DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2014

Domaine du Trianon à Noisy-le-Sec - architecte : agence Lambert Lénack

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Table des matières

1 PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE REFERENCE 7
1.1 Responsable des informations contenues dans le document 7
1.2 Attestation du responsable 7
2 CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES 8
2.1 Commissaires aux comptes titulaires 8
2.2 Commissaires aux comptes suppléants 8
2.3 Informations sur les contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés 8
3 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES 9
3.1 Informations financières sélectionnées 9
3.2 Comptes de résultat, bilans consolidés IFRS aux 31 décembre 2014 et 31 décembre 2013 9
3.3 Tableaux de flux de trésorerie aux 31 décembre 2014 et 31 décembre 2013 10
3.4 Informations boursières 10
4 FACTEURS DE RISQUE 12
4.1 Risques liés aux activités du Groupe 12
4.2 Risques liés à la Société 14
4.3 Risques de marché 16
4.4 Risques juridiques 18
4.5 Risques liés aux engagements hors bilan 20
4.6 Gestion des risques 20
5 INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR 24
5.1 Histoire et évolution de la Société 24
5.2 Investissements 25
6 APERÇU DES ACTIVITES 26
6.1 Présentation générale de l'activité et de la stratégie du Groupe 26
6.2 Présentation générale des marchés immobiliers 26
6.3 Description des activités du Groupe 34
6.4 Démarche qualité 44
6.5 Concurrence 45
6.6 Environnement réglementaire des activités du Groupe 45
7 ORGANIGRAMME ET PRINCIPALES FILIALES 51
7.1 Organigramme des principales filiales de la Société au 31 décembre 2014 51
7.2 Tableau des principales filiales et participations 52
8 PROPRIETES IMMOBILIERES – ENVIRONNEMENT 55
8.1 Principaux établissements et propriétés foncières existants ou planifiés 55
8.2 Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par LNC de ses immobilisations 56
9 EXAMEN DE LA PERFORMANCE COMMERCIALE ET DE LA SITUATION FINANCIERE 57
9.1 Principaux agrégats liés à l'activité de la Société 57
9.2 Comparaison des exercices clos aux 31 décembre 2014 et 31 décembre 2013 (référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne) 57
10 TRESORERIE ET CAPITAUX 58
10.1 Informations sur les capitaux du Groupe 58
10.2 Flux de trésorerie 58
10.3 Information sur les conditions d'emprunt et structure de financement 58
10.4 Restrictions à l'utilisation de capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement, directement ou indirectement, les opérations de LNC 58
10.5 Sources de financement attendues nécessaires pour honorer les engagements 58
11 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, PROPRIETE INTELLECTUELLE 59
11.1 Recherche et développement 59
11.2 Propriété intellectuelle 59
12 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES 60
12.1 Informations générales 60
12.2 Informations sur les principaux marchés 60
12.3 Événements récents 60
13 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE 61

14 ORGANES DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE **62**
14.1 Conseil de surveillance, Directoire et principaux dirigeants *62*
14.2 Conflits d'intérêt au niveau des organes de surveillance et de direction *65*
15. REMUNERATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS **66**
15.1 Rémunérations et avantages versés aux dirigeants de LNC SA *66*
15.2 Retraites et autres avantages *66*
15.3 Divers *67*
16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE **67**
16.1 Mandats des membres des organes d'administration et de direction *68*
16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Directoire, du Conseil de surveillance ou de la Direction Générale au Groupe *68*
16.3 Comités et règlements intérieurs du Conseil de surveillance et du Directoire *68*
16.4 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise *69*
16.5 Limitations apportées aux pouvoirs de la Direction *70*
16.6 Contrôle interne et Gouvernement d'entreprise *70*
17 SALARIES **71**
17.1 Ressources humaines *71*
17.2 Participations des mandataires sociaux et stock-options *71*
17.3 Intéressement et participation *72*
18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES **73**
18.1 Actionnariat de la Société *73*
18.2 Déclaration relative aux droits de vote des principaux actionnaires *74*
18.3 Contrôle de la Société *75*
18.4 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société *75*
19 OPERATIONS AVEC DES APPARENTES **76**
19.1 Conventions réglementées *76*
19.2 Autres conventions *76*
19.3 Fondation d'entreprise *76*
20 INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE LNC **79**
20.1 Bilan, compte de Résultat, Tableau des flux de trésorerie, tableau de Variation des Capitaux Propres, annexes, Rapport des Commissaires aux comptes sur les Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2014 ..... *79*
20.2 Politique de distribution des dividendes *178*
20.3 Procédures judiciaires et d'arbitrage *178*
20.4 Changement significatif de la situation financière ou commerciale *180*
20.5 Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes *180*
21 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL ET DISPOSITIONS STATUTAIRES **181**
21.1 Informations concernant le capital *181*
21.2 Dispositions statutaires *182*
21.3 Engagement de conservation des actions LNC *190*
22 CONTRATS IMPORTANTS **191**
23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DECLARATIONS D'EXPERTS ET DECLARATIONS D'INTERETS **192**
23.1 Déclaration ou Rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d'expert et inclus(e) dans le Document de référence *192*
23.2 Attestation relative à des informations provenant d'une tierce partie *192*
24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC **193**
25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS **194**
L LISTE DES INFORMATIONS PUBLIEES OU RENDUES PUBLIQUES AU COURS DES DOUZE DERNIERS MOIS **195**
A ANNEXES **196**
Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle et rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion . *196*
Annexe 2 : Rapport du Président du Conseil de surveillance en application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de commerce *245*
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 de surveillance de la société Les Nouveaux Constructeurs SA *255*
Annexe 3 : Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés *257*
Annexe 4 : Glossaire *262*

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
Au capital de 16 039 755 euros
Siege social : 50, Route de la Reine
92100 Boulogne-Billancourt
722 032 778 R.C.S. Nanterre

Document de référence

2014

incluant le rapport financier annuel

AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 17 avril 2015 conformément à l'article 212-13 su Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. 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. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires

Ce document de référence est disponible sur le site internet de la société (www.les-nouveaux-constructeurs.fr) ou à son siège social.

Informations incluses par référence

En application de l'article 28 du règlement CE n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de référence :

Les comptes consolidés de l'exercice 2012 établis en normes comptables IFRS, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement à la section 20.1.A du Document de référence déposé à l'AMF le 9 avril 2013 publié le 10 avril 2013 sous le numéro D. 13-0322.

Les comptes consolidés de l'exercice 2013 établis en normes comptables IFRS, ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes y afférents, figurant respectivement à la section 20.1.A du Document de référence déposé à l'AMF le 11 avril 2014 publié le 14 avril 2014 sous le numéro D. 14-0353.

Les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes dans un autre endroit du Document de référence.

1 Personnes responsables du document de référence

1.1 Responsable des informations contenues dans le document

Monsieur Moïse Mitterrand, Président du Directoire de LNC.

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 qu'à ma connaissance, les comptes sont établis conformément aux normes comptables 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. J'atteste, à ma connaissance, que le Rapport de gestion (figurant en Annexe 1) 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 de référence. Cette lettre ne contient pas d'observation.

Les comptes consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2014 figurant dans ce document, ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant en pages 79. Ce rapport sans réserve contient une observation relative aux changements de méthodes comptables liés à l'application obligatoire de nouvelles normes et en particulier la norme IFRS 11 »Partenariats »
Les comptes consolidés relatifs aux exercices clos le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013, incorporés par référence, ont fait l'objet de rapports des contrôleurs légaux, qui ne contiennent pas d'observation, incorporés par référence en page 6.

Boulogne-Billancourt, le 17 avril 2015

Moïse Mitterrand
Président du Directoire

2 Contrôleurs légaux des comptes

2.1 Commissaires aux comptes titulaires

BDO FRANCE - LEGER ET ASSOCIES
113 rue de l'Université
75007 Paris
Société représentée par Madame Caroline ALLOUËT

Membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Paris
Nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2014 pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

MAZARS SA
61 rue Henri Regnault
92075 Paris la Défense Cedex
Société représentée par Madame Odile COULAUD

Membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles
Nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2014 pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

2.2 Commissaires aux comptes suppléants

DYNA AUDIT
35 rue de Rome
75008 Paris

Membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Paris
Nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2014 pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

Monsieur Franck BOYER,
Né le 22 mars 1962
Demeurant 107, rue de Reuilly à Paris (75012)

Membre de la Compagnie régionale des Commissaires aux comptes de Versailles
Nommé par l'Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2014 pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

2.3 Informations sur les contrôleurs légaux ayant démissionné, ayant été écartés ou n'ayant pas été renouvelés

Le mandant des précédents commissaires aux comptes de la Société a expiré à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, ces derniers n'ont en effet pas été renouvelés suite à l'appel d'offre organisé par la Société préalablement à la nomination des nouveaux commissaires aux comptes.

L'équipe des contrôleurs légaux était alors composé :

Commissaire aux comptes titulaires : (i) AGM AUDIT LEGAL SAS et (ii) ERNST&YOUNG ET AUTRES
Commissaires aux comptes suppléants : (i) AUDITEX et (ii) Philippe BROICHOT

3 Informations financières sélectionnées

3.1 Informations financières sélectionnées

Les tableaux ci-dessous présentent les comptes de résultat et bilans consolidés résumés de LNC et ses filiales pour les exercices clos les 31 décembre 2014 et 31 décembre 2013. En application du règlement européen 1606.2002 du 19 juillet 2002 sur les normes internationales, les comptes consolidés de la Société au titre des exercices clos le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2013, sont établis conformément au référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Pour les exercices clos au 31 décembre 2014 et au 31 décembre 2013, les principales données comptables doivent être lues en relation avec le chapitre 20 du présent document (« Information financière concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC ») ainsi qu'avec le Rapport de gestion fourni en Annexe 1 au présent Document de référence.

En particulier, le paragraphe 1.4.5. de l'annexe aux comptes consolidés figurant au chapitre 20 du présent Document de référence donne toutes précisions utiles sur les retraitements apportés aux états financiers comparatifs 2013 en lien avec le changement de méthode relatif au mode de comptabilisation des copromotions sous contrôle conjoint (IFRS 11).

3.2 Comptes de résultat, bilans consolidés IFRS aux 31 décembre 2014 et 31 décembre 2013

▶ Compte de résultat synthétique

(en millions d'euros)	2014	2013
Chiffre d'affaires	**492,5**	**603,1**
Marge brute	**123,5**	**129,5**
Résultat opérationnel courant	**41,6**	**42,7**
Résultat net (part du Groupe)	**29,0**	**28,0**

Des explications détaillées sont fournies dans le Rapport de gestion qui figure en Annexe 1 du présent Document de Référence sur l'activité et les performances de LNC au cours de l'exercice écoulé. Le chapitre 20 explicite plus en détail les différents postes du compte de résultat.

