux d'activités et de manière plus ponctuelle des commerces ou des hôtels. Le Groupe développe également son activité hors de France au travers de filiales locales en Europe (Bruxelles, Milan et Varsovie).

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

Sur le plan commercial, l'année 2011 a été très active, avec 131.800 mètres carrés de surfaces tertiaires prises en commandes. Le carnet de commandes (ou *backlog*) représentait, ainsi au 31 décembre 2011, 709 millions d'euros de chiffre d'affaires, contre 390 millions d'euros au 31 décembre 2010.

L'année a par ailleurs été marquée par un incendie intervenu le 17 mars 2011 sur le chantier de l'immeuble Basalte réalisé à La Défense (Hauts-de-Seine). En raison de cet incendie, la livraison de l'immeuble, initialement prévue en 2011, a été décalée de l'ordre d'un an.

En 2011, le Groupe a livré 9 opérations représentant environ 105.600 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON), dont 61.700 mètres carrés de bureaux et 43.900 mètres carrés de plates-formes logistiques et locaux d'activités.

Le Groupe dispose au 31 décembre 2011 en immobilier d'entreprise d'un portefeuille de plus d'un million de mètres carrés de projets en cours de réalisation ou de développement (y compris les projets développés dans le cadre de l'activité de régénération urbaine Villes & Projets qui représentent 382.000 mètres carrés) (voir paragraphe 6.3.2.4 "Portefeuille de projets").

6.3.2.2 STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU PÔLE IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Dans un contexte de marché tertiaire qui dispose de fondamentaux porteurs, mais qui peut faire l'objet d'un recul conjoncturel à court terme, l'objectif du Groupe est de faire croître sa part de marché, essentiellement en France, à travers les actions suivantes :

- Concentrer ses axes de développement sur :
 - l'intensification de la prospection commerciale envers les utilisateurs, de façon à pouvoir notamment proposer des opérations « sécurisées » aux investisseurs finaux, en mettant en exergue le savoir-faire acquis dans la réalisation d'opérations complexes, et la capacité à proposer des solutions innovantes de partage de valeur ;
 - la maîtrise de fonciers "prime" : à Paris intra-muros et en première couronne pour les bureaux, dans le nord de l'Île-de-France et le couloir rhodanien pour la logistique, et
 - une plus grande présence en région à travers des produits adaptés (gamme "Ywood Business", ainsi qu'une offre standardisée à prix optimisés pour les parcs d'activités) ;
- renforcer et accélérer ses initiatives en terme de recherche et développement au travers de nouveaux produits : immeubles HQE (Haute Qualité Environnementale) et BBC (Bâtiment Basse Consommation) en immobilier tertiaire, lancement d'une gamme de produits tertiaires à ossature bois (Ywood) ;
- développer une nouvelle offre de réhabilitation d'immeubles existants et obsolètes au regard des nouvelles normes environnementales : cette offre vise à maximiser la valeur des actifs par la réalisation d'un programme de travaux adapté, axé sur l'amélioration du confort des bâtiments et la maîtrise des charges d'exploitation ;
- renforcer la synergie avec l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets).
- maintenir une politique rigoureuse de gestion des risques et de maîtrise des coûts.

Clients

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

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

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

6.3.2.3 PRODUITS ET MARCHÉS GÉOGRAPHIQUES DU GROUPE

Opérations de bureaux

Le Groupe occupe une position de premier plan sur le marché de l'immobilier de bureaux en France, et particulièrement en Île-de-France qui représentait plus de 80 % du montant des investissements en immobilier de bureaux en 2011 (source : *CBRE*).

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

Ainsi, parmi les 200.000 mètres carrés de bureaux livrés durant les trois derniers exercices, figure la Tour Courcellor II à Levallois-Perret dans les Hauts-de-Seine (37.700 mètres carrés), livrée en 2011.

Durant la même période, le Groupe a livré près de 158.200 mètres carrés de bureaux neufs en première couronne parisienne, dont 67.400 mètres carrés grâce à l'apport de fonciers maîtrisés par Villes & Projets, l'activité de régénération urbaine du Groupe.

Dans Paris intra-muros, le pôle Immobilier d'entreprise a procédé en 2011 à la livraison d'un immeuble de bureaux avenue Hoche (12.000 mètres carrés) dans le 8^e arrondissement, après démolition de l'immeuble existant.

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

Opérations de logistique et d'activités

Le Groupe intervient depuis 2000 dans le domaine de la logistique (entrepôts) et des parcs d'activités (bâtiments de production, usines, ateliers, laboratoires). Son développement s'est principalement effectué dans le couloir rhodanien. Ainsi, sur les 130.000 mètres carrés de locaux livrés au cours des trois derniers exercices, environ 51 % étaient situés dans la région lyonnaise, 31 % en Île-de-France, et 18 % sur le reste du territoire et particulièrement dans le Sud et l'Est de la France.

Activité à l'international

Le développement hors de France du Groupe se concentre à ce jour exclusivement sur l'Europe. Les activités internationales tertiaires du Groupe sont aujourd'hui limitées à quelques pays : Belgique, Italie et Pologne.

La situation difficile des marchés immobiliers locaux n'a pas permis le lancement de nouvelles opérations significatives depuis 2008. Compte tenu de la persistance des difficultés du marché immobilier tertiaire en Espagne, la fermeture de l'implantation locale a été décidée fin 2011.

6.3.2.4 PORTEFEUILLE DE PROJETS

Le Groupe dispose d'un portefeuille de 1.004.700 mètres carrés d'opérations en cours d'étude ou de réalisation dont 382.000 mètres carrés valorisés sur le long terme au travers de l'activité de régénération urbaine du Groupe (voir paragraphe 6.3.5 "Régénération urbaine (Villes & Projets)") et 622.700 mètres carrés en cours de travaux ou en cours de développement ou de montage au sein du pôle Immobilier d'entreprise. Cette dernière catégorie regroupe des projets non encore livrés pour lesquels un accord avec un investisseur ou un utilisateur a été conclu et/ou une promesse foncière (ou protocole foncier) a été signée.

PORTEFEUILLE D'OPÉRATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2011

(en m ²)	Total	Dont Nexity Immobilier d'entreprise	Dont Villes & Projets
Bureaux	601.900	429.500	172.400
Logistique / Activités	316.500	142.400	174.100
Commerces / Hôtellerie	86.300	50.800	35.500
Total	1.004.700	622.700	382.000

Portefeuille de projets de bureaux

Le Groupe dispose d'un portefeuille d'environ 429.500 mètres carrés de projets de bureaux en cours de réalisation ou à l'étude (hors opérations de l'activité de régénération urbaine). Parmi les principaux de ces projets, on peut notamment citer :

- la réalisation au travers d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de l'immeuble Basalte (43.200 mètres carrés) à La Défense pour le compte de Société Générale, évoquée ci-dessus ;

- une intervention en Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (MOD) portant sur la réhabilitation lourde de la Tour Athéna (38.300 mètres carrés) à La Défense pour le compte d'ALLIANZ ;
- à Paris, la restructuration d'un immeuble de bureaux de 34.600 mètres carrés dans le 8^e arrondissement et la réalisation d'un immeuble neuf de 21.200 mètres carrés dans le 13^e arrondissement ; et
- un immeuble de bureaux d'environ 57.000 mètres carrés à Boulogne-Billancourt dans les Hauts-de-Seine, face à l'île Seguin.

Portefeuille de projets de Logistique et d'Activités

Le Groupe dispose d'un portefeuille de près de 142.400 mètres carrés de projets en cours d'étude ou de réalisation (hors opérations de l'activité de régénération urbaine, Villes & Projets). Parmi les projets significatifs, on peut notamment citer :

- le Parc des Chesnes à l'Isle-d'Abeau en Isère (50.800 mètres carrés) qui accueille des implantations associant activités industrielles et logistiques. Trois bâtiments y ont été réalisés, le premier en 2007 (8.600 mètres carrés) ; un deuxième en 2010 (9.100 mètres carrés) ; le troisième sera livré début 2012 (4.200 mètres carrés) ;
- le Parc de Sénart à Savigny-le-Temple en Seine-et-Marne qui permettra de développer 30.000 mètres carrés de plates-formes logistiques ;
- un foncier au Coudray-Montceaux dans l'Essonne (49.500 mètres carrés), sur lequel une plate-forme de logistique a été livrée en 2011 (4.900 mètres carrés), une autre est en cours de travaux (13.300 mètres carrés) et sera livrée en 2012.

Portefeuille de projets Hôtellerie et Commerces

Le Groupe complète son offre de produits dans le domaine de l'hôtellerie avec l'appui des filiales de promotion régionales et internationales du Groupe. Après une première opération montée à Lille en 2009 (3.400 mètres carrés) contiguë au développement d'un projet de bureaux (9.000 mètres carrés), le Groupe a signé début 2012 une vente en l'état futur d'achèvement à Strasbourg pour un hôtel 3 étoiles de 147 chambres.

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

6.3.2.5 DÉROULEMENT DES PROJETS ET GESTION DES RISQUES

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

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

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

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

- acquisition des terrains généralement sous conditions suspensives de l'obtention des autorisations administratives et de la réalisation des études sur la qualité des sols, avec une faculté de dédit moyennant l'abandon d'une indemnité d'immobilisation correspondant en général à 5 % à 10 % de la valeur du terrain ;
- limitation des opérations en blanc (voir paragraphe 6.3.2.6 "Typologie des modes de réalisation des projets") à des cas exceptionnels dans lesquels le Groupe estime que le risque commercial de l'opération est faible, notamment au regard d'opportunités présentées par un coût limité d'achat du terrain ou une localisation géographique exceptionnelle ;
- suivi des procédures de contrôle des risques définies au niveau central par les Directions financière et juridique du Groupe, avec notamment un suivi trimestriel de la totalité du budget de chaque opération ; et

- pour les opérations d'immeubles de bureaux, de commerces ou d'hôtels, intégration d'assistants à maîtrise d'ouvrage en matière technique à chaque équipe de projet afin notamment d'effectuer un suivi continu du coût de construction.

Par ailleurs, dans la réalisation de ses projets, le Groupe traite généralement les marchés de travaux en corps d'état séparés (c'est-à-dire en confiant les travaux à plusieurs entreprises spécialisées par domaine) afin d'optimiser les coûts tout en assurant la qualité technique. Les caractéristiques techniques du projet et les besoins de couverture des risques de coûts travaux conduisent également parfois Nexity à traiter les opérations en entreprise générale (confiant l'ensemble des travaux à une seule entreprise).

Le Groupe recourt principalement à deux types de contrats de vente : la VEFA et le CPI. Il intervient également sur des opérations de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) qui consistent non en la vente d'un projet mais en l'accompagnement d'un maître d'ouvrage dans la réalisation de son projet de construction ou de réhabilitation d'un actif immobilier (voir paragraphe 6.3.2.6 "Typologie des modes de réalisation des projets").

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

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

Phase d'étude

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

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

En termes de prix de revient, un projet comprend généralement quatre grands postes de coûts : le prix d'acquisition du terrain, le coût de construction (correspondant à l'ensemble des marchés par corps d'état qui seront passés avec les entreprises), les impôts et taxes (notamment droits afférents à l'acquisition du terrain, taxe d'aménagement (qui remplace depuis le 1^{er} mars 2012 la taxe locale d'équipement), participation pour raccordement, redevance sur les bureaux) et les honoraires des intervenants techniques.

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

Phase de montage

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

À ce stade, le Groupe propose le projet à un ou plusieurs investisseurs. La description et les caractéristiques principales du projet figurent dans un document technique dénommé avant-projet sommaire (APS). Une fois le projet défini, le Groupe peut procéder aux demandes d'autorisations administratives : permis de construire et, le cas échéant, demande d'agrément nécessaire pour les constructions de plus de 1.000 mètres carrés en région Île-de-France et déclaration éventuellement requise selon les caractéristiques du projet dans le cadre de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

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

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

Dès l'obtention des autorisations administratives, le Groupe :

- procède à la mise en place des concours bancaires le cas échéant nécessaires au financement du projet (voir paragraphe 6.3.2.9 "Financement des projets") ;
- souscrit les polices d'assurance nécessaires (police responsabilité civile, police assurance construction (y compris dommages-ouvrages) et police tous risques chantier) ;
- formalise l'acte authentique d'acquisition du terrain ; puis
- formalise le CPI ou l'acte authentique de VEFA de l'immeuble avec l'investisseur.

Phase de réalisation : sous-traitants et fournisseurs

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

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

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

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

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

Période d'après livraison

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

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

En outre, au cours de cette période, le Groupe obtient l'attestation de non-contestation de la conformité.

6.3.2.6 TYPOLOGIE DES MODES DE RÉALISATION DES PROJETS

La grande majorité des opérations réalisées par le Groupe est pré-vendue avant l'achat par le Groupe du terrain concerné. Pour ces opérations, le Groupe a recours à deux modes juridiques d'intervention distincts :

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

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

Le Groupe intervient également sur des opérations de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée). Il s'agit d'une prestation de conseil rémunérée par des honoraires avec en regard des risques plus limités par comparaison avec le CPI, notamment une absence de garantie du prix.

De manière exceptionnelle, le Groupe peut réaliser des opérations dites en blanc ou en gris consistant en des opérations dans lesquelles il acquiert un terrain et procède au démarrage des travaux de construction d'un immeuble avant même de disposer d'un client investisseur (opération en blanc) ou en disposant seulement d'un futur utilisateur sur une base locative mais pas encore d'un client investisseur (opération "en gris"). Les opérations en blanc font peser un risque sur le promoteur car il supporte à la fois le risque de construction lié à l'immeuble et le risque commercial consistant à trouver un acquéreur. Le lancement de travaux d'opérations en blanc n'a été réalisé que de manière très exceptionnelle par le Groupe.

6.3.2.7 ORGANISATION OPÉRATIONNELLE DU PÔLE IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Organisation

Le pôle Immobilier d'entreprise est organisé, en France, autour d'équipes recouvrant les différentes expertises nécessaires et, pour les implantations internationales, au travers de filiales locales.

En France, l'activité d'Immobilier d'entreprise regroupe les activités de développement d'immobilier de bureaux, d'hôtellerie, et de bâtiments logistiques et locaux d'activités. Cette organisation permet au Groupe de segmenter son offre.

Le développement international est organisé autour de filiales locales. Le Groupe est ainsi présent par l'intermédiaire de ses filiales sur trois marchés : la Belgique avec Nexity Belgium, l'Italie avec Nexity Italia et la Pologne avec Nexity Polska.

Implantations régionales du Groupe

Compte tenu d'une localisation de l'activité structurellement concentrée sur la région Île-de-France, l'essentiel des collaborateurs est basé au siège, à La Défense, avec deux implantations régionales à Lyon et à Marseille. Le pôle Immobilier d'entreprise s'appuie également sur les synergies en matière de commercialisation et d'obtention des autorisations administratives mises en place avec les filiales régionales du pôle Immobilier résidentiel, qui bénéficient d'un maillage plus fin du territoire français.

6.3.2.8 PARTENARIATS

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

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

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

Sur les 394.000 mètres carrés d'opérations livrées par l'activité d'Immobilier d'entreprise en France sur les trois derniers exercices, environ 13 % l'ont été dans le cadre de partenariats avec d'autres promoteurs.

Pour certains projets prenant la forme d'appels d'offres par des sociétés d'économie mixte ou autres entités publiques, le Groupe peut structurer des partenariats avec des investisseurs (éventuellement avec une prise de participation réalisée par l'activité Investissements du Groupe) afin d'offrir une double compétence sur la réalisation du projet d'une part et sur son financement d'autre part.

6.3.2.9 FINANCEMENT DES PROJETS

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

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

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

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

6.3.2.10 GARANTIES DONNÉES PAR LE GROUPE

Garanties d'achèvement

Dans le cadre des projets réalisés sous forme de VEFA et de CPI, le Groupe fournit une garantie d'achèvement similaire à celle prévue par la réglementation sur la vente en l'état futur d'achèvement applicable au pôle Immobilier résidentiel. En outre, les garanties décennales et de bon fonctionnement s'appliquent également aux opérations d'immobilier d'entreprise (voir paragraphes 6.3.1.9 "Garanties données par le Groupe" et 6.6 "Environnement législatif et réglementaire").

Garanties locatives

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

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

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

- le montant sur lequel la garantie locative portera, déterminé à partir du loyer et des charges ;
- la typologie des preneurs que l'investisseur devra accepter et les niveaux de loyer auxquels le bien pourra être loué ; et
- les conditions d'extinction de la garantie, qui, en particulier, ne porte que sur la présentation initiale d'un (de) candidat(s) preneur(s), sans garantie sur sa (leur) solvabilité ni sur le respect des clauses contractuelles du bail (des baux).

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

6.3.3 Services

6.3.3.1 PRÉSENTATION DES ACTIVITÉS DE SERVICES

Nexity est un acteur majeur du marché des services immobiliers en France (et ponctuellement dans certains autres pays d'Europe), couvrant l'ensemble des catégories de clientèle (particuliers, groupes familiaux, institutionnels, entreprises) dans les activités suivantes :

- Les services immobiliers aux particuliers avec l'ensemble des services immobiliers (syndic, vente, location, gérance) proposé aux clients particuliers (propriétaires occupants ou investisseurs, locataires) sur tout le territoire national grâce au maillage de son réseau d'agences ;
- Les services immobiliers aux entreprises, spécialisés dans la gestion de portefeuilles de logements, de bureaux ou de locaux commerciaux (property management) ;
- Les grands investisseurs privés, pour accompagner les groupes familiaux dans la gestion et la valorisation de leur patrimoine immobilier en leur offrant un ensemble de services immobiliers adaptés ; ainsi que des clients institutionnels pour la vente par lot de leur patrimoine ;
- Keops-Colliers International, spécialiste en immobilier d'entreprise, apporte une offre de services globale aux utilisateurs et propriétaires qui souhaitent louer, investir, vendre et optimiser leurs actifs immobiliers (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces...) ;
- Les résidences étudiantes : Nexity, premier spécialiste privé du logement pour étudiants, propose une réponse adaptée aux besoins de logement des étudiants et des jeunes actifs, exploite les résidences et verse des revenus locatifs dans le cadre de baux de longue durée aux investisseurs propriétaires.

En Europe, le Groupe est présent en Allemagne, en Belgique, en Pologne et en Suisse.

Fin 2011, les activités de Services du Groupe totalisent près de 870.000 lots gérés en résidentiel (dont 77.000 à l'étranger), soit 190.000 en gestion locative et 680.000 en copropriété, ainsi que 5,7 millions de mètres carrés gérés au titre des bâtiments tertiaires (hors prise en compte du patrimoine immobilier tertiaire géré par La Française AM qui a été apporté à une structure commune fin 2011).

6.3.3.2 STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS DE SERVICES

Nexity entend poursuivre son développement dans les services immobiliers, et notamment dans l'activité administration de biens. Cette activité, fortement complémentaire de l'activité de promotion du Groupe, revêt une importance stratégique pour le Groupe et en constitue un actif essentiel dans le cadre de sa politique de croissance, de ses objectifs de performance et de son approche de service global du client. Le développement de son offre de services immobiliers aux entreprises et aux investisseurs constitue un des axes prioritaires actuels du Groupe.

La stratégie développée dans les Services immobiliers aux particuliers repose sur la progression de la rentabilité de l'activité et le développement de sa base de clientèle. L'amélioration de la qualité des services rendus doit permettre de transformer l'image et la perception de ces services. Ainsi en 2011, un espace privé clients Internet et un accueil téléphonique avec une amplitude horaire plus large ont été progressivement déployés à destination des clients particuliers. Ces objectifs font partie intégrante du projet d'entreprise de Nexity (voir paragraphe 6.1.2 « Stratégie ») dans le cadre duquel les activités de Services immobiliers aux particuliers sont passées sous la marque unique « Nexity » en janvier 2012 et les 210 agences constituant le réseau de cette activité en France seront progressivement passées sous enseigne « Nexity » au cours de l'année 2012.

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

- lancement d'offres packagées à destination des clients particuliers ;
- renforcement de l'animation commerciale du réseau ;
- développement des ventes croisées entre les différents métiers (syndic, gestion locative, transactions) ;
- accélération du développement sur le segment de marché du neuf ;
- démarche active de conquête de parts de marché sur la gestion locative et sur la gestion de copropriétés ; et
- renforcement de son maillage territorial et de son offre sur tous les métiers de services au travers d'une politique de croissance externe ciblée, tant en France qu'à l'étranger, principalement sur des secteurs géographiques peu ou pas couverts par son réseau d'agences.

Pour les Services immobiliers aux entreprises, l'année 2011 a été marquée par le rapprochement des activités du Groupe dans ce secteur avec celles de La Française AM. Les activités de services immobiliers aux entreprises des deux groupes ont été apportées à une structure commune, LFP Nexity Services Immobiliers, détenue à hauteur de 75,36 % par Nexity et de 24,64 % par La Française AM. Ce rapprochement permet de constituer un acteur qui dispose d'une taille critique et qui se place aux premiers rangs du property management en France, sous l'enseigne Nexity, et de conforter la 4^e place du Groupe en matière de conseil et de transactions tertiaires, sous l'enseigne Keops-Colliers International.

Pour l'activité de Services immobiliers aux entreprises, l'accent sera mis sur :

- le développement de son offre aux entreprises et aux investisseurs ;
- l'intensification de la couverture du marché du « property management » en s'appuyant notamment sur le rapprochement effectué avec les équipes de La Française AM ;
- le développement d'une offre d'externalisation de la gestion des patrimoines immobiliers auprès des grands comptes ;
- une approche sélective des appels d'offres publics ou parapublics ; et
- la montée en puissance continue de l'activité de conseil et de transactions tertiaires (Keops-Colliers International) au sein des premiers commercialisateurs nationaux d'immobilier tertiaire, notamment par le renforcement ou la création de lignes d'activités (secteurs géographiques, nouveaux services).

6.3.3.3 MARCHÉ DES SERVICES EN FRANCE

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

Dans le domaine résidentiel, le marché compte près de 6.100 administrateurs de biens (source : INSEE – dernier recensement pour 2006) et 27.900 agences immobilières (source : *Xerfi*). Le secteur est entré depuis plusieurs années dans une phase de concentration active, avec la multiplication d'opérations d'acquisitions ou de fusions.

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

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

Dans le domaine tertiaire, le marché a connu une mutation au milieu des années 1990 avec l'arrivée de grands investisseurs anglo-saxons aux capacités financières puissantes et aux méthodes d'analyse plus sophistiquées qui, depuis, se sont généralisées à la profession.

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

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

6.3.3.4 LES MÉTIERS DE L'ACTIVITÉ DE SERVICES IMMOBILIERS

Services immobiliers aux particuliers

Les activités de Services immobiliers aux particuliers du Groupe englobent toutes les prestations dédiées aux particuliers, permettant de les accompagner durablement, qu'ils soient propriétaires ou locataires, tout au long de leur parcours résidentiel.

Syndic de copropriété

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

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

Gérance locative

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

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

Location

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

Transaction

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

Services immobiliers aux entreprises

Les activités de Services immobiliers aux entreprises du Groupe recouvrent l'ensemble des métiers à destination des entreprises et des institutionnels proposant une réponse à chaque étape de la vie d'un immeuble : activité de conseil à l'achat, puis gestion de l'actif immobilier éventuellement jusqu'à sa vente par lot ou en bloc, et le cas échéant, la gestion de la copropriété.

Gestion locative

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

- négociation et conclusion du bail ;
- état des lieux (entrée, sortie) ;
- suivi juridique et financier des conditions du bail ;
- suivi des obligations des locataires ;
- gestion comptable du bien ;
- maîtrise des charges et contrôle budgétaire ;
- plan qualité et indicateurs de suivi des performances ; et
- reporting financier et d'activité.

Gestion technique

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

Gestion de la sécurité

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

Assurances

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

Gestion de copropriétés tertiaires et de centres commerciaux

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

Transaction

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

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

Autres services

D'autres activités sont développées pour compléter la palette de métiers et proposer des services orientés vers les utilisateurs et les investisseurs :

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

Résidences étudiantes

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

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

6.3.3.5 L'ORGANISATION DES ACTIVITÉS DE SERVICES

Le tableau suivant donne les principaux indicateurs des activités de services à fin 2011.

Au 31 décembre 2011	Effectifs	Surfaces tertiaires gérées	Nombre de lots résidentiels gérés	Dont en gestion locative	Dont en syndic	Nombre de ventes	Nombre de locations	Transactions Tertiaires en m ²
Services immobiliers aux particuliers	3.116	0	780.101	145.787	634.314	5.509	29.350	
Services immobiliers aux entreprises	329	5.298.435	0	0	0	0	0	
Résidences étudiantes	215		12.692	12.692	0		0	
Services immobiliers à l'international	355	383.846	76.906	30.467	46.439		2.280	
Keops	134							430.603
Total activités de Services*	4.149	5.682.281	869.699	188.946	680.753	5.509	31.630	430.603

* Hors activités apportées par La Française AM en décembre 2011

Services immobiliers aux particuliers

Avec ses 3.116 collaborateurs et un maillage national de 210 implantations, l'activité de Services immobiliers aux particuliers de Nexity se positionne clairement comme l'un des leaders de l'administration de biens en France.

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

- la proximité avec son réseau d'agences implantées sur l'ensemble du territoire, et proches des immeubles gérés. Avec cette cartographie, Nexity peut se prévaloir d'une connaissance approfondie des acteurs, des biens et des usages spécifiques à chaque marché local ;

- la transparence de ses relations avec ses clients en fournissant des documents juridiques et comptables clairs, précis et adaptés aux diverses situations ;
- le professionnalisme des collaborateurs qui bénéficient de parcours professionnels et de formations tout au long de leur carrière. Les collaborateurs de Nexity sont en permanence formés aux réglementations complexes et aux outils de gestion les mieux adaptés pour valoriser le patrimoine immobilier qui leur est confié ;
- l'innovation avec un système d'information performant, un site Internet qui constitue une véritable vitrine commerciale et la recherche d'actions concrètes tournées vers le développement durable et responsable ; et
- une structure spécifique à destination des grands investisseurs privés tels que les groupes familiaux. Cette structure propose des prestations adaptées à la situation de ses clients et notamment des simulations budgétaires, de trésorerie, d'assiette fiscale, le concours d'experts, notamment fiscalistes et banquiers, et la valorisation et l'optimisation du patrimoine confié.

Au service de leurs clients propriétaires, copropriétaires et locataires, les agences Nexity gèrent, en copropriété ou en gérance, 780.000 logements. Nexity intervient également dans la transaction de biens immobiliers résidentiels avec 5.509 ventes et 29.350 locations réalisées en 2011.

Avec les activités de syndic de copropriété et de gérance locative, 73 % du chiffre d'affaires de l'activité de Services immobiliers aux particuliers présentent une forte récurrence. Plus précisément, les activités de syndic de copropriété ont représenté 46 % du chiffre d'affaires de cette même activité, les activités de gérance locative 27 % et les autres activités (notamment la transaction et la location) 27 % en 2011. Le chiffre d'affaires 2011 de l'activité de Services immobiliers aux particuliers est réparti à hauteur de 67 % en province et 33 % en Île-de-France.

Services immobiliers aux entreprises

Property management

Fin 2011, le patrimoine géré représente 5,3 millions de mètres carrés en immobilier tertiaire, hors prise en compte du portefeuille de 1.407 biens gérés pour une superficie de 4,2 millions de mètres carrés apporté dans le cadre du rapprochement réalisé fin 2011 avec les activités de La Française AM dans ce métier.

86 % du chiffre d'affaires réalisé en 2011 par ces activités présentent une forte récurrence. Le chiffre d'affaires est ainsi réparti à hauteur de 78 % pour la gestion locative, 8 % pour les activités de syndic, le solde provient pour 11 % des activités de business management et pour 3 % des activités de transaction.

Les activités de services immobiliers aux entreprises compte 329 collaborateurs principalement présents en région parisienne et couvrant l'ensemble du territoire national.

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

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

Conseil et transaction tertiaire

A travers sa filiale Keops, société de courtage et de conseil en immobilier d'entreprise, le Groupe emploie 134 collaborateurs en France au 31 décembre 2011 et a réalisé plus de 550 transactions au cours de l'exercice, avant prise en compte des effectifs et des activités apportés fin 2011 dans ce métier par La Française AM (Colliers International).

Keops intervient principalement en Île-de-France. Sur ce marché, et hors prise en compte des activités de Colliers International, 349.000 mètres carrés de ventes et de locations (répartis en 215.000 mètres carrés de surfaces de bureaux et 134.000 mètres carrés de locaux d'activités et autres) ont été signés en 2011, représentant près de 500 transactions. Keops a également participé au placement de 189 millions d'euros d'actifs en matière d'investissement en 2011. En province, Keops est présent à Nantes et à Lyon avec des équipes en propre, mais aussi via 5 franchises basées à Marseille, Lille, Bordeaux, Toulouse et Nice.

Depuis le rapprochement intervenu fin 2011 avec les activités de conseil et de transaction tertiaires de La Française AM, les activités de Kéops et ces dernières sont désormais réunies sous la bannière commune Keops-Colliers International.

Résidences étudiantes

Sous l'enseigne « Studea », le Groupe est leader sur le secteur privé de gestion des résidences étudiantes en France. Cette filiale, qui compte 215 salariés, commercialise actuellement 113 résidences, soit plus de 12.300 lots. Elle est implantée en France dans 48 villes et également à Genève en Suisse où elle exploite 3 résidences. Les résidences étudiantes sont des appartements meublés (du studio au T2), situées à proximité des centres villes et/ou des lieux d'études, équipées de services para-hôtelières (accueil, ménage, petits-déjeuners, location de linge de maison et de vaisselle), de laverie, etc. Ces résidences sont prévues pour les étudiants et les jeunes actifs.

Services immobiliers à l'international

Le Groupe développe différents métiers de services immobiliers à travers l'Europe :

- Allemagne : présent à Berlin, Munich et Bielefeld avec 200 collaborateurs, le Groupe exerce une activité de services immobiliers représentant 27.200 lots en property management et en gestion de fonds fermés immobiliers (métier comparable à la gestion des SCPI en France) et 13.000 lots en gestion de copropriétés.
- Belgique : avec 51 collaborateurs et un portefeuille d'environ 17.800 lots en gestion de copropriétés et 1.300 lots en gérance, le Groupe est aujourd'hui un des principaux administrateurs de biens à Bruxelles et Anvers ;
- Pologne : avec des implantations à Varsovie, Lodz, Wrocław et Gdansk et 72 collaborateurs, le Groupe est un des plus gros opérateurs privés de gestion immobilière du pays en développant un portefeuille de près de 15.100 lots en gestion de copropriétés ; et
- Suisse : le Groupe détient l'une des principales régies du canton de Genève. Avec 32 collaborateurs, cette société gère un portefeuille de 2.000 lots en gérance, 580 lots en gestion de copropriétés et des résidences étudiantes représentant plus de 400 lots.

6.3.4 Réseaux et Relation Client

6.3.4.1 RÉSUMÉ DES ACTIVITÉS DE RÉSEAUX ET RELATION CLIENT

Trois activités sont regroupées au sein du métier de Réseaux et Relation Client : l'animation de réseaux de franchise d'agences immobilières, Iselection et la Direction marketing et relation client.

- Le Groupe détient deux des principaux franchiseurs du marché français : Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier, qui représentent respectivement 862 et 482 agences ouvertes au 31 décembre 2011, soit un total de 1.344 agences franchisées. Ces deux réseaux ont réalisé en 2011 plus de 57.000 compromis immobiliers réalisés par les 7.450 collaborateurs des agences franchisées ;
- Iselection commercialise des produits immobiliers d'investissement locatif. Le réseau de distribution Iselection a enregistré 2.517 réservations de lots en 2011, dont 72 % en meublé et 28 % en location nue. Ces ventes sont réalisées principalement auprès de clients des Caisses d'Épargne ainsi qu'avec l'aide de partenaires indépendants conseillers en gestion de patrimoine (CGP).
- La Direction marketing et relation client a été créée en 2011 en regroupant les compétences complémentaires du Groupe en matière de relations clients (création de prospectus, gestion de la relation commerciale, solutions d'accompagnement et programmes de fidélisation...). Dans le cadre de la focalisation sur le client portée par le projet d'entreprise du Groupe (cf. 6.1.2 « Stratégie »), elle mutualise les moyens marketing communs à destination des clients particuliers des métiers d'Immobilier résidentiel et de Services immobiliers aux particuliers.

6.3.4.2 STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS DE RÉSEAUX ET RELATION CLIENT

- La stratégie d'animation des franchises d'agences immobilières vise à accompagner la dynamique commerciale, en renforçant le positionnement qualitatif des deux enseignes, les moyens de professionnalisation des services et les passerelles commerciales avec Nexity ;

- Concernant Iselection, la stratégie consiste à capitaliser sur les accords de distribution signés avec le réseau des Caisses d'Épargne et quelques membres du réseau des Banques Populaires, et à diversifier les canaux de distribution dans les régions pour élargir la base de clientèle ;
- La Direction marketing et relation client développe une stratégie multicanal pour capter des contacts qualifiés et les convertir en rendez-vous pour les équipes commerciales. Elle accompagne les clients avec une gamme de solutions simplifiant la réalisation de leur projet et met en place des actions relationnelles pour maintenir dans la durée l'attachement des clients à la marque Nexity.

6.3.4.3 ORGANISATION DES ACTIVITÉS DE RÉSEAUX ET RELATION CLIENT

Century 21 France

À fin 2011, Century 21 France, premier réseau français de franchise immobilière, regroupe 862 agences franchisées qui emploient près de 5.650 collaborateurs dans tous les métiers de l'immobilier : la transaction, la gestion locative et le syndic de copropriété pour l'habitation ainsi que la transaction de commerces et d'immobilier tertiaire (bureaux, locaux d'activités) pour les activités professionnelles.

En 2011, plus de 41.000 compromis de vente ont été signés dans le réseau Century 21 France.

Guy Hoquet l'Immobilier

Le Groupe détient 95 % du capital de Guy Hoquet l'Immobilier, troisième réseau français de franchise immobilière avec 482 agences franchisées qui emploient près de 1.800 collaborateurs à fin 2011.

En 2011, 16.000 compromis de vente ont été signés dans le réseau Guy Hoquet l'Immobilier.

Naxos

Naxos développe et diffuse des outils informatiques à destination d'agences immobilières, principalement du réseau Century 21 France.

Iselection

Iselection a commercialisé au travers de réseaux bancaires et conseillers en gestion de patrimoine près de 30.000 logements depuis 1996, date de sa création.

Iselection a pour activité la sélection et la commercialisation de produits immobiliers locatifs résidentiels permettant aux clients de développer leur épargne immobilière. Son réseau de distribution s'appuie sur un accord de partenariat avec la quasi-intégralité des Caisses Régionales composant le réseau des Caisses d'Épargne et avec quelques membres du réseau des Banques Populaires, ainsi qu'au travers de conseils en gestion de patrimoine.

Iselection intervient en tant que commercialisateur pour le compte d'autres promoteurs tiers mais également comme opérateur. Dans ce cas, Iselection achète en bloc des opérations et revend les lots composant ces opérations à l'unité.

Ses équipes s'adressent à une clientèle d'investisseurs privés et proposent 2 types de biens :

- pour 72 % des ventes, de l'appartement neuf meublé éligible au dispositif LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) Censi-Bouvard (voir 6.6.3.1 « Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif »), décliné en 4 gammes distinctes : étudiants, seniors, tourisme de vacances, et tourisme d'affaires,
- pour 28 % des ventes, des logements neufs classiques éligibles au dispositif Scellier.

Direction marketing et relation client

En appui des pôles Immobilier résidentiel et Services immobiliers aux particuliers, cette Direction apporte savoir-faire et moyens en matière de :

- marketing multicanal : publicité commerciale, opérations spéciales, internet, mobile, marketing direct, centre d'appel ;
- solutions d'accompagnement (les 'Solutions Nexity') : courtage en crédits immobiliers (plus de 11.000 financements intermédiés depuis 2007), assurances et diagnostics (en liaison avec les structures opérationnelles du pôle Services immobiliers), première mise en location, déménagement, équipements de l'habitat, assistance, travaux ; et
- maîtrise d'ouvrage et gestion opérationnelle des outils transverses de relation client : application CRM, espace privé client.

6.3.5 Régénération urbaine (Villes & Projets)

Régénération urbaine

Avec son activité de régénération urbaine animée par Villes & Projets, le Groupe propose aux collectivités locales des projets au cœur des villes pour requalifier et restructurer des zones déjà construites, telles que des friches industrielles, des sites militaires ou encore le réinvestissement des quartiers traditionnels. Les enjeux économiques, sociaux et politiques de la régénération urbaine induisent, pour leur mise en œuvre, des moyens financiers, intellectuels et techniques conséquents. Ces complexités conduisent les collectivités locales à rechercher des partenariats. Nexity, par la multiplicité de ses axes d'intervention, sa diversité et sa culture de transversalité, se positionne naturellement comme un aménageur ou un ensemblier urbain capable de fournir les moyens de la mise en œuvre de ces projets. À travers Villes & Projets, Nexity développe ainsi un courant d'affaires en créant des droits à construire et s'assure ainsi des maîtrises foncières à moyen et long termes qui bénéficient à ses filiales de promotion résidentielle et tertiaire.

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

En 2008, l'activité de régénération urbaine s'est renforcée avec la création de la filiale Actifoncier dont la mission est de participer au développement de zones d'activités PME - PMI et logistiques.

À ce jour, le Groupe développe 11 projets urbains représentant un potentiel de 786.500 mètres carrés. Ces opérations sont réparties à fin 2011, à 63 % en Île-de-France et 37 % en province.

En 2011, 90.300 mètres carrés ont été commercialisés, qui viennent s'ajouter aux 364.400 mètres carrés déjà commercialisés depuis la création de Villes & Projets.

Deux nouvelles opérations sont entrées en portefeuille en 2011 :

- Marseille Saint Loup : développement d'une opération de 13.300 m² de logements ; et
- Marseille Docks Libres : 70.400 mètres carrés SHON portant sur le développement en deux tranches d'une opération mixte de logements, bureaux, commerce et activité. Deux promesses foncières ont été signées en décembre 2011 avec l'EPF PACA. Deux permis de construire ont ainsi été déposés fin 2011 afin de pouvoir commercialiser en 2012 la première tranche de ce projet.

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

- Strasbourg Heyritz : lancement de l'opération avec la commercialisation en 2011 de sa partie logements ; et
- Renault Trucks : poursuite du développement de l'opération avec notamment la revente des premières charges foncières Activités.

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

POTENTIEL FONCIER RESTANT À DÉVELOPPER AU 31 DÉCEMBRE 2011

Nom	Localisation	Nombre total de		
		m ² SHON ⁽¹⁾	m ² SHON Logement ⁽¹⁾	m ² SHON Tertiaire ⁽¹⁾
Portefeuille Île-de-France				
Renault Boulogne	Boulogne-Billancourt (92)	40.400	32.700	7.700
Saint-Ouen	Saint-Ouen (93)	243.500	142.000	101.500
Ermont-Eaubonne	Ermont-Eaubonne (95)	42.300	30.300	12.000
La Friche-Guitel	Le Pré-Saint-Gervais (93)	16.000	9.000	7.000
Chemin de Paris	Nanteuil-le-Haudouin (60)	32.700		32.700
Asnières	Asnières-sur-Seine (92)	120.200	36.000	84.200
Sous-total		495.100	250.000	245.100
Portefeuille Province				
Joué-lès-Tours	Joué-lès-Tours (37)	10.700	9.100	1.600
Urban East	Saint-Priest (69)	191.500	72.300	119.200
Heyritz	Strasbourg (67)	5.500		5.500
Docks Libres	Marseille (13)	70.400	59.800	10.600
Saint-Loup	Marseille (13)	13.300	13.300	
Sous-total		291.400	154.500	136.900
Total		786.500	404.500	382.000

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

6.3.6 Activités d'Investissements

Les activités d'Investissements regroupent les activités d'investissements et d'asset management, ainsi que les participations détenues dans différentes opérations immobilières (entre 10 % et 40 % du capital) et dans la société de gestion de portefeuille de « pierre-papier » Ciloger (détenue à hauteur de 45 % du capital).

6.3.6.1 CO-INVESTISSEMENTS ET ASSET MANAGEMENT

Le Groupe prend des participations minoritaires dans des tours de table avec d'autres investisseurs réunis dans une structure juridique *ad hoc* en vue de réaliser des opérations immobilières à forte création de valeur, qu'elles soient de développement ou de restructuration lourde, et dont Nexity assure le montage, puis la gestion immobilière, administrative et financière. La principale classe d'actifs visée est celle des bureaux. Outre la gestion des investissements dans lesquels le Groupe a pris une participation, Nexity réalise aussi des missions de conseil et de gestion d'actifs pour le compte de tiers.

Le Groupe détient au 31 décembre 2011 des participations dans un patrimoine estimé en volume d'acquisition à 100 % à environ 155 millions d'euros répartis sur deux opérations de bureaux situées en région parisienne. Le montant de fonds propres engagés correspondant s'élève en quote-part du Groupe à 21 millions d'euros.

Les opérations dans lesquelles le Groupe détient une participation au 31 décembre 2011 sont les suivantes :

Participation	% détention	m ² utiles totaux	Date acquisition	Date achèvement	Type opération/commercialisation locative au 31/12/2011
Consolidation en mode proportionnel					
SAS Capnexi 1 (Aviso – Puteaux La Défense)	40 %	19.800	Mai 2008	Mai 2010	<i>Sale&Lease Back</i> partiel Investissement réalisé à travers un OPCI RFA EL 87 % loués (Sony et Bayer)
Consolidation par mise en équivalence					
SAS Lexin Alforville	20 %	16.700	Jun 2008	Mars 2010	Acquisition en VEFA ⁽¹⁾ 33 % loués (SMABTP)

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

6.3.6.2 GESTION SCPI ET OPCI

Nexity détient 45 % de Ciloger à travers sa filiale à 100 % GCE Services Immobiliers, aux côtés de SF2, filiale de la Banque Postale (45 %) et de la CNP (10 %).

Créée en 1984, Ciloger a été agréée en qualité de société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers en juillet 2007, ce qui lui donne la possibilité de créer et de gérer des OPCI. Ciloger a, depuis sa création, conçu et développé vingt-et-une sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) et deux Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI) Grand Public, investis en immobilier d'entreprise et en logements, et dédiés aux clients des réseaux des Caisses d'Épargne et de la Banque Postale. Ciloger a également constitué treize OPCI-RFA (à Règles de Fonctionnement Allégées) dédiés à des investisseurs institutionnels. Au 31 décembre 2011, Ciloger assure la gestion de cinq SCPI reposant sur un dispositif fiscal (Robien, Robien recentré, Borloo et Scellier), sept SCPI de rendement et treize OPCI. Le portefeuille géré représente un patrimoine immobilier d'environ 3.488 milliards d'euros au 31 décembre 2011, se composant de bureaux et activités pour 1.095 milliards d'euros (31 %), de commerces pour 1.554 milliards d'euros (45 %) et de logements pour le solde (24 %).

Au cours de l'exercice 2011, Ciloger a collecté près de 657 millions d'euros, dont 291 millions d'euros en collecte primaire SCPI et 366 millions d'euros en collecte nette OPCI ; et a investi 749 millions d'euros pour le compte des sociétés gérées. Sur l'année 2011, Ciloger s'est classée au troisième rang national en matière de collecte nette SCPI.

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

6.3.7 Participations financières

En juin 2011, Nexity a cédé l'intégralité de sa participation financière détenue dans Eurosic. Par ailleurs, à fin 2011, Nexity ne détient plus de participation dans Arthur Communication.

6.4 NANTISSEMENTS D'ACTIFS DE LA SOCIÉTÉ

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

6.5 CONCURRENCE

Le Groupe est l'un des rares acteurs en France à intervenir à la fois sur les domaines de l'immobilier résidentiel, de l'immobilier d'entreprise, des services immobiliers, de l'animation de réseaux de franchise, de la distribution en réseau de produits immobiliers, de la régénération urbaine et de l'investissement immobilier.

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

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

6.5.1 Logement neuf

Sur le marché du développement et de la promotion de logements neufs, de nombreux acteurs interviennent au niveau national mais également en régions, avec 54 % des réservations réalisées par les 11 premiers acteurs en 2010. Les plus importants des concurrents nationaux sont Bouygues Immobilier (présent sur le marché des logements neufs ainsi que sur les marchés des bureaux, des centres commerciaux et des hôtels), Kaufman & Broad (présent sur le marché des logements neufs – maisons en villages et appartements) et Icade (présent sur le marché du logement neuf, des bureaux et de l'aménagement).

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

Logement	2011	2010	2009	2008
Nexity	11.424	11.854	10.808	7.307
Bouygues Immobilier	14.314	13.734	10.740	7.725
Kaufman & Broad ⁽¹⁾	6.408	6.651	4.799	4.892
Icade Promotion	4.909	5.541	5.402	3.052
Cogedim (Altea)	4.197	4.100	4.546	2.602
Vinci Immobilier	3.799	4.200	3.492	1.801
Bouwfonds Marignan	3.287	3.522	2.707	2.017
Eiffage Immobilier	3.139	2.962	2.576	1.508
BNP Paribas Immobilier	2.535	3.950	2.855	1.336
Crédit Agricole Immobilier	1.840	2.270	2.856	1.364
Akerys ⁽¹⁾	nd	3.315	3.110	3.809

(1) Exercice décalé par rapport à l'année civile.

Source : La Lettre du Patrimoine Immobilier-Innovapresse pour le classement des promoteurs 2008 – 2010.

Communiqués des sociétés pour les données 2010 et 2011 - La lettre M² n°331 avril 2012.

6.5.2 Lotissement

À travers son activité de lotissement (Aménagements & terrains à bâtir), le Groupe est leader sur le marché du lotissement avec 2.834 réservations en 2011. Les autres intervenants de taille nationale (principalement Capelli, Procivis Immobilier, Francelot, Angelotti, Ataraxia et France Terre) réalisent des performances commerciales sur des volumes très inférieurs à ceux du Groupe.

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

6.5.3 Immobilier d'entreprise

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

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

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

6.5.4 Services

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

Entre fin 2007 et fin 2009, le nombre d'agences a reculé de près de 20%, passant de 33.600 à 27.900 agences. Il s'est néanmoins stabilisé en 2010 à la faveur de la reprise du marché (source : Xerfi). Dans le domaine résidentiel, le marché compte environ 6.100 administrateurs de biens (source : INSEE – dernier recensement 2006). Le secteur est entré depuis plusieurs années dans une phase de concentration active, avec la multiplication d'opérations d'acquisitions ou de fusions, permettant l'apparition d'acteurs majeurs notamment en syndic de copropriété et en gestion locative : Foncia, Nexity, Urbania, Immo de France, Citya, Square Habitat.

À l'inverse du marché résidentiel, le secteur des prestataires de services en tertiaire est composé d'un nombre très restreint d'acteurs capables de répondre aux demandes des grands investisseurs en termes de gestion et de reporting : Adyal, Nexity, BNP Paribas Real Estate Property Management, Yxime, Septime, Telmma, CBRE PM et Icade PM pour citer les principaux d'entre eux.

Sur le marché spécifique de la gestion de résidences pour étudiants, Nexity occupe la première place, bien devant Réside Etudes, le Club étudiant O.S.E ou Studélites Résidences BNP Paribas.

6.5.5 Franchise immobilière

Le marché français de la transaction dans l'ancien a connu une excellente année 2011 (858.200 transactions réalisées), confirmant la reprise de ce marché après une très bonne année 2010 (784.000 transactions), à des niveaux largement supérieurs à ceux constatés en 2009 (593.000 transactions) ou même 2008 (673.000 transactions). Ce nombre élevé de transactions place 2011 au plus haut niveau historique en nombre de transactions sur 12 mois (contre un plus haut niveau de 837.000 transactions atteint en mai 2006) (Source : Notaires de France).

En France, les agences immobilières concentrent aujourd'hui de l'ordre de 60 % de ces transactions, le solde étant le fait de transactions directes entre particuliers ou par les notaires.

À fin 2009, les 40 réseaux de franchises existants regroupent environ 6.100 agences immobilières sur un total d'environ 27.900 agences en France. Les deux réseaux de franchise détenus par le Groupe représentent 22 % du total des agences franchisées.

Les cinq premiers réseaux d'agences représentent 13 % de l'ensemble des agences immobilières.

Réseaux d'agences	Type	Nombre d'agences 2010	Nombre d'agences 2009	Nombre d'agences 2008
1. ORPI	Coopérative	1.200	1.200	1.200
2. Century 21 France	Franchise	848	872	917
3. Laforêt immobilier	Franchise	750	765	834
4. Guy Hoquet l'Immobilier	Franchise	495	533	632
6. L'Adresse	Coopérative	360	348	350
Total		3.653	3.718	3.933

Source : Innovapresse, Xerfi pour les données 2010 et 2009, Le Monde du Logement 2010 pour les données 2008.

6.5.6 Régénération urbaine

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

6.5.7 Investissements

Spécialisée sur des opérations de co-investissements à forte valeur ajoutée en club-deals (dont le développement est exclusivement assuré par le Groupe), l'activité d'investissement et d'asset management du Groupe ne peut être comparée de façon pertinente avec les principaux acteurs du marché de l'asset management en France qui sont le plus souvent liés à des fonds d'investissement immobiliers de taille importante.

6.6 ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

6.6.1 Activités de promotion immobilière

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

Urbanisme

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

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

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

Différents textes sont venus depuis quelques années modifier les dispositifs législatif et réglementaire en matière d'urbanisme. Il s'agit essentiellement de l'ordonnance du 8 décembre 2005, de la loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006 et du décret du 5 janvier 2007. En matière d'aménagement urbain, la loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux procédures de passation des concessions d'aménagement et ses décrets d'application du 31 juillet 2006 et 1er Août 2009 ont expressément soumis la passation de concessions d'aménagement à publicité et mise en concurrence préalable. La loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II) adoptée le 12 Juillet 2010 constitue le texte à ce jour ayant un impact majeur sur le contexte législatif en matière d'urbanisme.

L'évolution du droit de l'urbanisme se poursuit :

- ordonnance du 16 novembre 2011 portant remplacement de la SHOB et SHON par la « surface de plancher » à compter du 1^{er} mars 2012. Le décret du 29 décembre 2011 précise cette notion en indiquant les surfaces déductibles ;
- ordonnance du 22 décembre 2011 définissant le lotissement comme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis » (3^e ordonnance annoncée par l'article 25 de la loi Grenelle II qui apporte également des corrections au régime des autorisations administratives réformé en 2007) ;
- deux décrets en date du 29 décembre 2011 réformant les procédures d'études d'impact et d'enquête publique, clarifiant et harmonisant leurs champs d'application ;
- ordonnance du 5 janvier 2012 instaurant une procédure de modification simplifiée pour les SCOT et les cartes communales. Celle prévue pour les PLU s'appliquera à la majoration des possibilités de construire en faveur de l'habitat ou des constructions énergétiquement performantes. Cette ordonnance entrera en vigueur à une date déterminée par décret en conseil d'état et au plus tard le 1^{er} janvier 2013.

Enfin, la réforme de la fiscalité de l'urbanisme a été engagée dans le cadre de la quatrième loi de finance rectificative pour 2010, parue en décembre 2011. Elle met en place un nouveau dispositif composé de deux taxes complémentaires, la taxe d'aménagement (TA) et le versement pour sous densité (VSD) appelées à se substituer à la taxe locale d'équipement (TLE) et à dix autres prélèvements. Des décrets sont attendus pour préciser certains points de la réforme et harmoniser les textes existants. Le dispositif est mis en place par échéances successives 2011, 2012 et 2015. La taxe d'aménagement et le versement pour sous-densité entrent en vigueur au 1^{er} mars 2012.

Environnement

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

Tout d'abord, les activités du Groupe sont concernées par de nombreuses dispositions de la loi de programmation du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite loi Grenelle I), ainsi que celles de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle II), considérée comme la "boîte à outils" de la loi Grenelle I.

Ces dispositions concernent notamment la performance thermique dans le secteur du bâtiment, en imposant une généralisation des « bâtiments basse consommation » (BBC) pour le neuf à compter du 1^{er} janvier 2013 et en lançant un grand programme de rénovation thermique des bâtiments pour l'existant. Dans le domaine des bâtiments neufs, le décret et l'arrêté en date du 26 octobre 2010 relatifs aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions, ou « Réglementation thermique 2012 », ont été publiés et s'appliquent depuis le 28 octobre 2011 aux bâtiments tertiaires et aux logements construits en zone « ANRU ». Enfin un arrêté du 11 octobre 2011 est venu préciser le contenu des attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie dans les constructions.

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

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

Le décret du 30 décembre 2011, relatif au contenu de l'annexe environnementale mentionnée à l'article L.125-9 du Code de l'urbanisme, est venu préciser le contenu de cette annexe à insérer pour tous les baux de plus de 2.000 m² à usage de bureaux ou commerces, à compter du 1^{er} janvier 2012 pour les baux conclus ou renouvelés au 14 juillet 2013 pour les baux existants.

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

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

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

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

Droit de la vente

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

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

Responsabilité

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

Les acquéreurs disposent donc d'une garantie décennale sur les ouvrages que des malfaçons peuvent rendre impropres à leur destination et d'une garantie de bon fonctionnement (d'une durée de deux ans) sur les éléments d'équipements dissociés du bâtiment. Ils peuvent actionner leur droit à réparation auprès du Groupe qui lui-même pourra se retourner contre l'intervenant responsable du défaut de construction. Ce dispositif de garantie est complété par une assurance obligatoire instituée par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite "Dommages-Ouvrages", souscrite dès l'ouverture du chantier, qui permet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant de la garantie de bon fonctionnement ou décennale. Le bénéfice de cette couverture est transféré aux acquéreurs et à leurs successeurs en cas de vente de leur bien immobilier. Cette assurance ainsi que les autres assurances liées aux activités du Groupe sont décrites au paragraphe 4.4.3 "Principaux contrats d'assurance".

Pour ce qui concerne les chantiers du Groupe, la loi du 31 décembre 1993 et le décret du 26 décembre 1994 obligent le maître d'ouvrage à procéder à la désignation, dès la conception des ouvrages, d'un coordinateur Sécurité et Protection de la Santé. Outre la nomination de ce coordinateur, le Groupe a pour politique d'anticiper et d'identifier les risques liés aux opérations de construction. Ainsi, le Groupe met en place sur ses chantiers des plans de prévention afin d'identifier les risques et d'informer les différents intervenants sur les chantiers des risques qu'ils encourrent et interdit l'accès de ses chantiers aux entreprises qu'il n'a pas agréées.

6.6.2 Activités de gestion et de transaction immobilière

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

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

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

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

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

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

6.6.3.1 DISPOSITIFS FISCAUX TENDANT À FAVORISER L'INVESTISSEMENT LOCATIF

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

Le dispositif dit "Scellier" (depuis le 1^{er} janvier 2009) a ainsi remplacé les dispositifs dits "Robien recentré" et "Borloo populaire" qui se sont éteints au 31 décembre 2009.

Le dispositif "Scellier"

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

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

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu pour sa fraction inférieure à 300.000 euros. Un décret en date du 5 mars 2012 a fixé un plafond en termes de prix au m² habitable en fonction de la zone d'implantation du logement, désormais également applicable pour calculer le montant maximum ouvrant droit à réduction d'impôt depuis le 1^{er} janvier 2012.

Les plafonds de prix par mètre carré sont les suivants :

- zone A et A bis 5.000 euros
- zone B1 4.000 euros
- zone B2 2.100 euros
- zone C 2.000 euros

Le taux de la réduction d'impôt est de 25 % pour les logements acquis ou construits en 2009 et 2010. La loi de finances 2010 avait introduit une éco-conditionnalité au dispositif. Le taux de réduction d'impôt devait passer à 15 % en 2011 et diminuer à 10 % en 2012 pour tout immeuble qui ne respectait pas la norme BBC 2005. Pour tout immeuble respectant la norme, le taux devait rester à 25 % en 2011 et diminuer à 20 % en 2012, la fin de ce dispositif étant prévue en 2013.

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

- pour les logements respectant la norme BBC 2005, le taux est passé de 25 % à 22 % ; et
- pour les logements ne respectant pas la norme BBC 2005, le taux est passé de 15 % à 13 %.

La loi de finances 2012 a introduit une nouvelle diminution des taux de réduction d'impôt, applicable pour les logements acquis ou construits à compter du 1^{er} janvier 2012 :

- pour les logements respectant la norme BBC 2005, le taux passe à 13 %, et
- pour les logements ne respectant pas la norme BBC 2005, le taux passe à 6 %.

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

Lorsque le logement est loué dans les conditions relevant du secteur intermédiaire : respect des plafonds de loyer et ressources du locataire (qui ne peut être un ascendant ou descendant du contribuable), un abattement de 30 % peut être pratiqué sur les revenus bruts. De plus, le contribuable peut opter, à l'issue des neuf ans, pour deux périodes successives de 3 ans, en continuant de respecter les conditions de location du Scellier intermédiaire et bénéficier d'une réduction d'impôt de 6 % du prix de revient du logement répartie sur 3 ans pour chacune des périodes. Pour 2011, le taux de réduction d'impôt est passé à 5 % répartis sur 3 ans. À compter de 2012, le taux de réduction d'impôt passe à 4 % répartis sur 3 ans.

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

Un décret du 20 décembre 2010 a institué de nouveaux plafonds de loyer applicables aux investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2011, en baisse de 14 % à 26 % selon les zones par rapport aux plafonds applicables aux investissements réalisés avant le 1^{er} janvier 2011. Parallèlement il a été créé une zone supplémentaire, zone A bis, regroupant Paris et 68 communes autour de Paris où le marché locatif est considéré comme tendu. Une instruction du 17 février 2012 a actualisé pour 2012 les plafonds de loyer applicables comme suit :

LOYER PLAFOND MENSUEL PAR M² POUR LES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS AVANT LE 1^{ER} JANVIER 2011

(en euros)	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C sur agrément
Scellier classique 25%	22,22	15,45	12,63	9,26
Scellier intermédiaire 37%	17,78	12,36	10,10	7,41

LOYER PLAFOND MENSUEL PAR M² POUR LES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS À COMPTER DU 1^{ER} JANVIER 2011

(en euros)	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C sur agrément
Scellier classique 25% – 22% ou 13%	22,08	16,38	13,22	10,78	7,50
Scellier intermédiaire 37% – 32% ou 22%	17,66	13,10	10,58	8,62	6,00

Le territoire français est découpé en plusieurs zones :

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

En l'état actuel de la législation, ce dispositif sera éteint fin 2012.

Le dispositif "Censi-Bouvard" ou "Scellier meublé"

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

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

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

La base de la réduction d'impôt, calculée sur le prix de revient du ou des logements acquis ne peut excéder 300.000 euros au titre d'une même année d'imposition. Son taux est fixé à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010. À compter du 1^{er} janvier 2011 le taux a été ramené à 18 %. Elle est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année à compter de l'année d'achèvement.

Pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2012, le taux est ramené à 11 % du fait de l'application d'une réduction en base et d'un "coup de rabot fiscal" de 15 %.

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

Le régime Censi-Bouvard, dans sa forme actuelle, ne sera pas reconduit après le 31 décembre 2012. Il a cependant été prolongé jusqu'au 31 décembre 2014 pour deux catégories de biens immobiliers : d'une part, les logements acquis, neufs ou en l'état futur d'achèvement et ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 1^{er} janvier 2012, et dont un logement au moins a été acquis neuf ou en l'état futur d'achèvement avant le 1^{er} juin 2012, et d'autre part, les logements achevés depuis au moins 15 ans et faisant partie d'un ensemble immobilier faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de transformation et dont un logement au moins a été acquis avant le 1^{er} juin 2012.

6.6.3.2 DISPOSITIFS FINANCIERS ET FISCAUX TENDANT À FAVORISER LES PRIMO-ACCÉDANTS

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

Ces différentes mesures ont été largement remaniées depuis avec l'instauration du PTZ+, la suppression du Pass-Foncier® au 1^{er} janvier 2011 et le passage à une TVA à 7 % dans les zones ANRU.

Nouveau prêt à taux zéro : PTZ+

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

Le prêt à taux zéro+ (PTZ+) a été élargi à tous les primo-accédants à une seule condition : ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale depuis 2 ans. À compter du 1^{er} janvier 2011, le montant du PTZ+ est déterminé dans la limite d'un plafond en fonction :

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

La loi de finances 2012 vient modifier certaines conditions d'octroi et modalités de remboursement du PTZ+.

À compter du 1^{er} janvier 2012, le PTZ+ est spécifiquement réservé à l'acquisition de logement neuf et pour l'ancien uniquement en cas de revente de logement HLM auprès de leurs occupants.

L'obtention d'un PTZ+ est à nouveau soumis au respect d'un plafond de ressources, selon le nombre de personnes destinées à occuper le logement et la zone géographique. Le montant maximum du PTZ+ est diminué de 1 % à 2 % selon les zones.

Enfin, le barème des conditions de remboursement, en fonction des revenus fiscaux de référence de l'année N-2, a été ramené à six tranches de revenus correspondant à six durées de remboursement différentes de 8 à 25 ans.

TVA 7 % en zone ANRU

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

La loi de finance 2012 a porté le taux réduit de TVA à 7%.

6.7 DÉVELOPPEMENT DURABLE

6.7.1 Politique de développement durable

La politique de développement durable de Nexity est un élément structurant de la stratégie du Groupe. Elle entend répondre aux enjeux sociétaux et individuels en intégrant les volets économiques, sociaux et environnementaux.

Véritable facteur de progrès et de croissance, la politique de développement durable de Nexity stimule l'innovation et est intégrée dans tous les métiers du Groupe afin de développer de nouvelles approches et de proposer de nouveaux produits et services adaptés aux attentes des clients.

Cette politique s'incarne aussi dans une nouvelle approche des territoires et dans leur organisation, notamment face à l'évolution des nouvelles technologies, des nouvelles mobilités physiques et numériques et à l'émergence de nouvelles économies plus vertueuses : économie de fonctionnalité (faire payer le service ou l'usage plutôt que le bien lui-même), économie circulaire (qui, à l'inverse de l'économie linéaire, permet de ne pas épuiser les matières premières en recyclant rejets et déchets), économie sociale et solidaire...

En effet, ces mutations obligent le Groupe à revisiter les processus internes et à repenser les modèles existants pour proposer de nouvelles approches permettant de mieux produire et de mieux consommer. Nexity conduit en ce sens des recherches sur les évolutions de la société de demain et travaille notamment sur la gestion énergétique des bâtiments, les conditions de travail, la recyclabilité, l'impact des nouvelles technologies, le choix des procédés constructifs, la maîtrise des coûts de construction et d'exploitation sans négliger les sujets liés au carbone et à l'habitat plus sain.

Enfin, le Groupe propose à ses différents clients et partenaires une offre responsable adaptée à chacun. Elle se traduit par des coûts maîtrisés ainsi que la valorisation du patrimoine et l'économie des ressources financières, naturelles et énergétiques.

Au titre de sa responsabilité sociétale, Nexity a défini trois axes prioritaires :

- favoriser l'accès au logement pour tous : Nexity a choisi, dès 2006, de s'engager en faveur du logement social et de l'accession sociale à la propriété à travers notamment :
 - une forte présence dans les zones ANRU,
 - un engagement dans le développement des logements sociaux, et
 - le lancement de la gamme Nexity Access Design.

Le Groupe poursuit ses réflexions afin de mettre en place de nouveaux modèles économiques capables de faciliter et d'accompagner l'accès au logement des populations les moins favorisées.

- s'inscrire sur la voie du territoire durable : Nexity, acteur de référence de l'immobilier, a développé un savoir-faire et une expertise en termes de développement durable qui va au-delà des sujets techniques liés aux bâtiments. Si la performance des bâtiments est déterminante, c'est bien à l'échelle du territoire que s'inscrivent les ambitions du Groupe. À ce titre, ses réalisations en matière de développement durable prennent en considération les aspects locaux, économiques, sociaux et environnementaux ; et

- être un acteur exemplaire : Nexity a pour ambition d'être une entreprise exemplaire en matière de développement durable. Le Groupe rend régulièrement compte de ses progrès et de ses performances, il participe à des travaux de prospective et il sensibilise ses collaborateurs au développement durable.

6.7.2 Organisation de la Direction du développement durable de Nexity

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

Elle s'organise autour d'une équipe dédiée répartie en trois pôles : RSE, prospective et déploiement opérationnel.

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

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

- des Comités stratégiques développement durable dans chaque pôle : Régénération urbaine, Immobilier résidentiel, Immobilier d'entreprise, Services et Réseaux ;
- des correspondants développement durable dans chaque pôle métier (un par filiale pour le pôle Immobilier résidentiel) et la plupart des Directions corporate (ressources humaines, communication, juridique, moyens généraux, etc.).

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

Pour mutualiser et partager au sein du Groupe les savoir-faire et les retours d'expérience en matière de développement durable, la Direction du développement durable développe de nombreux outils collaboratifs (guides de conception, fiches technico-pratiques, etc.) et pilote des séminaires avec l'ensemble de ses correspondants.

Pour diffuser les informations relatives au développement durable, différents outils ont été développés : site intranet, newsletters, semaine du développement durable, etc.

Accès au logement

En tant qu'acteur de l'immobilier, le premier enjeu sociétal de Nexity est de favoriser l'accès au logement pour tous, notamment pour les catégories sociales les moins favorisées. Depuis 2006, le Groupe s'engage concrètement en faveur du logement social et de l'accession sociale à la propriété à travers une forte présence dans les quartiers en rénovation urbaine, le développement de programmes de logements sociaux et le lancement d'une gamme réservée aux primo-accédants. En parallèle, le Groupe réfléchit à la mise en place de solutions économiques susceptibles de faciliter et d'accompagner l'accès au logement des populations les moins favorisées.

Aide à l'accession

Nexity a été le premier promoteur privé à réaliser des opérations financées par le dispositif du Pass-Foncier®. Au total, 1.274 logements ont été réservés en Pass-Foncier® sur la durée du dispositif (terrains à bâtir et logements), permettant ainsi à des ménages modestes de devenir propriétaires d'un logement.

Par ailleurs, Nexity développe des opérations au cœur des quartiers en rénovation urbaine (projets ANRU) : 1.731 logements ont été réservés en 2011. Bénéficiant d'une TVA réduite, ces opérations rendent possible l'accession à la propriété pour les ménages modestes, essentiellement issus du même quartier.

Enfin, grâce au développement de sa gamme Nexity Access Design, le Groupe met à disposition d'une clientèle de primo-accédants des logements répondant à la réglementation thermique 2012 (RT2012), produits à des coûts inférieurs à ceux du marché et avec des délais de construction plus courts. Les bénéfices pour le client se traduisent à différents niveaux :

- un coût d'acquisition réduit, élargissant ainsi le profil des acheteurs potentiels ;
- un niveau de performance énergétique élevé pouvant contribuer à la maîtrise des charges ; et
- des frais intercalaires qui peuvent être minimisés grâce à la rapidité du procédé constructif.

Un chantier pilote a été lancé à Brest avec des résultats engageants : des appartements vendus 15 % moins chers que le marché, des délais de chantier réduits à onze mois pour cette première expérimentation et un bilan de gaz à effet de serre inférieur de 50 % à celui de constructions traditionnelles.

Offre adaptée

Nexity propose à ses clients une offre adaptée à chaque étape de la vie et à chaque parcours immobilier grâce à des produits variés : résidences gérées (étudiants ou seniors), logements ANRU, logements sociaux, logements collectifs (neufs ou anciens), maisons individuelles ou terrains à bâtir.

Solutions d'accompagnement

Nexity propose d'accompagner ses clients particuliers dans chaque étape de leur vie immobilière, en prenant en considération des éléments socio-économiques.

Lors de la réalisation d'un projet immobilier, et même après, les clients ont besoin d'avoir des repères et d'être accompagnés, tout en préservant leur pouvoir d'achat immobilier. Nexity a donc conçu les Solutions Nexity pour guider ses clients dans leurs choix de consommation, leur permettre de réaliser des économies et leur simplifier la mise en œuvre des différentes étapes. Ainsi, leurs projets se concrétisent dans les meilleures conditions.

Les Solutions Nexity ont été déclinées en sept gammes exclusives d'offres et de services : Solutions Crédit, Solutions Diagnostics, Solutions Assurances, Solutions Déménagement, Solutions Equipement Habitat, Solutions Assistance et Travaux, Solutions Investisseurs.

Avec ces Solutions, Nexity apporte à ses clients des conseils utiles et leur permet de réaliser des économies grâce à des offres uniques, négociées auprès de grandes marques. Pour chacune des Solutions, les clients ont le choix entre plusieurs partenaires sélectionnés et organisés selon leurs besoins. Nexity met également à leur disposition des outils pratiques pour faciliter toutes leurs démarches.

Contrat Prévoyance Locataire

Nexity propose depuis 2010 le contrat Prévoyance Locataire, spécialement conçu pour permettre aux locataires d'assurer leur loyer en cas de perte d'emploi, d'incapacité de travail ou de décès accidentel. Le contrat Prévoyance Locataire, au tarif mensuel très abordable, s'adresse aux locataires de lots gérés par Nexity qui sont âgés de 18 à 65 ans, sans sélection médicale préalable.

6.7.3 Territoire durable

En tant qu'acteur intégré de l'immobilier, les ambitions et réalisations de Nexity s'inscrivent à l'échelle du territoire. Grâce à la complémentarité de ses métiers, le Groupe développe une approche immobilière cohérente qui prend en compte les aspects locaux, économiques, sociaux et environnementaux pour construire des territoires durables. Nexity imagine la ville de demain en menant des réflexions sur l'évolution des nouvelles technologies, des nouvelles mobilités physiques et numériques et sur l'émergence de nouveaux modèles économiques.

Clients Collectivités

Nexity mène une réflexion importante sur le développement durable dans le cadre d'opérations pour les collectivités, depuis l'aménagement jusqu'à la construction de logements, de commerces et d'immeubles de bureaux.

6.7.3.1 AMÉNAGEMENTS & TERRAINS À BÂTIR

Écoquartiers

En intégrant les enjeux économiques, sociaux et environnementaux du développement durable, dans son activité de lotissement (Aménagements & terrains à bâtir), certifiée ISO 14001, Nexity développe des écoquartiers pour les collectivités.

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

- la performance énergétique des bâtiments (label BBC, démarche HQE, etc.) ;
- l'alimentation du chauffage et de l'eau chaude sanitaire du quartier par un réseau de chaleur ;
- l'approche bioclimatique de l'aménagement pour favoriser l'apport solaire passif pour les constructions ;
- la mixité sociale ; et
- l'accession des ménages modestes à un terrain et une maison.

Nexity compte six écoquartiers de référence : Sainte-Anne Renaissance à Strasbourg, Légéry à Saint-Léger-des-Bois, Le Parc Matisse au Grand-Quevilly, La Marlière à Courcelles-Lès-Lens et Le Quartier du Lac et Les Tanneries à Lingolsheim qui accueilleront respectivement 250, 260, 760 et 1.350, 250 et 1.200 logements.

L'écoquartier de Légéry a reçu le trophée de la qualité urbaine 2011 décerné par le Syndicat National des Aménageurs-Lotisseurs (SNAL). Les trophées du SNAL récompensent des opérations particulièrement remarquables qui offrent une grande qualité de vie. Situé à Saint-Léger-des-Bois, l'écoquartier s'étend sur dix hectares et compte plus de 260 logements BBC, dont 50 % en social (108 terrains à bâtir, 54 logements individuels groupés pour l'accession et le locatif, 106 logements intermédiaires privés) ainsi que 500 m² SHON de commerces. Ce programme se distingue, entre autres, par la création de formes urbaines innovantes et par une gestion maîtrisée de la circulation, avec un stationnement commun des véhicules à l'entrée de chaque îlot.

Accompagnement

Pour accompagner et sensibiliser ses clients (particuliers, élus et partenaires) aux enjeux individuels et sociétaux, Nexity leur propose des outils :

- une collection de guides pratiques sur le thème de l'écologie urbaine ("Écocitoyen au quotidien" et "Les Cités-Jardins") ;
- un film qui illustre l'impact de la politique environnementale sur les quartiers d'habitation conçus par Nexity ; et
- des plaquettes de sensibilisation à la démarche environnementale qui abordent des thèmes tels que l'économie d'énergie et des ressources et apportent des conseils pour les projets de construction.

6.7.3.2 AMÉNAGEMENT, VILLES & PROJETS

Reconquête du territoire

La vocation "de reconquête d'un territoire", généralement à caractère anciennement industriel de centre-ville, s'inscrit pleinement dans la démarche de développement durable de Nexity. En effet, la reconstruction de la ville sur elle-même et la redensification des cœurs de ville permettent de penser autrement la ville de demain en intégrant les problématiques environnementales et techniques, sociales et économiques.

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

Depuis 2011, Nexity prend des engagements forts en termes de développement durable en s'engageant depuis l'aménagement jusqu'à la construction de logements et d'immeubles de bureaux. La cohérence des engagements entre ses métiers permet au Groupe d'assurer une qualité réelle et un suivi à la hauteur des attentes des collectivités.

Ces engagements se déclinent en quatre thèmes :

- la ville pour tous : c'est aborder la ville sous l'angle sociétal, pour mieux vivre ensemble, pour une ville plus citoyenne ; il s'agit de traiter de la densité, de la mixité, des usages, de la qualité des espaces publics, etc. ;
- la ville sur mesure : c'est comprendre les besoins spécifiques d'un territoire, en apportant des réponses adaptées sur la biodiversité et le paysage, l'acoustique et l'air, les déchets et l'eau, etc. ;
- la ville connectée : c'est appréhender les nouvelles technologies, pour offrir une ville "services" centrée sur les usages, en étudiant la mobilité, les réseaux, le numérique, l'énergie, etc. ; et
- la ville bas carbone : c'est intégrer les innovations au service d'une ville solution "verte", en traitant l'impact des matériaux, les consommations énergétiques, l'empreinte carbone, la gestion propre des chantiers, etc.

Ville de demain

Pour que les collectivités trouvent des réponses à leur politique de développement durable dans l'offre de régénération urbaine de Nexity, le Groupe se doit d'anticiper la ville de demain. Pour cela, Nexity participe à des groupes de réflexion sur l'urbanisme durable.

Nexity travaille notamment avec l'atelier Castro Denissof Casi dans le cadre du Grand Paris ; des concepts nouveaux ont émergé de cette collaboration et ont donné lieu à la collection "Les Chemins de l'Urbanité" composée des publications :

- "Habiter le Ciel" : concilier la préservation des ressources, la densité, le bien-être et la sobriété énergétique ;
- "Libérer les Usages" : favoriser la mixité des usages à proximité des gares ;
- "Vivre le Fleuve" : autoriser, sous certaines conditions, des constructions dans des zones inondables ; et
- « Élever la Ville » : assembler différentes fonctions dans un même ensemble immobilier.

HQE Aménagement

En 2011, Nexity a sollicité, auprès de Certivéa, la réalisation d'audits de découverte pour se préparer à la mise en œuvre d'une certification HQE Aménagement de ses opérations.

Quatre audits de découverte ont été réalisés en 2011 sur les opérations suivantes :

- Les Tailles et l'Ormeau (Saint-Avertin) ;
- Le Parc Matisse (Le Grand-Quevilly) ;
- Le Clos du Prieuré (Semoy) ; et
- Heyritz (Strasbourg).

Les aménageurs du Groupe ont ainsi testé en avant-première le référentiel officiel de la certification HQE Aménagement sorti en novembre 2011. Cette anticipation permet à Nexity de mettre, dès à présent, cette expérience au service de ses projets.

Nexity a intégré le comité d'application de la certification HQE Aménagement. Cette structure a pour vocation d'évaluer les premiers projets qui entrent en certification et de contribuer à l'évolution et à l'adaptation du référentiel.

Clients Particuliers

Nexity, au-delà de la réglementation, souhaite accompagner le client particulier sur l'ensemble des sujets développement durable de son parcours immobilier. L'offre développée par le Groupe porte aussi bien sur l'amélioration des performances intrinsèques des bâtiments (performance thermique, performance carbone, performance sanitaire, etc.) que sur l'accompagnement des usagers (pilotage énergétique, rénovation des bâtiments existants).

6.7.3.3 IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Bâtiments basse consommation

Nexity affiche clairement sa volonté d'anticiper les nouvelles réglementations. En effet, Nexity a décidé, le 1^{er} janvier 2010, de déposer tous les permis de construire concernant ses programmes immobiliers résidentiels neufs dans une démarche d'obtention du label BBC-Effinergie®, anticipant ainsi de 3 ans la réglementation thermique.

Cette politique d'anticipation, mise en place depuis plusieurs années, s'est concrétisée dès 2010 avec la livraison de 80 logements BBC. En 2011, la part de logements BBC dans l'offre d'immobilier résidentiel de Nexity est déjà très significative : 83 % dans les réservations (9.013 logements), 77 % mis en chantier (8.081 logements) et 3 % livrés (280 logements).

Pour accompagner de façon opérationnelle ses collaborateurs, Nexity a développé en 2011 son Guide de conception BBC. Ce guide centralise et partage les apprentissages du Groupe sur le BBC afin de maîtriser leurs implications techniques, organisationnelles et juridiques dans ses métiers.

Pour accompagner ses clients, Nexity a développé en 2011 une notice d'utilisation d'un logement BBC (individuel et collectif) qui sera remise à chaque acquéreur à la livraison de son logement. Cette notice a pour principal objet de rappeler des informations relatives au label BBC-Effinergie®, à la consommation réelle, au calcul et au maintien de la performance énergétique de son logement BBC, etc.

Habitat plus sain

Pour améliorer la qualité de vie des futurs habitants à l'intérieur de logements produits par Nexity, la Direction du développement durable a lancé une démarche expérimentale "habitat plus sain". Cette démarche pragmatique se décline en trois axes prioritaires : la qualité de l'air intérieur (choix des matériaux, analyse du système de ventilation), le confort de vie (aménagement des espaces, acoustique, luminosité, température/hygrométrie) et la qualité de l'eau (équipements, réseau, etc.). En 2011, six programmes immobiliers pilotes ont fait l'objet d'une étude "habitat plus sain" en collaboration avec des prestataires spécialisés.

Dans le cadre de cette démarche, la Direction du développement durable a élaboré un Guide de l'Habitat plus sain qui s'enrichit au gré des réalisations Nexity. Cet outil collaboratif interne diffuse les bonnes pratiques dans le Groupe à travers une série de fiches : retours d'expérience, fiches pédagogiques, catalogues de prescription, etc.

Bilans de gaz à effet de serre des programmes immobiliers

La conception de programmes immobiliers « bas carbone » est une réponse que Nexity souhaite apporter pour lutter contre le changement climatique. Le Groupe oriente notamment ses axes de recherche et développement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre, sur la maîtrise de sa dépendance énergétique et de ses coûts, et sur une offre de logements consommant moins d'énergie.

Afin d'identifier les leviers d'actions pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, le premier objectif était d'évaluer ces émissions sur l'ensemble du cycle de vie des programmes immobiliers du Groupe (conception, construction, exploitation et démolition du bâtiment). Ainsi, accompagné par l'ADEME et un cabinet d'experts, Nexity a engagé une démarche expérimentale de bilans de gaz à effet de serre de ses programmes immobiliers : 20 bilans ont été réalisés sur des projets aux modes constructifs très variés, représentant plus de 65.000 m² SHON étudiés.

Chaque étude a ensuite été complétée par des recommandations permettant de réduire davantage les émissions de gaz à effet de serre, en intégrant les notions de coût et de faisabilité sur le chantier. L'analyse approfondie de l'ensemble des résultats obtenus a permis d'identifier des procédés constructifs alternatifs, des matériaux moins émissifs et une logistique de projets optimisée.

Pour diffuser aux équipes opérationnelles du Groupe les meilleures pratiques à adopter pour concevoir un bâtiment "bas carbone", la Direction du développement durable a conçu un Guide de conception bas carbone capitalisant les enseignements tirés des programmes pilotes.

Concrétisant la qualité de sa politique, Nexity a été primée aux Trophées Habitat Bleu Ciel d'EDF dans la catégorie "bas carbone" :

- médaille d'Or 2011 : la résidence étudiante MACSF (141 logements BBC) à Rouen ; et
- médaille de Bronze 2010 : la résidence étudiante New Campus (91 logements BBC) à Montpellier ; le bilan de gaz à effet de serre, réalisé pour la phase construction de cette résidence, a mis en évidence une réduction de 50 % des émissions de gaz à effet de serre par rapport à un système constructif classique.

6.7.3.4 SERVICES IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS

Rénovation énergétique

En s'investissant dans des projets concrets de rénovation énergétique, Nexity capitalise un savoir-faire et une expérience qu'il met à profit pour construire son offre globale et adaptée aux attentes de ses clients.

Deux expériences remarquables ont notamment été réalisées en 2011 :

- l'Opération Programmée d'Amélioration Thermique des Bâtiments initiée par la Ville de Paris dans le 13^e arrondissement : une trentaine de copropriétés gérées par Nexity fait l'objet d'audits énergétiques ; et
- le premier contrat de performance énergétique en copropriété en France sur une opération de Neuilly-sur-Marne, lauréate d'un appel à projet de l'ADEME, sur laquelle Nexity agit en qualité de syndic de copropriété.

Financements

Pour accompagner ses clients, Nexity souhaite les aider à trouver des solutions de financements adaptées à leurs projets d'amélioration thermique de leur bien immobilier. Pour cela, le Groupe teste actuellement un partenariat avec plusieurs agences pour la valorisation des Certificats d'économie d'énergie (CEE).

Prospective

Nexity, copilote du chantier Copropriété du Plan Bâtiment Grenelle, a animé en 2011 des groupes de travail sur :

- la contribution aux textes d'application de la loi Grenelle préparés par l'administration ;
- le financement des travaux de copropriété relatifs à l'amélioration de la performance énergétique ; et
- le recensement des initiatives des collectivités locales contribuant à la mise en mouvement des copropriétés vers des programmes de rénovation énergétique.

