

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 16 039 755 €

Siège social : 50, Route de la Reine - 92100 Boulogne-Billancourt

722 032 778 R.C.S. Nanterre

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-68 ALINEA 7 DU CODE DE COMMERCE (Exercice clos le 31 décembre 2013)

En application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de Commerce, issu de l'article 117 de la loi de Sécurité Financière du 1^{er} août 2003, Olivier Mitterrand, Président du Conseil de Surveillance de la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS (LNC), rend compte dans le cadre du présent rapport « des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société ».

Le présent rapport concerne LNC et l'ensemble des sociétés entrant dans son périmètre de consolidation.

Il a reçu l'approbation du Conseil de surveillance réuni le 21 mars 2014 (art L225-68 al. 11 du Code de commerce) et sera porté à la connaissance du public dans les conditions prévues par l'article 221-3 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

Comme détaillé au paragraphe 1.3 ci-après, LNC applique les recommandations du Code Middledenext.

1. PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Depuis la décision prise lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 juin 2003, LNC est gérée selon le système de gouvernance « dualiste », avec Directoire et Conseil de Surveillance, tel que régi par les articles L. 225-57 à L. 225-93 du Code de Commerce.

1.1. COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Depuis l'Assemblée Générale du 24 mai 2013 qui a procédé à la nomination d'Olivier MITTERRAND, Geneviève MARTIN et PREMIER INVESTISSEMENT en qualité de nouveaux membres du Conseil de Surveillance pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, et dans le cadre de laquelle, d'une part, les mandats des membres arrivant à échéance n'ont pas été renouvelés, à l'exception de celui de Gérard MARGIOCCHI dont le nouveau mandat de 3 ans expirera à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, et, d'autre part, il a été pris acte de la démission de Louis-David MITTERRAND à effet du 24 mai 2013, le Conseil de Surveillance est composé des 6 membres suivants :

- Olivier MITTERRAND, Président
- Philippe POINDRON, Vice-président
- Patrick BERTIN
- Geneviève MARTIN
- Gérard MARGIOCCHI
- PREMIER INVESTISSEMENT (ayant pour représentante permanente Marie MITTERRAND)

Jusqu'à cette Assemblée Générale du 24 mai 2013, le Conseil de Surveillance était composé des 8 membres suivants :

- Philippe POINDRON, Président
- Pierre FERAUD, Vice-président
- Patrick BERTIN
- Henri GUITELMACHER
- Gérard MARGIOCCHI
- Louis-David MITTERRAND
- Anne-Charlotte ROUSSEAU
- Michèle WILS.

Le mandat de Philippe POINDRON a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 25 mai 2012 pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Le mandat de Patrick BERTIN a été renouvelé par l'Assemblée Générale du 20 mai 2011 pour une durée de 3 ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Chacun des membres a déclaré remplir les conditions légales, réglementaires et statutaires d'exercice du mandat, notamment :

- être propriétaire d'au moins 15 actions comme exigé par l'article 14.IV des statuts ;
- ne pas être frappé par une mesure susceptible de lui interdire l'exercice des fonctions de membre du Conseil de Surveillance d'une société anonyme ;
- satisfaire à la limitation requise par la loi en ce qui concerne le nombre de sièges de membres de Conseil de Surveillance ou de Conseil d'Administration de sociétés anonymes que peut occuper une même personne ;
- satisfaire à la limite d'âge de 75 ans fixée par l'article 14.III des statuts.

Le Conseil de Surveillance comporte 3 membres indépendants.

1.2. ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Président du Conseil de Surveillance est chargé de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. En cas d'empêchement du Président, cette tâche incombe au Vice-président. Les convocations sont adressées au moins une semaine à l'avance accompagnées de tous les projets et autres éléments nécessaires à la bonne information des membres du Conseil de Surveillance concernant les points qui seront discutés et examinés en séance.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige et au moins une fois par trimestre. Le Conseil de Surveillance s'est réuni cinq fois au cours de l'année 2013 et a recueilli la présence moyenne de plus de 87% de ses membres.

Pour la validité des délibérations, la présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance est nécessaire, soit en l'occurrence trois membres. Les décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés, chaque membre disposant d'une voix. Il est établi une feuille de présence qui est signée par les membres du Conseil de Surveillance.

Les délibérations de chaque séance du Conseil sont constatées par des procès-verbaux indiquant le nom des membres présents, excusés ou absents. Ces procès-verbaux sont signés par le Président de séance et au moins un membre du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance, ainsi que toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentées.