Bilans synthétiques 2014 et 2013

(en millions d'euros)	31.12.2014		31.12.2014
Actifs non courants	62,4	Capitaux propres	279,0
BFR	304,5	Provisions et autres	22,2
		Dette nette	65,7
	366,9		

(en millions d'euros)	31.12.2013		31.12.2013
Actifs non courants	60,1	Capitaux propres	256,8
BFR	249,9	Provisions et autres	41,3
		Dette nette	11,9
	310,0		**310,0**

Le bilan synthétique fait apparaître à l'actif le besoin en fonds de roulement. Son mode de calcul conduit à déduire des postes d'actifs : stocks, clients, autres actifs courants et autres actifs financiers courants les postes de passif : fournisseurs, autres passifs courants et autres passifs financiers courants. Ces trois postes de passifs déduits représentaient au 31 décembre 2014 un montant de 209,8 millions d'euros contre 242,4 millions d'euros au 31 décembre 2013. De même, la dette nette représente les dettes financières du passif moins la trésorerie de l'actif.

Le Rapport de gestion annexé au présent Document de Référence ainsi que le chapitre 20 explicitent de manière détaillée les différentes rubriques du bilan et leurs variations.

3.3 Tableaux de flux de trésorerie aux 31 décembre 2014 et 31 décembre 2013

(En millions d'euros)	2014	2013 retraité
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	38,0	42,1
Dividendes reçus de stés MEE	5,7	8,8
Variation du BFR liée à l'activité *	-53,6	-25,5
Intérêts versés nets	-1,0	-1,3
Impôts payés	-24,9	-7,3
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	**-35,8**	**16,8**
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**-3,1**	**0,5**
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-11,5	-4,7
Variation de l'endettement	25,8	11,3
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	**14,3**	**6,7**
Variation totale de Trésorerie	**-24,6**	**24,0**
Trésorerie d'ouverture	124,6	100,6
Trésorerie de clôture **	100,0	124,6

** La variation de BFR dans le tableau de flux de trésorerie porte sur des flux réels et ne prend donc pas en compte l'effet des variations de périmètre, reclassements, changements de méthode de consolidation ou paiements en nature. Ceci explique l'écart avec l'évolution du BFR présenté ci-dessus, dont la variation résulte d'une comparaison des bilans consolidés entre les deux dates de clôtures.*

******* *La trésorerie de clôture est légèrement différente de la trésorerie apparaissant au bilan. L'écart de 1,1m€ correspond aux comptes bancaires créditeurs enregistrés au passif du bilan.*

En 2014, la trésorerie consolidée est en baisse de 24,6m€, principalement en lien avec les activités opérationnelles.

3.4 Informations boursières

Les Nouveaux Constructeurs est coté sur NYSE-Euronext Paris, depuis le 16 novembre 2006 (compartiment B, code « LNC » - code ISIN : FR0004023208) et fait partie de l'indice SBF 250.

Le graphique ci-dessous résume l'évolution du cours de l'action et des volumes quotidiens traités au cours des 4 dernières années :

Marché	NYSE-Euronext
Code ISIN	FR0004023208
Activité	Immobilier
Plus haut 2014	13,41 €
Plus bas 2014	9,38 €
Dernier cours coté le 31.12.2014	12,21 €
Nombre d'actions au 31.12.2014	16 039 755
Capitalisation boursière au 31.12.2013	196 millions €
Source : Euronext.	

En 2014, l'action LNC n'a fait l'objet d'aucun suivi analyste. La Société n'est pas suivie non plus par des agences de rating.

4 Facteurs de risque

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs, et considère qu'il n'y a, à sa connaissance, pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-après.

L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques présentés au présent chapitre peut ne pas être exhaustive et que d'autres risques peuvent exister qui sont inconnus, ou dont la réalisation n'est pas considérée, à la date du présent Document de référence, comme susceptible d'avoir un effet significativement défavorable pour la Société, son activité, sa situation financière, ses résultats ou son développement.

Il est enfin précisé que le présent chapitre comme l'ensemble de ce document a été établi sur la base des recommandations de l'Autorité des Marchés Financiers à l'attention des valeurs moyennes et petites.

4.1 Risques liés aux activités du Groupe

4.1.1 Risques liés aux conditions économiques

L'activité du Groupe est influencée par les conditions économiques tant locales que nationales et internationales. Ainsi, son activité a été affectée par la dégradation des conditions économiques, la crise bancaire, la crise de l'euro et de la dette souveraine, la hausse du taux de chômage ainsi que par la baisse de la confiance ou l'incertitude des ménages ; elle continuera à en dépendre dans les différents marchés qui sont les siens.

Par ailleurs, le Groupe exerce ses activités dans un marché cyclique qui connaît des évolutions rapides faisant naître à son encontre un certain nombre de risques échappant à son contrôle, notamment au titre de la fluctuation de la demande pouvant entraîner une baisse du niveau de prix des biens immobiliers.

Plusieurs facteurs contradictoires se télescopent quant à l'évolution du marché : d'une part, une situation économique et sociale déprimée sur fond de dispositions fiscales moins favorables, et d'autre part, un manque chronique d'offre de logements neufs accessibles au plus grand nombre, avec des taux d'intérêt peu élevés.

4.1.2 Risques liés à la détérioration de la solvabilité des ménages

L'activité du Groupe dépend en grande partie de l'attractivité des prix du logement, ainsi que des taux d'intérêts et de la capacité des ménages à obtenir des prêts en vue de l'acquisition de biens immobiliers puis ensuite à honorer lesdits prêts. Si la solvabilité des ménages se détériore en raison d'un moindre engagement ou d'une plus grande sélectivité du secteur bancaire dans le domaine des crédits immobiliers, d'une remontée des taux d'intérêts des crédits immobiliers, ou de la baisse du pouvoir d'achat des ménages, la demande de logements en sera directement affectée, ce qui aurait un impact négatif sur l'activité et les résultats du Groupe.

4.1.3 Risques liés à la concurrence

Le Groupe opère sur le marché très concurrentiel de la promotion, la construction et la vente d'immeubles de logements et de bureaux. La concurrence s'exerce notamment au niveau de la recherche foncière et, outre le marché de la construction neuve, le marché de la revente de maisons et d'appartements anciens fait concurrence aux activités du Groupe. La concurrence se manifeste également quant à l'accès aux entreprises de travaux sous-traitantes de qualité.

Les concurrents du Groupe sont des sociétés nationales, mais aussi régionales. Si le Groupe n'était pas en mesure de faire face de manière efficace à cette concurrence particulièrement accrue, il pourrait perdre des parts de marché sur le plan local et sa rentabilité pourrait en être affectée.

4.1.4 Risques liés à la recherche foncière

L'activité future du Groupe dépend de la maîtrise de terrains lui permettant de disposer d'un portefeuille foncier adapté à son volume d'affaires. Le Groupe doit faire face à la raréfaction des terrains de qualité, aux fluctuations de la fiscalité immobilière pesant sur les vendeurs et à la persistance de prix élevés inadéquats pour le lancement de nouveaux programmes de vente de logements neufs à des prix adaptés au marché. Il doit également faire face à la concurrence active des autres opérateurs à la recherche de foncier, ce qui pourrait avoir une incidence significative sur l'activité du Groupe et sa rentabilité.

Une insuffisance de reconstitution du portefeuille foncier aurait une influence négative sur le niveau d'activité et de rentabilité du Groupe à moyen terme.

4.1.5 Risques liés aux fournisseurs, dont principalement les entreprises de construction, bureaux d'étude et maîtres d'œuvre externes

Pour les besoins de son activité de construction-vente, le Groupe confie la réalisation de travaux, études et/ou missions de suivi à des entreprises tierces du secteur de la construction, appartenant à différents corps d'état, entreprises en général de taille petite ou moyenne.

La Société estime qu'il existe quatre principaux risques liés à ces fournisseurs :

- les risques liés à l'augmentation des coûts de construction et des matières premières en particulier en raison de la concentration des fournisseurs : l'augmentation du coût de la construction constatée depuis plusieurs années est en grande partie liée à la raréfaction des entreprises compétentes et au renchérissement de leurs coûts. Ces derniers sont dus principalement aux contraintes réglementaires de plus en plus exigeantes, notamment en matière de sécurité et d'environnement en particulier au regard des performances énergétiques. Le Groupe pourrait être dans l'incapacité de répercuter cette inflation des coûts de construction sur le prix de vente des logements de ses programmes immobiliers ;
- les risques liés à la solvabilité des fournisseurs : compte tenu de la faiblesse actuelle de la conjoncture économique, les difficultés financières des fournisseurs, principalement les entreprises de construction de tous les corps d'état, sont susceptibles de les conduire à l'ouverture de procédures collectives pour insolvabilité, ce qui pourrait avoir des conséquences sur le bon déroulement d'un programme immobilier conduit par le Groupe du fait du ralentissement du chantier et de l'accroissement des coûts induits par la mise en place d'un nouvel intervenant ;
- les risques liés à une insuffisante qualification de ces fournisseurs, ou à une mauvaise exécution des travaux, en particulier lorsqu'ils sous-traitent eux-mêmes une partie des travaux sans maîtriser totalement la qualité des processus de leurs sous-traitants ;
- les risques liés à la succession de fournisseurs sur un même chantier : la succession de fournisseurs sur un même chantier est susceptible de compliquer la mise en place des recours en garantie ainsi que la mise en cause par voie d'action directe des assureurs des intervenants successifs dans l'acte de construire.

4.1.6 Risques liés aux assurances et garanties

Les polices d'assurance étant négociées périodiquement, la Société pourrait, en cas de sinistralité importante, ne pas en obtenir à des coûts et conditions acceptables, ce qui pourrait conduire le Groupe à assumer un niveau de risques plus élevé et/ou serait susceptible d'affecter son activité, ses résultats ou sa situation financière.

De même, si, en cas de durcissement des conditions d'octroi par les organismes financiers, les sociétés de construction-vente n'étaient pas en mesure d'obtenir des garanties financières d'achèvement de leur part, elles ne seraient pas en mesure de vendre leurs actifs dans le cadre de contrats de VEFA.

4.1.7 Risques liés aux contrats conclus avec les personnes publiques

Dans le cadre des contrats conclus ou envisagés avec des personnes publiques, le Groupe est soumis à une réglementation complexe, notamment en cas d'appels d'offres publics, exigeant la mise en place de procédures spéciales, la présentation d'un dossier administratif complet et un suivi respectant le cahier des charges défini par la collectivité cocontractante. Le respect de ces exigences et l'application de cette réglementation peuvent entraîner des coûts supplémentaires pour le Groupe.

Par ailleurs, les délais de règlement des sommes dues par les collectivités et personnes morales de droit public, peuvent avoir un effet défavorable significatif sur la trésorerie et donc sur la situation financière et/ou les résultats du Groupe.