De ce fait, Nexity est en mesure de mieux accompagner ses clients en ajustant son offre de manière réactive en fonction des réglementations à venir.

Clients Entreprises

Nexity s'investit dans une démarche de développement durable auprès des investisseurs et des utilisateurs de bâtiments tertiaires en proposant des techniques innovantes pour la construction et la rénovation des immeubles (BBC, HQE, etc.) et leur gestion au quotidien (pilotage énergétique, etc.).

6.7.3.5 IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Bâtiments basse consommation

Depuis décembre 2009, Nexity s'est donné comme objectif de généraliser la mise en œuvre du label BBC-Effinergie® sur toutes ses opérations d'immobilier d'entreprise, aussi bien dans le neuf que dans la rénovation.

Ce niveau de performance est devenu proche des exigences réglementaires renforcées par l'entrée en vigueur de la réglementation thermique 2012 (RT2012) le 28 octobre 2011. De ce fait, Nexity souhaite encore élever ses objectifs de performance énergétique :

- objectif "Très Performant" sur la cible "Gestion de l'énergie" du référentiel HQE, version du 12 octobre 2011, soit 30 % d'amélioration par rapport à la consommation maximale réglementaire ; et
- objectif de recherche et développement concernant les bâtiments à énergie positive.

Nexity s'inscrit également dans une démarche de qualité environnementale qui va au-delà des problématiques de performance thermique du bâtiment.

En effet, dès 2002, le Groupe a lancé le projet Granite, IGH (Immeuble de Grande Hauteur) "pilote" de la mise en place du référentiel de certification NF Bâtiments Tertiaires – démarche HQE. En 2005, Nexity a généralisé cette certification à l'ensemble de ses opérations d'immeubles de bureaux ; à ce jour, environ 500.000 m² de surfaces sont certifiées ou en cours de certification NF Bâtiments Tertiaires – démarche HQE.

Nexity met également en œuvre des certifications à portée internationale sur certaines de ses opérations, telles que les certifications BREEAM (*BRE Environmental Assessment Method* : certification anglaise) et/ou LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design* : certification américaine).

Revalorisation durable

En avril 2011, Nexity a lancé une offre de revalorisation durable à destination des propriétaires et utilisateurs d'immeubles de bureaux. Articulée autour du PIBEX, un outil d'évaluation des actifs immobiliers novateur et didactique, elle a pour but :

- d'étudier et de proposer la rénovation d'immeubles obsolètes sur le plan thermique et environnemental, et d'obtenir les certifications et labellisations (HQE, BBC, BREEAM, LEED, etc.) afin de repositionner de façon optimale l'actif dans son marché ; et
- de proposer la mise en place d'une Garantie de Performance Énergétique (GPE), dispositif permettant un engagement sur les consommations futures de l'immeuble dès le démarrage des études de rénovation, sur une période minimum de 3 ans, et assorti d'un système de bonus/malus en cas d'écart par rapport à la cible.

Nouvelle génération de bâtiments tertiaires

Nexity a développé depuis bientôt deux ans une nouvelle génération de bureaux et de commerces, Ywood Business, qui par une structure en bois massif permet d'obtenir des performances énergétiques répondant au respect des critères BBC et/ou des bâtiments à énergie positive (RT2020).

Ce produit a l'avantage de proposer aux utilisateurs, acquéreurs ou locataires, une solution globale de la conception à la réalisation, en passant par la gestion du bâtiment tout en répondant aux impératifs d'économie : charges globales optimisées, prix accessibles, livraison rapide (six mois).

Les opérations Ywood Business font systématiquement l'objet de bilans de gaz à effet de serre sur l'ensemble des analyses de cycle de vie des bâtiments (conception, construction, exploitation sur trente ans, déconstruction). Les résultats sont excellents : entre moins 48 % et moins 49,9 % d'émissions de gaz à effet de serre par rapport à un immeuble en béton.

Nexity a livré, dans les délais annoncés, ses deux premiers programmes Ywood Business :

- Balma (31) : livraison, en septembre 2011, de trois bâtiments d'une contenance totale de 2.800 m² SHON, de commerces de proximité (pharmacie, supérette, boulangerie, etc.) et de bureaux (experts-comptables, experts en assurances, etc.) pour accompagner le développement d'un nouveau quartier résidentiel ; et

- Boissy-Saint-Léger (94) : livraison, en novembre 2011, d'un immeuble de 1.200 m² SHON de bureaux répondant au label BBC Effinergie®, loué en totalité au Conseil Général du Val-de-Marne et vendu à une SCPI. Afin d'anticiper la réglementation sur l'intégration d'une annexe environnementale dans les baux, Nexity a remis à l'ensemble des occupants de cet immeuble un "Guide Éco-responsable des bonnes pratiques".

Suite à ces premières livraisons, une vingtaine de projets est à l'étude, cinq permis de construire sont en cours de préparation et deux sont en cours d'instruction.

Par ailleurs, Nexity va réaliser, pour Foncière Inéa, le premier parc tertiaire en structure bois (5.800 m² SHON) à énergie positive de France, aux portes de la ville d'Aix en Provence. Ce programme a été classé niveau OR stade conception au titre des « bâtiments exemplaires méditerranéens » par l'association Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM), suite à un appel à projet lancé par l'ADEME et le Conseil Régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Fort de ces succès, Nexity travaille actuellement sur la déclinaison d'autres produits, sous forme de résidences étudiantes "Ywood Campus".

Annexe environnementale dans les baux

Afin d'anticiper la réglementation du Grenelle II relative à l'intégration d'une annexe environnementale dans les baux des locaux à usage de bureaux ou commerces (applicable à partir du 1er janvier 2012 sur les nouveaux baux et ceux renouvelés et à partir du 14 juillet 2013 pour les existants au-delà de 2.000 m²), Nexity a lancé, dès 2010, un groupe d'échange dont les travaux ont donné lieu à une première version du clausier "bail vert". Ces travaux se sont poursuivis en 2011 par la parution d'un clausier « bail vert » diffusé dans l'ensemble du Groupe et appliqué à plusieurs opérations, notamment dans le cadre des activités d'Immobilier d'entreprise et des activités de Services immobiliers aux entreprises. Suite à ces premiers retours d'expérience, il fera l'objet d'enrichissements continus au cours de l'année 2012.

6.7.3.6 SERVICES IMMOBILIERS AUX ENTREPRISES

Écorégulateurs

Depuis 2008, Nexity fait installer sur les chaudières au fioul ou gaz (à l'exception des chaudières à condensation ou basse température), un dispositif d'écorégulateurs permettant de réaliser des économies d'énergie.

En 2011, une économie d'énergie de 22 % en moyenne a été réalisée sur chacun des cinq sites ayant bénéficié de ces écorégulateurs. Ces dispositifs ont généré, en 2011, 6.574 millions de kWh_{cumac} éligibles aux Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) qui peuvent être valorisés financièrement pour les mandants.

Pilotage énergétique

Afin de réduire efficacement les consommations énergétiques des immeubles que Nexity gère, le Groupe a mis en place un système de pilotage énergétique (suivi et gestion à distance de l'énergie) dans le cadre d'une phase test sur deux immeubles : Rives de Seine (IGH) et Meudon Campus (ensemble immobilier de cinq bâtiments). En 2011, le retour d'expérience sur chacun des sites a permis de chiffrer l'économie d'énergie réelle et d'envisager la généralisation de ce service à l'ensemble de ses clients. Désormais, Nexity propose systématiquement dans ses offres la mise en place d'un tel système pour ses clients.

Dans cette démarche de gestion efficace de l'énergie, Nexity met en place, depuis 2011, un système de suivi des consommations sur 22 actifs en gérance pour le compte de son mandant.

HQE Exploitation

Afin de valoriser et pérenniser le patrimoine immobilier de ses clients, la démarche HQE Exploitation est devenue un volet clef dans les offres de Nexity depuis fin 2009. Cette démarche permet une meilleure gestion en exploitation des immeubles tertiaires et leur maintien à des niveaux de performances élevés aussi bien sur le plan énergétique qu'environnemental.

Dans cette continuité, Nexity a mené en 2011 une consultation auprès de plusieurs bureaux d'études pour faire évoluer son offre de service en montant des partenariats pour accompagner ses clients dans la mise en place de la HQE Exploitation sur leur patrimoine. Ainsi, le Groupe est à même de répondre à leurs attentes en proposant des prestataires de qualité et des offres adaptées et spécialisées selon leurs besoins.

Au cours de l'année 2011, le site Equalia à Alfortville (immeuble neuf d'une surface utile de 16.700 m²) et l'immeuble Aviso à Puteaux (immeuble restructuré d'une surface utile de 10.800 m²) ont été certifiés HQE Exploitation Phase Engagement de l'Exploitation.

En plus d'assurer depuis 2011 la gestion locative et technique de l'immeuble 32 Blanche dans le 9^e arrondissement de Paris, Nexity met en place la démarche HQE Exploitation. Cet immeuble est certifié HQE Construction et Patrimoine Habitat & Environnement, respectivement pour les 20.785 m² utiles de bureaux et les 20 logements sociaux de type PLS. L'objectif de la mise en œuvre de la HQE Exploitation sur 32 Blanche est d'améliorer, ou tout au moins de maintenir, les niveaux de performances acquis suite à la certification HQE Construction. Le site sera certifié HQE Exploitation Phase Engagement de l'Exploitation en 2012.

6.7.4 Nexity exemplaire

En tant qu'acteur engagé dans le développement durable, Nexity s'est fixé pour ambition d'être une entreprise exemplaire. A ce titre, le Groupe a mis en place un système de management environnemental de ses activités et il rend compte de ses progrès et performances en termes de développement durable. Il participe aussi régulièrement à des groupes de travail et contribue de manière active à l'intégration des enjeux du développement durable dans les métiers de l'immobilier. Enfin, Nexity sensibilise et forme ses collaborateurs aux problématiques environnementales et à sa politique de développement durable.

6.7.4.1 PERFORMANCE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Évaluation extra-financière

La performance en matière de développement durable de Nexity est évaluée par les principales agences de notation extra-financière et par un nombre croissant d'investisseurs dont les décisions sont de plus en plus guidées par les critères de développement durable. Le Groupe prend en compte le résultat des évaluations qui lui sont communiquées dans sa démarche de progrès.

Gaia Index

La démarche proactive de Nexity en faveur du développement durable a permis au Groupe d'intégrer le Gaia Index en 2011. Nexity figure ainsi parmi les 70 entreprises sélectionnées sur les 230 étudiées. Cet indice permet de déterminer l'engagement développement durable de ces sociétés françaises cotées (valeurs moyennes) réparties sur trois secteurs : l'industrie, les services et la distribution. La méthodologie de notation s'appuie sur 94 questions, dont 27 sur l'environnement, 24 sur le critère social et 33 sur la gouvernance et permet d'en extraire un indice composé des 70 sociétés disposant des meilleures notes.

Carbone Disclosure Project

Dès sa première participation, Nexity a obtenu la note de 82/100 au Carbon Disclosure Project (CDP) 2011. Nexity a communiqué ses données sur ses émissions de gaz à effet de serre auprès des investisseurs institutionnels. Cette démarche, encore peu suivie dans le secteur de l'immobilier, s'inscrit pleinement en faveur de la lutte contre le réchauffement climatique.

Le CDP rassemble plus de 280 investisseurs institutionnels gérant 41.000 milliards de dollars d'actifs dans le monde. Il contribue ainsi à améliorer la qualité de l'information publiée par les entreprises en créant notamment une base de données mondiale des émissions de gaz à effet de serre. Le CDP a pour objectif d'aider ses membres dans leurs décisions d'investissement en les informant sur les conséquences pour les entreprises de la "contrainte carbone" et du changement climatique. Chaque année, le CDP envoie ainsi aux principales entreprises mondiales, dont les 120 plus grandes entreprises françaises (SBF120), un questionnaire portant sur leur prise en compte du changement climatique (stratégie, risques et opportunités, etc.) et sur leurs émissions de gaz à effet de serre.

Management environnemental

Nexity a développé des processus de management environnemental qui permettent une gestion rigoureuse de ses projets et veillent au respect de l'équilibre entre les besoins de ses clients, la réglementation et les enjeux environnementaux.

Management environnemental des opérations immobilières

Pour assurer l'évaluation de la démarche développement durable de chacune de ses opérations et améliorer sa performance, Nexity a mis en place des processus qualité :

- Logement neuf : fiche de reporting évaluant la performance en matière de développement durable de chaque programme immobilier suivi par la Direction de la qualité. En 2011, Nexity a travaillé à l'intégration de ces indicateurs développement durable dans l'outil informatique de gestion des programmes immobiliers (GPI) du Groupe. Cette gestion centralisée, opérationnelle en 2012, permettra d'enrichir le référentiel et d'améliorer la qualité du reporting développement durable.
- Immobilier d'entreprise : fiche d'étape développement durable dans le jalonnement des projets ; et
- Lotissement (Aménagements & terrains à bâtir) : système de management environnemental (SME) certifié ISO 14001 (norme internationale) depuis 2004. En 2011, l'audit de suivi annuel a attribué la note B+ (échelle de A à D)⁽¹⁾. Dans le cadre de cette certification, Nexity a pour objectif de maîtriser les impacts environnementaux liés à son activité, sur le sol, les eaux pluviales, le paysage, la circulation et la biodiversité. Enfin, ce SME, régulièrement enrichi par le Cercle Environnement de l'activité de lotissement (Aménagements & terrains à bâtir), assure un accompagnement permanent des équipes et une amélioration continue des procédures opérationnelles par l'intermédiaire d'audits internes, de formations et de suivi de dossiers.

Management environnemental de nos sites administratifs

Afin de répondre aux réglementations et pour aller au-delà, Nexity améliore son outil interne de reporting des données environnementales de ses sites administratifs. En 2011, le Groupe a ainsi développé, avec un cabinet d'experts, une plate-forme informatique de reporting pour automatiser et faciliter le pilotage opérationnel de la phase de collecte des informations auprès de ses établissements et filiales. Nexity disposera alors de données centralisées, facilement consolidables et extrapolables, afin de déterminer et évaluer ses leviers d'action pour améliorer la performance environnementale du Groupe sur ses sites administratifs. Cette plate-forme, opérationnelle en 2012, permettra à Nexity de réaliser notamment son bilan de gaz à effet de serre (GES), avec un périmètre étendu à l'ensemble de ses sites administratifs, soit quasiment 300 sites contre 6 pour les bilans précédents.

Préservation des ressources

Depuis 2009 et les résultats du premier bilan de GES de Nexity, le Groupe a mis en place des actions concrètes afin de réduire l'impact carbone de son activité sur ses sites administratifs. Ces mesures, ayant permis une baisse significative des émissions de GES du Groupe, sont reconduites chaque année.

Ces actions touchent principalement :

- La consommation de papier et les consommables : en 2011, 73 tonnes de papier ont été collectées sur les principaux sites de Nexity pour être recyclées par Elise, une entreprise à vocation sociale employant des personnes en situation de handicap ou en difficulté d'insertion ; cela représente une réduction des émissions de GES de 40 teqCO₂. Les cartouches d'encre font aussi l'objet d'un tri sur le site de La Défense ; en 2011, plus de 580 kg ont été recyclés.
- La dématérialisation : en 2011, Nexity a poursuivi sa démarche de dématérialisation sur de nombreux supports. À titre d'exemple, la version papier du guide « Mon habitat pas à pas » (imprimée sur du papier PEFC), qui regroupe l'ensemble des Solutions Nexity, a été allégée au profit de sa version numérique mise à disposition des clients via Internet. De plus, le processus de traitement numérique des archives et de transmission des dossiers de clients de l'activité de courtage de crédits immobiliers (Solutions Crédit) a été mis en place. L'objectif pour 2012 est de l'étendre à de nouvelles activités. Pour les documents imprimés qui sont néanmoins conservés, des vagues de destruction régulières sont organisées, faisant appel aux services d'une société spécialisée dans le recyclage et la valorisation des déchets. Ainsi, en 2011, 818 kg de papier ont été traités.
- Les déplacements des collaborateurs : le choix des véhicules des collaborateurs du Groupe permet de bénéficier de bonus écologiques en favorisant l'utilisation d'un carburant diesel haute performance. De plus, le Groupe favorise la location de longue durée pour ces véhicules.

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

Collaborateurs

Sensibilisation des collaborateurs

Nexity est pleinement engagé dans une démarche de responsabilité sociale et citoyenne envers ses collaborateurs.

Après avoir initié ses principaux managers (« Top 100 », en ce compris les membres des Comités de Direction Générale et du Comité exécutif inclus) aux enjeux du développement durable, le Groupe sensibilise régulièrement ses salariés à ces problématiques et à sa politique de développement durable : les nouveaux arrivants lors des séminaires d'intégration ; l'ensemble des collaborateurs via le site intranet, des newsletters internes, des événements thématiques tels que la semaine du développement durable, des actions ponctuelles de tri et de recyclage, etc.

Charte du Cœur

En signant dès 2011 la Charte du Cœur lancée par l'association RMC/BFM et L'Oréal, Nexity s'engage à sensibiliser ses salariés sur les risques cardiaques et les gestes de premier secours, à améliorer l'apprentissage de ces gestes et à favoriser l'installation de défibrillateurs.

Charte d'Engagement Général Volontaire des Réseaux

Guy Hoquet l'Immobilier a signé en mai 2011 la première "Charte d'Engagement Général Volontaire des Réseaux". Impliqué depuis sa création dans une démarche citoyenne, le réseau réaffirme à travers cette signature sa volonté de mettre en œuvre et de promouvoir au sein de son réseau des actions sociales, sociétales et environnementales. C'est un moyen d'encourager les bonnes pratiques de tous ses franchisés en matière de développement durable, mais aussi de s'engager auprès de ses partenaires, de ses clients et de la société civile en général.

Formation des collaborateurs

Nexity organise des formations développement durable (techniques, commerciales...) adaptées aux profils et aux métiers de ses collaborateurs. Pour les accompagner de façon opérationnelle, des outils collaboratifs tels que des guides pratiques de Conception (BBC, Bas Carbone, Habitat plus sain), et des fiches techniques viennent compléter ces formations.

Par ailleurs, en 2011, Guy Hoquet l'Immobilier et Century 21 France ont déployé pour les agences des formations sur le développement durable afin qu'elles intègrent cette thématique dans les conseils apportés aux acquéreurs lors de la concrétisation de leurs projets immobiliers.

Prospective

En tant que membre de différentes instances représentatives du développement durable et des métiers de l'immobilier, Nexity participe à des groupes de réflexion et de travail afin d'être un contributeur actif et réaliste. Le Groupe se confronte ainsi aux nouveaux enjeux du secteur, anticipe les futures exigences et propose des recommandations conduisant à de nouvelles pratiques.

Plan Bâtiment Grenelle

Dans le cadre du Grenelle de l'environnement, Nexity contribue activement aux travaux du Plan Bâtiment Grenelle, organe chargé de mettre en œuvre et de déployer les mesures de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre des bâtiments.

Nexity est :

- copilote du chantier Promotion immobilière

En 2008, Nexity a co-piloté le chantier Promotion immobilière chargé de faire des propositions pour la mise en œuvre accélérée du passage en BBC par les promoteurs immobiliers de la promotion privée en résidentiel, sans attendre l'application de la réglementation thermique en 2012 ;

- copilote du chantier Copropriété
En 2011, Nexity, co-pilote du chantier Copropriété, a animé des groupes de travail sur :
 - la contribution aux textes d'application de la loi Grenelle préparés par l'administration,
 - le financement des travaux de copropriété relatifs à l'amélioration de la performance énergétique, et
 - le recensement des initiatives des collectivités locales contribuant à la mise en mouvement des copropriétés vers des programmes de rénovation énergétique.
- membre des chantiers "Garantie de performance énergétique" et "Rénovation du parc tertiaire".

Collège des Directeurs du Développement Durable

Nexity est membre du Comité d'administration du Collège des Directeurs du Développement Durable (C3D). Cette entité réunit environ 80 directeurs du développement durable issus d'entreprises privées ou publiques et d'experts associés. Le C3D a pour objectif d'échanger et de travailler sur des sujets tels que le développement durable comme facteur de transformation du modèle économique ou la gouvernance carbone, et de porter dans le débat public des propositions visant à renforcer l'implication des entreprises en faveur du développement durable.

France Green Building Council

Nexity est membre fondateur de *France Green Building Council* (GBC). Cette plate-forme de réflexion, d'action et de communication impulse une dynamique fédérant l'ensemble du secteur de la construction au service du développement de la construction et de l'aménagement durable. À l'international, France GBC contribue à faire émerger une vision commune de la construction durable, à promouvoir la position française et à favoriser le rayonnement des savoir-faire français.

Association des Utilisateurs de La Défense

Nexity est membre de la commission "Immobilier durable" de l'Association des Utilisateurs de La Défense (AUDE). L'AUDE, qui fédère 65 grandes entreprises, écoles supérieures et universités du quartier d'affaires de La Défense, considère toutes les problématiques environnementales relatives à l'immobilier.

Cluster "Green & Connected Cities"

Nexity est membre du Cluster "Green & Connected Cities" depuis 2011. Cette initiative rassemble des acteurs privés et publics afin de porter le projet de déploiement des écocentres en France. Ces écocentres, largement inspirés des "Smart Work Centers" néerlandais, proposent des espaces de bureau partagés inter-entreprises et des services associés. Leur objectif est de réduire les temps de déplacements (notamment pendulaires) afin de préserver l'environnement, de réduire les charges des entreprises et d'améliorer les conditions de travail des salariés.

Advancity

Nexity, à travers son activité de lotissement (Aménagements & terrains à bâtir), est membre adhérent d'Advancity depuis 2011. Ce pôle de compétitivité est dédié à la ville durable et aux éco-technologies urbaines. En regroupant 198 entreprises privées, 30 établissements d'enseignement supérieur et de recherche et 34 collectivités, l'objectif du pôle est d'initier des projets collaboratifs et innovants pour une ville durable.

HQE Aménagement

Nexity a intégré le comité d'application de la certification HQE Aménagement. Cette structure a pour vocation d'évaluer les premiers projets qui entrent en certification et de contribuer à l'évolution et à l'adaptation du référentiel.

Engagement militant

Au travers de ses réseaux, Nexity est très engagé dans les actions militantes et citoyennes.

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

Century 21 France s'est engagé auprès de l'UNICEF dans le programme « Early Learning for Development » qui a pour objectif de donner accès à l'éducation aux jeunes enfants du Bangladesh. En reversant la somme de 21 euros sur chaque transaction réalisée, chaque agence participe au financement d'un centre préscolaire pouvant accueillir 160 enfants chaque année.

Guy Hoquet l'Immobilier soutient Habitat et Humanisme, association qui permet à des familles ou personnes seules en difficulté d'accéder à un logement décent, de bénéficier d'un accompagnement de proximité favorisant l'autonomie et la recreation du lien social indispensable à toute insertion. Sur chaque carte de vœux commandée, 20 centimes d'euros sont reversés à Habitat et Humanisme et un don est fait par chaque agence lorsqu'elle utilise des cartes de vœux électroniques. Déjà plus de 40.000 cartes de vœux ont été commandées par nos partenaires franchisés.

Guy Hoquet l'Immobilier s'engage également en soutenant l'association Antigone qui accompagne les enfants en échec scolaire.

Politiques de ressources humaines

Acteur socialement responsable, le Groupe s'attache à promouvoir la diversité au sein de ses effectifs, à développer les compétences de ses collaborateurs et à renforcer le lien social dans le temps.

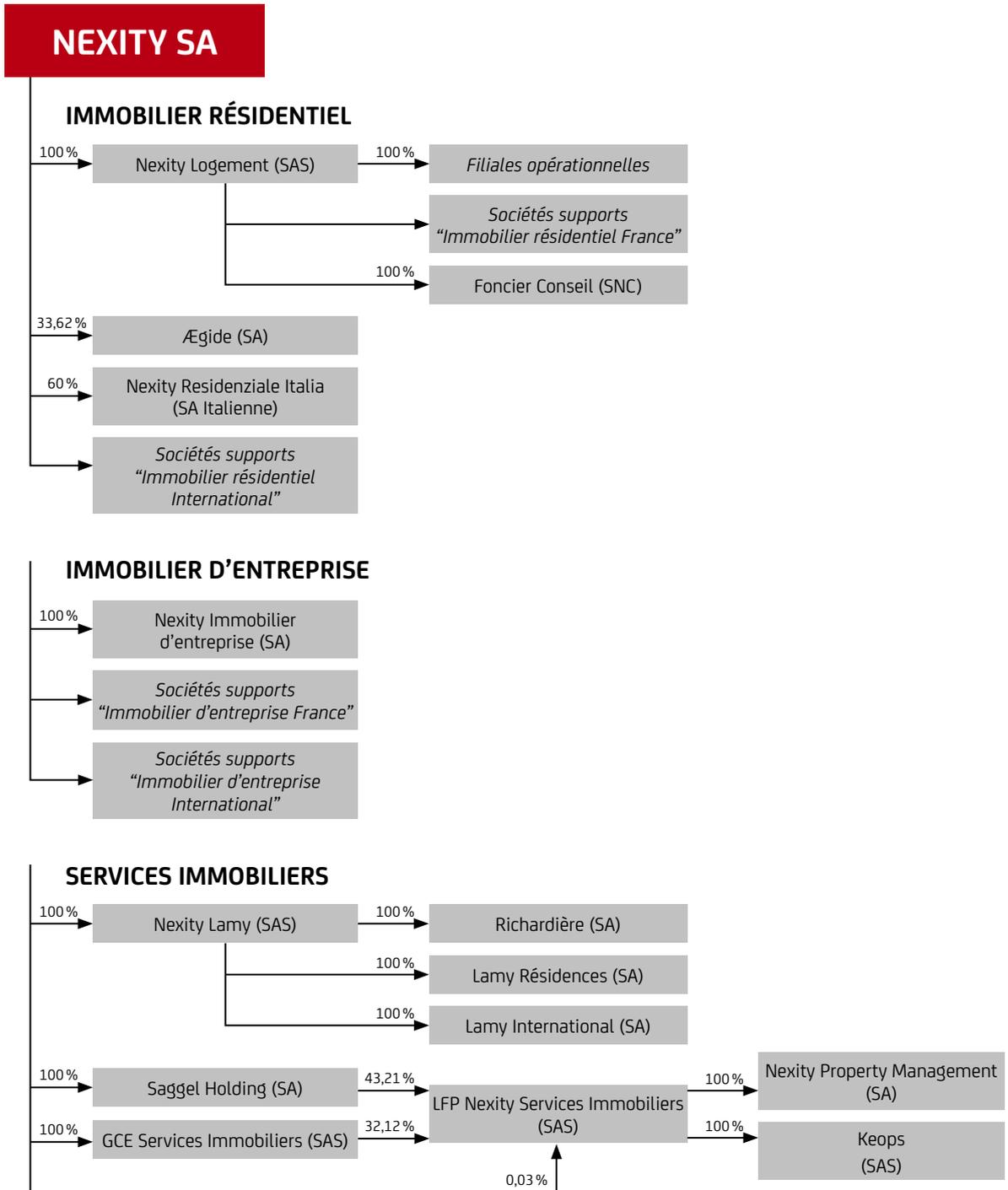
La politique de ressources humaines de Nexity vise à accompagner le collaborateur tout au long de sa vie professionnelle dans le Groupe et s'articule autour des quatre axes suivants :

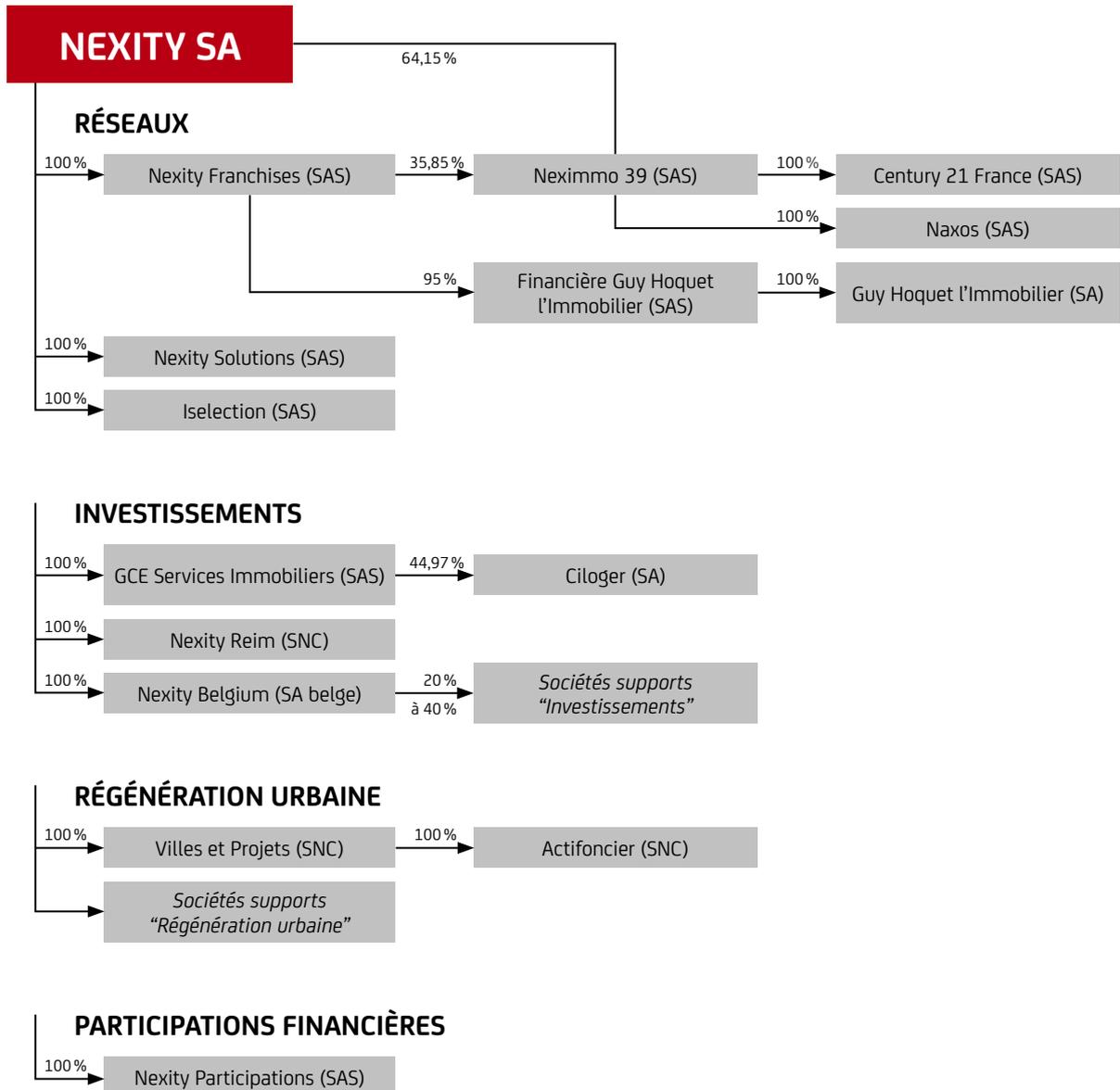
- accompagner, dès l'intégration, pour progresser ensemble, évaluer ;
- favoriser l'écoute et une communication participative ;
- susciter et favoriser le développement professionnel de chaque collaborateur ; et
- rétribuer équitablement la performance individuelle et collective en préservant la solidarité.

Cette politique et les différentes actions développées par la Direction des ressources humaines du Groupe sont décrites au chapitre 17 "Salariés-Ressources humaines".

7 ORGANIGRAMME

Le schéma ci-dessous représente l'organigramme des principales filiales de la Société (avec indication du pourcentage de capital détenu) au 15 mars 2012. La liste des sociétés consolidées est présentée en annexe 1.1 (annexes A, B et C).





La société-mère assure la centralisation de la trésorerie de la majorité des filiales du Groupe ainsi que la gestion des services centraux du Groupe. Elle est également dépositaire de la marque Nexity. Dans le cadre de conventions d'assistance de gestion, Nexity facture à ses filiales des honoraires d'assistance. Elle leur facture également une redevance d'utilisation de la marque Nexity. Les conventions intragroupes de la Société sont conclues à des conditions de marché.

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

Pour plus de détails sur les conventions réglementées conclues entre la Société et ses filiales significatives, voir l'annexe 2 au présent document de référence ("Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés").

8 PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES

8.1	PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS ET PROPRIÉTÉ FONCIÈRE.....	112
8.2	CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION FAITE PAR NEXITY DE SES IMMOBILISATIONS..	112

8.1 PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS ET PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Le Groupe loue, pour la conduite de son activité, des bureaux dans différentes villes françaises et européennes. Ces bureaux sont occupés au titre de baux commerciaux qui ont des dates d'échéance diverses. La Société estime que l'ensemble de ces baux devrait être renouvelé, à défaut de quoi le Groupe devrait être en mesure de trouver des locaux de remplacement. À l'étranger, les bureaux sont loués par le Groupe au titre de baux commerciaux dont la durée varie en fonction de la réglementation locale. En 2011, les loyers et charges locatives payés par le Groupe se sont élevés à 40,9 millions d'euros et se ventilent par pôle selon la décomposition suivante :

LOYERS ET CHARGES LOCATIVES

(en millions d'euros HT)	2011
Immobilier résidentiel	5,0
Immobilier d'entreprise	0,6
Services et Réseaux	22,4
Autres activités	12,9
Total	40,9

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

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

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

8.2 CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION FAITE PAR NEXITY DE SES IMMOBILISATIONS

La politique de la Société en matière de respect de l'environnement, le régime juridique applicable, ainsi que les facteurs de risques liés aux aspects environnementaux de la détention des actifs de la Société sont présentés respectivement aux paragraphes 6.7 "Développement durable", 6.6 "Environnement législatif et réglementaire" et 4.2 "Risques liés aux activités du Groupe et risques industriels".

9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

9.1	PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU GROUPE	114
9.1.1	Présentation générale des activités.....	114
9.1.2	Chiffres clés.....	114
9.1.3	Synthèse de l'activité.....	118
9.1.4	Faits marquants.....	118
9.1.5	Immobilier résidentiel.....	119
9.1.6	Immobilier d'entreprise.....	124
9.1.7	Services et Réseaux.....	125
9.1.8	Régénération urbaine (Villes & Projets).....	127
9.1.9	Activités d'Investissements.....	127
9.1.10	Participations financières.....	128
9.1.11	Croissance externe.....	128
9.2	COMPARAISON DES EXERCICES CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010 ET LE 31 DÉCEMBRE 2011	128
9.2.1	Chiffre d'affaires.....	128
9.2.2	Résultat opérationnel courant.....	131
9.2.3	Résultat opérationnel.....	134
9.2.4	Résultat net.....	134
9.3	COMPARAISON DES EXERCICES CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009 ET LE 31 DÉCEMBRE 2010	135
9.3.1	Chiffre d'affaires.....	135
9.3.2	Résultat opérationnel courant.....	138
9.3.3	Résultat opérationnel.....	140
9.3.4	Résultat net.....	141

9.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU GROUPE

9.1.1 Présentation générale des activités

Le groupe Nexity est le premier Groupe immobilier français intégré intervenant sur l'ensemble des métiers de la promotion et des services immobiliers (immobilier résidentiel, immobilier d'entreprise, services immobiliers aux particuliers et services immobiliers aux entreprises, réseaux et relation client, ensemblier urbain), et ayant une présence forte sur l'ensemble des cycles (court, moyen et long termes).

Le Groupe sert trois types de clients : les clients particuliers, les entreprises et les investisseurs, ainsi que les collectivités locales. Nexity propose à ses différents clients une gamme unique de conseils et d'expertises, produits, services ou solutions, pour les accompagner tout au long de leur vie immobilière (acquisition, location, gestion, exploitation, commercialisation, investissement...) :

- aux particuliers : une large gamme de logements en accession et en investissement locatif ; une offre diversifiée de lots de terrains à bâtir, une offre de résidences gérées (résidences étudiantes, résidences seniors), une offre complète de services (administration de biens, commercialisation d'actifs immobiliers, exploitation de résidences services), de conseils et de solutions d'accompagnement (courtage en crédits immobiliers, services en relation avec l'emménagement, services d'assistance...);
- aux entreprises et aux investisseurs : une offre tertiaire couvrant les différentes gammes de produits (bureaux, immeubles de grande hauteur, plate-formes logistiques, parcs d'activités, commerces, hôtels...), une offre de revalorisation durable des immeubles de bureaux existants, une offre d'immeubles de logement pour les investisseurs institutionnels, une offre complète de services (property management, building management, conseil et transaction immobilière, asset management) ainsi qu'une offre de co-investissement ; et
- aux collectivités locales : une offre de partenariat pour la conception et la réalisation de grands projets urbains ou la valorisation d'emprises foncières (création de nouveaux quartiers, aménagement par voie de lotissement de terrains à bâtir).

Le Groupe anime par ailleurs deux réseaux d'agences immobilières avec les franchises Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier.

Le Groupe figure en 2011 parmi les premiers acteurs français de l'immobilier. Il bénéficie d'une clientèle diversifiée et d'un maillage territorial équilibré entre l'Île-de-France et les autres régions françaises. Il est également présent en Europe.

En matière de présentation de l'information financière, les différentes activités du Groupe sont regroupées dans quatre pôles, qui présentent des caractéristiques économiques cohérentes (nature de l'activité, suivi de l'activité commerciale, cycle de production, capitaux engagés...), de façon à faciliter une analyse pertinente et le suivi de l'information financière :

- le pôle Immobilier résidentiel, comprenant les activités de promotion de logements neufs et de lotissement de terrains à bâtir ;
- le pôle Immobilier d'entreprise, correspondant aux activités de promotion (neuf ou réhabilitation) d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plates-formes logistiques, de commerces et d'hôtels ;
- le pôle Services et Réseaux, comprenant l'administration de biens de logements et de bureaux, la gestion de résidences étudiantes, le conseil et la transaction immobilière, tant avec des clients particuliers qu'avec des entreprises ou des investisseurs, la commercialisation en réseaux de produits immobiliers d'investissement locatif, la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchise immobilière, les solutions d'accompagnement clients ; et
- Le pôle des Autres activités qui regroupe notamment l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets), les activités d'investissements et d'asset management et les participations financières, dont celle détenue dans la foncière Eurosic (jusqu'à sa cession en juin 2011).
- Un tableau de correspondance entre les pôles d'activités du Groupe et les lignes de métiers par type de client est présenté au paragraphe 6.1.1 « Description générale de l'activité de Nexity ».

9.1.2 Chiffres clés

Les comptes consolidés du Groupe sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et aux interprétations IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) telles qu'adoptées dans l'Union européenne et les normes IFRS telles que publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*).

Ci-après sont présentés les tableaux de synthèse des comptes consolidés du Groupe en millions d'euros pour les exercices clos les 31 décembre 2009, 2010 et 2011 :

Bilan consolidé**ACTIF**

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Actifs non courants			
Goodwill	953,9	1.021,8	1.046,9
Autres immobilisations incorporelles	16,9	12,5	12,5
Immobilisations corporelles	23,2	26,0	31,1
Titres mis en équivalence	23,3	219,7	179,1
Autres actifs financiers	27,2	28,3	28,2
Impôts différés actifs	20,6	47,5	38,6
Total actifs non courants	1.065,1	1.355,8	1.336,3
Actifs courants			
Stocks et en-cours	1.314,9	970,5	1.108,0
Créances clients et autres débiteurs	285,7	403,7	390,7
Créances d'impôts	13,6	2,0	29,4
Autres actifs courants	1.023,3	995,8	996,0
Autres créances financières	25,2	119,4	118,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	545,5	702,9	575,1
Total actifs courants	3.208,3	3.194,3	3.217,6
Total de l'actif	4.273,4	4.550,1	4.553,9

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

(en millions d'euros)	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009
Capitaux propres			
Capital apporté	262,0	260,0	267,9
Primes liées au capital	1.150,9	1.254,5	1.365,7
Actions propres	(3,3)	(2,1)	(2,1)
Réserves et résultats accumulés	195,2	248,7	309,7
Résultat de la période	54,2	119,8	(49,9)
Capitaux propres part des actionnaires de la société mère	1.659,0	1.880,8	1.891,4
Intérêts minoritaires	19,6	4,8	5,2
Capitaux propres de l'ensemble	1.678,7	1.885,7	1.896,6
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	10,0	214,6	242,3
Avantages du personnel	19,4	17,0	18,6
Impôts différés passifs	1,0	0,3	0,3
Total passifs non courants	30,4	231,9	261,1
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	224,5	316,5	346,1
Provisions courantes	88,9	102,6	102,9
Fournisseurs et autres crédateurs	876,2	664,2	670,9
Dettes d'impôts	2,7	28,8	9,8
Autres passifs courants	1.372,0	1.320,3	1.266,5
Total passifs courants	2.564,3	2.432,5	2.396,2
Total du passif et capitaux propres	4.273,4	4.550,1	4.553,9

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois	31/12/2009 12 mois
Chiffre d'affaires	2.602,9	2.747,2	2.837,9
Achats consommés	(1.720,6)	(1.860,1)	(1.978,3)
Charges de personnel	(422,0)	(414,9)	(396,3)
Charges externes et autres charges	(213,3)	(223,4)	(211,2)
Impôts et taxes	(33,8)	(33,7)	(32,0)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(10,8)	(13,8)	(13,7)
Résultat opérationnel courant	202,4	201,4	206,4
Variations de valeur des goodwill	(88,9)	(35,4)	(121,7)
Résultat opérationnel	113,5	166,0	84,7
Charges financières	(18,5)	(31,9)	(51,6)
Produits financiers	11,0	9,7	12,3
Résultat financier	(7,5)	(22,2)	(39,3)
Résultat des activités courantes avant impôts	106,0	143,8	45,4
Impôts sur les bénéfices	(72,8)	(65,6)	(59,8)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	24,9	43,9	(34,1)
Résultat net de l'ensemble consolidé	58,2	122,1	(48,5)
dont part des actionnaires de la société mère	54,2	119,8	(49,9)
dont intérêts minoritaires	3,9	2,4	1,4

État du résultat net global consolidé

(en millions d'euros)	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois	31/12/2009 12 mois
Résultat net de l'ensemble consolidé	58,2	122,1	(48,5)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)	22,6	1,2	(5,2)
Résultat net global consolidé	80,7	123,3	(53,7)
dont part des actionnaires de la société mère	76,8	121,0	(55,1)
dont intérêts minoritaires	3,9	2,4	1,4

Tableau des flux de trésorerie

(en millions d'euros)	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois	31/12/2009 12 mois
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	131,7	133,3	121,7
Variation du BFR liée à l'activité (hors impôts)	14,1	176,2	61,3
Variation du BFR d'impôts et autres	26,9	37,3	16,5
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	172,7	346,8	199,4
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	171,6	(4,1)	517,1
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(10,7)	(10,1)	(8,1)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(183,9)	(37,1)	(466,5)
Acquisitions et cessions d'actions propres	(1,3)	(65,9)	0,1
Dividendes versés par Nexity SA	(313,6)	(85,7)	(79,5)
Variations de trésorerie de période	(165,1)	143,9	162,6

9.1.3 Synthèse de l'activité

L'activité du Groupe s'est inscrite en 2011 dans un marché du logement aux évolutions contrastées : marché du logement neuf en retrait sur l'année de 10,5 % par rapport à 2010 (source : *Medat*), volumes de transaction dans le marché de l'ancien à des niveaux historiquement élevés, remontée des taux de crédit aux particuliers et progression des prix de vente avec une différenciation croissante entre les marchés de la région parisienne et de la province, soutenue par l'absence de stocks de logements neufs achevés. En immobilier d'entreprise, les volumes d'investissement ont à nouveau atteint en 2011 un niveau élevé, loin cependant des plus hauts niveaux historiques. Toutefois, l'environnement macroéconomique à fin 2011 reste caractérisé par de fortes incertitudes avec une croissance économique faible voire une récession temporaire, une remontée attendue des taux d'intérêt pour les crédits immobiliers accordés aux particuliers dans un contexte plus général de restriction prévisible des financements bancaires, une volatilité élevée des marchés financiers exacerbée par la crise des dettes souveraines de la zone Euro, ainsi que l'incertitude quant à la politique économique et notamment celle du logement qui sera mise en place à l'issue des élections présidentielles et législatives.

9.1.4 Faits marquants

L'année 2011 a été marquée par les événements suivants :

- dans l'Immobilier résidentiel : 11.424 réservations enregistrées en 2011, proche du nombre de réservations 2010 (11.854 réservations) dans un marché en baisse de 10,5 % ;
- dans l'Immobilier d'entreprise : prises de commandes totales de 644 millions d'euros HT (dont les opérations croisées Rocher-Vienne et T8 à Paris), cession de l'immeuble de bureaux Sesto Edison I à Milan et l'incendie survenu en mars 2011 sur le site de l'immeuble de bureaux Basalte à La Défense ;
- dans les Services immobiliers aux particuliers : cession à Pierre & Vacances de l'activité d'exploitation de résidences gérées sous l'enseigne Citéa ;
- dans les Services immobiliers aux entreprises : création d'une structure commune avec La Française AM, détenue à 75,36 % par Nexity et à 24,64 % par La Française AM. Cette structure qui a reçu en apports les activités de services immobiliers aux entreprises des deux groupes permet de créer un nouvel acteur se plaçant en France aux premiers rangs en matière de property management et à la 4^e place en matière de conseil et transaction tertiaire ;
- cession par Nexity Participations de sa participation de 32,07 % dans la foncière Eurosic pour un montant de 195,7 millions d'euros en numéraire ;

- financement : prorogation de 18 mois des lignes de financement corporate du Groupe :
 - la ligne corporate de 285 millions d'euros dédiée au logement et au lotissement a été prorogée jusqu'au 30 juin 2015,
 - l'emprunt de croissance externe de 200 millions d'euros a été transformé en ouverture de crédit d'un montant équivalent au premier semestre 2011 et l'échéance de cette ouverture de crédit a par ailleurs été prorogée, pour un montant ferme de 170 millions d'euros, jusqu'à fin 2014 ;
- dividendes : après le versement d'un dividende de 2 euros par action en mai 2011, distribution d'un dividende exceptionnel de 4 euros par action en septembre 2011, faisant suite à l'encaissement du prix de cession de la participation détenue dans Eurosic ; et
- finalisation du projet d'entreprise intitulé "Nexity Demain", qui a connu son point d'orgue le 18 janvier 2012 avec le passage sous une marque unique de l'ensemble des activités du Groupe (à l'exception des marques des réseaux de franchise Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier, de Keops et d'Iselection) et, symboliquement, la révélation de sa nouvelle identité visuelle. Ce projet d'entreprise, désormais dénommé « Nexity Ensemble », place le client au cœur de l'approche de chaque métier du Groupe (amélioration de la qualité de service, nouveaux services et nouvelles offres...). À ce titre, une Direction du marketing et de la relation client a été créée en 2011, qui mutualise et renforce les moyens marketing des métiers à destination des particuliers (immobilier résidentiel, services immobiliers), notamment en matière de marketing multicanal, de solutions d'accompagnement et de gestion opérationnelle des outils transverses de relation clients (CRM, espace privé client). Nexity marque ainsi sa volonté d'accompagner le client dans toutes ses vies immobilières et entend ainsi, grâce à sa marque unique, sa nouvelle organisation et ses nouvelles offres, renforcer son avantage concurrentiel pour gagner des parts de marché dans ses différents métiers et passer du stade de premier opérateur intégré des différents métiers de l'immobilier à celui de marque de référence dans le domaine de l'immobilier.

9.1.5 Immobilier résidentiel

9.1.5.1 PERFORMANCE COMMERCIALE

Le marché du logement neuf en France a connu une baisse des volumes de réservations de 10,5 % en 2011 par rapport à 2010 (source : *Medat*). Après une remontée de 65 points de base entre novembre 2010 et juin 2011, les taux des prêts sont restés quasiment stables sur le dernier semestre avec un taux moyen à 3,88 % sur le dernier trimestre 2011 (soit +61 points de base par rapport au point bas enregistré au quatrième trimestre 2010). Cette hausse des taux est en partie compensée par l'allongement des durées de crédit mais pèse sur la solvabilité des ménages (source : *Observatoire Crédit Logement*). Le marché a bénéficié de la mise en place en début d'année du nouveau prêt à taux zéro renforcé (PTZ+) et la demande reste forte dans un marché caractérisé par une offre commerciale limitée et des stocks achevés non significatifs. Les fondamentaux du marché restent sains (évolution démographique, absence de spéculation...), mais les perspectives à court terme peuvent s'avérer plus incertaines compte tenu de plusieurs facteurs (réduction de l'avantage fiscal offert par le régime Scellier sur 2012 et non-reconduction de celui-ci après 2012, incertitudes sur l'évolution de la politique du logement à l'issue des élections présidentielles et législatives, poursuite de la remontée des taux de crédit immobilier, contexte économique général et évolution du chômage en France...).

Dans ce contexte, l'activité du Groupe en matière de vente de logements neufs se maintient en 2011 par rapport à 2010 (pôle Immobilier résidentiel et activité d'opérateur neuf d'Iselection). Les réservations de logements neufs en France s'élèvent à 11.424 unités, à un niveau proche de celui enregistré en 2010 (11.854 unités) dans un contexte général de baisse du marché.

La gamme de logements neufs offerte par le Groupe, essentiellement située en France dans les moyennes et grandes agglomérations, est constituée, pour le pôle Immobilier résidentiel, d'appartements dans des immeubles résidentiels collectifs et de maisons individuelles groupées (8.803 réservations en 2011, dont 87 % d'appartements) auxquels s'ajoutent des résidences-services pour seniors (1.161 réservations), étudiants (695 réservations) et autres, type foyer des jeunes travailleurs (146 réservations).

Le Groupe développe également une activité de lotissement (Aménagements & terrains à bâtir) pour laquelle il a enregistré 2.834 réservations de lots de terrains, stable par rapport à 2010 (2.869 réservations).

RÉSERVATIONS FRANCE

	2011	2010	Écart 2011/2010
(en nombre)			
Logement / pôle Immobilier résidentiel	10.805	11.005	- 1,8 %
Iselection	619	849	- 27,1 %
Lots de terrains / pôle Immobilier résidentiel	2.834	2.869	- 1,2 %
Total nombre de réservations	14.258	14.723	- 3,2 %
(en millions d'euros TTC)			
Logement / pôle Immobilier résidentiel	2.166	2.176	- 0,4 %
Iselection	85	119	- 28,2 %
Lots de terrains / pôle Immobilier résidentiel	215	219	- 1,9 %
Total montant des réservations	2.466	2.514	- 1,9 %

Le montant des réservations de logements neufs du pôle Immobilier résidentiel est stable à 2,2 milliards d'euros TTC, malgré une légère baisse du nombre des ventes (-1,8 %) en raison du mix des logements vendus (surface des produits, situation géographique) et de la rareté de l'offre.

Les réservations de l'activité lotissement du pôle Immobilier résidentiel atteignent 215 millions d'euros TTC (-1,9 % par rapport à 2010), baisse plus marquée que celle des volumes (-1,2 %) en raison d'un prix moyen moindre (-0,7 %).

9.1.5.2 VENTILATION GÉOGRAPHIQUE

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

Les réservations de logements neufs du pôle Immobilier résidentiel en France en 2011 se répartissent (en nombre) à raison de 71 % en province et de 29 % en Île-de-France de manière similaire à 2010.

RÉSERVATIONS LOGEMENTS – IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

	2011	2010	Écart 2011/2010
(en nombre)			
Île-de-France	3.109	3.284	- 5,3 %
Province	7.696	7.721	- 0,3 %
Total	10.805	11.005	- 1,8 %

La production reste centrée sur les grandes agglomérations avec 72 % des réservations (hors ventes en bloc) enregistrées en zone A bis, A ou B1 (contre 74 % en 2010 et 70 % en 2009). Les réservations en zone C ne représentent que 3 % de l'ensemble (5 % en 2010). Pour mémoire, le zonage se rapportant aux dispositifs de défiscalisation (Scellier, Borloo et Robien) comprend cinq zones depuis le 1^{er} janvier 2011 : la zone A bis (Paris et 68 communes limitrophes), la zone A (les autres communes d'Île-de-France, la Côte d'Azur et le Genevois français), la zone B1 (les agglomérations de plus de 250.000 habitants et quelques marchés très tendus), la zone B2 (les agglomérations de plus de 50.000 habitants et quelques marchés tendus) et la zone C pour le reste du territoire. Cette dernière zone n'est pas éligible au dispositif Scellier.

En lotissement, la part des lots de terrains réservés en 2011 en Île-de-France s'établit à 11 % des réservations (en nombre). Elle était de 14 % en 2010.

À l'étranger, le Groupe n'est significativement présent dans le domaine de la promotion de logements neufs qu'en Italie du Nord. Au total, 12 opérations sont en cours de commercialisation, essentiellement dans les zones de Milan et de Turin, représentant au 31 décembre 2011 une offre commerciale de 319 logements. Sur l'année 2011, 174 compromis de vente (*compromessi*) pour un chiffre d'affaires TTC total de 61 millions d'euros ont été enregistrés (contre 162 compromis en 2010 pour 52 millions d'euros).

9.1.5.3 VENTILATION PAR CLIENTS

Le Groupe dispose d'une clientèle composée d'accédants à la propriété (résidences principales et secondaires) et d'investisseurs particuliers qui font l'acquisition d'un logement en vue de le louer. Ces derniers bénéficient d'avantages fiscaux accordés régulièrement en France depuis de nombreuses années (régimes de Robien, Borloo ou Scellier). Ces régimes présentent un attrait significatif pour les investisseurs particuliers, qui considèrent le produit immobilier comme un produit d'épargne à long terme pouvant bénéficier d'un effet de levier important. Les dernières dispositions législatives ne prévoient pas de reconduction du régime Scellier après la fin de l'année 2012.

L'activité de lotissement permet au Groupe d'être présent sur le segment des maisons individuelles en diffus et d'élargir la gamme de produits offerts à ses clients particuliers.

En outre, le Groupe conclut des réservations auprès d'investisseurs institutionnels, qu'il s'agisse d'opérateurs du logement social ou d'investisseurs institutionnels classiques (compagnies d'assurance, mutuelles, véhicules d'investissement en "pierre-papier"...).

Les clients de l'activité logement

Fin 2011, les ventes auprès des investisseurs particuliers représentent 46 % du total des ventes de la promotion immobilière résidentielle contre 56 % fin 2010. Les avantages fiscaux de la loi Scellier ont continué à séduire un grand nombre d'investisseurs, mais de façon plus mesurée qu'en 2010, du fait de la minoration de ces avantages en début d'année. La modification en cours d'année du régime de taxation des plus-values immobilières (hors résidence principale) a également pu peser sur la décision d'acquisition des investisseurs. Sur les 4.921 réservations effectuées par les investisseurs particuliers, 76 % l'ont été dans le cadre de la loi Scellier, 23 % dans le cadre du dispositif Censi-Bouvard et 1 % en Prêt Locatif Social (PLS).

Les ventes réalisées auprès des particuliers accédants représentent 27 % des ventes 2011, en hausse par rapport à 2010 quand celles-ci représentaient 25 % des ventes.

Les primo-accédants représentent près de 73 % des clients accédants, stable par rapport à 2010 (74 %) sous l'effet notamment du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+) et ce malgré l'abandon du dispositif Pass-Foncier® en début d'année.

Les secundo-accédants ne représentent que 7 % du total des réservations 2011, proche du niveau de 2010 (6 %).

Les ventes aux investisseurs institutionnels sont en forte progression de 43 % par rapport à 2010. Contrairement à 2010 où ces ventes se signaient exclusivement avec des opérateurs sociaux, les ventes de 2011 comprennent une part significative de ventes signées avec de grands investisseurs privés tels que des véhicules d'investissements en "pierre-papier" ou des compagnies d'assurance (17 % des ventes en bloc).

RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS – LOGEMENT / IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

(en nombre de logements)	2011	Ventilation (en %)	2010	Ventilation (en %)
Résidence principale				
Primo-accédants	2.119	20 %	2.060	19 %
Autres accédants	647	6 %	594	5 %
Résidence secondaire	149	1 %	148	1 %
Total accédants	2.915	27 %	2.802	25 %
Investisseurs particuliers	4.921	46 %	6.123	56 %
Investisseurs institutionnels	2.969	27 %	2.080	19 %
Total	10.805	100 %	11.005	100 %

Source : déclarations des clients acquéreurs.

Les réservations de logements du pôle Immobilier résidentiel de Nexity en France baissent de 1,8 % en nombre mais restent stables en valeur par rapport à 2010 (-0,4%), en raison de la progression du prix moyen (+ 1,4%).

Le prix moyen TTC par logement réservé (hors vente en bloc aux institutionnels) s'établit à 226,4 milliers d'euros en 2011, contre 208,6 milliers d'euros en 2010, soit + 8,5 %, sous l'effet de l'augmentation du prix moyen au mètre carré (3.848 euros par mètre carré en 2011, contre 3.601 euros en 2010) et de l'augmentation de la taille moyenne des lots (+ 1,6 %). Ce prix moyen était en hausse de 11,2 % au 30 juin 2011 par rapport au même semestre 2010, avant de se réduire sur le second semestre 2011. Cette hausse du prix moyen est en partie liée au poids des réservations dans Paris intra-muros, 45 % supérieures en nombre à l'an dernier, et qui atteignent un prix moyen de 728,3 milliers d'euros (contre 500,2 milliers d'euros en 2010). Retraité de ces réservations, le prix moyen 2011 est de 217,4 milliers d'euros, contre 205,4 milliers d'euros en 2010 à retraitement équivalent, soit une hausse de 5,8 %.

Si les prix moyens par logement des investisseurs particuliers ont peu progressé (+ 3,3%), l'ouverture du PTZ+ à toutes les tranches de revenus a entraîné une modification du profil des primo-accédants. En effet, les revenus des primo-accédants clients du Groupe et bénéficiant d'un PTZ+ sont 19,5 % plus élevés qu'en 2010, ce qui leur a permis d'accéder à des logements plus grands et plus chers, conduisant à une augmentation du prix moyen pour les accédants de 11,3 %.

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

PRIX MOYENS ET SURFACES – LOGEMENT – IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

	2011	2010	Écart 2011/2010
Ensemble des ventes			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.848	3.601	6,9 %
Taille moyenne (en m ²)	58,8	57,9	1,6 %
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	226,4	208,6	8,5 %
dont Accédants – résidence principale			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.827	3.461	10,6 %
Taille moyenne (en m ²)	70,9	70,4	0,7 %
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	271,3	243,8	11,3 %
dont Investisseurs particuliers			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.823	3.669	4,2 %
Taille moyenne (en m ²)	51,9	52,4	- 1,0 %
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	198,6	192,2	3,3 %
Ensemble des ventes (hors Paris)			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.703	3.546	4,4 %
Taille moyenne (en m ²)	58,7	57,9	1,4 %
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	217,4	205,4	5,8 %

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

Les clients de l'activité lotissement

Les particuliers constituent la très grande majorité des réservations de lots de terrains à bâtir du Groupe en 2011 (82 % des réservations). Le solde est composé essentiellement de promoteurs (éventuellement du Groupe), acheteurs de plusieurs lots à bâtir.

Le prix moyen TTC des lots de terrains vendus aux particuliers s'élève à 75,0 milliers d'euros, en baisse de 0,5 % par rapport à 2010.

9.1.5.4 RENOUELEMENT DE L'OFFRE

Durant l'année 2011, 130 programmes de logements ont été lancés commercialement, soit + 9 % par rapport aux 119 lancements de 2010. La taille des opérations lancées étant plus importante cette année, l'augmentation du nombre de lots lancés entre 2010 et 2011 atteint 13 %, permettant ainsi la reconstitution de l'offre commerciale. Au 31 décembre 2011, 164 programmes, représentant 4.202 lots, étaient en cours de commercialisation, en forte hausse de 19 % par rapport au nombre de lots en cours de commercialisation à fin 2010.

PROGRAMMES DE LOGEMENTS EN COURS DE COMMERCIALISATION – IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

(en nombre)	2011	2010	Écart 2011/2010
Île-de-France	42	28	50,0 %
Province	122	135	-9,6 %
Total	164	163	0,6 %

Parallèlement, attentif à son degré d'exposition, le Groupe a conservé son approche prudente de pré-commercialisation. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste très élevé : 76 % (77 % en 2010).

Le stock de lots achevés invendus reste très faible à 59 logements au 31 décembre 2011 (contre 103 logements au 31 décembre 2010).

Le potentiel d'activité en logements neufs du pôle Immobilier résidentiel du Groupe (qui comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future correspondant aux tranches non encore commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière) est en hausse en 2011 par rapport à 2010 (+ 8,7 %). Au 31 décembre 2011, le potentiel d'activité logement représente plus de 23.000 lots et correspond à plus de deux années de réservations sur la base de l'activité de 2011. La croissance du potentiel est plus marquée en province (+ 10,5 %) qu'en Île-de-France (+ 4,5 %). Le potentiel d'activité est principalement situé en province (71 % du potentiel total, contre 70 % au 31 décembre 2010).

POTENTIEL D'ACTIVITÉ LOGEMENT – IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ⁽¹⁾

(en nombre de logements)	2011	2010	Écart 2011/2010
Offre commerciale	4.202	3.542	18,6 %
Potentiel sous promesse	18.941	17.743	6,8 %
Total	23.143	21.285	8,7 %
dont Île-de-France	6.679	6.390	4,5 %
dont Province	16.464	14.895	10,5 %

(1) Hors terrains relatifs aux opérations de l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets).

Dans l'activité de lotissement, 73 programmes totalisant 3.065 lots ont été lancés en 2011 (contre 2.616 en 2010) ce qui permet d'avoir au 31 décembre 2011 une offre commerciale supérieure de 16,5 % à celle de fin 2010. Au 31 décembre 2011, 91 programmes étaient en cours de commercialisation (par rapport à 109 à fin 2010), 73 en province et 18 en Île-de-France.

Au 31 décembre 2011, le potentiel d'activité lotissement représente plus de 9.000 lots, soit plus de 3 années de réservations sur la base de l'activité 2011. La part en province représente 79 % du potentiel total (contre 83 % en 2010).

POTENTIEL D'ACTIVITÉ LOTISSEMENT – IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

(en nombre de lots)	2011	2010	Écart 2011/2010
Offre commerciale	1.625	1.395	16,5 %
Potentiel sous promesse	7.454	8.011	- 7,0 %
Total	9.079	9.406	- 3,5 %
dont Île-de-France	1.950	1.615	20,7 %
dont Province	7.129	7.791	- 8,5 %

9.1.5.5 LIVRAISONS

Le Groupe a livré 8.441 logements neufs en 2011 (comparé à 10.018 logements en 2010). Cette baisse tient compte du plus faible nombre de démarrage travaux au cours de l'année 2009.

9.1.6 Immobilier d'entreprise

9.1.6.1 ÉVOLUTION DU MARCHÉ

En 2011, 15,1 milliards d'euros ont été échangés sur le marché de l'investissement tertiaire en France (soit + 29 % par rapport à 2010). Les niveaux sont comparables à ceux enregistrés avant la crise de 2008, exception faite du pic de 2006-2007 (27 milliards d'euros). Après un premier semestre relativement calme, la seconde partie de 2011 a été très active. Les 3 derniers mois de 2011 sont, en volume, parmi les 5 meilleurs trimestres jamais enregistrés (6,5 milliards d'euros échangés contre 4,6 milliards d'euros au 4^e trimestre 2010). La fin programmée du régime de taxation au taux réduit des plus-values immobilières dit "régime SIIC" (article 210-E), les incertitudes quant à l'évolution future des valeurs et le besoin pour certains acteurs de dégager des plus-values ont permis de réalimenter en produits de qualité le marché, qui est devenu à partir de l'automne clairement vendeur (source : *CBRE*).

La demande placée de bureaux en Île-de-France s'est inscrite en hausse de 13 % par rapport à 2010 pour s'établir à 2,4 millions de mètres carrés. Ce bon niveau d'activité s'explique principalement par la concrétisation de très grandes opérations (13 transactions pour des surfaces supérieures à 20.000 m²). Le taux de vacance baisse légèrement à 6,6 % (contre 6,8 % en 2010), pour une offre immédiate stable à 3,6 millions de mètres carrés et une offre future, certaine et probable, de 4 millions de mètres carrés (+ 5 % par rapport à fin 2010). Les surfaces neuves et restructurées sont absorbées au fur et à mesure des commercialisations, conduisant à une baisse de leur part dans l'offre disponible (23%, soit – 5 points sur 2 ans). Les loyers moyens affichent cependant une baisse de 3 % sur 12 mois. Les taux de rendement prime sur Paris QCA restent stables pour s'établir entre 4,50 % et 6,00 % en fin d'année (contre 4,75 %-6,00 % fin 2010) (source : *CBRE*).

Nexity intervient en immobilier d'entreprise en promotion d'immeubles de bureaux (éventuellement sous forme d'IGH : immeubles de grande hauteur), de commerces, d'hôtels, de plates-formes logistiques et de parcs d'activités.

Nexity réalise la part la plus importante de son activité d'immobilier d'entreprise en Île-de-France mais est également présent en province. À l'étranger, les difficultés rencontrées par les marchés étrangers, et notamment dans certaines métropoles européennes dans lesquelles le Groupe était implanté, n'ont pas permis le lancement de nouvelles opérations significatives depuis 2008. Le Groupe a en conséquence poursuivi sur l'exercice la rationalisation de ses implantations à l'international, et a notamment décidé de fermer sa filiale espagnole.

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

9.1.6.2 PRISES DE COMMANDES

Nexity a enregistré des prises de commandes pour 11 opérations à hauteur de 643,7 millions d'euros HT en 2011 représentant 131.800 mètres carrés en surface hors œuvre nette (SHON). Cette performance exceptionnelle, très supérieure à celle constatée en 2010 (189,6 millions d'euros HT, soit x 3,4), résulte en particulier de deux opérations majeures réalisées à Paris dans les 8^e et 13^e arrondissements.

PRISES DE COMMANDES – IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Type d'opération (hors maîtrises d'ouvrage déléguées)	Taille (en m ² SHON)	Montant HT (en millions d'euros)
Opérations immeubles de bureaux et commerces	90.100	580.400
Opérations logistique et activités	29.700	24.650
Opérations à l'international	12.000	38.650
Total 2011	131.800	643.700

Les prises de commandes d'immeubles de bureaux et de commerces en 2011 (90.100 mètres carrés pour un chiffre d'affaires HT de 580,4 millions d'euros) comprennent les deux opérations réalisées à Paris (55.400 mètres carrés), deux immeubles de bureaux situés à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis) et Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine), ainsi que des commerces situés à Nantes (Loire-Atlantique).

Quatre bâtiments de logistique et d'activités, représentant 29.700 mètres carrés et 24,7 millions d'euros HT de chiffre d'affaires, ont été commercialisés sur 2011.

En Italie, une prise de commande sur un immeuble d'environ 12.000 mètres carrés a été enregistrée sur l'opération de Viale Edison Business Centre (Sesto San Giovanni, à proximité de Milan) pour 38,6 millions d'euros HT, simultanément à la concrétisation de la vente de l'immeuble.

9.1.6.3 LIVRAISONS

En 2011, le Groupe a livré 9 opérations représentant environ 105.600 mètres carrés SHON, dont 61.700 mètres carrés de bureaux et 43.900 mètres carrés de plates-formes logistiques et locaux d'activités.

9.1.7 Services et Réseaux

9.1.7.1 SERVICES IMMOBILIERS

Le Groupe intervient principalement en France mais également à l'international dans les métiers d'administration de biens tels que le syndic, la gestion locative, la transaction, la gestion de résidences gérées (principalement étudiantes).

870.000 lots sont gérés en résidentiel par le Groupe, dont 77.000 lots hors de France (en Allemagne, en Belgique, en Pologne et en Suisse), en baisse de 4,6 % par rapport au 31 décembre 2010. Cette baisse est plus faible que celle enregistrée en 2010 (-5,8 %). En particulier, l'attrition du portefeuille de syndic de copropriété (-2,7 % en 2011) est beaucoup plus limitée qu'en 2010 (-7,7 %). En gérance locative, l'évolution du portefeuille a été marquée en janvier par l'arrivée à échéance attendue du mandat d'un investisseur institutionnel portant sur plus de 14.000 lots et la cession à Pierre & Vacances en juin de 3.600 lots correspondant aux résidences services Citéa. Corrigé de ces deux événements, le portefeuille de lots en habitations gérées baisse de 2,2 % (contre une hausse de 1,3 % en 2010). Dans l'activité de *property management* (services immobiliers aux entreprises), les surfaces sous gestion s'élèvent à 5,7 millions de mètres carrés (contre 6,6 millions de mètres carrés en 2010), dont 385.000 mètres carrés à l'international. Sur le portefeuille France, la baisse est de 7,7 %. L'intégration, à partir de 2012, des activités apportées par La Française AM fin 2011 dans le cadre du rapprochement des structures de *property management* des deux groupes (voir 9.1.11 "Croissance externe") se traduira par un complément de 4,2 millions de mètres carrés.

SERVICES IMMOBILIERS

(en nombre)	2011	2010	Écart 2011/2010
M ² tertiaire en gérance locative	5.680.000	6.620.000	-14,2 %
Nombre de lots habitation gérés	869.700	911.600	-4,6 %
dont en gérance locative	188.900	211.700	-10,8 %
dont en copropriété	680.800	699.900	-2,7 %

Keops, spécialiste en transaction d'immobilier tertiaire, a connu une excellente année. Le chiffre d'affaires (21,4 millions d'euros) est identique à celui de l'an dernier, en dépit d'un nombre de transactions en baisse (-17%), grâce à la signature de plusieurs transactions importantes en Île-de-France. La part de marché sera renforcée en 2012 avec l'intégration des équipes de transaction UFG-Colliers International (chiffre d'affaires de 6 millions d'euros en 2011) consécutive aux opérations d'apports finalisées en fin d'exercice (voir 9.1.11 "Croissance externe").

9.1.7.2 RÉSEAUX

Le marché français de la transaction dans l'ancien a connu une excellente année 2011 (858.200 transactions réalisées), confirmant la reprise de ce marché après une très bonne année 2010 (784.000 transactions), à des niveaux largement supérieurs à ceux constatés en 2009 (593.000 transactions) ou même 2008 (673.000 transactions). Ce nombre élevé de transactions place 2011 au plus haut niveau historique en nombre de transactions sur 12 mois (contre un plus haut niveau de 837.000 transactions atteint en mai 2006) (source : *Notaires de France*).

Le Groupe anime deux réseaux de franchise (Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier). Le nombre d'agences des réseaux est stable avec 1.344 agences au 31 décembre 2011 (+1 agence par rapport à fin 2010).

Le nombre de compromis signés par les réseaux est inférieur de 5,7% à celui de 2010 et s'explique principalement par un nombre moyen de ventes par agence inférieur à celui connu en 2010.

La tendance du second semestre 2011 montre un ralentissement des compromis signés, tant par rapport au premier semestre 2011 (-4,6%) qu'au second semestre 2010 (-6,9%). Ces compromis signés constituent un indicateur avancé donnant la tendance, environ six mois à l'avance, du niveau des transactions à venir.

RÉSEAUX DE FRANCHISE

(en nombre)	2011	2010	Écart 2011/2010
Agences Century 21 France	862	848	1,7 %
Agences Guy Hoquet l'Immobilier	482	495	-2,6 %
Total nombre d'agences	1.344	1.343	0,1 %
Compromis Century 21 France	41.335	44.148	-6,4 %
Compromis Guy Hoquet l'Immobilier	15.999	16.667	-4,0 %
Total nombre de compromis	57.334	60.815	-5,7 %

En outre, dans le cadre de ses solutions d'accompagnement à destination de ses clients particuliers, Nexity développe une offre de courtage de crédits immobiliers pour faciliter les démarches des acquéreurs de logement, ce qui a permis la signature de près de 1.700 offres de prêts au bénéfice des clients du Groupe en 2011.

Iselection intervient dans la commercialisation de produits immobiliers d'investissement locatif bénéficiant d'avantages fiscaux, en distribuant notamment ses produits auprès du réseau des Caisses d'Épargne. Iselection, tant dans son activité de commercialisateur que d'opérateur de logement neuf (voir paragraphe 9.1.5 "Immobilier résidentiel"), enregistre au total 2.517 réservations (contre 2.929 réservations en 2010) soit une baisse de 14 %. Cette baisse est en ligne avec celle constatée par le pôle Immobilier résidentiel sur le segment des ventes aux investisseurs particuliers.

9.1.8 Régénération urbaine (Villes & Projets)

Avec son activité de régénération urbaine (Villes & Projets), le Groupe développe, à travers des opérations d'aménagement ou d'ensemblier urbain, un courant d'affaires en créant des droits à construire et s'assure ainsi des maîtrises foncières à moyen et long termes. L'exploitation des droits à construire développés sur ces opérations est assurée par les activités de promotion du Groupe (pôles Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise).

À fin décembre 2011, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity atteint 786.500 mètres carrés, répartis pour 37 % en province et 63 % en Île-de-France. Ce potentiel est équilibré entre l'immobilier résidentiel (51 %) et l'immobilier d'entreprise (22 % en bureaux, 23 % en activités, et 4 % en commerces).

RÉGÉNÉRATION URBAINE – RÉPARTITION DU POTENTIEL FONCIER

(surfaces en m ²) ⁽¹⁾	2011	Île-de-France	Province
Logements	404.500	250.000	154.500
Bureaux	172.400	167.900	4.500
Activités	179.600	48.300	131.300
Commerces	30.000	28.900	1.100
Total	786.500	495.100	291.400

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

Deux nouveaux projets situés tous deux à Marseille (Bouches-du-Rhône) sont entrés en portefeuille en 2011, pour 83.600 mètres carrés. Parallèlement, 90.300 mètres carrés ont été mis en commercialisation par les filiales de promotion du Groupe principalement à Saint-Priest (Rhône), Strasbourg (Bas-Rhin), Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine), Ermont-Eaubonne (Val-d'Oise) et Joué-lès-Tours (Indre-et-Loire) sur des terrains issus des opérations développées par Villes & Projets.

Les opérations initiées par les activités de régénération urbaine ont généré un chiffre d'affaires pour les activités de promotion du Groupe de 192,1 millions d'euros en 2011 (55,6 millions d'euros dans l'immobilier d'entreprise et 136,5 millions d'euros dans l'immobilier résidentiel), contre 153,6 millions d'euros en 2010.

9.1.9 Activités d'Investissements

Les activités d'Investissements regroupent les activités de conseil et d'asset management en immobilier tertiaire, celles de co-investissement en immobilier tertiaire et la participation de 45 % détenue dans la société de gestion de portefeuille de "pierre-papier" Ciloger.

Dans le cadre de ses activités de co-investissement, le Groupe détient des participations dans un patrimoine estimé en volume d'acquisition à environ 155 millions d'euros répartis sur deux opérations de bureaux situées en région parisienne. Le montant de fonds propres engagés fin 2011 s'élève, en quote-part du Groupe, à 21 millions d'euros.

Aucune prise de participations dans de nouvelles opérations n'a été réalisée en 2011.

9.1.10 Participations financières

Nexity Participations a cédé le 15 juin 2011 l'intégralité de sa participation dans la foncière Eurosic, soit 32,07 % du capital, pour un montant total de 195,7 millions d'euros.

9.1.11 Croissance externe

Le Groupe a finalisé fin 2011 le rapprochement de ses activités de services immobiliers aux entreprises (*property management* et conseil et transaction en immobilier d'entreprise) avec celles de La Française AM, par la création d'une nouvelle holding commune détenue à 75,36 % par le Groupe et à 24,34 % par La Française AM. Cette opération a été concrétisée en fin d'exercice et aucun impact des activités apportées par La Française AM n'a été constaté dans le compte de résultat du Groupe en 2011.

Nexity a porté sa participation à 100 % dans Iselection en réglant l'acquisition du solde du capital d'Iselection pour 34,3 millions d'euros.

Le Groupe a, par ailleurs, acquis sur l'exercice des cabinets d'administration de biens (Services immobiliers aux particuliers) pour un montant total de 4 millions d'euros.

9.2 COMPARAISON DES EXERCICES CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010 ET LE 31 DÉCEMBRE 2011

9.2.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 2.602,9 millions d'euros en 2011, en baisse de 5,3 % par rapport à 2010 et de 4,2 % à périmètre constant en retraçant l'effet de la cession de l'activité d'exploitation de résidences sous enseigne Citéa intervenue au premier semestre 2011. Outre cet effet de variation de périmètre (environ 30 millions d'euros), cette baisse provient principalement de l'Immobilier d'entreprise (-54 millions d'euros), en raison notamment du report d'environ une année de la livraison de l'immeuble Basalte à la Défense, et des Services et Réseaux (-62 millions d'euros). Le chiffre d'affaires de l'Immobilier résidentiel est stable alors que celui des Autres activités intègre l'an dernier la cession d'un immeuble pour 29 millions d'euros.

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en millions d'euros HT)	2011	2010	Écart 2011/2010
Immobilier résidentiel	1.732,2	1.731,7	0,0 %
Immobilier d'entreprise	320,9	375,0	-14,4 %
Services et Réseaux	547,1	609,2	-10,2 %
Autres activités	2,7	31,3	na
Total	2.602,9	2.747,2	-5,3 %

9.2.1.1 IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

En France, le chiffre d'affaires est reconnu selon la méthode de l'avancement, c'est-à-dire calculé sur les ventes notariées au prorata des coûts de construction réalisés. Le chiffre d'affaires résulte ainsi essentiellement du degré d'avancement des différents chantiers en cours.

Le chiffre d'affaires du pôle Immobilier résidentiel s'établit à 1.732,2 millions d'euros, stable par rapport à 2010, avec une évolution similaire à celle de l'activité commerciale.

En Italie, la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge se fait à l'achèvement. L'augmentation du chiffre d'affaires en 2011 provient de la livraison de cinq opérations contre une seule en 2010.

Le chiffre d'affaires du lotissement est stable par rapport à 2010 à 160,6 millions d'euros.

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en millions d'euros HT)	2011	2010	Écart 2011/2010
Île-de-France	613,1	561,3	9,2 %
Province	928,2	998,8	-7,1 %
International	30,2	11,3	166,8 %
Logement	1 571,5	1 571,4	0,0 %
Lotissement	160,6	160,2	0,3 %
Total Immobilier résidentiel	1.732,2	1.731,7	0,0 %

Avec un chiffre d'affaires et une activité commerciale stables entre 2010 et 2011, le backlog du pôle Immobilier résidentiel en matière de logements progresse de 10,3 % en 2011. Cette augmentation s'explique principalement par une part plus importante qu'en 2010 d'actes notariés sans impact sur le chiffre d'affaires car signés sur des opérations non encore avancées en travaux.

LOGEMENT (HORS ITALIE)

	2011	2010	2009	2008	2011/2010	2010/2009	2009/2008
Nombre de réservations nettes							
Île-de-France	3.109	3.284	2.795	2.104	-5,3 %	17,5 %	32,8 %
Province	7.696	7.721	7.557	4.871	-0,3 %	2,2 %	55,1 %
Total	10.805	11.005	10.352	6.975	-1,8 %	6,3 %	48,4 %
Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)							
Île-de-France	823	812	646	496	1,4 %	25,7 %	30,2 %
Province	1.343	1.364	1.258	809	-1,5 %	8,4 %	55,5 %
Total	2.166	2.176	1.904	1.305	-0,5 %	14,3 %	45,9 %
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
Île-de-France	831	822	678	694	1,1 %	21,2 %	-2,3 %
Province	1.377	1.179	1.074	1.171	16,8 %	9,8 %	-8,3 %
Total	2.208	2.001	1.752	1.865	10,3 %	14,2 %	-6,1 %

De façon analogue au logement, avec un chiffre d'affaires et une activité commerciale stables, le backlog du lotissement progresse de 9,3 %.

LOTISSEMENT

	2011	2010	2009	2008	2011/2010	2010/2009	2009/2008
Nombre de réservations nettes							
Total	2.834	2.869	2.205	1.754	- 1,2 %	30,1 %	25,7 %
Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)							
Total	215	219	141	114	- 1,9 %	55,3 %	23,7 %
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
Total	269	246	237	265	9,3 %	3,8 %	- 10,6 %

9.2.1.2 IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Le chiffre d'affaires du pôle Immobilier d'entreprise est en baisse à 320,9 millions d'euros, contre 375,0 millions d'euros en 2010 (- 14,4 %).

Le chiffre d'affaires de l'activité bureaux en France est en fort retrait par rapport à 2010 compte tenu d'un nombre limité d'opérations en cours de construction et des conséquences de l'incendie survenu en mars 2011 sur le chantier de l'immeuble Basalte à La Défense, dont la livraison a été décalée de l'ordre d'un an, pénalisant l'avancement en chiffre d'affaires sur l'exercice et conduisant au report d'une partie de celui-ci sur l'exercice suivant. Les fortes prises de commandes de l'exercice, dont les principales ont été signées à mi-année, ne produisent pas encore leur plein effet sur le chiffre d'affaires, compte tenu du démarrage progressif des travaux.

À l'international, le chiffre d'affaires s'inscrit en forte augmentation à 43,0 millions d'euros (contre 0,8 million d'euros sur 2010) et provient essentiellement de la cession d'un immeuble de bureaux à Milan (Sesto Edison I).

Le chiffre d'affaires logistique et activités France progresse fortement, notamment grâce à une importante prise de commande signée en 2010 sur le secteur logistique, et dont les travaux se sont déroulés en 2011.

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en millions d'euros HT)	2011	2010	Écart 2011/2010
Immeubles de bureaux France	230,9	345,8	- 33,2 %
Logistique et activités France	47,0	28,4	65,2 %
International	43,0	0,8	na
Total Immobilier d'entreprise	320,9	375,0	- 14,4 %

9.2.1.3 SERVICES ET RÉSEAUX

Le chiffre d'affaires du pôle Services et Réseaux s'élève à 547,1 millions d'euros (- 10,2 % par rapport à 2010).