Au cours de l'exercice 2013, le Conseil de Surveillance a pris notamment les décisions suivantes :

- autorisation de conventions réglementées
- fixation des rémunérations des membres du Directoire
- autorisation de délivrance de garanties
- fixation d'un plafond global de cautions, avals et garanties pouvant être consentis par le Directoire

Le Conseil de Surveillance a pris connaissance des rapports d'activité trimestriels établis par le Directoire. Il a vérifié et contrôlé les comptes sociaux et consolidés arrêtés au 31/12/2012, et établi les rapports à l'Assemblée Générale relatifs à l'exercice 2012. Il a par ailleurs pris acte des comptes consolidés semestriels au 30/06/2013 arrêtés par le Directoire.

1.3. REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le règlement intérieur du Conseil de Surveillance a été adopté le 19 septembre 2006 et est disponible en copie au siège social. Ce règlement intérieur a été modifié lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 23 mars 2012. La modification a porté sur le fonctionnement du Comité des Rémunérations. Il se réunit désormais au moins une fois par an, et non plus au moins deux fois par an, et toujours autant que nécessaire sur convocation ou à la demande du Président du Conseil de Surveillance.

Le règlement a de nouveau été modifié lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 24 mai 2013, suite aux différents changements intervenus dans la gouvernance de la Société (changement de la présidence du Directoire, renouvellement du Conseil de Surveillance avec une composition désormais resserrée à 6 membres dont 3 nouveaux). A cet occasion, il a notamment été décidé d'adopter le code Middlednext comme référentiel de gouvernance en lieu et place du document établi par l'AFEP MEDEF, et ce, en raison d'une plus grande adaptation de ce code au fonctionnement de la Société, ce code s'adressant spécifiquement aux valeurs petites et moyennes. Dans le prolongement de ce changement de référentiel, le règlement intérieur du Conseil de Surveillance a également été amendé pour ce qui concerne ses dispositions afférentes aux critères d'indépendance des membres du Conseil.

Le règlement intérieur est remis à chaque nouveau membre du Conseil lors de son entrée en fonction.

Le règlement intérieur rappelle les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance, les critères d'indépendance de ses membres et les principes déontologiques applicables.

1.4. COMITES CONSTITUES PAR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

a) Comité d'Audit

La décision de créer un Comité d'Audit a été arrêtée par le Conseil de Surveillance en date du 19 septembre 2006. Le Comité d'Audit est composé de trois membres du Conseil, chacun désigné pour la durée de son mandat de trois ans, et comprend au moins deux membres indépendants.

Le Comité d'Audit élit son Président, lequel est chargé d'en diriger les travaux.

Depuis le 24 mai 2013, ses membres sont :

- Gérard MARGIOCCHI, Président, membre indépendant
- Geneviève MARTIN, membre indépendant
- Olivier MITTERRAND.

Il se réunit au moins deux fois par an et autant que nécessaire à la demande du Président du Conseil de Surveillance. La convocation peut se faire par tous moyens. Le Comité d'Audit s'est réuni trois fois en 2013.

Ce Comité aide le Conseil de Surveillance à veiller à l'exactitude et à la sincérité des comptes sociaux de la Société et des comptes consolidés du groupe, ainsi qu'à la qualité du contrôle interne et de l'information délivrée aux actionnaires et au marché financier. Le Comité d'Audit peut procéder à l'audition des Commissaires aux Comptes et des Directeurs fonctionnels du siège.

Il présente au Conseil de Surveillance ses conclusions lors des séances consacrées à l'examen des comptes semestriels et annuels.

b) Comité des Rémunérations

La décision de créer un Comité des Rémunérations a été arrêtée par le Conseil de Surveillance en date du 19 septembre 2006. Le Comité des Rémunérations est composé de trois membres du Conseil, chacun désigné pour la durée de son mandat de trois ans, et comprend au moins un membre indépendant.

Le Comité des Rémunérations élit son Président qui est chargé d'en diriger les travaux.

Depuis le 24 mai, ses membres sont :

- Olivier MITTERRAND, Président
- Geneviève MARTIN, membre indépendant
- Philippe POINDRON,

Depuis la décision du Conseil de Surveillance du 23 mars 2012 susmentionnée, le Comité des Rémunérations se réunit au moins une fois par an et autant que nécessaire sur convocation ou à la demande du Président du Conseil de Surveillance, la convocation pouvant se faire par tous moyens. Il s'est réuni deux fois en 2013.