4.2 Risques liés à la Société

4.2.1 Risques liés à la présence du Groupe à l'étranger

4.2.1.1 Risques liés à l'étranger

Outre la France qui représente près des deux tiers de son activité, le Groupe est actif en Allemagne et en Espagne, et conserve une présence réduite en Pologne, au Portugal et en Indonésie, où il a cessé d'intervenir mais conserve quelques actifs à liquider. Les résultats financiers du Groupe sont sensibles à ses activités internationales en raison notamment :

- des risques liés aux conditions économiques des marchés locaux dont la dégradation pourrait avoir des conséquences sur les résultats du Groupe ;
- des risques liés à la concurrence d'opérateurs locaux disposant d'un savoir-faire reconnu ;
- des risques inhérents à des législations ou institutions judiciaires locales, éventuellement très éloignées de celles connues en Europe occidentale ;
- des risques liés aux variations de taux de change, hors zone euro, essentiellement en Pologne ;
- des risques inhérents à un non-respect des procédures internes par des collaborateurs locaux.

4.2.1.2 Risques liés à la détention d'une participation dans la société ZAPF

La société allemande ZAPF GmbH, dans laquelle la Société détient une participation de 74 %, dispose de cinq usines de production de garages préfabriqués. Bien que ces usines de production ne constituent pas une installation classée nécessitant une autorisation particulière, leur activité est soumise à un certain nombre de règles relatives notamment aux limitations sonores, au traitement des déchets et à l'utilisation de l'eau. Cette activité de production, limitée par rapport à l'activité globale du Groupe, peut être soumise à l'évolution de la réglementation relative aux installations industrielles, ce qui pourrait entraîner des contraintes et des coûts supplémentaires. Ces éventuels coûts ne sont pas quantifiés dans la mesure où les installations de la société ZAPF sont actuellement conformes aux normes en vigueur.

En 2014, ZAPF a contribué au chiffre d'affaires du Groupe à hauteur de 110 millions d'euros, soit 22% du CA consolidé, à comparer avec 132m€ et 22% en 2013. Après une année 2012 très déficitaire en raison d'une crise dans la division Bau et une année 2013 d'assainissement progressif de cette activité, l'année 2014 marque un retour à l'équilibre d'exploitation, avec un résultat opérationnel courant de 0,7m€ dégagé par ZAPF. Cette performance reste très faible en comparaison aux autres implantations du Groupe.

En 2015, ZAPF doit augmenter le nombre de maisons vendues et construites, selon les critères de rentabilité définis, pour couvrir ses coûts fixes. Outre l'atteinte du point mort de sa division Bau, ZAPF doit également réduire ses coûts dans ses autres activités pour atteindre une rentabilité satisfaisante. La non-atteinte de ces objectifs, et la nécessité d'une restructuration d'ampleur qui en résulterait, pourraient continuer à avoir un effet défavorable sur les résultats du Groupe. Aucune garantie ne peut donc être donnée sur le fait que la contribution future de ZAPF aux résultats du Groupe justifie les investissements engagés pour cette acquisition, qui étaient de l'ordre de 42 millions d'euros cumulés à fin 2014.

4.2.2 Risques de dépendance à l'égard des dirigeants et collaborateurs clés du Groupe

L'activité et la performance du Groupe reposent en partie sur l'implication et l'expertise des collaborateurs clés dont ses dirigeants. Le Groupe s'est notamment largement appuyé sur Olivier Mitterrand, son fondateur, Président du Conseil de Surveillance et actionnaire majoritaire, mais également sur les membres du Directoire, pour son développement, ainsi que pour la définition et la mise en œuvre de sa stratégie.

L'activité du Groupe dépend de sa capacité à recruter, retenir et à motiver ses dirigeants et collaborateurs clés, le Groupe pouvant ne pas être en mesure d'y parvenir pour maintenir sa compétitivité et sa rentabilité. Cette incapacité pourrait avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière ou les résultats de la Société ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

4.2.3 Risques liés à la présence d'associés extérieurs dans les sociétés d'opérations

Certains programmes immobiliers du Groupe sont lancés et réalisés moyennant la mise en place d'un tour de table associant des associés extérieurs au Groupe, choisis en raison de leur notoriété, de leur intérêt pour le Groupe et de leur solvabilité.

Si, pour la majorité de ces programmes, l'association à des tiers se révèle source d'économie pour le Groupe, en terme d'apport de fonds propres dans un programme immobilier, il demeure que le Groupe est exposé au risque d'avoir à suppléer la carence de certains associés, soit parce qu'ils connaissent, en cours d'opération, des difficultés de trésorerie les empêchant de satisfaire au versement des appels de fonds propres prévus statutairement ou conventionnellement, soit parce qu'ils sont en désaccord avec la gestion et/ou les résultats de chaque société de programme.

De telles défaillances peuvent contraindre le Groupe, parfois même au-delà de ses seules obligations juridiques, à devoir dans un premier temps se substituer aux associés défaillants, en satisfaisant en leurs lieu et place aux appels de fonds propres nécessaires à l'achèvement d'un programme immobilier, sous réserve des recours juridiques du Groupe contre ces associés pour obtenir le remboursement des contributions qui leur incombent.

L'insolvabilité éventuelle d'un associé pourrait retarder ou réduire significativement les chances de réussite de recours engagés à son encontre. Il convient cependant d'observer que les risques inhérents aux « tours de table », ne font pas courir au Groupe des risques supérieurs à ceux qu'il encourrait, s'il réalisait en direct et à 100 % une opération immobilière, au-delà des honoraires et frais de procédure.

4.2.4 Risques inhérents à l'activité de maître d'œuvre d'exécution

La Société exerce une activité de maître d'œuvre d'exécution confiée par une partie des sociétés de construction-vente du Groupe. Compte tenu de l'importance des missions qui lui sont confiées à ce titre, elle est susceptible d'encourir des responsabilités accrues en matière civile, voire pénale.

4.2.5 Risques inhérents à l'activité de développement, de promotion immobilière

L'activité de développement et de promotion immobilière induit un certain nombre de risques liés notamment à la complexité des projets, à la réglementation applicable, au nombre d'intervenants et aux autorisations nécessaires.

Chaque projet implique la mobilisation de la Direction et du personnel du Groupe notamment pour effectuer des études préliminaires. L'abandon d'un projet entraîne la perte des coûts ainsi engagés.

Par ailleurs, malgré les modalités de contrôle de gestion rigoureuses mises en place par le Groupe, un projet de promotion immobilière peut connaître des dépassements de budgets ou des surcoûts résultant notamment de retards de livraison.

4.2.6 Risques inhérents aux opérations de croissance externe

Dans le cadre des éventuelles opérations de croissance externe, des difficultés liées à l'intégration des nouveaux collaborateurs au Groupe, ainsi que la survenance de passifs supérieurs aux garanties obtenues, peuvent avoir un impact significatif sur la performance financière du Groupe.

4.2.7 Risques liés aux systèmes informatiques

Le Groupe est exposé au risque de destruction partielle ou totale de ses systèmes informatiques, qui pourrait entraîner une rupture de ses flux d'information. Afin de prévenir ce risque, le Groupe a mis en place l'infrastructure permettant la sauvegarde, ainsi que le rétablissement de son environnement informatique essentiel dans les meilleurs délais.

4.3 Risques de marché

4.3.1 Risque de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir. La Société n'est pas suivie par des agences de rating.

L'encours des emprunts du Groupe s'élève à 171,2 millions d'euros au 31 décembre 2014 réparti comme suit :

(en milliers d'euros)	31.12.2014			31.12.2013 retraité (*)		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Non courant	Courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit (**)	94 368	42 087	**136 455**	83 241	53 861	**137 102**
Emprunt obligataire (***)	29 664	-	**29 664**	-	-	**-**
Autres emprunts et dettes assimilées (****)	4 600	453	**5 053**	7 700	1 099	**8 799**
Total Endettement brut	**128 632**	**42 540**	**171 172**	**90 941**	**54 960**	**145 901**

L'endettement non courant est échéancé comme suit :

(en milliers d'euros)	31.12.2014			
	Non courant	> 1an et < 3ans	> 3ans et < 5ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	**94 368**	93 144	125	1 099
Emprunt obligataire	**29 664**	-	29 664	-
Autres emprunts et dettes assimilées	**4 600**	4 600	-	-
Total Endettement brut	**128 632**	**97 744**	**29 789**	**1 099**

Au 31 décembre 2014, l'encours de 171,2 millions d'euros se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent comme suit :

(en milliers d'euros)	31.12.2014			
	Non courant	Courant	Total	%
France	80 108	23 738	103 846	60,7%
Espagne	5 132	12 699	17 831	10,4%
Allemagne hors Zapf	41 206	4 406	45 612	26,6%
Zapf	2 186	1 697	3 883	2,3%
Total Endettement brut	**128 632**	**42 540**	**171 172**	**100,0%**

La Société peut être amenée à conférer des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 31 décembre 2014, ce type de garantie a notamment été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 10,6m€ et de Concept Bau à hauteur de 1,7m€. Une lettre de confort de 4m€ a en outre été délivrée par la Société au profit de Premier Deutschland GmbH.

Le Groupe finance la réalisation de ses programmes immobiliers au moyen de prêts bancaires spécifiques. Le Groupe ne peut garantir qu'il sera en mesure de disposer des financements suffisants indispensables aux lancements de tous ses futurs programmes immobiliers. Plus généralement, le Groupe ne peut non plus garantir que les conditions de marché seront favorables pour lever les financements de quelque nature qu'ils soient (bancaires, levée de fonds sur les marchés de capitaux) nécessaires à son développement. L'absence de financement gênerait significativement le Groupe pour acquérir ou développer de nouveaux projets, ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats ou sa capacité à réaliser ses objectifs.

Les conventions de prêt imposent diverses obligations aux sociétés du Groupe emprunteuses, relatives notamment aux conditions de déroulement de chaque opération financée. Ces conventions de prêt comportent des clauses d'exigibilité anticipée en cas, d'une part, de non-respect par la société du Groupe concernée des engagements souscrits dans ces conventions et, le cas échéant, en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle, d'autre part. Les diverses clauses d'exigibilité anticipée contenues dans les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe, et principalement relatives à l'état d'avancement des programmes immobiliers au moment où le prêt est consenti, sont détaillées au point 6.3.1.9 ci-après. Les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers ou covenants.