La baisse du chiffre d'affaires des Services (- 39,2 millions d'euros, soit - 9,1 %) provient notamment d'un effet de périmètre, avec la cession des résidences Citéa (prise en compte d'un seul trimestre de chiffre d'affaires en 2011 pour 40 millions d'euros de chiffre d'affaires en année pleine). Le solde de la variation est lié à l'évolution du portefeuille de mandats, dont notamment l'arrivée à terme d'un important mandat de gérance.

Au sein de l'activité Réseaux, concernant Iselection, le niveau élevé des ventes de fin d'année 2011 n'a pu totalement compenser le faible niveau d'actes du premier semestre 2011, consécutif au fort volume d'actes notariés de fin 2010. Iselection réalise cependant une très bonne année 2011 avec 2.426 actes (837 sur l'activité opérateur et 1.589 sur l'activité commercialisateur) représentant un chiffre d'affaires de 122,9 millions d'euros, en retrait de 16,3 % par rapport au niveau exceptionnel de 2010. Dans le même temps, les réseaux de franchise réalisent une bonne année 2011 (+ 2,7 % par rapport à 2010), portés par un marché de la transaction dans l'ancien à un niveau historiquement haut.

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en millions d'euros HT)	2011	2010	Écart 2011/2010
Activité France	366,1	405,2	- 9,6 %
Activité International	23,8	23,8	–
Services	389,8	429,0	- 9,1 %
Réseaux de franchise	34,3	33,4	2,7 %
Iselection	122,9	146,8	- 16,3 %
Réseaux	157,2	180,2	- 12,7 %
Total Services et Réseaux	547,1	609,2	- 10,2 %

9.2.1.4 AUTRES ACTIVITÉS

Le chiffre d'affaires du pôle des Autres activités (2,7 millions d'euros) correspond à des honoraires d'asset management et aux loyers perçus dans le cadre de l'activité de co-investissement. Le chiffre d'affaires de 2010 intégrait la cession de l'immeuble 23 Italie (Paris 13^e) pour 29 millions d'euros HT (part du Groupe).

9.2.2 Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant reste stable à 202,4 millions d'euros (contre 201,4 millions d'euros en 2010), soit un taux de marge de 7,8 %, en progression par rapport à celui constaté à fin 2010 (7,3 %).

Retraité des charges liées au projet d'entreprise Nexity Demain (9,1 millions de charges en 2011), le résultat opérationnel courant atteint 211,6 millions d'euros, soit un taux de marge de 8,1 %.

L'évolution des taux de marge montre :

- une forte progression de l'Immobilier résidentiel qui atteint un taux de marge de 10 %, en n'étant plus affecté par les opérations à faible marge lancées lors du retournement de marché de 2008 ;
- une baisse sur l'Immobilier d'entreprise liée aux conséquences financières de l'incendie survenu sur l'immeuble Basalte à La Défense ; et
- un taux de marge des Services et Réseaux en hausse dans les Services et les réseaux de franchise mais globalement en baisse du fait de l'impact prépondérant du retour d'Iselection à un taux de marge moins élevé après une année 2010 exceptionnelle.

Le résultat des Autres activités, qui ressort à -26,2 millions d'euros en 2011 (contre -10,0 millions d'euros en 2010), tient notamment compte de charges liées au projet Nexity Demain alors que le résultat des Autres activités bénéficiait en 2010 de la quote-part du résultat de cession de l'immeuble 23 Italie.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

(en millions d'euros)	2011	2010
Immobilier résidentiel	173,9	136,9
% du chiffre d'affaires	10,0 %	7,9 %
Immobilier d'entreprise	10,6	15,7
% du chiffre d'affaires	3,3 %	4,2 %
Services et Réseaux	44,1	58,9
% du chiffre d'affaires	8,1 %	9,7 %
Autres activités	(26,2)	(10,0)
Total	202,4	201,4
% du chiffre d'affaires	7,8 %	7,3 %
dont charges Nexity Demain	(9,1)	(3,9)
Total hors charges Nexity Demain	211,6	205,3
% du chiffre d'affaires	8,1 %	7,5 %

9.2.2.1 IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Le résultat opérationnel de l'Immobilier résidentiel est en hausse de 27,0% par rapport à 2010 et atteint un taux de marge de 10,0%. Cette forte progression s'explique, tant en logement qu'en lotissement, par l'amélioration progressive des taux des marges des opérations commercialisées depuis 2009.

Le résultat à l'international tient compte de l'impact des premières opérations livrées en Italie et des incertitudes pesant sur les conditions de commercialisation de certaines opérations en cours.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

(en millions d'euros)	2011	2010
Logement	162,1	125,3
% du chiffre d'affaires	10,3 %	8,0 %
Lotissement	17,1	12,2
% du chiffre d'affaires	10,6 %	7,6 %
International	(5,2)	(0,6)
Total Immobilier résidentiel	173,9	136,9
% du chiffre d'affaires	10,0 %	7,9 %

9.2.2.2 IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Le résultat opérationnel 2011 de l'Immobilier d'entreprise s'élève à 10,6 millions d'euros, contre 15,7 millions d'euros en 2010. Le taux de marge s'élève à 3,3%, contre 4,2% en 2010.

Le résultat opérationnel de l'Immobilier d'entreprise France, en nette diminution, traduit la faible activité 2011 (conséquence d'un niveau bas de backlog fin 2010) et surtout l'impact de la prise en compte sur l'exercice des conséquences financières du sinistre survenu sur l'immeuble Basalte en mars 2011, telles qu'elles sont appréciées à ce jour, après accord définitif des compagnies d'assurance et négociations avec les entreprises.

À l'International, le résultat opérationnel de 8,2 millions d'euros intègre la cession d'un immeuble de bureaux (Sesto Edison I) à Milan, et tient compte des charges de restructuration liées à la fermeture de l'implantation en Espagne.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

(en millions d'euros)	2011	2010
Immobilier d'entreprise France	2,4	24,7
% du chiffre d'affaires	0,9 %	6,6 %
Immobilier d'entreprise International	8,2	(9,0)
% du chiffre d'affaires	19,0 %	na
Total Immobilier d'entreprise	10,6	15,7
% du chiffre d'affaires	3,3 %	4,2 %

9.2.2.3 SERVICES ET RÉSEAUX

La contribution des Services et Réseaux au résultat opérationnel s'élève à 44,1 millions d'euros contre 58,9 millions d'euros en 2010.

Le résultat de l'activité Services atteint 27,1 millions d'euros, soit 7,0 % du chiffre d'affaires, en progression de 1,2 point par rapport à 2010. Ce taux de marge tient compte de l'effet non récurrent de la cession à Pierre & Vacances de l'activité de résidences gérées sous enseigne Citéa.

Le résultat des activités de Réseaux (17,0 millions d'euros) est en forte baisse par rapport à celui de 2010 (-50,2 %) compte tenu du recul de l'activité d'Iselection par rapport à son niveau exceptionnel de 2010.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

(en millions d'euros)	2011	2010
Activité France	25,9	24,3
Activité International	1,3	0,5
Services	27,1	24,8
% du chiffre d'affaires	7,0 %	5,8 %
Réseaux	17,0	34,1
% du chiffre d'affaires	10,8 %	18,9 %
Total Services et Réseaux	44,1	58,9
% du chiffre d'affaires	8,1 %	9,7 %

9.2.2.4 AUTRES ACTIVITÉS

Le résultat opérationnel des Autres activités qui s'établit à -26,2 millions d'euros (-10,0 millions d'euros en 2010) comprend notamment le résultat sur l'activité d'Investissements, le résultat des holdings, les frais d'études et de structure de Villes & Projets, les charges liées aux paiements en actions, ainsi qu'une large partie des charges liées au projet d'entreprise Nexity Demain (6,5 millions d'euros sur un total de charges Nexity Demain 2011 de 9,1 millions d'euros). Le résultat opérationnel des Autres activités en 2010 bénéficiait en outre de la quote-part du résultat de cession de l'immeuble 23 Italie.

9.2.3 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel qui s'élève à 113,5 millions d'euros tient compte du résultat opérationnel courant (202,4 millions d'euros) et des variations de valeur des *goodwills* (-88,9 millions d'euros).

Des pertes de valeurs ont été comptabilisées sur le pôle Services et Réseaux pour 88,9 millions d'euros suite aux tests réalisés à la clôture 2011. Pour ce qui concerne les Services, cet ajustement reflète essentiellement l'effet mécanique dans le calcul, de la progression des taux de CMPC retenus (augmentation de la prime de risque constatée sur les marchés). Pour les activités de Franchises et de Distribution en réseau, l'ajustement provient de la progression des taux de CMPC retenus et d'une révision de la progression des capacités bénéficiaires à moyen terme des activités concernées, dans un contexte de marché dégradé.

9.2.4 Résultat net

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

9.2.4.1 RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'établit à -7,5 millions d'euros, contre -22,2 millions d'euros en 2010.

RÉSULTAT FINANCIER

(en millions d'euros)	2011	2010
Charges d'intérêts	(13,5)	(22,7)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	9,0	6,2
Coût de l'endettement financier net	(4,5)	(16,5)
Autres charges et produits financiers	(3,0)	(5,7)
Total	(7,5)	(22,2)

Le coût de l'endettement financier net passe de -16,5 millions d'euros au 31 décembre 2010 à -4,5 millions d'euros au 31 décembre 2011, compte tenu principalement de la diminution de l'encours moyen de dettes utilisées (242 millions d'euros de dettes moyennes en 2011, contre 446 millions en 2010). La trésorerie à court terme dont dispose le Groupe profite d'une progression de ses taux de rémunération, générant des produits qui progressent de 6,2 millions d'euros à 9,0 millions d'euros en 2011.

Les autres charges et produits financiers s'élèvent à -3,0 millions d'euros, contre -5,7 millions d'euros en 2010.

9.2.4.2 IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

La charge d'impôts sur les résultats s'élève à 72,8 millions d'euros en 2011, contre 65,6 millions d'euros en 2010.

Le taux effectif d'imposition s'élève à 37,3 %.

9.2.4.3 RÉSULTAT MIS EN ÉQUIVALENCE

Le résultat sur les sociétés mises en équivalence s'élève à 24,9 millions d'euros en 2011 (contre 44,0 millions d'euros en 2010) et tient principalement compte de l'impact positif lié à la cession par Nexity Participations de sa participation dans Eurosic (+ 21,7 millions d'euros).

9.2.4.4 RÉSULTAT HORS GROUPE

Le résultat hors groupe, qui représente la partie du résultat des sociétés intégrées revenant aux intérêts minoritaires, est de 3,9 millions d'euros fin 2011. Il était de 2,4 millions d'euros en 2010. Les principaux intérêts minoritaires concernés en 2011 correspondent aux participations détenues par des tiers dans des opérations en copromotion de l'Immobilier résidentiel.

9.2.4.5 RÉSULTAT NET PART DU GROUPE

Le résultat net part du Groupe ressort à 54,2 millions d'euros en 2011 (contre 119,8 millions d'euros en 2010).

Le résultat courant après impôts, indicateur le plus pertinent pour comparer les résultats d'une année sur l'autre compte tenu des évolutions contrastées du résultat des sociétés consolidées par mise en équivalence et des évaluations de *goodwill*, atteint 122,2 millions, contre 113,6 millions en 2010, soit une progression de 7,6 %.

9.3 COMPARAISON DES EXERCICES CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009 ET LE 31 DÉCEMBRE 2010

9.3.1 Chiffre d'affaires

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

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en millions d'euros HT)	2010	2009	Écart 2010/2009
Immobilier résidentiel	1.731,7	1.827,1	- 5,2 %
Immobilier d'entreprise	375,0	475,9	- 21,2 %
Services et Réseaux	609,2	530,1	14,9 %
Autres activités	31,3	4,8	na
TOTAL	2.747,2	2.837,9	- 3,2 %

9.3.1.1 IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

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

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

CHIFFRE D'AFFAIRES

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

En France, le chiffre d'affaires est reconnu selon la méthode de l'avancement, c'est-à-dire calculé sur les ventes notariées au prorata des coûts de construction réalisés. Le chiffre d'affaires résulte ainsi essentiellement du degré d'avancement des différents chantiers en cours.

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

LOGEMENT (HORS ITALIE)

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

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

LOTISSEMENT

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

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

9.3.1.2 IMMOBILIER D'ENTREPRISE

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

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

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

CHIFFRE D'AFFAIRES

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

9.3.1.3 SERVICES ET RÉSEAUX

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

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

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

CHIFFRE D'AFFAIRES

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

9.3.1.4 AUTRES ACTIVITÉS

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

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

9.3.2 Résultat opérationnel courant

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

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

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

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

9.3.2.1 IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

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

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

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

(en millions d'euros)	2010	2009
Logement	125,3	142,3
% du chiffre d'affaires	8,0 %	8,5 %
Lotissement	12,2	8,2
% du chiffre d'affaires	7,6 %	5,7 %
International	(0,6)	(1,5)
Total Immobilier résidentiel	136,9	149,0
% du chiffre d'affaires	7,9 %	8,2 %

9.3.2.2 IMMOBILIER D'ENTREPRISE

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

Le taux de marge de l'Immobilier d'entreprise France baisse de 2,5 points. Les marges des années précédentes bénéficiaient des bonnes conditions commerciales dans lesquelles les opérations en cours de construction en 2008 avaient été signées en 2006.

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

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

(en millions d'euros)	2010	2009
Immobilier d'entreprise France	24,7	37,0
% du chiffre d'affaires	6,6 %	9,1 %
Immobilier d'entreprise International	(9,0)	(1,9)
Total Immobilier d'entreprise	15,7	35,1
% du chiffre d'affaires	4,2 %	7,4 %

9.3.2.3 SERVICES ET RÉSEAUX

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

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

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

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

(en millions d'euros)	2010	2009
Activité France	24,3	25,6
Activité International	0,5	1,1
Services	24,8	26,7
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>5,8 %</i>	<i>6,2 %</i>
Réseaux	34,1	7,3
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>18,9 %</i>	<i>7,5 %</i>
Total Services et Réseaux	58,9	34,0
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>9,7 %</i>	<i>6,4 %</i>

9.3.2.4 AUTRES ACTIVITÉS

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

Ce résultat est négatif de 10,0 millions d'euros au 31 décembre 2010 (- 11,8 millions d'euros au 31 décembre 2009).

9.3.3 Résultat opérationnel

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

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

9.3.4 Résultat net

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

9.3.4.1 RÉSULTAT FINANCIER

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

RÉSULTAT FINANCIER

(en millions d'euros)	2010	2009
Charges d'intérêts	(22,7)	(32,6)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	6,2	8,4
Coût de l'endettement financier net	(16,5)	(24,2)
Autres charges et produits financiers	(5,7)	(15,1)
Total	(22,2)	(39,3)

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

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

9.3.4.2 IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

La charge d'impôts sur les résultats s'élève à 65,6 millions d'euros en 2010, contre 59,8 millions d'euros en 2009.

Le taux effectif d'imposition s'élève à 36,5 %.

9.3.4.3 RÉSULTAT MIS EN ÉQUIVALENCE

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

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

9.3.4.4 RÉSULTAT HORS GROUPE

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

9.3.4.5 RÉSULTAT NET PART DU GROUPE

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

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

10 TRÉSORERIE ET CAPITAUX

10.1	TRÉSORERIE.....	144
10.1.1	Flux de trésorerie liés à l'activité.....	144
10.1.2	Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement.....	145
10.1.3	Flux de trésorerie liés aux opérations de financement.....	146
10.2	FINANCEMENT.....	146
10.3	ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	148
10.4	PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES DE NATURE FINANCIÈRE AUXQUELS EST EXPOSÉ LE GROUPE.....	149
10.4.1	Risque de liquidité.....	149
10.4.2	Risque de taux d'intérêt.....	149
10.4.3	Risque de change.....	149

Les informations financières présentées dans ce chapitre proviennent des comptes consolidés du Groupe. Ces comptes sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et aux interprétations IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) telles qu'adoptées dans l'Union européenne et les normes IFRS telles que publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*).

10.1 TRÉSORERIE

Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles qui représentent 172,7 millions d'euros en 2011 intègrent la capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts (131,7 millions d'euros) et la variation du BFR (41,0 millions d'euros). Les flux de trésorerie liés aux investissements financiers (171,6 millions d'euros) tiennent compte de l'encaissement du prix de cession de la participation dans Eurosic pour 195,7 millions d'euros. Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement correspondent à un désendettement net de 183,9 millions d'euros. Après versement de dividendes de 313,6 millions d'euros (soit un dividende de 104,0 millions d'euros au premier semestre et un dividende exceptionnel de 209,6 millions d'euros au second), la trésorerie diminue de 165,1 millions d'euros au cours de l'exercice 2011 mais reste à un niveau élevé (492,5 millions d'euros).

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en millions d'euros)	2011	2010
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	131,7	133,3
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	14,1	176,2
Variation du BFR d'impôts et autres	26,9	37,3
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	172,7	346,8
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	171,6	(4,1)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(10,7)	(10,1)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(183,9)	(37,1)
Acquisition et cession d'actions propres	(1,3)	(65,9)
Dividendes versés par Nexity SA	(313,6)	(85,7)
Variations de trésorerie de période	(165,1)	143,9

10.1.1 Flux de trésorerie liés à l'activité

Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts

La marge brute d'autofinancement du Groupe reste stable à 131,7 millions d'euros en 2011, contre 133,3 millions d'euros en 2010. Elle correspond au résultat net, corrigé principalement des variations de valeur de goodwill, des dépréciations et des résultats des sociétés mises en équivalence.

Variation des besoins en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement (BFR) du Groupe correspond à la somme des stocks et des créances d'exploitation nets des dépréciations, diminuée des dettes d'exploitation, y compris les variations de périmètre de l'exercice.

L'évolution du BFR par pôle est la suivante :

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(en millions d'euros)	2011	2010	Écart 2011/2010
Immobilier résidentiel	365,0	383,6	(18,5)
Immobilier d'entreprise	(71,5)	(81,1)	9,6
Services et Réseaux	5,2	5,1	0,1
Autres activités	77,1	78,0	(0,9)
Total BFR hors impôt	375,8	385,5	(9,7)
Impôt société	10,9	(26,8)	37,7
Total	386,7	358,7	28,0

Le BFR hors impôt (375,8 millions d'euros) reste stable par rapport au 31 décembre 2010 (385,5 millions d'euros) après un point bas constaté à fin juin 2011 (273,6 millions d'euros). Le BFR reste à un niveau peu élevé à fin 2011.

Le BFR de l'Immobilier résidentiel est en diminution (-18,6 millions d'euros) par rapport au 31 décembre 2010, mais s'inscrit en hausse par rapport au 30 juin 2011 (+50 millions d'euros). Cette hausse sur le second semestre traduit l'augmentation du nombre de chantiers en cours de construction et la reconstitution de l'offre commerciale. Le BFR de l'Immobilier résidentiel reste à fin 2011 à un niveau faible au regard des standards historiques en raison de rythmes de commercialisation élevés constatés sur l'exercice. Il devrait encore progresser en 2012.

Le BFR de l'Immobilier d'entreprise tient notamment compte des encaissements clients liés à des étapes clés dans les travaux de construction, du crédit fournisseurs sur les travaux et des différés de paiement sur certains fonciers. Le BFR a ainsi été, de façon atypique par rapport au métier, régulièrement et significativement négatif sur les derniers semestres. Il est encore négatif de 71,5 millions d'euros au 31 décembre 2011 (-81,1 millions d'euros fin 2010) car il intègre d'importantes avances clients reçues au démarrage de certaines opérations. Le BFR de l'Immobilier d'entreprise devrait également revenir à des niveaux plus proches des standards historiques (BFR positif).

Le BFR des Services et Réseaux est légèrement positif à 5,2 millions d'euros et stable par rapport au 31 décembre 2010 (5,1 millions d'euros fin 2010).

Le BFR des Autres activités, qui provient essentiellement des opérations de régénération urbaine (Villes & Projets) et des activités d'Investissements, est stable.

Le BFR impôt société (10,9 millions d'euros) correspond à une créance fiscale dont le remboursement devrait intervenir au premier semestre 2012.

10.1.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers s'élèvent à 171,6 millions d'euros et correspondent principalement à l'encaissement de 195,7 millions d'euros lié à la cession par Nexity Participations de sa participation de 32,07 % dans la foncière Eurosic, net du paiement du rachat du solde des titres d'Iselection (que le Groupe détient désormais à 100 %) réalisé en juillet 2011 et des acquisitions de cabinets d'administration de biens pour 4 millions d'euros.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement opérationnel s'élèvent à -10,7 millions d'euros (-10,1 millions d'euros en 2010), dont 6,0 millions d'euros au titre des investissements liés au projet d'entreprise (développements informatiques et agencements liés à la nouvelle identité visuelle).

10.1.3 Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'élèvent à -183,9 millions d'euros et traduisent le désendettement du Groupe (détail ci-après).

Les dividendes versés par Nexity en 2011 représentent 313,6 millions d'euros, contre 85,7 millions d'euros en 2010.

10.2 FINANCEMENT

L'endettement net au 31 décembre 2011 se décompose comme suit :

ENDETTEMENT NET

(en millions d'euros)	2011	2010
Emprunts sur établissements de crédit et autres	154,2	459,0
Autres dettes et autres créances financières	2,2	8,4
Placements à terme	–	(100,8)
Trésorerie nette et autres	(492,5)	(657,7)
Total endettement net (trésorerie)	(336,2)	(291,1)

Le Groupe a fortement réduit ses utilisations et tirages sur les crédits bancaires, qui s'élèvent à 154,2 millions d'euros au 31 décembre 2011 (contre 459 millions d'euros au 31 décembre 2010). La diminution de 304,8 millions d'euros au cours de l'exercice intègre :

- des remboursements d'emprunts nets dans l'immobilier résidentiel et l'immobilier d'entreprise pour un montant de 33 millions d'euros ;
- sur la holding, le remboursement anticipé d'un crédit sur le financement de la croissance externe (-25 millions d'euros) et le remboursement d'un emprunt sur croissance externe de 210,5 millions d'euros, préalablement restructuré en ouverture de crédit de 200 millions d'euros, non tirée au 31 décembre 2011 ; et
- le paiement d'une dette de 34 millions d'euros liée à l'acquisition du solde des intérêts minoritaires d'Iselection.

Le placement à terme de 100 millions d'euros effectué en 2010 est arrivé à échéance en avril 2011.

Le Groupe affiche une position de trésorerie nette positive de 336,2 millions d'euros contre 291,1 millions d'euros fin 2010.

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

EMPRUNTS SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT ET AUTRES

(en millions d'euros)	Autorisation 2011	Utilisation 2011	Utilisation 2010
Crédit corporate holding	200,0	–	235,0
Crédit non affecté Logement	285,0	–	22,5
Dettes sur acquisitions minoritaires	2,4	2,4	39,3
Crédit sur acquisitions de cabinets d'ADB	4,7	4,7	6,7
Total dettes corporate	492,1	7,1	303,5
Crédits affectés aux opérations	327,7	132,9	140,7
Total contractuel	819,8	140,0	444,2
Retraitements IFRS ⁽¹⁾		14,2	14,8
Total emprunts sur établissements de crédit et autres		154,2	459,0

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

Les dettes d'acquisitions comprennent :

- une ligne de crédit d'un montant initial maximum de 210,5 millions d'euros, ramené à 200 millions d'euros depuis mai 2011 et 170 millions d'euros de façon ferme à compter de mai 2012. Cette ligne de crédit, qui procède de la restructuration au cours du 1^{er} semestre 2011 d'un emprunt de même montant, n'était pas utilisée au 31 décembre 2011. Son échéance a été prorogée de mai 2013 jusqu'au 31 décembre 2014 ;
- un crédit d'un montant résiduel de 24,5 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2010, et qui a été remboursé intégralement par anticipation en janvier 2011 ;
- des crédits spécifiques liés aux acquisitions de cabinets d'administration de biens pour un total résiduel de 4,7 millions d'euros au 31 décembre 2011 ; et
- des dettes relatives aux options de ventes et différés de paiement sur acquisitions de sociétés qui concernent les engagements de rachat sur le solde d'actions de sociétés consolidées pour un montant de 2,4 millions d'euros. Leur échéancier est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles.

Dans l'Immobilier résidentiel, le Groupe bénéficie de la part d'un pool bancaire d'un concours non affecté de 285 millions d'euros. Ce concours bancaire, non utilisé au 31 décembre 2011, a été prorogé de 18 mois jusqu'au 30 juin 2015 au cours du premier semestre 2011. Des crédits spécifiques peuvent être également mis en place pour les opérations dites "importantes" (excédant 20 millions d'euros de chiffre d'affaires TTC) et pour les opérations réalisées en copromotion ou en Italie.

Dans l'Immobilier d'entreprise, des concours bancaires adossés peuvent être mis en place pour les opérations dont le financement n'est pas assuré par l'investisseur au fur et à mesure de l'avancement.

Sur les Autres activités, l'endettement est lié au financement des opérations de régénération urbaine (Villes & Projets) et d'opérations des activités d'Investissements (co-investissements).

À fin décembre 2011, les emprunts et dettes financières de 140,0 millions d'euros comprennent 7,1 millions d'euros d'endettement corporate moyen terme et 132,9 millions d'endettement bancaire liés à des dettes projets.

Le Groupe dispose d'autorisations d'emprunts pour un total de 819,8 millions d'euros et en utilise 140,0 millions d'euros. La capacité de tirage sur les autorisations de crédit corporate non utilisées représente 485 millions d'euros, mobilisables à tout moment.

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

L'ensemble des ratios financiers liés à ces covenants est respecté au 31 décembre 2011.

10.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les principaux engagements hors bilan donnés par le Groupe (hors sociétés mises en équivalence) sont les suivants au 31 décembre 2011 :

Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

Le Groupe a consenti des garanties de passif à hauteur de 101,2 millions d'euros au 31 décembre 2011. Elles sont essentiellement liées aux cessions en 2003 de Coteba et d'une société située à Prague.

Les engagements reçus au titre des garanties de passif s'élèvent à 164,2 millions d'euros.

Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Des nantissements sont accordés aux établissements bancaires en garantie de certains emprunts (voir notamment paragraphe 6.4 "Nantissements d'actifs de la Société"). Ces nantissements s'élèvent à 96,0 millions d'euros au 31 décembre 2011 (contre 320,7 millions d'euros au 31 décembre 2010).

Engagements hors bilan liés à l'exploitation courante du Groupe

Engagements donnés

(en millions d'euros)	2011	2010
Contre-garanties sur les :		
Garanties financières d'achèvement (GFA)	1.406,5	1.276,0
Indemnités d'immobilisation	20,8	21,4
Autres engagements donnés	282,4	198,7
Total	1.709,8	1.496,1

Le poste le plus important concerne les contre-garanties de garanties financières d'achèvement (GFA) que le Groupe est amené à délivrer dans le cours normal des affaires sur les GFA émises par les banques sur les contrats de promotion au profit des acquéreurs, conformément aux dispositions légales. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu dans le passé. Le pôle Immobilier résidentiel représente 1.012,5 millions d'euros au 31 décembre 2011, contre 898 millions d'euros au 31 décembre 2010. Cette progression traduit l'effort de reconstitution des stocks et de l'offre sur le second semestre 2011. L'encours du pôle Immobilier d'entreprise reste stable à 394 millions d'euros au 31 décembre 2011 (378 millions d'euros au 31 décembre 2010).

Symétriquement, les garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients pour les opérations de l'Immobilier d'entreprise s'élèvent à 485,2 millions d'euros au 31 décembre 2011.

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

Engagements réciproques

Les cautions professionnelles requises par la loi Hoguet pour exercer les professions d'administrateur de biens et d'agent immobilier, et gérer les fonds des mandants dans le cadre des activités de Services s'élèvent à 732,7 millions d'euros au 31 décembre 2011.

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

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

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

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

10.4.1 Risque de liquidité

L'encours des emprunts et dettes financières hors comptes courants passifs, s'élève à 140,0 millions d'euros au 31 décembre 2011 (dont 55 % supérieurs à un an). Les autorisations de crédit contractées avec les établissements bancaires s'élèvent à 820 millions d'euros au 31 décembre 2011. Le détail de l'échéancier est présenté dans la note 26 des états financiers figurant à l'annexe 1.

Avec les concours bancaires en place et le niveau de la trésorerie disponible, le Groupe considère qu'il a les ressources nécessaires pour faire face à ses engagements financiers et pour financer ses besoins quotidiens en liquidité prévus pour 2012.

Dans le cadre de sa politique de placement de sa trésorerie disponible, le Groupe favorise en règle générale des placements sur des supports ou sur des comptes bancaires à vue offrant une disponibilité immédiate ou sans préavis significatif.

10.4.2 Risque de taux d'intérêt

Le Groupe emprunte essentiellement à taux variable. La trésorerie et équivalents de trésorerie sont principalement placés à taux variables. Le Groupe a mis en place des instruments de couverture de taux pour se protéger contre de trop fortes fluctuations des taux d'intérêt, qui font l'objet d'une comptabilité de couverture. Ces instruments sont souscrits auprès de différents établissements financiers de premier rang.

Le coût du financement des dettes utilisées du Groupe s'établit à 3,9 % en 2011 (4,4 % en 2010).

La part de l'endettement à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures représente environ 26 % de l'endettement total au 31 décembre 2011.

Une analyse de sensibilité au risque de taux est présentée en note 26 des états financiers figurant à l'annexe 1.

10.4.3 Risque de change

Le Groupe n'est pas exposé de manière significative au risque de taux de change car l'activité en dehors de la zone euro n'est pas significative.

11 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

11.1	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT.....	152
11.2	PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE.....	153

11.1 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Les activités de recherche et développement, menées par les différentes entités du Groupe, s'inscrivent principalement dans le cadre de la politique de développement durable de Nexity, décrite dans la partie 6.7 "Développement durable".

La politique de développement durable est un facteur de progrès et de croissance qui impulse l'innovation au sein de tous les métiers du Groupe afin que ses clients puissent bénéficier d'offres qualitatives de produits et services, avec un bon rapport coût/performance. Pour ce faire, Nexity organise sa "R&D" autour de trois grandes thématiques :

- une ville connectée et bas carbone

À titre d'exemple, au sein du "Cluster Green & Connected Cities", Nexity imagine un concept d'écocentres (espaces de bureaux partagés inter-entreprises avec des services associés) que le Groupe veut expérimenter en 2012. L'objectif est de réduire les temps de déplacements (notamment pendulaires) afin de préserver l'environnement, de réduire les charges des entreprises et d'améliorer les conditions de travail des salariés.

- des bâtiments performants

Nexity est en constante recherche d'amélioration de la performance de ses bâtiments, en allant plus loin que les réglementations actuelles et à venir, tout en maîtrisant ses coûts de production.

Dans les bâtiments neufs, l'élaboration de nouveaux procédés constructifs a permis à Nexity de lancer une nouvelle génération de bureaux en bois (Ywood Business), ainsi qu'une gamme de logements à des coûts inférieurs à ceux du marché pour la clientèle des primo-accédants à revenus modestes (Nexity Access Design). En parallèle, des recherches sont menées pour apporter de l'intelligence dans l'usage des logements (pilotage énergétique, domotique, etc.).

Dans les bâtiments existants, Nexity a initié une politique de rénovation énergétique pour les copropriétés et de revalorisation durable pour le tertiaire.

- accès au logement

Soucieux de solvabiliser les ménages et de maintenir la valeur du bien, Nexity fait porter ses efforts de recherche sur l'ingénierie financière pour imaginer de nouvelles offres de financement (constitution d'un apport) et modéliser le niveau de charges (constant dans le temps).

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

11.2 PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Les droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales sont constitués essentiellement de marques et de noms de domaines, et plus occasionnellement de brevets et de dessins et modèles.

Depuis janvier 2012, le Groupe a décidé de présenter, à quelques exceptions mentionnées ci-après, l'ensemble de ses activités sous une marque unique, la marque Nexity. En même temps, une nouvelle identité visuelle a été mise en place.

La marque Nexity et ses logotypes, sa charte graphique et ses noms de domaines Internet associés font l'objet d'une surveillance constante, afin de les protéger contre toute utilisation frauduleuse risquant de porter atteinte à l'image du Groupe.

Certaines activités du Groupe nécessitent une communication de marque spécifique et ne sont donc pas concernées par le passage à la marque unique.

Il s'agit essentiellement des activités de Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier, qui, en leur qualité de franchiseur d'agences immobilières, ont vocation à capitaliser sur leur propre marque. La marque Century 21 est utilisée en vertu d'un contrat de licence signé avec la société de droit américain Century 21 Real Estate Corporation. Ce cas est un cas exceptionnel, car le Groupe est, en règle générale, propriétaire de toutes les marques utilisées.

Keops ou Iselection, qui travaillent pour les différents promoteurs du marché, continuent également à exploiter leur propre marque. Keops utilise désormais la marque Colliers International.

Par ailleurs, le Groupe continue à alimenter régulièrement son portefeuille de nouvelles marques destinées à promouvoir certains produits et services "phares" de ses différentes filiales.

Le Groupe est propriétaire ou titulaire des droits d'exploitation des marques qu'il utilise. Tous les droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales bénéficient d'une protection en France et, lorsque leurs activités le nécessitent, à l'international.

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

12 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

12.1	ÉVOLUTIONS RÉCENTES.....	156
12.2	PERSPECTIVES D'AVENIR.....	156

12.1 ÉVOLUTIONS RÉCENTES

Au mois de mars 2012, Nexity a procédé, dans le domaine de l'exploitation de résidences étudiantes, à l'acquisition d'Icade Résidences Services (IRS), qui compte 60 résidences en gestion, soit environ 8.000 logements, dont une grande partie en Île-de-France. IRS a réalisé en 2011 un chiffre d'affaires supérieur à 40 millions d'euros. Cette opération renforce le Groupe dans son métier de Services immobiliers aux particuliers, où Nexity gérait jusqu'alors 113 résidences étudiantes, soit 12.000 logements.

Aucune autre évolution récente n'est à signaler.

12.2 PERSPECTIVES D'AVENIR

Au-delà des prévisions pour l'année 2012 (voir chapitre 13 "Prévisions ou estimations du bénéfice"), le Groupe ne communique pas de perspectives sur son activité pour le moyen terme.

13 PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

13.1	INFORMATIONS PRÉVISIONNELLES.....	158
13.2	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES PRÉVISIONS DE BÉNÉFICE.....	159

13.1 INFORMATIONS PRÉVISIONNELLES

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

BACKLOG

(en millions d'euros)	2011	2010	Écart 2011/2010
Logement	2.208	2.001	10 %
Lotissement	269	246	9 %
International	129	97	33 %
Pôle Immobilier résidentiel	2.606	2.344	11 %
Pôle Immobilier d'entreprise	709	390	81 %
Total Groupe	3.315	2.734	21 %

Le carnet de commandes du Groupe à fin décembre 2011 s'élève à 3.315 millions d'euros, en hausse de 21 % par rapport au 31 décembre 2010. Ce carnet de commandes représente l'équivalent de 19 mois d'activité de promotion (base chiffre d'affaires 2011) et confère une bonne visibilité à l'activité de Nexity :

- le carnet de commandes de l'Immobilier résidentiel s'établit à 2.606 millions d'euros, en progression de 11 % sur un an. Ce carnet représente plus de 18 mois d'activité (base chiffre d'affaires Immobilier résidentiel 2011) ; et
- le carnet de commandes de l'Immobilier d'entreprise s'élève à 709 millions d'euros au 31 décembre 2011, contre 390 millions un an plus tôt, suite aux importantes prises de commandes de l'année. Ce carnet représente plus de deux ans d'activité (base chiffre d'affaires Immobilier d'entreprise 2011).

Le Groupe a indiqué, lors de sa communication sur l'activité commerciale et les résultats annuels 2011 (voir communiqué de presse du 21 février 2012), anticiper les perspectives suivantes pour 2012 :

- Immobilier résidentiel : année de creux pour le marché résidentiel, maintien de la part de marché dans un marché attendu entre 70.000 et 80.000 logements neufs ;
- Immobilier d'entreprise : objectif de l'ordre de 200 millions d'euros de prises de commandes ;
- chiffre d'affaires consolidé 2012 attendu supérieur à 2,6 milliards d'euros ;
- objectif de résultat opérationnel courant supérieur à 200 millions d'euros, hors charges liées au projet Nexity Demain ; et
- proposition de versement d'un dividende de 2 euros par action au titre de 2011.

À l'occasion de la réunion d'analystes portant sur la présentation de l'activité commerciale et des résultats annuels 2011 et lors du Webcast tenu le 22 février 2012 sur le même thème, le Groupe a précisé que le montant des charges d'exploitation non récurrentes induites par le projet Nexity Demain au titre de 2012 était estimé à environ 17 millions d'euros.

13.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES PRÉVISIONS DE BÉNÉFICE

Monsieur le Président-Directeur général,

En notre qualité de Commissaires aux comptes et en application du Règlement CE n° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les prévisions de résultat de la société Nexity incluses dans le chapitre 13 de son document de référence 2011.

Ces prévisions et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous votre responsabilité, en application des dispositions du Règlement CE n° 809/2004 et des recommandations CESR relatives aux prévisions.

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont comporté une évaluation des procédures mises en place par la Direction pour l'établissement des prévisions ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant de s'assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des informations historiques de la société Nexity. Elles ont également consisté à collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires permettant d'obtenir l'assurance que les prévisions sont adéquatement établies sur la base des hypothèses qui sont énoncées.

Nous rappelons que, s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront parfois de manière significative des prévisions présentées et que nous n'exprimons aucune conclusion sur la possibilité de réalisation de ces prévisions.

À notre avis :

- les prévisions ont été adéquatement établies sur la base indiquée ; et
- la base comptable utilisée aux fins de cette prévision est conforme aux méthodes comptables appliquées par la société Nexity.

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

Courbevoie et Paris La Défense, le 17 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG SA

Conseil Audit & Synthèse
Membre du réseau Ernst & Young

Mazars

François Plat
Associé

Benoît Gillet
Associé

Jean-Philippe Bertin
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

Jean Latorzeff
Associé

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

14.1	CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRINCIPAUX DIRIGEANTS.....	162
14.1.1	Les membres du Conseil d'administration.....	162
14.1.2	Les principaux dirigeants.....	175
14.1.3	Opérations sur titres réalisées par les membres du Conseil et les principaux dirigeants.....	177
14.1.4	Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et aux principaux dirigeants.....	177
14.2	CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....	177

14.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Un descriptif résumé des principales stipulations des statuts et du règlement intérieur relatives au Conseil d'administration, figure au paragraphe 16.1 "Fonctionnement des organes d'administration et de direction".

14.1.1 Les membres du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration compte onze administrateurs. Messieurs Alain Dinin, Hervé Denize, Miguel Sieler et Madame Anne-Marie de Chalambert ont vu leurs mandats respectifs renouvelés lors de l'Assemblée générale du 30 avril 2008, pour une durée de quatre ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. Le renouvellement de leur mandat est proposé à cette Assemblée générale.

Monsieur Bernard Comolet a été coopté en qualité d'administrateur, à compter du 5 novembre 2008 pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur Monsieur Charles Milhaud démissionnaire, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. Son mandat a été ratifié par l'Assemblée générale du 13 mai 2009. Le renouvellement de son mandat sera proposé à cette Assemblée générale.

Monsieur Olivier Klein a été coopté en qualité d'administrateur le 26 octobre 2011 pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, Monsieur Alain Lemaire, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. La ratification et le renouvellement de son mandat seront proposés à cette Assemblée générale.

La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Xavier Larnaudie-Eiffel et Madame Martine Carette ont été renouvelés dans leurs fonctions d'administrateur par l'Assemblée générale du 13 mai 2009 pour une durée de quatre ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et se tenant au cours de l'année 2013.

Monsieur Alain David, coopté aux fonctions d'administrateur par le Conseil d'administration du 4 février 2010 en remplacement de Monsieur Alain Lacroix, démissionnaire, a vu son mandat ratifié par l'Assemblée générale du 12 mai 2010. Le renouvellement de son mandat sera proposé à l'Assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Le 28 juillet 2010, CE Holding Promotion, représentée par Monsieur François Riahi, a été cooptée en remplacement de Caisses d'Epargne Participations, démissionnaire. Le renouvellement de son mandat sera proposé à l'Assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Monsieur Pascal Oddo a démissionné à compter du 21 février 2012. Madame Luce Gendry a été cooptée en remplacement en qualité d'administrateur à compter de cette date pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. La ratification et le renouvellement de son mandat seront proposés à cette Assemblée générale.

Les statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration peut être assisté dans ses travaux par un à trois censeurs. Le mandat de Monsieur Charles-Henri Filippi qui prenait fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes clos le 31 décembre 2009, a été renouvelé par l'Assemblée générale du 12 mai 2010 pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012 et se tenant en 2013.

Enfin, deux représentants du Comité d'Entreprise participent aux séances du Conseil d'administration depuis le 29 septembre 2005. Leur mandat expirait à l'issue de l'Assemblée générale annuelle du 11 mai 2011 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010. Il a été renouvelé par les unités économiques et sociales compétentes, pour une durée de 4 ans. Ce renouvellement, a été acté par le Conseil d'administration au cours de sa séance du 27 juillet 2011.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le Conseil d'administration s'est réuni à 7 reprises.

Les membres du Conseil d'administration peuvent être contactés au siège de la Société Tour Initiale – 1, Terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris La Défense Cedex.

Le tableau ci-dessous présente la composition du Conseil d'administration de la Société au 28 mars 2012, la fonction principale exercée dans la Société par ses membres ainsi que les principales activités qu'ils exercent en dehors de la Société lorsqu'elles sont significatives et les autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années arrêtées au 31 décembre 2011.

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Alain Dinin 61 ans Nationalité française	28/09/2004	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Président-Directeur général de la Société Président du Comité d'investissement	<p>Mandats en cours :</p> <p>Hors Groupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • administrateur de l'ORF (Observatoire Régional du Foncier en Île-de-France), • administrateur et membre du Bureau exécutif de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers France), • membre du Conseil d'orientation stratégique de SKEMA Business School, • administrateur de Club Méditerranée S.A. <p>Au sein du Groupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Président du Conseil d'administration du Crédit Financier Lillois S.A. et de Nexity Entreprises S.A. • Vice-Président et membre du Conseil de surveillance de Saggel Holding S.A., • Cogérant de Clichy Europe 4 SARL, • représentant légal de Nexity, Président de Nexity Franchises SAS, • administrateur et membre du Comité des nominations et des rémunérations du Crédit Foncier de France. • représentant permanent de Nexim 1 SAS, administrateur des sociétés suivantes : Ufiam SA, Ressources et Valorisation SA, • administrateur de Nexity Logement SAS, • représentant permanent de Nexity Logement SAS, administrateur des sociétés suivantes : Féréal SA, George V Région Nord SAS, • représentant permanent de George V Gestion SAS, administrateur de Chantiers Navals de l'Esterel SA. <p>À l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> • administrateur des sociétés suivantes : Nexity España (Espagne), Nexibel 6 (Belgique), Nexity Italia (Italie), • administrateur et Président des sociétés suivantes : Nexity Biandrate, Sesto Edison 1 et Sesto Edison 2 (Italie) ; • représentant permanent de SIG 30 Participations, administrateur de City Garden Real Estate ; • représentant de Nexity S.A., administrateur de Nexibel 1, Nexibel 2, Nexibel 3, Nexibel 5 et Nexity IG (Belgique).

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Alain Dinin				<p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • représentant permanent de Nexity, administrateur de Saggel Transactions SA (jusqu'au 24/11/2011), • représentant permanent de SIG 30 Participations, membre du Conseil de surveillance de Geprim SAS (jusqu'au 16/12/2011), • administrateur de Nexity Belgium (Belgique) (jusqu'au 22/12/2010), • Vice-Président et administrateur de Lamy SA (jusqu'au 30/11/2010), • représentant permanent de Nexity, administrateur de Nexity Services SA (jusqu'au 30/11/2010), • représentant permanent de Nexity Logement, administrateur de Nexity Entreprises SA (jusqu'au 02/06/2010), • Président de Nexity Lamy SAS (ex-GCE Holding Pierre SAS) (jusqu'au 22/12/2009), • Vice-Président, administrateur et membre du Comité stratégique du Crédit Foncier de France (jusqu'au 20/02/2009), • représentant permanent de SIG 30 Participations, membre du Conseil de surveillance de Geprim Construction SAS (jusqu'au 16/11/2009), • administrateur de l'École Supérieure de Commerce de Lille, • administrateur de Vinci, • administrateur de la Société de la Tour Eiffel, • administrateur de Dolmea Real Estate, • Président de Nexity Logement SAS, • Président et membre du Conseil de surveillance de Société Lamy, • Directeur général de Crédit Financier Lillois, • membre du Conseil de surveillance de Parcoval SAS, • Président de Nexity Initiale SAS, • Gérant de Nexity Investissement SNC et de Critère SARL, • et certains mandats de représentant de Nexity Initiale ou Nexity Logement au sein d'organes de direction de sociétés du groupe Nexity, • Président de George V USA (États-Unis), • administrateur de Sea Oaks GP, L.C. (États-Unis), • administrateur de Nexibel Investissement (ex-Nexibel 4 (Belgique)).
Bernard Comolet 65 ans Nationalité française	05/11/2008	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Vice-Président du Conseil d'administration	<p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • membre du Conseil de surveillance de BPCE, SA à Directoire et Conseil de surveillance (depuis le 31/07/2009), • Président du Directoire de CEP d'Île-de-France (CEP IDF), SA à Directoire et Conseil de surveillance, • Président du Conseil de surveillance de Banque BCP, SAS, • représentant légal de CEP IDF, membre du Conseil de surveillance de GCE Business Services, GIE, et de GCE Technologies, GIE, • représentant permanent de CEP IDF, administrateur de Immobilière 3F, SA d'HLM, • administrateur de Paris OPH Habitat, EPIC, • membre du Conseil d'administration de CE Holding Promotion, SAS à Conseil d'administration (depuis le 30/06/2010). <p>À l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> • membre du Conseil de surveillance de Banque BCP Luxembourg, SA à Directoire et Conseil de surveillance (Luxembourg).

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

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/ nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Hervé Denize 58 ans Nationalité française	28/09/2004	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Directeur général délégué Membre du Comité d'investissement	<p>Mandats en cours :</p> <p>Hors Groupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • cogérant de SCI Avenir et SCI Futur Antérieur, SARL Hommes et Matières <p>Au sein du Groupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Président-Directeur général et administrateur de SA Chantiers Navals de l'Esterel, • Président de SAS Nexim 4, SAS Neximmo 12, SAS Neximmo 16, SAS Neximmo 17, SAS Neximmo 19, SAS Sari Investissements, • administrateur de SAS Apollonia, SA Nexity Entreprises, • Directeur général non administrateur de SA Crédit Financier Lillois (CFL) • Président et membre du Conseil de surveillance de SA Saggel Holding • Président et membre du Conseil de surveillance de SAS Century 21 France, • Gérant de : SNC Quai d'Arenc, • cogérant de SNC Nexity Reim (ex-Nexity Investissement), • représentant permanent de Nexity, administrateur de : SA Nexity Property Management (ex-Nexity Saggel Property Management), SA Guy Hoquet l'Immobilier, LFP Nexity Services Immobiliers SAS (à compter du 30 décembre 2011), • représentant permanent de Nexity Franchises, administrateur de SAS Financière Guy Hoquet l'Immobilier, • représentant légal de SAS Nexim 4, Président de SAS Canton 1 et SAS Canton 9, • représentant légal de Sari Investissements, Président de SAS Neximmo 5, SAS Neximmo 10, SAS Neximmo 32, SAS Massena Paris 13^e, Nexicom 1, Nexicom 2 et Nexicom 3, • représentant légal de Sari Investissements gérante de SCI L'Ecrin, SCI Béziers Logistique, SNC Nexitim, SNC Actilogis 1 de L'Isle d'Abeau, SCI Parc des Lumières 2 (ex-SCI Mulhouse Logistique), SCI Parc de Gonesse, SCI Fos Actilogis, SCI Montélimar Actilogis, SCI Parc des Lumières, SCI Parc de Lisses, SCI Parc de Sénart, SNC Le Bourget Parc de l'Espace, SNC Parc Paul Berliet, SNC Actilogis Fos Distriport, SNC Montélimar Actilogis, SNC Parc du sans souci (ex-SNC Parc de Nîmes, ex SNC Neximmo 23), SNC Nîmes Actilogis (ex-SNC Neximmo 24), SNC Parc de la Plaine de l'Ain III (ex-SNC Neximmo 25), SNC Montélimar Actilogis 2, SNC Coudray Actilogis, SNC Sennecey Logistique, SNC du Parc des Chesnes, SNC du Parc d'Atton, SNC Orléans Nord (ex-SNC du Parc des Lumières 3), SNC Parc des Eoliennes, SNC du Parc des Lumières 4, SNC Parc Actilogis de l'Isle d'Abeau (ex SNC Neximmo 27), SNC Orléans Nord Activités (ex-SNC Parc de Corbas), SNC Mormant Logistique, SNC Marly Logistique (ex-SNC Parc Mormant), SNC Parc des Lumières 5 (ex-SNC Ris Actilogis), SNC Orléans Nord Logistique (ex SNC Parc de la Cambuse), SNC Persan Actilogis, SNC Voroize Express, SNC Veurey Express, SNC du Pic de Belledonne, SNC Mesnil en Thelle Logistique, SNC du Parc des Chesnes 2, SNC Orléans Nord Logistique 2, SNC Orléans Nord Logistique 3, SNC du Chemin de Paris, SNC Orléans Nord Galaxy, SNC Orléans Nord Express 1, SNC Orléans Nord Express 2, SNC Urban East Eden, SNC Urban East Green, SNC Chaponnay Logistique, SNC Urban East Jean Zay, SNC Florides 1 (ex-Neximmo 28) (à compter du 9 mai 2011), SNC des Terrasses des Bruyères (ex-Neximmo 29) (à compter du 24 novembre 2011), SCI Gonesse Activités (à compter du 9 mai 2011) SCI Longvic Logistique (à compter du 9 mai 2011) SCI Saint Laurent Logistique (à compter du 9 mai 2011), SCI Salon Logistique (à compter du 9 mai 2011), SNC Sari - Société d'Aménagement Régional Industriel (à compter du 9 mai 2011),

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Hervé Denize				<ul style="list-style-type: none"> • représentant légal de Sari Investissements, cogérante de SCI Clichy Europe 3, SNC PB 31 Promotion, SCI Bordeaux Bastide 1, SNC Cristalespace, SCI Reille Montsouris 98, SNC Versailles Chantiers Aménagement, SCI Clichy Europe, SCI Paris Berthelot, SCI Parc de Gerland Ilôt N° 3, SCI Parc de Gerland Ilôt N° 4, • représentant légal de Sari Investissements, Président de SAS Massena Paris 13^e, cogérant de SNC Promotion M7, • représentant permanent de Cofipa, administrateur de SAS George V Gestion, • représentant permanent de George V Gestion, administrateur de SA Féréal, SA Ressources et Valorisations, SA CFFI et SAS George V Région Nord, • représentant permanent de la SAS Nexity Logement, administrateur de SA Nexity Consulting, • représentant permanent Nexity Régions I, administrateur de SAS Nexity Logement, • représentant légal de Neximmo 19, liquidateur de : SNC Aubert Égalité (à compter du 29/11/2011), SNC Lieusaint Parc du Levant A2 (à compter du 29/11/2011). <p>À l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> • administrateur de Nexity España (Espagne), • représentant permanent de SIG 30 Participations, administrateur et Président du Conseil de Nexity IG, • représentant de SIG 30 Participations, administrateur de Nexibel 1, Nexibel 2, Nexibel 3, Nexibel 5 (Belgique), • administrateur de Nexibel 6 (Belgique), • cogérant de NeximUR (Belgique). <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Président et membre du Conseil de surveillance de la SA Iselection (jusqu'au 21/12/2011), • représentant permanent de Nexity, administrateur et membre du comité des nominations et rémunérations et du comité d'investissement d'Eurosic SA (jusqu'au 21/06/2011), • représentant légal de Sari Investissements : Président de SAS Vaneau (jusqu'au 07/03/2011), • représentant légal de Sari Investissements gérante de SNC Danton Promotion, (jusqu'au 18/03/2011), SNC Lieusaint Parc du Levant A2 (jusqu'au 29/11/2011), SNC Iris Lyon Saint Priest (ex-Bourg en Bresse Actilogis) (jusqu'au 25/01/2011), SNC Marseille Joliette (jusqu'au 25/03/2011), SNC Deatoris Lyon Saint Priest (juqu'au 25/01/2011), • représentant légal de Sari Investissements, cogérante de : SCI Marseille Avenue Viton, (jusqu'au 13/01/2011), SCI Marseille 165 Avenue du Prado (jusqu'au 07/03/2011), • représentant permanent de Sari Investissements, membre du Conseil de surveillance de SAS Geprim (jusqu'au 16/12/2011) • liquidateur de : Companhia Imobiliara do Sena (Portugal) (jusqu'au 24/01/2011), • administrateur de Nexity Belgium (ex-Nexibel Investissement – ex-Nexibel 4) (Belgique) (jusqu'au 14/01/2011), • Président de SAS Neximmo 4 (jusqu'au 07/03/2011), Neximmo 8 (jusqu'au 07/03/2011), SAS Neximmo 11 (jusqu'au 25/03/2011), • Gérant de SCI Montreuil Rue Cuvier (jusqu'au 13/01/2011), SNC Neximmo 28 (jusqu'au 08/05/2011), SNC Neximmo 29 (jusqu'au 23/11/2011), SNC Rue du Petit Clamart (jusqu'au 08/03/2011) et SNC Aubert Égalité (jusqu'au 29/11/2011), • représentant de SAS Nexim 4, Président de SAS Canton 2 (jusqu'au 29/11/2010),

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Hervé Denize				<ul style="list-style-type: none"> • représentant légal de Sari Investissements, Président de : SAS Neximmo 1 (jusqu'au 12/02/2010), SAS Neximmo 6 (jusqu'au 12/02/2010), SAS Neximmo 9 (jusqu'au 12/02/2010), SAS Neximmo 31 (jusqu'au 12/02/2010) gérante de : SNC 20 Quai du Lazaret, co-gérante de : SCI Parc Saint Quentin, SNC Parc Saint Quentin 3, liquidateur de Opérateur Alsace Eiffel Levallois et Opale Levallois SAS (jusqu'au 20/10/2010), • représentant permanent de Nexity, administrateur de SA Lamy (jusqu'au 30/11/2010), • représentant permanent de la SAS Nexity Logement, administrateur de SA Crédit Financier Lillois (jusqu'au 18/03/2010), • Président de SAS Neximmo 3 (jusqu'au 12/02/2010), • membre et Président du Conseil de surveillance de Eurosic, • membre et Président du Comité de rémunération de SA Vectrane, • représentant permanent d'Eurosic SA, administrateur de SA Vectrane, • administrateur de SA Crédit Foncier de France, • représentant permanent de Sari Investissements, membre du Conseil de surveillance de : SAS Geprim Construction, administrateur de SA Nexity Services (jusqu'au 30/11/2010), • membre du Comité d'audit de Lamy SA, • Gérant de : SNC Société d'Investissements en Immobilier, SNC Neximmo 27, SNC Puteaux Aménagement, SNC Tison Rivoli, SNC Volney Saint Martin, SNC Haut Lauvert Antibes et SNC Bercy Van Gogh, • cogérant de SNC Marc Schwoob République, • représentant permanent de SAS Nexim 5, administrateur de SAS Société Immobilière ESCE, • représentant permanent de George V Gestion, administrateur de SAS Seeri, • représentant permanent de GCE Immobilier, membre du Conseil de surveillance de Société Lamy SA, • administrateur du GIE des Longs Quartiers, • administrateur de Companhia Immobiliara do Sena (Portugal) jusqu'au 23/12/2010.

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/ nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
CE Holding Promotion Représentée par Monsieur François Riahi 39 ans Nationalité française	28/07/2010	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Administrateur François Riahi (représentant permanent) Membre du Comité d'investissement Membre du Comité des rémunérations et des nominations	<p>Fonction principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Directeur général adjoint – Stratégie de BPCE, <p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • membre du Conseil d'administration de BPCE IOM, • membre du Conseil d'administration du Crédit Foncier de France, • représentant permanent de BPCE, membre du Conseil de surveillance de la Banque Palatine, • Président du Conseil d'administration de Meilleurtaux à compter du 21/09/2011, • membre du Comité de surveillance de FLCP, • membre du Conseil de surveillance de Natixis Coficiné, • représentant permanent de BPCE, membre du Conseil de surveillance de M.A. Banque, • représentant permanent de GCE Participations, membre du Conseil d'administration de Demain TV, • Président des SAS suivantes : GCE Eska 007, Ponant 2 et Ponant 3, • Président de la SAS Oterom Holding à compter du 17/09/2011, • représentant permanent de BPCE, administrateur de Coface, • représentant permanent de BPCE, Président du Conseil, d'administration et Président de la SAS BPCE Domaines à compter du 08/09/2011, • Représentation permanent de BPCE, Président de la SAS Issoria à compter du 07/09/2011, • représentant permanent de BPCE, Président de la SAS Issoria International Trading à compter du 07/09/2011, • Président de la SAS Muge 1. <p>Mandats expirés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Président des SAS suivantes : GCE Avi 007, GCE Ida 007, GCE FX 007, GCE Kali 007, GCE Kola 007, GCE Ona 007, GCE VTR 007, GCE ASAP, GCE Eclair 07 jusqu'au 30/09/2011, • Président de la SAS GCE TEO 007 (devenue CE Holding Promotion) (jusqu'au 30/06/2010).
Anne-Marie de Chalambert 68 ans Nationalité française	26/10/2004	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Administrateur Membre du Comité d'investissement Membre du Comité des rémunérations et des nominations	<p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gérant de la société civile du Golf de Morfontain, • Président AMCH, Sasu (depuis le 05/07/2010), • administrateur de la Société Foncière Lyonnaise (SFL). <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de surveillance de Foncière des Régions, • Vice-Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, • Gérant de SCI Generali Logistique et de SCI Saint-Ouen C1, • Président de Saint Ouen C1 SAS, • responsable en France de ASSICURAZIONI GENERALI SPA.

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Anne-Marie de Chalambert				<ul style="list-style-type: none"> • Gérant des sociétés suivantes : SCI le Moncey (jusqu'au 20/02/2009), SCI du 174 rue de Rivoli, SCI des 52-52 bis boulevard Saint-Jacques et 6 rue Leclerc, SCI du 26-28 rue Jacques Dulud à Neuilly-sur-Seine, SCI des 5 et 7 rue Drouot, SCI du Bois des Roches à Saint-Michel sur Orge, SCI France Mornay à Lyon, Generali Daumesnil Sarl, SCI Le Verdi, SCI le Rivay, SCI le Mondial, SCI Carnot, Generali Réaumur Sarl, SCI du 10-12 boulevard de la Libération, Viroflay, SCI du 24 rue de Mogador à Paris (9^e), SCI du 54 avenue Hoche, SCI Lagny-Cuvier-Generali, SCI Espace Seine Generali, SCI Landy-Novatis, SCI Haussmann 50 Generali, SCI le Domaine du Mesnil, SCI Font Romeu Neige et Soleil, SCI des 3 rue de Londres et 70 rue Saint-Lazare, SCI du 13 rue de Londres, SCI des 48 et 50 boulevard des Batignolles, SCI des Serres, SCI du 2 rue Saint Louis, SCI Lagny 68-70 Generali, SCI Cogipar, SCI du 130 boulevard Bineau, SCI Landy-Wilo, SCI du 2-4 boulevard Haussmann, SCI Generali le jade, SCI NORIM, SCI Le Domaine du Mesnil, SCI Avenue de France, SCI Espace Seine, SNC Generali France Trieste, Venise et compagnie, SCI Generali le Mondial, SCI avenue de France Generali, SCI Generali Carnot, SCI Generali Bellefeuilles, SCI Generali le Franklin, SCI GPA commerce I, SCI GPA commerce II, SCI Generali pierre, SCI Generali Pierre Grenier, SCI Generali Wagram, SCI Generali Pyramides, SCI Generali Asnières, SCI Immovie, SCI Generali Réaumur, SARL Generali le Moncey, Le Franklin SARL, • Président des sociétés suivantes : Suresnes Immobilier SAS, MT Tenibre, Generali le Dufy SAS, • représentant permanent de Generali assurances IARD, administrateur de SILIC, • administrateur des sociétés suivantes : Gecina, Société de transactions Immobilières de la rue de Londres-SOTRILMO, SA Immobilière Saint Honoré les Feuillans, • représentant permanent de Generali Vie, membre du conseil de surveillance de Foncière des Logements, • administrateur unique et Directeur du GIE Generali Immobilier, • représentant du GIE Generali Immobilier, Président de 2 ISO SAS, MT Musala, et de TOUZET SAS, • représentant du GIE Generali Immobilier, administrateur de Sophia ; • représentant du GIE Generali Immobilier, Gérant des sociétés suivantes : SCI La Bastide Moliets, SCI Bugeaud Lyon, SCI Generali Belle Plagne, SNC Generali Belle Plagne, • Président-Directeur général des sociétés suivantes : Foncière-BurHo, SA Immobilière des 154-156 Boulevard de la Gare à Paris, • représentant permanent de Generali France Assurances, membre du Conseil de surveillance de Generali Habitat, • représentant permanent de Generali France Assurances, administrateur de SA Immobilière Les Trois Collines de Mougins, • représentant permanent de la Fédération Continentale, administrateur de Sophia, Locasic, • représentant permanent de la SCI Du Coq, administrateur de Placement Bail, • liquidateur du GIE Generali Immobilier, Gérant de SCI le Dufy, • Président du Conseil de surveillance de Generali Immobilier Conseil, et de Generali Immobilier Gestion.

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/ nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Miguel Sieler 62 ans Nationalité française	10/05/2005	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Administrateur Président du Comité des rémunérations et des nominations Membre du Comité d'audit et des comptes	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none"> Président de Plasmaprime SAS (depuis le 23/01/2009), Président du Conseil d'administration de Wittycell S.A.S. Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> Président du Directoire de Bayer S.A.S., membre du Conseil de surveillance de Bayer CropScience SA, administrateur de Bayer CropScience France, de Bayer Environnemental Science, d'Ethypharm SA, et de la Fondation Maison de la Chimie, Président du Conseil de surveillance des sociétés suivantes : Bayer Santé, Bayer Santé Familiale, Bayer Classics, Haarmann & Reimer, membre du Conseil d'administration Bayer Immobilier, Bayer Diagnostics, Vice-Président du Conseil de surveillance de Buna France et de Borchers France, Président du Conseil de surveillance et membre du Conseil de surveillance de Lanxess Elastomeres, membre du Conseil de surveillance de Lanxess S.A.S.
Martine Carette 61 ans Nationalité française	31/05/2005	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2012	Administrateur	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none"> Président de Boréales Consultants SAS, Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> membre du Conseil de surveillance du FCPE Nexity Actions, membre du Conseil de surveillance du FCPE Nexity Relais 2010 (fin le 27/12/2010).
Caisse des Dépôts et Consignation représentée par Xavier Larnaudie-Eiffel 53 ans Nationalité française	31/05/2005	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2012	Administrateur Membre du Comité d'investissement Membre du Comité des rémunérations et des nominations	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none"> Directeur général adjoint, Directeur International de CNP Assurances, Directeur général et administrateur de CNP International. À l'étranger : <ul style="list-style-type: none"> Président de la commission vie du Comité Européen des Assurances (Belgique), Président du Conseil d'administration de Caixa Seguros (Brésil), et de CNP Barclays Vida (Espagne), Vice-Président du Conseil d'administration des sociétés suivantes : Sino French Life Insurance (Chine), Marfin Life, S.A.(Grèce), Marfin Brokers, SA (Grèce), Laiki Insurance Co. Ltd (Chypre), Laiki Cyprialife Ltd (Chypre), Vice-Président, membre du Comité du contrôle interne et Président du Comité stratégique de CNP Unicredit Vita (Italie), administrateur de CNP Vida de seguros y reaseguros (Espagne), administrateur de CNP Europe Life Ltd (Irlande), Vice-Président du Conseil d'administration et membre du Comité d'audit CNP Marfin Insurance Holdings Ltd (Chypre). Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> administrateur du conservatoire national des Arts et Métiers, et d'ESL Network (Belgique), membre du Conseil de surveillance d'Italia Holding, Vice-Président du Conseil de surveillance et Président du Comité des rémunérations et des nominations de Global et de Global Vida (Portugal) (jusqu'au 03/03/2010).

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Olivier Klein 54 ans Nationalité française	26/10/2011	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Administrateur	<p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • membre du Directoire de BPCE – Banque Commerciale et Assurance, • Président du Conseil de surveillance de Socfim, • administrateur des sociétés suivantes : Natixis, Crédit Foncier de France, BPCE International et Outre Mer, Banque privée 1818, CNP Assurances, Sopassure, Coface, Natixis, Consumer Finance, Natixis Global Asset Management, Natixis Financement, Neptune Technologies, i-BP, ENS Lyon, • membre du Conseil de surveillance : Banque Palatine, GCE Capital, • représentant permanent de BPCE : Écureuil Vie Développement. <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • membre du Conseil de surveillance des sociétés suivantes : Écureuil Gestion, Écureuil Gestion FCP, Natixis, La Compagnie 1818-Banquiers Privés, Rhône Alpes PME Gestion, • représentant permanent de la CEP Rhône Alpes Lyon : administrateur de Salt, membre du Conseil de surveillance d'Arpège, • membre du Conseil de surveillance des sociétés, • administrateur des sociétés suivantes : Coface, Natixis, Consumer Finance, Natixis Global Asset Management, Natixis Financement, • représentant permanent de la CNCE : membre du Conseil de surveillance de la Compagnie des Alpes, • représentant permanent de la CEP Rhône Alpes : administrateur de la FNCE, membre du Conseil de surveillance de la société des trois Vallées, GCE Business Services, Gérant de Terrae, • représentant permanent de CE Participations : membre du Conseil de surveillance de la Compagnie des Alpes, • représentant permanent de BPCE : GCE Business Services, • Président du Directoire de CEP Rhône Alpes Lyon, CEP Rhône Alpes Lyon.
Alain David 56 ans Nationalité française	04/02/2010	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Administrateur Co président du Comité d'audit et des comptes	<p>Fonction principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Directeur financier exécutif de BPCE, <p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • administrateur de Socram, • administrateur des sociétés suivantes : SFEF (Société de Financement de l'Économie Française) SA, TWINS Participations SAS, • Président du Conseil de surveillance de Banque Populaire Covered Bonds, SA à Directoire et Conseil de surveillance, • administrateur de Natixis Private Equity, • Président GCE Covered Bonds, • Président du Conseil d'administration de BPCE SFH (nom provisoire), • membre du Conseil de surveillance de GIE CSF-GCE. <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • administrateur des sociétés suivantes : CIFG Holding, CIFG Garanty, CIFG Europe, Président du Directoire de Banques Populaires Covered Bonds, • administrateur de Foncia, • administrateur de GCE paiements, • administrateur de BICEC SA (Cameroun) et de VBI SA (Autriche).

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Luce Gendry 62 ans Nationalité française	21/02/2012	A l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Administrateur Président du Comité d'audit et des comptes	<p>Fonction principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Senior Advisor chez Rothschild et Cie Banque, <p>Mandats en cours</p> <ul style="list-style-type: none"> • Président du Conseil de surveillance de IDI, • administrateur de FFP et membre du Comité financier et d'audit, • administrateur de Foncière INEA. <p>A l'étranger</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chairman de Cavamont Holdings. <p>Mandats expirés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Associé-Gérant de Rothschild et Cie (30/06/2011), • Associé-Gérant de Rothschild et Cie Banque (05/09/2011).

Les fonctions de Messieurs Alain Lemaire et Pascal Oldo figurent ci-dessous :

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/ nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Alain Lemaire 61 ans Nationalité française	05/11/2008	Fin de mandat le 15 /09/ 2011 (démission)		<p>Mandats en cours</p> <ul style="list-style-type: none"> • membre du Conseil de surveillance de ANF SA, • représentant de BPCE IOM, administrateur de BCI et de BICEC. <p>A l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> • membre du Conseil d'administration de Banca Carige, SA (Italie). <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Président du Conseil de surveillance, Président du Comité des rémunérations de Banque Palatine (jusqu'au 28/09/2011), • Président du Conseil d'administration de BPCE Domaines (ex-GCE Domaines, jusqu'au 07/09/2011), • membre du Conseil d'administration de CEMM (jusqu'au 15/09/2011), • Président du Conseil d'administration et Président du Comité des rémunérations de Meilleurtaux (jusqu'au 20/09/2011), • Président de la SAS et Président du Conseil d'administration d'Oterom Holding (jusqu'au 17/09/2011), • membre du Conseil de surveillance de The Yunus Movie Project Partners SAS (jusqu'au 15/09/2011), • représentant permanent d'Erixel, administrateur d'Eriila (jusqu'au 09/04/2011), • Président de GCE Fidélisation SAS (jusqu'au 31/01/2011), • membre du Directoire de BPCE, • membre du Conseil d'administration de Banque Privée 1818, • représentant permanent BPCE, membre du Conseil d'administration de Caisses d'Epargne Participations, • représentant permanent de BPCE, Président et membre du Conseil de surveillance de CE syndications risques, (ex CE Garanties Entreprises, GIE, • représentant de BPCE, administrateur d'Ecureuil Vie Développement, • membre du Conseil d'administration de Natixis Sa, Natixis Epargne Financière SA et de Natixis Epargne Financière Services, • membre du Conseil d'administration de Sopassure SA, • membre du Conseil d'administration, du Comité d'audit et Stratégie de CNP Assurances SA, • membre du Conseil d'administration, du Comité des rémunérations et Stratégie de Crédit Foncier de France SA, • Président et membre du Conseil d'administration de la SAS Erixel, • Président du Comité de surveillance de FLCP, • Président du Conseil d'administration de Natixis Asset Management, SA, • Président du Conseil de surveillance de SOCFIM, • représentant permanent CNCE, membre du Conseil d'administration de CEPB (futur BPCE), • Directeur Général et administrateur de CNCE, • Directeur Général Adjoint de Tevea International, • représentant permanent de la CNCE, membre du Conseil de surveillance de Natixis, • représentant permanent de GCEI, membre du Conseil de surveillance d'Isélection, • Président du Directoire de CEP de Provence Alpes Corse (CEPAC), • représentant permanent de CEPAC, membre du Conseil d'administration : Banque de la Réunion, Banque des Antilles Françaises SA, La Chaîne Marseille, • membre du Conseil d'administration de La Chaîne Marseille, • représentant permanent de CEPAC, membre du Conseil de surveillance de Business Services GIE, de Caisse d'Epargne Garanties Entreprises GIE, et de Financière Océor SA à Directoire et Conseil de surveillance, • représentant permanent CEPAC, membre du Comité d'audit de Financière Océor (jusqu'au 15/07/2009), • représentant permanent CEPAC, membre du Conseil d'administration de Marseille Aménagement, • membre du Conseil de direction de Proxipaca Finance, • Gérant de SCF Py & Rotja, • membre du Conseil de direction de Viveris, SAS, • membre du Conseil de surveillance de Viveris Management, • Président du Conseil d'administration du Crédit Foncier de France.

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/ nomination		Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
	Date d'échéance du mandat			
Pascal Oddo 60 ans Nationalité française	10/05/2005	Fin de mandat le 21/02/2012 (démission)	Administrateur Président du Comité d'audit et des comptes	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none"> Président d'Atlante SAS, membre du Directoire de LBO France Gestion SAS, membre du Conseil de surveillance des sociétés suivantes : Teramics, Rocafin, Financière Sono, représentant permanent d'Atlante SAS, membre du Conseil de surveillance des sociétés suivantes : Terreal Holding, WHA Holding, Financière EVS SAS, Poult Holding SAS, WFS Global Holding SAS, Gravotech Holding, Holding Médipartenaires, Whiteco, Mazarine Group, Tiama 2, Financière PA, Financière Storage, Consolis Holding, Financière TXL, Geoxia, MBMA Holding, Exxelia Expansion, Samarte, Financière Jumbo, Boxer Holding, membre du Conseil de YLDA SPA. Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> Président de LTI SA, administrateur des sociétés suivantes : 3PI SA, Materis Holding Luxembourg S.A, Actaris Metering System SA, Bertin Technologies SAS, membre du Conseil de surveillance des sociétés suivantes : Financière SES, Financière Roysol, Finhotel, Cofinor, Valofin, Financière Prov, Financière d'InterClean (fusion de Seni et de la Providence), Sonafor, Financière Rail, Scientis, Président du Conseil de surveillance de Financière Gault & Frémont, représentant permanent d'Atlante SAS, membre du Conseil de surveillance de la Financière Cegelec SAS, Rocafin, WFS, Tiama, Eryma, Financière Piera, Finolly, CVT Holding, Eryma Groupe, Gérant des sociétés suivantes : SCI du 23, rue de Seine, SCI La Douceur, SCI du 35 rue de Verneuil.

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

Monsieur Charles-Henri Filippi, 59 ans, de nationalité française, exerce principalement, en dehors de la Société, les fonctions de Président de Octagones et Alfina SAS, et, depuis le 1^{er} janvier 2011, celle de Président de Citigroup France.

14.1.2 Les principaux dirigeants

Au 15 mars 2012, les principaux dirigeants de la Société, par ailleurs membres du Comité de Direction générale ou du Comité corporate du Groupe (voir paragraphe 16.1.2 "La Direction générale") sont les suivants :

- Alain Dinin, Président-Directeur général de Nexity depuis septembre 2004, a débuté au sein du Groupe George V (groupe Arnault) en 1979 comme contrôleur de gestion et a occupé diverses fonctions avant d'en prendre la Direction générale en 1985. Il a été ensuite Directeur général de CGIS (Groupe Vivendi) de 1995 à 2000, puis Vice-Président et ensuite Président-Directeur général de Nexity. Par ailleurs, il est membre du Bureau exécutif de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France depuis 1998. Il est diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Lille (maintenant dénommée SKEMA Business School), dont il est membre du Conseil d'orientation stratégique après en avoir été administrateur.

- Hervé Denize, administrateur et Directeur général délégué de Nexity depuis septembre 2004, a rejoint le Groupe George V en 1996 en tant que Secrétaire général puis Directeur général adjoint, avant d'être nommé Directeur financier de Nexity. Il a précédemment travaillé comme auditeur pour Streco, groupe Ernst and Young jusqu'en 1979, Directeur financier de Plâtres Lambert de 1980 à 1990, puis Directeur administratif et financier du CNIT et Directeur administratif et financier de Sari-Seeri. Il est diplômé de l'École Supérieure de Commerce et d'Administration des Entreprises de Rouen et détient un Diplôme d'Études Comptables Supérieures (D.E.C.S.).
- Frédéric Augier, Directeur général délégué du pôle Réseaux et relation client depuis juillet 2011, est également coordinateur du projet d'entreprise Nexity Demain. Il occupait depuis 2006, les fonctions de Directeur général adjoint du pôle Distribution. Il a d'abord été responsable marketing chez Evian pour l'Allemagne et l'Autriche, de 1993 à 1995, puis consultant senior chez Bossard Consultants jusqu'en 1998. Il a ensuite occupé le poste de responsable du marketing stratégique et de conseiller auprès du Président chez E. Leclerc jusqu'en août 2006, avant de rejoindre Nexity. Il est diplômé de l'École de Management de Lyon (EM Lyon).
- Arnaud Bazire, Directeur général délégué du pôle Services, a occupé les fonctions de Directeur général des services au Conseil Régional de Champagne-Ardenne de 1993 à 1998, et au Conseil Général de Picardie de 1998 à 1999. Il occupe les fonctions de Directeur général d'Aguas del Llimani de 1999 à 2002, de Degrémont Services de 2002 à 2004 et de Lanson International de 2005 à 2006. Il devient ensuite Directeur central à la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne jusqu'en octobre 2007. Il est diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris.
- Blandine Castarède, Directeur de la communication et de la marque, a rejoint le Groupe en mai 2011. Elle a débuté sa carrière en 1989 chez Carré Noir où elle devient spécialiste de la communication de marque en charge des dossiers corporate, puis au sein de Publicis Consultants à partir de 2001. En 2009, elle devient Secrétaire général de Génération France, think tank de réflexion politique, économique et sociétal.
- Bruno Corinti, Directeur général délégué du pôle Immobilier résidentiel, a d'abord été responsable de programmes chez France Construction (groupe Bouygues) puis Directeur de programmes chez Cogedim de 1987 à 1989. En 1989 il est entré chez SAE Immobilier pour occuper successivement les postes de Directeur de programmes, Directeur marketing et commercialisation puis Directeur des filiales Est et Nord de la France. Il a ensuite été Directeur général adjoint chez Sofracim avant de prendre le poste de Directeur général chez Eiffage Immobilier puis Directeur régional Île-de-France et Région Centre chez Eiffage Construction. Il a rejoint Nexity en 2005 en tant que Directeur général adjoint au logement. Il est titulaire d'un DESS Droit des affaires et Droit fiscal.
- Sabine Desnault, Directeur du développement durable, a précédemment exercé, de 1996 à 2007, chez Renault, différentes responsabilités, notamment de chef de service économique à la Direction de l'Ingénierie Mécanique – Direction de l'Innovation et des avant-projets, puis de chef de projet immobilier, et de responsable économique au sein du Secrétariat général. Elle est titulaire d'un Master de Management Immobilier à l'École Supérieure des Sciences Économiques et Commerciales (E.S.S.E.C.) et d'un DEA Économie de l'énergie.
- Laurent Diot, Directeur financier depuis 2008, a rejoint la Compagnie des Eaux et de l'Ozone comme chargé de mission en 1991 avant d'intégrer en 1996, la CGIS (Compagnie Générale d'Immobilier et de Services) en tant que Directeur de l'audit et de la stratégie. Il a successivement exercé au sein de Nexity les fonctions de Directeur du développement (jusqu'en 2002), de Président de Nexity-International puis de Directeur général délégué à l'international (jusqu'à fin 2007). Il est diplômé de l'école des Hautes Études Commerciales (H.E.C.).
- Valérie Mellul, Directeur des ressources humaines depuis 2010, avait précédemment occupé entre 2005 et 2009, des responsabilités au sein du groupe PPR comme Directeur du développement des ressources humaines du groupe, puis DRH de la FNAC. Elle a débuté comme analyste RH chez Xerox jusqu'en 1996, puis responsable du développement RH chez Yoplait, puis Carrefour entre 1996 et 2000, avant de prendre la fonction de DRH de NRJ Group en 2000, puis DRH chez BT Global Services à partir de 2001. Elle est diplômée d'un DESS Gestion de l'emploi.
- Alexis Perret, Directeur général délégué du pôle Immobilier d'entreprise depuis juin 2010, a rejoint le Groupe en juillet 2006 comme Directeur général adjoint du pôle Immobilier d'entreprise. Il a occupé, à partir de 1997, les fonctions de chargé de mission au cabinet du Vice-Président au développement urbain de la Communauté urbaine de Lyon, puis en 2001 de conseiller technique du Président de la Communauté urbaine de Lyon en charge de l'élaboration et de la mise en œuvre de la stratégie du développement urbain. Il est titulaire d'une maîtrise de Droit des affaires et d'une maîtrise de Droit public.

- Jean-Luc Poidevin, Directeur général délégué Ensemblier urbain a rejoint Nexity en 2004 pour diriger l'activité Nexity-Villes & Projets. Il a débuté en 1983 à la SCET (filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations). De 1988 à 1993, il a occupé diverses fonctions au sein du Groupe Sari-Seeri avant de devenir Directeur général adjoint de Sari Régions et Directeur général de Sari Régions Conseil. De 1993 à 2000, il a occupé le poste de Directeur de l'aménagement de l'Établissement Public d'Aménagement de La Défense (Epad), et de 2000 à 2004, celui de Directeur général de l'Établissement Public d'Aménagement du Mantois Seine-Aval (Epamsa). Il est titulaire d'un DESS Droit et Administration des collectivités locales.
- Jean-Philippe Ruggieri, Directeur général adjoint du pôle Immobilier résidentiel depuis 2006, était précédemment Directeur général de Nexity Consulting et de Nexity Patrimoine. Il a occupé les fonctions de Directeur commercial puis Directeur général de Ruggieri Immobilier Toulouse entre 1994 et 2001. Il a débuté comme responsable d'opérations chez Sogeprom en 1992. Il est diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Toulouse.
- Thomas de Saint-Léger, Directeur de la stratégie et du développement a rejoint le Groupe début 2011. Il a débuté sa carrière en 1988 au sein de la Banque Indosuez. Il devient Directeur fusions-acquisitions de Natexis après avoir occupé différentes fonctions depuis 1991. Il rejoint en 1998 le groupe Crédit Lyonnais comme Directeur fusions-acquisitions, puis devient à partir de 1999, Managing Director de Calyon Securities. En 2005, il intègre Sodica (Crédit Agricole Corporate Finance Midcaps) en tant que Managing Director, avant de rejoindre en 2008 le groupe Paprec, où il a été en charge des opérations de croissance externe. Il est diplômé de l'école des Hautes Études Commerciales (H.E.C.).
- Catherine Stephanoff, Secrétaire général et Directeur juridique Groupe, a travaillé en tant qu'avocate associée, gestionnaire juriste au STAC (GIE d'Assurance Construction) jusqu'en 1983, responsable juridique de l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Quentin-en-Yvelines de 1983 à 1987, puis Secrétaire général du pôle immobilier de Campenon Bernard Construction jusqu'en 1997, elle rejoint la CGIS (Compagnie Générale d'Immobilier et de Services) en tant que chargé de mission avant d'en prendre la Direction juridique en 1999, puis celle de Nexity en 2000. Elle est licenciée en droit et détient un Certificat d'Aptitude à la Profession d'Avocat.
- Hervé Tahon, Directeur des systèmes d'information, a précédemment travaillé de 1992 à 2006 chez Auchan, où il a été Directeur des Études & Développement, puis Directeur de la production. Il est ingénieur diplômé de l'Institut Supérieur d'Électronique du Nord (I.S.E.N. Lille).