Le Comité des Rémunérations a pour mission :

- de formuler des propositions au Conseil de Surveillance sur la rémunération des membres du Directoire;
- et d'examiner les plans d'attribution d'actions, quelle qu'en soit la forme, en faveur des membres du Directoire et des principaux collaborateurs.

1.5. REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément à l'Article L 225-81 alinéa 1 du Code de Commerce, le Président et le Vice-président peuvent percevoir une rémunération spécifique en raison de leur fonction de Président et de Vice-président, laquelle, si elle est perçue, est imposée dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Aucune rémunération spécifique n'a été perçue par le Président et le Vice-président du Conseil de Surveillance en raison de leurs fonctions jusqu'en mai 2013. Depuis le Conseil de Surveillance du 24 mai 2013, le Président du Conseil de Surveillance perçoit une rémunération mensuelle de 10.000 euros en raison de sa fonction.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent recevoir de la Société des rémunérations dues au titre d'un contrat de travail, lorsque celui-ci correspond à un emploi effectif. Aucune rémunération de cette nature n'a été versée au titre de l'exercice 2013.

L'Assemblée Générale peut allouer aux membres du Conseil de Surveillance en rémunération de leur activité, à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle dont le montant est comptabilisé en frais généraux de la Société. Les jetons de présence visent à rémunérer l'assiduité de la participation des membres du Conseil de Surveillance aux réunions du Conseil. L'Assemblée Générale Mixte du 20 mai 2008 a ainsi fixé à 200.000 euros le montant global maximum des jetons de présence que le Conseil de Surveillance peut allouer à ses membres à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2008 et pour chacun des exercices suivants jusqu'à décision nouvelle de l'Assemblée Générale.

Certains membres du Conseil de Surveillance ont par ailleurs perçu au cours de l'exercice 2013 des honoraires en application de conventions soumises à la procédure applicable aux conventions réglementées, conventions qui ont été portées à la connaissance des Commissaires aux Comptes. Les membres du Comité d'Audit et les membres du Comité des Rémunérations ont ainsi perçu des honoraires en rémunération des travaux spécifiques qu'ils effectuent en raison de leurs fonctions. Les honoraires perçus en application des conventions mentionnées sont détaillés au § 11 du rapport de gestion annexé au Document de Référence (DDR) annuel établi par la Société et enregistré auprès de l'AMF.

Aucune autre rémunération ne peut être allouée aux membres du Conseil.

1.6. DIRECTOIRE

a) Nomination des membres du Directoire

Les membres du Directoire en fonction entre le 1^{er} janvier et le 24 mai 2013 ont été :

- Olivier Mitterrand en qualité de Président : nommé à cette fonction le 27 juin 2003, son mandat a été renouvelé le 13 juin 2006, puis le 26 mai 2009 et enfin le 11 mai 2012. Olivier Mitterrand a démissionné de son mandat à effet du 24 mai 2013, à l'issue de l'Assemblée Générale Mixte de la Société.
- Fabrice Desrez en qualité de Directeur Général : nommé en tant que membre du Directoire le 20 décembre 2007 à effet du 1^{er} janvier 2008, son mandat a été renouvelé le 5 novembre 2010 et il a été nommé Directeur Général de la Société par décision du Conseil de Surveillance du 17 décembre 2010. Son mandat a été renouvelé le 11 mai 2012. Il viendra à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.
- Jean Tavernier en qualité de membre : nommé à cette fonction le 12 mars 2008 à compter du 1^{er} juillet 2008, son mandat a été renouvelé le 20 mai 2011 puis le 11 mai 2012. Il viendra à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.
- Ronan Arzel en qualité de membre : nommé à cette fonction le 17 décembre 2010 à compter du 1^{er} janvier 2011. Son mandat a été renouvelé le 11 mai 2012 et viendra à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.
- Moïse Mitterrand en qualité de membre : nommé à cette fonction le 17 décembre 2010 à compter du 1^{er} janvier 2011. Son mandat a été renouvelé le 11 mai 2012 et viendra à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

- Paul-Antoine Lecocq en qualité de membre : nommé à cette fonction le 12 janvier 2012 à compter du 1^{er} janvier 2012. Son mandat a été renouvelé le 11 mai 2012 et viendra à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

A compter du 24 mai 2013, et jusqu'à ce jour, le Directoire n'a pas changé de composition à l'exception de la démission de son Président Olivier Mitterrand, remplacé (à la présidence du Directoire) par Moïse Mitterrand.