Il est en revanche précisé qu'au 4ème trimestre 2014, la Société a procédé à un placement obligataire privé (« EuroPP ») d'un montant de 30 millions d'euros et d'une durée de 5 ans. Ces obligations sont assorties de garanties et conditions d'exigibilité anticipée, telles que décrites dans le prospectus en ligne sur le site de LNC, parmi lesquelles :

- Maintien de l'emprunt à son rang (« negative pledge »)
- Remboursement anticipé en cas de changement de contrôle
- Clause de cross-default
- Non-respect de ratios financiers (« covenants ») :
    - Rapport Endettement net / Capitaux propres > 1
    - Rapport Endettement net / EBITDA > 2,5
    - Rapport EBITDA / Coût de l'endettement net < 3

Enfin, le tableau ci-dessous donne le détail de la trésorerie et équivalents de trésorerie du Groupe :

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013 retraité (*)
Investissements court terme	25 461	51 948
Equivalents de trésorerie (a)	**25 461**	**51 948**
Disponibilités (b)	**75 704**	**74 705**
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	**101 165**	**126 653**

Les investissements à court terme représentent essentiellement des Sicav monétaires Euro.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales (notamment SCI de programmes) qui ne sont pas librement rapatriables chez la société mère pendant la période de construction du fait des concours bancaires consentis et des garanties généralement octroyées dans ce cadre. Ces soldes sont néanmoins librement utilisables pour le paiement de toutes les charges des filiales concernées. En accord avec les termes des concours et garanties bancaires, en fin de programme, les soldes de trésorerie qui représentent alors les fonds propres investis et la marge dégagée redeviennent librement rapatriables. Ces soldes s'élèvent à 34,2m€ au 31 décembre 2014 (dont 23,8 m€ en investissements court terme et 10,4 m€ en disponibilités) et 68,2m€ au 31 décembre 2013.

4.3.2 Risque de taux

A l'exception de la ligne obligataire sus évoquée, la quasi-totalité de l'endettement du Groupe est à taux variable. Déduction faite du solde de trésorerie, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 65,7m€ au 31 décembre 2014, dont 29,7m€ à taux fixe correspondant à la ligne obligataire. De ce fait, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine et sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 31 décembre 2014 aurait un impact de l'ordre de 0,4m€.

A fin 2014, la société LNC SA ne détient aucun instrument de couverture de taux.

4.3.3 Risque de change

L'activité du Groupe en dehors de la zone euro est limitée à la Pologne, où elle n'est pas significative. Le Groupe n'est donc pas exposé de manière significative au risque de taux de change dans la mesure où une éventuelle dévaluation du zloty porterait sur une base très réduite.

4.3.4 Risque de contrepartie

La trésorerie consolidée du Groupe, qui s'élève au 31 décembre 2014 à 101,2 millions d'euros, détenue à hauteur de 64 millions d'euros par la Société, est confiée à différents établissements financiers.

Le risque existe que l'un des établissements financiers dépositaire soit défaillant et ne puisse restituer tout ou partie des fonds confiés, le Groupe n'étant couvert qu'à hauteur des sommes allouées par le Fonds de Garantie des Dépôts.

Toutefois, la Société considère que ce risque est limité par le fait qu'elle effectue ses opérations de placements ou d'investissements, via des produits à capital garanti, auprès de contreparties européennes de premier rang.

4.3.5 Risque sur actions

Au 12 mars 2015, la Société ne détient pas d'actions autres que celles de ses filiales et que 1.000 actions propres.

4.4 Risques juridiques

4.4.1 Faits exceptionnels et litiges

Le Groupe peut être exposé à des actions judiciaires résultant notamment des vices structurels ou des désordres affectant les immeubles, ainsi que des actions administratives pour non-respect de certaines réglementations. Bien qu'assurée conformément à la législation applicable et au-delà (voir point 4.6.3 ci-dessous), la Société ne peut garantir que certaines de ses activités n'entrent dans le champ de clauses d'exclusion de garantie, ou que les plafonds de couverture soient suffisants pour l'ensemble des éventuels sinistres.

Une description des principaux litiges susceptibles d'avoir une influence significative sur les résultats du Groupe et faisant l'objet de procédures judiciaires et d'arbitrage figure au paragraphe 20.3 du présent document.

4.4.2 Responsabilité pénale des personnes morales

Les sociétés du Groupe ne font pas l'objet à ce jour de poursuites pénales.

Comme toute personne morale, les différentes sociétés du Groupe, dont la Société qui intervient en qualité de « maître d'œuvre d'exécution » dans certains des programmes immobiliers de construction du Groupe, sont exposées au risque de mise en cause de leur responsabilité pénale en tant que personnes morales, notamment en cas d'accident affectant les personnes physiques sur les chantiers ou sur les ouvrages construits, ou en cas d'infractions à la législation du travail commises par les fournisseurs dans le cadre des marchés de construction.

S'agissant de la France, la responsabilité pénale des personnes morales a été étendue à toutes les infractions réprimées par le Code pénal depuis le 1er janvier 2006.

Les peines applicables aux personnes morales revêtent la forme d'amendes. Toutefois, chaque personne morale déclarée pénalement responsable encourt des sanctions complémentaires telles que l'interdiction de faire appel public à l'épargne, la dissolution, l'interdiction d'exercer directement ou indirectement une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales, le placement sous surveillance judiciaire, la fermeture des établissements ayant servi à commettre des infractions, l'exclusion des marchés publics à temps ou à titre définitif, etc.

La Société encourt, d'une manière générale, les responsabilités légales attachées à ses qualités de gérant et à celles de liquidateur amiable, de chaque société d'opération française support d'un programme immobilier.

4.4.3 Contraintes légales et réglementaires

Contraintes légales et réglementaires relatives à l'activité de promotion immobilière

En qualité de maître d'ouvrage de ses programmes immobiliers, le Groupe doit respecter la réglementation nationale de l'urbanisme, ainsi que les plans d'urbanisme élaborés par les collectivités territoriales (Zone d'Aménagement Concerté, Plan d'Occupation des Sols et Plan Local d'Urbanisme).

D'une façon générale, le Groupe doit respecter les règles relatives aux normes de construction, aux normes relatives à la qualité des matériaux, notamment quant aux isolations thermiques et phoniques des logements, à la hauteur des bâtiments, les distances entre les immeubles, les éventuelles dérogations à ces règles et l'aspect extérieur des constructions.

Le Groupe est tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement et, notamment en France, la loi sur l'eau et la réglementation relative aux installations classées (préservation de la nature).

Le Groupe doit respecter, particulièrement en France et en Allemagne, les règles d'ordre public du droit de la vente immobilière protégeant le consommateur achetant un logement.

L'évolution rapide et l'accumulation des règles d'urbanisme, des normes de construction, des normes d'environnement, des interdictions et restrictions de construction sur des sites classés ou protégés, des règles de délivrance des autorisations de construire, des règles de protection des consommateurs peuvent avoir une influence défavorable sur l'évolution des activités et la rentabilité du Groupe.

Cet ensemble de règles induit une complexité croissante du traitement des opérations, ce qui peut entraîner un allongement des délais dans la réalisation des programmes immobiliers et une augmentation du nombre de recours, ceci affectant la rentabilité de ces programmes.

En outre, en France, le droit de recours des tiers contre les autorisations de construire est de plus en plus utilisé, ayant pour conséquence des retards dans le déroulement des opérations ainsi que des surcoûts, voire des abandons de projets.

Contraintes légales et réglementaires relatives à la pollution et la qualité des sols

Dans l'exercice de son activité de promoteur immobilier, le Groupe peut rencontrer des difficultés résultant du passé foncier des sites en ce qui concerne la pollution et la qualité des sols. La découverte de pollution peut entraîner des délais et des coûts supplémentaires susceptibles d'avoir un impact défavorable sur la situation financière du Groupe.

Contraintes légales et réglementaires relatives aux vestiges archéologiques

Le Groupe est tenu de respecter, notamment en France et en Allemagne, une réglementation relative au patrimoine archéologique. La découverte de vestiges archéologiques peut nécessiter une suspension des travaux, ce qui pourrait entraîner des retards de livraison ainsi que d'éventuels coûts supplémentaires.

4.4.4 Les réglementations fiscales applicables

Les réglementations fiscales applicables aux activités de promoteur immobilier et/ou de constructeur d'immeubles neufs, qu'il s'agisse :

- des règles applicables en matière d'assiette des impôts directs pour le calcul et la détermination de l'exercice fiscal de dégagement des profits ou pertes de construction-vente (avancement des travaux ou à leur livraison) ;
- de la récupération de la TVA, ou de ses équivalents étrangers, grevant les coûts d'une opération, ou de celle due au Trésor public sur les ventes d'immeubles ;
- d'impôts directs dus par le Groupe, notamment sous le régime dit de l'intégration fiscale en France, pour la détermination de l'impôt sur les sociétés dû par le Groupe au titre des résultats des sociétés françaises comprises dans le périmètre d'intégration fiscale ; et
- des traitements fiscaux en cas d'entrée en vigueur de nouvelles normes comptables ;

sont complexes et facteurs de risques financiers, notamment en termes de coûts administratifs et honoraires de conseils, pour tenter de prévenir les contentieux avec les administrations, ainsi qu'en cas de litige avec les administrations fiscales réclamant des compléments d'impôts en principal, des intérêts de retard voire des pénalités.

4.4.5 Risques liés à la pérennité des incitations fiscales et des aides à l'accession

Comme l'ensemble des opérateurs du marché, notamment français, de logements neufs, l'activité du Groupe bénéficie des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement pour usage locatif des particuliers (loi Duflot à compter de 2013, puis loi Pinel à compter de 2015), et d'aide à l'accession (Prêt à taux Zéro +, régime particulier des ventes en limite des zones ANRU).

Ainsi, au cours de l'exercice 2014, 22 % des contrats de réservation au détail conclus par le Groupe en France l'ont été avec des investisseurs privés, en vue d'une mise en location à titre de résidence principale du locataire. Cette proportion était de 25% en 2013.

La modification des réglementations fiscales, par limitation, puis suppression de certains avantages en faveur de l'investissement locatif ou de l'acquisition, pourrait donc avoir des conséquences importantes sur les marchés immobiliers et influer sur la situation financière du Groupe.

4.5 Risques liés aux engagements hors bilan

Une description des engagements hors bilan significatifs, susceptibles de représenter à terme une charge financière importante pour les sociétés du Groupe, figure au chapitre 20 ci-après (point 7.3 de l'annexe aux comptes consolidés).

4.6 Gestion des risques

4.6.1 Politique de gestion des risques

Afin de prévenir et de gérer efficacement les risques liés à son activité, le Groupe a instauré des procédures de contrôle interne qui font l'objet d'un Rapport par le Président du Conseil de surveillance de la Société (ci-joint Annexe 2).

Les mesures de contrôle interne du Groupe impliquent la participation active du Directoire, des Directeurs d'implantations locales ainsi que des Directeurs des Services Fonctionnels.

Objectifs du contrôle interne

Le contrôle interne en vigueur dans le Groupe a pour objet de veiller à :

- la réalisation effective des mesures de contrôle définies par le Directoire ;
- la conformité des actes de gestion et de production des programmes immobiliers avec les lois, règlements et 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 ;
- la qualité et la production, en temps utile, d'informations financières et comptables rendant compte fidèlement de l'activité et des perspectives du Groupe.

Il constitue en outre un outil particulièrement utile, et compris en tant que tel, en matière de recherche de performances.

Méthodologie du contrôle interne

Ce système a été conçu en tout premier lieu au moyen du recensement historique des risques survenus au sein du Groupe, cet historique étant par ailleurs complété régulièrement.