14.1.3 Opérations sur titres réalisées par les membres du Conseil d'administration et les principaux dirigeants

Prénom/Nom	Qualité	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Nombre de titres	Prix unitaire moyen (en euros)
M. Alain Dinin	Président-Directeur général	Acquisition	Actions	52.500	19,45
M. Alain Dinin (et personnes liées)		Cession	Actions	39.208	34,78
M. Hervé Denize	Directeur général délégué	Acquisition	Actions	15.000	17,87
M. Laurent Diot	Directeur financier	Acquisition	Actions	10.000	21,32
M. Frédéric Augier	Directeur général délégué Réseaux et relation client	Acquisition	Actions	300	17,34
M. Bruno Corinti (et personnes liées)	Directeur général délégué Immobilier résidentiel	Acquisition	Actions	2.048	19,00
M. Jean-Philippe Ruggieri	Directeur général adjoint Immobilier résidentiel	Acquisition	Actions	8.300	20,35
		Cession	Actions	1.496	35,77
Mme Catherine Stephanoff	Secrétaire général Directeur juridique Groupe	Souscription	Actions	3.500	17,06
		Cession	Actions	3.500	34,00
M. Charles-Henri Filippi		Cession	Actions	10.000	33,08

14.1.4 Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et aux principaux dirigeants

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration ni entre les membres du Conseil d'administration et les principaux dirigeants.

À la connaissance de la Société, au cours des cinq dernières années : (i) aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée à l'encontre d'un membre du Conseil d'administration ou des principaux dirigeants, (ii) ni un des membres du Conseil d'administration ni un des principaux dirigeants n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation judiciaire, (iii) aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée à l'encontre d'un membre du Conseil d'administration ou de l'un des principaux dirigeants par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) et (iv) ni un des membres du Conseil d'administration ni un des principaux dirigeants n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

14.2 CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés.

Compte tenu des liens capitalistiques résultant des apports par la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne (devenue Caisses d'Épargne Participations) aux droits de laquelle est venue CE Holding Promotion, existant entre Nexity, CE Holding Promotion et Eurosic (jusqu'à sa cession), les opérations juridiques ou économiques significatives entre ces différentes entités sont systématiquement soumises à l'autorisation préalable des organes sociaux, les administrateurs concernés s'abstenant de prendre part au vote, puis soumises à la ratification de l'Assemblée générale des actionnaires, selon la procédure de l'article L.225-38 du Code de commerce.

15 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS

15.1	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES VERSÉS AUX DIRIGEANTS DE NEXITY EN 2011.....	180
15.2	RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES.....	184

15.1 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES VERSÉS AUX DIRIGEANTS DE NEXITY EN 2011

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

Le montant des jetons de présence dû aux membres du Conseil d'administration au titre de leurs mandats au sein de la Société en 2011 s'est élevé à 279.875 euros qui ont été versés sur l'exercice. 6.500 euros ont été versés en 2011 pour solder le montant des jetons de présence dus pour 2010. Ce montant résulte des règles suivantes :

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

Les montants individuels dus et versés au cours de l'exercice 2011 se détaillent comme suit :

(en euros)	2011 Montants dus	2011 Montants versés
Mme Martine Carette	13.000	13.000
CE Holding Promotion (rep. M. François Riahi)	26.000	26.000
Mme Anne-Marie de Chalambert	26.000	26.000
M. Bernard Comolet	23.000	23.000
M. Alain David	13.000	13.000
M. Hervé Denize	19.500	19.500
M. Alain Dinin	29.500	29.500
M. Charles-Henri Filippi	13.000	13.000
M. Olivier Klein	1.857	1.857
M. Xavier Larnaudie-Eiffel (rep. CDC)	26.000	32.500
M. Alain Lemaire	23.518	23.518
M. Pascal Oddo	29.500	29.500
M. Miguel Sieler	36.000	36.000
Total	279.875	286.375

Les rémunérations des mandataires sociaux de Nexity au titre de l'exercice 2011 se décomposent comme suit :

MONSIEUR ALAIN DININ (en euros)	Exercice 2011 ⁽¹⁾		Exercice 2010 ⁽¹⁾	
	Montant dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montant dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	650.000	650.000	650.000	650.000
Rémunération variable (partie qualitative)	470.000	470.000	470.000	Néant
Rémunération variable (partie quantitative ⁽⁴⁾)	730.000	910.000	910.000	803.000
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération	1.850.000	2.030.000	2.030.000	1.453.000
Jetons de présence				
Nexity	29.500	29.500	29.500	29.500
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	Néant	Néant
Total jetons présence	29.500	29.500	29.500	29.500
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement...)	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Total	1.879.500	2.059.500	2.059.500	1.482.500

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

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

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

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

En 2011, le montant de la rémunération variable attribuée à Monsieur Alain Dinin représente 185 % de la partie fixe.

MONSIEUR HERVÉ DENIZE (en euros)	Exercice 2011 ⁽¹⁾		Exercice 2010 ⁽¹⁾	
	Montant dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montant dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	450.000	450.000	400.000	400.000
Rémunération variable (partie qualitative)	240.000	220.000	220.000	Néant
Rémunération variable (partie quantitative ⁽⁴⁾)	380.000	440.000	440.000	385.000
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération	1.070.000	1.110.000	1.060.000	785.000
Jetons de présence				
Nexity	19.500	19.500	19.500	19.500
Autres sociétés contrôlées	6.938	13.276	13.276	14.554
Total jetons présence	26.438	32.776	32.776	34.054
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement...)	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Total	1.096.438	1.142.776	1.092.776	819.054

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

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

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

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

En 2011, le montant de la rémunération variable attribuée à monsieur Hervé Denize représente 138 % de la partie fixe.

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

Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize, et eux seuls, bénéficient d'indemnités spécifiques en cas de cessation de leurs fonctions de mandataires sociaux. L'Assemblée générale du 13 mai 2009, a approuvé la mise en place d'un dispositif d'indemnisation conforme aux recommandations Afep-Medef et fondé sur des critères de performance liés à l'évolution du cours de Bourse et au respect des informations financières prospectives données au marché, ainsi qu'à l'existence d'un résultat bénéficiaire de la Société. Dans ce cadre, les montants d'indemnités fixés en cas de réalisation à 100% des critères retenus sont :

- (a) pour Monsieur Alain Dinin, la valeur la plus élevée entre (i) une fois et demi la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable) versées à ce dernier par l'ensemble des sociétés du groupe Nexity au cours des trois années précédant la date effective de son départ et (ii) la somme de 1.800.000 euros, hors clause de non-concurrence, plafonnée, en tout état de cause, à 20 mois de rémunération incluant les indemnités susceptibles de lui être dues en vertu d'une clause de non-concurrence ; et
- (b) pour Monsieur Hervé Denize, la valeur la plus élevée entre (i) une fois et demi la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable) versées à ce dernier par l'ensemble des sociétés du groupe Nexity au cours des trois années précédant la date effective de son départ et (ii) la somme de 1.100.000 euros, hors clause de non-concurrence, plafonnée, en tout état de cause, à 22 mois de rémunération incluant les indemnités susceptibles de lui être dues en vertu d'une clause de non-concurrence.

Sous les mêmes conditions de performance, Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize bénéficieraient par ailleurs du maintien des options de souscription et/ou d'actions gratuites attribuées au cours de leur mandat. L'ensemble de ce dispositif ne pourrait jouer qu'en dehors de toute faute grave ou lourde des dirigeants concernés.

Madame Martine Carette, administrateur de la Société, a perçu une rémunération versée par la Société au titre de ses fonctions de Directeur de l'Université d'entreprise Nexity en 2011 et 2010 jusqu'à son départ en retraite le 31 mars 2011 :

MADAME MARTINE CARETTE (en euros)	Exercice 2011 ⁽¹⁾		Exercice 2010 ⁽¹⁾	
	Montants dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montants dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération du mandat social				
Rémunération	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération contrat de travail				
Rémunération fixe	27.690	27.690	119.991	119.991
Rémunération variable	Néant	Néant	Néant	48.000
Rémunération exceptionnelle	100.000	100.000	Néant	Néant
Indemnité départ à la retraite	87.677	87.677	Néant	Néant
Total rémunération	215.367	215.367	119.991	167.991
Jetons de présence				
Nexity	13.000	13.000	13.000	13.000
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	Néant	Néant
Total jetons présence	13.000	13.000	13.000	13.000
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement...)	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Total	228.367	228.367	132.991	180.991

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

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

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

Les autres membres du Conseil d'administration n'ont perçu aucune autre rémunération que les jetons de présence, au titre de l'exercice 2011, de la part de la Société et des sociétés du Groupe.

Dirigeants mandataires sociaux	Contrat de Travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnités relatives à une clause de non-concurrence
Mr Alain Dinin Président-Directeur général Date début mandat : 28/09/2004 Date fin mandat : à l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Non	Non	Oui	Oui
Mr Hervé Denize Directeur général délégué Date début mandat : 28/09/2004 Date fin mandat : à l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2011	Non	Non	Oui	Oui

TABLEAU SUR LES JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS EN FONCTION AU COURS DE L'EXERCICE 2011 ⁽¹⁾

Mandataires sociaux non dirigeants (en euros)		Montants versés au cours de l'exercice 2011	Montants versés au cours de l'exercice 2010
Mme Martine Carette	Jetons de présence	13.000	13.000
	Autres rémunérations	215.367	167.991
Mme Anne-Marie de Chalambert	Jetons de présence	26.000	26.000
	Autres rémunérations	Néant	Néant
M. Bernard Comolet	Jetons de présence	23.000	23.000
	Autres rémunérations	Néant	Néant
M. Alain David	Jetons de présence	13.000	13.000
	Autres rémunérations	Néant	Néant
M. Charles-Henri Filippi	Jetons de présence	13.000	13.000
	Autres rémunérations	Néant	Néant
M. Olivier Klein	Jetons de présence	1.857	Néant
	Autres rémunérations	Néant	Néant
M. Xavier Larnaudie-Eiffel	Jetons de présence	32.500	19.500
	Autres rémunérations	Néant	Néant
M. Alain Lemaire	Jetons de présence	23.518	28.850
	Autres rémunérations	Néant	Néant
M. Pascal Oddo	Jetons de présence	29.500	29.500
	Autres rémunérations	Néant	Néant
CE Holding Promotion (représenté par M. François Riahi)	Jetons de présence	26.000	13.650
	Autres rémunérations	Néant	Néant
M. Miguel Sieler	Jetons de présence	36.000	36.000
	Autres rémunérations	Néant	Néant

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

Les éléments de rémunération versés par Nexity à Messieurs Bernard Comolet, Alain David, Olivier Klein et Alain Lemaire ne tiennent pas compte des autres rémunérations et avantages qu'ils perçoivent ou ont perçu le cas échéant au titre de leur fonction au sein du groupe BPCE.

15.2 RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES

Il n'existait au 31 décembre 2011 aucun engagement (autre, le cas échéant, que ceux constatés au sein des provisions pour engagements envers les salariés) contracté en matière de pensions de retraite ou indemnités assimilées dont bénéficieraient les membres du Conseil d'administration ou de la Direction générale.

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

16.1	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....	186
16.1.1	Le Conseil d'administration.....	186
16.1.2	La Direction générale.....	188
16.2	FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE SURVEILLANCE.....	189
16.2.1	Le Comité d'audit et des comptes.....	189
16.2.2	Le Comité des rémunérations et des nominations.....	190
16.2.3	Le Comité d'investissement.....	191
16.3	INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES LIANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DE LA DIRECTION ET DES ORGANES DE SURVEILLANCE À LA SOCIÉTÉ OU À L'UNE QUELCONQUE DE SES FILIALES.....	191
16.4	DÉCLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	191

16.1 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1.1 Le Conseil d'administration

16.1.1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLES 11 À 14 DES STATUTS)

Les informations concernant les dates de début et d'expiration des mandats des membres du Conseil d'administration figurent au paragraphe 14.1 "Conseil d'administration et principaux dirigeants".

Le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus.

Chaque membre du Conseil d'administration doit, pendant toute la durée de son mandat, être propriétaire d'au moins 200 actions.

Les membres du Conseil d'administration sont nommés par l'Assemblée générale ordinaire pour une durée de quatre ans, expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur.

Les administrateurs sont toujours rééligibles. Le Conseil d'administration ne peut pas compter plus du tiers de ses membres ayant atteint l'âge de 70 ans. Si un administrateur ou représentant permanent atteint l'âge de 70 ans alors que le Conseil d'administration comprend déjà le tiers de ses membres ayant atteint cet âge, le plus âgé des administrateurs ou représentants permanents est réputé démissionnaire lors de la prochaine Assemblée générale ordinaire. Les dispositions relatives à la limite d'âge sont applicables aux représentants permanents des personnes morales administrateurs.

Président du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres personnes physiques un Président et, le cas échéant, un ou plusieurs Vice-Présidents, pour une durée ne pouvant excéder celle de leur mandat d'administrateur. Le Président doit être âgé de moins de 70 ans. Lorsque cette limite d'âge est atteinte en cours de fonction, le Président du Conseil d'administration est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la prochaine Assemblée générale ordinaire annuelle. Le Conseil d'administration détermine la rémunération de son Président. Il peut le révoquer à tout moment.

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Censeurs

Les statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration peut être assisté dans ses travaux par un à trois censeurs désignés par l'Assemblée générale des actionnaires pour une durée de trois ans. Ces censeurs peuvent être choisis parmi les actionnaires personnes physiques ou morales ou en dehors d'eux. Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'administration sans voix délibérative et exercent une mission générale de conseil auprès des administrateurs, sans que ces derniers soient tenus par les avis ou recommandations émis. Les censeurs sont tenus aux mêmes obligations de confidentialité que les administrateurs et sont révocables à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire.

Représentants du Comité d'entreprise

Deux représentants du Comité d'entreprise participent aux séances du Conseil d'administration depuis le 29 septembre 2005.

16.1.1.2 RÉUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration s'est réuni sept fois au cours de l'exercice écoulé. L'objet des réunions et le taux de participation des membres aux réunions du Conseil sont décrits dans le Rapport spécifique du Président présenté à l'annexe 3.

16.1.1.3 ATTRIBUTIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (ARTICLE 15 DES STATUTS)

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

16.1.1.4 RÈGLEMENT INTÉRIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration de la Société a adopté un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société. Ce règlement intérieur a été modifié pour la dernière fois le 28 mars 2012 notamment pour refléter certaines des recommandations du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées relatives à la représentation équilibrée des hommes et des femmes (le Code Afep-Medef) et définir les procédures applicables au plan de succession des dirigeants.

Le règlement intérieur prévoit notamment qu'avant d'accepter ses fonctions, l'administrateur doit prendre connaissance des obligations générales ou particulières à sa charge ainsi que de la réglementation relative aux infractions boursières. Il prévoit également que l'administrateur, (i) bien qu'étant lui-même actionnaire et devant posséder au moins 200 actions, représente l'ensemble des actionnaires et doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise, (ii) a l'obligation de faire part au Conseil d'administration de toute situation de conflit d'intérêts même potentiel et doit s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante, (iii) doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires, (iv) doit être assidu et participer à toutes les réunions du Conseil d'administration ou, le cas échéant, des Comités auxquels il appartient, (v) doit se considérer astreint à une stricte obligation de confidentialité qui dépasse la simple obligation de discrétion prévue par les textes vis-à-vis des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, (vi) est tenu à une obligation de loyauté et (vii) doit s'abstenir d'effectuer des opérations sur les titres de la Société (conformément au code de bonne conduite adopté par la Société).

Aux termes du règlement intérieur, le Président, assisté du Secrétaire du Conseil d'administration, est tenu de communiquer à chaque administrateur, dans un délai suffisant, tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission. À cet effet, chaque administrateur peut réclamer au Président-Directeur général, dans les délais appropriés, sous réserve de leur caractère confidentiel, les informations indispensables à une intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du Conseil d'administration ou toute autre information lui permettant d'exercer sa mission.

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

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

Au cours de sa séance du 17 février 2012, le Comité des rémunérations et des nominations a débattu sur la qualification d'administrateur indépendant des membres du Conseil. Le Comité a ainsi analysé la situation de ces administrateurs au regard de ces critères et en particulier celui du caractère significatif ou non des relations d'affaires.

Après revue dans sa séance du 21 février 2012, le Conseil d'administration a considéré que répondaient aux critères d'indépendance du Code Afep-Medef, les quatre administrateurs suivants : Madame Anne-Marie de Chalambert, Monsieur Miguel Sieler, et La Caisse

des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Xavier Larnaudie-Eiffel, Monsieur Pascal Oddo jusqu'à sa démission puis, à compter de sa nomination en remplacement, Madame Luce Gendry, cooptée lors de cette même séance du 21 février 2012.

Le Conseil d'administration consacre, une fois par an, un point de son ordre du jour à un débat sur l'évaluation de son fonctionnement afin notamment de (i) faire le point sur ses modalités de fonctionnement, (ii) vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées, (iii) mesurer la contribution effective de chaque administrateur à ses travaux du fait de sa compétence et de son implication dans les délibérations et (iv) faire le point sur l'équilibre de sa composition, notamment dans la diversité des compétences et la représentation entre les femmes et les hommes. Le règlement intérieur intègre en effet depuis le 28 mars 2012 l'objectif de représentation équilibrée des hommes et des femmes prévu par le Code Afep-Medef, soit une proportion d'administrateurs de chaque sexe d'au moins 20 % en 2013 et 40 % en 2016. La nomination le 21 février 2012 d'un troisième administrateur de sexe féminin, en la personne de Madame Luce Gendry, permet d'atteindre d'ores et déjà en 2012 l'objectif fixé par ce Code de 20 % à horizon 2013.

Le Président du Conseil d'administration rend compte dans un rapport joint au rapport de gestion annuel arrêté par le Conseil d'administration des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société (voir le rapport en annexe 3).

Enfin, le règlement intérieur prévoit également que le Conseil d'administration est tenu informé de tout événement important concernant la marche de la Société et plus particulièrement de la situation financière, de la situation de la trésorerie ainsi que des engagements de la Société.

16.1.2 La Direction générale

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

En sa qualité de Directeur général, le Président du Conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

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

Le Conseil d'administration a, également sur proposition du Directeur Général, procédé à la nomination de Monsieur Hervé Denize au poste de Directeur général délégué, doté des mêmes pouvoirs que le Directeur général.

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

- un Comité de Direction générale qui regroupe les principales Directions opérationnelles (Immobilier résidentiel, Immobilier d'entreprise, Services Immobiliers, Réseaux et Relation client, Villes & Projets), le Secrétaire général et Directeur juridique, le Directeur des ressources humaines et le Directeur financier ; et
- un Comité corporate qui regroupe les principales Directions fonctionnelles (Secrétariat général et Direction juridique, Direction financière, Direction des ressources humaines, Direction des systèmes d'information, Direction de la communication, Direction de la stratégie et du développement, Direction du développement durable) ainsi que le coordinateur du projet d'entreprise.

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

Par ailleurs, un Comité exécutif réunit les membres des Comités de Direction générale et corporate, et d'autres cadres des Directions opérationnelles et fonctionnelles.

16.2 FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE SURVEILLANCE

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que le Conseil d'administration peut décider de constituer un ou plusieurs Comités permanents ou temporaires, destinés à faciliter le bon fonctionnement du Conseil d'administration et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions.

Le rôle des Comités est strictement consultatif. Le Conseil d'administration apprécie souverainement les suites qu'il entend donner à leurs conclusions. Chaque administrateur reste libre de voter comme il l'entend sans être tenu par ces études, investigations ou rapports, et n'est pas tenu par les éventuelles recommandations émises par les Comités.

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

16.2.1 Le Comité d'audit et des comptes

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

Les membres actuels du Comité d'audit et des comptes sont Madame Luce Gendry nommée Président en remplacement de Monsieur Pascal Oddo à compter du 21 février 2012, Monsieur Miguel Sieler, nommé le 10 mai 2005, et Monsieur Alain David (membre et Vice-Président) nommé le 26 octobre 2011 en remplacement de Monsieur Alain Lemaire. Lors de sa séance du 21 février 2012, le Conseil d'administration a constaté, au regard de leur expérience professionnelle, que Monsieur Pascal Oddo jusqu'à sa démission, puis Madame Luce Gendry à compter de sa nomination en remplacement, ainsi que Messieurs Miguel Sieler et Alain David possédaient une compétence dans le domaine financier ou comptable :

– Madame Luce Gendry a en effet débuté au sein du groupe Générale Occidental en tant que Secrétaire général puis Directeur financier. Elle a ensuite rejoint le groupe Bolloré en tant que Directeur général adjoint puis la Banque Rothschild dont elle a été associé-gérant jusqu'à mi 2011. Elle est aujourd'hui senior advisor de Rothschild et Compagnie Banque, Président du Conseil de surveillance de l'IDI, administrateur de FFP et d'INEA et chairman d'un trust familial.

– Monsieur Miguel Sieler est diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris et de l'Université de Tubingen (Allemagne). Il a accompli une grande partie de sa carrière dans le groupe Bayer, au sein duquel il a occupé de nombreux postes de direction, dont celui de Président du Directoire de Bayer SAS. Il est actuellement Président de Plasmaprime SAS et de Witycell SAS.

– Monsieur Alain David est Directeur financier exécutif du groupe BPCE. Il a précédemment occupé les postes de Directeur financier et des risques de l'UECIC, holding du Groupe CIC, de Président Directeur général de CIC Epargne salariale et de Directeur financier du groupe Banque Populaire. Il est diplômé de l'Ecole Polytechnique et de l'E.N.S.A.E.

Le Conseil lors de cette même séance a constaté que Madame Luce Gendry et Monsieur Miguel Sieler répondaient aux critères d'indépendance visés par le Code Afep-Medef.

Le Comité d'audit et des comptes s'est réuni 4 fois au cours de l'exercice 2011.

Le Comité d'audit et des comptes remplit les fonctions du Comité d'audit visé à l'article L.823-19 du Code de commerce. Il a pour principales missions :

- concernant les comptes sociaux, les comptes consolidés et le contrôle interne :
 - (i) procéder à l'examen des états financiers semestriels et annuels sociaux et consolidés, y compris leurs annexes et, le cas échéant, le rapport de gestion et (ii) le cas échéant donner un avis,
 - s'assurer de la pertinence du choix et de la bonne application des méthodes comptables réglementaires retenues pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés,
 - vérifier le traitement comptable de toute opération significative,
 - examiner les engagements hors bilan significatifs,
 - s'assurer que les procédures internes de collecte et de contrôle des informations financières et comptables permettent de garantir la qualité et la fiabilité des comptes, des audits internes et externes du Groupe ainsi que des réponses afférentes de la Direction,

- examiner le périmètre des sociétés consolidées,
- procéder à l'examen de toute question de nature financière ou comptable, et
- présenter au Conseil d'administration les observations qu'il juge utiles en matière comptable et financière ;
- concernant le contrôle externe :
 - soumettre au Conseil des recommandations concernant la sélection des Commissaires aux comptes (cabinets et réseaux de Commissaires aux comptes),
 - analyser et émettre un avis ou une opinion sur la définition de leur mission, leurs honoraires, le champ et le calendrier d'intervention, leurs recommandations et les suites qui leur sont données, et
 - examiner toute question de nature financière ou comptable qui lui serait soumise par le Président du Conseil ainsi que toute question d'indépendance ou de conflit d'intérêts qui seraient portées à sa connaissance ; et
- concernant la communication financière :
 - procéder à la revue des projets des communiqués financiers (comptes semestriels et annuels, chiffres d'affaires trimestriels et activité commerciale).

16.2.2 Le Comité des rémunérations et des nominations

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

Ses membres actuels sont Monsieur Miguel Sieler, nommé en qualité de membre le 26 avril 2007, puis de Président le 23 juillet 2007, Madame Anne-Marie de Chalambert nommée le 23 juillet 2007, Monsieur Xavier Larnaudie-Eiffel, représentant la Caisse des dépôts et consignations, nommé le 11 mai 2010 et CE Holding Promotion, représentée par Monsieur François Riahi, nommée le 30 mars 2011.

Ce Comité s'est réuni 6 fois au cours de l'exercice 2011.

Le Comité des rémunérations et des nominations a pour mission de :

- étudier et faire des propositions quant à la rémunération des mandataires sociaux, notamment pour ce qui concerne (i) la part variable de ladite rémunération : il propose au Conseil les règles de fixation de cette part variable en prenant en compte les performances des mandataires sociaux sur l'exercice écoulé et la stratégie à moyen terme de la Société et du Groupe, puis contrôle l'application de ces règles, et (ii) tous avantages en nature, options de souscription ou d'achat d'actions, attribution gratuite d'actions, reçus de toutes sociétés du Groupe, dispositions relatives à leurs retraites, et tous autres avantages de toute nature ;
- proposer au Conseil un montant global pour les jetons de présence des administrateurs qui sera proposé à l'Assemblée générale de la Société ;
- proposer au Conseil des règles de répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements à effectuer à ce titre aux administrateurs ;
- donner au Conseil un avis sur la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achat d'actions et/ou d'attribution gratuite d'actions et sur le ou les plan(s) d'attribution d'options ou d'actions gratuites proposé(s) par la Direction générale du Groupe au regard des règles et recommandations applicables ; indiquer au Conseil sa proposition en matière d'options d'achat ou de souscription en exposant les raisons de son choix ainsi que ses conséquences ; et
- examiner toute question que lui soumettrait le Président du Conseil et relative aux questions visées ci-dessus, ainsi qu'aux projets d'augmentations de capital réservées aux salariés.

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

- sélection des nouveaux administrateurs : le Comité a la charge de faire des propositions au Conseil après avoir examiné les éléments suivants : équilibre souhaitable de la composition du Conseil au regard, d'une part, de la composition et de l'évolution de l'actionariat de la Société, d'autre part, de la recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes ; recherche et appréciation des candidats possibles ; opportunité des renouvellements de mandats. Le Comité organise à ce titre une procédure de sélection des futurs administrateurs indépendants ; et

- succession des dirigeants mandataires sociaux : dans le cadre du plan de prévention des risques de l'entreprise, le Comité doit établir un plan de succession des dirigeants pour être en situation de proposer au Conseil des solutions de succession en cas de vacance imprévisible.

16.2.3 Le Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est composé au minimum de six membres et au maximum de neuf membres nommés par le Conseil d'administration.

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

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

Le Comité d'investissement ne s'est pas réuni au cours de l'exercice 2011.

16.3 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES LIANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DE LA DIRECTION ET DES ORGANES DE SURVEILLANCE À LA SOCIÉTÉ OU À L'UNE QUELCONQUE DE SES FILIALES

Au cours de l'examen de l'indépendance de certains de ses membres lors de sa réunion du 21 février 2012, le Conseil d'administration a conclu qu'il n'existait pas de convention de prestations de services conclue entre les membres du Conseil d'administration, de la Direction et des organes de surveillance et la Société ou l'une de ses filiales prévoyant l'octroi d'avantages significatifs.

16.4 DÉCLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Dans un souci de transparence et d'information du public, la Société a mis en place un ensemble de mesures s'inspirant, à l'origine, des recommandations du rapport du groupe de travail présidé par Monsieur Bouton pour l'amélioration du gouvernement d'entreprise dont les conclusions ont été présentées au public le 23 septembre 2002 puis des recommandations Afep-Medef publiées le 6 octobre 2008 et, enfin, du Code Afep-Medef. Il s'agit de procédures de contrôle interne tant au plan opérationnel qu'au plan financier, passant notamment par la création des différents comités décrits ci-dessus. Ces mesures sont décrites dans le rapport spécifique du Président du Conseil d'administration de la Société qui figure en annexe 3 au présent document de référence. Ce rapport est élaboré par référence au Code Afep-Medef.

17 SALARIÉS – RESSOURCES HUMAINES

17.1	RESSOURCES HUMAINES	194
17.1.1	Bilan social.....	194
17.1.2	Politique des ressources humaines.....	203
17.2	PARTICIPATION DES MANDATAIRES SOCIAUX ET STOCK-OPTIONS.....	206
17.3	PARTICIPATION – INTÉRESSEMENT – PLAN ÉPARGNE GROUPE	206
17.3.1	Participation.....	206
17.3.2	Intéressement	207
17.3.3	Plan d'Épargne Groupe.....	207
17.3.4	Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif (PERCO).....	207
17.4	STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES.....	208
17.4.1	Options de souscription et d'achat d'actions.....	208
17.4.2	Attribution gratuite d'actions.....	209

17.1 RESSOURCES HUMAINES

17.1.1 Bilan social

17.1.1.1 EFFECTIF TOTAL

Au 31 décembre 2011, l'effectif total du Groupe (sur la base des sociétés consolidées en intégration globale) s'élevait à 6.494 salariés, pour 6.361 salariés au 31 décembre 2010. L'augmentation des effectifs entre 2010 et 2011 s'explique principalement par l'effet du rapprochement des activités de Services immobiliers aux entreprises de La Française AM avec celles de Nexity dans une structure commune détenue à 75,36 % par le Groupe. 198 collaborateurs ont ainsi intégré les effectifs du Groupe en date du 30 décembre 2011 (159 collaborateurs dans l'activité de property management et 39 collaborateurs dans l'activité de conseil et transaction tertiaires).

93 % de l'effectif travaille en France et 7 % dans d'autres pays d'Europe.

L'effectif global se répartit en 41 % de cadres (55 % de salariés hommes et 45 % de salariées femmes) et 59 % de non-cadres (22 % de salariés hommes et 78 % de salariées femmes).

Au 31 décembre 2011, 6.087 collaborateurs travaillent à temps complet et 407 salariés du Groupe travaillent à temps partiel (soit 6 % de l'effectif total).

Le tableau, ci-dessous, présente la répartition des effectifs par type de contrat et son évolution entre le 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2011 :

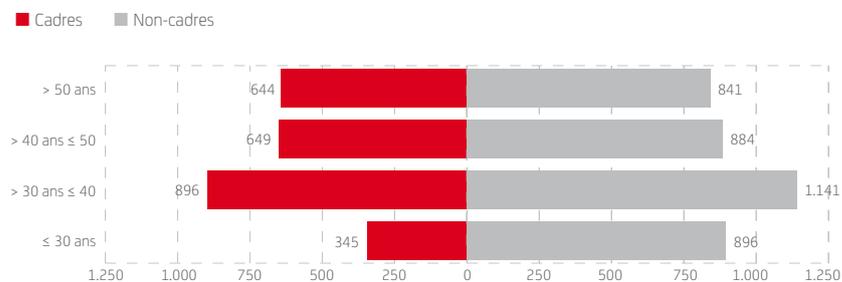
RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR TYPE DE CONTRAT

(en nombre)	2011	2010
Contrats à durée indéterminée	6.108	6.008
Contrats à durée déterminée et alternance	386	353
Total	6.494	6.361

Au global dans le Groupe, la moyenne d'âge des collaborateurs est de 41 ans au 31 décembre 2011. Elle est de 42 ans pour les cadres et de 40 ans pour les non-cadres.

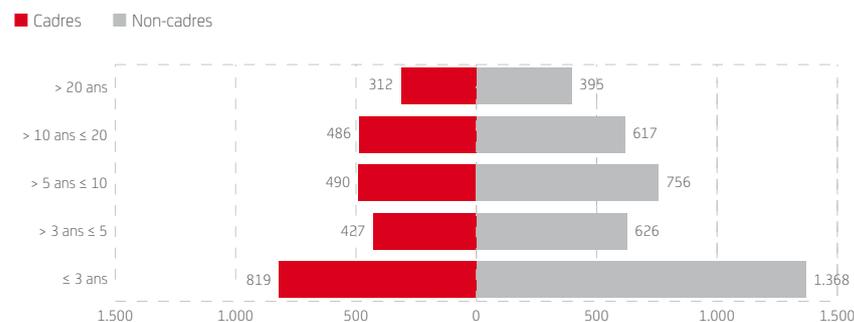
Les équipes dirigeantes sont composées de 23 personnes dont la moyenne d'âge est de 49 ans.

Pyramide des âges au 31 décembre 2011



L'ancienneté moyenne dans le Groupe est de 8,3 ans, 9 ans chez les cadres et 8 ans chez les non-cadres.

Pyramide des anciennetés au 31 décembre 2011



La nature des contrats (principalement à durée indéterminée et à temps plein), comme la moyenne d'âge et l'ancienneté des effectifs illustrent la capacité du Groupe à fidéliser les collaborateurs, permettant à l'entreprise de bénéficier de leur compétence, de leur expérience, et aux collaborateurs, de construire leur parcours professionnel.

17.1.1.2 RÉPARTITION DE L'EFFECTIF TOTAL PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE, PAR CATÉGORIE PROFESSIONNELLE, PAR UES ET PAR PÔLE

Répartition par zone géographique

L'évolution globale du nombre de salariés par zone géographique (France/Étranger) au sein du Groupe depuis 2009 est la suivante :

	31/12/2011		31/12/2010		31/12/2009	
France	6.048	93%	5.930	93%	5.902	93%
Europe (hors France)	446	7%	431	7%	433	7%
Total	6.494	100%	6.361	100%	6.335	100%

Les 446 collaborateurs du Groupe à l'international se répartissent à hauteur de 200 en Allemagne, 78 en Italie, 76 en Pologne, 56 en Belgique, 32 en Suisse, et 4 en Espagne.

Répartition par catégorie professionnelle et par UES

Le tableau, ci-dessous, présente au 31 décembre 2011 la répartition des effectifs du Groupe par catégorie professionnelle et par UES :

UES	Cadres			Non-cadres			Total	%
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total		
Nexity Promotion Construction	655	368	1.023	167	565	732	1.755	27 %
Nexity Saggel Services	158	152	310	47	202	249	559	9 %
Nexity Lamy	452	581	1.033	408	1.814	2.222	3.255	50 %
Financière de la Baste	37	13	50	5	26	31	81	1 %
Société hors UES	154	80	234	225	385	610	844	13 %
Total Groupe	1.456	1.194	2.650	852	2.992	3.844	6.494	100 %

L'Unité Économique et Sociale (UES) Nexity Promotion Construction regroupe les salariés travaillant en France dans les métiers de l'Immobilier résidentiel, de l'Immobilier d'entreprise, de la régénération urbaine, de la holding Nexity et la société Nexity Solutions. Cette UES représente 27 % de l'effectif total du Groupe.

L'UES Nexity Saggel Services regroupe la majeure partie des collaborateurs des métiers des Services immobiliers aux entreprises et représente 9 % de l'effectif total du Groupe (en ce compris les collaborateurs des activités de property management apportées par La Française AM).

L'UES Nexity Lamy regroupe les salariés des métiers des Services immobiliers aux particuliers et représente 50 % de l'effectif total du Groupe.

Ainsi, l'effectif des métiers des Services immobiliers aux entreprises et aux particuliers de ces deux UES représente 59 % des salariés du Groupe.

L'UES Financière de la Baste comprend uniquement la société Century 21 France. Son effectif représente 1 % de l'effectif total du Groupe.

Compte tenu de la spécificité de leur métier, de leur secteur d'activité ou de leur localisation géographique (étranger), certaines sociétés ne sont pas intégrées dans les quatre UES citées précédemment. Les salariés de ces sociétés sont regroupés, de fait, dans une rubrique "hors UES" et représentent 13 % de l'effectif total.

En France, les sociétés non intégrées dans une UES sont Naxos, Guy Hoquet l'Immobilier, Iselection, Keops -Colliers International et des acquisitions récentes de cabinets immobiliers.

Répartition par métier

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs par métier et leur évolution au 31 décembre des trois derniers exercices :

NOMBRE DE SALARIÉS

	2011	2010	2009
Immobilier résidentiel	1.463	1.344	1.286
Immobilier d'entreprise	79	86	91
Services	4.347	4.345	4.385
Réseaux	358	356	353
Villes & Projets, Asset Management	31	33	34
Services centraux	216	197	186
Total	6.494	6.361	6.335

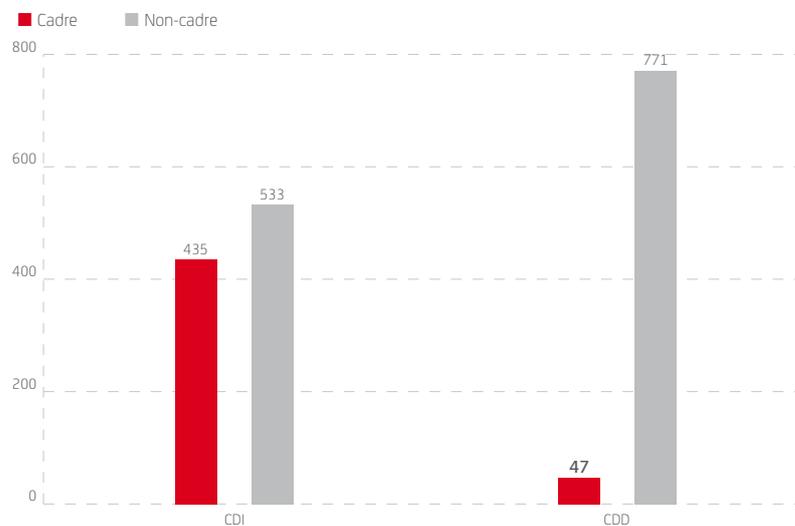
17.1.1.3 ENTRÉES ET SORTIES

En 2011, le nombre d'entrées s'est élevé à 1.786 dont :

- 968 contrats à durée indéterminée (dont 45 % de cadres) ; et
- 818 contrats à durée déterminée (dont 6 % de cadres).

Les contrats à durée déterminée répondent prioritairement à la nécessité de recourir à des emplois temporaires durant les périodes de congés. En particulier la période estivale est marquée par les remplacements nécessaires à la continuité de l'activité et le caractère saisonnier prononcé de certaines activités, telle par exemple la gestion de résidences étudiantes.

Répartition des entrées par catégorie et type de contrat



Le nombre total de sorties atteint 1.653 dont :

- 833 contrats à durée indéterminée ;
- 183 fins de périodes d'essais ; et
- 637 contrats à durée déterminée

Les transferts internes d'un salarié d'une société à l'autre ne sont pas intégrés à ces flux (mutations, réorganisation de services à l'intérieur du Groupe).

Main-d'œuvre extérieure au Groupe

Les activités en France ont un très faible recours à l'intérim, soit 11 personnes en équivalent temps plein sur 2011, représentant 0,2 % de l'effectif total France.

17.1.1.4 ORGANISATION ET DURÉE DU TEMPS DE TRAVAIL

Les modalités d'organisation du temps de travail dépendent des entreprises, de la nature de leurs activités, de leur lieu d'implantation et des accords conclus. Elles sont définies afin de répondre au mieux aux exigences du service et aux souhaits des salariés.

Les principaux accords collectifs relatifs au temps de travail conclus au sein du Groupe sont les suivants :

- UES Nexity Promotion Construction : un accord relatif à l'organisation, l'aménagement et la réduction du temps de travail a été conclu le 18 janvier 2005. Il a eu pour effet d'uniformiser les modalités d'aménagement du temps de travail au sein des différentes filiales. Pour les salariés dont le temps de travail est décompté en jours (cadres autonomes et cadres itinérants) le forfait annuel est fixé à deux cent seize jours maximum par an. Pour les salariés dont le temps de travail est décompté en heures (employés et cadres intégrés), la durée annuelle du temps de travail est fixée à 1.607 heures. Douze jours de RTT, au minimum, par an, sont octroyés à l'ensemble des salariés.

Un avenant a été signé en date du 28 mai 2009. Il prévoit la prise d'un jour de RTT sur le quota annuel pour la journée de solidarité. Pour les salariés à temps partiel ou soumis à un horaire de 35 heures, la journée de solidarité sera calculée proportionnellement à la durée contractuelle du temps de travail du salarié.

- UES Nexity Saggel Services : un accord relatif à l'organisation, l'aménagement et la réduction du temps de travail a été conclu le 1^{er} mai 2006. Il a eu pour effet d'uniformiser les modalités d'aménagement du temps de travail au sein des différentes filiales. Deux avenants ont été signés en date du 12 mars 2009 :

- un avenant prévoit, pour les salariés basés à Clichy, dont le temps de travail est décompté en heures et pour qui le temps de transport est au moins égal à 3 heures par jour, la possibilité d'opter pour un temps de travail hebdomadaire de 35 heures n'ouvrant pas droit à RTT. De plus, pour le siège social, les plages fixes et mobiles ont été réaménagées,

- un autre avenant prévoit pour les équipes de vente et les négociateurs de Nexity Saggel Gestion Privée et Nexity Saggel Transactions la possibilité de travailler le samedi. Les heures de travail du samedi font l'objet d'une récupération la semaine suivante. Cet avenant s'applique également pour les collaborateurs de l'agence immobilière située rue de Courcelles (agence ouverte le samedi) mais également pour le service Locations et le service Ventes basés au siège social.

- UES Nexity Lamy : à la suite de la fusion de Gestrim et de Société Lamy devenues Lamy SA le 29 septembre 2007, un nouvel accord sur l'organisation, l'aménagement et la réduction du temps de travail portant révision de l'accord de l'UES Lamy du 13 décembre 2004, et adaptation de l'accord anciennement Lamy SA du 4 mai 2001, a été signé le 27 novembre 2007 pour une entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2008. Pour les salariés dont le temps de travail est décompté en jours (cadres autonomes), le forfait annuel est fixé à deux cent dix-sept jours par an. Pour les salariés dont le temps de travail est décompté en heures (non-cadres et cadres intégrés), la durée annuelle du temps de travail est fixée à 1.607 heures. Huit jours de RTT, au minimum, par an, sont octroyés à l'ensemble des collaborateurs.

Un avenant a été signé en date du 19 juin 2009. Il prévoit la mise en place d'un horaire variable pour le siège (Clichy) constitué de plages fixes et mobiles.

Un accord sur la journée de solidarité a été signé en date du 4 février 2009. Il prévoit la prise d'un jour de RTT sur le quota annuel pour la journée de solidarité. Ainsi pour les salariés ayant une durée de travail hebdomadaire de 37 heures ou dont le temps de travail est décompté en jours, le nombre de RTT est fixé à 8 jours. Pour les salariés de Lamy Assurances ayant une durée hebdomadaire de travail de 36 heures, le nombre de jours RTT est ramené à 5 (au lieu de 6 au préalable) et pour ceux dont le temps de travail est décompté en jours (cadres autonomes) le nombre de RTT est ramené à 10 ou 11 selon l'échelon du cadre. Quant aux salariés à temps partiel, ils devront effectuer une journée de solidarité qui sera calculée proportionnellement à leur horaire contractuel.

- UES Financière de la Bastie : pour les salariés dont le temps de travail est décompté en jours (cadres autonomes), le forfait annuel est fixé à deux cent dix-huit jours maximum, ouvrant droit pour l'année 2011 à onze jours de RTT. Pour les salariés dont le temps de travail est décompté en heures (non-cadres) la limitation du temps de travail hebdomadaire est fixée à 35 heures, réparties en cinq jours de 7 heures de travail.
- Société Guy Hoquet l'Immobilier : un accord a été signé le 22 novembre 2010 et est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011. Cet accord prévoit, pour les salariés bénéficiant de l'horaire collectif (employés – agents de maîtrise et cadres C1), une durée annuelle du travail de 1.600 heures (1.607 avec la journée de solidarité) et de onze jours de RTT minimum. Les salariés au forfait jours (cadres C2 et C3 – non-cadres dont la fonction requiert une grande autonomie - développeurs notamment) bénéficient de deux cent dix-sept jours travaillés (218 en tenant compte de la journée de solidarité) et de onze jours de repos minimum.

- Société KEOPS : un accord a été signé le 8 juillet 2011 et entre en vigueur le 1^{er} janvier 2012. Cet accord prévoit, pour les salariés bénéficiant de l'horaire collectif (employés – agents de maîtrise et cadres C1), une durée annuelle du travail de 1.600 heures (1.607 avec la journée de solidarité) et de onze jours de RTT minimum. Les salariés au forfait jours (cadres C2 et C3 – salariés dont la fonction requiert une grande autonomie – négociateurs notamment) bénéficient de deux cent dix-sept jours travaillés (218 en tenant compte de la journée de solidarité) et de onze jours de repos minimum.

17.1.1.5 ABSENTÉISME

En France, le nombre total de jours d'absence au sein du Groupe a atteint 97.601 jours au cours de l'année 2011 (contre 96.624 jours en 2010).

Absences 2011	Nombre de jours	%
Maladie & Invalidité	51.791	53
Maternité & Paternité	19.310	20
Accidents travail & trajet	3.183	3
Evénements familiaux	1.396	1
Parentaux	18.871	19
Création Entreprise	520	1
Sabbatique	65	0
Sans solde	2.465	3
Total	97.601	100

Suspension de contrat = 21.921 jours

La définition des accidents du travail diverge selon les pays. Le Groupe retient comme définition les accidents avec arrêt de travail. En 2011, le nombre d'accidents professionnels s'est élevé à 96 dans le Groupe (hors filiales étrangères), dont 73 accidents du travail et 23 accidents de trajets.

17.1.1.6 RÉMUNÉRATIONS

La rémunération annuelle brute moyenne du Groupe en 2011 s'élevait à 39.982 euros, avec une rémunération moyenne annuelle brute des cadres de 56.320 euros, et une rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres de 26.804 euros. Ces montants sont calculés hors charges patronales. Ces moyennes n'ont toutefois qu'une valeur indicative et doivent être interprétées avec précaution. Elles correspondent en effet à une grande diversité de situations due à la nature des activités et des emplois exercés. En outre, la rémunération des cadres peut être, suivant la nature même de la fonction, assortie d'une part variable incluse dans ce montant.

17.1.1.7 RELATIONS PROFESSIONNELLES ET ACCORDS COLLECTIFS

Bien que les activités et les métiers du Groupe soient de nature très diverse, Nexity souhaite mettre en place un socle social commun à l'ensemble des collaborateurs.

Dans le cadre de son projet d'entreprise, le Groupe s'est engagé à étudier et proposer la mise en place progressive de ce socle social commun afin de démontrer son engagement en matière d'équité, sa volonté de construire et de mettre en œuvre un projet d'entreprise favorable à tous.

Ainsi, à travers ses échanges et la négociation d'accords au niveau du Groupe quand cela est possible, Nexity confirme son engagement, auprès des partenaires sociaux, en matière de développement du dialogue social permanent et de progression de la responsabilité sociale.

Groupe Nexity

Un Comité de groupe Nexity a été mis en place par accord collectif le 21 novembre 2008. Un premier avenant à l'accord constitutif du Comité de Groupe Nexity a été signé avec les coordonnateurs syndicaux en date du 21 octobre 2011.

En 2010, la Direction a proposé aux partenaires sociaux de l'ensemble des structures du périmètre français d'entamer une négociation, au niveau du Groupe, pour un nouveau dispositif de protection sociale commun à tous. À l'issue de cette négociation, ont été signés le 26 novembre 2010 :

- un accord relatif au dispositif collectif et obligatoire Frais de Santé ; et
- un accord relatif au dispositif collectif et obligatoire Prévoyance.

Ce nouveau dispositif de protection sociale est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2011.

En 2011, l'article 1 de la loi n° 2001-894 du 28 juillet 2011, relatif à la prime sur le partage de la valeur ajoutée, a été mis en œuvre par l'ouverture de négociations au niveau du groupe Nexity. Ces négociations ont abouti à la signature d'un accord de Groupe en date du 21 octobre 2011. Cet accord consiste en une attribution gratuite de 63 actions, collective et égalitaire, pour chaque collaborateur éligible sur le périmètre français.

UES Nexity Promotion Construction

L'UES Nexity Promotion Construction a reçu une reconnaissance conventionnelle le 15 janvier 2004. Elle est régie par la convention collective de la Fédération Nationale de la Promotion Construction. Par ailleurs, l'UES Nexity Promotion Construction a signé des accords sur le temps de travail, sur la participation et sur l'intéressement tels que définis au paragraphe 17.3 "Participation-Intéressement-Plan Épargne Groupe".

En 2010, un nouvel accord d'intéressement a été signé le 15 juin pour les exercices 2010, 2011 et 2012.

Un accord relatif aux moyens de communication des organisations syndicales est applicable depuis le 15 mars 2011.

UES Nexity Saggel Services

L'UES Nexity Saggel Services a reçu une reconnaissance conventionnelle le 1^{er} février 2006. Cet accord de reconnaissance a emporté la disparition de l'UES Nexity Saggel GT et de l'ancienne UES Nexity-Services. Elle est régie par la Convention Collective Nationale de l'Immobilier. Par ailleurs, l'UES Nexity Saggel Services a signé des accords sur le temps de travail, sur la participation et sur l'intéressement tels que définis au paragraphe 17.3 "Participation – Intéressement – Plan Épargne Groupe".

Un accord relatif au droit syndical est applicable au sein de l'UES Nexity Saggel depuis le 29 novembre 2007.

En 2010, un accord de méthodologie sur la prévention des risques psychosociaux a été signé le 17 juin.

UES Nexity Lamy

L'UES Nexity Lamy est régie par la Convention Collective Nationale de l'Immobilier. Par ailleurs, l'UES Nexity Lamy a signé des accords sur le temps de travail, sur la participation et sur l'intéressement tels que définis au paragraphe 17.3 "Participation-Intéressement-Plan Épargne Groupe".

En 2010, un accord de méthodologie sur la prévention des risques psychosociaux a été signé le 20 mai.

En 2011, différents accords ont été signés dans l'UES Nexity Lamy :

- deux avenants à la convention de reconnaissance de l'UES (n° 7 et n° 8) ont été signés en date du 25 mars et du 9 décembre 2011 ; et
- un accord relatif au Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif a été signé le 9 décembre 2011.

UES Financière de la Baste

Cette société est régie par la convention collective Syntec.

Au sein de l'UES, un accord de participation et un Plan d'Épargne Entreprise ont été mis en place le 20 septembre 2004.

Un avenant a été signé le 30 mars 2011 sur l'accord de participation.

Autres salariés du Groupe

La Convention Collective Nationale de l'Immobilier régit les sociétés Keops, Guy Hoquet l'Immobilier et Iselection.

La convention collective Syntec régit la société Naxos.

La société Keops a mis en place un accord de participation en date du 22 mars 2011.

Au sein d'Iselection, un accord de participation est applicable depuis le 25 mars 2011. Un avenant à ce dernier a été signé le 17 juin 2011.

17.1.1.8 REPRÉSENTATION DU PERSONNEL ET REPRÉSENTATION SYNDICALE

En France, le nombre total de représentants du personnel au sein du Groupe est de 251.

Au sein de l'UES Nexity Promotion Construction, le Comité d'Entreprise est composé de 8 membres titulaires et de 8 membres suppléants. S'y ajoutent 28 délégués du personnel titulaires et 9 suppléants ainsi que 7 délégués syndicaux.

De plus, l'UES Nexity Promotion Construction comprend un Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (C.H.S.C.T.) pour l'ensemble des établissements de l'UES (10 membres).

Au sein de l'UES Nexity Saggel Services, le Comité d'Entreprise est composé de 4 membres titulaires et de 3 membres suppléants. S'y ajoutent 7 délégués du personnel titulaires et 4 délégués syndicaux.

L'UES Nexity Saggel Services comprend également un C.H.S.C.T. pour le siège de Clichy (4 membres).

Au sein de l'UES Nexity Lamy, le Comité d'Entreprise est composé de 13 membres titulaires et de 4 membres suppléants. S'y ajoutent 66 délégués du personnel titulaires et 20 suppléants ainsi que 12 délégués syndicaux.

Par ailleurs, l'UES Lamy comprend un C.H.S.C.T. national (9 membres).

Au sein de l'UES Financière de la Baste, il existe une Délégation Unique du Personnel (DUP) composée de 4 membres titulaires et de 2 membres suppléants.

Il existe également une DUP chez Iselection (6 titulaires et 4 suppléants) et Keops (5 titulaires).

On compte 2 délégués du personnel titulaires et 1 suppléant chez Naxos et 2 délégués du personnel titulaires et 2 suppléants chez Guy Hoquet l'Immobilier.

Enfin, on trouve également un C.H.S.C.T. au sein de l'UES Financière de la Baste (2 membres), de la société Keops (2 membres) et de la société Iselection (3 membres).

17.1.1.9 FORMATION

La politique de formation de Nexity est au cœur du projet du Groupe. Elle permet à chaque collaborateur de contribuer aux performances du Groupe, du pôle ou du service, de s'y développer en compétences et performance et ainsi de construire son parcours professionnel.

En 2011, Nexity a investi en France plus de 4,6 millions d'euros en formation continue pour ses salariés selon la ventilation suivante :

MÉTIERS

(en milliers d'euros)	Investissements formation continue
Immobilier résidentiel	1.691,5
Immobilier d'entreprise	96,4
Services	2.320,5
Réseaux	202,7
Villes & Projets, Asset Management	53,6
Services centraux	244,2
Total	4.608,8

La formation au sein du Groupe s'est déclinée, en 2011, de la façon suivante :

- en formations et ateliers/séminaires transversaux permettant d'accompagner la mise en œuvre des enjeux du Groupe et de développer une culture commune ;
- en formations au niveau de l'entité opérationnelle facilitant le déploiement des enjeux et des priorités des pôles de l'UES prenant en compte les évolutions des métiers et des services ; et
- en solutions d'accompagnement répondant à des besoins spécifiques.

Les principaux axes de formation se sont déclinés en 2011, comme suit :

- l'Université Nexity propose des formations sur des thèmes prioritaires pour le Groupe (management, relation clients, développement durable) et sur le cœur de métier pour les pôles. En 2011, 630 collaborateurs ont bénéficié de formations métiers, 428 ont été formés sur la communication managériale, 352 sur les fondamentaux du management Nexity et 1.161 sur la relation client ;
- l'UES Nexity Promotion Construction a poursuivi le développement des compétences des collaborateurs grâce à l'École des métiers (de vente, de maîtrise d'œuvre et d'ouvrage) : ce dispositif conduit à une certification interne délivrée après examen. Les formations sont animées principalement par les collaborateurs internes identifiés comme experts dans leur domaine et par quelques formateurs externes pour les modules spécifiques. Il y a eu 2 promotions en 2011. L'accent a été mis aussi sur la formation des managers commerciaux aux méthodes de vente. De plus, 468 collaborateurs ont été formés sur un outil novateur qui améliore le service au client et favorise la livraison dans de meilleures conditions.

En 2011, l'UES Nexity Promotion Construction a en particulier mis l'accent en matière de formation sur la montée en compétence des managers et le développement durable ;

- pour l'UES Nexity Saggel Services, l'accent, en matière de formation, a été mis sur l'approfondissement des connaissances métiers et l'actualité juridique (actualités copropriétés et actualités baux commerciaux). L'UES Nexity Saggel Services a voulu renforcer les compétences linguistiques des équipes de gestion travaillant à l'international pour favoriser leur prise de parole. Onze salariés ont participé à des cours d'anglais sur 10 semaines pour un volume de 220 heures ; et
- Pour l'UES Nexity Lamy, le développement des compétences des collaborateurs était l'objectif visé par les diverses formations proposées (déploiement des processus métier syndic, gérance, journées d'actualité baux commerciaux, baux d'habitation et juridique, accueil client). Ainsi, 87 chargés d'accueil ont suivi une formation de 2 jours sur l'excellence de l'accueil et 59 personnes de la filière transaction ont suivi une formation de 3 jours sur la maîtrise des stocks, 300 personnes étant concernées à terme.

17.1.1.10 EMPLOI ET INSERTION DES TRAVAILLEURS HANDICAPÉS

Au 31 décembre 2011, le Groupe emploie 32 personnes handicapées. Le Groupe s'est également investi au travers de l'utilisation de sociétés de prestation favorisant l'insertion des handicapés.

17.1.1.11 ŒUVRES SOCIALES

Le montant des subventions versées par le Groupe durant l'année 2011 s'est élevé à près de 1,4 million d'euros (voir détail ci-dessous). Le budget de fonctionnement qui s'élève à 0,5 million d'euros représente à 0,2 % de la masse salariale 2011.

EXERCICE 2011

(en milliers d'euros)	Subventions	Budget de fonctionnement
UES Nexity Promotion Construction	507,4	202,9
UES Nexity Saggel Services	147,4	33,5
UES Nexity Lamy	668,6	208,9
UES Financière de la Baste	5,1	6,8
Keops	30,6	20,4
Iselection	40,5	16,2
Total Groupe	1.399,6	488,7

17.1.1.12 SOUS-TRAITANCE

Le Groupe vérifie, avant toute signature d'un marché, que les sous-traitants sont à jour de leurs cotisations sociales et requiert des responsables de ces entreprises qu'ils signent un engagement sur l'honneur certifiant qu'ils n'emploient pas de main-d'œuvre en situation irrégulière.

17.1.2 Politique des ressources humaines

Les équipes ressources humaines sont chargées d'optimiser les compétences et moyens humains nécessaires à l'atteinte des objectifs à court, moyen et long termes fixés par la Direction générale du Groupe.

Nexity, en tant qu'employeur, s'engage à accompagner chaque collaborateur tout au long de son parcours professionnel au sein du Groupe.

La politique de ressources humaines est structurée, en 2011, autour de quatre axes principaux :

- accompagner, dès l'intégration, pour progresser ensemble, évaluer ;
- favoriser l'écoute et une communication participative ;
- susciter et favoriser le développement professionnel de chaque collaborateur ; et
- rétribuer équitablement la performance individuelle et collective en préservant la solidarité.

17.1.2.1 ACCOMPAGNER, DÈS L'INTÉGRATION, POUR PROGRESSER ENSEMBLE, ÉVALUER

- L'intégration

De manière à ce que chaque collaborateur comprenne l'importance de sa valeur ajoutée au sein du Groupe, il est essentiel de le faire bénéficier d'une compréhension des enjeux globaux et de la chaîne de valeur que constituent les métiers et les expertises du Groupe.

Ainsi, tout nouveau collaborateur est invité à participer à une journée d'intégration trois mois après sa prise de poste.

En 2011, six séminaires d'intégration ont été organisés permettant à plus de 500 collaborateurs de bénéficier de cette journée dont l'objectif est de donner une vision globale de l'histoire du Groupe, de sa stratégie, une meilleure compréhension des enjeux et une découverte des métiers et des savoir-faire du Groupe. Cette journée s'est enrichie en 2011, d'un quizz de connaissances Nexity et d'un temps d'échanges entre collaborateurs issus de filières différentes.

- L'évaluation annuelle

L'entretien annuel d'évaluation est une opportunité privilégiée de partage, d'éclairage au sujet de la mission, des objectifs liés à un poste et à un titulaire. Il doit permettre d'accompagner le collaborateur dans son développement afin que ce dernier atteigne les niveaux de compétence et de performance attendus dans sa fonction.

En 2011, un nouveau support d'entretien a été mis en place pour favoriser l'échange, rendre plus claires les compétences et performances attendues et renforcer l'engagement par la formalisation d'un plan de développement individuel avec des actions qui lui sont rattachées : c'est l'Entretien d'Engagement Réciproque (E.E.R.).

Cet entretien est le cœur du dispositif de réussite individuelle et collective. À travers lui, il s'agit d'effectuer un bilan de l'année écoulée, de déterminer des objectifs spécifiques en lien avec les axes stratégiques du Groupe et de l'unité de travail, d'identifier un plan de développement individuel et de recueillir le projet du collaborateur et ses souhaits individuels de mobilité.

- Relations Écoles et intégration des jeunes

Nexity a adhéré à la Charte de l'apprentissage en 2005, manifestant ainsi sa volonté de s'engager à accueillir des jeunes en professionnalisation et en apprentissage. En 2011, 102 jeunes en alternance ont été accueillis au sein du Groupe ainsi que 155 stagiaires.

Nexity a renforcé sa politique de Relations Écoles souhaitant en cela : anticiper les besoins tant actuels que futurs en compétences et mener une politique attractive en externe. Ainsi en 2011, la présence sur des salons étudiants et des salons professionnels s'est accrue : salons ESTP, ESPI, EMLV, SIMI, Nos quartiers ont des talents, SNI.

17.1.2.2 ENCOURAGER L'ÉCOUTE ET UNE COMMUNICATION PARTICIPATIVE

Le Groupe a conforté une dynamique d'information et de mobilisation individuelle et collective, à travers un dispositif de communication interne renforcé. Les temps d'écoute et de partage ont été multipliés, la prise de parole in situ a été favorisée.

- Un dispositif de communication renforcé :

Différents médias complémentaires ont permis de partager l'actualité du Groupe, celle de ses équipes et de ses clients et les avancées du projet d'entreprise Nexity Demain. À travers son Intranet et ses journaux internes (le Flash Nexity demain, le Mag, les essentiels, le Cityzen...) ou encore les supports spécifiques à certains métiers, le changement a été décrypté et illustré pour tous.

- Des temps d'écoute complémentaires :

Dans le cadre du projet d'entreprise Nexity Demain, plusieurs dispositifs de communication et de partage ont été poursuivis et amplifiés en 2011 (journée de rencontre interpôles animée par les managers, déjeuners de collaborateurs avec les membres du Comité de Direction générale ou du Comité exécutif...)

- Des temps d'échanges et de partage :

Au cours de l'année 2011, comme en 2010, plusieurs séminaires de dirigeants et de managers ont permis de partager les perspectives et plans d'action pour faciliter la tenue des engagements collectifs et échanger autour du projet d'entreprise Nexity Demain.

17.1.2.3 SUSCITER ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT PROFESSIONNEL DE CHAQUE COLLABORATEUR

L'entretien annuel d'engagement réciproque mis en place dans l'ensemble du Groupe, permet d'apprécier les compétences, d'évaluer l'atteinte des résultats, d'anticiper les évolutions de carrière et d'établir les projets de formation.

Pour répondre, d'une part, aux postes à pourvoir et, d'autre part, aux souhaits des collaborateurs exprimés lors des entretiens annuels et validés par les managers, Nexity met à la disposition de tous ses collaborateurs une bourse de l'emploi. Ce dispositif a été créé pour faciliter les échanges et favoriser les passerelles entre les filiales du Groupe. C'est ainsi qu'en 2011, en France, 72 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité (28 en interpôles et 44 au sein d'un même pôle).

La formation continue contribue à répondre aux besoins d'évolution professionnelle de chaque collaborateur (voir paragraphe 17.1.1.9 "Formation").

17.1.2.4 RÉTRIBUER ÉQUITABLEMENT LA PERFORMANCE INDIVIDUELLE ET COLLECTIVE EN PRÉSERVANT LA SOLIDARITÉ

La politique de rémunération vise à rétribuer équitablement la performance individuelle et collective en préservant la solidarité. Au-delà des rémunérations fixes et variables individuelles, la rétribution globale des collaborateurs est ainsi complétée par la mise en place de rétributions collectives supplémentaires et intègre des dispositifs solidaires d'avantages sociaux. Ainsi au cours de l'exercice 2011, les collaborateurs ont ainsi pu bénéficier, entre autres, des rétributions significatives ci-dessous.

- Prime de partage de la valeur ajoutée : attribution gratuite d'action du 26 octobre 2011

L'article 1 de la loi n° 2011-894 du 28 juillet 2011 (Loi de financement rectificative de la sécurité sociale) institue une prime de partage de la valeur ajoutée en contrepartie de la hausse des dividendes. Dans ce cadre, un groupe de négociation spécifique a été mis en place pour négocier sur le dispositif dans le groupe Nexity.

Cette négociation a abouti à un accord signé à l'unanimité le 21 octobre 2011 avec les représentants des organisations syndicales. Une attribution gratuite de 63 actions collective et égalitaire a été approuvée le 26 octobre 2011 par le Conseil d'administration de Nexity au bénéfice de l'ensemble des salariés du périmètre français.

Cette attribution traduit la volonté de Nexity d'associer davantage et de manière pérenne ses collaborateurs à la croissance et à la création de valeur. Avec cette attribution d'actions, la quasi-intégralité des collaborateurs du Groupe est devenue actionnaire de Nexity.

À la date de l'attribution, en prenant comme référence la valeur du cours au 26 octobre 2011, soit 21,56 euros, la valeur brute globale de l'attribution individuelle était supérieure à 1.350 euros. Les actions gratuites concernées ne seront définitivement créées au bénéfice des attributaires qui seront présents dans le Groupe qu'au quatrième trimestre 2013, après le respect du délai légal de deux ans.

Dans le cadre de son engagement visant à promouvoir l'égalité professionnelle, sont également bénéficiaires de cette attribution les salariés :

- absents pour congé maternité, adoption, accident du travail ou maladie professionnelle et ceux,
- dont le contrat de travail est suspendu (congé parental...).
- Actionnariat salarié : augmentation de capital réservée aux salariés

En 2011, comme en 2009 et en 2010, le Groupe a proposé aux collaborateurs de souscrire à une augmentation de capital réservée aux salariés, permettant ainsi de les associer au partage des fruits de la performance.

À l'occasion de l'augmentation de capital réalisée en 2011, 136.768 actions ont été souscrites par 1.489 salariés issus de toutes les sociétés françaises du Groupe. Le nombre de souscripteurs est stable par rapport à 2010, 24 % des collaborateurs éligibles ayant décidé de souscrire à l'opération. Les versements volontaires étaient en hausse de 39 % par rapport à l'opération précédente.

Au-delà de cette action spécifique et de l'attribution gratuite d'actions du 26 octobre 2011, l'ensemble des collaborateurs du groupe Nexity bénéficie d'un Plan d'Épargne Groupe leur permettant de se constituer une épargne complémentaire.

- Solidarité : un contrat unique Frais de Santé et Prévoyance

Au cours de l'année 2010, la Direction générale et les partenaires sociaux ont convenu de la mise en place d'un nouveau dispositif de protection sociale commun à tous au travers de deux accords signés à l'unanimité par les organisations syndicales le 26 novembre 2010 :

- un accord relatif au dispositif collectif et obligatoire Frais de Santé ; et
- un accord relatif au dispositif collectif et obligatoire Prévoyance.

Ces nouveaux dispositifs de protection sociale sont effectifs depuis le 1^{er} janvier 2011 et couvrent la totalité des collaborateurs sur le périmètre français, sans différence de statut (cadre/non-cadre), en offrant de meilleures garanties pour un coût moindre par rapport aux précédents.

17.2 PARTICIPATION DES MANDATAIRES SOCIAUX ET STOCK-OPTIONS

Au 31 décembre 2011, les mandataires sociaux détiennent des actions comme mentionné ci-dessous :

Actionnaires	Nombre d'actions ⁽¹⁾	Pourcentage du capital
M. Alain Dinin ⁽²⁾	1.928.971	3,68%
M. Hervé Denize ⁽²⁾	606.333	1,16%

(1) Selon déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société

(2) Et personnes liées

Exercice 2011

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS ATTRIBUÉES DURANT L'EXERCICE À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE

Nom du dirigeant mandataire social	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options ⁽¹⁾	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
Aucune option de souscription ou d'achat d'actions attribuée durant l'exercice						

(1) Selon la méthode retenue pour les comptes consolidés

Voir paragraphe 17.4.1 "Options de souscription et d'achat d'actions" pour une présentation des principales caractéristiques des options de souscription d'actions attribuées aux mandataires sociaux par la Société.

Exercice 2011

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS LEVÉES DURANT L'EXERCICE PAR CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL

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

17.3 PARTICIPATION – INTÉRESSEMENT – PLAN ÉPARGNE GROUPE

17.3.1 Participation

Au global, le Groupe a versé 3,9 millions d'euros à ses salariés en 2011, au titre de la participation aux résultats de l'exercice 2010.

L'UES Nexity Promotion Construction a signé le 20 avril 2004 un accord de participation dont la répartition est proportionnelle aux salaires perçus.

L'UES Nexity Saggel Services a signé un accord de participation le 29 juin 2006, qui prévoit une répartition proportionnelle aux salaires perçus.

L'UES Nexity Lamy a signé un accord de participation le 29 décembre 2006. Un avenant a été signé en date du 30 juin 2008, modifiant les modalités de répartition. Ainsi, la répartition devient égalitaire et au prorata du temps de présence.

L'UES Financière de la Baste a signé un accord de participation le 20 septembre 2004, qui prévoit une répartition proportionnelle aux salaires perçus.

La société Iselection a signé un accord de participation le 25 mars 2008 dont la répartition est proportionnelle aux salaires perçus.

La société Keops a signé un accord de participation le 22 mars 2011 dont la répartition est également proportionnelle aux salaires perçus.

17.3.2 Intéressement

Au global, le Groupe a versé 3,7 millions d'euros à ses salariés en 2011, au titre des accords d'intéressement relatifs à l'exercice 2010.

L'UES Nexity Promotion Construction a signé le 15 juin 2010 un nouvel accord d'intéressement au profit de ses salariés. Aux termes de cet accord, la répartition de l'intéressement est effectuée de manière égalitaire au prorata du temps de présence des salariés. L'intéressement ne peut pas excéder 7 % de la masse salariale brute étant précisé que le cumul de la réserve spéciale de participation et de l'intéressement ne peut pas dépasser 8 % de la masse salariale brute.

L'UES Nexity Saggel Services a signé un nouvel accord d'intéressement le 29 juin 2009. Cet intéressement est réparti en 2 enveloppes proportionnellement au salaire brut acquis au cours de l'exercice :

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

L'UES Nexity Lamy a signé le 10 juin 2011 un nouvel accord d'intéressement. Cet intéressement est réparti en deux enveloppes, proportionnellement au salaire brut acquis au cours de l'exercice :

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

17.3.3 Plan d'Épargne Groupe

Depuis mars 2008, le Plan d'Épargne Groupe (PEG) couvre l'ensemble des sociétés du Groupe en France. Il est alimenté par la participation, l'intéressement, des versements volontaires, auxquels peut s'ajouter l'abondement de l'entreprise (sauf pour la participation). Ces fonds sont bloqués pendant cinq ans, sauf cas de sortie anticipée prévus conformément aux articles R.3332-28 et R.3324-22 et suivants du Code du travail. Le PEG fait appel à huit instruments de placement : sept Fonds Communs de Placement d'Entreprises ("FCPE") multi-entreprises, et un FCPE dédié au PEG, Nexity Actions.

En 2011, une nouvelle augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe, portant sur 160.000 actions, a été réalisée dans le cadre du PEG. 1.489 collaborateurs ont participé à cette augmentation de capital, soit 24 % des collaborateurs du Groupe sur le périmètre français.

Au 31 décembre 2011, le FCPE Nexity Actions investi en actions Nexity détenait 1.147.535 actions de la Société représentant 2,19 % du capital de cette dernière.

17.3.4 Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif (PERCO)

Afin de permettre aux collaborateurs Nexity de se constituer un complément d'épargne salariale à long terme en vue de préparer leur retraite, un PERCO a été mis en place, par voie d'accord collectif au sein des UES Nexity Promotion Construction (accord du 22 juillet 2008), UES Nexity Saggel (accord du 27 février 2007) et UES Nexity Lamy (accord du 9 décembre 2011).

Outre la préparation de leur retraite, ce dispositif permet ainsi aux salariés qui le souhaitent de préparer l'acquisition de leur résidence principale ou de se constituer un capital en cas d'accident de la vie.

17.4 STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES

17.4.1 Options de souscription et d'achat d'actions

Les caractéristiques des options de souscription d'actions émises par la Société sont décrites dans le tableau ci-dessous (informations au 31 décembre 2011) :

INFORMATIONS SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION ÉMISES PAR LA SOCIÉTÉ

Date d'Assemblée	28/09/2004		
Date du Conseil d'administration ou du Directoire	26/10/2004	26/10/2004	29/09/2005
Date de la décision du Président-Directeur général	-	22/12/2004	14/10/2005
Nombre total d'options de souscription d'actions attribuées initialement	262.310 ⁽¹⁾	514.983 ⁽¹⁾	221.638 ⁽²⁾
Nombre total d'actions pouvant être souscrites au 31/12/2011 :	0	0	168.026 ⁽²⁾
<ul style="list-style-type: none"> par les mandataires sociaux et les administrateurs (information globale) 	0	0	25.630 ⁽²⁾
M. Alain Dinin	0	0	0
M. Hervé Denize	0	0	17.086 ⁽²⁾
Mme Martine Carette	0	0	8.544 ⁽²⁾
<ul style="list-style-type: none"> par les dix premières attributions aux salariés (information globale) 	0	0	128.156 ⁽²⁾
Point de départ d'exercice des options	10/2008	12/2008	10/2009
Date d'expiration	01/2011	03/2011	01/2012
Prix de souscription	17,06 € ⁽¹⁾	17,06 € ⁽¹⁾	32,67 € ⁽²⁾
Modalités d'exercice	(i) En une ou plusieurs fois avec un maximum de deux fois par an et (ii) à condition d'exercer un minimum de 25% des options détenues à chaque levée		
Nombre d'actions souscrites au 31/12/2011	262.310 ⁽¹⁾	389.601 ⁽¹⁾	0
Options de souscription d'actions annulées (salariés ayant quitté le Groupe)	0	125.382 ⁽¹⁾	53.612 ⁽²⁾
Options de souscription ou d'achat d'actions restantes au 31/12/2011	0	0	168.026 ⁽²⁾

(1) Après ajustement des droits des stock-optionnaires suite à la distribution de réserves votées à l'Assemblée générale du 12 mai 2010.

(2) Après ajustement des droits des stock-optionnaires suite aux distributions de réserves votées aux Assemblées générales du 12 mai 2010 et du 23 septembre 2011.

Au cours de l'exercice 2011, 48.190 options de souscription d'actions pour un prix moyen unitaire de 17,06 euros ont été levées.

NOMBRE D' ACTIONS ATTRIBUÉES / D' ACTIONS SOUSCRITES OU ACHETÉES (EXERCICE 2011)

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers	Nombre total d'options attribuées / d'actions souscrites ou achetées	Prix moyen pondéré	Plan 22/12/2004
Options consenties, durant l'exercice, par l'émetteur et toute société comprise dans le périmètre d'attribution des options, aux dix salariées de l'émetteur et de toute société comprise dans ce périmètre, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	Néant	Néant	Néant
Options détenues sur l'émetteur et les sociétés visées précédemment, levées, durant l'exercice, par les dix salariés de l'émetteur et de ces sociétés, dont le nombre d'options ainsi achetées ou souscrites est le plus élevé (information globale)	32.136	17,06 €	32.136

17.4.2 Attribution gratuite d'actions

Les caractéristiques des actions gratuites attribuées par la Société sur les plans en vigueur au 31 décembre 2011 sont décrites dans le tableau ci-dessous (informations au 31 décembre 2011) :

Date d'attribution par le Conseil d'administration	Nombre total d'actions attribuées	Période d'acquisition
19/12/2008	373.000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2012
12/05/2009	158.000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2012
18/12/2009	271.000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2013
11/05/2010	263.500	à partir du 1 ^{er} trimestre 2013
17/12/2010	344.000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2014
10/05/2011	173.000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2014
26/10/2011	356.139	à partir du 4 ^e trimestre 2013

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

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 11 juillet 2012 d'attribuer des actions gratuites à hauteur de 1 % du capital au jour de la décision d'attribution par le Conseil. À fin décembre 2011, 356.139 actions gratuites avaient été attribuées dans le cadre de cette autorisation.

En cas d'exercice de toutes les options de souscription et actions gratuites attribuées et attribuables, la dilution potentielle maximale ressortirait à 3,9 %.

Exercice 2011**ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DURANT L'EXERCICE À CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE (LISTE NOMINATIVE)**

Société attributrice : Nexity	Date du plan	Nombre d'actions attribuées	Valorisation des actions ⁽¹⁾	Date d'acquisition définitive	Date de disponibilité	Conditions de performance
Aucune action de performance attribuée pendant l'exercice						

(1) Selon la méthode retenue pour les comptes consolidés.

Exercice 2011**ACTIONS DE PERFORMANCE ATTRIBUÉES DÉFINITIVEMENT DURANT L'EXERCICE À CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL PAR L'ÉMETTEUR ET PAR TOUTE SOCIÉTÉ DU GROUPE (LISTE NOMINATIVE)**

Société attributrice : Nexity	Date du plan	Nombre d'actions attribuées initialement	Date d'acquisition définitive	Nombre d'actions attribuées définitivement ⁽¹⁾	Date de disponibilité	Conditions d'acquisition
M. Alain Dinin	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Hervé Denize	28/01/2008	10.000	22/02/2011	4.000	2 ans après la date d'acquisition définitive pour 50%, le solde à la fin du mandat social	Cours de Bourse et objectif de marge opérationnelle

(1) Assorti de l'obligation d'acquérir le même nombre d'actions au cours du marché.

18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1	ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ.....	214
18.1.2	Répartition du capital au 31 décembre 2011.....	214
18.1.2	Évolution de l'actionariat au cours des trois dernières années.....	214
18.1.3	Pacte d'actionnaires.....	215
18.2	CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ.....	215
18.3	ACCORD POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ.....	216

18.1 ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

18.1.1 Répartition du capital au 31 décembre 2011

Le tableau ci-dessous présente le nombre d'actions et le pourcentage de capital et de droits de vote détenus par l'ensemble des actionnaires de la Société au 31 décembre 2011 :

Actionnaires (au 31/12/2011)	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote
M. Alain Dinin ⁽¹⁾	1.928.971	3,68 %	3,68 %
Autres dirigeants	1.630.081	3,11 %	3,11 %
Autres salariés	688.056	1,31 %	1,31 %
FCPE Nexity Actions (salariés)	1.147.535	2,19 %	2,19 %
Public	19.483.374	37,18 %	37,22 %
CE Holding Promotion (ex-CNCE)	21.883.149	41,76 %	41,80 %
FSI ⁽²⁾	2.879.197	5,49 %	5,50 %
Generali ⁽²⁾	2.706.782	5,17 %	5,17 %
Titres auto-détenus	55.000	0,10 %	0,00 %
Total	52.402.145	100 %	100 %

(1) Et personnes liées

(2) Sur la base des déclarations faites à la Société

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix, sauf les titres auto-détenus qui n'ont pas de droit de vote pendant la période d'auto-détention.

18.1.2 Évolution de l'actionnariat au cours des trois dernières années

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital de la Société aux dates indiquées :

Actionnariat	2011			2010		2009	
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
M. Alain Dinin ⁽¹⁾	1.928.971	3,68 %	3,68 %	1.915.679	3,68 %	1.908.293	3,56 %
Autres dirigeants	1.630.081	3,11 %	3,11 %	1.924.135	3,70 %	2.148.913	4,01 %
Autres salariés	688.056	1,31 %	1,31 %	617.772	1,19 %	607.856	1,13 %
FCPE Nexity Relais et FCPE Nexity Actions (salariés)	1.147.535	2,19 %	2,19 %	901.726	1,73 %	840.886	1,57 %
CDC	0	0,00 %	0,00 %	0	0,00 %	0 ⁽³⁾	0,00 %
FSI	2.879.197 ⁽²⁾	5,49 %	5,50 %	2.879.197 ⁽³⁾	5,54 %	2.879.197 ⁽³⁾	5,37 %
CE Holding Promotion (ex CNCE)	21.883.149	41,76 %	41,80 %	21.883.149	42,09 %	21.883.149	40,84 %
Public	19.483.374	37,18 %	37,22 %	19.178.447	36,89 %	20.620.771	38,48 %
Generali	2.706.782 ⁽⁴⁾	5,17 %	5,17 %	2.692.782 ⁽⁵⁾	5,18 %	2.692.782 ⁽⁶⁾	5,03 %
Titres auto-détenus	55.000	0,10 %	0,00 %	0	0,00 %	0	0,00 %
Total	52.402.145	100 %	100 %	51.992.887	100 %	53.581.847	100 %

(1) Et personnes liées

(2) Sur la base de la déclaration de FSI au 31 décembre 2011

(3) Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 21 juillet 2009

(4) Sur la base de la déclaration de Generali au 31 décembre 2011

(5) Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 29 et 30 novembre 2010

(6) Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 17 novembre 2008

Au cours de l'exercice 2011, la Société a augmenté son capital :

- le 22 février 2011, d'un montant de 1.503.475 euros, par la création de 300.695 actions nouvelles résultant de l'exercice d'options de souscription d'actions au 31 décembre 2010 et d'un montant de 800.000 euros par la création de 160.000 actions résultant de l'attribution définitive d'une partie des actions attribuées gratuitement les 28 janvier et 30 avril 2008. 500 actions supplémentaires ont été créées le 27 juillet 2011 en rectification d'une erreur matérielle au titre du plan du 28 janvier 2008, soit une augmentation de capital de 2.500 euros ;
- le 30 mars 2011, d'un montant 240.950 euros, par la création de 48.190 actions nouvelles résultant de l'exercice d'options de souscription d'actions au 24 mars 2010 et d'un montant de 319.000 euros par la création de 63.800 actions résultant de l'attribution définitive d'une partie des actions attribuées gratuitement le 28 janvier 2008 ; et
- le 26 juillet 2011, d'un montant de 683.840 euros, par la création de 136.768 actions nouvelles dans le cadre de l'augmentation de capital réservée aux salariés adhérents au Plan d'Épargne Groupe Nexity, au travers du fonds commun de placement Nexity Relais 2011, agréé par l'Autorité des marchés financiers le 4 avril 2011 sous le numéro 990000106479.

Franchissements de seuils et déclarations au titre de l'article L.234-5 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers

Par courrier du 21 avril 2011, CE Holding Promotion déclarait avoir franchi à la baisse le seuil statutaire de 42 % du capital et des droits de vote de Nexity, à la suite de l'augmentation de capital résultant de l'exercice d'options de souscriptions d'actions et de l'attribution définitive gratuite d'actions.

18.1.3 Pacte d'actionnaires

Certains dirigeants actuels et certains cadres supérieurs du Groupe avaient conclu, lors de l'introduction en Bourse de la Société, un pacte d'actionnaires d'une durée de cinq ans à compter du 28 septembre 2004, modifié par un avenant en date du 12 juillet 2006. Cet accord et son avenant, aujourd'hui caducs, n'ont pas été renouvelés.

Par ailleurs, les signataires de ce pacte s'étaient engagés vis-à-vis de Caisses d'Épargne Participations (aux droits et obligations de laquelle se trouve aujourd'hui BPCE) à s'abstenir jusqu'au 28 septembre 2009 de former toute action de concert avec des tiers. Cet engagement ne subsiste, jusqu'au 23 juillet 2012, que pour Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize.