Les membres du Directoire disposent tous d'une expérience confirmée dans la profession de promoteur immobilier et la gestion d'entreprise.

b) Organisation des travaux du Directoire

Le Directoire est collégalement investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il les exerce dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi au Conseil de Surveillance et aux Assemblées d'actionnaires.

Toutefois, en application de l'article 13 des statuts, le Directoire doit recueillir l'accord préalable du Conseil de Surveillance pour les actes, opérations et engagements suivants :

- cession d'immeubles;
- cession totale ou partielle de participations (autre que celle du nombre d'actions nécessaires à l'exercice de mandats sociaux dans les filiales);
- et constitution de sûretés, cautions, avals et garanties.

Les membres du Directoire sont autorisés à répartir entre eux les tâches de direction étant entendu que la répartition, si elle intervient, ne peut avoir pour effet de retirer au Directoire son caractère d'organe assurant collégalement la direction de la Société.

Les membres du Directoire établissent un rapport d'activité trimestriel soumis à l'examen du Conseil de Surveillance.

c) Cumul d'un mandat social et d'un contrat de travail

Les recommandations spécifiques MIDDLENEXT sur les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux des sociétés cotées sont mises en œuvre au sein de la Société,

d) Principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux

Concernant Olivier Mitterrand, Président du Directoire jusqu'au 24 mai 2013, il n'était plus rémunéré, depuis le 1^{er} janvier 2006, de façon fixe ou variable, par LNC au titre de son mandat de Président du Directoire, mais exclusivement de manière fixe par Premier Investissement dans le cadre de la Convention d'animation entre LNC et Premier Investissement.

Les principes de rémunération des autres membres du Directoire sont les suivants :

- rémunération fixe ;
- rémunération variable sur objectifs selon leur fonction opérationnelle ; par exemple : nombre de maîtrises foncières nettes , résultats d'exploitation de périmètres géographiques définis et/ou résultats consolidés du groupe
- avantages divers :
 - ♦ indemnités d'expatriation ;
 - ♦ voiture de fonction ;
 - ♦ le cas échéant, plans d'attribution d'actions, sous forme d'options d'achat, d'actions gratuites ou autres.

Depuis sa nomination en qualité de Président du Directoire de la Société, la rémunération de Moïse Mitterrand a été modifiée (Conseil de Surveillance du 24 mai 2013), mais elle reste déterminée suivant les mêmes principes que ceux appliqués aux autres membres du Directoire.

1.7. MODALITES PARTICULIERES RELATIVES A LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont prévues et détaillées aux articles 19 et 20 des statuts de la Société, repris au chapitre 21 du Document de Référence annuel.

1.8. INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

Les informations relatives à la structure du capital social et aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique, telles que visées à l'article L. 225-100-3 du Code de Commerce, sont publiées aux chapitres 14, 15, 16, 17, 18 et 21 du Document de Référence annuel établi par la Société et enregistré auprès de l'AMF.

2. PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Les principes et procédures de contrôle interne de la Société s'inscrivent dans le cadre d'une gouvernance d'entreprise conforme au Cadre de Référence de l'AMF sur le dispositif de contrôle interne applicable aux valeurs moyennes et petites (« VaMPs »).

2.1. PRINCIPES

Le contrôle interne est constitué par un ensemble de moyens adaptés aux caractéristiques propres de la Société :

- qui doit lui permettre de faire face de manière appropriée aux risques significatifs qu'elle peut rencontrer, que ces risques soient opérationnels, financiers ou de conformité,
- et qui contribue, ainsi, à l'utilisation efficiente de ses ressources et à l'efficacité de ses opérations.

Conformément à la définition du Cadre de Référence AMF (applicable aux valeurs moyennes et petites) précité, le contrôle interne en vigueur chez LNC vise plus particulièrement à assurer :

- la réalisation effective des objectifs fixés par le Directoire ;
- la conformité des actes de gestion et de production des opérations immobilières avec les lois et règlements, ainsi qu'avec les règles internes applicables au sein du groupe ;
- la protection des actifs matériels et intellectuels du groupe ;
- la prévention et la détection des fraudes et des erreurs ;
- et la qualité et la production en temps utile des informations financières et comptables rendant compte de l'activité et des perspectives du groupe.