Cet historique a permis l'identification de zones de risques dits « récurrents » en face desquels ont été mises en place des procédures adéquates de nature à en assurer la prévention.

Outre les procédures faisant l'objet de notes écrites permettant de guider l'ensemble des collaborateurs dans l'exécution de leurs missions, dans le respect des règles externes et internes à la Société, des actions de contrôle ont été instituées, réalisées par le Responsable Qualité et Innovation, la Direction Financière, le Service Clients, la Direction Juridique, ainsi que des auditeurs externes.

Risques opérationnels

Le Conseil de surveillance de la Société exerce un contrôle permanent sur la gestion de la Société par le Directoire. La cession d'immeubles par nature, la cession totale ou partielle de participations (autres que celle du nombre d'actions nécessaire à l'exercice de mandats sociaux dans les filiales), la constitution de sûretés ainsi que les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation du Conseil de surveillance et notamment celles délivrées dans le cadre des financements des programmes immobiliers tant en France qu'à l'étranger.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place un processus d'autorisation des engagements, à l'occasion de tout nouveau programme immobilier de logements ou de bureaux. Ainsi, avant toute signature de promesse de vente ou d'acquisition de terrain, une visite systématique du site est organisée en présence d'un membre du Directoire de la Société et l'autorisation expresse et préalable du Directoire pour la France, ou du Président du Directoire de la Société ou du Directeur Général de la Société et du Directeur de Filiale concernée pour l'étranger, sont requises. Un dispositif dérogatoire à ce processus d'autorisation des engagements a priori a été mis en place au cours de l'année 2012 afin d'améliorer la réactivité du Groupe au marché. Ce dispositif strictement encadré concerne des opérations de taille limitée et comporte un processus d'autorisation a posteriori permettant d'écarter tout risque d'engagements contraignants qui n'auraient pas été validés par le Directoire. Concernant la signature des marchés de travaux de gros œuvre de construction pour chaque programme immobilier, l'accord préalable d'un membre du Comité de direction de la Société ou de chaque Directeur de Filiale concernée est requis.

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, ainsi que les Directeurs Financiers ou Directeurs des Filiales étrangères, assistés de conseils spécialisés dans chaque domaine concerné, participent activement à ce processus.

Ce processus prévoit notamment un examen par un juriste spécialisé avant toute acquisition foncière, la centralisation au siège en France du *reporting* (compte rendu périodique mensuel et annuel) et du suivi des procédures contentieuses, des engagements hors bilan donnés et reçus, ainsi que des manquements qui pourraient être relevés dans le cadre de l'activité du Groupe par les autorités compétentes.

Par ailleurs, une procédure de référé préventif est engagée pour les programmes immobiliers en milieu urbain en France, en fonction de l'appréciation des différents cas d'espèce, de manière à éliminer les risques de demandes de dédommagement des avoisinants à raison de désordres préexistants aux travaux.

Limitation des risques sur délégations de pouvoir

En complément des mesures décrites ci-dessus et de la souscription de polices d'assurance adéquates, le Groupe a mis en place, tant pour la France que pour les filiales étrangères, un système de délégations de pouvoirs dans le but de limiter le risque que la responsabilité pénale des sociétés du Groupe et/ou de leurs dirigeants de droit ou de fait puissent être engagée.

4.6.2 Politique en matière d'assurance

La souscription des garanties ainsi que le suivi de la sinistralité font l'objet d'une centralisation sous la responsabilité de la Direction Juridique pour la France et des Directeurs de Filiales pour l'étranger.

Le Groupe fait appel à des courtiers qui ont une connaissance approfondie du marché des assurances de la construction/promotion et la compétence requise pour satisfaire aux besoins en la matière au regard des activités du Groupe.

La politique de couverture des risques du Groupe est adaptée aux principaux risques identifiés relatifs à son secteur d'activité ainsi qu'à chaque spécificité nationale.

4.6.3 Principaux contrats d'assurance

Le Groupe bénéficie de couvertures d'assurances pour les risques de construction dont certaines obligatoires ainsi que de différentes assurances de responsabilité.

Assurances imposées par les dispositions législatives et réglementaires

Dans le cadre de la réglementation liée à leur activité de promotion de logements et de bureaux, les sociétés du Groupe souscrivent les assurances obligatoires instituées par la loi du 4 janvier 1978 pour les opérations réalisées en France et

celles instituées par la loi du 5 novembre 1999 pour les opérations réalisées en Espagne. A contrario, aucune réglementation n'impose la souscription d'assurances particulières en Allemagne.

Assurance dommage-ouvrages

En France, l'assurance dommage-ouvrages est souscrite dès l'ouverture du chantier et a pour objet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant des garanties décennales. De plus, il est possible de souscrire des garanties complémentaires facultatives : garantie des dommages immatériels consécutifs et garantie des dommages aux existants.

Le bénéfice de cette couverture est transféré aux clients dès la réception, et se transmet pendant dix (10) années à leurs successeurs, en cas de vente du bien immobilier. Cette assurance porte sur les frais de réparations et les dommages, même résultant d'un vice de sol, qui compromettent la solidité des ouvrages constitutifs de l'opération de construction, qui affectent lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou de l'un de leurs éléments d'équipement indissociables, de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert au sens de l'article 1792-2 du Code civil.

L'assurance dommage-ouvrages couvre les frais de réparation, y compris les travaux de démolition, de déblaiement, dépose ou démontage éventuellement nécessaires, une fois une expertise amiable réalisée selon les règles et délais prescrits par la loi, en fonction de la nature des désordres et des garanties applicables pendant une durée de dix ans à compter de la date de réception des travaux des entreprises. Le plafond de la garantie dommage-ouvrages est le coût de construction définitif de l'opération.

L'assurance dommage-ouvrages espagnole est une assurance de dommage relative à la solidité de la structure sans préfinancement avec application d'une franchise. La police est souscrite au démarrage des travaux et après émission du Rapport de l'organisme de contrôle.

Assurance CNR

Les sociétés du Groupe pour le compte desquelles sont réalisés des programmes immobiliers en France sont couvertes par l'assurance de responsabilité décennale des constructeurs non-réalisateurs dite « CNR ». Cette assurance couvre le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle le Groupe a contribué en sa qualité de promoteur, lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil. Cette garantie s'exerce sans limitation de montant pour la garantie obligatoire.

Assurance décennale « maîtrise d'œuvre »

La Société qui assure en France les missions de maîtrise d'œuvre d'exécution, est couverte par une police décennale. 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.

Assurances non obligatoires

Le Groupe bénéficie de garanties couvrant divers risques liés aux programmes immobiliers, dont la souscription varie selon les pays.

Il s'agit de garanties couvrant :

- la responsabilité civile des sociétés du Groupe en leur qualité de constructeur et/ou de promoteur ;
- les risques de destruction ou détérioration des biens en cours de construction ;
- le paiement des travaux rendus nécessaires par un vice imprévisible du sol ;
- les risques liés à la garantie de bon fonctionnement ainsi qu'à la garantie due au titre de l'isolation phonique.

Le Groupe dispose de la couverture responsabilité civile de diverses garanties dont l'étendue varie également en fonction des pays, telles que :

- l'assurance de responsabilité civile professionnelle ;
- l'assurance de responsabilité exploitation garantissant les dommages causés aux tiers du fait des locaux, des terrains ou des préposés ;
- l'assurance multirisque immeuble couvrant la responsabilité civile de propriétaires ou de locataires doublée d'une couverture des dommages concernant les sièges, établissements secondaires, bureaux de vente, appartements témoins, etc. ;
- l'assurance défense recours ;
- l'assurance du parc automobile ;
- l'assurance informatique ;

- l’assurance couvrant les activités de transactions immobilières.

Compte tenu de ses activités spécifiques, la société ZAPF a souscrit des assurances garantissant les risques suivants :

- les dommages matériels assurant les bâtiments d’exploitation, l’équipement et le stock ;
- les conséquences des arrêts et pertes d’exploitation couvrant les frais supplémentaires suite à des incendies ;
- la responsabilité de la Société au regard des vices des produits et de sa responsabilité environnementale ;
- les bris de glaces ;
- les accidents du personnel ;
- le non-recouvrement des créances de tiers.

Enfin, les risques du fait de la responsabilité civile des dirigeants de droit ou de fait, des préposés et des Comités d’entreprise du Groupe sont couverts par une police « Responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès d’AXA Corporate Solutions. Cette police a pour objet la prise en charge des conséquences pécuniaires de la mise en cause de la responsabilité civile que les assurés peuvent encourir individuellement ou solidairement du fait de tout manquement aux obligations légales, réglementaires et statutaires et de toute faute de gestion commise par imprudence, négligence, omission ou par erreur. Cette police n’a pas fait, à ce jour, l’objet de déclaration de sinistre. Le montant annuel des garanties s’élève à 8 000 000 euros.

5 Informations concernant l'émetteur

5.1 Histoire et évolution de la Société

5.1.1 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale « Les Nouveaux Constructeurs SA ».

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 722 032 778.

5.1.3 Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 20 avril 1972 sous la forme de société anonyme et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris le 8 juin 1972.

La Société a une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de la date de son immatriculation, sauf dissolution anticipée ou prorogation, soit jusqu'au 8 juin 2071.

5.1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social est situé 50 Route de la Reine - 92100 Boulogne-Billancourt.

La Société est une société anonyme de droit français à Directoire et Conseil de surveillance, soumise notamment aux dispositions du livre II du Code de commerce.

5.1.5 Historique de la Société

Créé en 1972 par Monsieur Olivier Mitterrand, Les Nouveaux Constructeurs est un promoteur immobilier français qui construit, en vue de leur vente, des logements collectifs et des ensembles de maisons individuelles.

En 1989, le Groupe devient européen en développant ses activités en Espagne, à Barcelone puis Madrid.

Confronté à la crise immobilière du début des années 1990, laquelle s'est traduite par une forte baisse des valeurs foncières et immobilières, le Groupe, considéré comme un acteur industriel important de l'immobilier, bénéficie en juillet 1994 d'un réaménagement de son endettement bancaire, et de la confiance de ses principaux partenaires financiers.

Fort de cette expérience et après la mise en place de mesures de redéploiement de ses moyens et de réduction de ses coûts d'exploitation, le Groupe concentre ses activités françaises sur les grandes agglomérations de l'axe « Paris, Lyon, Marseille-Méditerranée » et intensifie son développement européen.

Présent en Espagne depuis 1989, le Groupe y développe des activités de promotion, de construction et de vente de logements dans les agglomérations de Barcelone et Madrid.

En 1999, le Groupe crée une filiale à Berlin, Premier Deutschland, puis rachète en 2003 la société Concept Bau située à Munich, intervenant désormais dans deux grandes agglomérations allemandes.

En 2000, le Groupe établit une filiale en Indonésie et conclut des partenariats dans le grand Jakarta.