18.2 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

À la suite du rapprochement intervenu en 2007 entre Nexity et le groupe Caisse d'Épargne, Caisses d'Épargne Participations (ex-CNCE, groupe BPCE), puis, à la suite de la restructuration visée ci-dessous, CE Holding Promotion, est devenu l'actionnaire de référence de la Société et détient, au 31 décembre 2011, 41,76 % du capital.

À l'occasion d'une restructuration interne au groupe BPCE, préalablement à l'absorption de Caisses d'Épargne Participations par cette dernière, la participation détenue par Caisses d'Épargne Participations dans Nexity a été reclassée au profit de CE Holding Promotion, ayant le même actionnariat que Caisses d'Épargne Participations. À cette occasion, l'Autorité des marchés financiers a été saisie d'une demande de dérogation à l'obligation de dépôt d'un projet d'offre publique. Par une décision publiée le 15 avril 2010, l'Autorité des marchés financiers a accordé cette dérogation, sur le fondement de l'article 234-9 7° de son règlement général, considérant que (i) à l'issue de l'opération, Nexity restera contrôlée par les Caisses d'Épargne selon une détention qui demeurera inchangée par rapport à la détention actuelle et que (ii) la gouvernance de Nexity ne sera pas modifiée.

Conformément aux dispositions de l'article L.233-3-II du Code de commerce qui dispose qu'une société est "présumée exercer [un] contrôle lorsqu'elle dispose directement ou indirectement d'une fraction des droits de vote supérieure à 40 % et qu'aucun autre associé ou actionnaire ne détient directement ou indirectement une fraction supérieure à la sienne", Nexity est présumée être contrôlée par CE Holding Promotion.

18.3 ACCORD POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

À la date d'établissement du présent document de référence, la Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société.

19 OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

Voir le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice 2011 en annexe 2 au présent document de référence ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice 2010 en pages 317 à 324 du document de référence 2010 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 18 avril 2011 sous le numéro D.11-0317 et le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice 2009 en pages 316 à 324 du document de référence 2009 enregistré auprès de l'Autorité des marchés financiers le 3 mai 2010 sous le numéro D.10-0398.

Voir la note 33 des états financiers figurant à l'annexe 1.1, précisant les informations relatives aux parties liées.

Voir description du contrat de coopération industrielle entre Nexity et le groupe Caisse d'Épargne au chapitre 22 "Contrats importants".

20 INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS

20.1	DOCUMENTS CONSOLIDÉS.....	218
20.2	DOCUMENTS SOCIAUX.....	218
20.2.1	Comptes sociaux.....	218
20.2.2	Tableau du résultat des cinq derniers exercices de la société Nexity.....	219
20.2.3	Commentaires sur les comptes et le bilan de la société Nexity pour l'exercice clos le 31 décembre 2011.....	219
20.3	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES.....	222
20.3.1	Politique de distribution.....	222
20.3.2	Dividendes par action au cours des cinq derniers exercices.....	223
20.3.3	Proposition d'affectation du résultat 2011 et distribution.....	223
20.3.4	Délai de prescription.....	223
20.4	PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE.....	224
20.5	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE.....	224

20.1 DOCUMENTS CONSOLIDÉS

Les états financiers consolidés du groupe Nexity ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2011 figurent en annexe 1 du présent document de référence.

En application de l'article 28 du Règlement CE n° 809/2004 sur les prospectus, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document :

- les états financiers consolidés du Groupe et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2010 tels que présentés aux pages 247 à 315 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 18 avril 2011 sous le numéro D.11-0317 ; et
- les états financiers consolidés du Groupe et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 tels que présentés aux pages 249 à 314 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 3 mai 2010 sous le numéro D.10-0398.

Les deux documents de référence cités ci-dessus sont disponibles sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers, <http://www.amf-france.org> et sur le site de la Société <http://www.nexity.fr>.

20.2 DOCUMENTS SOCIAUX

20.2.1 Comptes sociaux

Les comptes sociaux de Nexity ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2011 figurent en annexe 4 du présent document de référence.

20.2.2 Tableau du résultat des cinq derniers exercices de la société Nexity

Date d'arrêté	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
(en euros)					
Capital en fin d'exercice					
Capital social	262.010.725	259.964.435	267.909.235	264.907.715	262.811.065
Nombre d'actions ordinaires	52.402.145	51.992.887	53.581.847	52.981.543	52.562.213
Nombre maximum d'actions à créer par droit de souscription	1.946.076	1.885.936	2.145.021	2.330.460	1.969.470
Opérations et résultats					
Chiffre d'affaires hors taxes	74.007.193	65.247.937	63.105.264	66.584.415	52.521.083
Résultat avant impôt, dotations, amortissements et provisions	72.472.549	119.443.174	(148.513.670)	182.196.353	103.102.695
Impôt sur les bénéfices	33.953.447	13.962.954	34.946.203	21.819.360	14.086.927
Dotations nettes amortissements et provisions	(133.827.001)	78.991.051	73.350.460	(200.190.749)	(23.681.780)
Résultat net	(27.401.005)	212.397.179	(40.217.007)	3.824.964	93.507.843
Résultat distribué	105.668.090	313.594.354	85.730.955	79.472.315	105.124.426
Résultat par action					
Résultat après impôt, participation, avant dotations amortissements et provisions	2,03	2,57	(2,12)	3,85	2,23
Résultat après impôt, participation, dotations amortissements et provisions	(0,52)	4,09	(0,75)	0,07	1,78
Dividende distribué	2,00 ⁽²⁾	6,00 ⁽¹⁾	1,60	1,50	2,00
Personnel					
Effectif moyen	209	188	183	185	157
Masse salariale	20.162.468	18.168.914	15.841.798	18.088.870	13.666.790
Sommes versées en avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales...)	9.060.006	8.117.353	7.264.254	8.260.853	6.344.986

(1) Y compris la distribution exceptionnelle de 4 euros approuvés à l'Assemblée générale du 23 septembre 2011.

(2) Sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 10 mai 2012.

20.2.3 Commentaires sur les comptes et le bilan de la société Nexity pour l'exercice clos le 31 décembre 2011

20.2.3.1 PRÉSENTATION

Activité de la Société

La Société est la holding de tête du groupe Nexity.

Faits marquants de l'exercice

Financement :

- diminution des utilisations de crédit au 1^{er} trimestre 2011 : remboursement par anticipation du crédit Natixis pour 24,5 millions d'euros et remboursement du tirage de 210,5 millions d'euros sur le crédit Palatine ; et
- renégociation du crédit Palatine pour le transformer en ouverture de crédit, suivie d'une prorogation de 18 mois de son échéance, soit jusqu'au 31 décembre 2014. Cette ligne de crédit de 200 millions d'euros au 31 décembre 2011 (puis 170 millions d'euros à compter de mai 2012) n'était pas utilisée au 31 décembre 2011.

Paiement de dividendes : après le versement d'un dividende de 2 euros par action en mai 2011, un dividende exceptionnel de 4 euros par action a été distribué en septembre 2011. La société a ainsi versé 313,6 millions d'euros à ses actionnaires au cours de l'exercice 2011.

Filiales et Participations : des dotations financières nettes à hauteur de 155,1 millions d'euros ont été constatées au 31 décembre 2011 correspondant aux quotes-parts de situation nette détenues et aux évaluations induites par les perspectives de résultat des filiales. Principalement, ces dépréciations sont relatives aux activités du pôle Services et Réseaux.

Activité des filiales et participations

La Société contrôle les principales filiales opérationnelles du Groupe :

- la société Nexity Logement, holding du pôle Immobilier résidentiel, regroupant l'activité de promotion de logements neufs en France et de lots de terrains à bâtir (lotissement) ;
- la société Nexity Immobilier d'entreprise, qui concourt aux activités du pôle Immobilier d'entreprise ;
- les sociétés Nexity Lamy, Saggel Holding, GCE Services Immobiliers, Nexity Franchises et Iselection, regroupant les activités du pôle Services et Réseaux ; et
- la société Villes & Projets qui intervient sur des projets de régénération urbaine et la société Nexity Reim qui réalise des prestations d'asset management.

La Société contrôle également les principales filiales opérant à l'étranger, ainsi que des structures supports de programmes d'opérations de promotion.

Évolution et perspectives d'avenir de la Société

La Société a vocation à maintenir ses participations dans ses filiales opérationnelles.

20.2.3.2 COMPTE DE RÉSULTAT DE LA SOCIÉTÉ NEXITY POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2011

Résultat d'exploitation

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 74,0 millions d'euros en 2011, contre un chiffre d'affaires de 65,2 millions d'euros en 2010. Le chiffre d'affaires correspond principalement aux honoraires d'assistance et à la redevance de marque que facture Nexity aux filiales du Groupe.

Les charges d'exploitation, nettes des reprises de provisions, qui s'élèvent à 86,2 millions d'euros en 2011, contre 71,6 millions d'euros en 2010, correspondent aux frais généraux de la holding. La progression des charges constatée en 2011 intègre des charges non récurrentes liées au projet d'entreprise Nexity Demain à hauteur de 6,5 millions d'euros.

Le résultat d'exploitation s'établit à -12,2 millions d'euros, contre -6,4 millions d'euros en 2010.

Résultat financier

Le résultat financier s'élève à -48,2 millions d'euros en 2011 contre 207,6 millions d'euros en 2010.

Le résultat financier se décompose de la manière suivante :

- 101,4 millions d'euros au titre des dividendes et quotes-parts de résultats reçus des filiales et participations du Groupe contre 131,0 millions d'euros en 2010 ;
- -159,6 millions d'euros au titre des différents mouvements de dotations et reprises sur les comptes courants et titres de participation contre 71,6 millions d'euros en 2010. La variation de ces provisions provient principalement des variations de valorisation des titres de participation qui suivent les évolutions des calculs des tests de dépréciation ; et
- 9,9 millions d'euros au titre des produits financiers de trésorerie (contre un produit de 5,1 millions d'euros en 2010), résultant de 20,7 millions d'euros de produits financiers pour les produits nets de VMP et les intérêts sur les comptes courants prêtés aux filiales, minorés de 10,1 millions d'euros de charges financières pour les intérêts sur les concours bancaires et les comptes courants des filiales prêteuses à Nexity.

Résultat net

Le résultat exceptionnel s'établit à -0,9 million d'euros en 2011 et tient principalement compte des moins-values nettes liées à la cession interne de Nexity Commerces et Geprim (contre -2,8 millions d'euros en 2010).

L'impôt sur les sociétés, qui comprend le produit d'intégration fiscale, s'établit à 34,0 millions d'euros, contre 14,0 millions d'euros en 2010.

Compte tenu de ces éléments, le résultat net de la Société s'élève à -27,4 millions d'euros (contre 212,4 millions d'euros en 2010).

Effectif

En 2011, l'effectif moyen s'est élevé à 209 collaborateurs, contre 188 en 2010.

Charges non déductibles fiscalement

En 2011, la société a réalisé 66.718 euros de dépenses visées à l'article 39.4 du Code général des impôts.

20.2.3.3 SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ NEXITY AU 31 DÉCEMBRE 2011**Évolution des capitaux propres**

Les capitaux propres au 31 décembre 2011 s'élèvent à 2.021,1 millions d'euros, en baisse de 336,3 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2010.

Cette évolution des capitaux propres correspond aux principaux éléments suivants :

• Augmentations de capital pour (i) un programme réservé aux salariés et (ii) la levée d'options de souscription d'actions (y compris primes d'émission) :	4,7 millions d'euros
• Résultat de l'exercice :	-27,4 millions d'euros
• Dividendes versés au cours de l'exercice :	-313,6 millions d'euros

Situation d'endettement net

Les dettes financières nettes s'élèvent à 158,5 millions d'euros, contre 76,6 millions d'euros au 31 décembre 2010 (hors comptes courants liés à l'intégration fiscale). Elles correspondent au solde net des comptes courants pour 155,1 millions d'euros et aux découverts bancaires pour 3,5 millions d'euros. Les encours de comptes courants se décomposent en 391,7 millions d'euros de comptes courants prêtés par les filiales, nets de 236,7 millions d'euros de comptes courants prêtés aux filiales.

La trésorerie diminue de 188,7 millions d'euros au 31 décembre 2011 à 325,8 millions d'euros (comparé à 514,5 millions d'euros au 31 décembre 2010).

La trésorerie nette des dettes financières passe de 437,9 millions d'euros au 31 décembre 2010 à 167,3 millions d'euros au 31 décembre 2011, soit -270,7 millions d'euros. Cette variation tient principalement compte des points suivants :

- paiement de dividendes aux actionnaires pour 313,6 millions d'euros ;
- augmentation de capital aux filiales pour 42 millions d'euros permettant d'apporter des fonds propres aux sociétés réalisant des portages fonciers ;
- acquisition du solde des actions Iselection pour 34,3 millions d'euros ; et
- compensée par l'encaissement de dividendes des filiales pour 106,1 millions d'euros.

Échéancier des comptes fournisseurs

La loi LME du 4 août 2008 prévoit le règlement des fournisseurs dans le délai maximal de 45 jours fin de mois, ou 60 jours calendaires.

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés s'établissent à 14,8 millions d'euros au 31 décembre 2011, contre 12,8 millions d'euros au 31 décembre 2010. Leur échéancier est le suivant :

DETTES FOURNISSEURS

(en milliers d'euros)	Total	Payables avant le 31/01/N+1	Payables avant le 28/02/N+1	Payables après le 28/02/N+1	Autres	Factures non parvenues
2011	14.798	3.503	0	0	233	11.062
2010	12.752	637	0	0	1.160	10.955

Les dettes fournisseurs présentées dans la colonne Autres incluent essentiellement des factures en litige ou en cours de validation.

20.3 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

20.3.1 Politique de distribution

À l'occasion de la communication sur l'activité commerciale et les résultats 2011, la Société a indiqué qu'elle entendait proposer à l'Assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice 2011 le versement d'un dividende de 2 euros par action.

La Société ne garantit pas le montant des dividendes qui seront effectivement versés. Le montant du dividende est apprécié, pour chaque exercice, en fonction de l'analyse des bénéfices de la Société, de sa situation financière et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration.

20.3.2 Dividendes par action au cours des cinq derniers exercices

Exercice	Nombre d'actions	Dividende par action	Distribution globale
2006	32.338.567	1,90 euro	61.443.277
2007	52.562.213	2,00 euros	105.124.426
2008	52.981.543	1,50 euro ⁽¹⁾	79.472.314
2009	53.581.847	1,60 euro ⁽²⁾	85.730.955
2010	51.992.887	2,00 euros ⁽¹⁾	103.985.774
2010	52.402.145	4,00 euros ⁽³⁾	209.608.580

(1) Le montant du dividende perçu est éligible pour les personnes qui peuvent en bénéficier, à la réfaction de 40 % prévue à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

(2) Le montant du dividende perçu est éligible, à hauteur de 0,354 euro, pour les personnes qui peuvent en bénéficier, à la réfaction de 40 % prévue à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

(3) Le montant du dividende perçu est éligible, à hauteur de 1,974 euro, pour les personnes qui peuvent en bénéficier, à la réfaction de 40 % prévue à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

20.3.3 Proposition d'affectation du résultat 2011 et distribution

Il est proposé à l'Assemblée générale :

- d'imputer la perte de l'exercice clos au 31 décembre 2011, soit -27.401.005,33 euros sur le compte "Prime d'apport" qui s'établirait alors à 1.041.673.885,12 euros ; et
- après avoir constaté que le montant du compte « Report à nouveau » s'élève à 0 euro, que le compte « Prime d'apport » s'élève après affectation de la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2011 à 1.041.673.885,12 euros, de décider de verser aux actionnaires la somme de 2 euros par action, soit un montant global de 105.668.090 euros, prélevée en totalité sur le compte « Prime d'apport » qui serait ainsi ramené à 936.005.795,12 euros.

La distribution des sommes prélevées sur le compte « Prime d'apport », à hauteur du montant global de 105.668.090 euros, soit 2 euros par action, a la nature fiscale d'un remboursement d'apport.

Si lors de la mise en paiement des sommes distribuées, la Société détenait certaines de ses propres actions, la somme correspondant aux distributions non versées en raison de ces actions serait affecté au compte "Report à nouveau".

Le dividende serait mis en paiement à compter du 18 mai 2012.

Compte tenu de cette affectation et de cette distribution, les capitaux propres de la Société seraient de 1.915.462.479,03 euros après distribution.

20.3.4 Délai de prescription

Les dividendes non réclamés dans un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement sont prescrits au profit de l'État.

20.4 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Le Groupe s'efforce de prévenir les procédures contentieuses par le biais notamment de la mise en place de contrats-cadre, la diffusion régulière d'une information juridique et de la mise en place de formations ciblées dispensées aux collaborateurs selon leur domaine d'activité. Dans la même optique, le Groupe travaille avec des avocats spécialisés qui interviennent de manière récurrente sur ses dossiers, justifiant ainsi d'une bonne connaissance du Groupe. Enfin, le Groupe a mis en place un service après-vente qui s'efforce de régler les situations conflictuelles à l'amiable (pour de plus amples détails sur le service après-vente, voir paragraphes 4.4.2 "Politique en matière d'assurances" et 4.4.3 "Principaux contrats d'assurance").

Le Groupe est partie à un certain nombre de litiges qui relèvent du cours normal de son activité. La plupart des procédures contentieuses sont couvertes par des assurances souscrites par le Groupe et sont provisionnées au minimum à hauteur de la franchise d'assurance. Nexity considère que les provisions pour litiges constituées représentent une couverture raisonnable de ces litiges.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont le Groupe a connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

20.5 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE

À la connaissance de la Société, et après prise en compte des informations mentionnées au paragraphe 12.1 "Évolutions récentes" du présent document de référence, aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société ou du Groupe n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice 2011.

21 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL ET DISPOSITIONS STATUTAIRES

21.1	INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL	226
21.1.1	Capital social	226
21.1.2	Titres non représentatifs du capital	226
21.1.3	Titres auto-détenus	226
21.1.4	Autres titres donnant accès au capital	229
21.1.5	Nantissements d'actions	229
21.1.6	Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe	230
21.1.7	Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices	230
21.2	DISPOSITIONS STATUTAIRES	231
21.2.1	Objet social	231
21.2.2	Exercice social	232
21.2.3	Répartition statutaire des bénéfices	232
21.2.4	Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions	232
21.2.5	Assemblées générales	232
21.2.6	Forme des actions et identification des actionnaires	233
21.2.7	Franchissements de seuils	233

21.1 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

21.1.1 Capital social

Au 31 décembre 2011, le capital de la Société s'élève à la somme de 262.010.725 euros, divisé en 52.402.145 actions d'une valeur nominale de 5 euros chacune entièrement libérées.

21.1.2 Titres non représentatifs du capital

À la date d'enregistrement du présent document de référence, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

21.1.3 Titres auto-détenus

L'Assemblée générale du 11 mai 2011 a adopté une résolution autorisant le Conseil d'administration, pendant une période de dix-huit mois, à faire acheter ses propres actions par la Société dans le cadre des dispositions de l'article L.225-209 du Code de commerce et dans le respect des conditions définies dans les articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement européen n° 2273/2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003.

Aux termes de cette autorisation, l'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange des actions de la Société peuvent être effectués, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, par tous moyens et selon toutes modalités, à tout moment sauf en période d'offre publique d'achat ou d'échange initiée par la Société ou visant les titres de celle-ci, en une ou plusieurs fois, en ce compris par transactions de blocs d'actions ou transactions de gré à gré (qui pourront atteindre la totalité du programme), par le recours à des contrats financiers ou à des bons ou valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou par la mise en place de stratégies optionnelles (pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre), ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la Société détenues par cette dernière, dans la limite de détention de 10 % du capital ; ce seuil étant, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à l'Assemblée générale du 11 mai 2011.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société :

- de conserver les actions et de les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers ;
- de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers ;
- d'attribuer les actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société et/ou des sociétés de son Groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options d'achat d'actions prévu par les articles L.225-179 et suivants du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L.225-197-1 à L.225-197-3 du Code de commerce et (iv) d'un plan d'épargne d'entreprise, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;
- de remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;
- d'annuler les actions totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action) ; et

- d'opérer sur ses propres actions en vue de toute autre finalité autorisée ou qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables ou qui viendrait à être reconnue comme pratique de marché par l'Autorité des marchés financiers. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Le 11 mai 2011, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du même jour, la Société a lancé un programme de rachat d'actions avec pour premier objectif de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers.

Ce programme faisait suite à celui lancé le 19 mai 2010, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du 12 mai avec un objectif premier identique.

Les actions acquises par la Société l'ont été dans le cadre du contrat de liquidité conclu en novembre 2008 avec la société Rothschild et Compagnie Banque, intervenant en qualité de Prestataire de Service d'Investissement (PSI). Un montant de 2 millions d'euros a été affecté au compte de liquidité pour la mise en œuvre de ce contrat.

Informations cumulées 2011	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme lancé le 11 mai 2011	52.264.877	100,00%
Capital auto-détenu de manière directe et indirecte au début du programme	0	0,00%
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2010	0	
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2011	55.000	0,11%
Nombre de titres achetés dans l'année	385.147	
Nombre de titres vendus dans l'année	330.147	
Cours moyen des achats (en euros)	29,79	
Cours moyen des ventes (en euros)	30,89	
Valeur comptable du portefeuille (en euros)	1.273.056	
Valeur nominale du portefeuille (en euros) ⁽¹⁾	963.600	

(1) Sur la base du cours au 31 décembre 2011

21.1.3.1 ÉTAT DES AUTORISATIONS CONSENTIES PAR LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE LA SOCIÉTÉ

Le tableau suivant présente un récapitulatif des autorisations consenties par les Assemblées générales mixtes des 12 mai 2010 et 11 mai 2011, valables à la date du présent document ou ayant fait l'objet d'une utilisation au cours de l'exercice 2011 :

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
Émissions de titres			
1. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 11 mai 2011 14 mois, soit 11 juillet 2012	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 356.139 actions lors du CA du 26 octobre 2011.
2. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 12 mai 2010 14 mois, soit 12 juillet 2011, caduque depuis l'AG du 11 mai 2011 ⁽¹⁾	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 173.000 actions lors du CA du 10 mai 2011. une précédente attribution gratuite de 344.000 actions avait été décidée lors du CA du 17 décembre 2010.
3. Émissions avec droit préférentiel Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	70 millions d'euros ⁽²⁾	Non utilisée
4. Émissions sans droit préférentiel ouvertes au public Augmentation de capital par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	60 millions d'euros ⁽³⁾⁽⁴⁾	Non utilisée
5. Émissions sans droit préférentiel ouvertes aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II article L.412-2 du Code monétaire et financier) Augmentation de capital par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	60 millions d'euros ⁽⁴⁾⁽⁵⁾ dans la limite de 20% du capital de la Société par période de 12 mois courant à compter de l'utilisation de la délégation.	Non utilisée
6. Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	70 millions d'euros ⁽³⁾	Non utilisée
7. Émission en vue de rémunérer des apports de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	60 millions d'euros ⁽⁵⁾	Non utilisée
8. Émission d'actions, de titres ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres ou valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	10% du capital à la date d'utilisation de la délégation ⁽³⁾	Non utilisée
9. Augmentation de capital en période d'offre publique	AG du 12 mai 2010 18 mois, soit jusqu'au 12 novembre 2011	Plafonds prévus par les autorisations applicables en vigueur visées ci-dessus	Non utilisée

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
Émissions réservées aux salariés			
10. Émissions réservées aux salariés	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	1% du capital dilué au jour de l'AG du 12 mai 2010	Décision par le PDG de proposer une émission de 160.000 actions le 31 mars 2011 sur délégation du CA du 30 mars 2011. Constatation de la réalisation définitive par le PDG le 26 juillet 2011 à hauteur de 136.768 actions.
Rachat d'actions et réduction du capital social			
Rachat de ses actions par la Société	AG du 11 mai 2011 18 mois, soit jusqu'au 11 novembre 2012	10% du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 11 mai 2011.	voir note 14.3 des états financiers de l'annexe 1
Réduction du capital social par annulation d'actions auto-détenues	AG du 11 mai 2011 18 mois, soit jusqu'au 11 novembre 2012	10% du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 11 mai 2011, par période de 24 mois.	Non utilisée

(1) Autorisation remplacée par une nouvelle autorisation donnée par l'AG du 11 mai 2011.

(2) Dans le cas d'une émission de titres de créances avec maintien du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 300 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 70 millions d'euros.

(3) Ce montant vient s'imputer sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription.

(4) Dans le cas d'une émission de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 250 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 60 millions d'euros. Ces montants viennent s'imputer sur le montant maximum de 300 millions d'euros des émissions de titres de créances avec maintien du droit préférentiel de souscription et l'augmentation de capital vient s'imputer sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription.

(5) Ce montant vient s'imputer sur le montant global maximum de 60 millions d'euros des émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription, qui s'impute lui-même sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription.

21.1.3.2 OPTIONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS

Voir paragraphe 17.4.1 "Options de souscription et d'achat d'actions".

21.1.3.3 ATTRIBUTIONS GRATUITES D' ACTIONS

Voir paragraphe 17.4.2 "Attribution gratuite d'actions".

21.1.4 Autres titres donnant accès au capital

Il n'existe actuellement aucun autre titre pouvant donner accès au capital de la Société.

21.1.5 Nantissements d'actions

À la date d'enregistrement du présent document de référence, aucun nantissement d'action de la Société n'a été dénoncé à cette dernière.

21.1.6 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe

Dans le cadre de la coentreprise de droit italien mise en place en Italie du Nord avec un partenaire local dans le domaine de la promotion résidentielle (Nexity Residenziale), détenue à hauteur de 60 % par Nexity et de 40 % par le partenaire local, Nexity dispose d'un mécanisme d'options d'achat pouvant lui assurer la détention intégrale à terme du capital de cette société.

Le 30 décembre 2011, le Groupe a conclu un accord de partenariat avec le groupe La Française AM dans le domaine de *property management* (administration de biens et transaction à destination d'une clientèle essentiellement professionnelle). Cet accord a abouti à la création d'une société commune dont le Groupe détient 75,36 %. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie d'un mécanisme pouvant lui assurer à terme la détention intégrale du capital social.

21.1.7 Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices

Date de la décision	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Valeur nominale des actions	Montant nominal de l'augmentation/ la réduction de capital	Montant total de la prime d'émission, d'apport ou de fusion	Montant cumulé du capital	Nombre cumulé d'actions
24/02/2009	Augmentation de capital au 24/02/2009 en numéraire	4.170 ⁽¹⁾	5 €	20.850 €	1.625 €	264.928.565 €	52.985.713
24/02/2009	Augmentation de capital au 24/02/2009 par incorporation partielle du poste "Prime d'émission"	154.000 ⁽²⁾	5 €	770.000 €	(770.000) €	265.698.565 €	53.139.713
30/07/2009	Augmentation de capital au 30/06/2009 en numéraire	56.799 ⁽¹⁾	5 €	283.995 €	2.600 €	265.982.560 €	53.196.512
30/07/2009	Augmentation de capital au 30/07/2009 en numéraire	250.000 ⁽³⁾	5 €	1.250.000 €	1.460.000 €	267.232.560 €	53.446.512
04/02/2010	Augmentation de capital au 31/12/2009 en numéraire	135.335 ⁽¹⁾	5 €	676.675 €	506.202 €	267.909.235 €	53.581.847
28/07/2010	Augmentation de capital au 30/06/2010 en numéraire	261.815 ⁽⁴⁾	5 €	1.309.075 €	2.392.321,10 €	269.218.310 €	53.843.662
30/07/2010	Augmentation de capital au 30/07/2010 en numéraire	155.219 ⁽⁵⁾	5 €	776.095 €	2.506.786,85 €	269.994.405€	53.998.881
24/11/2010	Augmentation de capital au 31/10/2010 en numéraire	113.801 ⁽⁴⁾	5 €	569.005 €	879.619,58 €	270.563.410€	54.112.682
24/11/2010	Réduction de capital	(2.420.490) ⁽⁶⁾	5 €	(12.120.450)€	(53.861.331,52) €	258.460.960€	51.692.192
22/02/2011	Augmentation de capital au 31/12/2010 en numéraire	300.695 ⁽⁴⁾	5 €	1.503.475 €	3.626.381,70 €	259.964.435€	51.992.887
22/02/2011	Augmentation de capital au 22/02/2011 par incorporation partielle du poste "Prime d'émission"	160.000 ⁽²⁾	5 €	800.000 €	(800.000) €	260.764.435€	52.152.887
30/03/2011	Augmentation de capital au 24/03/2011 en numéraire	48.190 ⁽⁷⁾	5 €	240.950 €	581.171,40 €	261.005.385 €	52.201.077
30/03/2011	Augmentation de capital au 30/03/2011 par incorporation partielle du poste "Prime d'émission"	63.800 ⁽²⁾	5 €	319.000 €	(319.000) €	261.324.385 €	52.264.877

Date de la décision	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Valeur nominale des actions	Montant nominal de l'augmentation/ la réduction de capital	Montant total de la prime d'émission, d'apport ou de fusion	Montant cumulé du capital	Nombre cumulé d'actions
26/07/2011	Augmentation de capital au 26/07/2011 en numéraire	136.768 ⁽⁶⁾	5 €	683.840 €	3.074.544,64 €	262.008.225 €	52.401.465
27/07/2011	Augmentation de capital au 27/07/2011 par incorporation partielle du poste "Prime d'émission"	500 ⁽²⁾	5 €	2.500 €	(2.500) €	262.010.725 €	52.402.145

(1) Actions créées à la suite de l'exercice d'options de souscription d'actions en 2009.

(2) Actions créées à la suite d'attribution gratuite définitive d'actions.

(3) Actions créées à la suite de l'augmentation de capital réservée aux salariés décidée le 9 mars 2009.

(4) Actions créées à la suite de l'exercice d'options de souscription d'actions en 2010.

(5) Actions créées à la suite de l'augmentation de capital réservée aux salariés décidée le 10 mars 2010.

(6) Actions annulées suite au plan de rachat d'action en vue de leur annulation.

(7) Actions créées à la suite de l'exercice d'options de souscription d'actions en 2011.

(8) Actions créées à la suite de l'augmentation de capital réservée aux salariés décidée le 31 mars 2011.

En outre, les augmentations de capital suivantes ont été constatées au cours des trois premiers mois de l'exercice 2012 :

Date de la décision	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Valeur nominale des actions	Montant nominal de l'augmentation/ la réduction de capital	Montant total de la prime d'émission, d'apport ou de fusion	Montant cumulé du capital	Nombre cumulé d'actions
21/02/12	Augmentation de capital au 21/02/2012 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	180.800 ⁽¹⁾	5 €	904.000 €	(904.000) €	262.914.725 €	52.582.945
28/03/12	Augmentation de capital au 28/03/2012 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	251.100 ⁽¹⁾	5 €	1.255.500 €	(1.255.500) €	264.170.225 €	52.834.045

(1) Actions créées à la suite d'attribution gratuite définitive d'actions

21.2 DISPOSITIONS STATUTAIRES

21.2.1 Objet social

Aux termes de l'article 2 de ses statuts, la Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- le développement et la promotion de logements et d'immobilier d'entreprise, neufs et anciens, en France et à l'étranger, en ce compris l'aménagement, le lotissement et la rénovation de biens immobiliers de toute nature, et la prestation de services dans le domaine du développement, de la promotion et du conseil immobiliers à destination des particuliers et des entreprises et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant aux activités précitées ;
- la prise de tous intérêts et participations, par tout moyen et sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés, française ou étrangère, commerciale, industrielle ou financière, immobilière ou mobilière notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupement d'intérêt économique, ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;

- la participation à la gestion et à l'administration de sociétés ou de fonds d'investissements dont l'objet est la prise de tous intérêts et participations, par tout moyen et sous quelque forme que ce soit, de toutes sociétés, affaires ou entreprises, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupement d'intérêt économique, ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations et notamment la prestation de services dans le domaine du développement, de la promotion et du conseil immobiliers à destination des particuliers et des entreprises et l'assistance directe ou indirecte, technique ou administrative à toutes les filiales de la Société ;
- tous investissements de nature mobilière ou immobilière, toute gestion de biens meubles et immeubles, toutes études financières et autres ; et
- généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement.

21.2.2 Exercice social

Chaque exercice social de la Société a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

21.2.3 Répartition statutaire des bénéfices

Chaque action donne droit, dans les bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est d'abord prélevé (i) cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale, prélèvement qui cessera d'être obligatoire lorsque ledit fonds aura atteint le dixième du capital, mais reprendra son cours si, pour une cause quelconque, cette quotité n'est plus atteinte et (ii) toutes sommes à porter en réserve en application de la loi.

Le solde, augmenté du report bénéficiaire, constitue le bénéfice distribuable.

Les dividendes doivent être réglés dans un délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice social, sauf prolongation de ce délai par décision de justice. Le Conseil d'administration peut, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires, mettre en distribution un ou plusieurs acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice.

21.2.4 Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions

Toute modification du capital ou des droits de vote attachés aux titres qui le composent est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

21.2.5 Assemblées générales

21.2.5.1 CONVOCATION AUX ASSEMBLÉES

Les Assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Les décisions des actionnaires sont prises en Assemblées générales ordinaires, extraordinaires, spéciales ou mixtes selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

21.2.5.2 PARTICIPATION AUX ASSEMBLÉES

Aux termes de l'article 19 des statuts, tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues à l'article L.225-106 du Code de commerce.

Le droit des actionnaires de participer aux Assemblées générales est subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur enregistrement comptable au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, dans les comptes tenus par la Société ; et
- pour les titulaires d'actions au porteur, à leur enregistrement comptable au troisième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, dans les comptes tenus par l'intermédiaire habilité. L'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ou par toute autre personne physique ou morale de son choix. Il peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis préalable et l'avis de convocation à l'Assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. Tout actionnaire pourra transmettre, et révoquer, par voie électronique des formulaires de procuration. La signature électronique de ce formulaire prend la forme, sur décision préalable du Conseil d'administration publiée dans l'avis préalable et l'avis de convocation à l'Assemblée, (i) soit de la signature électronique sécurisée au sens du décret n° 2001-272 du 30 mars 2001 pris pour l'application de l'article 1316-4 du Code civil et relatif à la signature électronique, (ii) soit d'un autre procédé fiable d'identification répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil. L'assistance personnelle de l'actionnaire à l'Assemblée annule tout vote par correspondance, à distance ou tout vote par procuration. De même, en cas de conflit entre le vote par procuration et le vote par correspondance, le vote par procuration prime le vote par correspondance, quelle que soit la date respective de leur émission. En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société, trois jours calendaires au moins avant la date de l'Assemblée. Les instructions données par la voie électronique, dans les conditions fixées par la loi et le Conseil d'administration, comportant procuration ou pouvoir, peuvent valablement parvenir à la Société jusqu'à 15 heures, heure de Paris, la veille de la réunion de l'Assemblée générale.

21.2.5.3 DROIT DE VOTE

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Des projets de modifications de ces dispositions statutaires sont soumis à l'approbation de la prochaine Assemblée générale des actionnaires, en vue de les adapter aux nouvelles dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

21.2.6 Forme des actions et identification des actionnaires

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales et réglementaires en vigueur et des statuts de la Société, elles sont obligatoirement nominatives jusqu'à ce qu'elles soient intégralement libérées.

21.2.7 Franchissements de seuils

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui viendrait à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 33 ^{1/3} %, 50 %, 66 ^{2/3} %, 90 % ou 95 % du capital ou des droits de vote de la Société, devra informer la Société et l'Autorité des marchés financiers dans un délai de quatre jours de Bourse à compter du franchissement du seuil de participation, du nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède. Ces obligations d'information s'appliquent selon les mêmes délais en cas de franchissement à la baisse des seuils mentionnés ci-dessus.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation.

Dispositions statutaires

En outre, aux termes des statuts de la Société, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant plus de 5 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société puis, au-delà, toute tranche supplémentaire de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quatre jours de Bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui sont potentiellement attachés. Ces informations sont également transmises à la Société, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation devient inférieure aux seuils visés ci-dessus.

L'inobservation des dispositions qui précèdent est sanctionnée, à la demande (consignée au procès-verbal de l'Assemblée générale) d'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction au moins égale à 5 % du capital ou des droits de vote de la Société, par la privation des droits de vote pour les actions ou droits qui y sont attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

Toute personne, sous réserve des exceptions prévues par les dispositions légales, qui détient, seule ou de concert, au titre d'une ou plusieurs opérations de cession temporaire portant sur ces actions ou de toute opération lui donnant le droit ou lui faisant obligation de revendre ou de restituer ces actions au cédant, un nombre d'actions représentant plus de 0,5 % des droits de vote, informe la Société et l'AMF, au plus tard le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris, et lorsque le contrat organisant cette opération demeure en vigueur à cette date, du nombre total d'actions qu'elle possède à titre temporaire. Cette déclaration doit comporter, outre le nombre d'actions acquises au titre de l'une des opérations susmentionnées, l'identité du cédant, la date et l'échéance du contrat relatif à l'opération et, s'il y a lieu, la convention de vote. La Société publie ces informations dans les conditions et selon les modalités prévues par le Règlement général de l'AMF.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions acquises au titre de l'une des opérations mentionnées ci-dessus sont privées de droit de vote pour l'assemblée d'actionnaires concernée et pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à la revente ou la restitution desdites actions.

22 CONTRATS IMPORTANTS

COOPÉRATION INDUSTRIELLE ENTRE NEXITY ET LES CAISSES D'ÉPARGNE

Dans le cadre des apports réalisés en 2007, Nexity et la CNCE ont conclu une convention prévoyant une coopération industrielle entre Nexity et diverses sociétés du groupe Caisse d'Épargne pour une durée de cinq années, portant sur la mise en commun des activités de Nexity avec les activités immobilières et de services immobiliers concurrentiels de la CNCE (notamment les activités du Crédit Foncier de France), et ayant pour objectif le développement et le renforcement des relations entre Nexity et le groupe Caisse d'Épargne à travers la distribution croisée de produits et services, notamment (i) dans la vente de produits immobiliers, (ii) dans les relations avec les collectivités publiques, (iii) dans les métiers de services immobiliers et (iv) dans la prescription par Nexity auprès de ses clients de produits de crédit immobilier développés par le groupe Caisse d'Épargne. En outre, cette coopération incluait le développement des métiers de Nexity à l'international.

La cession par Nexity à la CNCE de sa participation dans le Crédit Foncier de France, puis la restructuration profonde de l'actionnaire de référence de Nexity par l'effet du rapprochement de la CNCE et des Banques Populaires au sein du nouveau groupe BPCE, pour lequel l'immobilier ne constitue plus un axe stratégique, ont remis en cause la portée pratique de ce partenariat. Il n'est pas prévu de renouveler celui-ci à son terme en juillet 2012.

Le partenariat entre les deux groupes s'est concentré en pratique sur l'accord de distribution conclu entre Iselection et le réseau des Caisses d'Épargne, qui a été étendu en 2011 à quelques membres du réseau des Banques Populaires, et prorogé jusqu'en 2014, pour ce qui concerne la quasi-intégralité des Caisses Régionales composant le réseau des Caisses d'Épargne.

23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS

Non applicable.

24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques sur la Société et le document d'information annuel sont accessibles sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : <http://www.nexity.fr>, et une copie peut en être obtenue au siège de Nexity, 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris La Défense Cedex.

Les statuts de la Société ainsi que les procès-verbaux d'Assemblées générales, les rapports des Commissaires aux comptes, la liste de ses filiales, ses comptes sociaux et tous autres documents sociaux peuvent être consultés au siège social de la Société.

Relations investisseurs

Olivier Seux

Directeur des relations investisseurs

Téléphone : 01 71 12 15 49

investorrelations@nexity.fr

Adresse : Nexity, 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris La Défense Cedex

25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Pour la liste des filiales et participations de la Société, voir les annexes A, B et C des comptes consolidés pour l'exercice 2011 figurant en annexe 1.

A ANNEXES

ANNEXE 1	A.1.1 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011.....	245
	A.1.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS.....	311
ANNEXE 2	A.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS.....	313
ANNEXE 3	A.3.1 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE.....	321
	A.3.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ NEXITY.....	339
ANNEXE 4	A.4.1 COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2011.....	341
	A.4.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS.....	364
ANNEXE 5	A.5 TABLE DES CONCORDANCES AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DANS LE RAPPORT DE GESTION.....	366

A.1.1 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

Bilan consolidé au 31 décembre 2011	246
Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2011	248
État du résultat net global consolidé au 31 décembre 2011	249
Variation des capitaux propres consolidés au 31 décembre 2011	250
Tableau des flux de trésorerie consolidés au 31 décembre 2011	251

Notes aux États financiers consolidés au 31 décembre 2011

252

GÉNÉRALITÉS

252

Note 1	Présentation et faits marquants	252
Note 2	Principes comptables	253
Note 3	Périmètre de consolidation	261
Note 4	Regroupement d'entreprises	262
Note 5	Informations sectorielles et données chiffrées	263

BILAN – ACTIF

268

Note 6	Immobilisations	268
Note 7	Titres mis en équivalence	270
Note 8	Autres actifs financiers	271
Note 9	Stocks et encours	271
Note 10	Créances clients et autres débiteurs	271
Note 11	Autres actifs courants	272
Note 12	Autres créances financières	272
Note 13	Trésorerie et équivalents de trésorerie	272

BILAN – PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

273

Note 14	Capitaux propres consolidés	273
Note 15	Emprunts et dettes financières	277
Note 16	Provisions courantes et non courantes	278
Note 17	Autres passifs courants	279

COMPTE DE RÉSULTAT

279

Note 18	Charges de personnel	279
Note 19	Charges externes et autres charges	280
Note 20	Résultat financier	280
Note 21	Impôts	281
Note 22	Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	283
Note 23	Résultats par action	283

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

284

Note 24	Tableau des flux de trésorerie consolidés	284
Note 25	Besoin en fonds de roulement	284
Note 26	Endettement net, lignes de crédit, instruments dérivés	285
Note 27	Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable	290
Note 28	Engagements hors bilan	291
Note 29	Effectifs du Groupe	294
Note 30	Avantages du personnel	295
Note 31	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leur réseau	296
Note 32	Information relative aux sociétés consolidées par intégration proportionnelle	297
Note 33	Informations relatives aux parties liées	298
Note 34	Événements postérieurs à la clôture	299

ANNEXES

300

Annexe A –	Liste des sociétés consolidées intégrées globalement (hors SCI)	300
Annexe B –	Liste des sociétés consolidées selon le mode proportionnel	308
Annexe C –	Liste des sociétés consolidées par mises en équivalence	310

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2011**ACTIF**

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2011	31/12/2010
Actifs non courants			
Goodwill	6.1	953.949	1.021.802
Autres immobilisations incorporelles	6.2	16.940	12.493
Immobilisations corporelles	6.2	23.237	25.954
Titres mis en équivalence	7	23.252	219.739
Autres actifs financiers	8	27.161	28.279
Impôts différés actifs	21.2	20.594	47.522
Total actifs non courants		1.065.133	1.355.789
Actifs courants			
Stocks et en-cours	9	1.314.930	970.547
Créances clients et autres débiteurs	10	285.728	403.651
Créances d'impôts	21.2	13.571	2.023
Autres actifs courants	11	1.023.334	995.796
Autres créances financières	12	25.240	119.361
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	545.452	702.941
Total actifs courants		3.208.255	3.194.319
Total de l'actif		4.273.388	4.550.108

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)		31/12/2011	31/12/2010
Capitaux propres			
Capital apporté		262.011	259.964
Primes liées au capital		1.150.887	1.254.510
Actions propres		(3.257)	(2.075)
Réserves et résultats accumulés		195.169	248.659
Résultat de la période		54.207	119.758
Capitaux propres part des actionnaires de la société mère	14	1.659.017	1.880.816
Intérêts minoritaires		19.635	4.847
Capitaux propres de l'ensemble		1.678.652	1.885.663
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	15	10.029	214.635
Avantages du personnel	16	19.404	16.993
Impôts différés passifs	21.2	984	302
Total passifs non courants		30.417	231.930
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	15	224.493	316.545
Provisions courantes	16	88.946	102.645
Fournisseurs et autres créditeurs		876.232	664.162
Dettes d'impôts	21.2	2.681	28.836
Autres passifs courants	17	1.371.967	1.320.327
Total passifs courants		2.564.319	2.432.515
Total du passif et capitaux propres		4.273.388	4.550.108

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2011

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Chiffre d'affaires		2.602.875	2.747.206
Achats consommés		(1.720.625)	(1.860.083)
Charges de personnel	18	(421.973)	(414.862)
Charges externes et autres charges	19	(213.266)	(223.372)
Impôts et taxes		(33.805)	(33.713)
Amortissements et dépréciations des immobilisations		(10.772)	(13.767)
Résultat opérationnel courant		202.434	201.409
Variations de valeur des goodwill	6.1	(88.900)	(35.400)
Résultat opérationnel		113.534	166.009
Charges financières	20	(18.495)	(31.850)
Produits financiers	20	10.988	9.670
Résultat financier		(7.507)	(22.180)
Résultat des activités courantes avant impôts		106.027	143.829
Impôts sur les bénéfices	21.1	(72.760)	(65.611)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	22	24.888	43.919
Résultat net de l'ensemble consolidé		58.155	122.137
dont part des actionnaires de la société mère		54.207	119.758
dont intérêts minoritaires		3.948	2.379
(en euros)			
Résultat de base par action	23	1,04	2,26
Résultat dilué par action	23	1,02	2,22

ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2011

(en milliers d'euros)	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Résultat net de l'ensemble consolidé	58.155	122.137
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)		
Variation de valeur du taux de change (ouverture/clôture)	18	660
Écarts de conversion	18	660
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres	(1.807)	(6.119)
Reclassement des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat	3.907	12.676
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	2.100	6.557
Impôts sur variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres	609	2.040
Impôts sur reclassement des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat	(1 302)	(4.191)
Impôts	(693)	(2.151)
Eurosic	21.167	(3.854)
Quote-part de gains ou pertes latents ou différés sur entreprises mises en équivalence	21.167	(3.854)
Total gains et pertes recyclables en résultat net	22.592	1.212
Total gains et pertes non recyclables en résultat net	-	-
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)	22.592	1.212
Résultat net global consolidé	80.747	123.349
dont part des actionnaires de la société mère	76.802	120.970
dont intérêts minoritaires	3.945	2.379

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

(en milliers d'euros)	Notes	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves et résultats accumulés	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Capitaux propres part des actionnaires de la société mère	Intérêts minoritaires	Capitaux propres de l'ensemble
Mouvements de l'exercice 2010									
Au 1 ^{er} janvier 2010		267.909	1.365.732	(2.101)	288.540	(28.680)	1.891.400	5.214	1.896.614
Augmentation de capital		4.157	9.401				13.558		13.558
Mouvements sur actions propres		(12.102)	(53.861)	26			(65.937)		(65.937)
Paievements en actions					6.556		6.556		6.556
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle									
Dividendes versés par Nexity (1,6 € par action)			(66.762)		(18.969)		(85.731)		(85.731)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires		(7.945)	(111.222)	26	(12.413)	-	(131.554)	-	(131.554)
Résultat de la période					119.758		119.758	2.379	122.137
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						1.212	1.212		1.212
Résultat net global consolidé					119.758	1.212	120.970	2.379	123.349
Dividendes versés par les filiales							-	(2.722)	(2.722)
Impact des mouvements de périmètre							-	(24)	(24)
Au 31 décembre 2010		259.964	1.254.510	(2.075)	395.885	(27.468)	1.880.816	4.847	1.885.663
Mouvements de l'exercice 2011									
Au 1 ^{er} janvier 2011		259.964	1.254.510	(2.075)	395.885	(27.468)	1.880.816	4.847	1.885.663
Augmentation de capital		2.047	2.535				4.582		4.582
Mouvements sur actions propres				(1.182)			(1.182)		(1.182)
Paievements en actions					9.517		9.517		9.517
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle	4.4				2.076		2.076	14.897	16.973
Dividendes versés par Nexity (6 euros par action)			(106.158)		(207.436)		(313.594)		(313.594)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires		2.047	(103.623)	(1.182)	(195.843)	-	(298.601)	14.897	(283.704)
Résultat de la période					54.207		54.207	3.948	58.155
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						22.595	22.595	(3)	22.592
Résultat net global consolidé					54.207	22.595	76.802	3.945	80.747
Dividendes versés par les filiales							-	(4.130)	(4.130)
Impact des mouvements de périmètre							-	76	76
Au 31 décembre 2011		262.011	1.150.887	(3.257)	254.249	(4.873)	1.659.017	19.635	1.678.652

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Résultat net part des actionnaires de la société mère		54.207	119.758
Résultat net part revenant aux intérêts minoritaires		3.948	2.379
Résultat net des sociétés intégrées		58.155	122.137
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Élimination des amortissements et provisions		86.337	46.325
Élimination des plus ou moins-values de cession		1.443	1.371
Élimination impact des variations de juste valeur		1.147	784
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence		(24.888)	(43.919)
Élimination impact des paiements en actions		9.517	6.556
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		131.711	133.254
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		4.496	16.530
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)		75.832	63.914
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		212.039	213.698
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	25	14.083	176.162
Intérêts versés		(2.449)	(14.393)
Impôts payés		(50.967)	(28.715)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		172.706	346.752
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	4.2	(37.774)	(3.352)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	4.3	195.744	–
Incidence des autres variations de périmètre		17	(81)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	7	11.750	1.110
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(10.926)	(10.344)
Acquisition d'actifs financiers		(2.672)	(7.980)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		252	274
Cession et remboursement d'actifs financiers		4.537	6.241
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		160.928	(14.132)
Augmentation de capital souscrite par les actionnaires de la société mère		4.582	13.558
Augmentation de capital souscrite par les minoritaires dans les sociétés intégrées		–	–
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(313.594)	(85.731)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(4.130)	(2.722)
Acquisition et cession d'actions propres		(1.273)	(65.937)
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/perte de contrôle)	4.4	376	
Émission d'emprunts		79.506	77.474
Remboursement d'emprunts		(354.355)	(124.472)
Augmentation des créances et dettes financières court terme		(10.910)	(100.847)
Diminution des créances et dettes financières court terme		101.256	99.578
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(498.542)	(189.099)
Incidence de la variation des taux de change		(212)	331
Variation de trésorerie		(165.120)	143.852
Trésorerie d'ouverture		657.668	513.816
Trésorerie de clôture	24	492.548	657.668

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2011

Généralités

Note 1 Présentation et faits marquants

1.1 Présentation

Nexity est un groupe immobilier intégré, qui allie l'ensemble des compétences et expertises immobilières à destination des particuliers, des entreprises et des investisseurs, ainsi que des collectivités locales. Couvrant l'ensemble des métiers de la promotion et des services immobiliers, Nexity est l'un des principaux acteurs de l'immobilier en France et propose à ses différents clients une gamme unique de conseils et d'expertises, produits, services ou solutions pour les accompagner tout au long de leur vie immobilière.

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

Il s'organise autour des quatre pôles d'activités suivants :

- le pôle Immobilier résidentiel, comprenant les activités de promotion de logements neufs et de lotissement de terrains à bâtir ;
- le pôle Immobilier d'entreprise, correspondant aux activités de promotion d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plates-formes logistiques, de commerces et d'hôtels ;
- le pôle Services et Réseaux, comprenant l'administration de biens de logements et de bureaux, la gestion de résidences étudiantes, le conseil et la transaction immobilière, tant avec des clients particuliers qu'avec des entreprises ou des investisseurs, la commercialisation en réseaux de produits immobiliers d'investissement locatif, la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchise immobilières, les solutions d'accompagnement clients ; et
- le pôle des Autres activités qui regroupe notamment l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets), les activités d'investissements et d'asset management, et les participations financières, dont celle détenue dans la foncière Eurosic (jusqu'à sa cession en juin 2011).

Nexity est cotée sur le marché Eurolist de NYSE Euronext Paris.

1.2 Faits marquants de l'exercice

L'année 2011 a été marquée par les événements suivants :

- dans l'Immobilier résidentiel : 11.424 réservations enregistrées en 2011, proche du nombre de réservations 2010 (11.854 réservations) dans un marché en baisse de 10,5 % ;
- dans l'Immobilier d'entreprise : prises de commande totales de 644 millions d'euros HT (dont les opérations croisées Rocher-Vienne et T8 à Paris), cession de l'immeuble de bureaux Sesto Edison I à Milan et l'incendie survenu en mars 2011 sur le site de l'immeuble de bureaux Basalte à La Défense ;
- dans les Services immobiliers aux particuliers : cession à Pierre & Vacances de l'activité d'exploitation de résidences gérées sous l'enseigne Citéa ;
- dans les Services immobiliers aux entreprises : création d'une structure commune avec La Française AM, détenue à 75,36 % par Nexity et à 24,64 % par La Française AM. Cette structure qui a reçu en apports les activités de services immobiliers aux entreprises des deux groupes permet de créer un nouvel acteur se plaçant en France aux premiers rangs du property management et à la 4^e place en matière de conseil et transaction tertiaire ;
- cession par Nexity Participations de sa participation de 32,07 % dans la foncière Eurosic pour un montant de 195,7 millions d'euros en numéraire ;

- financement : prorogation de 18 mois des lignes de financement corporate du Groupe :
 - la ligne corporate de 285 millions d'euros dédiée au logement et au lotissement a été prorogée jusqu'au 30 juin 2015,
 - l'emprunt de croissance externe de 200 millions d'euros a été transformé en ouverture de crédit d'un montant équivalent au premier semestre 2011 et l'échéance de cette ouverture de crédit a par ailleurs été prorogée, pour un montant ferme de 170 millions d'euros, jusqu'à fin 2014 ;
- dividendes : après le versement d'un dividende de 2 euros par action en mai 2011, distribution d'un dividende exceptionnel de 4 euros par action en septembre 2011, faisant suite à l'encaissement du prix de cession de la participation détenue dans Eurosic ; et
- finalisation du projet d'entreprise intitulé « Nexity Demain », qui a connu son point d'orgue le 18 janvier 2012 avec le passage sous une marque unique de l'ensemble des activités du Groupe, à l'exception des marques des réseaux de franchisés (Century 21 & et Guy Hoquet l'Immobilier), de Keops et Iselection, et, symboliquement, la révélation de sa nouvelle identité visuelle. Ce projet d'entreprise désormais dénommé « Nexity Ensemble » place le client au cœur de l'approche de chaque métier du Groupe (amélioration de la qualité de service, nouveaux services et nouvelles offres,...). A ce titre, une direction du Marketing et de la Relation Client a été créée en 2011, qui mutualise et renforce les moyens marketings des métiers à destination des particuliers (immobilier résidentiel, services immobiliers), notamment en matière de marketing multi-canal, de solutions d'accompagnement et de gestion opérationnelle des outils transverses de relation clients (CRM, espace privé client). Nexity marque ainsi sa volonté d'accompagner le client dans toutes ses vies immobilières et entend ainsi, grâce à sa marque unique, sa nouvelle organisation et ses nouvelles offres, renforcer son avantage concurrentiel pour gagner des parts de marché dans ses différentes métiers et passer du stade de premier opérateur intégré des différents métiers de l'immobilier à celui de marque de référence dans le domaine de l'immobilier.

Note 2 Principes comptables

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Nexity au 31 décembre 2011 sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et aux interprétations IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*) telles qu'adoptées dans l'Union européenne et les normes IFRS telles que publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*).

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les Comptes consolidés au 31 décembre 2011 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2010.

Les normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2011 n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes, amendements de normes et interprétations publiés par l'IASB au 31 décembre 2011 et adoptés par l'Union européenne.

Des travaux d'analyse sont en cours pour évaluer les enjeux et impacts financiers des normes IFRS 9, 10, 11 et 12. Des activités du Groupe sont consolidées selon le mode proportionnel. Notamment, certaines opérations de co-promotion en Immobilier résidentiel, en Immobilier d'entreprise, ou bien des co-investissements sont aujourd'hui considérés comme des coentreprises (voir paragraphe 2.3). La remise en cause de ce mode de consolidation est susceptible d'entraîner des modifications dans la présentation des états financiers (chiffre d'affaires, endettement...).

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 21 février 2012, et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 10 mai 2012.

2.2 Utilisation d'estimations

Dans le cadre du processus d'établissement des Comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions pour risques et charges, pour dépréciation des stocks et des charges à payer. D'autres postes nécessitent aussi l'utilisation d'estimations en

fonction d'hypothèses sur l'évolution des plans d'affaires, ou de l'évolution des taux prévisionnels retenus : évaluation des provisions pour risques et charges, avantages au personnel et estimations liées au goodwill.

Ces hypothèses, estimations ou appréciations, sont établies et revues de manière constante sur la base d'informations ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes, et en fonction de l'expérience passée ou divers autres facteurs jugés raisonnables. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution différente des hypothèses et des conditions de réalisation.

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2011 ont été réalisées dans de fortes incertitudes sur les perspectives économiques. L'environnement macroéconomique à fin 2011 est marqué par une croissance faible voire une récession temporaire, une remontée attendue des taux d'intérêt pour les crédits immobiliers accordés aux particuliers dans un contexte plus général de restriction prévisible des financements bancaires, une volatilité élevée des marchés financiers exacerbée par la crise des dettes souveraines de la zone Euro, ainsi que l'incertitude quant à la politique économique et notamment celle du logement qui sera mise en place à l'issue des élections présidentielles et législatives.

2.3 Modalités de consolidation

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe a le pouvoir de diriger directement ou indirectement les politiques financières et opérationnelles de l'entité afin d'obtenir des avantages de ses activités.

Pour apprécier le contrôle, les droits de vote potentiels qui sont actuellement exerçables ou convertibles sont pris en considération.

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Entreprises associées

Les entreprises associées sont les entités dans lesquelles le Groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle. Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les entreprises associées, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable est exercée jusqu'à la date à laquelle elle prend fin.

Si la quote-part du Groupe dans les pertes d'une entreprise associée est supérieure à sa participation dans celle-ci, la valeur comptable des titres mis en équivalence est ramenée à zéro et le Groupe cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes à venir, à moins que le Groupe n'ait une obligation légale ou implicite de participer aux pertes ou d'effectuer des paiements au nom de l'entreprise associée.

Coentreprises

Les coentreprises sont les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans les actifs, passifs, produits et charges regroupés, ligne à ligne, avec les éléments similaires de ses états financiers, à compter de la date à laquelle le contrôle conjoint est obtenu jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Il est procédé à l'élimination :

- des comptes réciproques de créances et de dettes ;
- des opérations internes au Groupe (achats, ventes, dividendes, marges internes, etc.) ;
- des plus-values sur cessions internes ; et
- des provisions constituées au titre de sociétés consolidées.

2.4 Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe arrêtés au 31 décembre 2011.

2.5 Immobilisations incorporelles

2.5.a Regroupements d'entreprises et goodwill

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1, le Groupe a choisi de ne pas retraiter les regroupements d'entreprises antérieurs au 1^{er} janvier 2004.

Les regroupements d'entreprises intervenus à compter du 1^{er} janvier 2004 et jusqu'au 31 décembre 2009 ont été comptabilisés selon les dispositions de la précédente version de la norme IFRS 3.

Les regroupements d'entreprises intervenus à compter du 1^{er} janvier 2010 sont comptabilisés conformément aux dispositions d'IFRS 3 révisée. Cette norme est appliquée de façon prospective. Elle est donc sans incidence sur les regroupements d'entreprises réalisés avant le 1^{er} janvier 2010.

En application de cette norme révisée, le Groupe comptabilise à la juste valeur, aux dates de prise de contrôle, les actifs identifiables et les passifs repris. Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur, à la date de l'échange, des actifs remis et des passifs encourus. Les ajustements de prix éventuels sont évalués à leur juste valeur à chaque arrêt. Au-delà d'une période de douze mois à compter de la date d'acquisition, tout changement ultérieur de cette juste valeur est constaté en résultat.

Les coûts directs liés à l'acquisition sont constatés en charges de la période.

Les intérêts minoritaires détenus dans l'entreprise acquise sont comptabilisés soit à leur quote-part dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise, soit à leur juste valeur. Cette option est appliquée au cas par cas pour chaque acquisition.

La valeur d'acquisition est affectée en comptabilisant les actifs identifiables et les passifs repris de l'entreprise acquise à leur juste valeur à cette date. La différence positive entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis constitue le goodwill. Le cas échéant, le coût d'acquisition peut inclure la juste valeur des intérêts minoritaires si le Groupe a opté pour l'option du goodwill à 100 %.

Le Groupe dispose d'un délai de douze mois, à compter de la date d'acquisition, pour finaliser la comptabilisation des opérations relatives aux sociétés acquises.

Les goodwills sont affectés à des unités génératrices de trésorerie et ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an ou à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur (voir note 2.21).

2.5.b Autres immobilisations incorporelles

Les autres immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur. Elles sont composées pour l'essentiel de logiciels et de développements informatiques.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue de chaque immobilisation (entre un et sept ans).

2.6 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût d'acquisition ou à leur coût de production diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité des composants de chaque immobilisation.

Les durées généralement utilisées sont les suivantes :

- constructions entre 15 et 40 ans ;
- agencements, aménagements et installations entre 3 et 10 ans ;
- matériel de bureaux et informatique entre 3 et 10 ans ;
- mobilier de bureaux entre 3 et 10 ans.

2.7 Participation dans les sociétés mises en équivalence

Les participations du Groupe consolidées selon la méthode de la mise en équivalence sont initialement enregistrées au coût d'acquisition, comprenant le cas échéant le goodwill dégagé. Leur valeur comptable est, par la suite, augmentée et diminuée

pour prendre en compte la part du Groupe dans les bénéfices ou les pertes, réalisés après la date d'acquisition. Lorsque les pertes sont supérieures à la valeur de l'investissement net du Groupe dans l'entreprise mise en équivalence, ces pertes ne sont pas reconnues, à moins que le Groupe n'ait contracté un engagement de recapitalisation ou effectué des paiements pour le compte de l'entreprise associée.

S'il existe un indice de perte de valeur, la valeur recouvrable des participations consolidées par mise en équivalence est testée selon les modalités décrites dans la note 2.21 "Dépréciation".

2.8 Autres actifs financiers non courants

Les titres de participation non consolidés sont des titres de sociétés non cotées classés dans la catégorie actifs financiers disponibles à la vente et de ce fait, évalués en juste valeur par contrepartie des capitaux propres. En cas d'indicateurs objectifs de perte de valeur significative ou durable, une dépréciation est comptabilisée en résultat.

Dans la pratique, les titres disponibles à la vente sont essentiellement les titres des sociétés non consolidées. Celles-ci sont principalement des sociétés qui ont porté la réalisation de programmes immobiliers aujourd'hui terminés. La juste valeur de ces titres est égale à leur situation nette, et toute dégradation de la situation nette est considérée comme une perte de valeur durable puisque ces sociétés n'ont plus d'activité opérationnelle qui permettrait une amélioration de leurs perspectives.

2.9 Stocks et travaux en-cours

Les stocks et travaux en-cours sont constitués des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux en-cours (coûts d'aménagement et de construction), et de produits finis évalués au coût de revient.

Les coûts d'emprunt sont inclus dans le coût des stocks pour les opérations démarrées à compter du 1^{er} janvier 2009.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur coût de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

2.10 Créances clients et autres débiteurs

2.10.a Contrats en cours à la clôture

Les contrats en cours à la clôture sont comptabilisés au coût augmenté du montant des profits comptabilisés jusqu'à présent, diminué des pertes attendues et des factures intermédiaires émises.

2.10.b Autres créances clients et autres débiteurs

Les autres créances clients et autres débiteurs sont évalués à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti diminué du montant des pertes de valeur.

2.11 Autres actifs courants

2.11.a Charges commerciales

Les charges commerciales directement affectables aux contrats (commissions des vendeurs internes et externes, bulles de vente...) sont comptabilisées en charges constatées d'avance, et font l'objet de reprises au fur et à mesure de la reconnaissance des revenus.

2.11.b Fonds mandants

L'activité de Services immobiliers s'exerce au travers de mandats signés avec les clients. Au titre de ces mandats, le Groupe détient des fonds appartenant aux mandants. En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des comptes des mandants et leur présentation dans son propre bilan au travers de comptes spécifiques dans les postes "Autres actifs courants" et "Autres passifs courants".

Les produits financiers générés par cette activité sont directement appréhendés en chiffre d'affaires dans les Comptes consolidés.

2.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie inclut les soldes bancaires ainsi que les placements monétaires offrant une grande liquidité, dont la date d'échéance est généralement inférieure à trois mois et qui ne sont pas soumis à des variations significatives de valeurs. Elle inclut également les dépôts des réservataires de l'activité Immobilier résidentiel.

Les placements monétaires sont évalués à leur juste valeur appréciée à la valeur de marché à la date de clôture. Les placements monétaires sont comptabilisés à la date de transaction. Les variations de valeur sont enregistrées en résultat financier.

La trésorerie provenant des comptes des mandants de l'activité Services est classée en "Autres actifs courants".

2.13 Actifs non courants destinés à être cédés

Un actif immobilisé, ou un groupe d'actifs et de passifs, est détenu en vue de la vente quand sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable. Les actifs et passifs concernés sont reclassés sur une ligne distincte sans possibilité de compensation et évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur nette des frais de cession. Les immobilisations ainsi reclassées ne sont plus amorties.

2.14 Paiements fondés sur des actions

Des options de souscription d'actions et des actions gratuites sont accordées par le Conseil d'administration sur autorisation de l'Assemblée générale, aux dirigeants et à certains salariés du Groupe. Les options et les actions gratuites sont évaluées à la date d'octroi à leur juste valeur. Les évolutions de valeur postérieures à la date d'octroi n'ont pas d'effet sur la valorisation initiale.

La valeur calculée des options et des actions gratuites est enregistrée en charges de personnel linéairement sur la période d'acquisition des droits, avec une contrepartie directe en capitaux propres.

2.15 Actions propres

Les titres de la société Nexity détenus par elle-même sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres (déterminé suivant la méthode du premier entré/premier sorti) est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les plus- ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat de l'exercice.

2.16 Provisions pour risques et charges

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié, les risques spécifiques à ce passif.

2.17 Avantages du personnel

Les avantages du personnel relèvent du régime à prestations définies et à cotisations définies. Ils concernent les engagements de retraite (non couverts par un contrat d'assurance), les indemnités de fin de carrière et les jubilés, diminués de l'évaluation à la juste valeur des fonds de couverture (actifs du régime à prestations définies). Ces estimations, effectuées annuellement, tiennent compte notamment d'hypothèses d'espérance de vie, de rotation d'effectifs, d'évolution des salaires et d'une actualisation des sommes à verser. Ces engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels ne font pas l'objet d'étalement et sont comptabilisés directement au compte de résultat. Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 30.

2.18 Dettes financières et instruments dérivés

Les dettes financières sont ventilées entre :

- emprunts et dettes financières long terme, (pour la partie des dettes supérieures à 1 an finançant des éléments de l'actif non courant), qui sont classés en passifs non courants ; et
- emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation, qui sont classés en passifs courants.

Les dettes financières sont valorisées au coût amorti, net des frais d'émission connexes qui sont enregistrés progressivement en résultat financier jusqu'à l'échéance selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les dettes financières comprennent également les instruments dérivés.

Le Groupe est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. Pour y faire face, le Groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés (swaps, caps, collars). L'objectif est de réduire, là où cela lui semble approprié, les fluctuations des flux de trésorerie suite à des variations des taux d'intérêt.

- Évaluation et comptabilisation des instruments dérivés

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sauf dans les cas de couverture tel qu'indiqué ci-dessous.

- Instruments de couverture

Les instruments dérivés peuvent être désignés comme instruments de couverture dans une relation de couverture de flux futurs de trésorerie :

- la couverture de flux de trésorerie est une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables à un risque particulier associé à un actif ou passif comptabilisé ou à une transaction prévue (par exemple une vente ou un achat attendu) et qui affecterait le résultat net présenté.
- La comptabilité de couverture est applicable si :
 - la relation de couverture est clairement définie et documentée à la date de sa mise en place ;
 - l'efficacité de la relation de couverture est démontrée dès son origine, et tant qu'elle perdure, c'est-à-dire si au début de la couverture et pendant toute sa durée, l'entreprise peut s'attendre à ce que les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert soient presque intégralement compensées par les variations de flux de trésorerie de l'instrument de couverture, et si les résultats se situent dans un intervalle compris entre 80 % et 125 %.
- L'application de la comptabilité de couverture a les conséquences suivantes :
 - la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture des flux futurs de trésorerie est enregistrée directement en contrepartie des capitaux propres ;
 - la partie inefficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est comptabilisée quant à elle en résultat.
- La déqualification d'une relation de couverture a les conséquences suivantes :
 - si l'instrument ou la transaction couverte n'existe plus : le profit ou la perte cumulé, précédemment comptabilisé en capitaux propres est constaté en résultat ;
 - si l'instrument ou la transaction couverte existe toujours : le profit ou la perte cumulé, précédemment comptabilisé en capitaux propres est maintenu en capitaux propres pour être repris sur la durée de vie résiduelle du sous-jacent.

L'endettement net comprend les emprunts et dettes financières, diminués des autres créances financières, des placements à terme et de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

2.19 Options de vente accordées aux actionnaires minoritaires

Lorsque des actionnaires minoritaires disposent d'options de vente de leur participation, leur quote-part dans l'actif net des filiales est reclassée du poste "Intérêts minoritaires" vers un poste de dettes financières dans le bilan consolidé, cette dette financière étant mesurée au prix d'exercice de l'option.

La dette est estimée en fonction du prix ou des formules de prix définis dans les contrats. Lorsque les formules sont basées sur un multiple d'un élément du compte de résultat après déduction de la dette, le montant de l'option est estimé en fonction des éléments prévisionnels du compte de résultat et de la dette à la date la plus probable de la levée d'options.

La dette financière est réévaluée à la juste valeur à chaque clôture, en contrepartie d'une charge ou un produit financier.

En l'absence de précisions apportées par les normes IFRS, le Groupe comptabilise les variations du prix en contrepartie du goodwill pour les transactions antérieures au 1^{er} janvier 2010 et en contrepartie des capitaux propres pour les transactions postérieures à cette date. Aucun impact lié à la valorisation de ces options n'est enregistré en compte de résultat consolidé.

2.20 Impôts différés

Les impôts différés sont généralement comptabilisés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé et sont déterminés selon la méthode du report variable. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté par le Parlement.

Les impôts différés actifs résultant des différences temporelles, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables ne sont comptabilisés que si leur réalisation future est probable. Cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées.

Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau du groupe d'intégration fiscale, à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

2.21 Dépréciation

Les valeurs comptables des actifs du Groupe, autres que les stocks et les actifs d'impôts différés sont examinées à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif a subi une perte de valeur. S'il existe un tel indice, la valeur recouvrable de l'actif est estimée.

Pour les goodwills, la valeur recouvrable est estimée annuellement, ou à chaque fois qu'il existe un indice ou perte de valeur.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable d'un actif ou de son unité génératrice de trésorerie (UGT) est supérieure à sa valeur recouvrable. Les pertes de valeur sont comptabilisées au compte de résultat.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'une UGT est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'UGT, puis à la réduction de la valeur comptable des autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chaque actif de l'unité.

2.21.1 Calcul de la valeur recouvrable

La valeur recouvrable des placements détenus par le Groupe jusqu'à l'échéance et des créances comptabilisées au coût amorti est égale à la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine des actifs financiers (c'est-à-dire au taux d'intérêt effectif calculé lors de la comptabilisation initiale). Les créances dont l'échéance est proche ne sont pas actualisées.

La valeur recouvrable des autres actifs est la valeur la plus élevée entre leur juste valeur diminuée des coûts de la vente et leur valeur d'utilité. Pour apprécier la valeur d'utilité, les flux de trésorerie futurs estimés sont actualisés au taux qui reflète l'appréciation courante du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif. Pour un actif qui ne génère pas d'entrées de trésorerie largement indépendantes, la valeur recouvrable est déterminée pour l'UGT à laquelle l'actif appartient.

2.21.2 Reprise de la perte de valeur

La perte de valeur au titre de prêts et créances ou de placements détenus jusqu'à l'échéance et comptabilisés au coût amorti est reprise au compte de résultat si l'augmentation de la valeur recouvrable peut être objectivement liée à un événement survenant après la comptabilisation de la dépréciation.

La perte de valeur au titre d'un instrument de capitaux propres classé comme disponible à la vente n'est pas reprise par le compte de résultat. Si la juste valeur d'un instrument d'emprunt classé comme disponible à la vente augmente et que cette

augmentation peut être objectivement reliée à un événement survenant après la comptabilisation au compte de résultat de la perte de valeur, cette dernière est reprise et le montant de la reprise est comptabilisé au compte de résultat.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un goodwill ne peut pas être reprise. Une perte de valeur comptabilisée pour un autre actif est reprise au compte de résultat s'il y a eu un changement dans les estimations utilisées pour déterminer la valeur recouvrable.

La valeur comptable d'un actif, augmentée en raison de la reprise d'une perte de valeur ne doit pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée, nette des amortissements, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée.

2.22 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité des différents pôles du Groupe après élimination des opérations intragroupe.

Les opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice sont comptabilisées suivant la méthode de l'avancement sur la base des derniers budgets d'opérations actualisés à la clôture. Le pourcentage d'avancement est déterminé en fonction du pourcentage d'avancement des travaux sur la base d'évaluations du montant de travaux réalisés à la date de l'arrêt.

Le chiffre d'affaires des activités de prestations de services est comptabilisé sur la durée de réalisation de la prestation et au moment de la signature de la transaction.

Le chiffre d'affaires et la marge des secteurs Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise sont dégagés sur les produits vendus au fur et à mesure de l'avancement des coûts de construction.

Lorsque le résultat de l'opération ne peut être estimé de façon fiable, les produits ne sont comptabilisés qu'à hauteur des charges comptabilisées qui sont recouvrables.

Le dégagement des marges opérationnelles pour les opérations de promotion tient compte de l'ensemble des coûts affectables aux contrats :

- l'acquisition des terrains ;
- les travaux d'aménagement et de construction ;
- les taxes d'urbanisme ;
- les études préalables qui sont stockées seulement si la réalisation de l'opération est probable ;
- les coûts de maîtrise d'ouvrage de l'opération ;
- les frais commerciaux affectables (commissions des vendeurs internes et externes, bulles de vente ...) ; et
- les frais financiers affectés aux opérations (pour les opérations immobilières démarrées à compter du 1^{er} janvier 2009).

Le résultat opérationnel courant reprend l'ensemble des éléments constituant le résultat opérationnel retraité des éléments inhabituels, anormaux et peu fréquents, en application de la recommandation 2009-R-03 du CNC. En particulier, les variations de valeur des goodwills sont exclues du résultat opérationnel courant.

Note 3 Périmètre de consolidation

Le Groupe comprend 1.810 sociétés consolidées :

- 1.669 sociétés intégrées globalement ;
- 136 sociétés consolidées selon le mode proportionnel ;
- 5 sociétés consolidées en mise en équivalence.

Exercice 2011	Forme juridique	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services et Réseaux	Autres activités	Total au 31/12/2011
Intégration globale	SA, SAS et Autres	404	85	35	26	550
	SCI	1.110	9	–	–	1.119
Total intégration globale		1.514	94	35	26	1.669
Intégration proportionnelle	SA, SAS et Autres	28	6	3	13	50
	SCI	75	11	–	–	86
Total intégration proportionnelle		103	17	3	13	136
Mise en équivalence	SA, SAS et Autres	1	–	1	3	5
Total mise en équivalence		1	–	1	3	5
Total SA, SAS et Autres		433	91	39	42	605
Total SCI		1.185	20	–	–	1.205
Total périmètre de consolidation		1.618	111	39	42	1.810

Les sociétés consolidées selon le mode proportionnel sont principalement des sociétés support de programmes immobiliers réalisés en copromotion.

Les principales variations de périmètre de la période sont les suivantes :

- sociétés entrantes : 147 sociétés intégrées globalement,
16 sociétés consolidées selon le mode proportionnel ;
- sociétés sortantes : 143 sociétés intégrées globalement,
3 sociétés intégrées selon le mode proportionnel,
2 sociétés consolidées en mise en équivalence.

Les sociétés entrantes concernent principalement des sociétés créées pour servir de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe.

Les sociétés sortantes sont principalement des sociétés supports de programmes terminés, ou éventuellement des sociétés cédées au client lors de la livraison du programme.

La participation financière que le Groupe détenait dans Eurosic, et qui était consolidée par mise en équivalence, a été cédée le 15 juin 2011.

La liste des sociétés consolidées (hors SCI consolidées par intégration globale) est présentée en annexe.

Note 4 Regroupement d'entreprises**4.1 Croissance externe**

L'ensemble des acquisitions de l'année 2011 représente un prix d'achat de 4.040 milliers d'euros et a généré un goodwill de 3.628 milliers d'euros. Il s'agit d'acquisitions de cabinets d'administration de biens réalisées par l'activité Services immobiliers aux particuliers.

4.2 Détail des acquisitions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Acquisitions 2011 (12 mois)
Prix d'achat	4.040
Trésorerie filiales acquises	(566)
Paiements complémentaires relatifs aux acquisitions antérieures	34.300
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	37.774

Au 31 décembre 2011, le montant de 37.774 milliers d'euros correspond pour 3.474 milliers d'euros à la croissance externe des activités de Services immobiliers aux particuliers et pour 34.300 milliers d'euros liés à l'acquisition du solde du capital d'Isélection.

En outre, les acquisitions de sociétés portant des actifs servant de supports aux activités de promotion sont retraitées en mouvements de l'activité dans les comptes, et apparaissent en variation de BFR dans le tableau des flux de trésorerie.

4.3 Détail des cessions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Cessions 2011 (12 mois)
Encaissement du prix de cession des titres Eurosic	195.714
Prix de cession autres sociétés	30
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	195.744

4.4 Rapprochement des activités de Services immobiliers aux entreprises Nexity et La Française AM

Le Groupe a finalisé fin 2011 le rapprochement de ses activités de Services immobiliers aux entreprises (property management, conseil et transaction en immobilier d'entreprise) avec celles de La Française AM, par la création d'une holding commune LFP Nexity Services Immobiliers.

Le montant total des apports reçu par LFP Nexity Services Immobiliers a été valorisé pour 97.061 milliers d'euros. La part revenant à La Française AM correspond à 24,64 % de ces apports, et a été payée par 24,64 % des titres de la société LFP Nexity Services immobiliers. Le solde des actions est détenu par Nexity.

Le goodwill des activités apportées par Nexity a été déterminé en cohérence avec les valeurs d'apports compte tenu de l'impossibilité d'isoler les valeurs historiques dans l'UGT Services (restructurations internes antérieures, constatation les années précédentes de pertes de valeur non affectées). Le goodwill issu des activités apportées a été comptabilisé selon la méthode du goodwill partiel pour 20.820 milliers d'euros, après affectation d'une relation clientèle pour 750 milliers d'euros. La détermination du goodwill est provisoire et susceptible d'être revue dans les 12 prochains mois, pendant le délai d'affectation. Ce goodwill correspond au savoir faire et aux synergies attendues du rapprochement des activités des deux groupes.

Les intérêts minoritaires ressortent à 14.897 milliers d'euros, sur la base des réserves consolidées attribuées à due proportion de leur pourcentage d'intérêts, et déterminé en fonction de la quote part de l'actif net identifiable.

Le chiffre d'affaires généré par les activités apportées par La Française AM s'est élevé à 28.203 milliers d'euros en 2011. Compte tenu de la date du rapprochement, aucun impact n'est intégré dans le compte de résultat de l'exercice 2011.

Des garanties de passif à hauteur de 10 millions d'euros ont été échangées par les deux groupes au titre des apports respectifs.

Note 5 Informations sectorielles et données chiffrées

5.1 Définition des secteurs

Un pôle d'activité est un sous-ensemble d'une entreprise pour lequel une information financière distincte est disponible et régulièrement revue par la direction de l'entreprise, en vue de lui affecter des ressources et d'évaluer sa performance économique.

L'ensemble des activités du groupe Nexity s'articule autour des pôles suivants :

- le pôle Immobilier résidentiel
Composé principalement de Nexity Logement, Foncier Conseil, Nexity Residenziale et des sociétés supports de programmes, il a comme activités principales :
 - la promotion immobilière de logements,
 - l'aménagement de terrains à bâtir ;
- le pôle Immobilier d'entreprise
Formé principalement de Nexity Immobilier d'entreprise et des sociétés supports de programmes, il a comme activités principales :
 - la promotion immobilière de bureaux, d'immeubles de grande hauteur, de commerces et d'hôtels,
 - la promotion immobilière de locaux d'activité et logistique ;
- le pôle Services et Réseaux
Comprenant principalement, pour la partie Services, les sociétés Nexity Lamy et ses filiales, LFP Nexity Services Immobiliers et ses filiales ainsi que, pour la partie Réseaux, les filiales de Nexity Franchises et Iselection, il a comme activités principales :
 - les Services dans la gestion d'actifs immobiliers pour les entreprises et les particuliers : gestion locative, transaction, conseil, property management, asset management, syndicats de copropriété et gestion de résidences étudiants,
 - la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières sous les marques Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier,
 - la Distribution en réseau pour compte propre et compte de tiers de produits d'investissement résidentiels locatifs sous la marque Iselection ;
- Autres activités
Constituées principalement des sociétés suivantes :
 - Villes & Projets, et les opérations d'ensemblier urbain développées dans leur phase de pré-promotion,
 - Nexity Reim (asset management) ainsi que les participations dans des véhicules d'investissement, et
 - les différentes holdings dont notamment la holding Nexity.

Un second axe d'analyse distingue les activités réalisées en France de celles exercées hors de France (International). L'activité internationale s'exerce en Europe (Allemagne, Belgique, Espagne, Italie, Pologne, Suisse).