Le contrôle interne est en vigueur au sein de l'ensemble du groupe constitué par LNC et ses filiales.

Comme tout système de contrôle, le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que tous les risques d'erreurs ou de fraudes soient totalement éliminés ou maîtrisés.

2.2. ORGANISATION GENERALE DU GROUPE LNC

a) Structures du groupe

Le groupe LNC se caractérise par une dualité entre des structures opérationnelles par Directions de Programmes ou filiales, constituant des centres de profit localisés à proximité immédiate de leur marché, et une direction centrale, basée au siège du groupe, qui prend les principales décisions et joue un rôle d'expertise, de contrôle, et de conseil auprès des structures opérationnelles.

En France, six Directions de Programmes (« DP »), composées des équipes commerciales, techniques et administratives de LNC, assurent le montage et la réalisation des programmes immobiliers. Ces 6 DP, qui sont consacrées à l'immobilier résidentiel, sont situées dans les grandes agglomérations : Ile de France, Lyon, Marseille, Alpes Maritimes (Biot), Montpellier, Toulouse.

LNC détient en outre deux filiales opérationnelles en France :

- LNC Entreprise, spécialisée en Immobilier d'Entreprise,
- CFH, une société plus spécialement active en promotion de maisons individuelles en Ile de France, acquise en 2007,

En 2013, le groupe a également été actif à l'étranger, via des filiales en Allemagne (implantations à Munich, Berlin, Bayreuth) et en Espagne (implantations à Barcelone, Madrid). LNC avait enfin trois filiales étrangères inactives, une au Portugal, une en Pologne, et une en Indonésie, toutes trois en gestion extinctive.

b) Direction du groupe

☐ *Directoire*

Voir le paragraphe 1.6. ci-dessus

☐ *Comité de Direction*

Le Comité de Direction est composé de personnes choisies parmi les directions de l'entreprise en raison de leurs compétences et de leur expérience. Il a été mis en place avant l'adoption de la forme dualiste de la Société.

Le Comité de Direction se réunit autant que nécessaire sur convocation ou à la demande du Président du Directoire, la convocation pouvant se faire par tous moyens.

Le Comité de Direction a un rôle consultatif. Il assiste le Directoire dans la mise en œuvre de la stratégie du Groupe.

Depuis l'Assemblée Générale du 24 mai 2013, le Comité de Direction est composé de neuf membres :

- Les cinq membres actuels du Directoire cités au point 1.6. ci-dessus ;
- le Directeur Délégué en charge des Ressources Humaines ;
- le Directeur Délégué Immobilier d'Entreprise ;
- le Directeur Allemagne ;
- le Directeur Délégué Produits.

☐ *Les autres Directeurs*

Participent également à la direction du groupe pour le siège :

- le Directeur financier ;
- le Responsable du Service Juridique ;
- et le Directeur de la Qualité et de l'Innovation.

2.3. LES ACTEURS DU CONTROLE INTERNE ET DE LA GESTION DES RISQUES

La réalisation du contrôle interne implique la participation active de multiples organes et responsables.

Le **Conseil de Surveillance** : il oriente les travaux du Directoire en matière de contrôle interne, débat de la stratégie à l'occasion de la présentation des rapports trimestriels du Directoire, et autorise certains actes et engagements dépassant un seuil identifié.

Le **Comité d'Audit** : au regard des attributions qui lui sont conférées par le Conseil de Surveillance et son règlement intérieur, le Comité d'Audit a un rôle important à jouer dans la mise en œuvre des processus de contrôle interne et le suivi du contrôle des procédures en place.

Le **Directoire** : il définit la stratégie générale en matière de contrôle interne, décide de la mise en place de procédures de prévention des risques et d'actions de contrôle, et rend compte au Conseil de Surveillance de l'état de réalisation du contrôle interne ; le Directoire analyse les éventuels dysfonctionnements majeurs et décide les mesures correctives à prendre.

La **Direction Financière** : son organisation et l'ensemble de ses missions sont détaillées au paragraphe 2.4.4. ci-après. Responsable coordonnateur du contrôle interne, elle en évalue le fonctionnement, en particulier à travers les missions du contrôle de gestion et la réalisation d'audits internes, et fait toutes propositions pour son amélioration.