En 2002, le Groupe s'implante à Lisbonne.

Les Nouveaux Constructeurs, animé d'une volonté de développement raisonné, concentré sur le marché européen, renforce ses activités de construction-vente de logements dans les principales villes françaises de l'axe « Paris – Lyon – Méditerranée » et dans les principales villes européennes, où le Groupe est déjà présent ; au moyen d'acquisitions de terrains ou de rachats de structures existantes.

Fin 2006, le Groupe a décidé d'étendre ses activités de promotion immobilière résidentielle en Pologne et a créé une filiale à Varsovie à cet effet.

En 2007, la Société poursuit ses objectifs de croissance par l'acquisition de la société CFH, promoteur immobilier implanté en Île-de-France.

La Société développe en outre une activité en immobilier d'entreprise.

À la mi-2008, le Groupe a été confronté à une crise immobilière importante et sa stratégie de développement fait l'objet d'une adaptation au contexte de ces marchés. À cet égard, l'arrêt de l'activité au Portugal est décidé ainsi que la suspension de l'activité de la filiale polonaise.

En 2009, la Société poursuit le recentrage de ses activités vers la France en s'implantant notamment dans une 5e région française avec l'acquisition de la société Dominium basée à Montpellier.

En 2011, la Société poursuit ce mouvement qui se concrétise par l'acquisition de nouvelles sociétés basées à Toulouse, les sociétés Cabrita Promotion et Cabrita Développement (cette société a été acquise Les Nouveaux Constructeurs Investissement, filiale de la Société).

Toujours au cours de l'année 2011, dans la perspective de poursuivre le développement de l'activité d'immobilier d'entreprise, et de la différencier de l'activité de promotion construction vente de logements, cette activité d'immobilier d'entreprise a été filialisée avec la création de la société Les Nouveaux Constructeurs Entreprise.

En date du 21 mars 2012, Les Nouveaux Constructeurs a procédé à la cession de sa filiale Premier-LNC-Singapore dont l'objet était de porter la participation de 51 % dans la société de promotion immobilière indonésienne Premier Qualitas Indonesia. Il est précisé que ces deux sociétés n'avaient pas d'incidence significative sur le résultat de la Société et du Groupe. Par cette transaction, LNC a cessé d'intervenir en Indonésie, où elle ne conserve que quelques lots immobiliers non significatifs à finir de livrer, et qui sont logés dans son autre filiale en cours d'extinction, Premier Indonesia.

En 2012, la Société a absorbé ses filiales Dominium et Cabrita Promotion dans le cadre d'une fusion simplifiée.

En 2013, Olivier Mitterrand, fondateur de la Société, a été remplacé à la présidence du Directoire par Moïse Mitterrand, membre du Directoire depuis le 1er janvier 2011, et présent au sein de l'entreprise depuis l'année 2006. Olivier Mitterrand a, quant à lui, été nommé en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société par l'Assemblée Générale Mixte en date du 24 mai 2013. Lors de la réunion dudit Conseil tenue à l'issue de l'Assemblée Générale de la société, Olivier Mitterrand en a été désigné Président.

En 2014, la Société décide de créer une société par actions simplifiée dénommée Main Street ayant notamment pour objet de détenir directement ou indirectement des actifs immobiliers à destination commerciale issus notamment de programmes développés par les sociétés du Groupe.

Au 4ème trimestre 2014, la Société a également lancé auprès d'investisseurs institutionnels un emprunt obligataire d'un montant de 30 millions d'euros.

5.2 Investissements

5.2.1 Principaux investissements au cours des trois derniers exercices

De façon générale, les investissements ont été principalement financés par les fonds propres du Groupe et des prêts bancaires. Les investissements les plus significatifs du Groupe ont consisté en des acquisitions de terrains et la construction de logements, et dans une moindre mesure de bureaux, qu'il commercialise auprès de ses clients.

Il est rappelé que la société Les Nouveaux Constructeurs a procédé le 28 juillet 2011 à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital du promoteur immobilier Cabrita. Situé à Toulouse, 4e agglomération de France, bénéficiant d'une dynamique démographique et économique particulièrement favorable, Cabrita emploie une quinzaine de collaborateurs et dispose d'une capacité de production d'environ 200 logements par an. En 2012, cette société a été absorbée par Les Nouveaux Constructeurs dans le cadre d'une fusion simplifiée.

La Société n'a procédé à aucune nouvelle acquisition en 2013 et 2014.

5.2.2 Principaux investissements en cours

Le lecteur est invité à se reporter au point 6 du Rapport de gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 figurant en annexe au présent Document de référence.

5.2.2.1 Portefeuille foncier

Au 31 décembre 2014, le portefeuille foncier maîtrisé est de 2.659 millions d'euros HT.

L'évolution du portefeuille foncier au 31 décembre 2014 par rapport au 31 décembre 2013 est précisée au d) du paragraphe 1.2 du Rapport de gestion annexé au présent Document de Référence.

6 Aperçu des activités

6.1 Présentation générale de l'activité et de la stratégie du Groupe

6.1.1 Description générale de l'activité du Groupe

Le Groupe est un acteur français important de la promotion de logements neufs de gamme moyenne. Fort de ses 42 ans d'expérience le Groupe se distingue par son développement européen.

Depuis 1972, le Groupe a livré environ 70 000 appartements et maisons individuelles dans 200 communes en France et à l'étranger. Sa présence dans six des principales agglomérations françaises et ses programmes de qualité ont permis à LNC de devenir l'un des noms reconnus de la profession.

Basé sur une solide présence en France, LNC met en œuvre une stratégie originale de présence européenne, intervenant également en Espagne et en Allemagne.

La clientèle de LNC est diversifiée, composée d'une majorité d'acquéreurs-utilisateurs, d'acquéreurs-investisseurs et d'investisseurs institutionnels.

Par ailleurs, si le Groupe est essentiellement un promoteur de logements neufs, il développe également son activité en immobilier d'entreprise.

6.1.2 Stratégie du Groupe

Fort de son expérience, de ses implantations européennes et d'une équipe dirigeante stable et compétente, le Groupe souhaite maintenir sa présence dans un petit nombre de grandes villes de ses pays d'implantation, tout en privilégiant son marché naturel en France.

La stratégie du Groupe repose sur les principes suivants :

- se concentrer sur les marchés où il est déjà présent : en France, en Espagne et en Allemagne ;
- poursuivre le renforcement de sa base française, qui repose sur un marché où les fondamentaux sont solides et la demande de logements importante ;
- s'efforcer d'atténuer l'impact des cycles immobiliers pour l'activité du Groupe, en étant présent dans des marchés et des villes différents ;
- éviter une dépendance significative au marché des villes secondaires françaises, dont la taille est moindre et pour lesquelles le Groupe estime que la concurrence renforcée des promoteurs nationaux peut affaiblir les marges ;
- développer en France l'activité en immobilier d'entreprise, complémentaire à l'activité logement.

6.2 Présentation générale des marchés immobiliers

6.2.1 Présentation générale du marché immobilier en France

Après trois années difficiles pour notre secteur d'activité (2011/2013), les ventes sont restées à un niveau bas en 2014 malgré des fondamentaux du marché qui sont favorables :

- niveau historiquement bas des taux d'intérêt en 2014
- forte pression de la demande liée à la hausse de la démographie, à l'augmentation de la décohabitation, volonté d'investir dans la pierre (valeur refuge, notamment en préparation de la retraite)
- forte aspiration des Français à l'accession à la propriété

Mais le contexte économique difficile, les incertitudes en matière de croissance et d'emploi sont un frein à la confiance des ménages et donc aux ventes.

A noter que la tendance des indicateurs de réservation s'inverse dans les derniers mois de 2014 (voir ci-après) avec notamment un regain d'intérêt des investisseurs.

Les ventes

Les ventes totales de logements neufs en 2014 restent à un niveau bas (102 819), proche de celui de 2013 (103 151).

Les ventes au détail (hors VEB, hors résidences services) atteignent 76 580 unités, soit + 3%par rapport à 2013.

Une progression des ventes au dernier trimestre 2014 par rapport aux deux années précédentes est à noter, en particulier grâce à la progression des ventes investisseurs en augmentation de 21% par rapport au 4ème trimestre 2013.

TABLEAU 3 : TOTAL DES VENTES DE LOGEMENTS NEUFS

(Ventes au détail de logements odinaires et de résidences services - Ventes en bloc - données redressées)

	2013				2013	2014				2014	Variations	
	T1	T2	T3	T4		T1	T2	T3	T4		T4 2014 / T4 2013	2014 / 2013*
Logements ordinaires au détail	16 347	20 978	16 607	20 410	**74 342**	17 703	19 746	15 743	23 388	**76 580**	+14,6%	+3,0%
Logements vendus en bloc	4 563	5 491	5 342	8 063	**23 459**	4 395	4 044	4 637	9 003	**22 079**	+11,7%	-5,9%
*Résidences services***	*1 250*	*1 800*	*950*	*1 350*	***5 350***	*1 300*	*1 000*	*700*	*1 160*	***4 160***	-14,1%	-22,2%
Total des ventes de logements neufs	22 160	28 269	22 899	29 823	**103 151**	23 398	24 790	21 080	33 551	**102 819**	+12,5%	-0,3%
Part des ventes en bloc dans le total des ventes	*(21%)*	*(19%)*	*(23%)*	*(27%)*	***(23%)***	*(19%)*	*(16%)*	*(22%)*	*(27%)*	***(21%)***		

* taux de variation entre les périodes [janvier à décembre 2013] et [janvier à décembre 2014]

** estimation

Source FPI

Les mises en vente

Les mises en vente s'élèvent à 85 604 à la fin 2014 en baisse de 9 % par rapport à 2013 (94 000 – donnée redressée).

Les promoteurs restent prudents afin de réduire le risque de stock et ajustent leur offre à la demande dans un marché tendu et un cadre de complexité croissante (administrative, juridique, technique).

L'offre

L'offre est stable (+ 0,3%) depuis le 4ème trimestre 2013 avec 89 672 logements en raison d'une offre qui s'est ajustée au faible niveau de la demande de logements neufs.

Les mises en chantier

Le nombre de mises en chantier (y compris logements sociaux et maisons individuelles), avec 297 500 unités, a baissé de 10% en 2014. Le logement individuel est le plus impacté par cette baisse.

Mises en chantier France – source : statistiques.developpement-durable.gouv

6.2.2 Présentation générale du marché immobilier en Espagne

L'Espagne, quatrième économie de la zone euro, a été frappée doublement, depuis 2007, par l'éclatement de sa bulle immobilière et la crise financière de 2008, entrainant le pays dans la récession et un chômage massif. Néanmoins, dans le prolongement de 2013, qui a marqué le début d'une amélioration des indicateurs macro-économiques, 2014 confirme le retour de l'Espagne sur le chemin de la croissance, dans un environnement assaini, quoique avec un chemin très important restant à parcourir sur le plan de l'emploi.