5.2 Résultats par pôle

Exercice 2011 (en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services et Réseaux	Autres activités	Éliminations intersecteur	Total au 31/12/2011
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	1.732.185	320.852	547.099	2.740		2.602.875
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles			4.873		(4.873)	–
Chiffre d'affaires	1.732.185	320.852	551.972	2.740	(4.873)	2.602.875
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(1.559.172)	(308.637)	(512.450)	(19.863)	4.873	(2.395.248)
Amortissements incorporels et corporels	(677)	(323)	(7.978)	(1.793)	–	(10.772)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	1.557	(1.308)	12.571	(7.242)	–	5.579
Résultat opérationnel courant	173.893	10.584	44.115	(26.158)	–	202.434
Variations de valeur des goodwill	–	–	(88.900)	–		(88.900)
Résultat opérationnel	173.893	10.584	(44.785)	(26.158)	–	113.534
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(10.904)	(512)	(4.421)	2.020	–	(13.817)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	5.818	(194)	111	574	–	6.310
Résultat financier	(5.086)	(706)	(4.310)	2.595	–	(7.507)
Résultat des activités courantes	168.807	9.878	(49.095)	(23.563)	–	106.027
Impôts sur les bénéfices	(63.010)	(3.687)	(14.858)	8.795	–	(72.760)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	1.238	–	9	23.642	–	24.888
Résultat net de l'ensemble consolidé	107.035	6.191	(63.944)	8.873	–	58.155
dont part des actionnaires de la société mère	103.088	6.191	(63.945)	8.873	–	54.207
dont intérêts minoritaires	3.947	–	1	–		3.948

Exercice 2010 (en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services et Réseaux	Autres activités	Éliminations intersecteur	Total au 31/12/2010
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	1.731.662	375.018	609.180	31.345		2.747.205
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles			8.591		(8.591)	–
Chiffre d'affaires	1.731.662	375.018	617.771	31.345	(8.591)	2.747.205
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(1.590.681)	(362.187)	(553.055)	(31.949)	8.591	(2.529.281)
Amortissements incorporels et corporels	(746)	(246)	(11.413)	(1.559)	–	(13.964)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(3.328)	3.067	5.566	(7.855)	–	(2.550)
Résultat opérationnel courant	136.907	15.652	58.869	(10.018)	–	201.410
Variations de valeur des goodwill	–	–	(35.400)	–		(35.400)
Résultat opérationnel	136.907	15.652	23.469	(10.018)	–	166.010
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(13.154)	(5.344)	(4.442)	(4.015)	–	(26.955)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	3.818	(58)	257	757	–	4.774
Résultat financier	(9.336)	(5.402)	(4.185)	(3.258)	–	(22.180)
Résultat des activités courantes	127.572	10.250	19.284	(13.276)	–	143.830
Impôts sur les bénéfices	(46.700)	(3.752)	(20.018)	4.860	–	(65.611)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	285	–	35	43.598	–	43.919
Résultat net de l'ensemble consolidé	81.157	6.498	(699)	35.182	–	122.138
dont Part des actionnaires de la société mère	78.724	6.498	(645)	35.182	–	119.758
dont Intérêts minoritaires	2.433	–	(54)	–		2.379

5.3 Décomposition par pôle des actifs et des passifs

Exercice 2011 (en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services et Réseaux	Autres activités	Éliminations intersecteur	Non sectorisé	Total au 31/12/2011
Actif							
Actifs sectoriels	1.760.556	746.442	1.506.625	849.143	(623.543)		4.239.223
Impôts différés actifs						20.594	20.594
Créances d'impôts						13.571	13.571
Total actif	1.760.556	746.442	1.506.625	849.143	(623.543)	34.165	4.273.388
Passif							
Passifs sectoriels	1.182.915	688.290	917.787	425.622	(623.543)		2.591.071
Capitaux propres consolidés						1.678.652	1.678.652
Impôts différés passifs						984	984
Dettes d'impôts						2.681	2.681
Total passif	1.182.915	688.290	917.787	425.622	(623.543)	1.682.317	4.273.388
Besoin en fonds de roulement	365.023	(71.540)	5.205	77.103	–	10.890	386.682

Coûts encourus pour l'acquisition d'actifs (en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services et Réseaux	Autres activités	Éliminations intersecteur	Total au 31/12/2011
Immobilisations incorporelles et corporelles	709	48	5.406	5.410		11.573
TOTAL	709	48	5.406	5.410	–	11.573

Exercice 2010 (en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services et Réseaux	Autres activités	Éliminations intersecteur	Non sectorisé	Total au 31/12/2010
Actif							
Actifs sectoriels	1.741.129	451.113	1.613.676	1.276.013	(581.369)		4.500.563
Impôts différés actifs						47.522	47.522
Créances d'impôts						2.023	2.023
Total actif	1.741.129	451.113	1.613.676	1.276.013	(581.369)	49.545	4.550.108
Passif							
Passifs sectoriels	1.215.748	395.447	954.128	651.352	(581.369)		2.635.307
Capitaux propres consolidés						1.885.663	1.885.663
Impôts différés passifs						302	302
Dettes d'impôts						28.836	28.836
Total passif	1.215.748	395.447	954.128	651.352	(581.369)	1.914.801	4.550.108
Besoin en fonds de roulement	383.556	(81.071)	5.058	77.962	–	(26.813)	358.692

Coûts encourus pour l'acquisition d'actifs (en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services et Réseaux	Autres activités	Éliminations intersecteur	Total au 31/12/2010
Immobilisations incorporelles et corporelles	539	105	7.897	804		9.345
TOTAL	539	105	7.897	804	–	9.345

5.4 Répartition géographique du chiffre d'affaires

Exercice 2011 (en milliers d'euros)	France	International	Total au 31/12/2011
Immobilier résidentiel	1.702.003	30.182	1.732.185
Immobilier d'entreprise	277.822	43.030	320.852
Services et Réseaux	523.311	23.788	547.099
Autres activités	2.740	–	2.740
Total chiffre d'affaires	2.505.876	97.000	2.602.875

Exercice 2010 (en milliers d'euros)	France	International	Total au 31/12/2010
Immobilier résidentiel	1.720.348	11.314	1.731.662
Immobilier d'entreprise	374.219	799	375.018
Services et Réseaux	585.353	23.827	609.180
Autres activités	31.345	–	31.345
Total chiffre d'affaires	2.711.265	35.940	2.747.205

Bilan – Actif

Note 6 Immobilisations

6.1 Goodwills

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010	Acquisitions	Paiements relatifs aux acquisitions antérieures	Variations de valeur	Solde au 31/12/2011
Immobilier résidentiel	227.073				227.073
Immobilier d'entreprise	51.943				51.943
Services	524.548	24.448		(26.200)	522.796
Franchises	89.882			(21.000)	68.882
Distribution en réseau	128.356		(3.401)	(41.700)	83.255
Total goodwills	1.021.802	24.448	(3.401)	(88.900)	953.949

Les goodwills correspondent notamment au savoir-faire et aux synergies attendues des sociétés acquises.

L'augmentation du goodwill de 24.448 milliers d'euros sur le pôle Services et Réseaux correspond à 3.628 milliers d'euros pour la croissance externe (voir note 4.1) et 20.820 milliers d'euros au titre des apports d'activité chez LFP Nexity Services Immobiliers (voir note 4.4).

Des pertes de valeurs ont été comptabilisées sur le pôle Services et Réseaux pour 88.900 milliers d'euros suite aux tests réalisés à la clôture 2011. Pour ce qui concerne les Services, cet ajustement reflète essentiellement l'effet mécanique dans le calcul, de la progression des taux du coût moyen pondéré du capital (CMPC) retenus (augmentation de la prime de risque constatée sur les marchés). Pour les activités de Franchises et de Distribution en réseau, l'ajustement provient de la progression des taux de CMPC retenus et d'une révision de la progression des capacités bénéficiaires à moyen terme dans un contexte de marché dégradé.

Les goodwills font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur. Pour ce test, les goodwills sont ventilés par unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables. Un test de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec la valeur recouvrable. La valeur recouvrable correspond à la valeur d'utilité, déterminée par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, à défaut d'une valeur disponible de transactions récentes, comparables et pertinentes. En cas de perte de valeur, la charge correspondante est comptabilisée au compte de résultat.

Les UGT correspondent aux secteurs Immobilier résidentiel, Immobilier d'entreprise, Services, Franchises, et Distribution en réseau.

Le taux d'actualisation des cash-flows futurs est calculé pour chaque UGT, par le même expert indépendant qu'en 2010. Ce taux correspond au coût moyen pondéré du capital après impôt, qui tient compte du coût des fonds propres et de celui de l'endettement. Le coût des fonds propres a été évalué en tenant compte des données moyennes du marché financier sur l'exercice 2011, compte tenu de la forte volatilité et des primes de risques atypiques observés sur les marchés à fin 2011.

TAUX D'ACTUALISATION (CMPC APRÈS IS)

(en millions d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services	Franchises	Distribution en réseau
Taux utilisé en 2011	7,2%	7,2%	7,0%	8,1%	6,8%
Taux utilisé en 2010	7,0%	7,0%	6,7%	7,1%	6,2%

Pôles Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise

À la différence de 2010, la détermination à fin 2011, d'un plan d'affaires sur le moyen terme paraît particulièrement délicate pour les activités de promotion, compte tenu, en matière d'immobilier résidentiel, de la sensibilité des résultats potentiels aux évolutions de la politique du logement dans un contexte d'élections présidentielles et législatives courant 2012, et, tant en matière d'immobilier résidentiel que d'entreprise, de l'impact du scénario d'évolution économique globale retenu, avec le prolongement d'incertitudes toujours élevées à fin 2011 (crise financière, crise des dettes souveraines, indices de récession économique, restriction attendue des financements bancaires) dont l'issue peut considérablement influencer sur les hypothèses à retenir.

Compte tenu du faible montant des goodwill par rapport aux valeurs recouvrables pour les activités de promotion, une approche de sensibilité a en conséquence été privilégiée, en pratiquant des abattements forfaitaires très significatifs aux déterminants des flux de cash-flows, pour mesurer l'impact d'une dégradation éventuelle, au regard des niveaux d'activité constatés en 2011.

Outre une dégradation des hypothèses de taux de croissance et de taux d'actualisation utilisés pour calculer la valeur d'utilité des activités (-0,50% sur le taux de croissance à perpétuité ; +0,50% sur le taux d'actualisation), les hypothèses d'activité récurrentes ont été fortement dégradées en retenant pour l'immobilier résidentiel, de manière pérenne sur les exercices futurs, un niveau de réservations inférieur de 20% en volume et de 10% en prix unitaires moyens à celui constaté en 2011, avec un taux de marge opérationnelle limité à 8% ; et pour l'immobilier d'entreprise, un niveau récurrent faible de prises de commandes à 200 millions d'euros hors taxes (soit seulement 30% des prises de commandes enregistrées en 2011), avec un taux de marge opérationnel limité à 6%.

Sur la base des hypothèses fortement dégradées retenues pour ce travail de sensibilité, l'écart entre la valeur recouvrable et la valeur comptable reste très important par rapport à la valeur des goodwill : 460 millions d'euros pour l'immobilier résidentiel et 40 millions d'euros pour l'immobilier d'entreprise. Aucune perte de valeur n'est en conséquence constatée à fin 2011.

Pôle Services et Réseaux

Les tests de valeur utilisent les plans d'affaires à 5 ans retenus par la Direction pour chacune des UGT composant ce pôle. Ces plans d'affaires intègrent des hypothèses différenciées de croissance des activités, de leurs évolutions prévisibles compte tenu du contexte économique, de leurs marchés respectifs, et de fortes incertitudes sur les perspectives futures. Les niveaux de marge attendus sont cohérents avec l'objectif de progression des marges pour les activités du pôle Services et Réseaux.

Au-delà de l'horizon du plan à 5 ans, le taux de croissance à perpétuité utilisé pour calculer la valeur terminale est égal à 2% (soit le même taux qu'au 31 décembre 2010). Ce taux est cependant inférieur au taux de croissance moyen des activités sur la période du business plan.

Le tableau suivant indique les pertes de valeurs constatées en 2011, et l'impact de la sensibilité des hypothèses clés.

TESTS DE PERTE DE VALEUR 2011

(en millions d'euros)	Services	Franchises	Distribution en réseau
Perte de valeur constatée en 2011	(26,2)	(21,0)	(41,7)
Impact sensibilité +0,5% sur taux d'actualisation	(38,8)	(5,6)	(12,0)
Impact sensibilité -0,5% sur taux de croissance	(35,1)	(4,5)	(7,1)
Impact sensibilité -0,5% sur taux de marge du flux terminal	(17,9)	(1,4)	(4,9)
Perte de valeur constatée en 2010	(35,4)	-	-

6.2 Autres immobilisations

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation et amortissement	Solde au 31/12/2011	Brut	Dépréciation et amortissement	Solde au 31/12/2010
Autres immobilisations incorporelles	39.593	(22.652)	16.940	32.028	(19.535)	12.493
Immobilisations corporelles	104.964	(81.727)	23.237	105.594	(79.640)	25.954
Total immobilisations de l'actif non courant	144.557	(104.379)	40.177	137.622	(99.175)	38.447

DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2011
Autres immobilisations incorporelles	12.493	6.499	(3.314)	1.261	16.940
Immobilisations corporelles	25.954	3.514	(6.908)	676	23.237
Total immobilisations de l'actif non courant	38.447	10.014	(10.222)	1.938	40.177

Note 7 Titres mis en équivalence

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Valeur des titres en début d'exercice	219.739	179.113
Variations de périmètre et écarts de conversion	(209.625)	–
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence	–	1.671
Quote-part dans les résultats du Groupe	24.888	43.919
Dividendes distribués	(11.750)	(1.110)
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	–	(3.854)
Valeur des titres en fin d'exercice	23.252	219.739

Nexity participations a cédé la participation financière qu'il détenait dans Eurosic le 15 juin 2011.

Note 8 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2011
Sociétés en fin de vie	1.522	273	66	(222)	1.640
Parts de sociétés de placements immobiliers	852	–	–	–	852
Titres de participation non consolidés	2.374	273	66	(222)	2.492
Dépôts et cautionnements	19.966	26	(172)	711	20.532
Prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois	4.588	(1.646)	11	–	2.953
Autres	1.351	(456)	–	291	1.185
Autres créances immobilisées	25.905	(2.076)	(161)	1.002	24.670
Total autres actifs financiers	28.279	(1.803)	(95)	780	27.161

Les autres actifs financiers sont principalement échancés à plus d'un an sauf les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL) qui comprennent 754 milliers d'euros à moins d'un an au 31 décembre 2011 et 1.268 milliers d'euros à moins d'un an au 31 décembre 2010.

Les sociétés en fin de vie sont des sociétés non cotées qui ont porté la réalisation de programmes immobiliers aujourd'hui terminés. Les parts de sociétés de placements immobiliers correspondent à des SCPI gérées par Ciloger.

Note 9 Stocks et encours

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2011	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2010
Total stocks et travaux en cours	1.354.826	(39.896)	1.314.930	1.013.305	(42.758)	970.547

Au 31 décembre 2011, les stocks et encours comprennent des frais financiers pour un montant de 5.054 milliers d'euros, contre 3.631 milliers d'euros au 31 décembre 2010 (voir note 20.2).

Note 10 Créances clients et autres débiteurs

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2011	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2010
Total créances clients et autres débiteurs	303.310	(17.582)	285.728	420.256	(16.605)	403.651

Le Groupe considère que le risque de crédit est non significatif, car l'essentiel de son activité s'exerce dans un cadre réglementaire, qui sécurise le paiement des créances clients.

Note 11 Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2011	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2010
Fournisseurs : avances et acomptes versés	67.021	(1.138)	65.883	48.280	(305)	47.975
Créances sur l'État	287.582		287.582	274.620		274.620
Charges constatées d'avance	102.245		102.245	85.652		85.652
Autres créances	54.892	(2.508)	52.384	39.293	(2.609)	36.684
Trésorerie des comptes mandants	515.240		515.240	550.866		550.866
Total autres actifs courants	1.026.980	(3.646)	1.023.334	998.711	(2.914)	995.796

Note 12 Autres créances financières

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2011	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2010
Comptes courants – actif et créances assimilées	27.592	(2.383)	25.209	20.377	(1.863)	18.514
Juste valeur des dérivés	31		31	–		–
Placements à terme	–		–	100.847		100.847
Total autres créances financières	27.623	(2.383)	25.240	121.224	(1.863)	119.361

Les placements à terme au 31 décembre 2010 correspondaient à un dépôt à terme à échéance avril 2011.

Note 13 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Solde au 31/12/2010
VMP – Équivalents de trésorerie	446.806	605.855
Disponibilités	64.661	65.729
Trésorerie des réservataires	33.984	31.357
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	545.452	702.941

Les dépôts des réservataires de l'activité Immobilier résidentiel sont placés sur des comptes bancaires bloqués au moment de la réservation (poste trésorerie des réservataires). Ces dépôts sont libérés, et donc disponibles lors de la signature des actes chez le notaire.

Bilan – Passif et capitaux propres

Note 14 Capitaux propres consolidés

14.1 Capital social

Au 31 décembre 2011, le capital de la société mère est composé de 52.402.145 actions au nominal de 5 euros contre 51.992.887 actions au 31 décembre 2010. Le capital a augmenté de 409.258 actions suite aux événements suivants :

- attribution gratuite de 224.300 actions à des salariés et mandataires de la société mère et de sociétés liées ;
- levée de 48.190 options de souscription d'actions ; et
- augmentation de capital réservée aux salariés pour 136.768 actions.

L'encours des délégations faites au Conseil d'administration pour augmenter le capital se décompose de la manière suivante :

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
Émissions de titres			
1. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 11 mai 2011 14 mois, soit 11 juillet 2012	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 356.139 actions lors du CA du 26 octobre 2011.
2. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 12 mai 2010 14 mois, soit 12 juillet 2011, caduque depuis l'AG du 11 mai 2011 ⁽¹⁾	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 173.000 actions lors du CA du 10 mai 2011. une précédente attribution gratuite de 344.000 actions avait été décidée lors du CA du 17 décembre 2010.
3. Émissions avec droit préférentiel Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	70 millions d'euros ⁽²⁾	Non utilisée
4. Émissions sans droit préférentiel ouverte au public Augmentation de capital par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	60 millions d'euros ⁽³⁾⁽⁴⁾	Non utilisée
5. Émissions sans droit préférentiel ouverte aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II article L.412-2 du Code monétaire et financier) Augmentation de capital par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	60 millions d'euros ⁽⁴⁾⁽⁵⁾ dans la limite de 20% du capital de la Société par période de 12 mois courant à compter de l'utilisation de la délégation.	Non utilisée
6. Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	70 millions d'euros ⁽³⁾	Non utilisée
7. Émission en vue de rémunérer des apports de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	60 millions d'euros ⁽⁵⁾	Non utilisée
8. Émission d'actions, de titres ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres ou valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	10% du capital à la date d'utilisation de la délégation ⁽³⁾	Non utilisée

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
9. Augmentation de capital en période d'offre publique	AG du 12 mai 2010 18 mois, soit jusqu'au 12 novembre 2011	Plafonds prévus par les autorisations applicables en vigueur visées ci-dessus	Non utilisée
Émissions réservées aux salariés			
10. Émissions réservées aux salariés	AG du 12 mai 2010 26 mois, soit 12 juillet 2012	1% du capital dilué au jour de l'AG du 12 mai 2010	Décision par le PDG de proposer une émission de 160.000 actions le 31 mars 2011 sur délégation du CA du 30 mars 2011. Constatation de la réalisation définitive par le PDG le 26 juillet 2011 à hauteur de 136.768 actions.
Rachat d'actions et réduction du capital social			
Rachat de ses actions par la Société	AG du 11 mai 2011 18 mois, soit jusqu'au 11 novembre 2012	10% du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 11 mai 2011.	voir note 14.3
Réduction du capital social par annulation d'actions auto détenues	AG du 11 mai 2011 18 mois, soit jusqu'au 11 novembre 2012	10% du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 11 mai 2011, par période de 24 mois.	Non utilisée

(1) Autorisation remplacée par une nouvelle autorisation donnée par l'AG du 11 mai 2011

(2) Dans le cas d'une émission de titres de créances avec maintien du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 300 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 70 millions d'euros

(3) Ce montant vient s'imputer sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription

(4) Dans le cas d'une émission de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 250 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 60 millions d'euros. Ces montants viennent s'imputer sur le montant maximum de 300 millions d'euros des émissions de titres de créances avec maintien du droit préférentiel de souscription et l'augmentation de capital vient s'imputer sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription

(5) Ce montant vient s'imputer sur le montant global maximum de 60 millions d'euros des émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription, qui s'impute lui-même sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription

14.2 Plans d'options de souscriptions et d'attributions gratuites d'actions

Nexity a mis en place des plans d'intéressement du personnel dont les caractéristiques sont les suivantes :

Plans Nexity	Nombre d'options ou actions				Échéance normale (sauf si exercice anticipé)
	attribuées	annulées	exercées	attribuées, non annulées et non exercées	
Plans octobre et décembre 2004	777.293	125.382	651.911	–	à partir d'octobre 2008
Plan octobre 2005 ⁽¹⁾	221.638	53.612	–	168.026	à partir d'octobre 2009
Plan janvier 2008	369.500	185.700	183.800	–	à partir du 1 ^{er} trimestre 2011
Plan avril 2008	139.500	99.000	40.500	–	à partir du 2 ^e trimestre 2011
Plan décembre 2008	373.000	76.800	–	296.200	à partir du 1 ^{er} trimestre 2012
Plan mai 2009	158.000	17.500	–	140.500	à partir du 1 ^{er} trimestre 2012
Plan décembre 2009	271.000	27.000	–	244.000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2013
Plan mai 2010	263.500	15.500	–	248.000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2013
Plan décembre 2010	344.000	9.000	–	335.000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2014
Plan mai 2011	173.000	2.000	–	171.000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2014
Plan octobre 2011	356.139	12.789	–	343.350	à partir du 4 ^e trimestre 2013
Total plans Nexity	3.446.570	624.283	876.211	1.946.076	

(1) Après ajustement des droits des stock-optionnaires suite à la distribution de réserves votée à l'AG du 23 septembre 2011.

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 11 juillet 2012 pour attribuer 1% du capital en actions gratuites (acquises au terme d'une période minimale d'au moins deux ans en fonction de la réalisation de certaines conditions). 356.139 actions gratuites ont déjà été attribuées dans le cadre de cette autorisation.

En cas d'exercice de toutes les options de souscription et actions gratuites attribuées et attribuables, la dilution potentielle maximale ressortirait à 3,9%.

Valorisation des plans d'options et d'actions gratuites Nexity

La valorisation cumulée des plans d'options et d'actions gratuites ressort à 36.428 milliers d'euros représentant une charge de 8.852 milliers d'euros en 2011.

Plan d'options

Les plans d'options ont été évalués pour un montant cumulé de 2.525 milliers d'euros, représentant une diminution de charge de 58 milliers d'euros en 2011.

DÉTAIL DES PLANS D'OPTIONS

(en milliers d'euros)	Plan 4 ^e trimestre 2004	Plan octobre 2005
Valorisation globale	1.571	954
Charges 2011	(17)	(41)
Hypothèses		
Prix de l'action à la date d'octroi (en euros)	17,9	39,2
Volatilité ⁽¹⁾	20%	20%
Taux sans risque ⁽²⁾	2,88%	2,74%
Prix d'exercice (en euros)	17,06	35,46
Durée de l'option (en nombre d'années)	4	4
Taux de dividende ⁽¹⁾	3,00%	3,00%

(1) Sur la base du sous-jacent Nexity, et de l'évolution de son cours de Bourse.

(2) OAT de la durée de plan.

Plan d'actions gratuites

Les plans d'actions gratuites sont valorisés pour un montant cumulé de 33.903 milliers d'euros, représentant une charge de 8.910 milliers d'euros en 2011.

DÉTAIL DES PLANS D' ACTIONS GRATUITES

(en milliers d'euros)	Plan janvier 2008	Plan avril 2008	Plan décembre 2008	Plan mai 2009	Plan décembre 2009
Valorisation globale	3.734	900	2.027	2.391	4.398
Charges 2011	(340)	126	810	1.318	1.532
Hypothèses					
Prix de l'action à la date d'octroi (en euros)	27,2	27,7	8,9	22,7	23,8
Taux sans risque ⁽¹⁾	3,51%	3,88%	2,42%	1,95%	1,83%
Durée de l'option (en nombre d'années)	3	3	3	3	3
Taux de dividende ⁽²⁾	7,30%	7,30%	8,00%	4,00%	4,00%

(1) OAT de la durée de plan.

(2) Sur la base du sous-jacent Nexity.

(en milliers d'euros)	Plan mai 2010	Plan décembre 2010	Plan mai 2011	Plan octobre 2011
Valorisation globale	4.593	7.068	3.912	4.880
Charges 2011	1.722	2.356	978	407
Hypothèses				
Prix de l'action à la date d'octroi (en euros)	26,3	35,5	36,4	21,6
Taux sans risque ⁽¹⁾	1,08%	1,43%	2,23%	0,97%
Durée de l'option (en nombre d'années)	3	3	3	2
Taux de dividende ⁽²⁾	5,0%	5,0%	6,0%	7,5%

(1) OAT de la durée de plan.

(2) Sur la base du sous-jacent Nexity.

La valorisation globale des plans tient compte de la probabilité de réussite des conditions d'attribution pour chaque plan en fonction des critères suivants :

- conditions de présence dans l'entreprise à l'issue du plan ;
- le cas échéant, conditions de performance (atteinte d'un niveau de marge opérationnelle cumulée sur la durée du plan) ; et
- le cas échéant, conditions de marché (niveau minimum de cours de Bourse Nexity à l'issue du plan).

14.3 Détention d'actions propres

(en nombre d'actions)	Autorisations	Détention
Position au 31 décembre 2010	5.199.289	–
Achat d'actions :		
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 11 mai 2011	10% du capital ajusté en fonction de son évolution	55.000
Position au 31 décembre 2011	5.240.215	55.000

Ces actions propres sont détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité animé par un prestataire de services d'investissement (PSI).

Note 15 Emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011		Solde au 31/12/2010	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts sur établissements de crédit et autres	10.029	144.180	214.635	244.395
Comptes courants passifs et dettes assimilées	–	27.409	–	26.877
Banque créditrice (découverts bancaires)	–	52.904	–	45.273
Total emprunts et dettes financières	10.029	224.493	214.635	316.545

Au 31 décembre 2011, les emprunts sur établissements de crédits et autres comprennent 2.379 milliers d'euros en non courant, au titre des options de ventes accordées aux actionnaires minoritaires.

Au 31 décembre 2010, les emprunts sur établissements de crédits et autres comprennent 39.349 milliers d'euros au titre des options de ventes accordées aux actionnaires minoritaires répartis en 37 029 milliers d'euros en courant et 2.320 milliers d'euros en non courant.

Note 16 Provisions courantes et non courantes

DÉTAIL SUR LES MOUVEMENTS

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2011
Avantages du personnel	16.993	3.381	(1.343)	–	374	19.404
Total provisions non courantes	16.993	3.381	(1.343)	–	374	19.404
Contentieux	48.453	14.186	(9.839)	(9.200)	518	44.118
Risques fiscaux et participations	4.659	11	(1.819)	(1.373)	–	1.478
Engagements de versement de loyers	17.793	800	(3.572)	(10.306)	–	4.715
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.057	436	(463)	–	–	1.030
Provisions pour risques et charges	30.683	21.290	(8.878)	(5.619)	129	37.605
Total provisions courantes	102.645	36.723	(24.570)	(26.498)	647	88.946
Total des provisions	119.638	40.103	(25.913)	(26.498)	1.020	108.350

DÉTAIL PAR NIVEAU DE RÉSULTAT

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2011
Avantages du personnel	16.993	2.038	–	–	374	19.404
Total provisions non courantes	16.993	2.038	–	–	374	19.404
Contentieux	48.453	(4.853)	–	–	518	44.118
Risques fiscaux et participations	4.659	–	(109)	(3.072)	–	1.478
Engagements de versement de loyers	17.793	(13.078)	–	–	–	4.715
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.057	(27)	–	–	–	1.030
Provisions pour risques et charges	30.683	6.793	–	–	129	37.605
Total provisions courantes	102.645	(11.165)	(109)	(3.072)	647	88.946
Total des provisions	119.638	(9.127)	(109)	(3.072)	1.020	108.350

Les provisions sont ventilées en provisions non courantes et provisions courantes :

- les provisions non courantes comprennent (pour leur partie à plus d'un an) les provisions pour avantages du personnel (voir note 30) ;
- les provisions courantes comprennent notamment :
 - les provisions destinées à couvrir les risques contentieux connus à la date d'arrêt des comptes. Leur évaluation est effectuée en fonction de l'état des procédures en cours et de l'estimation des risques encourus à la date d'arrêt des comptes,
 - les provisions pour impôts destinées à couvrir les risques encourus au titre des contrôles fiscaux. Les redressements fiscaux sont pris en charges dans l'exercice lorsqu'ils sont acceptés. Lorsqu'ils sont contestés ils peuvent faire éventuellement l'objet d'une provision pour risques,
 - les provisions pour risques relatives aux engagements de versement de loyers liés aux baux sur une durée initiale de 9 ans, consentis sur l'activité de gestion de résidences étudiants. Ce montant est déterminé à partir de l'historique des taux d'occupation sur chaque résidence,
 - la partie à moins d'un an des provisions non courantes, et
 - les provisions pour risques et charges incluant des charges à payer principalement dans le cadre de l'exploitation courante.

Note 17 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Solde au 31/12/2010
Dettes fiscales et sociales	176.480	177.130
Produits constatés d'avances et autres comptes	14.752	14.402
Clients – avances et acomptes reçus	631.511	546.572
Comptes des mandants	515.240	550.866
Comptes des réservataires	33.984	31.357
Total autres passifs courants	1.371.967	1.320.327

Compte de résultat**Note 18 Charges de personnel**

(en milliers d'euros)	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Masse salariale	(402.795)	(400.705)
Intéressement et participation	(9.661)	(7.601)
Charges sur paiement en actions	(9.517)	(6.556)
Total charges de personnel	(421.973)	(414.862)

Détail des charges sur paiement en actions

Valorisation des plans d'options et d'actions gratuites (note 14.2)	(8.852)	(5.984)
Impact des augmentations de capital réservées aux salariés	(665)	(572)
Charges sur paiement en actions	(9.517)	(6.556)

Prime de partage de la valeur ajoutée

Le Groupe est concerné par la prime de partage de la valeur ajoutée (article 1 de la loi de financement rectificative 2011 de la Sécurité sociale) au titre des dividendes versés en 2011. Suite à un accord négocié et signé à l'unanimité le 21 octobre 2011 avec les représentants des organisations syndicales, une attribution gratuite de 63 actions a été réalisée au profit de chaque salarié du périmètre français (autorisation du Conseil d'administration du 26 octobre 2011). La charge correspondante est répartie linéairement sur la durée de la période d'acquisition (2 ans), et est incluse dans le poste "Valorisation des plans d'options et d'actions gratuites".

Note 19 Charges externes et autres charges

(en milliers d'euros)	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Locations et charges locatives	(50.616)	(50.861)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(44.974)	(43.312)
Autres services extérieurs	(117.568)	(130.740)
Autres produits	3.421	4.104
Autres charges	(3.238)	(2.402)
Résultat de cession des titres consolidés	(292)	(161)
Total charges externes et autres charges	(213.266)	(223.372)

À partir de 2011, les charges liées à l'exploitation des résidences gérées par le pôle Services et Réseaux sont reclassées en achats consommés. Pour 2010, le poste "Autres services extérieurs" comprend 15.401 milliers d'euros au titre de ces charges.

Note 20 Résultat financier**20.1 Détail du résultat financier**

(en milliers d'euros)	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Charges d'intérêts	(13.534)	(22.693)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	9.037	6.163
Coût de l'endettement financier net	(4.496)	(16.530)
Autres charges financières	(4.961)	(9.157)
Autres produits financiers	1.950	3.506
Autres charges et produits financiers nets	(3.010)	(5.651)
Total charges financières	(18.495)	(31.849)
Total produits financiers	10.988	9.670
Total résultat financier	(7.507)	(22.180)

20.2 Détail des autres charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Autres charges financières	(1.051)	(5.265)
Autres produits financiers	1.271	2.129
Résultat sur instruments dérivés	(8.804)	(7.287)
Dotations financières nettes	78	10
Transfert des frais financiers en stocks	5.496	4.762
Autres charges et produits financiers nets	(3.010)	(5.651)

Le taux utilisé pour calculer le montant des coûts d'emprunt pouvant être incorporé dans le coût des actifs est déterminé à partir du coût du financement des emprunts finançant les actifs (voir note 26.5).

DÉTAIL DE LA VARIATION DES FRAIS FINANCIERS STOCKÉS

(en milliers d'euros)	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Frais financiers stockés en début de période	3.631	2.283
Transfert des frais financiers en stocks	5.496	4.762
Frais financiers déstockés en résultat opérationnel	(4.073)	(3.414)
Frais financiers stockés en fin de période	5.054	3.631
En % du total des stocks et encours	0,4%	0,4%

Note 21 Impôts

Le Groupe comprend notamment 123 sociétés de capitaux intégrées fiscalement au niveau de Nexity.

21.1 Impôts sur les bénéfices

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Solde au 31/12/2010
Impôt sur les sociétés	(49.223)	(75.028)
Impôts différés	(26.609)	11.114
Dotations nettes pour impôts	3.072	(1.697)
Total impôts sur les bénéfices	(72.760)	(65.611)

21.2 Évolution des postes d'impôts au bilan

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2010	Charge	Situation nette et autres	Règlements nets	Solde au 31/12/2011
Impôts courants					
Créances d'impôts	2.023				13.571
Dettes d'impôts	(28.836)				(2.681)
Total impôts courants	(26.813)	(49.223)	35.961	50.967	10.891
Impôts différés					
Actif	47.522				20.594
Passif	(302)				(984)
Total impôts différés	47.220	(26.609)	(1.001)		19.610

21.3 Preuve de l'impôt

Rapprochement entre taux d'impôt théorique et réel au compte de résultat consolidé

Les différences constatées entre le taux d'imposition théorique de droit commun en vigueur en France et les taux effectifs constatés en charge sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Solde au 31/12/2010
Base imposable		
Résultat net	54.207	119.758
Variations de valeur des goodwill	88.900	35.400
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(24.888)	(43.919)
Part revenant aux intérêts minoritaires	3.948	2.379
Impôts sur les bénéfices	72.760	65.611
Résultat des activités courantes avant impôts	194.927	179.229
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	33,33%	33,33%
Taux d'imposition réel	37,33%	36,61%
Charge d'impôt théorique	(64.969)	(59.737)
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	(7.791)	(5.874)

Cet écart s'explique comme suit :

Incidence des taux d'impôts	(1.773)	(1.596)
Effet des différences permanentes	(2.061)	(1.818)
Effet net des impôts différés non constatés	(3.957)	(2.460)
Écart net	(7.791)	(5.874)

21.4 Ventilation des impôts différés comptabilisés par nature

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Solde au 31/12/2010
Avantages du personnel	5.348	4.686
Reports déficitaires	22.787	6.053
Part du résultat lié à l'avancement	(41.058)	7.033
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	32.533	29.448
Impôts différés nets	19.610	47.220
Dont :		
Impôts différés actif	20.594	47.522
Impôts différés passif	(984)	(302)

21.5 Ventilation par nature des bases sans calcul d'impôt

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Solde au 31/12/2010
Reports déficitaires	43.777	36.594
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	12.011	15.357
Total des bases sans impôts	55.788	51.951

Ces bases n'ont pas fait l'objet de calcul d'impôts différés en raison du caractère peu probable de leur récupération et/ou de la détermination d'une échéance de retournement insuffisamment fiable ou trop lointaine.

Note 22 Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Eurosic	21.740	41.297
Résultat des autres entreprises mises en équivalence	3.148	2.622
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	24.888	43.919

Nexity Participations a cédé la participation financière qu'il détenait dans Eurosic le 15 juin 2011.

Note 23 Résultats par action

Le résultat de base par action présenté au compte de résultat est calculé en faisant le rapport entre le résultat net de l'exercice (part du Groupe) et le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice, après déduction du nombre moyen d'actions propres détenues au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé par application de la méthode du rachat d'actions sur la base de la moyenne du cours de Bourse sur la période en tenant compte du prix de l'option et de la valeur des services à recevoir. La dilution provient des plans de souscription d'actions décrits dans la note 14.2. Le nombre moyen d'actions est calculé en moyenne annuelle pondérée en fonction de la date d'attribution des plans au cours de l'exercice. Le nombre d'actions dilutives potentielles ne prend en compte que les plans dont le prix ou les critères d'octrois relatifs au cours de Bourse sont inférieurs au cours moyen de l'action sur la période.

(en nombre d'actions)	31/12/2011	31/12/2010
Nombre d'actions en fin de période	52.402.145	51.992.887
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	52.252.690	53.040.953
Effet dilutif des plans de souscription suivant la méthode du rachat d'actions	1.067.249	1.021.771
Nombre moyen d'actions après dilution	53.319.939	54.062.724

Informations complémentaires

Note 24 Tableau des flux de trésorerie consolidés

La trésorerie de clôture figurant dans le tableau des flux de trésorerie correspond à l'agrégat suivant :

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Solde au 31/12/2010
Trésorerie et équivalents de trésorerie	545.452	702.941
Banques créditrices (découverts bancaires)	(52.904)	(45.273)
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	492.548	657.668
dont :		
Trésorerie disponible	458.564	626.311
Trésorerie des réservataires Immobilier résidentiel	33.984	31.357

Note 25 Besoin en fonds de roulement

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Solde au 31/12/2010
Actifs courants		
Stocks et travaux en cours	1.314.930	970.547
Créances clients et autres débiteurs	285.728	403.651
Autres actifs courants	1.023.334	995.796
Passifs courants		
Fournisseurs et autres créditeurs	(876.234)	(664.162)
Autres passifs courants	(1.371.967)	(1.320.327)
Besoin en fonds de roulement sectorisé	375.792	385.505
Créances d'impôts	13.571	2.023
Dettes d'impôts	(2.681)	(28.836)
Total besoin en fonds de roulement	386.682	358.692

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Variation de la période
Total besoin en fonds de roulement sectorisé au 31/12/2010	385.505
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	(14.083)
Impact des mouvements de périmètre	4.449
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	(79)
Total besoin en fonds de roulement sectorisé au 31/12/2011	375.792

Note 26 Endettement net, lignes de crédit, instruments dérivés**26.1 Endettement net**

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Solde au 31/12/2010
Emprunts et dettes financières non courants	10.029	214.635
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	144.180	244.395
Emprunts sur établissements de crédit et autres	154.209	459.030
Comptes courants – passif et dettes assimilées	27.409	26.877
Comptes courants – actif et autres créances	(25.240)	(18.514)
Autres dettes et autres créances financières	2.168	8.363
Placements à terme	–	(100.847)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(545.452)	(702.941)
Banques créditrices (découverts bancaires)	52.904	45.273
Trésorerie nette et autres	(492.548)	(657.668)
Total endettement net (trésorerie)	(336.171)	(291.121)

L'impact de la mise à la juste valeur des dettes n'a pas été mesuré compte tenu de la structure de l'endettement (voir note 26.5).

26.2 Lignes de crédit

Les lignes de crédit utilisées sont présentées à partir des montants contractuels des contrats de crédit. Au 31 décembre 2011, le montant de 140 millions d'euros diffère de la valeur consolidée (154,2 millions d'euros), compte tenu des retraitements relatifs à la mise à la juste valeur des dérivés et à l'étalement des frais d'emprunts.

AUTORISATIONS ET UTILISATIONS

(en millions d'euros)	31/12/2011				31/12/2010	
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total utilisation dettes	Autorisation	Utilisation	Autorisation
Crédit corporate holding	–	–	–	200,0	235,0	235,0
Crédit non affecté Immobilier résidentiel	–	–	–	285,0	22,5	285,0
Options de vente accordées aux minoritaires	2,4	–	2,4	2,4	39,3	39,3
Crédit sur acquisition d'administrateurs de biens	2,5	2,2	4,7	4,7	6,7	6,7
Total dette corporate	4,9	2,2	7,1	492,1	303,5	566,0
Crédits affectés aux opérations	–	132,9	132,9	327,7	140,7	295,7
Total lignes de crédit	4,9	135,1	140,0	819,8	444,2	861,7

L'encours des emprunts et dettes financières, s'élève à 140 millions d'euros au 31 décembre 2011. Les autorisations de crédit négociées avec les établissements bancaires s'élèvent à 819,8 millions d'euros au 31 décembre 2011.

Le Groupe bénéficie de capacités d'emprunt dans le cadre de lignes de crédits renouvelables ou affectées à des programmes immobiliers. Les emprunts et dettes financières sont pour l'essentiel en euros et à taux variables indexés sur l'Euribor 3 mois.

De façon classique, les contrats d'emprunts sont assortis de l'engagement par l'emprunteur au respect d'un certain nombre de conditions, essentiellement financières, telles que résumées ci-après :

Crédit corporate holding

Les lignes de crédit corporate holding comprennent :

- une ligne de crédit d'un montant initial maximum de 210,5 millions d'euros ramené à 200 millions d'euros depuis mai 2011 et 170 millions d'euros à compter de mai 2012. Cette ligne de crédit qui procède de la restructuration au cours du 1^{er} semestre 2011 d'un emprunt de même montant, n'était pas utilisée au 31 décembre 2011. Son échéance a été prorogée de mai 2013 jusqu'au 31 décembre 2014.

Au titre de cette ligne de crédit, le Groupe s'est engagé à respecter certains ratios financiers, dont les suivants, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants :

	Situations semestrielles
Ratio dette nette consolidée /Fonds propres consolidés	≤ 2
Ratio dette nette consolidée hors dettes projets /EBITDA ⁽¹⁾	≤ 3
Ratio EBITDA ⁽¹⁾ / Coût de l'endettement financier net	≥ 2,5

(1) L'EBITDA est égal au résultat opérationnel consolidé après neutralisation de l'impact du déstockage des frais financiers, majoré des dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions et diminué des reprises de provisions opérationnelles.

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2011.

Cette ligne de trésorerie oblige à consentir aux prêteurs les mêmes sûretés réelles que celles qui pourraient être données à d'autres tiers. Elle stipule des cas de remboursement anticipé obligatoire, pour autant qu'elle soit utilisée, en particulier si le taux de détention du groupe BPCE dans le capital de Nexity, devenait inférieur à 5 %, sauf en cas de renonciation par l'ensemble des banques prêteuses ;

- un crédit d'un montant résiduel de 24,5 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2010, et qui a été remboursé intégralement par anticipation en janvier 2011.

Crédit non affecté Immobilier résidentiel

Pour le pôle Immobilier résidentiel, le Groupe bénéficie de la part d'un pool bancaire d'un concours non affecté d'un montant maximum de 285 millions d'euros à échéance juin 2015 (compte tenu d'une prorogation de 18 mois signée au cours du 2^e trimestre 2011). Cette ligne de crédit n'était pas utilisée au 31 décembre 2011.

Ce contrat stipule des cas de remboursement anticipé obligatoire, en particulier si le taux de détention du Groupe des titres de Nexity Logement et/ou de Foncier Conseil devenait inférieur à 85 %.

Dans le cadre de ce crédit, le Groupe doit respecter les mêmes ratios financiers que pour le crédit sur croissance externe, et Nexity Logement doit respecter, sur une base consolidée, certains ratios financiers, dont les suivants, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants :

	Situations semestrielles
Ratio endettement financier net /Fonds propres consolidés	≤ 2
Ratio endettement financier net /EBITDA ⁽¹⁾	≤ 3
Ratio EBITDA ⁽¹⁾ /Coût de l'endettement financier net	≥ 2,5

(1) L'EBITDA est égal au résultat opérationnel consolidé après neutralisation de l'impact de déstockage des frais financiers, majoré des dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions et diminué des reprises de provisions opérationnelles.

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2011.

Options de vente accordées aux minoritaires

Les dettes relatives aux options de vente accordées aux minoritaires concernent les engagements de rachat sur le solde d'actions de sociétés consolidées. Leur échéancier est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles.

Crédits sur acquisition d'administrateurs de biens

Ces crédits d'un encours résiduel de 4,7 millions d'euros au 31 décembre 2011 ont permis le financement partiel de certaines acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par l'activité Services immobiliers aux particuliers.

Crédits affectés aux opérations*Pôle Immobilier résidentiel*

Les programmes dont le chiffre d'affaires excède 20 millions d'euros TTC font l'objet de financements spécifiques octroyés en règle générale par des membres du pool bancaire du crédit non affecté du pôle Immobilier résidentiel. Les opérations réalisées en copromotion et en Italie font également l'objet de crédits adossés.

Pôle Immobilier d'entreprise

Pour le pôle Immobilier d'entreprise, des concours bancaires adossés sont mis en place pour les opérations dont le financement n'est pas assuré par l'investisseur au fur et à mesure de l'avancement du programme. Ces concours sont la plupart du temps garantis par des cessions de créances sur les investisseurs et la délégation des garanties bancaires données par ces derniers.

Autres activités

Des crédits immobiliers adossés sont mis en place pour le financement d'actifs immobiliers acquis dans le cadre des activités d'investissements, et le cas échéant, de régénération urbaine (Villes & Projets).

26.3 Risque de liquidité**ÉCHÉANCIER DES DETTES UTILISÉES**

(en millions d'euros)	Utilisation 31/12/2011	Amortissement					
		2012	2013	2014	2015	2016	> 5 ans
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	2,4			2,4			
Crédit sur acquisition d'administrateurs de biens	4,7	1,5	1,1	1,0	0,9		0,2
Total dette corporate	7,1	1,5	1,1	3,4	0,9	–	0,2
Crédits affectés aux opérations	132,9	61,1	27,5	32,8	11,5		
Total amortissement		62,6	28,6	36,2	12,4	–	0,2
Total lignes de crédit utilisées	140,0	77,4	48,8	12,6	0,2	0,2	0,0

Les autres composantes de l'endettement net présentées dans la note 26.1 sont à court terme.

La maturité des emprunts utilisés au 31 décembre 2011 est à 55 % supérieure à un an.

Avec les concours bancaires en place et le niveau de la trésorerie disponible, le Groupe considère qu'il a les ressources nécessaires pour faire face à ses engagements financiers et pour financer ses besoins quotidiens en liquidité prévus pour 2012.

26.4 Instruments dérivés

Les instruments dérivés comptabilisés en transaction au 31 décembre 2011 sont les suivants :

Dettes couvertes (en millions d'euros)	Montant nominal couvert	Indice	Début	Fin
Crédit corporate holding :				
Tunnel 2% – 3%	17,2	E3M	25/07/2011	25/07/2013
Tunnel 4,60% – 5,10%	97,5	E3M	30/06/2008	31/05/2013
Tunnel 2% – 3%	65	E3M	30/09/2010	30/05/2013
Crédit non affecté résidentiel :				
Tunnel 4,50% – 5,10%	120	E3M	30/06/2011	30/06/2012
Tunnel 4,30% – 5,10%	22,5	E3M	30/09/2008	26/06/2012
Tunnel 2% – 3%	150	E3M	29/06/2012	31/12/2013
Crédits sur opérations de Promotion :				
Neximmo 12 – Cap 4,00%	8	E3M	27/07/2009	15/05/2012

La variation de la juste valeur des instruments dérivés (comptabilisés en transaction ou en instruments de couverture au 31 décembre 2011) au cours de la période se ventile de la manière suivante :

Dettes couvertes (en millions d'euros)	Montant nominal couvert	Juste valeur		Variation 2011		
		12/2011	12/2010	En résultat	En situation nette	Juste valeur acquisition contrat
Crédit corporate holding :						
Tunnel 2% – 3%	17,2	(0,2)	(0,2)			
Tunnel 4,60% – 5,10%	97,5	(4,4)	(6,9)	(1,3)	3,8	
Tunnel 2% – 3%	65,0	(0,8)	(1,0)	(0,5)	0,7	
Crédit non affecté résidentiel :						
Tunnel 4,50% – 5,10%	120,0	(2,0)	(3,8)	1,8		
Tunnel 4,30% – 5,10%	22,5	(0,4)	(1,0)	0,1	0,5	
Tunnel 2% – 3%	150,0	(2,4)	(0,3)	(2,1)		
Instruments échus			(2,5)	2,4	0,1	
Crédits sur opérations de Promotion :						
Neximmo 12 – Cap 4,00%	8,0					
Instruments de couverture		(4,0)	(0,4)	(1,5)	(3,0)	0,9
Total juste valeur		(14,2)	(16,1)	(1,1)	2,1	0,9

La juste valeur des instruments dérivés se répartit comme suit :

(en millions d'euros)	Juste valeur 12/2011	Amortissement			
		2012	2013	2014	2015
Crédit corporate holding	(5,4)	(3,9)	(1,5)	–	
Crédit non affecté résidentiel	(4,8)	(3,3)	(1,5)	–	
Instruments de couverture	(4,0)	–	–	(2,9)	(1,1)
Total amortissement		(7,2)	(3,0)	(2,9)	(1,1)
Total juste valeur	(14,2)	(7,0)	(4,0)	(1,1)	–

26.5 Risque de taux d'intérêt

Exposition au risque de taux

Le Groupe emprunte essentiellement à taux variable. La trésorerie et équivalents de trésorerie sont placés à taux variables.

Le coût du financement des dettes utilisées du Groupe s'établit à 3,9 % en 2011 (contre 4,4 % en 2010).

Pour se protéger contre de trop fortes fluctuations des taux d'intérêt, le Groupe a mis en place des instruments de couverture de taux qui font l'objet d'une comptabilité de couverture, lorsque les conditions d'efficacité sont respectées. Ces instruments sont souscrits auprès d'établissements financiers de premier rang.

Analyse de sensibilité au risque de taux

La part de l'endettement à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures représente environ 26 % de l'endettement total au 31 décembre 2011.

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

- en ce qui concerne l'impact en résultat net sur les éléments suivants :
 - pour l'endettement, sur l'ensemble des dettes à taux variable, faisant ou non l'objet d'une couverture de taux d'intérêt sous forme de caps ou de floors et des instruments comptabilisés en transaction,
 - pour les produits financiers, sur la trésorerie, équivalents de trésorerie et placements à terme,
 - pour le chiffre d'affaires du pôle Services et Distribution, sur la rémunération de la trésorerie des comptes mandants ; et
- en ce qui concerne l'impact en capitaux propres, sur les éléments suivants :
 - l'impact de la valorisation de la juste valeur des instruments de couverture.

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

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

SENSIBILITÉ DES VARIATIONS DE TAUX SUR LES MONTANTS DE L'ENDETTEMENT NET À TAUX VARIABLE APRÈS GESTION ET DE LA TRÉSORERIE DES COMPTES MANDANTS

(en millions d'euros)	Impact en compte de résultat après impôt	Impact en capitaux propres après impôt
Sensibilité au 31 décembre 2011		
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	8,6	2,2
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	(6,1)	(2,9)
Sensibilité au 31 décembre 2010		
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	9,2	1,0
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	(5,9)	(1,3)

26.6 Risque de change

Le Groupe n'est pas exposé de manière significative au risque de taux de change car l'activité en dehors de la zone euro n'est pas significative.

Note 27 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2011

Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Notes	Catégories comptables					Total valeur nette comptable	Juste valeur déterminée à partir de			
		Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti		Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données obser- vables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
Titres de participations non consolidés	8			2,5			2,5		2,5		2,5
Créances immobilisées	8				24,7		24,7		24,7		24,7
Instruments dérivés de couverture	12						–		–		–
Comptes courants et autres créances financières	12				25,2		25,2	25,2	–		25,2
Disponibilités et trésorerie des réservataires	13				98,6		98,6	98,6			98,6
Valeurs mobilières de placement	13	446,8					446,8	446,8			446,8
Total actifs financiers		446,8	–	2,5	148,5	–	597,8	570,7	27,2	–	597,8
Instruments dérivés de transaction	15	10,2					10,2		10,2		10,2
Instruments dérivés de couverture	15		4,1				4,1		4,1		4,1
Lignes de crédit	15					140,0	140,0		140,0		140,0
Comptes courants passifs	15					27,4	27,4		27,4		27,4
Banque créditrice (découverts bancaires)	15					52,9	52,9	52,9			52,9
Total passifs financiers		10,2	4,1	–	–	220,3	234,5	52,9	181,6	–	234,5

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2010

Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Notes	Catégories comptables					Total valeur nette comptable	Juste valeur déterminée à partir de		
		Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti		Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables
Titres de participations non consolidés	8			2,4			2,4		2,4	2,4
Créances immobilisées	8				25,9		25,9		25,9	25,9
Instruments dérivés de couverture	12						-			-
Comptes courants et autres créances financières	12				119,4		119,4	100,8	18,5	119,4
Disponibilités et trésorerie des réservataires	13				97,1		97,1	97,1		97,1
Valeurs mobilières de placement	13	605,9					605,9	605,9		605,9
Total actifs financiers		605,9	-	2,4	242,4	-	850,6	803,8	46,8	- 850,6
Instruments dérivés de transaction	15	7,8					7,8		7,8	7,8
Instruments dérivés de couverture	15		8,3				8,3		8,3	8,3
Lignes de crédit	15					442,9	442,9		442,9	442,9
Comptes courants passifs	15					26,9	26,9		26,9	26,9
Banque créditrice (découverts bancaires)	15					45,3	45,3		45,3	45,3
Total passifs financiers		7,8	8,3	-	-	515,1	531,2	45,3	485,9	- 531,2

Note 28 Engagements hors bilan

28.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

Garanties de passif

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2011	Total au 31/12/2010
Garanties de passif reçues	164.165	154.165
Garanties de passif données	101.200	89.200

Les garanties de passif reçues sont liées aux acquisitions de sociétés.

Au 31 décembre 2010, les garanties de passif données sont dues pour l'essentiel à la cession en 2003 de Coteba et d'une opération en République tchèque.

Les variations constatées en 2011 sont essentiellement liées aux garanties échangées avec La Française AM dans le cadre du rapprochement des activités de services immobiliers aux entreprises.

28.2 Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Le montant des lignes de crédits accordées et non utilisées est indiqué en note 26.2.

Les garanties, sûretés et nantisements accordés aux établissements bancaires dans le cadre de certaines lignes de crédit sont décrits ci-dessous :

Type de garantie (en milliers d'euros)	Date de départ	Date d'échéance	Montant dette garantie	Total poste au bilan consolidé	% du poste nant
Sur immobilisations incorporelles :			0	970.889	
Sur immobilisations corporelles :			–	23.237	
Sur actifs financiers :			–	27.161	
Sur stocks :			96.006	1.314.930	7,3%
Hypothèque de 1 ^{er} rang sur terrains et immeubles logement Italie		NA	62.583		
Garantie de différents crédits syndiqués de trésorerie et engagements par signature octroyés à Nexity Logement et Foncier Conseil par nantisements des titres Foncier Conseil		NA	0		
Garantie des crédits accordés par Eurohypo à Capnexi par nantisements des titres Capnexi 1	30/05/2011	27/05/2014	31.425		
Garantie du crédit sur terrain St-Ouen par privilège du prêteur de deniers sur ce terrain et nantissement des titres Neximmo 12	19/03/2004	15/05/2012	1.998		
Total des sûretés rapporté au total du bilan consolidé			96.006	4.273.388	2,2%

NA : non applicable (selon achèvement des opérations de promotion immobilière).

28.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2011	Total au 31/12/2010
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	485.183	275.247
Autres engagements	2.537	9.879
Total engagements reçus	487.720	285.126

Les garanties de paiement des contrats de promotion concernent principalement l'activité Tertiaire. Ces garanties sont émises par des établissements financiers. Leur montant est calculé semestriellement par rapport au total du solde restant dû par le client.

Les autres engagements concernent principalement la garantie de paiement de diverses indemnités.

En outre, dans le cadre de son activité courante en France, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent (dans la limite de 5 % du montant des travaux) les retenues de garanties.

Engagements donnés**ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE**

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2011	Total au 31/12/2010
Contre-garantie des garanties financières d'achèvement	1.406.529	1.275.960
Contre-garantie des indemnités d'immobilisation	20.833	21.420
Autres engagements donnés	282.400	198.748
Total engagements donnés	1.709.762	1.496.128

Les garanties financières d'achèvement sont délivrées par les établissements financiers, opération par opération, au profit des clients dans le cadre de leur acquisition. En contrepartie, Nexity accorde aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non-cession de parts.

Une valorisation trimestrielle des garanties financières d'achèvement est réalisée en interne, puis fait l'objet d'un rapprochement et d'une mise à jour en fonction des valorisations retenues par les établissements financiers pour la mise à jour de leurs propres engagements.

Les indemnités d'immobilisation données sous forme de cautions bancaires remplacent les versements en numéraire sur les promesses d'achat de terrains (voir paragraphe ci-dessous sur les engagements réciproques) et font l'objet d'une contre garantie de Nexity auprès des établissements financiers qui les ont délivrés.

Les autres engagements donnés concernent principalement des garanties de paiements sur des différés de paiement relatifs à des achats de terrains et des taxes d'urbanisme.

Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité, le Groupe est amené à contracter les engagements réciproques suivants :

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques avec les propriétaires de terrains.

Dans le cas d'une promesse de vente unilatérale, le propriétaire s'engage à vendre son terrain. En contrepartie, le Groupe peut s'engager à verser une indemnité d'immobilisation, qui sera acquise au propriétaire si l'opération ne se réalise pas.

Dans le cas d'une promesse de vente synallagmatique, le propriétaire s'engage à vendre son terrain, et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le Groupe s'engage à payer une indemnité, ou clause pénale s'il renonce à acheter le terrain malgré la levée de l'ensemble des conditions suspensives.

À la signature des promesses, les indemnités d'immobilisation sont soit versées par le Groupe et séquestrées chez le notaire soit font l'objet d'une caution bancaire.

Pour réaliser la commercialisation de ses opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des contrats de réservation ou des promesses de vente avec ses clients.

La transformation en actes authentiques de vente est conditionnée par la levée ou non de conditions en faveur des clients (notamment liées à l'obtention de leurs financements).

En contrepartie de l'immobilisation du bien, les clients versent un dépôt de garantie (ou remettent une caution), qui leur est restitué si la vente ne se réalise pas.

Des cautions professionnelles sont requises par la loi Hoguet pour pouvoir exercer les professions d'administrateur de biens et d'agent immobilier, (gestion des fonds des mandants) dans le cadre des activités de Services. Le montant garanti par ces cautions s'élève à 732.650 milliers d'euros au 31 décembre 2011.

28.4 Échéancier des engagements et obligations contractuelles

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2011	Position au 31 décembre 2011		
		à moins de 1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières non courants	4.863		4.863	
Emprunts et dettes bancaires finançant l'exploitation	135.141	62.620	72.521	
Contrats de locations simples	288.708	57.162	184.841	46.705
Garanties financières d'achèvement	1.406.529	749.948	653.657	2.924
Autres engagements hors bilan	282.400	150.366	129.986	2.048
Total engagements et obligations contractuelles	2.117.641	1.020.096	1.045.868	51.677

Note 29 Effectifs du Groupe

	Collège cadres		Collège ETAM et employés		Total		Total
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
Effectif global au 31 décembre 2011	1.456	1.194	852	2.992	2.308	4.186	6.494
Effectif global au 31 décembre 2010	1.389	1.078	840	3.054	2.229	4.132	6.361

Note 30 Avantages du personnel

30.1 Avantages du personnel

Le tableau suivant rapproche l'engagement net concernant les plans de retraite, les indemnités de fin de carrière et les jubilés avec les montants reconnus dans les états financiers du Groupe, aux 31 décembre 2011 et 2010, et rappelle les données des trois exercices antérieurs :

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Solde au 31/12/2010	Solde au 31/12/2009	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
Évaluation des engagements					
Obligations à l'ouverture de l'exercice	18.315	19.582	18.207	19.074	9.013
Coût net d'une année de service additionnelle	1.483	1.516	1.569	1.220	830
Charge d'intérêt	790	887	937	664	374
Prestations payées	(714)	(797)	(720)	(1.163)	(392)
Cessions	(106)		(6)		(10)
Acquisitions	480	30		411	9.547
Valeur attendue à la fin de l'exercice	20.248	21.218	19.987	20.206	19.362
dont Valeur actuelle à la clôture de l'exercice	20.633	18.315	19.582	18.207	19.074
dont Perte ou gain actuariel	(385)	2.903	405	1.999	287
Changements d'hypothèses	(892)	1.728	(721)	1.666	544
Effets d'expérience	507	1.175	1.126	333	(257)
Valeur de marché des actifs de couverture					
Valeur à l'ouverture de l'exercice	265	215	409	790	839
Rendement sur les actifs de couverture	(18)	171	23	(59)	20
Prestations payées	(48)	(121)	(217)	(317)	(59)
Prestations dues, remboursées en N+1				(5)	(10)
Obligations à la clôture de l'exercice	199	265	215	409	790
dont Valeur actuelle à la clôture de l'exercice	199	265	215	409	790
dont Perte ou gain actuariel					
Réconciliation de la situation financière (fin d'année)					
Valeur actuelle de la dette actuarielle	20.633	18.315	19.582	18.207	19.074
Valeur de marché des actifs de couverture	(199)	(265)	(215)	(409)	(790)
Solde net au passif	20.434	18.050	19.367	17.798	18.284
Charges de l'année					
Coût net d'une année de service additionnelle	1.483	1.516	1.569	1.220	830
Charge d'intérêt	790	887	937	664	374
Amortissement des écarts actuariels	385	(2.903)	(405)	(1.999)	(287)
Rendement attendu sur les actifs de couverture	18	(171)	(23)	59	(20)
Charge totale de l'exercice en résultat opérationnel	2.676	(671)	2.078	(56)	897
dont dotations nettes avantages du personnel	2.010	(1.347)	1.575	(897)	572
dont charges incluses dans charges de personnel	666	676	503	841	325
Hypothèses des passifs					
Taux d'actualisation à la fin de l'année	4,25%	4,75%	4,75%	5,50%	5,00%
Augmentation des salaires (fin de l'année)	2,50%	2,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Hypothèses des actifs de couverture					
Rendement sur les actifs de couverture (année en cours)	NC	-9,50%	7,60%	-9,80%	4,00%
Rendement attendu sur les actifs de couverture (année prochaine)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	4,00%

Les actifs de couverture ont été versés en une seule fois lors de la signature des contrats. Ils sont constitués de SICAV, de FCP et d'actions.

Les principales hypothèses de calcul des avantages du personnel reposent sur un âge de départ à la retraite de 62 ans pour les non-cadres et 64 ans pour les cadres, à l'initiative du salarié, un taux de turnover moyen de 10 % et un taux de charges sociales de 45 %. La table de mortalité utilisée est celle de l'INSEE 2006. Le taux d'actualisation est déterminé par référence au taux des obligations privées AA de la zone euro.

30.2 Droit individuel à la formation

En application de la loi n° 2004-391 du 4 mai 2004 relative à la formation professionnelle, les salariés employés en France bénéficient d'un droit individuel à la formation d'une durée de 20 heures par an, cumulable sur une durée de six ans. Le cumul des droits ouverts est plafonné à 120 heures, au terme de cette durée. Ces droits peuvent être utilisés pendant le temps de travail en cas d'accord écrit entre l'entreprise et le salarié.

Au 31 décembre 2011, le nombre d'heures accumulées pour les droits individuels à la formation s'élève à 486.100 heures. 4 730 heures ont été utilisées en 2011 pour des coûts de formation de 110 milliers d'euros.

Note 31 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leur réseau

Exercices couverts : 2011 et 2010 ^(a) (en milliers d'euros)	Conseil Audit & Synthèse (réseau Ernst & Young)				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ^(b)								
Émetteur : Nexity SA	269	272	73%	100%	597	587	24%	25%
Filiales intégrées globalement					1.840	1.687	73%	72%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes ^(c)								
Émetteur : Nexity SA								
Filiales intégrées globalement	100		27%		69	74	3%	3%
Sous-total	369	272	100%	100%	2.506	2.348	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement ^(d)								
Sous-total	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%
Total	369	272	100%	100%	2.506	2.348	100%	100%

Exercices couverts : 2011 et 2010 ^(a) (en milliers d'euros)	Mazars				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ^(b)								
Émetteur : Nexity SA	340	344	34%	34%				
Filiales intégrées globalement	642	628	64%	62%	126	225	94%	100%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux comptes ^(c)								
Émetteur : Nexity SA								
Filiales intégrées globalement	27	42	3%	4%	9		6%	
Sous-total	1.010	1.015	100%	100%	134	225	100%	
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement ^(d)								
Sous-total	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%
Total	1.010	1.015	100%	100%	134	225	100%	100%

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

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

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

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

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

Note 32 Information relative aux sociétés consolidées par intégration proportionnelle

(en milliers d'euros)	31/12/2011		
	Total part du Groupe	Total part hors groupe	Total des sociétés consolidées en IP
Chiffre d'affaires	88.412	76.873	165.286
Autres produits et charges courantes	(79.998)	(69.128)	(149.126)
Actifs non courants	19.571	28.159	47.731
Actifs courants	290.733	270.876	561.609
Passifs non courants	5.284	4.101	9.385
Passifs courants	267.590	244.421	512.011

La liste des sociétés consolidées par intégration proportionnelle est indiquée en annexe B.

Note 33 Informations relatives aux parties liées

33.1 Prestations entre parties liées

Le Groupe est consolidé par intégration globale dans les comptes du groupe BPCE.

Les principales conventions entre les deux Groupes sont présentées ci-dessous :

Contrats de crédit

- Différents emprunts bancaires sont en cours avec des établissements de la BPCE selon le détail ci-dessous :

Établissement (en milliers d'euros)	Montant autorisé	En-cours utilisé	Charges financières (12 mois)		Objet
	31/12/2011				
BPCE et Caisses Régionales	3.940	577	13		Crédit promotion immobilière
BPCE et Caisses Régionales	750	600	15		Financement acquisition cabinets immobiliers
Natixis	–				Financement acquisition de sociétés
Natixis	38.475		448		Quote-part du crédit non affecté résidentiel
Palatine	200.000		1.792		Crédit corporate holding
Palatine	3.107	3.107	78		Financement acquisition cabinets immobiliers
SOCFIM	11.700	2.643	66		Crédit promotion immobilière
SOCFIM	42.750		343		Quote-part du crédit non affecté résidentiel

Rétrocessions des honoraires de commercialisation

- Dans le cadre de son activité de Distribution de produits d'investissement résidentiel auprès des clients des Caisses d'Épargne, Iselection a rétrocédé 10,1 millions d'euros d'honoraires aux Caisses Régionales des Caisses d'Épargne en 2011.

Garantie des cautions professionnelles

- Dans le cadre de leur métier d'administrateur de biens, l'activité des Services immobiliers de Nexity a reçu de CEGC (groupe BPCE) une garantie des fonds mandants pour un montant de 724,1 millions d'euros et a versé en contrepartie 1,1 million d'euros d'honoraires.

Les conventions avec d'autres parties liées sont présentées ci-dessous :

Ægide

Le Groupe détient une participation de 33,62% dans le capital d'Ægide, société spécialisée dans la promotion et la gestion de résidences services pour seniors.

- **Obligations convertibles** : Nexity détient 2.000 obligations convertibles en actions Ægide à échéance juillet 2012 pour un montant nominal de 2 millions d'euros.
- **Copromotions** : le Groupe réalise en copromotion avec Ægide plusieurs résidences services pour seniors.

33.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

La rémunération des organes de direction concerne les mandataires sociaux de Nexity.

(en milliers d'euros)	31/12/2011 12 mois	31/12/2010 12 mois
Avantages à court terme	2.920	3.105
Avantages postérieurs à l'emploi	NA	NA
Avantages à long terme	NA	NA
Indemnités de fin de contrat (plafond pour 100% des critères)	3.933	4.307
Païement en actions		
Charges de la période (sur attributions des exercices antérieurs)	34	47
Juste valeur actions gratuites attribuées sur la période	–	–
Actions gratuites attribuées sur la période (nombre)	–	–

NA : non applicable.

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration s'élève à 280 milliers d'euros au titre de l'exercice 2011.

Note 34 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2011 et le Conseil d'administration du 21 février 2012 arrêtant les comptes au 31 décembre 2011.

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale le versement d'un dividende de 2 euros par action au titre de l'exercice 2011 .

ANNEXE A – LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES INTÉGRÉES GLOBALEMENT (HORS SCI)

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
NEXITY	444 346 795	SA	BLOIS CROIX-CHEVALIER	500 156 211	SNC
ACTIFONCIER	502 582 893	SNC	BM IMMOBILIER	384 915 245	SARL
ACTILOGIS FOS DISTRIPOORT	489 085 662	SNC	BOBIGNY 2 DOMAINES	522 462 688	SNC
ACTINEUF	530 158 641	SAS	BOIS-COLOMBES 40 RASPAIL	441 896 578	SNC
AGENXITY	Italie – Turin 989 857 0016	SRL	BOIS-COLOMBES 47 VICTOR-HUGO	441 881 851	SNC
ALLÉES DE L'EUROPE (LES)	350 227 112	SAS	BOISSY-SAINT-LÉGER GARE	521 428 003	SNC
AMÉNAGEMENT CHARRAS (SNC D')	380 637 991	SNC	BONNE LÉMAN	482 067 675	SNC
AMÉNAGEMENT JULES-FERRY (STÉ D')	382 503 159	SARL	BORDEAUX ACHARD	483 193 405	SNC
AMÉNAGEMENT ZAC VICTOIRE	492 642 830	SNC	BORDEAUX CITÉ MONDIALE	483 208 468	SNC
AMIENS PAUL-CLAUDEL	450 614 193	SNC	BOUGUENAIIS RUE DE LA COMMUNE	502 307 655	SNC
AMIENS ROUTE DE ROUEN	500 151 600	SNC	BOULOC LE CARDILLOU	484 970 157	SNC
ANDUZE BAHOU	483 761 771	SNC	BOULOGNE PLACE LUMIÈRE	491 466 777	SNC
ANZIN RUE FAIDHERBE	493 513 022	SNC	BOURG-DES-COMPTES PRÉ LANDEL	497 641 142	SNC
APOLLONIA	332 540 087	SAS	BREST ROUTE DE GOUESNOU	505 347 534	SNC
ARRADON LA BRÈCHE	499 530 483	SNC	BREST SAINT-MARTIN ÉGLISE	488 251 588	SNC
ARRADON ODYSSEÉ	518 430 863	SNC	BRIE-COMTE-ROBERT TANNERIES MARTINETS	493 544 365	SNC
ARRAS HOSPICE SAINT-PIERRE	487 800 799	SNC	BRON AVENUE MENDÈS-FRANCE	487 641 821	SNC
ARRAS RUE CAISSE D'ÉPARGNE	450 749 155	SNC	BRON ROOSEVELT	440 814 168	SNC
ATHIS MONS RN7	484 648 084	SNC	BUCHELAY DOMAINES	489 206 284	SNC
AUBERT ÉGALITÉ	422 790 238	SNC	CABINET JAQUIN	420 167 942	SAS
AURAY LE VALLON DE ROSTEVEL	505 045 088	SNC	CABINET JF MÉNAGE	319 526 711	SARL
AUXERRE MONTEAU	490 999 927	SNC	CABOURG BRÈCHE BUHOT	481 632 495	SNC
AZAY LES COTEAUX	481 704 286	SNC	CALI	499 163 111	SAS
BAGNOLS CHEMIN DE L'ABREUVAGE	500 026 356	SNC	CANNES AVENUE DES HESPÉRIDES	429 496 177	SNC
BAGNOLS LA ROUQUAIRE	484 308 820	SNC	CANNES AVENUE MAURICE-CHEVALIER	434 923 231	SNC
BAILLEUL RUE DU MUSÉE	487 640 468	SNC	CANNES BOULEVARD D'ALSACE	443 146 949	SNC
BAILLY ROMAINVILLIER ZAC DES DEUX GOLFS	489 198 887	SNC	CANNES RUE RICORD-LATY	439 711 268	SNC
BANDOL LES TERRASSES	440 672 749	SNC	CANTON 1	442 254 975	SAS
BANDOL L'ESCOURCHE	440 266 492	SNC	CANTON 10	445 308 489	SAS
BARAQUEVILLE VALLÉE DU VIAUR	495 063 000	SNC	CANTON 3	442 255 352	SAS
BATI ATLANTIQUE	398 191 700	SARL	CANTON 4	442 255 444	SAS
BATI CAP	392 033 783	SNC	CANTON 7	442 256 004	SAS
BELLEVILLE ROSELLI	483 006 276	SNC	CASTELMAUROU	489 206 375	SNC
BERNES DOMAINES	451 298 905	SNC	CAVALAIRE AVENUE DES CANISSONS	484 287 305	SNC
BERRI INVESTISSEMENTS	479 920 506	SAS	CENTURY 21 FRANCE	339 510 695	SAS
BINIC STE MARGUERITE	443 924 550	SNC	CEYZERIAT TRECONNAS	489 211 342	SNC
BLACE L'ORÉE DU BOURG	489 198 978	SNC	CFI ORIZON	321 202 079	SARL
BLOIS CELLETES	489 720 367	SNC	CHABLE BEAUMONT	454 040 643	SNC
			CHALET DE LA TOUSSUIRE (LES)	433 681 731	SNC

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
CHAMONIX L'ANDROSACE	488 251 604	SNC	DOMAINES FERREAL	415 120 955	SNC
CHANTEPIE LE CLOS DU CORMIER	494 591 977	SNC	DOMUS SOROLLA	Espagne – Madrid Tomo 18946, Folio 26, Sección 8ª, Hoja M-330.824	SRL
CHANTIERS NAVALS DE L'ESTEREL	695 620 203	SA	DREUX LE LOUVET	481 704 484	SNC
CHAPONNAY LOGISTIQUE	523 901 650	SNC	DUCHÈRE RÉSIDENCE	490 188 299	SNC
CHÂTEAU D'OLÉRON LA GLACIÈRE (LE)	508 639 937	SNC	ÉLANCOURT SOREL	452 623 416	SNC
CHÂTILLON DOMAINES	480 178 003	SNC	ÉMERAINVILLE PARC	448 196 154	SNC
CHEMIN DE PARIS (SNC DU)	518 877 204	SNC	ENSISHEIM RUE DES ALLIÉS	448 806 505	SNC
CHOISY-LE-ROI LA SEINE	478 593 288	SNC	ÉPINAY PREMIÈRE	382 520 385	SNC
CIPH PATRIMOINE	383 388 501	SNC	EPRIM OUEST	388 602 963	SAS
CLAMART BOURGOGNE GÉNÉRAL DE GAULLE	453 921 041	SNC	ERMONT ILOT 5 ACTIVITÉS	523 697 845	SNC
CLAMART JAURÈS	444 106 744	SNC	ERMONT ZAC DE LA GARE ILÔT 5	419 690 631	SNC
CLERMONT GRANDE-BRETAGNE	489 440 669	SNC	ERMONT ZAC DE LA GARE ILÔT1	504 313 560	SNC
CLOS DE LA FONTAINE (LE)	485 037 634	SARL	EURO NANTES AMÉNAGEMENT	492 285 283	SNC
CLOS DE LA REINE MATHILDE	492 082 433	SARL	EUROSOPIA	Espagne – Madrid Tomo 19311, Folio 170, Sección 8ª, Hoja M-338.373	SRL
CLOS DES ÉTUDIANTS (LE)	492 082 458	SARL	ÉVRY ZAC DU CENTRE URBAIN ILÔT TY	420 458 499	SNC
COMPAGNIE FINANCIÈRE DE PATRIMOINE ET DE PARTICIPATIONS – COFIPA	353 360 829	SAS	EZANVILLE LES OUCHES	452 391 642	SNC
COMPAGNIE FONCIÈRE FINANCIÈRE ET IMMOBILIÈRE – CFFI	392 185 096	SA	FERREAL	334 850 690	SA
CORNEBARRIEU LE CARREDON	508 859 048	SNC	FEUCHERETS (SNC DES)	384 124 285	SNC
COUDRAIE (LA)	421 516 261	SNC	FH INGÉNIERIE	381 488 824	SNC
COUDRAY ACTILOGIS	497 641 621	SNC	FHP	399 575 695	SNC
COURBES ROYES (LES)	479 288 656	SARL	FI DÉVELOPPEMENT	380 375 196	SNC
COURBEVOIE 4	424 514 339	SNC	FINANCIÈRE GUY HOQUET L'IMMOBILIER	478 793 698	SAS
COURS TOLSTOÏ (132)	378 815 302	SNC	FLEURY MÉROGIS DOMAINES	440 121 010	SNC
CRÉCY LA CHAPELLE BEL AIR	489 473 629	SNC	FLORIDES 1	433 939 147	SNC
CRÉDIT FINANCIER LILLOIS	455 500 868	SA	FONCIER CONSEIL	732 014 964	SNC
CREIL BOUFFLETTE	487 667 396	SNC	FONCIÈRE COLYSÉE	379 982 325	SNC
CRITERE	328 051 198	SARL	FONCIÈRE D'AMÉNAGEMENT FRANCILIENNE	326 128 808	SARL
CROISSETTE MAUBOURG	331 364 588	SARL	FONCIÈRE ET FERMIÈRE DU FOULON	624 200 549	SA
CROIX-AUX-BICHES (LA)	451 069 660	SNC	FONCIÈRE LA LAGUNE SAINT CYPRIEN SUD	340 436 930	SNC
CROIX-VALMER-MAS MAGNANERIE	442 335 295	SNC	FONCYEL 78	328 712 427	SNC
CROTOY CHEMIN DES DIGUES	448 867 804	SNC	FRANÇAISE DE BÂTIMENT (SOCIÉTÉ)	310 227 137	SARL
DANUBE	377 620 786	SNC	FRANCE BÂTIMENTS – FRABAT	327 286 977	SARL
DECINES IMMOBILIER	306 606 732	SAS	FRÉJUS RUE AUBENAS	505 110 973	SNC
DELICIS	407 842 848	SA	FROUZINS MAILHEAUX CENDÈRE	477 951 321	SNC
DEUTSCHE IMMOBILIEN MANAGEMENT	Allemagne – Charlottenburg HRB 96939B	GmbH	FUBLAINES DOMAINES	523 606 069	SNC
DIJON JANIN	532 566 965	SNC	GARGES DOMAINES	483 253 464	SNC
DIJON MIRANDE	532 566 643	SNC			
DOMAGNE LA RIVIÈRE	498 673 342	SNC			

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
GCE SERVICES IMMOBILIERS	412 974 875	SA
GÉNÉRAL FOY INVESTISSEMENT	392 460 325	SNC
GÉNÉRALE D'AMÉNAGEMENT FONCIER (SOCIÉTÉ) – SOGAMEF	313 886 665	SNC
GEORGE V ALPES	433 807 732	SAS
GEORGE V AQUITAINE	433 999 703	SNC
GEORGE V ATLANTIQUE	433 946 423	SNC
GEORGE V BRETAGNE	488 298 134	SNC
GEORGE V CENTRE	434 000 014	SNC
GEORGE V CONSULTEL	433 022 142	SARL
GEORGE V CÔTE D'AZUR	351 039 193	SNC
GEORGE V DRÔME ISÈRE	433 740 016	SNC
GEORGE V EST	383 910 056	SNC
GEORGE V GESTION	327 256 947	SAS
GEORGE V INGÉNIERIE	319 618 393	SARL
GEORGE V LANGUEDOC-ROUSSILLON	433 740 040	SAS
GEORGE V NORMANDIE	433 946 258	SNC
GEORGE V PROVENCE	343 088 209	SNC
GEORGE V RÉGION NORD	380 353 029	SAS
GEORGE V RÉGIONS	423 559 673	SARL
GEORGE V RHÔNE-LOIRE-AUVERGNE	385 116 025	SAS
GEORGE V VAL DE LOIRE	326 625 332	SAS
GEPRIM	400 254 462	SAS
GERZAT JULES-FERRY	487 996 738	SNC
GERZAT LES RÉSIDENTIELLES	453 987 612	SNC
GESTOR	Pologne – Lodz 36 288	SPZOO
GESTRIM BELGIUM	Belgique – Uccle 873 284 961	SA
GESTRIM DEUTSCHLAND AG	Allemagne – Charlottenburg HRB 99865B	AG
GESTRIM DEUTSCHLAND IMMOBILIEN MANAGEMENT	Allemagne – Charlottenburg HRA 37065B	AG & Co. KG
GOÉLAND	411 644 008	SNC
GOLFE JUAN CHEMIN DES CLOS	442 266 060	SNC
GRADIGNAN LA CROIX DE MONJOURS	503 552 069	SNC
GRADIGNAN LIEU DIT LE NAUDET	501 370 118	SNC
GRAND COTTIGNIES	481 027 589	SNC
GRANDS CHÊNES (LES)	492 976 899	SARL
GRENOBLE BONNE FACOTEL	492 985 502	SNC
GUY HOQUET L'IMMOBILIER	389 011 537	SA
HERBLAY 2 DOMAINES	482 945 334	SNC

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
HERBLAY 3 DOMAINES	512 969 320	SNC
HORIZON 2	352 517 221	SNC
HOUDAN DOMAINES	500 048 699	SNC
HOURTIN LES MARINES	449 743 426	SNC
HOUSING BEHEER	Belgique – Deurne 427 342 903	SA
HVÈRES AVENUE ALPHONSE-DENIS	442 245 528	SNC
I INVEST	479 020 893	SAS
ÎLE-DE-FRANCE RÉPUBLIQUE	377 810 056	SNC
INVESTIM CLICHY	352 324 065	SAS
ISELECTION	432 316 032	SA
ISSOIRE LAVAURE	487 684 144	SNC
JARDINS DE LA HOTOIE (LES)	442 245 585	SNC
JUAN FLORE	449 476 894	SNC
JUAN-LES-PINS VILLAS GABY	490 224 292	SNC
JUVISY PARC MONTESSY	452 794 977	SNC
KEOPS	431 315 159	SAS
LA BAULE 1 PLACE VICTOIRE	492 155 817	SNC
LA BAULE JEAN DE NEYMAN	500 154 406	SNC
LA CIOTAT GAROUTIER	477 542 492	SNC
LA CIOTAT LA TÈSE	505 347 591	SNC
LA SEYNE AVENUE FRAYSSE	485 308 340	SNC
LA TRINITÉ PLACE VOULIEN	501 620 801	SARL
LAILLE LE CHEMIN VERT	497 800 201	SNC
LAMY ASSURANCES	352 414 643	SAS
LAMY BELGIUM	Belgique – Anvers 430 800 556	SA
LAMY INTERNATIONAL	452 947 450	SA
LAMY RÉSIDENCES	342 090 834	SA
LAMY RÉSIDENCES (SUISSE)	Suisse – Genève CH 600-234 003-8	SA
LE BOURGET PARC DE L'ESPACE	484 151 923	SNC
LE COTEAU RUE JEAN-MOULIN	497 683 409	SNC
LE CROTOY RUE DES PRES	488 262 536	SNC
LE FLORE 98 RUE DE CHARONNE	605 920 321	SARL
LE HAILLAN – RUE DE TANAYS	521 124 669	SNC
LE HAVRE FAURE	440 178 689	SNC
LE HAVRE OBSERVATOIRE	487 652 406	SNC
LE HAVRE RUE BELLOT	481 678 217	SNC
LE TEICH LES VOILIERS	478 272 529	SNC
LEUVILLE-SUR-ORGE DOMAINES	530 709 864	SNC