Le **Service Juridique** : il assure la gestion et le suivi des assurances, leur placement dans des conditions de coûts et de couverture optimisées, la réalisation d'audits juridiques auprès de Directions de Programmes et/ou de filiales. Il propose et met en place des mesures pour la prévention ou la maîtrise des risques juridiques, dont les contentieux à enjeux significatifs.

Le Directeur de la Qualité et de l'Innovation : il est responsable de l'élaboration du plan qualité annuel de la Société ; il est en charge de l'animation des collaborateurs pour ce qui a trait au contrôle des procédures et effectue des audits techniques auprès des équipes opérationnelles ; il vérifie, contrôle et ajuste les processus de qualité utilisés dans la Société ; il centralise et analyse toutes les non-conformités.

Les Directeurs ou responsables de services : ils centralisent la documentation relative aux procédures de prévention et actions de contrôle ; ils assurent le suivi de ces procédures et formulent des propositions sur leur contenu et leur mode de fonctionnement.

Les Directeurs de programmes : ils établissent les plans qualité annuels de leurs Directions de Programmes et sont garants de leur mise en œuvre.

2.4. CONTENU DU CONTROLE INTERNE

2.4.1. Contenu Général

Le contenu général du contrôle interne est le suivant :

- Identification des risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de non-conformité. Cette identification s'opère via la tenue à jour continue d'une base de données recensant l'historique des différents dysfonctionnements et incidents de contrôle interne observés dans le Groupe ;
- Elaboration de procédures de prévention des risques identifiés ;
- Diffusion de ces procédures de prévention au sein du groupe avec toutes explications nécessaires quant à leur mise en œuvre. L'outil permettant la diffusion des procédures, méthodes et outils LNC est un portail informatique appelé « l'e-bible du DP » ;
- Contrôle de la bonne exécution de ces procédures de prévention et intégration du suivi des procédures dans le plan annuel de chaque service ou Direction du siège, Direction de Programmes et filiale ;
- Vérification permanente de l'efficacité des procédures en place, et mise à jour de l'ensemble des mesures de contrôle interne chaque fois que nécessaire.

Les principaux facteurs de risque identifiés, ainsi que les mesures prises pour maîtriser les risques en cause, sont exposés au Chapitre 4 du Document de Référence annuel établi par la Société.

Le contrôle interne se développe de façon continue :

- sur la base des résultats des différents types d'audits qui ont lieu tout au long de l'année (contrôle de gestion, service juridique, DQI, Commissariat aux Comptes,);
- ponctuellement, sur des zones de progrès identifiées et en fonction d'événements spécifiques qui donnent lieu à de nouvelles procédures ou à des mises à jour de procédures existantes.

2.4.2. Dysfonctionnement du contrôle interne chez ZAPF en 2011-2012

En 2012, la division entreprise générale de ZAPF (branche Bau), a connu d'importantes difficultés opérationnelles qui se sont traduites par de lourdes pertes pour la filiale. Il apparaît que dès 2011 et encore en 2012, les équipes techniques de Bau ont régulièrement sous-estimé de manière significative les coûts de construction des nouveaux projets, en particulier ceux des programmes d'immeubles collectifs et ceux des programmes de maisons individuelles non-standards. Il s'en est suivi de nombreuses prises de commandes à marge insuffisante, voire à marge négative. Cette erreur majeure s'est trouvée aggravée par une hausse générale des coûts de construction en Bavière, liée au fort niveau d'activité et de commandes des entreprises du secteur, ainsi que par des contentieux et pénalités contractuelles venus s'ajouter à ces coûts du fait de la mauvaise exécution des chantiers.

Après que ces difficultés soient devenues connues au 2^{ème} trimestre 2012, dans le cadre de la révision de son budget, ZAPF a diligenté un bureau d'étude externe pour faire un audit complet de chacun des chantiers de la division Bau. Cet audit s'est déroulé pendant plus de six mois et a permis à la filiale de mesurer l'ampleur des dépassements de coûts. L'audit a relevé l'incompétence de l'encadrement de la division Bau, qui avait approuvé des chiffrages de travaux erronés puis des contrats de vente à prix insuffisant. La Direction Générale et la Direction Financière de ZAPF, chargées de la maîtrise des opérations et du contrôle des engagements et résultats, ont également failli à leur mission faute de suivi et de compétences techniques suffisantes. Enfin, le Contrôle de Gestion LNC, dont l'interlocuteur naturel était la Direction Financière de ZAPF, n'a été en mesure ni de contrôler les chiffres avancés par la division Bau, ni de contribuer à leur remise en cause.