Comme indiqué dans le graphique ci-dessous, en 2014 le chômage a évolué favorablement, avec une décrue de 3 points depuis le taux maximum de 26,9% atteint en 2012, pour se situer à un niveau de 23,7% à fin 2014.

Marché de l'emploi en Espagne (taux de chômage en %)

- nombre de personnes employées (en grisé) et nombre de personnes au chômage (en bleuté) en milliers : échelle de gauche
- taux de chômage en % : échelle de droite

Le Produit Intérieur Brut (PIB) a également évolué favorablement en 2014, avec un taux de croissance annuelle positif depuis le début d'année.

Croissance du PIB en Espagne depuis 2011

- variation annuelle en % : échelle de gauche
- variation par trimestre en % : échelle de droite

En matière immobilière, la crise de 2008 s'est traduite par une paralysie du marché immobilier du logement neuf, avec le quasi arrêt des mises en chantier et la nécessité d'absorber un stock considérable de logements achevés des promoteurs, estimé à 550.000 à fin 2014, en décroissance lente depuis son plus haut niveau atteint en 2009. Il est à noter que ce stock est en grande partie concentré, d'une part, sur la côte méditerranéenne (résidence secondaire) et, d'autre part, dans des villes où la demande a été surévaluée par les aménageurs et promoteurs qui y exerçaient.

A cet égard, il convient de rappeler que Les Nouveaux Constructeurs, en Espagne, réalise ses nouveaux programmes exclusivement à Madrid et Barcelone, deux secteurs géographiques moins touchés par la crise et dans lesquels il existe une forte demande captive de la part des clients primo-accédants à laquelle la société répond, depuis 5 ans, en proposant une nouvelle gamme de produits très bon marché, en accession sociale à prix maitrisés et qui rencontrent un grand succès commercial.

En ce qui concerne les prix de l'immobilier, les analystes commencent à penser que le point bas a été atteint, voire dépassé, en 2014. Selon Eurostat, la valeur des immeubles aurait même augmenté de 0,2% au troisième trimestre 2014. Les indices de prix immobiliers du neuf dans les deux marchés où Les Nouveaux Constructeurs intervient en Espagne figurent dans le graphique ci-dessous.

Indice du prix des logements neufs dans les régions de Madrid et Barcelone de 2007 à 2014

Source : Instituto Nacional de Estadistica (INE)

Selon le Groupe, plusieurs facteurs fondamentaux sont de nature à pérenniser le redémarrage de l'activité immobilière espagnole :

- la culture de l'achat immobilier des citoyens espagnols avec un taux de propriété le plus fort d'Europe, de l'ordre de 85 % ;
- la quasi-absence de marché locatif ;
- une demande structurelle, de l'ordre de 350 000 logements par an, alimentée, entre autre, par une évolution démographique favorable ;
- les remarquables avancées réalisées par l'Espagne en termes d'équipements, au cours des 15 dernières années, ayant permis au pays de se doter d'infrastructures de nature à accompagner un rebond rapide.

6.2.3 Présentation générale du marché immobilier en Allemagne

L'environnement macro-économique reste positif en Allemagne, et les segments du marché immobilier dans lesquels Concept Bau est actif sont restés porteurs. Pour rappel, le marché ne bénéficie pas d'aides gouvernementales spécifiques, il offre des opportunités dans des segments spécifiques et les besoins structurels restent stables à long terme.

Grâce à un niveau d'exportations qui s'établit à un niveau historiquement haut, l'économie Allemande a connu en 2014 une évolution de son PIB de + 1,6 % par rapport à 2013, mais avec un niveau de chômage toujours très bas de 3,8 %, stable par rapport à 2013.

Variation du PIB (en %)

Source : Statistisches Bundesamt, Deutschland / Ifo Institut, 2014.

Évolution du nombre de chômeurs (en millions)

Source : Tableau basé sur les données de la Statista 2014.

Le maintien de bonnes perspectives de l'immobilier en Allemagne

La situation bancaire a continué de se stabiliser, en particulier dans le secteur immobilier. Ainsi, Concept Bau a maintenu des relations de qualité avec son panel de banques et conclu dans de bonnes conditions le financement des opérations nouvelles.

Un marché qui confirme son potentiel de développement à long terme

Même si le marché immobilier allemand ne bénéficie pas des mesures de soutien et d'incitations fiscales comme celles connues en France jusqu'en 2012, les perspectives structurelles restent positives dans les grandes métropoles économiques. Ainsi, les prévisions de besoins en logements à l'horizon 2020 indiquent une tendance positive due, en particulier, à la réduction de la taille des ménages (de 2,15 à 2,04 personnes dans les Länder de l'ouest entre 2007 et 2020 – *Source : BBR),* à l'augmentation des surfaces moyennes des logements et à une faible croissance démographique, toutefois compensée par l'immigration. Le BBR estime à 230 000 logements neufs le besoin annuel entre 2007 et 2020.

Pour rappel, le marché immobilier résidentiel allemand n'a pas connu de forte hausse des prix au cours de la décennie passée, mais il n'a pas non plus connu de chute significative durant les périodes de crise.

En 2014, le marché a subi une évolution positive, les prix moyens des appartements neufs en Allemagne ont nettement augmenté, comme en 2013, de l'ordre de 6 %.

Les segments de marché couverts par Concept Bau restent porteurs et continuent à se développer positivement, en particulier à Munich où le besoin en logements est encore plus marqué. Sur fond de crise économique en Europe, nos activités se sont bien comportées en 2014.

Évolution des prix de l'immobilier (Index 100 en mars 2007)

Source : IMX, Immobilienscout24, Deutschland.

Le marché immobilier allemand a confirmé sa résistance à la crise

Evolution positive du nombre de permis de construire pour le logement neuf.

Évolution du nombre de permis délivrés pour les constructions neuves

Source : Tableau basé sur les données du Statistisches Bundesamt Deutschland.

Le maintien des fortes disparités régionales

La situation de l'immobilier en Allemagne présente toujours de fortes disparités régionales, les principaux centres économiques de l'ouest présentant le plus fort potentiel de développement avec les métropoles de Munich, Hambourg, Düsseldorf et Francfort :

Concept Bau bénéficie du potentiel de développement de l'immobilier neuf constaté dans les grandes métropoles, en particulier dans la capitale de la Bavière, Munich.

De plus, le taux de propriétaires plus faible en Allemagne avec 53 % (25% à Munich) comparé à des taux de 57 % en France et de 85 % en Espagne offre un potentiel d'évolution positive dans le futur, bien que des changements significatifs à court et moyen terme semblent peu probables.

Le comportement des investisseurs individuels pour l'investissement immobilier s'est confirmé, et ce, malgré l'absence d'incitation fiscale. Ainsi, nous avons constaté un taux très élevé d'investisseurs un taux de l'ordre de 40 % dans nos programmes Munichois.

L'agglomération de Munich, principal marché de Concept Bau en Allemagne, a connu une année 2014 dynamique. En effet, les fondamentaux du marché de Munich continuent à évoluer très favorablement. Même si le prix de vente moyen au m² à tendance à se stabiliser, la demande reste forte et l'offre se maintient à un niveau relativement bas.

Les principales métropoles allemandes (population en millions d'habitants)

Munich et son agglomération

Population : 2,5 millions d'habitants

Taux de chômage du Land à 3,8 % en 2014 stable par rapport à 2013

Taux de chômage de la région de Munich 4,8 % en 2014 en légère diminution contre 5 % en 2013

Moyenne annuelle du taux de chômage sur la région de Munich

Source : Tableau basé sur les données de la Statistik Bundesagentur für Arbeit

Munich n'est pas seulement le centre économique le plus important d'Allemagne, la ville a, également, une dimension européenne. Le Land de Bavière, dont Munich est la capitale, est la région économique la plus riche et la plus dynamique d'Allemagne. La population a augmenté de 3 % en 10 ans, soit en moyenne 15 000 habitants par an. La forte demande en logements neufs qui en résulte et la politique de la ville de Munich qui tend à favoriser la création de droits à bâtir supplémentaires ont porté leur fruit avec la construction en 2013 et 2014 d'environ 8 000 unités. De plus, la région est un pôle économique majeur dont la population dispose d'un pouvoir d'achat élevé.

Munich reste le premier marché immobilier en Allemagne avec un niveau de prix élevé, cohérent avec les métropoles européennes comparables.

6.3 Description des activités du Groupe

6.3.1 Logement

6.3.1.1 Résumé des activités de logement

Le Groupe est spécialisé dans l'activité de promotion de logements neufs, principalement sous la forme de logements collectifs (appartements) mais également de maisons individuelles groupées.

Il se positionne principalement dans le marché de milieu de gamme dans certaines grandes agglomérations de France, Espagne et Allemagne, avec des prix par m^2 habitable allant majoritairement de 3 000 à 6 000 euros.

Étapes clés d'un programme classique de promotion résidentiel

Les principaux indicateurs de suivi de l'activité utilisés par le Groupe sont :

- **les réservations :** elles représentent les promesses d'achat signées sous seing privé pour lesquelles un dépôt de garantie a été encaissé et le délai de rétractation est expiré ;
- **le carnet de commandes :** en France, le carnet de commandes correspond à la somme a) de la part non encore reconnue en comptabilité du chiffre d'affaires sur les ventes de logements signées et b) du chiffre d'affaires attendu sur les logements réservés et non encore signés. À l'étranger, le carnet de commande représente le chiffre d'affaires attendu sur les logements réservés non encore livrés. Il inclut le montant revenant aux associés extérieurs dans les programmes en co-promotion. Il est exprimé en euros hors taxes ;
- **le portefeuille foncier :** il représente les terrains maîtrisés, principalement sous la forme de promesse de vente sous conditions suspensives, permettant au Groupe de disposer d'une visibilité sur son activité future. Ce portefeuille est mesuré en potentiel de chiffre d'affaires, en multipliant le nombre de logements non encore réservés par le prix unitaire moyen hors taxes par logement du programme correspondant. Par prudence, le portefeuille foncier exclut les terrains maîtrisés dont le développement n'est pas prévu à court terme par LNC.

Activité commerciale

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 1 « Activité et résultat » du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

6.3.1.2 Principes Directeurs et stratégie de développement

Au cours de l'exercice 2014, LNC a poursuivi ses efforts sur le développement en France, cœur de l'activité de la Société, où le marché présente des fondamentaux sains et il existe une forte demande à satisfaire. L'offre commerciale de la Société s'est ainsi étoffée avec un rythme de lancements commerciaux soutenu tout au long de l'année. En 2015, LNC poursuivra ses efforts en termes d'affaires nouvelles tout en demeurant très vigilant sur ses critères d'acquisition de terrains.

Dans son développement, LNC s'impose les principes directeurs suivants :

- plutôt qu'une stratégie de parts de marché, privilégier la réalisation de projets rémunérateurs, de préférence dans le marché des primo-accédants ;
- poursuivre sa politique de ventes en bloc, à la fois dans le domaine des logements sociaux et dans celui des logements libres et intermédiaires, en en améliorant la profitabilité.