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
LFP NEXITY SERVICES IMMOBILIERS	533 982 815	SAS	MONTPELLIER ROUTE MENDE	421 608 415	SNC
LIEUSAINTE PARC DU LEVANT A2	442 904 892	SNC	MORMANT LOGISTIQUE	500 832 330	SNC
LISSES DOMAINES	481 686 970	SNC	MULHOUSE TROIS ROIS	423 348 234	SNC
LISSIEU SEMANET	443 382 726	SNC	MULTYS SOLUTIONS	513 576 546	SAS
LOCOSUD	322 458 241	SAS	MÜNCHNER GRUND IMMOBILIEN MANAGEMENT	Allemagne – München HRB 135262 B	GmbH
LORETTE PASSAGE GANDIN	319 616 967	SNC	NANGIS ZAC DES ROCHES	482 975 513	SNC
LORIENT KERFICHANT	453 920 415	SNC	NANTERRE LIBERTÉ	495 298 572	SNC
LOTIR	402 009 062	SARL	NANTERRE SADI-CARNOT	489 856 096	SNC
MÂCON GRAND SUD	488 432 998	SNC	NANTES MICHELET	480 716 786	SNC
MAGNY-LE-HONGRE COURTALIN	481 815 504	SNC	NANTES RUE DES HAUTS PAVÉS	477 836 860	SNC
MAGNY-LE-HONGRE LES CONVIVIALES	429 244 650	SNC	NANTES TRIPODE	493 425 284	SNC
MALAKOFF PÉRI MICHELIN	479 079 378	SNC	NANTEUIL GAMBETTA	498 191 162	SNC
MALINGUE	551 720 212	SA	NAXOS	392 913 661	SAS
MALLEMORT TROIS COLLINES	493 512 560	SNC	NEUBORG	572 074 748	SNC
MARLY LOGISTIQUE	502 833 361	SNC	NEXIBEL 3	Belgique – Bruxelles 872 756 807	SA
MAROLLES DOMAINES	515 318 251	SNC	NEXIBEL 6	Belgique – Bruxelles 879 894 819	SA
MARQUISES	421 380 635	SNC	NEXIM 1	422 328 302	SAS
MARSEILLE COMTESSE	480 281 765	SNC	NEXIM 2	422 331 173	SAS
MARSEILLE CORNICHE KENNEDY	501 947 667	SNC	NEXIM 3	423 375 849	SAS
MARSEILLE DAVIN	478 257 884	SNC	NEXIM 4	422 328 617	SAS
MARSEILLE FONTFREDE	485 331 052	SNC	NEXIM 5	422 327 759	SAS
MARSEILLE LES CATALANS	430 362 012	SNC	NEXIM 6	422 329 144	SAS
MARSEILLE LES OLIVES	438 983 843	SNC	NEXIMMO 10	433 304 235	SAS
MARSEILLE ROUET VANDEL	497 502 880	SNC	NEXIMMO 12	433 717 766	SAS
MARTIGNAS-SUR-JALLE	479 269 698	SNC	NEXIMMO 14	433 717 873	SAS
MASSÉNA PARIS 13	433 087 152	SAS	NEXIMMO 16	433 704 350	SAS
MASSY AMPÈRE ÎLÔT F	414 717 595	SNC	NEXIMMO 17	433 740 032	SAS
MENTON RUE MAGENTA	442 606 596	SNC	NEXIMMO 19	433 740 057	SAS
MERS-LES-BAINS	489 391 961	SNC	NEXIMMO 32	453 429 045	SAS
MERU DOMAINES	490 454 956	SNC	NEXIMMO 33	453 429 078	SAS
MESNIL-EN-THELLE LOGISTIQUE	509 816 971	SNC	NEXIMMO 34	453 429 144	SAS
MEZE PORT	775 588 395	SA	NEXIMMO 35	488 017 344	SAS
MOLÈNE	421 322 355	SNC	NEXIMMO 36	488 017 179	SAS
MOLIÈRES DOMAINES (LES)	451 365 225	SNC	NEXIMMO 37	488 044 751	SNC
MONT-SAINT-AIGNAN LENEPVEU	499 047 975	SNC	NEXIMMO 38	498 710 534	SAS
MONTARGIS SAINT-FIRMIN	494 317 274	SNC	NEXIMMO 39	488 710 567	SAS
MONTELMAR ACTILOGIS	488 793 530	SNC	NEXIMMO 41	491 345 286	SAS
MONTELMAR ACTILOGIS 2	497 640 979	SNC	NEXIMMO 42	491 345 294	SAS
MONTEREAU DOMAINES	493 823 272	SNC			
MONTMAGNY DOMAINES	477 804 785	SNC			
MONTPELLIER ANTONELLI	497 735 035	SNC			
MONTPELLIER EUROMÉDECINE	491 843 850	SNC			

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
NEXIMMO 44	492 729 017	SAS
NEXIMMO 45	492 728 969	SAS
NEXIMMO 46	492 920 699	SAS
NEXIMMO 47	492 841 366	SAS
NEXIMMO 48	492 715 362	SAS
NEXIMMO 51	498 610 443	SAS
NEXIMMO 52	498 609 312	SAS
NEXIMMO 53	498 610 740	SAS
NEXIMMO 54	500 325 352	SAS
NEXIMMO 55	500 325 196	SAS
NEXIMMO 56	500 325 253	SAS
NEXIMMO 58	500 299 144	SAS
NEXIMMO 59	501 877 260	SAS
NEXIMMO 60	502 095 714	SAS
NEXIMMO 62	502 070 360	SAS
NEXIMMO 63	501 877 559	SAS
NEXIMMO 65	513 636 142	SAS
NEXIMMO 67	515 320 927	SAS
NEXIMMO 68	515 321 610	SAS
NEXIMUR	Belgique – Bruxelles 898 828 328	SARL
NEXITY AIRASCA	Italie – Turin 987 726 0019	SRL
NEXITY ANTICA FORNACE	Italie – Turin 973 247 0019	SRL
NEXITY ARMA VITTORIA	Italie – Turin 1022 284 0018	SRL
NEXITY BELGIUM	Belgique – Bruxelles 872 755 619	SA
NEXITY BIANDRATE	Italie – Milan 495 090 0961	SRL
NEXITY CASTELLARO	Italie – Turin 987 727 0018	SRL
NEXITY CHINOTTO 26	Italie – Turin 974 436 0018	SRL
NEXITY COMO ASTORIA	Italie – Turin 1018 375 0016	SRL
NEXITY CONSULTING	315 564 781	SA
NEXITY ESPAÑA	Espagne – Madrid Tomo 862, Folio 179, Sección 8ª, Hoja M-17.224	SA
NEXITY FIRENZE STROZZI	Italie – Milan 701 405 0962	SRL

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
NEXITY FRANCHISES	488 710 740	SAS
NEXITY GRUGLIASCO STAMPALIA	Italie – Turin 973 346 0010	SRL
NEXITY GRUGLIASCO VANDALINO	Italie – Turin 987 730 0013	SRL
NEXITY IG	Belgique – Bruxelles 477 717 674	SA
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	332 335 769	SA
NEXITY IMPERIA PORTO MAURIZIO	Italie – Turin 1030 188 0018	SRL
NEXITY INDUNO	Italie – Turin 987 729 0016	SRL
NEXITY ITALIA	Italie – Milan 495 089 0964	SRL
NEXITY LAMY	487 530 099	SA
NEXITY LOGEMENT	399 381 821	SAS
NEXITY MILANO GARDONE	Italie – Turin 974 437 0017	SRL
NEXITY MILANO MANFREDONIA	Italie – Turin 1036 431 0010	SRL
NEXITY MILANO PORTA VOLTA	Italie – Turin 1018 374 0017	SRL
NEXITY MONCALIERI	Italie – Turin 987 728 0017	SRL
NEXITY MONCALIERI DEL CERVO	Italie – Turin 1030 133 0014	SRL
NEXITY PARTICIPATIONS	502 070 097	SAS
NEXITY PATRIMOINE	329 087 118	SNC
NEXITY POLSKA	Pologne – Varsovie 281 618	SPZOO
NEXITY PROPERTY MANAGEMENT	732 073 887	SA
NEXITY RÉGIONS	433 938 958	SNC
NEXITY RÉGIONS I	423 559 582	SARL
NEXITY RÉGIONS II	423 559 459	SARL
NEXITY RÉGIONS III	488 450 156	SNC
NEXITY RÉGIONS IV	492 430 350	SNC
NEXITY RÉGIONS V	500 325 477	SNC
NEXITY RÉGIONS VI	500 547 146	SNC
NEXITY RÉGIONS VII	520 790 593	SNC
NEXITY REIM	488 134 495	SNC
NEXITY RESCALDINA	Italie – Turin 874 438 0016	SRL
NEXITY RESIDENZIALE ITALIA	Italie – Turin 968 971 0011	SPA

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
NEXITY SEDICI	1030 129 0010	Italie – Turin SRL	PARC DES CHESNES 2	514 132 422	SNC
NEXITY SOLUTIONS	491 345 302	SAS	PARC DES ÉOLIENNES	499 034 163	SNC
NEXITY TORINO BERTOLLA	1036 430 0011	Italie – Turin SRL	PARC DES LUMIÈRES 4	502 094 220	SNC
NEXITY TORINO SAN CARLO	1018 376 0015	Italie – Turin SRL	PARC DES LUMIÈRES 5	502 833 502	SNC
NEXITY TORINO TAZZOLI	1041 480 0012	Italie – Turin SRL	PARC PAUL-BERLIET (SNC DU)	485 132 682	SNC
NEXITY VALLECROSLIA BELLAVISTA	1022 285 0017	Italie – Turin SRL	PAREMPUYRE RUE DE LANDEGRAND	497 605 949	SNC
NEXITY VENTICINQUE	1060 551 0014	Italie – Turin SRL	PARIS 115 RUE DE BAGNOLET	453 147 571	SNC
NEXITY VENTIDUE	1041 355 0012	Italie – Turin SRL	PARIS 13 RUE DES FRIGOS	492 177 951	SNC
NEXITY VENTIQUATTRO	1053 316 0015	Italie – Turin SRL	PARIS 15/17 RUE SAINT-MAUR	562 025 742	SNC
NEXITY VENTISEI	1060 554 0011	Italie – Turin SRL	PARIS CARRÉ VOLTAIRE	542 028 709	SNC
NEXITY VENTITRE	1053 314 0014	Italie – Turin SRL	PARIS T8	502 564 313	SNC
NEXIVILLE 1	517 485 447	SAS	PELISSIER RONZINO	061 502 100	SAS
NEXIVILLE 2	523 781 011	SAS	PERIGNY DOMAINES	444 546 352	SNC
NICE BOULEVARD RISSO	434 607 537	SNC	PERIGNY LE RU DOMAINES	499 116 366	SNC
NICE MACCARIO	498 976 786	SNC	PERSAN ACTILOGIS	504 037 268	SNC
NÎMES ACTILOGIS	433 938 818	SNC	PERVENCHE	419 691 894	SNC
NÎMES LE COLISÉE	349 645 978	SNC	PESSAC VILLA CHARLESTON	438 632 234	SNC
NOINTEL DOMAINES	484 640 495	SNC	PHILIPPE RUGGIERI PROMOTION	305 365 074	SAS
NOUVEL ESPACE	343 189 700	SNC	PIC DE BELLEDONNE	509 687 414	SNC
ORLÉANS NORD	498 567 171	SNC	PLAINES DE BATLINCHAMP (LES)	487 965 766	SARL
ORLÉANS NORD LOGISTIQUE	504 129 073	SNC	PLEHEREL PLAGE	493 060 453	SNC
ORLÉANS NORD LOGISTIQUE 2	519 205 173	SNC	PLESCOP RÉSIDENCE ALTO	533 447 553	SNC
ORLÉANS NORD LOGISTIQUE 3	519 205 215	SNC	PLOËMEL GOLFEA	503 112 047	SNC
ORLÉANS SAINT-VINCENT	449 618 677	SNC	PLURIMMO	388 911 372	SARL
ORLÉANS SAINTE-CROIX	488 398 397	SNC	POITIERS BIARD-LES-CEDRES	493 457 279	SNC
ORVILLIERS DOMAINES	518 863 139	SNC	POITIERS SAINT-BENOIT	484 925 185	SNC
OSTHOFFEN RUE DU FOYER	432 666 014	SNC	PONT-L'ÉVÊQUE RUE DU LONG CLOS	481 752 467	SNC
OTHIS 2 DOMAINES	492 937 339	SNC	PONT-SAINTE-MAXENCE BOILET	498 191 220	SNC
OZOUER DOMAINES	481 579 449	SNC	PONTOISE VILLAGE	384 142 675	SNC
PARC ACTILOGIS DE L'ISLE-D'ABEAU	433 939 048	SNC	PORT-EN-BESSIN NEUVILLE	480 725 746	SNC
PARC D'ATTON	497 641 548	SNC	PORT-LOUIS LIBERTÉ	435 264 817	SNC
PARC DE GONESSE	445 356 264	SNC	PRADAS (LE)	521 104 083	SARL
PARC DE LA PLAINE DE L'AIN III	433 938 891	SNC	PRESTIMMO	400 104 543	SAS
PARC DE NÎMES	433 938 701	SNC	PUTEAUX LAVOISIER	482 109 857	SNC
PARC DES CHÊNES	497 642 389	SNC	QUAI D'ARENC	434 700 621	SNC
			QUINT FONSEGRIVES	489 206 441	SNC
			RÉGIE FONCIÈRE	Suisse – Genève CH 660-0 011 952-8	SA
			RENNES SAINT-MALO	498 673 946	SNC
			RÉSIDENCE DE DIVONNE	441 916 087	SNC
			RESSOURCES ET VALORISATION	310 531 140	SA
			RIANTEC KERLUGERIE	438 765 018	SNC

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
RICHARDIÈRE	682 009 121	SAS
RICHARDIÈRE T	385 303 573	SAS
RIOM AMABLE FAUCON	497 683 458	SNC
RIOM JEANNE D'ARC	489 358 051	SNC
RIORGES COMBRAY	482 441 557	SNC
ROCHEFORT RÉSIDENCE DES TROIS-MÂTS	499 195 337	SNC
RODEZ SAINT-CYRICE	379 780 794	SNC
ROMAINVILLE BIONATURE	498 975 317	SNC
ROUBAIX RUE ÉDOUARD-VAILLANT	431 490 523	SNC
ROUEN AUBETTE MARTANVILLE	442 072 062	SNC
ROUEN DUGUAY-TROUIN	477 623 938	SNC
ROUEN MASSEOT ABAQUESNE	480 555 713	SNC
ROUVRES DOMAINES	530 709 922	SNC
ROYAN LA PERCHE	480 725 548	SNC
RRJ	442 310 504	SNC
RUE BAUDOIN PARIS (DU 5)	722 062 387	SNC
RUE D'ALÉSIA (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU 5)	622 030 716	SNC
RUE DE LA CHAISE (11 BIS)	453 132 102	SNC
RUGGIERI GESTION	305 164 881	SAS
RUGGIERI IMMOBILIER	408 753 499	SARL
SAGGEL HOLDING	425 039 922	SA
SAINT-CHAMAS AVENUE DES 53	484 949 557	SNC
SAINT-CHAMOND ROUTE DU COIN	498 191 279	SNC
SAINT-CRÉPIN DOMAINES	487 653 867	SNC
SAINT-DENIS FINOT	453 685 588	SNC
SAINT-ÉTIENNE MOLINA	490 600 152	SNC
SAINT-GENIS LAVAL CHARDON	438 681 447	SNC
SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE RONDEAU	503 777 476	SNC
SAINT-GILLES-CROIX-DE-VIE SABLAI	440 673 051	SNC
SAINT-JULIEN L'INDUSTRIES	450 766 407	SNC
SAINT-LAURENT BLANGY RUE DES ROSATI	484 126 412	SNC
SAINT-LAURENT-DU-VAR CORNICHE FAHNESTOCK	443 759 105	SNC
SAINT-LAURENT-DU-VAR CORNICHE FAHNESTOCK II	450 069 752	SNC
SAINT-LOUIS RUE DE LA FRONTIÈRE	490 771 946	SNC
SAINT-MARCELLIN RONY	482 605 011	SNC
SAINT-MARTIN	430 148 742	SNC
SAINT-MARTIN AVENUE JOFFRE	497 579 003	SNC
SAINT-MÉLAINE LA SAULAIE	499 139 293	SNC
SAINT-ORENS LE BOUSQUET	499 071 017	SNC
SAINT-PRIEST BERLIET	505 296 921	SNC
SANTORINI	428 073 134	SNC

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
SARI – SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT RÉGIONAL INDUSTRIEL	743 780 132	SNC
SARI INVESTISSEMENTS	422 331 306	SAS
SARZEAU LE BAS PATIS	451 226 666	SNC
SAVIGNY LAC DOMAINES FERREAL	445 227 739	SNC
SAVONNIÈRE (LA)	494 247 984	SNC
SEERI	331 129 437	SAS
SENE CÔTÉ VERSA	502 752 058	SNC
SENE LES ALLÉES DE L'HIPPODROME	503 088 148	SNC
SENNECEY LOGISTIQUE	497 643 551	SNC
SERRIS HOTEL PP	444 751 317	SNC
SESTO EDISON 1	Italie – Milan 562 711 0967	SRL
SESTO EDISON 2	Italie – Milan 562 712 0966	SRL
SIG 30 PARTICIPATIONS	422 328 542	SAS
SOFAP-HELVIM	642 045 629	SAS
SPAICIL	380 319 400	SNC
STAD	562 038 455	SA
STRASBOURG BOULEVARD WILSON	490 356 128	SNC
SURGÈRES LES JARDINS D'AUNIS	487 822 090	SNC
TABLE DE MARIA (LA)	420 129 785	SNC
TANIOS (LE)	481 592 863	SAS
TASSIN CLEMENCEAU	494 853 740	SNC
TECHNIQUE D'URBANISME ET DE RÉALISATION (SOCIÉTÉ) – STUR	333 185 791	SNC
TERRAINS DU MIDI (LES)	313 089 401	SA
TERVILLE RUE DE VERDUN	495 174 351	SNC
THONON LA FORCHAT	450 171 665	SNC
TOUFFLERS II	481 089 092	SNC
TOULOUSE BILLIÈRES	497 942 318	SNC
TOULOUSE LE PARC DE RANGUEIL	483 406 930	SNC
TOULOUSE ROUTE DE LAUNAGUET	500 158 456	SNC
TOULOUSE SAINT-MARTIN	489 206 516	SNC
TOUQUES HAUT BOIS	491 395 885	SNC
TOUR ADRIA (SOCIÉTÉ DE LA)	387 820 475	SARL
TOURS AMBOISE	508 143 732	SNC
TOURS LA SOURCE	480 555 853	SNC
TOURS SAINT-AVERTIN	508 153 186	SNC
TRÉGASTEL COZ PORS	449 743 400	SNC
UCHAUD VILLAGE	494 017 387	SNC
UFIAM	384 598 462	SA
URBAN EAST EDEN	522 873 017	SNC

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Dénomination sociale	Siren	Forme juridique
URBAN EAST GREEN	522 722 560	SNC	VICHY RUE DE VINGRE	483 040 556	SNC
URBAN EAST JEAN ZAY	528 299 704	SNC	VICTOR FINANCES	384 766 069	SARL
URCUIT LE CLOS BISCARRAGUE	489 856 195	SNC	VILLAGE LABARTHE	434 291 795	SNC
VALLAURIS AVENUE DU TAPIS-VERT	501 002 760	SNC	VILLANOVA ARGENTEUIL	478 643 356	SNC
VANNES LE CLOS SAINT-JOSEPH	495 380 420	SNC	VILLANOVA PARKSIDE PLAZA	444 670 145	SNC
VANNES LES HAUTS DU VINCIN	494 592 009	SNC	VILLENEUVE-LE-ROI CŒUR DE SEINE	498 975 507	SNC
VANNES LES REFLETS DE LA GARENNE	494 011 810	SNC	VILLES & PROJETS	409 260 775	SNC
VAUJOURS COURT SAINT-ÉTIENNE	487 684 128	SNC	VILLIERS-SUR-ORGE DOMAINES	517 397 345	SNC
VERNON SAINT-LAZARE	490 365 137	SNC	VILLY VILLAGE	478 643 125	SNC
VERRIERES DOMAINES	440 118 115	SNC	VITRY ROUGET DE L'ISLE	453 908 279	SNC
VERSAILLES 21 GALLIÉNI	423 691 062	SNC	VOIE BLANCHE (LA)	421 610 643	SNC
VERSAILLES CHANTIERS AMÉNAGEMENT	441 674 751	SNC	VOROIZE EXPRESS	509 428 256	SNC
VERSAILLES GARE	489 856 153	SNC	WISSOUS DOMAINES	437 531 643	SNC
VEUREY EXPRESS	509 433 041	SNC			

ANNEXE B – LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES SELON LE MODE PROPORTIONNEL

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture	Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
AG3 GENNEVILLIERS	495 262 933	SCI	50,00%				
AMÉNAGEMENT DU RECUEIL (SOCIETE D')	450 606 991	SARL	50,00%	CAPNEXI BELGIUM 1	Belgique – Bruxelles 0897 388 471	SA	40,00%
AUZEVILLE PONT DE BOIS	532 012 937	SCI	50,00%	CAPNEXI BELGIUM 2	Belgique – Bruxelles 0897 388 075	SPRL	40,00%
BALARUC L'ÉTANG LOT 9	493 022 313	SCI	34,00%	CAPNEXI BELGIUM 3	Belgique – Bruxelles 0897 387 283	SPRL	40,00%
BALMA LE CYPRIE VILLAGE	484 893 342	SARL	50,00%	CAPNEXI BELGIUM 4	Belgique – Bruxelles 0897 386 986	SPRL	40,00%
BASSES COUTURES (LES)	529 310 427	SARL	50,00%	CAPNEXI BELGIUM 5	Belgique – Bruxelles 0897 386 293	SPRL	40,00%
BOBIGNY ZAC HÔTEL DE VILLE	498 994 409	SCI	50,00%	CAPNEXI BELGIUM 6	Belgique – Bruxelles 0897 385 897	SPRL	40,00%
BORDEAUX BASTIDE 1	425 085 941	SCI	50,00%	CAPNEXI BELGIUM 7	Belgique – Bruxelles 0897 385 107	SPRL	40,00%
BOULEVARD ARISTIDE BRIAND (30/32)	488 991 936	SCI	50,00%	CAPTIVA NEXIS	Luxembourg – B 135 027	SARL	40,00%
BOULOGNE 3/5 RUE DE LA FERME	491 235 412	SCI	66,82%	CARQUEFOU LA MAINGUAIS	444 156 590	SCI	50,00%
BOULOGNE PARC B1	490 274 305	SCI	59,91%	CAVALAIRE AVENUE MARECHAL LYAUTEY	492 057 468	SCI	50,00%
BOULOGNE PARC B2	491 133 864	SCI	60,85%	CHÂTENAY CENTRE VILLE	450 887 724	SARL	50,00%
BOULOGNE PARC B3A	494 549 041	SCI	61,22%	CHÂTILLON AVENUE DE PARIS	442 981 619	SCI	50,00%
BOULOGNE PARC B3F	494 549 066	SCI	61,22%	CINTRE LE CLOS DE LA VALLÉE	522 467 612	SARL	50,00%
BOULOGNE PARC B4A	521 574 731	SCI	60,00%	CLICHY EUROPE 3	435 402 755	SCI	50,00%
BOULOGNE PARC B4C	521 772 777	SCI	60,00%	CLICHY EUROPE 4	442 736 963	SARL	50,00%
BOULOGNE PARC B4E	521 500 876	SCI	45,52%	CLICHY EUROPE T2	434 060 133	SCI	50,00%
BOULOGNE SEINE D2	490 094 422	SCI	60,82%	COMBS-LA-VILLE PLACE DE L'AN 2000	497 964 858	SCI	50,00%
BOULOGNE SEINE D3 A-B-C COMMERCE	503 019 838	SCI	53,94%	COMINES BLANC COULON	487 745 481	SCI	50,00%
BOULOGNE SEINE D3 D1	503 047 581	SCI	61,22%	DÉVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN	440 137 420	SAS	28,06%
BOULOGNE SEINE D3 D-E-F COMMERCE	503 019 853	SCI	53,94%	DOMAINE DE MONTRABE	429 975 915	SNC	50,00%
BOULOGNE SEINE D3 E	503 047 920	SCI	61,22%	DUNKERQUE GRAND LARGE	493 544 407	SCI	45,00%
BOULOGNE SEINE D3 PP	503 111 601	SCI	33,34%	ERSTEIN LA FILATURE 3	487 877 136	SCI	50,00%
BOULOGNE SEINE D3C1	504 018 219	SCI	61,22%	ERSTEIN ZAC DE LA FILATURE	453 203 481	SCI	50,00%
BOULOGNE SEINE D3F	504 140 336	SCI	61,22%	EUROMEDE 1 MARSEILLE	418 631 388	SCI	50,00%
BOULOGNE VILLE A2C	490 274 362	SCI	60,62%	FLOREANE	479 526 741	SARL	50,00%
BOULOGNE VILLE A2D	490 274 396	SCI	61,22%	FONCIER CONSEIL BEYLAT AMÉNAGEMENT	401 721 899	SNC	50,00%
BOULOGNE VILLE A2E	490 106 705	SCI	61,22%				
BOULOGNE VILLE A2F	490 106 481	SCI	61,22%				
BOULOGNE VILLE A3 EP	498 278 399	SCI	50,00%				
BOULOGNE VILLE A3 LA	498 278 449	SCI	60,75%				
BOULOGNE VILLE A3B	497 716 183	SCI	35,00%				
BOULOGNE VILLE A4EB	533 910 618	SCI	50,00%				
BRIVE LE VIALMUR	477 556 203	SARL	50,00%				
CAPNEXI	504 356 585	OPCI	40,00%				
CAPNEXI 1	504 071 895	SAS	40,00%				

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture	Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
FRANCE TERRE LE CLOS DE LA REINE SCCV	441 325 875	SCI	50,00%	NEXIMMO 50	498 610 906	SAS	60,00%
GERTWILLER 1	501 985 709	SCI	50,00%	NEXIS 1	488 449 034	SAS	40,00%
GESTRIM DEUTSCHE FONDS MANAGEMENT	Allemagne – Charlottenburg HRB 95554B	GmbH	51,00%	PARC DE GERLAND ILÔT 3	479 878 423	SCI	40,00%
HAGUENEAU RUE DU FOULON	499 679 918	SCI	50,00%	PARC DE GERLAND ILÔT 4	479 881 336	SCI	40,00%
HOUILLES ÉGLISE	451 780 597	SCI	50,00%	PARIS 15 CAMBRONNE LECOURBE	438 830 457	SCI	50,00%
IMMOVINEX 3	528 222 060	SAS	35,00%	PARIS 6 RUE DE LA PAIX	407 538 198	SCI	40,00%
LA CHAPELLE-EN-SERVAL	482 367 604	SARL	50,00%	PARIS BERTHELOT	443 428 156	SCI	50,00%
LAS CLOSES	502 565 088	SARL	50,00%	PARIS XIII CHAMP DE L'ALOUETTE	484 883 160	SCI	50,00%
LE BLANC-MESNIL RUE DEBOFFE	491 395 513	SCI	50,00%	PATIS (SNC DU)	435 095 252	SNC	50,00%
LE CONNESTABLE	489 309 336	SCI	50,00%	PERSAN HADANCOURT	500 930 482	SCI	50,00%
LES JARDINS DU VAL D'AURON	501 938 658	SAS	50,00%	PIERRE BLANCHE (LA)	447 656 489	SNC	50,00%
LOGEMENTS 146 VGB LYON SCCV	522 902 725	SCI	70,67%	PLESSIS-ROBINSON CŒUR DE VILLE	453 204 703	SCI	50,00%
LOGEMENTS 57 LYON 7 VGB SCCV	522 902 758	SCI	70,67%	PROMOTION M7	433 687 670	SNC	50,00%
LYON LE PONT DES LUMIÈRES SCCV	522 902 808	SCI	60,49%	QUARTIER DE BEL AIR	444 523 500	SNC	50,00%
LYON PIERRE-AUDRY	477 747 158	SCI	50,00%	QUINT QUARTIER OUEST	532 927 944	SAS	85,00%
MAIL DES LILAS (LE)	428 851 687	SCI	50,00%	RE VGB LYON 7 SCCV	522 902 691	SCI	70,67%
MAISONS-ALFORT CARNOT	482 135 308	SCI	50,00%	REILLE MONTSOURIS	419 883 483	SCI	50,00%
MALESSARD (LE)	501 934 053	SARL	50,00%	RIVES DU BOHRIE (LES)	531 477 958	SAS	51,00%
MARCQ COLLÈGE	433 943 644	SNC	50,00%	RONCHIN AVENUE RENÉ-DESCARTES	530 245 638	SCI	51,00%
MARSEILLE BLANCHE	477 518 674	SCI	50,00%	ROQUEVAIRE SAINT-ROCH	507 730 844	SAS	49,90%
MARSEILLE PANTHÉON	531 095 370	SCI	50,00%	ROUBAIX RUE DE L'OUEST	503 779 894	SCI	50,00%
MARSEILLE PINATEL	453 180 622	SNC	50,00%	RUE DU COMMERCE (13/15 & 17)	431 957 182	SARL	50,00%
MAURIAC (90)	529 901 555	SCI	51,00%	SAINT-NAZAIRE TERRASSES DE L'AMIRAUTÉ	439 043 613	SCI	50,00%
MENTON SŒUR MUNET	479 274 003	SCI	50,00%	SAINT-PAUL-LÈS-DAX LE FRONTON	444 154 843	SCI	50,00%
MESAME	515 321 677	SAS	50,00%	SAINT-RAPHAËL RUES HATREL/LECLERC	477 886 576	SCI	50,00%
MESSIOUAL	518 568 290	SARL	50,00%	SAINTE-CANDIE	307 512 186	SCI	50,00%
MIRAMAS THÉODORE	534 011 325	SCI	95,00%	SATHONAY RÉVÉLATION	537 498 354	SCI	50,00%
ML REAL MANAGEMENT	Allemagne – Charlottenburg HRB 9965B	GmbH	51,00%	STRASBOURG GLAUBITZ	488 463 134	SCI	50,00%
MONTPELLIER BELLYLE	485 145 254	SCI	50,00%	STRASBOURG RUE DE LA LISIÈRE	495 173 015	SCI	34,00%
MONTPELLIER JACQUES CŒUR	484 961 859	SCI	50,00%	STRASBOURG RUE JEAN-MENTELIN	528 040 538	SCI	50,00%
MONTPELLIER PARC MARIANNE	492 408 851	SCI	50,00%	TASSIN CONSTELLATION SCCV	499 796 159	SCI	50,00%
MORANGIS CENTRAL PARC LOT 1	537 376 105	SCI	50,00%	VANNES RIVE OUEST	533 071 056	SAS	50,00%
MORANGIS LE CLOS DU PARC SCCV	529 358 913	SCI	50,00%	VENTS DU SUD	451 460 505	SCI	50,00%
MOULINS-LÈS-METZ RUE CONSTANTINE	532 028 230	SCI	75,00%	VILLEJUIF PARIS	525 408 415	SAS	50,00%
MUSCADETS (LES)	524 127 289	SARL	50,00%	VILLENEUVE-LOUBET TABARLY	491 303 301	SNC	50,00%
NEXIMMO 49	498 610 831	SAS	60,00%	WASQUEHAL RUE LECLERC	500 537 568	SCI	50,00%
NEXIMMO 5	433 326 477	SAS	50,00%	ZAC DE LA PERDRIOTAIS	502 432 016	SARL	50,00%

ANNEXE C – LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR MISES EN ÉQUIVALENCE

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
ÆGIDE	401 397 765	SA	33,62%
CILOGER	329 255 046	SA	45,00%
EURO CAMPUS	419 719 695	SARL	40,00%
FONCIER VALORISATION ET ARBITRAGE	478 117 609	SAS	30,00%
LEXIN ALFORTVILLE	501 081 491	SAS	20,00%

A.1.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011 sur :

- le contrôle des Comptes consolidés de la société Nexity, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ; et
- 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 2010 ont été réalisées dans un contexte de fortes incertitudes sur les perspectives économiques et des contextes de marchés immobiliers français instables. Ces conditions sont décrites dans la note 2.2 de l'annexe des comptes consolidés.

Dans ce contexte et conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants : certains principes comptables appliqués par la société Nexity impliquent une part importante d'estimations et d'hypothèses concernant notamment,

- le chiffre d'affaires et la marge des secteurs Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise, qui sont évalués sur la base des budgets des opérations immobilières tel que décrit dans la note 2.2 "Utilisation d'estimations", de l'annexe des comptes consolidés et dégageés en France sur les produits vendus, au fur et à mesure de l'avancement des coûts de construction, tel qu'exposé dans la note 2.22 "Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel" de l'annexe des comptes consolidés,
- les tests de perte de valeur des goodwill et des actifs à durée de vie indéfinie qui sont réalisés au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur selon les modalités décrites dans les notes 2.5.a, 2.21 et 6.1 de l'annexe des comptes consolidés.

Nos travaux ont consisté à examiner la pertinence des hypothèses utilisées et à vérifier le caractère raisonnable des évaluations retenues par la direction pour appliquer ces principes comptables.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Courbevoie et Paris La Défense, le 5 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG SA

Conseil Audit & Synthèse
Membre du réseau Ernst & Young

Mazars

François Plat
Associé

Benoît Gillet
Associé

Jean-Philippe Bertin
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

Jean Latorzeff
Associé

A.2 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011

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.

1. Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée générale

Les montants sont mentionnés sauf indication contraire en milliers d'euros (K€).

A Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

1.1 CONVENTIONS CONCLUES AVEC LES FILIALES

1.1.1 Conventions d'assistance et de licence de marque

Personnes concernées

Messieurs Alain Dinin, Hervé Denize.

Modalités

Le Conseil du 16 décembre 2011 a autorisé la conclusion de conventions d'assistance et d'avenants aux conventions d'assistance et de licence de marque pour 2012 pour déterminer les montants annuels applicables pour l'exercice 2012 selon les tableaux suivants :

Montant annuel (en K€)	Conventions d'assistance	Conventions de licence de marque
Société		
George V Gestion	11.800	12.150
Nexity Immobilier d'entreprise (ex Nexity Entreprises)	3.600	2.730
Nexity Reim	410	10
Nexity Espana*	400	60
Iselection	200	NA
Nexity Property Management (ex Nexity Saggel Property Management)	160	340
Nexity Italia*	100	60
LFP Nexity Services Immobiliers	60	NA
Total	16.730	15.350

NA : Non applicable

*Le Conseil du 21 février 2012 a réactualisé les montants des avenants aux conventions d'assistance et de licence de marque de Nexity Italia et a supprimé les conventions de Nexity Espana à compter du 1^{er} janvier 2012 (cf. partie conventions autorisées depuis la clôture de l'exercice).

1.1.2 Abandon de créance**Personnes concernées**

Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize

Modalités

Le Conseil du 16 décembre 2011 a autorisé au profit de la société Nexity Espana un abandon de créance d'un montant de 528 K€, qui a été imputé en compte courant le 16 décembre 2011.

1.1.3 Conventions d'intégration fiscale**Personnes concernées**

Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize

Modalités

Le Conseil du 30 mars 2011 a autorisé la conclusion des conventions d'intégration fiscale avec les sociétés Financière Guy Hoquet L'immobilier et Guy Hoquet L'immobilier.

Le Conseil a également autorisé dans le cadre du renouvellement de l'option pour une durée de cinq exercices, la reconduction des conventions d'intégration fiscale avec les sociétés Apollonia, Canton 1, Canton 9, Chantiers Navals de l'Esterel, Féréal, George V Gestion, George V Région Nord, Geprim, Massena Paris 13, Nexicom 1, Nexicom 2, Nexicom 3, Nexim 4, Nexim 1, Neximmo 4, Neximmo 8, Neximmo 10, Neximmo 11, Neximmo 12, Neximmo 16, Neximmo 17, Neximmo 32, Nexity Consulting, Nexity Immobilier d'entreprise (ex Nexity Entreprises), Nexity Franchises, Nexity Logement, Nexity Reim, Nexity Property Management (ex Nexity Saggel Property Management), Saggel Holding, Saggel Transaction, Sari Investissements et Vaneau.

1.2 DÉLIVRANCE DE SURETÉS

Personnes concernées

Messieurs François Riahi, représentant permanent de CE Holding Promotion, et Alain Dinin.

Modalités

Le Conseil d'administration du 22 février 2011 a autorisé dans le cadre de l'opération Basalte, la réitération des engagements visés dans la lettre de confort et l'avenant au cautionnement solidaire de paiement des pénalités de retard, précédemment autorisés les 15 juillet 2008 et 18 décembre 2009 (engagements de caution à hauteur de 23.705 K€ en garantie de paiement des pénalités de retard), au profit de Natixis agissant tant pour son propre compte qu'en tant qu'agent d'un pool auquel participe le Crédit Foncier de France.

Au 31 décembre 2011, l'opération Basalte est en cours de construction.

1.3 AVENANTS AU CONTRAT DE FINANCEMENT CONCLU AVEC BANQUE PALATINE

Conseil d'administration du 22 février 2011

Personnes concernées

Messieurs François Riahi, représentant permanent de CE Holding Promotion et Alain Lemaire.

Modalités

Le Conseil du 22 février 2011 a autorisé la conclusion d'un avenant n°2 au contrat de financement avec la Banque Palatine du 30 mai 2008. Cet avenant, signé le 28 mars 2011 avait pour objet la transformation du contrat de financement décomposé en deux tranches d'un montant de 171.000 K€ et 40.000 K€, en une ouverture unique de crédit amortissable de 211.000 K€.

Les autres modalités du contrat présentées au paragraphe 2.3 du rapport restent inchangées.

Conseil d'administration du 16 décembre 2011

Personnes concernées

Messieurs François Riahi, représentant permanent de CE Holding Promotion, et Olivier Klein.

Modalités

Le Conseil du 26 octobre 2011 a autorisé la conclusion d'un avenant n°3 au contrat de financement avec la Banque Palatine du 30 mai 2008. Votre Conseil d'administration du 16 décembre 2011 a autorisé les modifications des conditions financières autorisées lors du Conseil d'administration du 26 octobre 2011. L'avenant n°3 a été signé le 25 janvier 2012 et a pour objet de reporter l'échéance du 31 mai 2013 au 31 décembre 2014 (inclus) et il a donné lieu au versement d'une commission de coordination de 1.020 K€ le 25 janvier 2012.

Les autres modalités du contrat présentées au paragraphe 2.3 du rapport restent inchangées.

1.4 PARTENARIAT AVEC UFG PM – LA FRANÇAISE AM

Personnes concernées

Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize

Modalités

Le Conseil du 27 juillet 2011 a autorisé la conclusion d'un protocole de partenariat entre les groupes Nexity et La Française AM dans les domaines du Property Management et de la transaction. Cette opération a consisté en la création d'une société commune détenant les sociétés Nexity Property Management (ex Nexity Saggel Property Management) et Keops, auxquelles UFG PM a préalablement et respectivement apporté ses activités de gestion et de transaction.

Le protocole de partenariat a été signé le 21 septembre 2011. Les conditions suspensives de ce partenariat ont été levées le 30 décembre 2011.

B Conventions et engagements autorisés depuis la clôture de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes, autorisées depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration :

1.5 CONVENTIONS D'ASSISTANCE ET DE LICENCE DE MARQUE

Personnes concernées

Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize.

Modalités

Le Conseil du 16 décembre 2011 a autorisé la reconduction pour l'exercice 2012 des conventions d'assistance et de licence de marque avec les sociétés Nexity Italia et Nexity Espana.

Le Conseil du 21 février 2012 a autorisé l'actualisation des principes de rémunérations des conventions d'assistance et de licence de marque pour 2012 avec la société Nexity Italia et a autorisé la résiliation des conventions à compter du 1^{er} janvier 2012 pour Nexity Espana.

Les modifications des avenants aux conventions pour l'exercice 2012 sont reprises dans les tableaux suivants :

Société	Conventions d'assistance		Conventions de licence de marque	
	Conseil du 16 décembre 2011	Conseil du 21 février 2012	Conseil du 16 décembre 2011	Conseil du 21 février 2012
	Nexity Espana	400	résilié	60
Nexity Italia	100	50	60	30
Total	500	50	120	30

1.6 DÉLIVRANCE DE SURETÉS

Personnes concernées

Messieurs François Riahi, représentant permanent de CE Holding Promotion, et Olivier Klein.

Modalités

Le Conseil d'administration du 28 mars 2012 a autorisé dans le cadre de l'opération Basalte, la réitération des engagements visés dans la lettre de confort et l'avenant au cautionnement solidaire de paiement des pénalités de retard, précédemment autorisés les 15 juillet 2008, 18 décembre 2009 et 22 février 2011 (engagements de caution à hauteur de 23.705 K€ en garantie de paiement des pénalités de retard), au profit de Natixis agissant tant pour son propre compte qu'en tant qu'agent d'un pool auquel participe le Crédit Foncier de France.

L'opération Basalte est en cours de construction.

1.7 ENGAGEMENT CONCERNANT MONSIEUR ALAIN DININ, PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTEUR GÉNÉRAL

Modalités de calcul de l'indemnité de cessation de fonction

Dans sa séance du 28 mars 2012, votre Conseil d'administration a autorisé, sous réserve de renouvellement de son mandat de Président-Directeur général, l'engagement suivant :

En cas de révocation, de non renouvellement à l'échéance du prochain mandat ou démission en raison de divergence de vue avec le Conseil sur la stratégie de votre société, Monsieur Alain Dinin bénéficierait d'une indemnité spécifique égale à la valeur la plus élevée :

- (i) entre une fois et demie la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable) versées par la Société au cours des trois dernières années précédant la date effective de son départ ;
- (ii) et la somme de 1.850 K€ ;
- (iii) plafonnée à 24 mois de rémunération fixe et variable, y compris l'indemnité de non concurrence à verser en contrepartie d'une obligation de non concurrence d'un an. Le montant de cette indemnité correspond à la moitié de la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable), versées par la Société au cours des trois années précédant la date effective du départ. La durée de l'obligation de non concurrence pourrait être étendue d'une nouvelle durée d'un an à la demande de la Société, moyennant une indemnisation complémentaire du même montant.

Cette indemnité sera subordonnée à l'atteinte des critères de performance suivants :

- le cours de bourse moyen des six mois précédant la cessation des fonctions devra au moins être égal à celui des six mois précédant le vote par l'Assemblée générale du principe de ces indemnités ;
- le résultat opérationnel courant cumulé des deux années précédant la cessation du mandat et ayant fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée générale des actionnaires, devra être en ligne avec les informations prospectives données au marché sur la même période.

L'ensemble de ce dispositif ne pourrait jouer :

- (i) qu'en cas de départ définitif du Groupe et ;
- (ii) pour autant que le résultat consolidé du Groupe sur le dernier exercice ayant fait l'objet d'une approbation des comptes par la dernière Assemblée générale annuelle précédant la cessation du mandat social concerné soit bénéficiaire.

1.8 ENGAGEMENT CONCERNANT MONSIEUR HERVÉ DENIZE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Modalités de calcul de l'indemnité de cessation de fonction

Dans sa séance du 28 mars 2012, votre Conseil d'administration a autorisé, sous réserve de renouvellement de son mandat de Directeur général délégué, l'engagement suivant :

En cas de révocation, de non renouvellement à l'échéance du prochain mandat ou démission en raison de divergence de vue avec le Conseil sur la stratégie de votre société, Monsieur Hervé Denize bénéficierait d'une indemnité spécifique égale à la valeur la plus élevée :

- (i) entre une fois et demie la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable) versées par la Société au cours des trois dernières années précédant la date effective de son départ ;
- (ii) et la somme de 1.070 K€ ;
- (iii) plafonnée à 24 mois de rémunération fixe et variable, y compris l'indemnité de non concurrence à verser en contrepartie d'une obligation de non-concurrence d'un an. Le montant de cette indemnité correspond à la moitié de la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable), versées par la Société au cours des trois années précédant la date effective du départ. La durée de l'obligation de non concurrence pourrait être étendue d'une nouvelle durée d'un an à la demande de la Société, moyennant une indemnisation complémentaire du même montant.

Cette indemnité sera subordonnée à l'atteinte des critères de performance suivants :

- le cours de bourse moyen des six mois précédant la cessation des fonctions devra au moins être égal à celui des six mois précédant le vote par l'Assemblée générale du principe de ces indemnités ;
- le résultat opérationnel courant cumulé des deux années précédant la cessation du mandat et ayant fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée générale des actionnaires, devra être en ligne avec les informations prospectives données au marché sur la même période.

L'ensemble de ce dispositif ne pourrait jouer :

- (i) qu'en cas de départ définitif du Groupe et ;
- (ii) pour autant que le résultat consolidé du Groupe sur le dernier exercice ayant fait l'objet d'une approbation des comptes par la dernière Assemblée générale annuelle précédant la cessation du mandat social concerné soit bénéficiaire.

2. Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale

A Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

2.1 CONVENTIONS CONCLUES AVEC LES FILIALES

2.1.1 Conventions d'assistance et de licence de marque

Le Conseil du 17 décembre 2010 a autorisé la conclusion d'avenants aux conventions existantes, déterminant les montants annuels applicables pour l'exercice 2011 selon les tableaux suivants :

Montant annuel (en K€)	Conventions d'assistance	Conventions de licence de marque
Société		
George V Gestion	11.450	12.080
Nexity Immobilier d'entreprise (ex Nexity Entreprises)	3.500	2.560
Nexity Reim	400	10
Nexity Espana	400	60
Nexity Belgium	100	60
Nexity Italia	100	60
Nexity Property Management (ex Nexity Saggel Property Management)	NA	170
Saggel Transactions	NA	30
Total	15.950	15.030

NA : Non applicable

2.1.2 Contrat de prestations de services avec Ciloger

Le Conseil du 30 avril 2008 a autorisé la conclusion d'une convention de prestations de services en matière administrative avec la société Ciloger pour un montant mensuel de 4 K€ HT auquel peut s'ajouter des missions complémentaires.

Le montant facturé par Nexity au titre de l'exercice 2011 s'élève à 48 K€.

2.1.3 Versements en « conto capitale » à Sesto Edison 1, filiale italienne

Le Conseil du 17 décembre 2010 a autorisé, afin de couvrir les pertes de ces sociétés (conformément au Code civil italien), un versement en *conto capitale* d'un montant de 2.700 K€ au profit de la société Sesto Edison 1. Le versement a été effectué à hauteur de 2.630 K€, le 23 février 2011.

2.2 CONTRAT DE PROMOTION IMMOBILIÈRE CONCLU AVEC LA SOCIÉTÉ EUROSIC

Le Conseil d'administration du 28 janvier 2008 a autorisé la conclusion d'un contrat de promotion immobilière entre la Société en qualité de promoteur, au travers de sa filiale Neximmo 55, et Eurosic, en qualité de maître d'ouvrage, portant sur la réalisation à Paris 8^e (52 avenue Hoche et 26-32 rue Beaujon) d'un ensemble immobilier à usage de commerces et de bureaux d'une superficie totale de 11.994 m² SHON pour un prix de 48.200 K€ HT.

Cette convention a été signée par la Société pour le compte de sa filiale Neximmo 55 et n'a pas d'impact sur les comptes de la Société. L'immeuble a été livré le 21 février 2011.

2.3 CONTRAT DE FINANCEMENT CONCLU AVEC BANQUE PALATINE

Le 4 mars 2008, le Conseil d'administration a autorisé la conclusion avec la Banque Palatine des contrats suivants destinés à financer ou refinancer les acquisitions de titres des sociétés Iselection et Nexity Lamy (anciennement GCE Holding Pierre) :

- un contrat de financement de 211.000 K€ (tranche A1 : 171.000 K€ ; tranche A2 : 40.000 K€) d'une durée de cinq ans, assorti de sûretés ;
- un prêt relais de 71.000 K€ d'une durée de 45 jours.

Le Conseil du 28 octobre 2009 avait autorisé la conclusion d'un avenant (l'« Avenant n°1 ») au contrat de financement portant sur 211.000 K€ conclu avec Banque Palatine le 30 mai 2008 pour une durée de cinq ans. L'Avenant n°1 avait notamment eu pour objet de reporter la période de tirage de la tranche A2 au 31 décembre 2010 inclus.

En 2011, ce contrat a donné lieu au versement par Nexity de 1.058 K€ d'intérêts, de 734 K€ de commissions de non utilisation et de 255 K€ de commissions d'agent et de coordination. Il est précisé que ce contrat a fait l'objet en mars 2011 et janvier 2012 de deux avenants mentionnés dans la première partie du rapport.

2.4 CONTRAT DE FINANCEMENT CONCLU AVEC NATIXIS

Le Conseil du 30 avril 2008, puis celui du 15 juillet 2008 ont autorisé la signature d'un contrat destiné à refinancer l'acquisition par la Société du solde des titres de Neximmo 39, société holding de Century 21 France, le montant du crédit étant de 30.500 K€.

Cette ligne de crédit a été remboursée par anticipation en date du 26 janvier 2011.

2.5 CONVENTION DE PARTENARIAT SIGNÉE AVEC BPCE ET ISELECTION

Le Conseil du 17 décembre 2010 a autorisé la conclusion d'un accord-cadre entre Iselection, la Société et BPCE, se substituant sous certaines conditions au contrat de partenariat industriel signé en avril 2007 avec Caisses d'Épargne Participations* et visant à faire bénéficier Iselection d'une exclusivité partielle ou allégée de distribution des produits auprès des Caisses d'Épargne et des Banques Populaires. Le Conseil a également autorisé la signature des conventions de partenariat avec chacun des établissements bancaires des réseaux concernés.

Cette convention n'a pas d'impact sur les comptes de la Société.

2.6 CONVENTIONS CONCLUES AVEC LA SOCIÉTÉ CAISSES D'ÉPARGNE PARTICIPATIONS (ANCIENNEMENT CAISSE NATIONALE DES CAISSES D'ÉPARGNE) ET AUX DROITS DE LAQUELLE EST VENUE BPCE PAR SUITE D'UNE FUSION-ABSORPTION

Protocole d'accord sur les informations foncières signé par la Société pour le compte de ses filiales opérationnelles

Le Conseil d'administration du 28 janvier 2008 a autorisé la conclusion d'un protocole portant sur l'identification de ressources foncières et la rémunération qui pourrait être versée à l'occasion de l'échange d'informations sur ces ressources foncières.

* Anciennement CNCE, et aux droits de laquelle est venue BPCE par suite d'une fusion absorption.

Cette convention, signée par la Société pour le compte de ses filiales concernées, s'est poursuivie en 2011 et n'a pas d'impact sur les comptes de la Société.

Contrat cadre sur l'offre de crédits immobiliers signé par la Société pour le compte de ses filiales opérationnelles

Le Conseil d'administration du 4 mars 2008 a autorisé la conclusion d'un accord cadre avec Caisses d'Épargne Participations (anciennement Caisse Nationale des Caisses d'Épargne) portant sur une offre de crédit immobilier aux clients des réseaux Nexity.

Cette convention, signée par la Société pour le compte de ses filiales concernées, s'est poursuivie en 2011 et n'a pas d'impact sur les comptes de la Société.

2.7 CONVENTION DE PARTENARIAT CONCLUE AVEC LE PARIS FOOTBALL CLUB

Le Conseil du 30 juillet 2008 a autorisé la conclusion d'une convention de partenariat entre la Société, sa filiale Nexity Logement et le Paris Football Club, association loi 1901 participant à des rencontres sportives. Aux termes de cette convention, le Paris Football Club promeut la marque Nexity, propriété de la société du même nom et dont Nexity Logement est concessionnaire. Par ailleurs, la Société se voit proposer l'étude et la réalisation d'un projet immobilier consistant en un centre de vie pour le club.

Cette convention s'est poursuivie en 2011, et n'a pas d'impact sur les comptes de la société.

2.8 CONVENTION CONCLUE AVEC LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Accord de partenariat avec la SNI

Le Conseil du 4 février 2009 a autorisé la conclusion des principaux termes d'un accord de partenariat avec la SNI (Société Nationale Immobilière) aux termes duquel cette dernière s'engage à acheter au moins 800 logements par an pendant trois ans à la Société. La signature de ces principaux termes est intervenue le 5 février 2009.

Cette convention a été signée par la Société pour le compte de ses filiales et n'a pas d'impact sur les comptes de la Société.

B Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

2.9 CESSION DE LA PARTICIPATION DÉTENUE DANS CILOGER

Le Conseil du 12 décembre 2008 a autorisé la cession à la CNCE, devenue Caisses d'Épargne Participations, aux droits de laquelle est venue BPCE depuis le 5 août 2010, de la participation détenue par la filiale à 100 % de Nexity, la société GCE Services Immobilier, dans Ciloger, société de gestion de portefeuille pour compte de tiers.

La cession n'est pas intervenue à ce jour.

Courbevoie et Paris La Défense, le 16 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG SA

Conseil Audit & Synthèse
Membre du réseau Ernst & Young

Mazars

François Plat
Associé

Benoît Gillet
Associé

Jean-Philippe Bertin
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

Jean Latorzeff
Associé

A.3.1 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

En application de l'article L.225-37 du Code de commerce, le Président du Conseil d'administration doit rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein du Groupe.

Le présent Rapport a été présenté au Comité d'audit et des comptes et approuvé par le Conseil d'administration du 21 février 2012. Il a été préparé sur la base des contributions de plusieurs Directions, notamment les Directions financière, juridique et du contrôle interne du Groupe. Par ailleurs, les travaux effectués en 2011 en matière de contrôle interne ont été examinés à l'occasion de différentes réunions entre la Direction générale, la Direction financière et la Direction du contrôle interne ; et également lors des séances du Comité d'audit et des comptes qui se sont tenues au cours de l'année.

1 Organisation des travaux du Conseil

1.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

La Société est constituée sous la forme d'une société anonyme à Conseil d'administration.

La Direction générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'administration. Sur proposition du Directeur général, le Conseil a également nommé un Directeur général délégué.

Le Conseil d'administration compte onze administrateurs. En 2011, il était composé de deux femmes et neuf hommes. Depuis le 21 février 2012, il est composé de trois femmes et huit hommes.

Messieurs Alain Dinin, Hervé Denize, Miguel Sieler et Madame Anne-Marie de Chalambert ont vu leurs mandats respectifs renouvelés lors de l'Assemblée générale du 30 avril 2008, pour une durée de quatre ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012.

Monsieur Bernard Comolet a été coopté en qualité d'administrateur, à compter du 5 novembre 2008 pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, Monsieur Charles Milhaud, démissionnaire, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. La ratification de son mandat est intervenue lors de l'Assemblée générale du 13 mai 2009.

Monsieur Alain David a été coopté aux fonctions d'administrateur par le Conseil d'administration du 4 février 2010 en remplacement de Monsieur Alain Lacroix, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. Son mandat a été ratifié par l'Assemblée générale du 12 mai 2010.

Le 28 juillet 2010, CE Holding Promotion, représentée par Monsieur François Riahi, a été cooptée en remplacement de Caisses d'Épargne Participations, démissionnaire, ce pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. Son mandat a été ratifié par l'Assemblée générale du 11 mai 2011.

Monsieur Olivier Klein a été coopté en qualité d'administrateur le 26 octobre 2011 pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, Monsieur Alain Lemaire, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. La ratification de son mandat sera proposée à l'Assemblée générale convoquée le 10 mai 2012.

Madame Luce Gendry a été cooptée en qualité d'administrateur le 21 février 2012 pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, Monsieur Pascal Oddo, démissionnaire, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. La ratification de son mandat sera proposée à l'Assemblée générale convoquée le 10 mai 2012.

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne

Les mandats de Madame Martine Carette et de la Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Xavier Larnaudie-Eiffel, ont été renouvelés par l'Assemblée générale du 13 mai 2009 pour une durée de quatre ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et se tenant au cours de l'exercice 2013.

Les statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration peut être assisté dans ses travaux par un à trois censeurs. Le mandat de Monsieur Charles-Henri Filippi a été renouvelé par l'Assemblée générale du 12 mai 2010 pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2012 et se tenant en 2013.

Enfin, deux représentants du Comité d'entreprise participent aux séances du Conseil d'administration. Leur mandat expirait à l'issue de l'Assemblée générale annuelle du 11 mai 2011 statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2010. Il a été renouvelé par les unités économiques et sociales compétentes, pour une durée de 4 ans. Ce renouvellement a été acté par le Conseil d'administration au cours de sa séance du 27 juillet 2011.

Le Conseil d'administration a mis en place un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société. Ce règlement intérieur a été modifié pour la dernière fois lors de la séance du 24 février 2009 afin de le rendre conforme aux dispositions du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef (le Code Afep-Medef). La Société a déclaré adhérer à ce Code pour l'élaboration du présent rapport prévu à l'article L.225-37 du Code de commerce (voir le paragraphe 1.3 "Code de gouvernement d'entreprise").

Le règlement intérieur précise que le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

Ainsi, conformément aux dispositions légales applicables, le Conseil d'administration est compétent notamment pour :

- convoquer les assemblées générales et fixer leur ordre du jour ;
- établir les comptes sociaux, les Comptes consolidés, le rapport annuel de gestion et les documents de gestion prévisionnelle ;
- autoriser les conventions dites "réglementées" ;
- nommer les membres des comités du Conseil d'administration ;
- transférer le siège social dans le même département ou dans un département limitrophe sous réserve de la ratification de cette décision par l'assemblée générale ordinaire suivante ;
- autoriser les cautions, avals et garanties ; et
- arrêter tout projet de fusion ou de scission.

En outre, sans préjudice des attributions spécifiques qui lui sont dévolues par la loi, le Conseil d'administration examine et approuve préalablement à leur mise en œuvre, les opérations significatives de la Société, et notamment :

- les orientations stratégiques de la Société ;
- les acquisitions et cessions de participations et d'actifs d'un montant significatif susceptibles de modifier la structure du bilan de la Société et, en tout état de cause, les acquisitions et cessions de participations et d'actifs d'un montant supérieur ou égal à 50 millions d'euros ; et
- les opérations se situant hors de la stratégie annoncée de la Société.

Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2011, le Conseil s'est réuni à sept reprises ayant donné lieu à des réunions physiques. Le niveau de participation aux réunions, qui s'établit à 99 % sur l'ensemble de l'année, peut être considéré comme très satisfaisant.

Le Conseil d'administration a ainsi notamment :

- arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010, les comptes semestriels 2011 ainsi que les chiffres d'affaires des 1^{er} et 3^e trimestres 2011 ;
- arrêté l'ordre du jour et convoqué :

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne

- une Assemblée générale mixte aux fins d'approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010, de ratification de la cooptation d'un administrateur, de renouvellement de certaines délégations financières au Conseil d'administration qui étaient arrivées à expiration et de mettre les statuts en conformité avec de nouvelles dispositions législatives et réglementaires,
- une Assemblée générale ordinaire réunie extraordinairement aux fins de décider la distribution d'un dividende exceptionnel ;
- examiné et approuvé le budget 2012 du Groupe ;
- examiné et débattu d'une première approche budgétaire 2013 pour le Groupe ;
- procédé à l'examen régulier de la situation financière du Groupe et de l'évolution de son endettement, à la mise en place de financements adaptés, ou la pérennisation et l'adaptation de financements existants ainsi qu'à l'examen et l'arrêtés des documents de gestion prévisionnelle ;
- débattu des principaux projets d'acquisition, de cession, de croissance externe ou de partenariats :
 - arrêté la rémunération du Président-Directeur général et du Directeur général délégué et réparti les jetons de présence entre les membres du Conseil d'administration,
 - autorisé la conclusion de conventions réglementées et l'émission de garanties,
 - décidé (i) de l'attribution gratuite d'actions et constaté l'acquisition définitive d'une partie d'entre elles, ainsi que des augmentations de capital résultant de ces acquisitions définitives et de l'exercice d'options de souscription, (ii) de la mise en œuvre d'une augmentation de capital réservée aux salariés du Groupe avec subdélégation au Président-Directeur général (iii) d'une délégation au Président-Directeur général aux fins d'ajuster les prix et nombre d'exercices des options de souscription en raison de la décision prise par l'Assemblée générale ordinaire réunie extraordinairement de distribuer aux actionnaires des sommes prélevées sur les postes de prime,
 - décidé de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions, et
 - délibéré sur l'évaluation des travaux du Conseil d'administration.

Les administrateurs reçoivent les informations appropriées et documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission et à la préparation des délibérations. Ils peuvent en outre se faire communiquer préalablement à toute réunion les documents complémentaires qu'ils estiment utiles.

De plus, le Conseil d'administration est informé de manière permanente et par tous moyens, de la situation financière, des engagements de la Société ainsi que de tous événements et opérations significatifs relatifs à la Société.

1.2 POUVOIRS DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le Président-Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

1.3 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La Société se réfère au Code Afep-Medef, disponible sur le site www.medef.fr, pour l'élaboration du présent Rapport prévu à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Depuis le 21 février 2012, la composition du Conseil d'administration est conforme à l'objectif de mixité introduit en avril 2010 dans ce Code. Le Conseil est en effet composé de trois administrateurs de sexe féminin sur un total de onze administrateurs, soit un taux de féminisation de 27 %. L'objectif de mixité prévu par ce Code devant être atteint au plus tard en avril 2013 et celui prévu par la loi comme devant être atteint en 2014, est donc d'ores et déjà atteint à la date du présent Rapport.

Par ailleurs, le règlement intérieur du Conseil rappelle le devoir de réserve et l'obligation de confidentialité des administrateurs, et précise que ces derniers s'obligent à respecter le code de bonne conduite relatif aux opérations sur titres adopté par la Société, qui rappelle les règles en matière de délit d'initié et de manquement d'initié.

1.4 ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Les critères suivants du Code Afep-Medef ont été retenus par la Société pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil d'administration :

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

Au cours de sa séance du 17 février 2012, le Comité des rémunérations et des nominations a débattu sur la qualification d'administrateur indépendant des membres du Conseil. Le Comité a ainsi analysé la situation de ces administrateurs au regard de ces critères et en particulier celui du caractère significatif ou non des relations d'affaires qu'ils pouvaient entretenir avec la Société.

Après revue dans sa séance du 21 février 2012, le Conseil d'administration a considéré que répondaient aux critères d'indépendance du Code Afep-Medef, les quatre administrateurs suivants : Madame Anne-Marie de Chalambert, Monsieur Pascal Oddo pour la durée de son mandat puis, à compter du 21 février 2012, Madame Luce Gendry, Monsieur Miguel Sieler, et La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Xavier Larnaudie-Eiffel.

1.5 LES COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que le Conseil d'administration peut décider de constituer un ou plusieurs comités permanents ou temporaires, destinés à faciliter le bon fonctionnement du Conseil d'administration et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions.

Les Comités sont chargés d'étudier les questions que le Conseil d'administration ou son Président soumettent à leur examen, de préparer les travaux du Conseil d'administration relativement à ces questions, et de rapporter leurs conclusions au Conseil d'administration sous forme de comptes rendus, de propositions, d'informations ou de recommandations.

Le rôle des Comités est strictement consultatif.

Le Conseil d'administration a constitué trois Comités dont tous les membres sont issus du Conseil d'administration : le Comité d'audit et des comptes, le Comité des rémunérations et des nominations, et le Comité d'investissement.

1.5.1 Le Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est composé de trois administrateurs nommés par le Conseil d'administration et ne comporte aucun dirigeant mandataire social. Ces membres ont été durant l'exercice 2011 Messieurs Pascal Oddo (Président), Alain Lemaire (Coprésident) et Miguel Sieler (membre). Monsieur Alain Lemaire, ayant démissionné de l'ensemble de ses fonctions, a été remplacé par Monsieur Alain David en tant que coprésident du Comité d'audit et des comptes lors du Conseil du 26 octobre 2011. Monsieur Pascal Oddo, ayant démissionné de l'ensemble de ses fonctions, a été remplacé par Madame Luce Gendry en tant que Président du Comité d'audit et des comptes lors du Conseil du 21 février 2012.

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne

Le Comité d'audit et des comptes remplit les fonctions du comité d'audit visé à l'article L.823-19 du Code de commerce. Lors de sa séance du 21 février 2012, le Conseil d'administration a constaté que Monsieur Pascal Oddo, puis, à compter de sa nomination en remplacement Madame Luce Gendry, Messieurs Miguel Sieler et Alain David, possédaient une compétence dans le domaine financier ou comptable et que Madame Luce Gendry et Monsieur Miguel Sieler répondaient aux critères d'indépendance visés par le Code Afep-Medef.

Le Comité d'audit et des comptes s'est réuni 4 fois en 2011. Il a notamment examiné les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2010, les comptes semestriels au 30 juin 2011, et le chiffre d'affaires des 1^{er} et 3^e trimestres 2011. Le Comité a également très régulièrement suivi le déroulement des travaux conduits par la Direction du contrôle interne et de l'audit interne, le déploiement des procédures de contrôle interne dans le Groupe, les conclusions des différents audits internes réalisés dans l'exercice, ainsi que le suivi des recommandations. Plus ponctuellement, le Comité a également examiné les procédures de gestion du risque fiscal.

1.5.2 Le Comité des rémunérations et des nominations

Le Comité des rémunérations et des nominations est composé de quatre membres nommés par le Conseil d'administration. Ces membres sont Madame Anne-Marie de Chalambert, Messieurs Miguel Sieler et Xavier Larnaudie-Eiffel, représentant la Caisse des Dépôts et Consignations et CE Holding Promotion représentée par Monsieur François Riahi.

Le Comité des rémunérations et des nominations s'est réuni 6 fois en 2011 et a délibéré sur l'indépendance des administrateurs, la rémunération des mandataires sociaux, la mise en place de plans d'attribution gratuite d'actions et l'acquisition définitive de telles actions, l'attribution de jetons de présence, une augmentation de capital réservée aux salariés, et l'ajustement des prix et nombre d'exercices des options de souscription. Il a également élaboré une procédure applicable en cas de succession des mandataires sociaux, qu'il proposera tout prochainement d'intégrer au règlement intérieur du Conseil.

Le Comité des rémunérations et des nominations a présenté au Conseil d'administration, qui les a arrêtés, les principes de rémunération suivants pour les dirigeants mandataires sociaux de Nexity : perception d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable fondée partiellement sur une appréciation qualitative de leur action au cours de l'exercice et partiellement sur l'atteinte d'objectifs en matière de résultat opérationnel courant, selon un barème.

Le détail des rémunérations et avantages des dirigeants est mentionné au chapitre 15 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers.

1.5.3 Le Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est composé de six membres nommés par le Conseil d'administration, dont deux dirigeants mandataires sociaux.

Ces membres sont : Messieurs Alain Dinin, Hervé Denize, Charles-Henri Filippi, Madame Anne-Marie de Chalambert, CE Holding Promotion représentée par Monsieur François Riahi, et Caisse des Dépôts et Consignations représentée par Monsieur Xavier Larnaudie-Eiffel.

Le Comité d'investissement ne s'est pas réuni au cours de l'année 2011.

1.6 LES CENSEURS

Le Conseil d'administration est assisté dans ses travaux par un censeur, Monsieur Charles-Henri Filippi, dont le mandat a été renouvelé par l'Assemblée générale mixte du 12 mai 2010 pour une durée de trois ans soit jusqu'à l'Assemblée générale devant statuer en 2013 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Le ou les censeurs peuvent être choisis parmi les actionnaires personnes physiques ou morales ou en dehors d'eux. Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'administration sans voix délibérative et exercent une mission générale de conseil auprès des administrateurs, sans que ces derniers soient tenus par les avis ou recommandations émis. Les censeurs sont tenus aux mêmes obligations de confidentialité que les administrateurs et sont révocables à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire.

1.7 ÉVALUATION DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL

Le règlement intérieur du Conseil prévoit que, chaque année, le Conseil consacre un point de l'ordre du jour à un débat sur son fonctionnement afin d'en améliorer l'efficacité. À cette occasion, le Conseil procède à sa propre évaluation, en confiant, le cas échéant, à l'un de ses membres le soin de coordonner cette évaluation.

Les administrateurs ont décidé, lors de la réunion du Conseil du 16 décembre 2011, de procéder à cette évaluation en interne et ont demandé au Secrétaire du Conseil de bien vouloir élaborer un questionnaire, recueillir les opinions des administrateurs et proposer au prochain Conseil, une synthèse des réponses apportées pour que le Conseil en débattenne.

Un questionnaire a été élaboré, à partir des questionnaires précédents, incluant des questions et des problématiques résultant des travaux réalisés par un cabinet extérieur en 2010.

Lors de la réunion du 21 février 2012, le Secrétaire du Conseil a fait un compte rendu sur l'évaluation des travaux du Conseil, dont il résulte les points suivants :

- sur le rôle et les missions du Conseil d'administration : le Conseil dans sa très grande majorité estime que les administrateurs comprennent parfaitement leur rôle et leurs responsabilités, et notamment la nécessité de leur indépendance. Une majorité d'entre eux pense que le Conseil a mis en place une politique et des mesures efficaces pour résoudre tout conflit d'intérêt éventuel. Les administrateurs estiment qu'ils ont une parfaite compréhension de la stratégie de la Société et des éventuels risques associés. Ils considèrent que le Conseil pilote efficacement la performance financière de la Société et s'assure que la rémunération du Président-Directeur général est en ligne avec cette performance ;
- sur la structure et la composition du Conseil : à la quasi-unanimité, les administrateurs estiment que le Conseil réunit un nombre suffisant d'administrateurs, que la composition du Conseil et des Comités est adéquate et qu'ils comprennent les compétences nécessaires. Ils estiment que les ordres du jour permettent d'aborder les questions essentielles concernant la Société, que les administrateurs sont bien informés des tendances du secteur et qu'ils ont toute latitude pour débattre et participer à la prise de décision ;
- sur le fonctionnement du Conseil : les administrateurs, à l'unanimité, estiment que la durée et la fréquence des réunions du Conseil sont tout à fait satisfaisantes, que le Conseil comprend parfaitement les questions cruciales pour la Société, ainsi que les mesures prises pour les traiter et qu'il a toute capacité à prendre des décisions en connaissance de cause. Ils estiment également que les procès-verbaux retranscrivent fidèlement les débats, que la répartition du travail entre le Conseil et les Comités est tout à fait satisfaisante et que le Conseil joue son rôle de garant de l'existence de procédures de contrôle interne pour gérer les risques auxquels la Société est exposée. Plusieurs membres du Conseil soulignent que la Société a amélioré ses procédures de contrôle interne et de gestion des risques, et qu'un travail a été fait au sein du Conseil sur la définition d'un plan de succession des mandataires sociaux ;
- sur la dynamique du Conseil : les administrateurs estiment qu'il est de leur mission de débattre des enjeux et actions à mettre en œuvre et que les différences d'opinion entre eux font l'objet de débats et sont prises en compte. Ils considèrent avoir une bonne dynamique de travail et faire preuve de courage, considèrent collaborer efficacement avec l'équipe dirigeante, mais s'interrogent sur leur capacité à déployer des solutions innovantes face aux problèmes complexes ;
- le Conseil d'administration et son engagement : le Conseil estime qu'il est important pour la gouvernance de la Société que le Conseil exerce ses compétences sur les points suivants (dans l'ordre de priorité) : la stratégie, la performance de la Société, la gestion des risques (et la gestion de crise éventuelle), l'évaluation de la performance et la succession des mandataires sociaux, l'éthique et la conformité, puis, dans une moindre mesure, les rémunérations des équipes, les relations avec les investisseurs, et le développement des talents. Il se considère, sur l'ensemble de ces thèmes assez efficace dans la gestion de ces compétences.

1.8 PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Les modes de convocations et de participation aux Assemblées générales figurent aux articles 8, 10, 19 et 20 des statuts (voir paragraphes 21.2.5 "Assemblées générales" et 21.2.6 "Forme des actions et identification des actionnaires" du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers).

1.9 INFORMATIONS VISÉES À L'ARTICLE L.225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

Les informations visées à l'article L.225-100-3 de Code de commerce font l'objet d'une mention dans le document de référence au chapitre 15 "Rémunérations et avantages des dirigeants", au chapitre 18 "Principaux actionnaires" et au chapitre 21 "Informations complémentaires concernant le capital social et dispositions statutaires".

2 Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne

2.1 OBJECTIFS DE LA GESTION DES RISQUES ET DU CONTRÔLE INTERNE

La gestion des risques est un dispositif permanent permettant au management d'identifier, d'évaluer et de maintenir à un niveau acceptable, les risques pouvant nuire à l'atteinte des objectifs du Groupe, ses personnes, ses actifs, son environnement et sa réputation. Elle fait partie intégrante de l'ensemble des processus du Groupe (métiers et fonctions supports) et apporte notamment une aide dans la prise de décision. Elle vise à sensibiliser et impliquer l'ensemble des collaborateurs autour d'une vision commune des principaux risques.

Le Groupe conçoit le contrôle interne comme un dispositif défini par la Direction générale et le management et mis en œuvre par le personnel du Groupe. Il est complémentaire à la gestion des risques puisqu'il s'appuie sur l'identification et l'analyse des risques tout en participant activement à leur traitement notamment par la mise en place de contrôles.

Le contrôle interne comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions qui :

- contribue pour le Groupe à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources ; et
- doit lui permettre de prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

Le dispositif vise plus particulièrement à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et des orientations fixées par la Direction générale du Groupe ;
- le bon fonctionnement des processus internes du Groupe ; et
- la fiabilité des informations financières.

Le contrôle interne ne se limite donc pas à un ensemble de procédures ni aux seuls processus comptables et financiers.

2.2 ORGANISATION GÉNÉRALE ET ENVIRONNEMENT DE LA GESTION DES RISQUES ET DU CONTRÔLE INTERNE

2.2.1 Principes d'action et de comportement

Les métiers exercés par le Groupe nécessitent que ses équipes soient fortement implantées localement afin d'apporter des solutions adaptées aux attentes de leurs clients. Afin de favoriser cette réactivité, tout en assurant le contrôle des risques liés aux activités du Groupe telles que le développement et la réalisation des opérations immobilières ou encore l'administration de biens, le mode d'organisation suivant a été mis en place :

- décentralisation des responsabilités opérationnelles aux dirigeants des unités opérationnelles ; et
- centralisation des responsabilités relatives aux aspects financiers et juridiques, aux ressources humaines et aux systèmes d'information auprès des dirigeants des Directions fonctionnelles du Groupe (en lien, le cas échéant, avec les directions fonctionnelles respectives des pôles ou des filiales).

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne

Le bon fonctionnement de ce mode d'organisation repose sur le respect de principes d'action et de comportement clairs :

- strict respect des règles communes du Groupe, notamment en matière d'engagement d'opérations (voir paragraphe 2.4.1) et d'informations financières, comptables et de gestion (voir paragraphe 2.4.2) ;
- transparence et loyauté des responsables vis-à-vis de leur hiérarchie au niveau opérationnel et vis-à-vis des services fonctionnels centraux des pôles et de la holding ; il fait partie intégrante des missions des responsables opérationnels de prendre seuls les décisions relevant de leur champ de compétences, mais de traiter les difficultés rencontrées avec l'aide, si nécessaire, de leurs supérieurs hiérarchiques ou des Directions fonctionnelles des pôles et de la holding du Groupe ; et
- responsabilité des dirigeants d'unités opérationnelles de communiquer les principes mentionnés ci-dessus à leurs collaborateurs par les moyens adaptés et de montrer l'exemple ; cette responsabilité ne peut être déléguée à des Directions fonctionnelles.

Ces principes se traduisent dans l'organisation du Groupe par des réunions régulières :

- du Comité de Direction générale regroupant les principaux dirigeants du Groupe et du Comité *corporate* regroupant la Direction générale et les principales Directions fonctionnelles du Groupe ;
- du Comité exécutif élargi regroupant les membres du Comité de Direction générale, du Comité *corporate* et d'autres Directeurs opérationnels ou fonctionnels, et
- des Comités de direction de pôle, de filiale ou de service fonctionnel qui rassemblent les managers concernés.

2.2.2 Organisation et élaboration de l'information financière

Les responsables des unités opérationnelles définissent leur stratégie et les moyens nécessaires à leur mise en œuvre. Ceux-ci sont validés par la Direction générale du Groupe, puis leur suivi et la mesure de la performance sont principalement assurés par la Direction financière du Groupe.

L'information financière est construite à partir :

- du suivi d'indicateurs physiques et de gestion (notamment relatifs à l'activité commerciale, et au montage des nouvelles opérations de promotion pour ce qui concerne les activités de promotion) ; et
- de la comptabilité, qui permet d'établir les arrêtés de comptes et fournit l'information nécessaire à la production des Comptes consolidés.

2.2.3 Organisation et objectif de la Direction du contrôle interne et de l'audit interne Groupe

La Direction du contrôle interne et de l'audit interne Groupe est directement rattachée à la Direction générale. Elle assiste le management dans l'évaluation et l'évolution des dispositifs de contrôle interne.

Les principes généraux posés par le cadre de référence recommandé par l'Autorité des marchés financiers et son guide d'application relatif à la gestion des risques et au contrôle interne concernant l'information comptable et financière sont utilisés par la Direction du contrôle interne et de l'audit interne, afin de permettre une approche cohérente et homogène au sein du Groupe et faciliter le respect de la loi de Sécurité financière.

Ainsi, la Direction du contrôle interne et de l'audit interne, en collaboration avec la Direction générale du Groupe et le management opérationnel, s'attache plus particulièrement à :

- promouvoir une organisation comportant une définition claire des responsabilités, disposant des ressources et des compétences adéquates, s'appuyant sur des systèmes d'information adaptés et fiables, sur des procédures ou modes opératoires, des outils et des pratiques appropriés ;
- estimer si les informations pertinentes et fiables sont correctement diffusées et permettent à chacun d'exercer ses responsabilités ;
- mettre en place, en collaboration avec la Direction de la gestion des risques, un système visant à recenser et analyser les principaux risques identifiables au regard des activités et des objectifs du Groupe et à s'assurer de l'existence de procédures de gestion de ces risques ;
- vérifier l'existence d'activités de contrôle proportionnées aux enjeux propres à chaque processus, et conçues pour s'assurer que les mesures nécessaires sont prises en vue de maîtriser les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs ; et

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne

- assurer une surveillance permanente portant sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne ainsi qu'un examen régulier de leur fonctionnement afin de favoriser l'application des règles et procédures au sein du Groupe, leur adéquation par rapport à l'évolution des contraintes réglementaires, et la prévention des principaux risques, tout en garantissant une information financière de qualité.

Afin de mener à bien sa mission, la Direction du contrôle interne et de l'audit interne comprend deux services distincts :

Un service de contrôle interne

Il est en charge de la définition et de l'évolution de la méthodologie du Groupe concernant les dispositifs de contrôle interne. Plus particulièrement, il recense au travers d'une veille continue les évolutions des métiers, des fonctions transverses ou les événements au sein du Groupe susceptibles d'impacter les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne, tels que la réorganisation d'une activité ou la mise en place d'un nouveau système d'information. Il s'assure de leur correcte prise en compte dans l'approche retenue.

Il assiste et sensibilise les collaborateurs à la conception ou aux éventuels besoins d'amélioration des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne afin de garantir une correcte identification des risques, d'établir les activités de contrôle nécessaires et suffisantes à une couverture raisonnable de ces risques, de faciliter la mise en application, la pérennité et la diffusion des procédures à travers leur formalisation et le choix de vecteurs de communication adaptés à chaque entité.

Il favorise le retour d'expérience notamment en s'assurant de la correcte prise en charge des recommandations émises par l'audit interne à travers la définition par le management concerné de plans d'action et d'un planning de déploiement.

L'avancement des travaux du service de contrôle interne et les points d'attention et d'amélioration sont présentés au moins une fois par mois à la Direction générale du Groupe et font l'objet d'une communication trimestrielle au Comité d'audit et des comptes.

Un service d'audit interne

Ce service intervient auprès des filiales et des fonctions transverses afin de vérifier et évaluer la connaissance et la bonne application des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne en place. Il définit un plan d'audit prévisionnel validé par la Direction générale et soumis au Comité d'audit et des comptes.

Il réalise des missions périodiques d'audit sur la base d'un programme de travail établi à partir de la documentation décrivant les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne et d'entretiens préalables avec le management du Groupe ou de l'entité auditée.

À la demande de la Direction générale du Groupe, il peut aussi intervenir ponctuellement sur tout sujet ou événement nécessitant une analyse, une évaluation particulière ou un retour d'expérience.

Le service d'audit interne a parfois recours à une aide externe par l'intermédiaire de cabinets de conseil spécialisés afin de bénéficier d'une expertise spécifique (comme dans le domaine de la sécurité informatique), ou de ressources complémentaires.

Les recommandations formulées à l'issue de ces missions sont transmises au management de l'entité qui les valide et déploie les plans de remédiation. Le service d'audit interne ne participe pas directement à la mise en place de ces plans.