Suite à ces constats, LNC a mis en place, dès la fin de l'année 2012, les actions correctives suivantes :

- remplacement du Directeur Général et du Directeur Financier de ZAPF, ainsi que des principaux cadres de la division Bau
- affectation d'un nouveau contrôleur de gestion LNC au suivi de cette filiale, avec une plus forte présence sur le terrain

- recentrage de l'activité Bau sur les maisons individuelles standards, cœur de métier de cette division
- gel de toute nouvelle prise de commande de la division Bau, dans l'attente des conclusions d'un diagnostic technique et commercial approfondi devant permettre d'estimer s'il y a ou non une possibilité de rentabilité durable de cette division
- renforcement des critères de rentabilité exigés pour toute nouvelle prise de commande
- autorisation préalable de toute nouvelle commande de la division Bau par le Directoire LNC.

En 2013, l'application des mesures sus-évoquées s'est poursuivie et Zapf a poursuivi le redressement de sa branche Construction selon le plan défini fin 2012. Après la période de gel des commandes sus-évoquée, Zapf a repris une activité commerciale conduisant à de nouvelles commandes pour la construction de 84 maisons. En parallèle, une étude interne a permis de conclure à la compétitivité des coûts de revient des éléments de construction préfabriqués de Zapf Bau par rapport aux prix offerts par des pré-fabricateurs externes. Maintenant, Zapf doit néanmoins augmenter le volume des prises de commandes de maisons à construire, selon les nouveaux critères de rentabilité définis, et ce de manière pérenne, pour couvrir ses coûts fixes de manière satisfaisante.

2.4.4. Procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'information financière et comptable

a) Organisation de la Direction Financière

En 2013, la Direction Financière est organisée en cinq services.

- Le **Service Comptable** : il tient la comptabilité de LNC et des holdings intermédiaires ; il supervise la gestion comptable des sociétés de programmes ; il intervient également sur les questions fiscales ponctuelles en appui des équipes opérationnelles ; les comptabilités des sociétés étrangères sont tenues par les responsables financiers locaux.
- La **Consolidation** : ce service, qui fait pour partie l'objet d'une sous-traitance à un cabinet comptable spécialisé, prépare les comptes consolidés semestriels et annuels, en application des règles concernant les sociétés cotées sur un marché réglementé.
- Les **Financements** : ce service instruit les propositions de financement des sociétés de programmes françaises, y compris mise en place des Garanties Financières d'Achèvement (GFA), en relation avec les Directions de programmes et le Service juridique. Il intervient également dans la conduite des relations bancaires, notamment l'optimisation des conditions offertes par les banques travaillant avec le groupe.
- La **Trésorerie** : ce service assure la gestion quotidienne et la planification centralisées de la trésorerie des filiales du groupe LNC, en France et à l'étranger. Il assure l'ensemble des placements, dans le cadre de règles de prudence arrêtées par le Directoire.
- Le **Contrôle de Gestion** : chaque contrôleur de gestion suit un certain nombre de Directions de Programmes en France et/ou une ou plusieurs filiales à l'étranger. Au dernier trimestre de chaque année, le Contrôle de Gestion assure l'élaboration du Plan trisannuel à partir des données fournies par les entités opérationnelles ; le Plan de l'année en cours est actualisé à mi-année ; il est discuté entre le management local et le Directoire pour approbation finale. Le Contrôle de Gestion procède en outre au suivi de la gestion des programmes immobiliers tout au long de l'année, dont la validation des budgets d'opérations deux fois par an et des règlements fournisseurs, ainsi qu'à la validation, sur une base trimestrielle, du chiffre d'affaires groupe. En cas de besoin, ses membres peuvent réaliser des missions d'audit interne en Direction de Programmes ou en filiale. Enfin, il est également en charge de l'élaboration et de la diffusion périodique des données statistiques financières et commerciales.

Les services Comptable, Consolidation et Financements sont placés sous la responsabilité du Directeur Financier, qui rapporte au membre du Directoire en charge des Finances et de l'Informatique, lequel suit en direct la Trésorerie, le Contrôle de Gestion et supervise les éventuelles missions d'audit interne.

b) Elaboration et traitement des Informations comptables et financières relatives aux comptes sociaux et consolidés

La Société établit des comptes sociaux annuels dans le cadre des lois et règlements en vigueur en France.