Les rapports d'audit sont envoyés au management de l'entité, à la Direction générale du Groupe, aux Commissaires aux comptes et au service de contrôle interne.

L'avancement du plan d'audit et la synthèse des recommandations font l'objet d'un suivi au moins une fois par mois par la Direction générale du Groupe et d'une présentation trimestrielle auprès du Comité d'audit et des comptes.

2.2.4 Organisation et objectif de la Direction de la gestion des risques

Depuis 2010, une Direction de la gestion des risques a été créée au sein du Secrétariat général afin de renforcer la démarche globale d'analyse et de pilotage des risques, promouvoir la culture de gestion des risques à travers le Groupe et proposer des opportunités complémentaires dans le traitement des risques comme le recours à l'assurance.

En 2011, la Direction de la gestion des risques a principalement poursuivi l'optimisation des couvertures d'assurances du Groupe.

2.3 ADÉQUATION DES PROCÉDURES FACE AUX FACTEURS DE RISQUES

L'ensemble des facteurs de risques est décrit dans le chapitre 4 "Facteurs de risques" du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org et www.nexity.fr).

2.3.1 Procédures de gestion des risques et de contrôle interne

La Direction générale est responsable des systèmes de gestion des risques et de contrôle interne. Elle doit s'assurer qu'ils sont en adéquation avec les activités du Groupe, leurs évolutions, les changements d'organisation et d'environnement.

Ce pilotage se réalise notamment au travers de la tenue du Comité de Direction générale, du Comité *corporate*, du Comité exécutif élargi, des Comités d'engagement et d'acquisition ou d'éventuels Comités spécifiques.

La Direction générale veille à la remontée correcte et régulière d'information auprès du Conseil d'administration et du Comité d'audit et des comptes.

Par ailleurs, elle s'appuie sur la Direction du contrôle interne et de l'audit interne afin de garantir la mise en place d'une méthodologie homogène d'identification des risques et de contrôle interne au sein du Groupe et d'en évaluer son application.

Cette méthodologie prévoit le suivi des principaux processus et modes de fonctionnement au sein du Groupe.

Sa mise en œuvre s'appuie pour chaque processus opérationnel ou fonction support sur une approche en quatre phases.

La première phase (P1) permet la compréhension et l'analyse du déroulement du processus et de l'organisation en place.

La seconde phase (P2) vise à identifier et évaluer les risques opérationnels, financiers, de conformité ou de fraude. Avec l'implication du management local et d'opérationnels, le service de contrôle interne s'attache plus particulièrement à :

- recenser ou définir les activités de contrôle et estimer le niveau de couverture des risques associés ;
- évaluer la traçabilité du dispositif de contrôle interne existant notamment afin de permettre par la suite la vérification de sa mise en œuvre et de son efficacité opérationnelle ;
- identifier et apprécier la formalisation du processus *via* notamment les notes internes d'organisation, procédures écrites et modes opératoires déjà existants ;
- formaliser une matrice des risques pour chaque processus permettant notamment d'y référencer les risques, les activités de contrôle, les responsabilités, d'évaluer l'importance de chaque risque en fonction de son impact potentiel et de sa probabilité d'occurrence, le degré de formalisation du processus, le niveau de maturité du contrôle interne ; et
- proposer le cas échéant des recommandations sur la conception des dispositifs de contrôle interne.

La troisième phase (P3) implique la documentation des processus *via* la formalisation ou la mise à jour de procédures écrites conformément aux analyses et recommandations établies au préalable. La formalisation du dispositif de contrôle interne garantit la pérennité de celui-ci et permet sa parfaite compréhension et appropriation par les collaborateurs concernés.

Une quatrième phase (P4) permet, au travers d'audits périodiques, la vérification du respect au sein du Groupe de ces procédures.

Enfin, l'approche prévoit une veille afin d'assurer la mise à jour régulière de la couverture du périmètre du Groupe notamment lors de l'intégration d'une nouvelle activité, l'évolution d'une procédure ou la réévaluation d'un risque.

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne

Les trois premières phases décrites ci-dessus ont été progressivement et successivement mises en œuvre pour l'ensemble des activités opérationnelles et fonctionnelles du Groupe, identifiées comme prioritaires. Ces activités ont été retenues par rapport à l'importance de leurs risques inhérents, la complexité de leur organisation, la nécessité d'assurer la pérennité de leur dispositif de contrôle interne, leur représentativité dans les états financiers du Groupe et l'impact qu'elles peuvent avoir, dans l'hypothèse de la survenance d'un dysfonctionnement, sur l'atteinte des objectifs fixés par le Groupe et sur le plan financier. Les métiers de l'Immobilier résidentiel et d'entreprise, les Services, les Réseaux de franchise et l'activité de Distribution en réseau ont ainsi été couverts et la participation des services fonctionnels à ces métiers a également été prise en compte, notamment l'implication de la Direction juridique, et des Directions financières et comptables. En sus, les processus de consolidation des comptes et d'élaboration des budgets, de suivi des engagements hors bilan, de gestion des financements et de la trésorerie, les activités de gestion des ressources humaines et de gestion des systèmes d'information ont aussi été inclus dans le périmètre. Les activités de Nexity Residenziale doivent encore intégrer cette méthodologie. À fin décembre 2011, la description des activités du pôle Services font l'objet de mises à jour afin de prendre en compte l'impact du projet d'optimisation des contrôles de pilotage effectué par le management. Les autres activités peu significatives à l'international et les autres fonctions transverses (services généraux, Direction du développement durable, opérations de croissance externe, Direction de la communication, Direction du marketing stratégique) ont été écartées du périmètre à ce stade.

Des groupes de travail spécifiques ont impliqué des opérationnels, les fonctions supports, le management des pôles et le service de contrôle interne. Ils ont permis, grâce au partage des expériences, de décrire des procédures homogènes et applicables au sein de chaque activité en respectant les principes du Groupe, en bénéficiant des bonnes pratiques reconnues et en tenant compte de l'organisation locale des filiales.

La documentation établie reprend notamment les tâches et activités de contrôle à réaliser, les risques importants à couvrir, l'implication des différents acteurs internes ou externes au Groupe, les circuits d'information sur lesquels s'appuie chaque processus. Selon le degré de complexité de l'activité, de son organisation et de son importance au sein du Groupe, le niveau de description des processus et son mode de communication ont été adaptés de manière à répondre aux objectifs précités. Il peut ainsi s'appuyer sur des diagrammes de flux, des matrices de risques, des narratifs et des procédures. Cette documentation est mise à disposition des collaborateurs *via* l'Intranet pour la documentation centrale et *via* les serveurs informatiques des filiales pour les documentations plus spécifiques. Le service de contrôle interne et la Direction générale du Groupe en assurent la promotion et la sensibilisation auprès du management à travers des rencontres, des présentations en séminaire et des rappels en Comités de direction.

Au cours de cette phase de formalisation, le dispositif de contrôle interne sur certains processus a été renforcé notamment par l'établissement ou la généralisation de contrôles opérationnels, la définition de critères qualitatifs ou quantitatifs à vérifier et la généralisation de principes de traçabilité à respecter. À titre d'exemple, dans l'optique de l'amélioration de la qualité et de la relation client, l'activité Immobilier résidentiel a redéfini les étapes importantes d'administration des ventes, de communication au client et a généralisé pour toute nouvelle opération le principe de pré-livraison des logements avec le client afin d'anticiper la levée des éventuelles réserves avant la livraison définitive.

Conformément à l'approche définie qui prévoit la vérification du respect des procédures décrites (4^e phase), le Groupe a également développé la fonction d'audit interne qui a la charge de la vérification de la bonne application de ces dispositifs.

2.3.2 Procédures relatives aux métiers de la promotion (Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise)

La prospection foncière indispensable au développement de futurs projets de promotion immobilière est assurée par la Direction du développement de chaque filiale. Son activité est supervisée par la Direction générale de la filiale et la Direction générale du pôle qui analysent les risques liés à la reconstitution du potentiel foncier.

Dans l'étude de ses projets, le Groupe apporte le plus grand soin aux études préalables pour cerner et quantifier au maximum les risques liés à la réalisation des opérations, les éventuels surcoûts ou les risques juridiques ou techniques encourus.

Cette procédure trouve son aboutissement dans la présentation du dossier au Comité d'engagement qui s'assure que l'ensemble des risques liés à la réalisation de l'opération et à l'acquisition du terrain est correctement maîtrisé.

De plus, les procédures d'engagement sont strictes et de nature à limiter les risques propres aux activités de promotion immobilière.

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne

L'acquisition des terrains est subordonnée à la couverture de risques susceptibles de remettre en cause la faisabilité et la rentabilité du projet tels que :

- l'absence d'autorisations de construire purgées des délais de recours des tiers ;
- les éventuels problèmes liés à la pollution et la qualité des sols ; et
- la découverte de vestiges archéologiques.

Ainsi, les promesses de ventes de terrain ou d'immeubles intègrent des conditions suspensives permettant de renoncer à l'acquisition. Elles font l'objet d'une revue préalable par la Direction juridique qui s'assure de la correcte couverture des risques potentiels. La Direction du développement de la filiale concernée suit la levée de ces conditions.

Le Comité d'engagement, suivi du Comité d'acquisition pour ce qui concerne les acquisitions de terrains pour l'Immobilier résidentiel, vérifie le respect de ces critères avant la signature des promesses engageantes et avant l'acquisition définitive.

Toute exception doit être justifiée par un autre moyen permettant de réduire l'exposition à ces risques. Par exemple :

- en Immobilier d'entreprise, l'absence d'obtention définitive d'autorisations à construire purgées de tous recours avant l'acquisition foncière peut être à titre exceptionnel justifiée notamment par une occupation de l'actif générant des revenus ; ou
- le risque de pollution peut être limité par la dépollution obligatoire du terrain avant tout engagement définitif ou par une analyse technique détaillée permettant de donner une assurance quant aux coûts de dépollution qui seraient à supporter.

Dans le cadre des dossiers de vente en bloc dont le contrat de réservation est signé avec un opérateur social et dont l'ensemble des conditions suspensives est levé ainsi que dans le cadre de projets de moins de 60 logements dont la commercialisation est réalisée à plus de 60 % au travers de contrats avec financement avéré, le Comité d'acquisition n'est pas obligatoirement tenu physiquement. Le dossier est visé dans un premier temps par le Directeur de la filiale et son Directeur régional correspondant, puis validé et signé par le Directeur général du pôle Immobilier résidentiel et le Directeur général délégué du Groupe.

Le risque commercial lié à l'absence d'une demande réelle pour chaque produit immobilier que le Groupe souhaite réaliser est aussi notamment maîtrisé par le respect des principes suivants :

- en Immobilier d'entreprise, l'engagement de l'investisseur ou la pré-commercialisation locative sur l'opération doit être effectif avant le lancement des travaux de construction ; et
- en Immobilier résidentiel, l'acquisition du terrain n'est réalisée qu'après examen des résultats de la pré-commercialisation. Sont pris en compte notamment les critères de rythme de réservation, de typologie des logements, d'obtention de dépôt de garantie et de justification du mode de financement par les clients.

Par ailleurs, l'établissement des pouvoirs nécessaires aux acquisitions ou aux ventes, ou aux demandes d'émission des garanties financières d'achèvement (qui sont un préalable aux ventes aux clients dans le régime de la vente en l'état futur d'achèvement, notamment pour l'Immobilier résidentiel) est réalisé à partir de la vérification du respect de ces critères.

Enfin, en Immobilier résidentiel, le lancement de la phase de signature des actes notariés clients et de démarrage des travaux de construction est conditionné à l'accord du Directeur régional.

La maîtrise des coûts est un enjeu essentiel de la réussite des opérations. Dans la phase montage, les études de sols et les chiffrages des métrés permettent d'obtenir une assurance raisonnable du budget de construction.

Ces données sont corroborées par l'expérience acquise sur les précédentes opérations. La comparaison avec une large batterie de ratios, adaptés à chaque métier et à chaque produit, permet également un contrôle de cohérence et la détection d'éventuelles anomalies à travers une grille d'analyse. Ces éléments, qui permettent de valider le prix de revient (notamment le coût de construction) sont validés par la Direction de chaque filiale.

Dans la phase de réalisation, la passation des marchés de travaux permet de valider le coût effectif de la réalisation et d'identifier d'éventuels dépassements de budget. Les réunions budgétaires périodiques entre les services opérationnels et le contrôle de gestion permettent de garantir le bon degré de réactivité par rapport à d'éventuels dépassements de coûts.

Le choix des entreprises fait l'objet d'un processus de sélection supervisé par le Directeur technique de la filiale. La sélection se fait sur des choix multicritères, qui comprennent notamment le prix, mais aussi les références des entreprises et l'éventuelle expérience déjà acquise avec la filiale. Le Groupe veille également à ne pas être dépendant d'un nombre restreint de fournisseurs.

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne

Dans les opérations de construction, le Groupe veille à s'entourer des prestataires compétents qui apportent leur expertise et leur savoir-faire afin de respecter l'ensemble des prescriptions liées à l'acte de construire et à la conduite du chantier dans le respect des normes de sécurité, des lois et règlements. Le Groupe demande aux entrepreneurs cocontractants une attestation d'assurance adéquate au chantier qu'ils réalisent et une déclaration qu'ils n'emploient pas de main-d'œuvre dissimulée ainsi que les justificatifs de déclarations fiscales et sociales.

L'utilisation de contrats types et la validation par le service juridique des éventuelles clauses particulières permettent de sécuriser les contrats et limiter les risques contentieux.

Afin de vérifier la correcte réalisation de l'opération, la Direction de programme assistée de la maîtrise d'œuvre effectue un suivi de l'avancement des travaux. Il est notamment basé sur la vérification du planning d'exécution, des visites sur site, la consultation des comptes rendus de chantiers et la validation des situations de travaux. Courant 2011, la Direction Qualité Production a mis en place une évaluation systématique des chantiers quatre mois puis un mois avant la livraison afin de pouvoir vérifier la pertinence de la date prévisionnelle de livraison et diminuer le nombre de réserves à la réception des travaux. Les appels de fonds aux clients sont émis au fur et à mesure de la réalisation et du paiement des travaux limitant ainsi le besoin en fonds de roulement. La filiale s'assure ensuite du correct recouvrement des créances clients jusqu'à la livraison.

2.3.3 Procédures relatives aux activités de Services et Réseaux

2.3.3.1 Activités de Services immobiliers

Pour les activités d'administration de biens, les procédures relatives aux activités de gérance, syndic de copropriété, location et transaction dépendaient historiquement des spécificités de l'organisation des filiales et de leurs agences. La responsabilité des contrôles de premier et second niveaux peut donc encore être répartie différemment entre les gestionnaires de mandats, le management de chaque agence et la Direction régionale.

Depuis 2008, le fonctionnement opérationnel s'appuie sur un système d'information commun. L'organisation a continué d'évoluer en 2011 afin de faciliter et renforcer le pilotage des agences. Cela s'est traduit par :

- le regroupement d'agences ;
- le redécoupage du territoire national en cinq régions contre sept en 2010 ; et
- la création de deux postes de Directeurs généraux adjoints.

Un suivi mensuel des activités est préparé par le contrôle de gestion et revu par les Directions régionales et la Direction générale de cette activité. Il permet notamment de suivre l'évolution du chiffre d'affaires ainsi que le flux des mandats entrées ou sorties.

Un reporting sur les risques est à disposition et mis à jour quotidiennement dans le système d'information. Il permet de suivre par région et agence les principaux risques inhérents à la tenue de la comptabilité mandants tel que les comptes débiteurs, ou encore les comptes d'attente non soldés.

L'activité Services gère aussi des fonds pour le compte de ses clients, dans le cadre de son activité de syndic ou de gestion de biens immobiliers. Ces activités sont encadrées et réglementées par la loi, afin d'assurer la protection financière des clients. En particulier, les fonds que la Société gère pour le compte de tiers sont couverts par une garantie octroyée par une caisse de garantie, qui fait réaliser régulièrement par un cabinet externe des audits sur sites.

Un rapprochement mensuel est effectué pour comparer le solde de trésorerie avec le solde comptable, et analyser toute anomalie. Un reporting sur l'état des rapprochements bancaires est établi mensuellement à l'attention des Directeurs de régions et leur permet d'avoir une vision sur leur avancement de ces rapprochements et les éventuels écarts subsistants.

Le Groupe s'appuie aussi sur les audits spécifiques sur sites de l'audit interne et des Commissaires aux comptes.

2.3.3.2 Activités de Réseaux

Concernant la gestion des réseaux de franchises, les candidatures à une franchise sont présélectionnées par les équipes de développement de Century 21 ou Guy Hoquet Immobilier et soumises à l'évaluation et l'approbation du Comité d'agrément de la filiale. Sur la base de cet accord, le contrat de franchise est signé par le Président de la filiale. Par la suite, le dossier du futur franchisé est suivi par les équipes en charge de son intégration et de sa formation. Les agences affiliées font ensuite l'objet de visites périodiques sur site afin de s'assurer :

- du respect des clauses contractuelles ;
- de leur conformité aux lois et réglementations sociales et juridiques telles que la loi Hoguet qui encadre l'activité ; et
- de la solidité de leur situation financière.

Les recommandations issues de ces contrôles font l'objet d'un suivi régulier, d'un ajustement éventuel du planning des visites périodiques, voire de la mise en œuvre d'une procédure d'alerte dans le cas de défaillances importantes de l'agence affiliée.

Un reporting mensuel permet de suivre les principaux indicateurs de l'activité.

Concernant l'isélection, la filiale propose aux investisseurs une sélection de programmes à partir de deux sources d'approvisionnement :

- les promoteurs régionaux et nationaux qui lui confient leurs programmes sous forme de mandat de commercialisation ; et
- par l'intermédiaire de sa filiale Linvest, au travers de laquelle elle développe le métier d'opérateur. Linvest achète ainsi des opérations "en bloc", soit dans l'ancien à des propriétaires institutionnels, soit en VEFA auprès de partenaires promoteurs.

Le développeur présente au Comité interne de sélection le programme potentiel. Ce Comité réunit la Direction générale de la filiale et la Direction commerciale. Il valide les investissements immobiliers suivant des critères quantitatifs et qualitatifs (qualité de l'emplacement, des prestations, sécurité du montage financier, expérience et notoriété du promoteur et du gestionnaire, qualité des garanties locatives ou des baux fermes, pérennité du rendement et de la valeur patrimoniale du bien proposé).

Les programmes sélectionnés dans le cadre de l'activité opérateur sont également validés par la Direction générale du Groupe.

Un point journalier sur la commercialisation est remonté à la Direction générale de la filiale et un reporting hebdomadaire est transmis à la Direction générale du Groupe.

Enfin, le Comité de direction d'isélection se réunit chaque semaine avec, à tour de rôle, les Directions opérationnelles de la filiale.

2.3.4 Procédures relatives aux Autres activités

Les projets d'investissement menés par l'activité de co-investissement et d'asset management (Nexity Reim) font l'objet d'un suivi particulier de la part du Comité d'engagement qui valide la poursuite du projet avant chaque décision engageante significative (frais d'études, acquisition d'actifs immobiliers, mise en location, cession...).

Dans le cadre de contrat de VEFA ou de CPI, le suivi des travaux est confié en règle générale à l'activité Immobilier d'entreprise du Groupe. Dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée, cette mission peut être directement assurée par les équipes de l'activité co-investissement et d'asset management. Dans les deux cas, un Comité de suivi se tient mensuellement avec la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage afin de s'assurer du bon déroulement de l'opération.

L'activité de régénération urbaine, (Villes & Projets), peut intervenir auprès des collectivités en tant qu'aménageur ou ensembleur. Le Comité d'engagement intervient pour validation avant toute signature d'engagement significatif : dans le cadre de l'activité d'aménageur, il valide ainsi au préalable toute promesse de vente de terrain engageante et tout traité de concession d'aménagement. Par la suite, un Comité se réunit aussi pour les filiales intervenant en tant que promoteur sur l'opération selon les conditions citées dans le chapitre 2.3.2 "Procédures relatives aux métiers de la promotion".

L'activité de régénération urbaine assure le suivi de ses opérations en portefeuille, et présente régulièrement à la Direction générale du Groupe un rapport sur l'évolution commerciale et financière des opérations en portefeuille.

2.4 PRINCIPALES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

Les principales procédures décrites ci-après sont communes à l'ensemble du Groupe. Au sein de chaque pôle, des procédures spécifiques existent, en particulier pour le suivi des affaires et des prévisions de résultats.

2.4.1 Procédures d'autorisation d'engagement d'opérations

Un Comité d'engagement Groupe doit approuver préalablement :

- tout engagement juridique ou engagement de dépenses cumulées significatives exposé dans le cadre d'une opération de développement du Groupe (promotion immobilière ou autre activité) ;
- toute promesse de vente ou acte définitif se rapportant à l'acquisition d'un terrain destiné à réaliser à terme une opération de promotion immobilière ou de régénération urbaine ;
- toute opération de croissance externe et toute cession d'actifs ;
- toute prise à bail ou renouvellement de bail ; et
- tout développement de nouvelle activité nécessitant un investissement financier et opérationnel.

Ce Comité est présidé par le Président-Directeur général et/ou le Directeur général délégué du Groupe. Les autres participants sont la Direction financière et la Direction juridique (hormis pour les opérations relevant de l'activité régulière du pôle Immobilier résidentiel qui font néanmoins l'objet d'une note écrite préalable de la Direction juridique), le Directeur général du pôle concerné, et le cas échéant, les responsables de l'opération. Le Comité se réunit deux fois par mois pour les opérations du pôle Immobilier résidentiel et pour chaque opération pour les autres pôles, sur la base d'un dossier structuré présentant l'opération envisagée et la nature des engagements demandés.

Le Comité a pour objet de valider la maîtrise des risques liés au développement de l'opération et sa rentabilité financière.

Des pouvoirs spécifiques sont ensuite délivrés au cas par cas aux responsables des unités opérationnelles pour la signature des principaux contrats avec les tiers, résultant de l'accord donné par le Comité d'engagement, après validation par la Direction financière et la Direction juridique du Groupe.

2.4.2 Procédures relatives à l'information financière et comptable

La Direction financière du Groupe est responsable de la production, de la fiabilité et de l'analyse des informations financières diffusées par le Groupe. Elle est en particulier en charge, en s'appuyant notamment sur la Direction de la consolidation et la Direction du contrôle de gestion :

- de l'établissement, de la validation et de l'analyse des Comptes consolidés semestriels et annuels du Groupe et du reporting prévisionnel (recalage budgétaire et plan d'affaires pluriannuel) ; et
- de la définition et du suivi des principes comptables au sein du Groupe.

2.4.3 Procédures d'élaboration et d'approbation des Comptes consolidés

Les Comptes consolidés du Groupe sont élaborés selon les normes comptables internationales IFRS. La Direction de la consolidation fixe un calendrier et les instructions de clôture pour la préparation des comptes semestriels et annuels à destination des Directions financières de pôles. Les Comptes consolidés sont établis par la Direction de la consolidation à partir des informations comptables provenant des services comptables de chaque filiale opérationnelle. Elles sont d'abord validées au niveau de chaque filiale opérationnelle sous la responsabilité de son dirigeant, puis présentées à la Direction financière du Groupe, accompagnées d'un dossier d'analyse et de commentaires. Le calcul de l'impôt fait l'objet d'une vérification par la Direction fiscale du Groupe. Un suivi détaillé est en place sur les domaines spécifiques suivants : provisions pour risques et charges, impôts différés, engagements hors bilan.

Les comptes annuels font l'objet d'un audit par le collège des Commissaires aux comptes, alors que les comptes semestriels font l'objet d'un examen limité. Les Commissaires aux comptes font part de leurs observations sur les comptes semestriels et annuels au Comité d'audit et des comptes avant leur présentation au Conseil d'administration de Nexity.

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne

Le Comité d'audit et des comptes veille à ce que le Groupe ait mis en œuvre les moyens adéquats pour s'assurer de la qualité et de la fiabilité des Comptes consolidés. Le Conseil d'administration de Nexity arrête les Comptes consolidés.

Des procédures équivalentes sont en place pour l'arrêté des comptes sociaux de Nexity par la Direction de la comptabilité du Groupe.

2.4.3.1 Procédures budgétaires

La procédure budgétaire est commune à l'ensemble des pôles du Groupe et à leurs filiales. Elle comporte trois rendez-vous annuels : budget initial de l'année N+1 en novembre de l'année N, puis deux recalages budgétaires en mai et octobre/novembre. Le budget initial et les recalages budgétaires sont établis selon un processus identique à celui utilisé pour la consolidation des comptes.

À l'occasion de l'établissement du budget initial, le Directeur général de chaque activité du Groupe présente à la Direction générale du Groupe sa stratégie, un plan d'affaires pluriannuel et le projet de budget annuel avec le dernier budget recalé de l'année en cours.

Après approbation par la Direction générale du Groupe, le budget initial, établi par la Direction financière sur la base des budgets présentés par les pôles, est présenté au Conseil d'administration de Nexity. Il se traduit ensuite par la fixation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs aux dirigeants des unités opérationnelles, qui servent de base à l'évaluation de leur performance.

2.4.3.2 Reporting financier

Les pôles du Groupe disposent de systèmes de contrôle de gestion adaptés à leur activité. Des outils spécifiques de contrôle budgétaire sont en place dans les pôles Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise.

Le suivi de la réalisation du budget est assuré par un reporting effectué sur une base mensuelle ou trimestrielle (suivant les activités) auprès de la Direction générale de chaque pôle, de la Direction financière et de la Direction générale du Groupe.

Les points particulièrement significatifs pour chacun des pôles font l'objet d'un suivi spécifique. Il s'agit :

- pour les activités de promotion immobilière, du suivi de la marge et de l'avancement des projets, de l'activité commerciale de l'Immobilier résidentiel (nombre de réservations hebdomadaires), des prises de commandes dans l'Immobilier d'entreprise ;
- pour les Services, du portefeuille de lots et de surfaces tertiaires gérées pour ce qui concerne l'activité d'administrateur de biens ; et
- pour les réseaux de franchises, du nombre d'agences affiliées et de l'activité commerciale, et pour l'activité de distribution en réseau (Iselection), de l'activité commerciale.

Sur la base de ces informations, la Direction du contrôle de gestion établit ensuite une synthèse mensuelle à destination de la Direction générale du Groupe.

2.4.3.3 Communication des résultats

Le Rapport financier annuel (inclus dans le Document de référence) est élaboré en concertation entre la Direction financière et la Direction juridique, soumis à la Direction Générale, puis au Comité d'audit et des comptes, avant d'être validé par le Conseil d'administration.

Les projets de communiqués de presse relatifs aux comptes et à l'activité commerciale de chaque trimestre sont élaborés par la Direction financière, validés par la Direction générale, puis soumis au Comité d'audit et des comptes et enfin validés par le Conseil d'administration.

2.4.3.4 Qualité des informations financières

La qualité des informations financières est en grande partie assurée par la qualité des outils informatiques permettant de traiter cette information. Les Comptes consolidés sont élaborés à partir d'un progiciel unique, qui récupère automatiquement les données des comptabilités sociales pour la plus grande partie des sociétés consolidées. Des notes pratiques présentant les règles de gestion, accessibles par l'ensemble des collaborateurs du Groupe sur l'Intranet du Groupe, permettent également de garantir l'exhaustivité de la diffusion de l'information et la cohérence des traitements comptables.

2.4.3.5 Engagements hors bilan

Au sein du Groupe, le processus s'appuie principalement sur une totale limitation des délégations de signatures des engagements susceptibles de constituer un élément hors bilan et une centralisation de leur suivi au niveau de chaque pôle. Ce dispositif permet de réduire les risques de non identification d'un engagement hors bilan et de favoriser un suivi adapté et une valorisation cohérente pour chaque type d'engagement.

2.4.4. Procédures relatives aux risques contentieux et aux assurances

2.4.4.1 Risques contentieux

Le suivi et le reporting des litiges et contentieux de Nexity et de ses unités opérationnelles sont assurés en permanence par la Direction juridique du Groupe en liaison avec les Directeurs généraux et les responsables juridiques des différents pôles du Groupe.

Un état de suivi de synthèse est établi régulièrement et au moins une fois par an. La situation des principaux litiges en cours y figurant et pouvant avoir une influence significative du point de vue juridique et financier fait l'objet d'une présentation formalisée à la Direction générale du Groupe, en présence des Directions de pôles, de la Direction financière et de la Direction du contrôle interne et de l'audit interne.

2.4.4.2 Assurances

Le dispositif de contrôle des assurances a pour objectif de répondre aux prescriptions obligatoires et facultatives de souscription en matière d'assurances construction et de responsabilité civile professionnelle en liaison avec les activités immobilières.

Le recensement des risques assurables ainsi que la politique de couverture de ces risques ont été effectués par la Direction de la gestion des risques du Groupe. Le recensement prend en considération les informations relatives au développement des contentieux fournies par les Directions juridiques dans les états semestriels de suivi. Depuis sa création courant 2010, la Direction de la gestion des risques, pilote au sein du Secrétariat général (cf. 2.2.4), ce processus et supervise l'ensemble des équipes en charge de la gestion des assurances.

En matière de polices dommages-ouvrages dans le cadre de son activité de promotion immobilière de logements neufs, le Groupe a mis en place un service après-vente (SAV) avec pour objectif de maintenir les taux de primes actuels en contrepartie d'un montant de franchise plus élevé et la prise en charge dans cette limite des réparations éventuelles.

Une formation interne sur les assurances construction et les responsabilités civiles des constructeurs est dispensée aux opérationnels.

2.4.5 Procédures relatives aux financements et à la trésorerie

2.4.5.1 Financements bancaires et engagements financiers du Groupe

Au sein du Groupe, la mise en place de toute ligne de crédit, en trésorerie ou par signature, et de tout engagement de garantie est soumise à la consultation et à l'approbation préalable de la Direction financière du Groupe. La documentation afférente à l'ouverture de lignes de crédit ou aux garanties émises à ce titre par le Groupe fait l'objet d'une revue conjointe de la Direction financière et de la Direction juridique du Groupe, lesquelles assurent le suivi du respect des engagements financiers et juridiques pris au titre des lignes de crédits *corporate*.

2.4.5.2 Trésorerie

Les moyens de paiement sont centralisés au niveau des Directions financières de chaque pôle, tandis que l'essentiel des flux de trésorerie font l'objet d'un *cash pooling* quotidien géré de manière centralisée par la Direction de la trésorerie et des financements de Nexity.

La politique de couverture de taux d'intérêt est définie par la Direction financière Groupe, puis mise en œuvre et gérée par la Direction de la trésorerie et des financements.

Cette organisation permet d'assurer le contrôle permanent des utilisations et des engagements financiers du Groupe.

La situation de trésorerie du Groupe donne lieu à un reporting quotidien diffusé au Président-Directeur général, au Directeur général délégué et au Directeur financier du Groupe. Une analyse de l'évolution de la trésorerie du mois en cours et jusqu'à la fin de l'exercice est menée mensuellement par la Direction financière du Groupe en prolongement des réunions mensuelles tenues avec les responsables financiers des pôles.

2.4.6 Procédures de recrutement et de rémunération

Tout recrutement fait l'objet d'une procédure de demande, puis de validation préalable auprès de la Direction des ressources humaines du Groupe. Le visa de la Direction générale du Groupe est demandé au-delà d'un certain seuil de rémunération.

Les évolutions annuelles des rémunérations sont approuvées par la Direction générale du Groupe sur la base des propositions élaborées par les Directeurs généraux des pôles ou les Directions fonctionnelles en relation avec la Direction des ressources humaines du Groupe.

2.4.7 Procédures relatives aux principales sociétés mises en équivalence

Pour permettre le suivi des dispositions prises en termes de contrôle interne au sein des principales sociétés mises en équivalence, le Groupe veille à ce qu'au moins un représentant du Groupe siège aux Comités des comptes et/ou Conseil d'administration ou de surveillance de ces sociétés.

2.5 ÉVALUATION ET PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU CONTRÔLE INTERNE EN 2011

Le Groupe a appliqué de manière continue les procédures du Groupe décrites ci-dessus, au cours de l'exercice.

Au cours de l'année 2011, dans le cadre de sa veille, le service du contrôle interne a contribué à maintenir à jour la documentation déjà établie notamment sur l'activité Immobilier d'entreprise et a assuré le suivi des recommandations issues des audits.

Il a par ailleurs participé à différents projets au sein du Groupe en soutien méthodologique sur la conception et la formalisation des dispositifs de contrôle interne notamment en :

- assistant différents groupes de travail concourant au projet d'entreprise (Nexity Demain) et la Direction de la gestion des risques, dans la conception et la description de nouveaux processus et l'évaluation des risques associés,
- accompagnant la Direction des ressources humaines dans son projet de mise en place d'un nouveau système d'information visant à améliorer la qualité de l'outil informatique et à optimiser les processus de traitement de la paie,
- aidant la Direction de l'International à transcrire les procédures Groupe aux spécificités de la Pologne pour sa filiale de promotion en cours de développement dans ce pays,
- intervenant auprès de la Direction de l'innovation et des partenariats du pôle Immobilier résidentiel dans le cadre de ses différentes missions, et notamment la mise en place de contrats cadre.
- travaillant avec le pôle Services à l'optimisation des contrôles de pilotage des métiers d'administration de biens.

L'ensemble de ces projets se poursuivront en 2012.

En 2011, l'audit interne a poursuivi ses missions de revue périodique des filiales. Il a ainsi couvert 6 filiales Immobilier résidentiel, 44 agences des Services immobiliers aux particuliers, Iselection, les activités de courtage de crédit immobilier (Nexity Solutions Crédit) et celles de co-investissement et d'asset management (Nexity Reim). Il est aussi intervenu auprès de services transverses sur les sujets suivants :

- les engagements hors bilan ;
- la comptabilité et le contrôle de gestion d'une opération de promotion (Immobilier résidentiel et d'entreprise) ;
- l'établissement du budget Groupe ; et
- la gestion des projets d'évolution des systèmes d'information.

2.6 PERSPECTIVES 2012

Le Groupe prévoit en 2012 la poursuite de l'amélioration de son approche sur la gestion des risques et sur le contrôle interne, notamment pour tenir compte des évolutions de processus pouvant survenir telles que la prise en compte de développements informatiques futurs, la mise en œuvre des plans d'action pouvant découler des recommandations des missions d'audit interne ou tout autre besoin détecté au cours de la veille sur le contrôle interne. Pour ce faire, le service de contrôle interne et la Direction de la gestion des risques s'appuieront sur la rencontre périodique du management du Groupe et des différentes activités.

Le service d'audit interne prévoit la poursuite des interventions notamment auprès de filiales opérationnelles de l'Immobilier résidentiel, des Services immobiliers aux particuliers et d'un réseau de franchise (Guy Hoquet Immobilier).

Le plan d'action pour l'année 2012 de la Direction de la gestion des risques vise notamment à développer une culture commune sur le risque à travers des comités périodiques par métier, à affiner l'analyse des risques notamment opérationnels, à établir une cartographie des risques *corporate* et à travailler à l'élaboration d'un plan de continuité d'activité (PCA), en y associant les équipes du contrôle interne et de l'audit interne.

A.3.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ NEXITY

Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Nexity et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le Rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le Rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le Rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

1 Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le Rapport du Président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le Rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ; et
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le Rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le Rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société NEXITY

2 Autres informations

Nous attestons que le Rapport du Président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Courbevoie et Paris La Défense, le 16 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG SA

Conseil Audit & Synthèse
Membre du réseau Ernst & Young

Mazars

François Plat
Associé

Benoît Gillet
Associé

Jean-Philippe Bertin
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

Jean Latorzeff
Associé

A.4.1 COMPTES SOCIAUX AU 31 DÉCEMBRE 2011

Bilan	342
Compte de résultat	344

Notes aux comptes sociaux au 31 décembre 2011..... 346

Note 1	Faits marquants de l'exercice	346
Note 2	Règles et méthodes comptables.....	346
Note 3	Notes relatives au bilan.....	348
Note 4	Notes relatives au compte de résultat	350
Note 5	Autres informations.....	352
Note 6	Tableaux de détail.....	355
Note 7	Liste des filiales et participations.....	362

BILAN**ACTIF**

(en euros)	Notes	31/12/2011		31/12/2010	
		Montant brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	3.1	62.722.163	(3.220.321)	59.501.842	57.709.515
Fonds commercial	3.1	140.208.034	(93.100.000)	47.108.034	140.208.034
Autres immobilisations incorporelles	3.1	2.546.828		2.546.828	
Immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles	3.2	7.004.252	(4.723.565)	2.280.687	2.994.808
Immobilisations financières					
Titres de participations	3.3	1.750.553.197	(77.240.822)	1.673.312.374	1.625.978.089
Créances rattachées à des participations		12.143.636	(5.385.842)	6.757.795	2.836.152
Autres titres immobilisés		1.096.952		1.096.952	1.096.952
Prêts	3.4	91.538.327	(444.534)	91.093.793	105.972.160
Autres immobilisations financières	3.5	3.547.210	(60.000)	3.487.210	3.254.692
Actif immobilisé		2.071.360.599	(184.175.084)	1.887.185.515	1.940.050.402
Stocks et en-cours					
Avances et acomptes versés sur commandes		574.935		574.935	1.949.968
Créances					
Créances clients et comptes rattachés	3.6	9.415.391		9.415.391	8.223.786
Autres créances	3.7	289.115.847	(37.833.315)	251.282.532	384.563.342
Divers					
Valeurs mobilières de placement	3.8	325.025.106		325.025.106	511.801.921
Disponibilités	3.9	788.766		788.766	2.733.022
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance	3.10	1.007.819		1.007.819	775.162
Actif circulant		625.927.864	(37.833.315)	588.094.549	910.047.201
Charges à répartir sur plusieurs exercices	3.11	1.734.915		1.734.915	1.182.970
Total général		2.699.023.378	(222.008.399)	2.477.014.979	2.851.280.573

PASSIF

(en euros)	Notes	31/12/2011	31/12/2010
Capitaux propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 262.010.725)	3.12	262.010.725	259.964.435
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1.760.000.546	1.863.624.025
Réserve légale		25.996.444	21.035.924
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		(27.401.005)	212.397.179
Provisions réglementées		523.860	392.895
Capitaux propres		2.021.130.569	2.357.414.457
Provisions			
Provisions pour risques	3.13	24.670.709	12.554.077
Provisions pour charges	3.13		
Provisions pour risques et charges		24.670.709	12.554.077
Dettes financières			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3.14	3.459.788	235.357.807
Emprunts, dettes financières divers	3.15	396.172.164	208.072.734
Dettes d'exploitation			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		14.797.710	12.752.177
Dettes fiscales et sociales	3.16	14.015.681	23.098.243
Dettes diverses			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		14.678	17.003
Autres dettes	3.17	2.680.680	1.917.805
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance		73.000	96.269
Dettes		431.213.701	481.312.038
Total général		2.477.014.979	2.851.280.573
Résultat de l'exercice (en centimes)		(27.401.005,33)	
Total du bilan (en centimes)		2.477.014.979,16	

COMPTE DE RÉSULTAT

(en euros)	France	Exportation	Notes	31/12/2011	31/12/2010
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	72.405.427	1.601.766		74.007.193	65.247.937
Chiffre d'affaires net	72.405.427	1.601.766		74.007.193	65.247.937
Production stockée					
Production immobilisée				342.953	
Subventions d'exploitation					8.575
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				555.802	266.202
Autres produits				111.474	19.724
Produits d'exploitation			4.1	75.017.422	65.542.437
Achats de matières premières et autres approvisionnements				(35.668)	(27.016)
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)					
Autres achats et charges externes				(52.196.086)	(40.770.136)
Impôts, taxes et versements assimilés				(2.521.668)	(1.928.419)
Salaires et traitements				(20.162.468)	(18.168.914)
Charges sociales				(10.171.313)	(9.201.590)
Dotations d'exploitation					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements				(1.783.868)	(1.226.076)
Sur immobilisations : dotations aux provisions					
Sur actif circulant : dotations aux provisions					
Pour risques et charges : dotations aux provisions					(370.000)
Autres charges				(308.042)	(239.584)
Charges d'exploitation			4.2	(87.179.114)	(71.931.734)
Résultat d'exploitation				(12.161.692)	(6.389.296)
Opérations en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée					
Perte supportée ou bénéfice transféré					
Produits financiers					
Produits financiers de participations				106.629.022	137.540.932
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				2.885.394	2.593.979
Autres intérêts et produits assimilés				12.370.185	12.313.805
Reprises sur provisions et transferts de charges				22.847.365	105.705.637
Différences positives de change				688	1.510
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				5.469.233	3.905.738
Produits financiers			4.3	150.201.887	262.061.601
Dotations financières aux amortissements et provisions				(177.400.792)	(27.946.109)
Intérêts et charges assimilés				(21.041.971)	(26.426.726)
Différences négatives de change				(2.648)	(98)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					(55.911)
Charges financières			4.4	(198.445.411)	(54.428.844)
Résultat financier				(48.243.524)	207.632.757
Résultat courant avant impôts				(60.405.216)	201.243.460

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)

(en euros)	Notes	31/12/2011	31/12/2010
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital		305.600	3.228.389
Reprises sur provisions et transferts de charges		23.730.759	2.767.564
Produits exceptionnels		24.036.359	5.995.953
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		(54.335)	(12.167)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		(24.492.295)	(8.662.056)
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		(438.965)	(130.965)
Charges exceptionnelles		(24.985.595)	(8.805.188)
Resultat exceptionnel	4.5	(949.236)	(2.809.235)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices	4.6	33.953.447	13.962.954
Total des produits		249.255.668	333.599.991
Total des charges		(276.656.673)	(121.202.812)
Bénéfice ou (perte)		(27.401.005)	212.397.179

Notes aux comptes sociaux au 31 décembre 2011

Annexe au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2011 dont le total est 2.477.014.979 euros et au compte de résultat se soldant par un résultat de -27.401.005 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2011.

Les notes et tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

La société Nexity est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris.

Note 1 Faits marquants de l'exercice

L'année 2011 a été marquée par les événements suivants :

Financement

- Diminution des utilisations de crédit au 1^{er} trimestre 2011 : remboursement par anticipation du crédit Natixis pour 24,5 millions d'euros et remboursement du tirage de 210,5 millions d'euros sur le crédit Palatine.
- Renégociation du crédit Palatine pour le transformer en ouverture de crédit, suivie d'une prorogation de 18 mois de son échéance, soit jusqu'au 31 décembre 2014. Cette ligne de crédit de 200 millions d'euros au 31 décembre 2011, (puis 170 millions d'euros à compter de mai 2012) n'était pas utilisée au 31 décembre 2011.

Païement de dividendes

Après le versement d'un dividende de 2 euros par action en mai 2011, distribution d'un dividende exceptionnel de 4 euros par action en septembre 2011. La Société a ainsi versé 313,6 millions d'euros à ses actionnaires au cours de l'exercice 2011.

Filiales et participations

Des dotations financières nettes à hauteur de 155,1 millions d'euros ont été constatées au 31 décembre 2011 correspondant aux quotes-parts de situation nette détenues et aux évaluations induites par les perspectives de résultat des filiales. Principalement, ces dépréciations sont relatives aux activités du pôle Services et Réseaux.

Note 2 Règles et méthodes comptables

2.1 Principes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 99-03 du Comité de Réglementation Comptable homologué par arrêté ministériel du 22 juin 1999 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général de 1982.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

2.2 Changement de méthode

La présentation des comptes annuels ainsi que les méthodes d'évaluation retenues n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

2.3 Utilisation d'estimations

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes annuels, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit notamment de la valorisation des titres de participations et du fonds commercial.

Ces hypothèses, estimations ou appréciations sont établies et revues de manière constante sur la base d'informations ou situations existantes à la date d'établissement des comptes, et en fonction de l'expérience passée ou divers autres facteurs jugés raisonnables. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution différente des hypothèses et des conditions de réalisation.

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2011 ont été réalisées dans un contexte de fortes incertitudes sur les perspectives économiques. L'environnement macroéconomique à fin 2011 est marqué par une croissance faible, voire une récession temporaire, une remontée attendue des taux d'intérêt pour les crédits immobiliers accordés aux particuliers dans un contexte plus général de restriction prévisible des financements bancaires, une volatilité élevée des marchés financiers exacerbée par la crise des dettes souveraines de la zone euro, ainsi que l'incertitude quant à la politique économique et notamment celle du logement qui sera mise en place à l'issue des élections présidentielles et législatives.

2.4 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires hors frais d'acquisition des immobilisations) ou pour leur valeur d'apport. En outre, conformément aux obligations posées par l'instruction BOI 4 I-1-93 (§ 32), le coût d'entrée des biens ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine est ventilé entre valeur brute et amortissements.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie estimée des biens.

Logiciels	1 à 7 ans	Linéaire
Agencements, installations	7 à 9 ans	Linéaire
Matériel de bureau	5 ans	Linéaire
Matériel informatique	3 ans	Dégressif
Mobilier de bureau	8 à 10 ans	Linéaire

2.5 Fonds commercial

Le fonds commercial est constitué des malis techniques de fusion. Ces malis sont affectés de manière extracomptable aux actifs apportés par la société absorbée. Une provision est constatée lorsque la valeur actuelle de l'actif sous-jacent devient inférieure à la valeur cumulée de l'actif sous-jacent et de la quote-part de mali qui lui a été affectée.

2.6 Immobilisations financières

Conformément au règlement CRC n° 2004-06 qui a modifié le traitement comptable des titres à compter du 1^{er} janvier 2005, les titres de participation acquis depuis cette date sont évalués selon les règles d'évaluation du coût d'entrée des actifs. Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition constitué du prix d'achat augmenté des coûts directement attribuables. Les actifs acquis par voie d'apport sont comptabilisés à la valeur figurant dans le traité d'apport.

Une provision est constatée lorsque la valeur actuelle des titres devient inférieure à leur coût de revient. L'écart constaté fait l'objet d'une provision pour dépréciation des titres, puis si nécessaire des créances détenues sur la filiale et enfin d'une provision pour risques.

La valeur actuelle des titres s'apprécie par rapport à la quote-part de capitaux propres détenue, après prise en compte des perspectives de la filiale.

Par dérogation au principe du PCG, les reprises de provisions relatives aux titres de participation sont comptabilisées en résultat exceptionnel en cas de cession de titres, afin que l'intégralité des incidences relatives à la cession soit constatée au niveau du résultat exceptionnel.

2.7 Prêts

Les prêts sont évalués à leur valeur nominale. Ils font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une provision pour dépréciation est constatée lorsqu'une forte probabilité de non-paiement est constatée.

2.8 Autres immobilisations financières

Les actions propres sont comptabilisées à leur prix d'acquisition, hors frais. Si à la clôture de l'exercice, le cours moyen du dernier mois de l'exercice est inférieur à la valeur d'acquisition, l'écart fait l'objet d'une provision pour dépréciation financière. Les plus- ou moins-values de cession sont comptabilisées en résultat exceptionnel suivant la méthode FIFO (*First In – First Out*).

Par dérogation au principe du PCG, les reprises de provisions relatives aux actions propres sont comptabilisées en résultat exceptionnel en cas de cession de titres, afin que l'intégralité des incidences relatives à la cession soit constatée au niveau du résultat exceptionnel.

2.9 Créances clients et comptes rattachés

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une provision pour dépréciation est constatée lorsqu'une forte probabilité de non-paiement est constatée.

2.10 Autres créances

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont analysées individuellement et dépréciées le cas échéant.

Les créances acquises ou apportées pour une valeur décotée sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou d'apport. L'écart entre la valeur nominale et la valeur d'acquisition ou d'apport n'est comptabilisé en profit qu'après encaissement d'un excédent par rapport au montant inscrit au bilan. Le risque d'irrécouvrabilité ne donne lieu à la constatation d'une provision que si la perte par rapport au nominal de la créance excède le montant de la décote.

Les créances sur les filiales indirectes ne font pas l'objet de dépréciation lorsque les risques relatifs à ces filiales sont appréhendés dans les comptes de leurs sociétés mères directes.

2.11 Valeurs mobilières de placement

Elles sont comptabilisées au coût d'acquisition. Si à la clôture de l'exercice, la valeur liquidative est inférieure à la valeur d'acquisition, l'écart fait l'objet d'une provision pour dépréciation financière. Les plus- ou moins-values de cession sont comptabilisées en résultat financier suivant la méthode FIFO (*First In – First Out*).

2.12. Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les commissions bancaires et frais divers versés dans le cadre de la mise en place de crédit sont étalés en charges financières sur la durée de l'emprunt. Lorsque le crédit est remboursé par anticipation, ces commissions et frais sont soldés dans le résultat financier de l'exercice de remboursement.

2.13 Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation en application du règlement CRC n° 2000-06 sur les passifs. En fin d'exercice, cette estimation est faite en fonction des informations connues à la date d'établissement des comptes.

Note 3 Notes relatives au bilan

3.1 Immobilisations incorporelles

Ce poste est constitué :

- du mali technique provenant de la transmission universelle de patrimoine de GCE Immobilier pour 140,2 millions d'euros. Celui-ci est affecté intégralement aux titres de participation apportés par GCE Immobilier et a fait l'objet d'une dépréciation à hauteur de 93,1 millions d'euros dans les comptes 2011 ;
- de la marque Nexity pour 56,4 millions d'euros ;
- de divers logiciels utilisés dans le Groupe pour 3,1 millions d'euros nets d'amortissements ; et
- des autres immobilisations incorporelles, constituées des dépenses liées aux projets informatiques en cours de développement pour 2,5 millions d'euros.

3.2 Immobilisations corporelles

Elles correspondent essentiellement aux agencements, installations du siège de la Société, du mobilier de bureau et du matériel informatique qui peuvent être utilisés par d'autres filiales du Groupe.

3.3 Titres de participations

Ce poste comprend les titres des principales filiales opérationnelles du Groupe.

3.4 Prêts

Ce poste est essentiellement constitué de prêts consentis à des filiales et participations. Il comprend notamment un prêt moyen terme de 90 millions d'euros accordé à Nexity Lamy. Ce prêt à échéance 2017 est remboursable à hauteur de 15 millions d'euros par an.

3.5 Autres immobilisations financières

Ce poste est constitué des moyens alloués à l'intermédiaire financier en charge de la gestion du contrat de liquidité de l'action Nexity sur le marché boursier : il est constitué d'actions propres et de SICAV monétaires et trésorerie non disponible.

3.6 Créances clients et comptes rattachés

Elles sont principalement constituées de créances intragroupe liées aux facturations des produits d'exploitation.

3.7 Autres créances

Ce poste comprend essentiellement :

- des avances en comptes courants financiers accordées aux filiales directes ou indirectes dans le cadre de la centralisation de trésorerie du Groupe ;
- des quotes-parts de bénéfices à recevoir ;
- des créances fiscales de TVA et d'impôt sur les sociétés ;
- des comptes courants d'intégration fiscale ; et
- des indemnités d'immobilisation versées dans le cadre de promesses de vente pour la future réalisation d'opérations immobilières.

3.8 Valeurs mobilières de placement

Ce poste est principalement constitué de comptes bancaires rémunérés, de SICAV et de fonds communs de placement.

3.9 Disponibilités

Elles sont constituées principalement du solde des comptes courants et des intérêts courus bancaires.

3.10 Charges constatées d'avance

Elles se composent des primes versées sur instruments financiers à hauteur de 0,1 million d'euros étalées sur la durée des contrats ainsi que de frais relatifs à l'exercice suivant pour un montant de 0,9 million d'euros.

3.11 Charges à répartir

Elles correspondent aux commissions versées lors de la mise en place des crédits bancaires en cours et étalées sur la durée du contrat.

3.12 Capital social

Au 31 décembre 2011, le capital de la Société est composé de 52.402.145 actions au nominal de 5 euros contre 51.992.887 actions au 31 décembre 2010. Le capital a augmenté de 409.258 actions suite aux événements suivants :

- attribution gratuite de 224.300 actions à des salariés et mandataires de la société mère et de sociétés liées ;
- levée de 48.190 options de souscription d'actions ; et
- augmentation de capital réservée aux salariés pour 136.768 actions.

3.13 Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges couvrent principalement des risques portés par les filiales de promotion immobilière du Groupe.

3.14 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Ce poste est essentiellement constitué des capitaux restant dus sur les tirages des crédits et des intérêts courus selon le détail présenté ci-dessous :

au 31 décembre 2011 (en millions d'euros)	Autorisations	Utilisations	Échéance
Crédit corporate Palatine	200,0	–	31 décembre 2014
Intérêts courus		0,6	
Découvert		2,9	
TOTAL	200,0	3,5	

3.15 Emprunts et dettes financières divers

Ce poste est essentiellement constitué des avances en comptes courants financiers accordées par les filiales directes et indirectes dans le cadre de la centralisation de la trésorerie du Groupe, des sommes dues aux filiales dans le cadre de l'intégration fiscale du Groupe et des quotes-parts de pertes à payer.

3.16 Dettes fiscales et sociales

Elles sont constituées des dettes envers le Trésor public et les organismes sociaux.

3.17 Autres dettes

Elles sont essentiellement constituées de sommes dues à des créiteurs divers.

Note 4 Notes relatives au compte de résultat

4.1 Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation, d'un montant total de 75,0 millions d'euros (contre 65,5 millions d'euros en 2010), représentent principalement :

- les redevances liées à l'utilisation de la marque Nexity et les honoraires d'assistance facturés aux filiales du Groupe pour 34,3 millions d'euros ;
- les redevances informatiques pour 16,0 millions d'euros ;
- les loyers de sous-locations et prestations liées aux bureaux occupés par les filiales du Groupe à Paris et La Défense pour 13,7 millions d'euros ;
- la mise à disposition de personnel aux filiales pour 5,9 millions d'euros ;
- la refacturation d'autres frais de fonctionnement du Groupe aux filiales pour 4,1 millions d'euros ; et
- les reprises de provisions pour risques et charges et autres produits pour 1,0 million d'euros.

4.2 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation, d'un montant total de 87,2 millions d'euros (contre 71,9 millions d'euros en 2010), comprennent essentiellement :

- les salaires et charges sociales pour 30,3 millions d'euros ;
- les loyers et charges locatives pour 14,7 millions d'euros ;
- les honoraires pour 15,3 millions d'euros ; et
- les autres frais généraux pour 26,9 millions d'euros.

4.3 Produits financiers

D'un montant total de 150,2 millions d'euros (contre 262,1 millions d'euros en 2010), ils concernent principalement :

- les dividendes et quotes-parts de résultat reçus pour 106,7 millions d'euros ;
- les reprises de provisions pour situations nettes négatives des filiales et remboursements obtenus sur prêts et comptes courants décotés pour 22,8 millions d'euros ;
- les intérêts des comptes courants financiers et des prêts aux filiales pour 15,2 millions d'euros ; et
- les produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement pour 5,5 millions d'euros.

4.4 Charges financières

Elles s'élèvent à 198,4 millions d'euros (contre 54,4 millions d'euros en 2010) et sont essentiellement constituées :

- des quotes-parts de pertes des filiales et provisions sur titres de participation, sur comptes courants et sur situations nettes négatives des filiales pour 182,6 millions d'euros ;
- des intérêts des comptes courants des filiales pour 2,4 millions d'euros ;
- des intérêts et commissions sur crédits bancaires pour 7,7 millions d'euros ; et
- des subventions et abandons de créances accordées pour 5,7 millions d'euros.

4.5 Produits et charges exceptionnels

Le résultat exceptionnel qui s'élève à -0,9 million d'euros tient principalement compte des moins-values nettes liées à la cession des titres Nexity Commerces et Geprim à des sociétés du Groupe et des reprises de provisions sur titres de ces filiales.

4.6 Impôt sur les bénéfices

Le produit sur la ligne "Impôts sur les bénéfices" de 33,9 millions d'euros (contre 13,9 millions d'euros en 2010) est principalement constitué de la somme des impôts sur les bénéfices et contribution sociale de chacune des filiales intégrées sous déduction de l'impôt sur les bénéfices calculé pour l'ensemble du Groupe.

Le principe du Groupe est que l'option d'intégration au Groupe soit financièrement neutre pour chacune des filiales membres pendant la période d'intégration.

Note 5 Autres informations**5.1 Engagements hors bilan****5.1.1 Engagements donnés***Liés à l'exploitation courante des filiales du Groupe*

En tant que société mère du groupe Nexity, la Société garantit ou contre-garantit certains des engagements pris par ses filiales dans le cadre normal de leurs activités.

(en milliers d'euros)	31/12/2011	31/12/2010
Garanties de paiement solde prix VEFA ou CPI	1.200	1.361
Garanties financières d'achèvement	21.397	20.547
Indemnités d'immobilisation	1.400	1.370
Autres garanties sur opérations immobilières	122.153	63.810
Garanties sur emprunts	6	6.967
Garanties de passif	80.000	80.000
Autres engagements	604	3.362
TOTAL	226.760	177.417

Autres engagements donnés

Dans le cadre de la cession de Coteba Management intervenue en 2003, Nexity a consenti une garantie de passif à hauteur de 9 millions d'euros.

Dans le cadre du crédit corporate Palatine de 200 millions d'euros non utilisé au 31 décembre 2011, Nexity a nanti au profit de la banque les actions Nexity Lamy et Iselection.

Dans le cadre des conventions d'intégration fiscale, le montant des déficits fiscaux susceptibles d'être utilisés par les filiales intégrées représenterait une charge d'impôt de 53,3 millions d'euros pour la Société.

5.1.2 Engagements reçus

La Société n'a pas reçu d'engagements hors bilan significatifs.

5.1.3 Autres engagements

Dans le cadre du rapprochement des activités de services immobiliers aux entreprises de Nexity avec celles de La Française AM, qui s'est traduit par des opérations d'apports de ces activités, au sein d'une structure commune détenue à 75,36 % par le Groupe, et 24,64 % par La Française AM, Nexity a reçu une garantie de passif à hauteur de 10 millions d'euros. Réciproquement, Nexity a consenti une garantie de passif à hauteur de 10 millions d'euros.

Afin de se couvrir contre une hausse des taux d'intérêt, la Société a contracté divers contrats de type "Tunnel" lui garantissant un Euribor 3 mois entre 2 % et 5,10 %. Au 31 décembre 2011, ces contrats portent sur un montant notionnel de 179,7 millions d'euros. La juste valeur de ces contrats est estimée à 5,4 millions d'euros en faveur de la banque.

5.1.4 Engagements envers le personnel

- Retraite

Les engagements de retraites et de jubilés (médailles du travail) s'établissent à 1,4 million d'euros.

Les principales hypothèses de calcul des avantages du personnel reposent sur un âge de départ à la retraite de 62 ans pour les non-cadres et 64 ans pour les cadres, à l'initiative du salarié, un taux de turnover moyen de 10 % et un taux de charges sociales de 45 %. La table de mortalité utilisée est celle de l'INSEE 2006, le taux d'actualisation à la fin de l'année est de 4,25 % et l'augmentation des salaires de fin d'année de 2,50 %.

- Droit individuel à la formation

En application de la loi n° 2004-391 du 4 mai 2004 relative à la formation professionnelle et de l'accord de branche promotion construction correspondant du 10 novembre 2005, les salariés bénéficient d'un droit individuel à la formation d'une durée de 20 heures par an, cumulable sur une durée de 6 ans. Au terme de cette durée et à défaut de son utilisation en tout ou partie, le droit individuel à la formation est plafonné à 120 heures. Ces droits peuvent être utilisés pendant le temps de travail en cas d'accord écrit entre l'entreprise et le salarié.

En fin d'exercice, le nombre d'heures accumulées au titre du droit individuel à la formation est de 16.650.

5.2 Effectif

En 2011, l'effectif moyen de la Société est de 209 personnes.

5.3 Rémunérations des mandataires sociaux

La rémunération des mandataires sociaux de Nexity s'est élevée à 2.920 milliers d'euros en 2011.

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration s'élève à 280 milliers d'euros au titre de l'exercice 2011.

5.4 Plans de stock-options et actions gratuites

Au cours de l'exercice, 529.139 nouvelles actions gratuites ont été attribuées. À la clôture de l'exercice, le nombre d'options et d'actions gratuites attribuées non encore exercées et restant exerçables s'élève, tous plans confondus, à 1.946.076 options de souscriptions et actions gratuites.

Le tableau suivant synthétise les plans en cours à la clôture :

Plans Nexity	Nombre d'options ou actions				Échéance normale (sauf si exercice anticipé)
	attribuées	annulées	exercées	attribuées, non annulées et non exercées	
Plans octobre et décembre 2004	777.293	125.382	651.911	–	à partir d'octobre 2008
Plan octobre 2005 ⁽¹⁾	221.638	53.612	–	168.026	à partir d'octobre 2009
Plan janvier 2008	369.500	185.700	183.800	–	à partir du 1 ^{er} trimestre 2011
Plan avril 2008	139.500	99.000	40.500	–	à partir du 2 ^e trimestre 2011
Plan décembre 2008	373.000	76.800	–	296.200	à partir du 1 ^{er} trimestre 2012
Plan mai 2009	158.000	17.500	–	140.500	à partir du 1 ^{er} trimestre 2012
Plan décembre 2009	271.000	27.000	–	244.000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2013
Plan mai 2010	263.500	15.500	–	248.000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2013
Plan décembre 2010	344.000	9.000	–	335.000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2014
Plan mai 2011	173.000	2.000	–	171.000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2014
Plan octobre 2011	356.139	12.789	–	343.350	à partir du 4 ^e trimestre 2013
Total plans Nexity	3.446.570	624.283	876.211	1.946.076	

(1) Après ajustement des droits des stock-optionnaires suite à la distribution de réserves votée à l'AG du 23 septembre 2011.

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 11 juillet 2012 pour attribuer 1 % du capital en actions gratuites (acquises au terme d'une période minimale d'au moins deux ans en fonction de la réalisation de certains objectifs). 356.139 actions gratuites ont déjà été attribuées dans le cadre de cette autorisation.

En cas d'exercice de toutes les options et actions gratuites attribuées et attribuables, la dilution potentielle maximale ressortirait à 3,9 %.

La valeur des actions retenue comme assiette de la contribution sociale est la juste valeur des actions (estimée pour l'établissement des comptes consolidés pour les sociétés appliquant les normes comptables internationales).

5.5 Actions propres

(en nombre d'actions)	Autorisations	Détention
Position au 31 décembre 2010	5.199.289	–
Achat d'actions :		
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 11 mai 2011	10 % du capital ajusté en fonction de son évolution	55.000
Position au 31 décembre 2011	5.240.215	55.000

Au cours de l'exercice, la Société a acquis 385.147 actions et en a cédé 330.147.

5.6 Intégration fiscale

La Société a opté en tant que société mère pour le régime de l'intégration fiscale, prévu aux dispositions de l'article 223A du CGI. En conséquence, la Société se constitue comme seule redevable de l'impôt sur les sociétés de l'ensemble du Groupe fiscal intégré.

5.7 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes pour la certification des comptes sociaux 2011 s'élèvent à 61 milliers d'euros.

5.8 Société consolidante

La Société est consolidée suivant la méthode de l'intégration globale dans les comptes de BPCE, Société Anonyme au capital de 467.226.960,00 euros immatriculée sous le numéro RCS 493 455 042 dont le siège social est situé 50, avenue Pierre Mendès-France – 75013 Paris.

5.9 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2011 et le Conseil d'administration du 21 février 2012 arrêtant les comptes au 31 décembre 2011.

Note 6 Tableaux de détail

6.1 Immobilisations

(en euros)	Début d'exercice	Augmentations		Cession, remboursement	Fin d'exercice
		Acquisitions créations	Apports, fusions		
Concessions, brevets et droits similaires	60.267.080	2.455.083			62.722.163
Fonds commercial	140.208.034				140.208.034
Autres immobilisations incorporelles		2.546.828			2.546.828
Immobilisations incorporelles	200.475.114	5.001.911	–	–	205.477.025
Installations générales, agencements, aménagements	4.104.177	130.983			4.235.160
Matériel de transport	3.887				3.887
Matériel de bureau, informatique, mobilier	2.489.198	276.007			2.765.205
Immobilisations corporelles	6.597.262	406.990	–	–	7.004.252
Autres participations	1.698.977.251	75.778.788		(24.202.843)	1.750.553.196
Créances rattachées à des participations	6.299.241	26.199.595		(20.355.199)	12.143.637
Autres titres immobilisés	1.096.952				1.096.952
Prêts	106.416.694	4.520.066		(19.398.433)	91.538.327
Autres immobilisations financières	354.971	13.701.486		(10.509.247)	3.547.210
Immobilisations financières	1.813.145.109	120.199.935	–	(74.465.722)	1.858.879.322
Total général	2.020.217.484	125.608.836	–	(74.465.722)	2.071.360.598

6.2 Amortissements

6.2.1 Mouvements de la période

(en euros)	Début d'exercice	Augmentations Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Concessions, brevets et droits similaires	2.502.858	662.268		3.165.126
Autres immobilisations incorporelles	54.707	488		55.195
Immobilisations incorporelles	2.557.565	662.757	–	3.220.321
Installations générales, agencements	1.992.222	797.007		2.789.229
Matériel de transport	1.483	1.296		2.779
Matériel de bureau, informatique, mobilier	1.608.749	322.808		1.931.557
Immobilisations corporelles	3.602.454	1.121.111	–	4.723.565
Total général	6.160.018	1.783.868	–	7.943.885

6.2.2 Ventilation des dotations

(en euros)	Augmentations Dotations	Linéaires	Dégressifs	Exceptionnels
Concessions, brevets et droits similaires	662.268	662.268		
Autres immobilisations incorporelles	488	488		
Immobilisations incorporelles	662.757	662.757	–	–
Installations générales, agencements	797.007	797.007		
Matériel de transport	1.296	1.296		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	322.808	278.479	44.329	
Immobilisations corporelles	1.121.111	1.076.782	44.329	–
Total général	1.783.868	1.739.539	44.329	–

6.2.3 Charges à répartir sur plusieurs exercices

(en euros)	Début d'exercice	Augmentations Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler	1.182.970	1.245.000 (693.055)	1.734.915

6.3 Provisions

6.3.1 Mouvements de la période

(en euros)	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Amortissement dérogatoires	392.895	130.965		523.860
Provisions réglementées	392.895	130.965	–	523.860
Provisions pour litiges	371.423		(144.500)	226.923
Autres provisions pour risques et charges	12.182.654	21.657.829	(9.396.697)	24.443.786
Provisions risques et charges	12.554.077	21.657.829	(9.541.197)	24.670.709
Provisions sur immobilisations incorporelles		93.100.000		93.100.000
Provisions sur titres de participation	72.999.162	31.267.601	(27.025.941)	77.240.822
Provisions sur créances rattachées à des participations	3.463.089	2.290.753	(368.000)	5.385.842
Provision sur prêts	444.534			444.534
Provisions sur autres immobilisations financières		60.000		60.000
Autres provisions pour dépréciation	18.055.246	28.639.554	(8.861.486)	37.833.315
Provisions pour dépréciation	94.962.031	155.357.908	(36.255.427)	214.064.512
Total général	107.909.003	177.146.702	(45.796.624)	239.259.080
Dotations et reprises d'exploitation			(463.500)	
Dotations et reprises financières		176.707.738	(21.602.365)	
Dotations et reprises exceptionnelles		438.964	(23.730.759)	

6.3.2 Détail des provisions pour risques et charges

(en euros)	Début d'exercice	Augmentations		Diminutions		Fin d'exercice
		Dotations de l'exercice	Provision utilisée	Provision non utilisée		
Provisions pour litiges	371.423		(137.500)	(7.000)		226.923
Autres provisions pour risques et charges	12.182.654	21.657.829	(9.396.697)			24.443.786
Provisions pour risques et charges	12.554.077	21.657.829	(9.534.197)	(7.000)		24.670.709

Les dotations de l'exercice correspondent pour l'essentiel à des provisions pour situations nettes négatives de certaines filiales.

6.4 État des créances

(en euros)	Montant brut	Échéancier	
		1 an au plus	Plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	12.143.636	12.143.636	
Prêts	91.538.327	16.538.327	75.000.000
Autres immobilisations financières	3.547.210	3.547.210	
Autres créances clients	9.415.391	9.415.391	
Personnel et comptes rattachés	18.468	18.468	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	25.463	25.463	
État, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	6.390.467	6.390.467	
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2.390.473	2.390.473	
Groupe et associés	276.246.513	276.246.513	
Débiteurs divers	4.044.464	4.044.464	
Charges constatées d'avance	1.007.819	1.007.819	
Total général	406.768.231	331.768.231	75.000.000
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	1.641.895		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	16.626.311		

6.5 État des dettes

(en euros)	Montant brut	Échéancier		
		1 an au plus	Plus d'1 an, moins de 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	3.459.788	3.459.788		
Emprunts et dettes financières divers	19.748	19.748		
Fournisseurs et comptes rattachés	14.797.710	14.797.710		
Personnel et comptes rattachés	6.417.810	6.417.810		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4.230.185	4.230.185		
État : taxe sur la valeur ajoutée	1.530.159	1.530.159		
État : autres impôts, taxes et assimilés	1.837.527	1.837.527		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	14.678	14.678		
Groupe et associés	396.174.604	396.174.604		
Autres dettes	2.658.492	2.658.492		
Produits constatés d'avance	73.000	73.000		
Total général	431.213.701	431.213.701	-	-
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	235.154.163			

6.6 Éléments relevant de plusieurs postes des états financiers

(en euros)	Entreprises liées	Participations	Dettes
Actif immobilisé			
Participations	1.743.975.912	5.714.294	
Créances rattachées à des participations	12.143.636		
Prêts	91.024.200	191.347	
Autres titres immobilisés		1.096.952	
Actif circulant			
Créances clients et comptes rattachés	8.855.596	40.793	
Autres créances	275.214.742	1.039.392	
Dettes			
Emprunts et dettes financières divers	384.998.351	515.383	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2.513.250		
Dettes sur immobilisations	104		
Autres dettes	10.579.026	66.441	
Compte de résultat			
Produits financiers de participations	104.121.449	2.478.080	
Autres intérêts et produits financiers	15.092.274	156.143	
Intérêts et charges assimilées	(13.327.244)	(14.070)	
<i>(dont quote-part de pertes : 5.231.230)</i>			

6.7 Variation des capitaux propres

(en euros)	Début d'exercice	Affectation résultat	Distribution	Mouvement sur le capital	Dotations	Résultat de l'exercice	Fin d'exercice
Capital social	259.964.435			2.046.290			262.010.725
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1.863.624.025		(106.157.695)	2.534.216			1.760.000.546
Réserve légale	21.035.924	4.960.520					25.996.444
Autres réserves							–
Report à nouveau		207.436.659	(207.436.659)				–
Résultat de l'exercice	212.397.179	(212.397.179)				(27.401.005)	(27.401.005)
Provisions réglementées	392.895				130.965		523.860
Capitaux propres	2.357.414.457	–	(313.594.354)	4.580.506	130.965	(27.401.005)	2.021.130.569

6.8 Détail des charges à payer

(en euros)	Fin d'exercice
Dettes fournisseurs comptes rattachés	11.062.054
Fournisseurs – Factures non parvenues	10.865.991
Fournisseurs – Factures non parvenues Groupe	196.063
Dettes fiscales et sociales	10.279.294
Dettes provisionnées pour congés à payer	1.523.225
Autres charges personnel à payer	4.816.943
Organismes sociaux – Charges sociales/Congés à payer	685.451
Organismes sociaux – Charges à payer	1.790.485
État – Autres charges à payer	1.463.190
Autres dettes	2.182.750
Charges à payer hors Groupe	2.182.750
Intérêts courus sur découvert	569.961
Intérêts courus à payer	569.961
Total des charges à payer	24.094.059

6.9 Détail des produits à recevoir

(en euros)	Fin d'exercice
Autres immobilisations financières	930.541
Intérêts courus sur obligations convertibles	171.347
Intérêts courus sur prêts au personnel	4.530
Intérêts courus sur prêts Groupe	754.664
Clients et comptes rattachés	4.025.467
Clients – Factures à établir	108.739
Clients – Factures à établir Groupe	3.916.728
Autres créances	25.369
Organismes sociaux – Produits à recevoir	2.597
Indemnités journalières de Sécurité sociale	22.866
Produits à recevoir hors Groupe	(94)
Valeurs mobilières de placement	191.347
Intérêts courus sur obligations convertibles	191.347
Banques, établissements financiers	768.977
Intérêts courus à recevoir	768.977
Total des produits à recevoir	5.941.701

6.10 Situation fiscale différée et latente

(en euros)	Fin d'exercice
Total accroissements	-
Impôt payé d'avance sur provisions et charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante) :	53.921.296
Situation fiscale différée nette	(53.921.296)
Impôt dû sur : Plus-values différées	18.798.120
Situation fiscale latente nette	18.798.120

Note 7 Liste des filiales et participations

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
(en milliers d'euros)					
1 - Filiales (plus de 50%)					
NEXITY LOGEMENT	6.562	100,00%	969.558	0	5.666
1, terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	271.276	85,302	969.558	0	84.420
SAGGEL HOLDING	316	100,00%	72.609	3.395	2.116
10, rue Marc Bloch – 92110 Clichy	30.627	0	66.500	0	24.679
NEXITY FRANCHISES	37	100,00%	4.888	35.251	0
1, terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	(15.201)	0	0	0	(11.919)
NEXITY PARTICIPATIONS	80.000	100,00%	80.000	96.963	0
1, terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	24.588	0	80.000	0	20.373
NEXITY LAMY	219.388	100,00%	258.632	143.405	221.117
10, rue Marc Bloch – 92110 Clichy	(15.538)	0	258.632	0	(21.091)
GCE SERVICES IMMOBILIERS	200	100,00%	36.000	0	0
1, terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	35.049	0	36.000	0	3.118
NEXITY SOLUTIONS	37	100,00%	21.037	1.019	4.196
1, terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	(2.007)	0	1.249	0	(3.219)
NEXIMMO 53	37	100,00%	2.837	1.381	0
1, terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	(505)	0	0	0	(505)
NEXIMMO 67	8.537	100,00%	8.537	3.060	0
1, terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	(930)	0	8.537	0	(924)
NEXIVILLE 2	26.037	100,00%	26.037	6.767	0
1, terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	(1.607)	0	24.430	10.000	(1.262)
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	150	99,62%	19.490	0	15.331
1, terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	(6.967)	0	0	0	(6.967)
ISELECTION	2.578	100,00%	154.688	498	39.333
400, promenade des Anglais – 06600 Nice	25.579	0	154.688	1	3.131
NEXIMMO 39	88.016	64,15%	61.374	910	0
1, terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	(18.157)	2.654	44.774	0	(20.090)
NEXITY BELGIUM	16.062	99,99%	16.062	0	403
53-55, rue Vilain XIII – 1000 Bruxelles Belgique	5.950	0	16.062	0	(1.755)
2 – Participations (10 à 50%)					
ÆGIDE	3.781	33,62%	5.671	0	NC
42, avenue Raymond Poincaré – 75116 Paris	NC	337	5.671	0	NC

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
3 - Filiales non reprises § 1					
Françaises			11.002	30.651 ⁽²⁾	
		14.900 ⁽¹⁾	7.034	194.070 ⁽³⁾	
Étrangères			1.225	67.252 ⁽⁴⁾	
		910	557	16.943 ⁽⁵⁾	
4 - Participations non reprises § 2					
Françaises			45	183	
		2.000 ⁽⁶⁾	28	0	
5 - Autres titres (moins de 10%)					
Françaises			863	0	
			863	0	
6 - Renseignements globaux					
Filiales françaises			1.726.688	220.032	
		102.856	1.650.152	204.071	
Filiales étrangères			17.287	67.252	
		910	16.599	16.943	
Participations dans sociétés françaises			6.579	183	
		2.337	6.562	0	

(1) Dont dividendes encaissés : Neximmo 44 : 10.000 / Neximmo 47 : 2.400 / Neximmo 34 : 1.400 / Terrains du midi : 498.

(2) Dont Neximmo 42 : 8.301 / Nexity Reim : 3.659 / Neximmo 59 : 3.344 / Sari Investissement : 3 485 / Neximmo 52 : 2.910 / Villes et Projets : 2.590 / Nexim 5 : 2.023 / Neximmo 38 : 1.829.

(3) Dont garantie de passif Delcis : 80.000 / Neximmo 51 : 58.001 / Neximmo 42 : 28.162 / Neximmo 46 : 23.706 / Nexiville 1 : 3.201.

(4) Dont Domus sorolla : 10.642 / Nexity Torino San Carlo : 10.149 / Nexity Torino Bertolla : 9.168 / Nexity Moncalieri Garis : 7.821 / Nexity Antica Fornace : 5.456 / Nexity Torino Tazzoli : 3.622 / Nexity Rescaldina : 3.418 / Nexity Como Astoria : 2.807.

(5) Dont Nexity Milano Gardone : 6.001 / Nexity Castellaro : 6.001 / Nexibel 6 : 3.000.

(6) Dont Neximmo 5 : 2.000.

NC : Non communiqué.

A.4.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2011

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2011, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Nexity, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2 Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2011 ont été réalisées dans un contexte de fortes incertitudes sur les perspectives économiques et des contextes de marchés immobiliers français incertains. Ces conditions sont décrites dans la note 2.3 de l'annexe des comptes annuels.

Dans ce contexte et conformément aux dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés lorsque leur valeur actuelle devient inférieure à leur coût d'acquisition, selon les modalités décrites dans la note 2.6 « Immobilisations financières » de l'annexe des comptes annuels.

Nous nous sommes assurés de la cohérence des éléments pris en considération pour l'estimation de ces valeurs actuelles ainsi que des évaluations qui en résultent.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Courbevoie et Paris La Défense, le 5 avril 2012

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Conseil Audit & Synthèse
Membre du réseau Ernst & Young

Mazars

François Plat
Associé

Benoît Gillet
Associé

Jean-Philippe Bertin
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

Jean Latorzeff
Associé

A.5 TABLE DES CONCORDANCES AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DANS LE RAPPORT DE GESTION

Rapport financier annuel

Le Rapport financier annuel requis en application des articles L.451-1-1 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF et rendant compte des éléments mentionnés ci-après est inclus dans le présent document de référence.

Éléments requis par les articles L.451-1-1 du Code monétaire et financier	Document de référence
Comptes consolidés (normes IFRS)	Annexe 1.1 pages 245 à 310
Comptes sociaux (normes françaises)	Annexe 4.1 pages 341 à 363
Rapport de gestion	Voir table de concordance du Rapport de gestion
Attestation du Responsable du document	Chapitre 1 page 8
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	Annexe 1.2 pages 311 et 312
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	Annexe 4.2 pages 364 et 365
Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	Annexe 1.1, note 31 des États financiers pages 296 et 297

Rapport de gestion du Conseil d'administration

Le Rapport de gestion sur l'exercice 2011 rendant compte des éléments mentionnés ci-après est inclus dans le présent document de référence. Il a été arrêté par le Conseil d'administration de Nexity le 28 mars 2012.

Éléments requis par le Code de commerce, le Code monétaire et financier, le Code général des impôts et le Règlement général de l'AMF	Document de référence
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé (L.225-100 et L.232-1 du Code de commerce)	Section 20.2.3 pages 219 à 222
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe durant l'exercice écoulé (L.225-100-2 et L.233-26 du Code de commerce)	Section 9.1 et 9.2 pages 114 à 135 Section 10.1 à 10.3 pages 144 à 148
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité (L.233-6 du Code de commerce)	Section 9.2 pages 128 à 134
Évolution prévisible et perspectives d'avenir (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	Section 12.2 page 156 Section 13.1 page 158
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	Section 12.1 page 156 Section 20.5 page 224
Activités en matière de recherche et développement (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	Section 6.7 pages 93 à 106 Section 11.1 page 152
Prises de participation ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (L.233-6 du Code de commerce)	Section 9.1.10 page 128
Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité (L.225-100, L.225-102-1 et R.225-105 du Code de commerce)	Section 6.7 pages 93 à 106
Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité (L.225-100, L.225-102-1 et R.225-104 du Code de commerce)	Chapitre 17 pages 194 à 205
Description des principaux risques et incertitudes (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	Chapitre 4 pages 16 à 27

Table des concordances avec les informations requises dans le Rapport financier annuel et dans le Rapport de gestion

Éléments requis par le Code de commerce, le Code monétaire et financier, le Code général des impôts et le Règlement général de l'AMF	Document de référence
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	Section 4.4 pages 24 à 25 Section 10.4 page 149
Exposition du Groupe aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de Commerce)	Section 4.4 pages 24 à 25 Section 10.4 page 149
Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital et utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice (L.225-100 du Code de commerce)	Section 21.1.3.1 pages 228 à 229
Éléments susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L.225-100-3 du Code de commerce)	Chapitre 15 pages 180 à 184 Chapitre 18 pages 212 à 214 Chapitre 21 pages 226 à 234
Participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L.225-102 du Code de commerce)	Section 17.3.3 page 207 Section 18.1.1 page 212
Informations sur les délais de paiement fournisseurs (L.441-6-1 du Code de commerce)	Section 20.2.3.3 page 222
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R.225-102 du Code de commerce)	Section 20.2.2 page 219
Identité des actionnaires détenant plus de 5% ; autocontrôle (L.233-13 du Code de commerce)	Section 18.1.1 et 18.1.2 page 212
État récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société (L.621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du Règlement Général de l'AMF)	Section 14.1.3 page 177
Rémunération totale et avantages de toute nature versés à chaque mandataire social (L.225-102-1 du Code de commerce)	Chapitre 15 pages 180 à 184
Mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L.225-102-1 du Code de commerce)	Section 14.1.1 pages 162 à 175
Informations sur les achats et ventes d'actions propres (L.225-211 du Code de commerce)	Section 21.1.3 pages 226 à 227
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du CGI)	Section 20.3.2 page 223
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels (L.232-6 du Code de commerce)	Annexe 4.1, note 2.2 aux comptes sociaux page 346

Conception et réalisation graphique:  **EURO RSCG C&O**

Ce document a été imprimé sur du papier certifié PEFC fabriqué dans un objectif de protection et de gestion des forêts.



Tour Initiale – 1, terrasse Bellini
92919 Paris-La Défense Cedex
Tél. : 01 71 12 12 12
www.nexity.fr