Les comptes consolidés semestriels et annuels sont préparés conformément aux normes IFRS adoptées par l'Union Européenne. Les principales normes applicables à LNC sont rassemblées dans un Manuel des Principes et Méthodes Comptables qui précise les traitements comptables des opérations les plus importantes, compte tenu des activités spécifiques du groupe, et qui est accessible à l'ensemble des responsables financiers des sociétés du groupe. Outre ce manuel, le service consolidation prépare et transmet des instructions précises aux filiales avant chaque consolidation, incluant un calendrier détaillé.

Les comptes consolidés sont réalisés à partir des informations communiquées sous forme de liasse saisie par chaque filiale. Pour ce faire, les filiales utilisent un outil progiciel unique (Magnitude-Cartesis) déployé au sein de tout le groupe. La maintenance de cet outil

b) Les Ressources Humaines

La Direction des Ressources Humaines s'assure que le groupe dispose des effectifs et des compétences adéquats, dans le cadre d'une organisation comportant une définition claire des responsabilités. Elle joue un rôle essentiel dans la communication des normes éthiques et professionnelles en vigueur dans le groupe, en particulier lors de la remise aux nouveaux collaborateurs d'un livret d'accueil comportant : Règlement Intérieur, Manuel des Usages de la Société, Charte de Déontologie Boursière (y compris calendrier des périodes d'abstention), et Règles liées à l'utilisation des ressources informatiques.

c) Les Systèmes d'information

Les Systèmes d'information du groupe sont en permanence mis à jour avec pour objectif de satisfaire aux exigences de disponibilité, de fiabilité et de pertinence des informations opérationnelles, comptables et financières.

Pour les programmes de promotion immobilière menés en France, le groupe utilise un système d'information intégré de type ERP (appelé « G 5 »), qui centralise les données et outils de gestion commerciale, gestion des marchés, suivi juridique, planification financière, comptabilité et contrôle budgétaire.

Le groupe utilise deux systèmes informatiques destinés à améliorer la rapidité et la fiabilité d'élaboration des reportings comptables et financiers, à savoir Magnitude – Cartesis (consolidation) et XRT (trésorerie).

d) Le Juridique

Le Service Juridique s'assure de la conformité des activités par rapport aux lois et règlements applicables et veille à la protection des intérêts du groupe. En particulier, il effectue les tâches suivantes :

- validation des principaux contrats et actes juridiques avant leur signature, dont notamment les dossiers de maîtrise foncière (examen des promesses de vente, analyse des risques liés aux terrains) ;
- définition et mise en place d'un corps de procédures juridiques et de documents-type (check-lists, contrats, courriers...) devant être utilisés dans tous actes effectués au nom de sociétés du groupe ;
- centralisation des procédures judiciaires ;
- centralisation des assurances et du recensement des sinistres ;
- centralisation des contrôles des règles de construction ;
- et audits juridiques des Directions de Programmes et filiales afin de contrôler le respect des procédures et des obligations contractuelles et réglementaires.

e) Le Commercial

Des audits commerciaux effectués par des prestataires extérieurs (y compris « visiteurs-mystère ») permettent de mesurer la qualité des politiques et actions définies par le Directoire et exécutées par les vendeurs (« charte vendeur »).

f) L'Audit interne

Outre les audits internes techniques réalisés par le Directeur de la Qualité et de l'Innovation (« DQI »), qui portent sur le respect des procédures opérationnelles, le membre du Directoire en charge des Finances et de l'Informatique peut être amené à faire réaliser des audits internes de nature comptable/financière, soit en réaction à des dysfonctionnements constatés, soit de manière préventive pour des processus particulièrement risqués. Le cas échéant, les rapports d'audit interne résultants sont communiqués au Comité d'Audit.

2.5. DILIGENCES DU PRESIDENT AYANT PERMIS L'ELABORATION DU PRESENT RAPPORT

Pour l'élaboration du présent rapport, le Président du Conseil de Surveillance a mené des entretiens avec le Directoire, dont spécialement le membre du Directoire en charge des Finances et de l'Informatique, le Directeur Financier et le Responsable du Service Juridique. Le Président du Conseil de Surveillance est membre du Comité d'Audit et a assisté à toutes ses séances. Le Président du Conseil de Surveillance n'a reçu des Commissaires aux Comptes aucune indication d'une déficience significative dans le contrôle interne.

Le 21 mars 2014

Le Président du Conseil de Surveillance