Pour la gestion de ses implantations en France et à l'étranger, le Groupe entend mettre en œuvre les moyens suivants :

- s'appuyer sur un siège à Paris (à Boulogne-Billancourt depuis décembre 2013), rôdé au suivi et au contrôle de ses filiales, françaises et étrangères, dont il tient les tableaux de bord précis : finances, ressources humaines, trésorerie, juridique, etc. ;
- bénéficier, pour son développement, de l'implication opérationnelle étroite du directoire de LNC, notamment en ce qui concerne la répartition du suivi des filiales françaises et étrangères entre les différents membres ;
- continuer de conserver les atouts du Groupe dans chaque implantation : la qualité des équipes et l'optimisation de chaque projet permettant de créer la valeur immobilière et de préserver la marge brute.

6.3.1.3 Produits

Le Groupe, sous les marques « Les Nouveaux Constructeurs », « CFH » en France, la marque « Premier » en Espagne, et les marques « Concept Bau » et « ZAPF » en Allemagne, construit et commercialise des logements neufs destinés à l'accession à la propriété et, dans une moindre mesure, à l'investissement locatif.

Le Groupe se spécialise dans le logement de qualité pour la classe moyenne, segment qui correspond généralement à la demande la plus forte et la plus stable. Suivant les spécificités de chaque marché, le Groupe réalise des immeubles collectifs d'appartements et/ou des maisons en village.

Le Groupe définit ses produits selon la clientèle visée par chaque implantation, à la suite d'études réalisées par l'équipe locale en fonction de son expérience et, éventuellement, d'études externes quand il est nécessaire d'obtenir un avis indépendant du Groupe.

Le Groupe propose toutes les tailles de logement (du studio au grand appartement de plus de 5 pièces et des maisons de 3 à plus de 6 pièces). Certains programmes incluent des parties communes avec parc privatif et installations sportives (piscine).

La Direction Produits, centralisée depuis 2011, est en charge de la conception de l'ensemble des programmes, en concertation étroite avec les Directeurs d'implantation et le Directoire, de la maîtrise foncière jusqu'au dépôt du permis de construire.

Dans chaque programme, le Groupe donne à ses clients la possibilité de personnaliser leur logement parmi une liste prédéfinie d'options. Cette liste est cependant limitée afin de permettre au Groupe de produire des logements avec des coûts et des délais maîtrisés et de maintenir une rentabilité conforme à ses objectifs.

6.3.1.4 Clients

Si le Groupe est novateur dans son choix de développement à l'échelle européenne, il a, dans toutes ses implantations, une approche traditionnelle de commercialisation à partir d'un bureau de vente généralement implanté sur le terrain même, visant principalement la clientèle locale habitant à proximité du programme.

Si la commercialisation en bureau de vente constitue la majorité des ventes, il existe également d'autres modes de distribution des logements : ventes par le biais de prescripteurs (une équipe interne de vente animant ces prescripteurs), ventes en bloc (à des bailleurs sociaux ou des SCPI).

En France en 2014, 78 % des clients LNC (hors ventes en bloc) étaient des acquéreurs-utilisateurs, les investisseurs individuels bénéficiant de la mesure Duflot / Pinel ont quant à eux représenté 22 % des ventes aux particuliers.

6.3.1.5 Implantations géographiques

Le Groupe réalise son chiffre d'affaires de promotion de logements neufs à partir de ses implantations dans les agglomérations suivantes :

En France :

- Paris et l'Île-de-France ;
- Lyon et son agglomération ;
- Marseille et son agglomération ;
- Cannes – Nice et les Alpes-Maritimes ;
- Montpellier et son agglomération ;
- Toulouse et son agglomération,
- Nantes et son agglomération (depuis fin 2014).

En Allemagne :

- Munich et son agglomération (présence directe Concept Bau et par l'intermédiaire de ZAPF).

En Espagne :

- Madrid et son agglomération ;
- Barcelone et son agglomération.

Les 10 agglomérations européennes où le Groupe est présent comprennent 8 des 40 plus grandes agglomérations de l'Union européenne.

6.3.1.5.1 La France

Le Groupe est présent en France dans les grandes agglomérations de Paris, Lyon, Marseille, Cannes-Nice, Montpellier, Toulouse et, depuis peu, Nantes.

Un programme type du Groupe en France est un programme de 60 appartements, composés majoritairement de deux chambres, pour une surface habitable de 60 m^2 environ.

En règle générale, LNC procède à la recherche foncière et commercialise directement ses programmes, la maîtrise d'œuvre d'exécution est en revanche aujourd'hui généralement assurée par des entreprises extérieures au groupe.

Elle emploie :

• à Paris et en région parisienne, environ 90 collaborateurs pour la Direction Ile-de-France et les filiales CFH et LNC Entreprise, et une soixantaine de collaborateurs au siège et dans les services centralisés ;

• à Lyon, environ vingt-cinq collaborateurs ;

• à Marseille, environ vingt-cinq collaborateurs ;

• dans les Alpes-Maritimes, une quinzaine de collaborateurs ;

• à Toulouse, une dizaine de collaborateurs ;

• à Montpellier, une dizaine de collaborateurs ;

• à Nantes, 2 collaborateurs.

6.3.1.5.2 L'Espagne

Le Groupe est présent à Madrid et à Barcelone.

Un programme type du Groupe en Espagne est un programme de 60 appartements, composés majoritairement d'appartements de trois chambres, pour une surface habitable de 75 m^2 environ.

Le mode de fonctionnement de la filiale espagnole est le suivant : elle procède à la recherche foncière, assure la gestion de chaque programme immobilier, la maîtrise d'œuvre d'exécution et la commercialisation, avec une équipe composée d'une trentaine de collaborateurs.

6.3.1.5.3 L'Allemagne

Le Groupe est présent historiquement à Munich avec sa filiale de promotion immobilière Concept Bau qui fonctionne à l'identique de celle de l'activité immobilière en France. Avec ZAPF, le Groupe est également présent à Bayreuth et possède des sites de production de garages dans d'autres agglomérations allemandes et un réseau de commercialisation couvrant toute l'Allemagne.

ZAPF a une activité opérationnelle et fonctionnelle indépendante de celle de Concept Bau (voir paragraphe 6.3.3.du présent Document de Référence) et possède un réseau commercial qui diffuse dans de larges régions autour de ses sites de production de Bavière, de Rhénanie Westphalie du Nord et en Bade-Wurtemberg.

Concept Bau n'accomplit qu'une mission technique partielle de « maîtrise d'œuvre d'exécution », laquelle est systématiquement partagée avec des bureaux d'études extérieurs au Groupe. Les filiales allemandes assurent en revanche la recherche foncière et la commercialisation de leurs programmes.

Concept Bau emploie 30 collaborateurs et ZAPF 694 répartis sur ses 5 sites de productions.

6.3.1.6 Déroulement des projets et gestion des risques

Le Groupe intervient dans les opérations de construction de logements ou bureaux neufs qu'il vend soit en état futur d'achèvement (en France ces ventes sont dites « ventes en état futur d'achèvement » ou « VEFA ») soit achevés. Dans ce cadre, le Groupe choisit un terrain, conçoit avec un architecte un programme immobilier pour des utilisateurs futurs, en assure la construction et vend les logements/bureaux réalisés. Le Groupe conserve la qualité de maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux, afin de mener à bien la construction, ainsi que jusqu'à la livraison des logements/bureaux à chaque acquéreur, afin de satisfaire à ses obligations de vendeur d'immeubles neufs.

Les opérations immobilières du Groupe sont réalisées :

- **en France**, par l'intermédiaire de sociétés de construction vente (ci-après les « sociétés d'opérations ») régies par les articles L. 211-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et l'article 239 *ter* du Code général des impôts, les résultats fiscaux de chaque opération étant imposés exclusivement entre les mains des associés, soit en ce qui concerne la part du Groupe, entre les mains de LNC Investissement SA (dite LNCI, filiale française de LNC à 99 %), de CFH et LNC entreprise (dite LNCE, filiale française de LNC à 100 % et dédié à l'activité de bureaux)

  Les sociétés d'opérations françaises du Groupe ont exclusivement, sauf rares exceptions, la forme juridique soit de sociétés civiles, soit de sociétés en nom collectif.

  LNC, CFH et LNCE assurent systématiquement le mandat de « gérant » de chaque société d'opération et cumulent ce mandat avec les missions rémunérées de « Directeur de Programme », de « commercialisateur » des logements réalisés et parfois de « maître d'œuvre d'exécution » des travaux de construction ;

- **à l'étranger**, les programmes immobiliers sont conduits directement par les filiales du Groupe, qui assurent la Direction de Programme, le cas échéant la maîtrise d'œuvre d'exécution et la commercialisation. Une société d'opérations distincte peut être créée, lorsqu'un ou plusieurs partenaires extérieurs au Groupe interviennent au tour de table.

Sélection des terrains

LNC en France et chaque filiale à l'étranger, effectue sa propre recherche foncière et ses études de marché, en mobilisant les services du développement de LNC ou de la filiale concernée. Cette démarche s'appuie sur l'expérience de LNC ou de la filiale dans son propre marché, sa connaissance des agglomérations et sa rapidité d'exécution. Les différentes filiales disposent d'un réseau d'apporteurs d'affaires développé au fil des années. Par ailleurs, le Groupe est souvent consulté par les aménageurs, le plus souvent publics, de zones à urbaniser dans le cadre d'appels d'offres de droits à construire.

La décision de lancer un programme immobilier est prise rapidement : elle n'est jamais déléguée et ressort systématiquement de la décision, prise en commun, par le Directoire de LNC, le Directeur Général de la Filiale étrangère. Cette décision, habituellement prise a priori, peut également être prise a posteriori, dès lors que certaines conditions strictement définies sont réunies de sorte qu'il ne puisse résulter de cette décision un engagement contraignant pour la Société.

Sur les instructions du Directoire de LNC et du Directeur Général de la Filiale étrangère, s'il y a lieu, le Service du développement fait établir un récapitulatif de l'ensemble des risques techniques d'un terrain.

Le développeur en charge de l'opération soumet en outre au Directoire de LNC, qui l'approuve, une fiche financière décrivant les grandes lignes du budget prévisionnel.

Ce mode opératoire, qui exclut toute délégation de la décision de lancer un programme, est appliqué strictement de la même façon en France et à l'étranger.

Validation des projets

La décision d'engager la réalisation d'un projet ressort du Directoire.

Le choix de l'architecte est déterminant quant à la qualité de la conception et à la bonne insertion du projet dans son environnement. Il intervient rapidement sur appel d'offres ou de gré à gré.

L'importance de la constructibilité et la rentabilité prévisionnelle du projet envisagé sont des critères essentiels. Le Groupe ne retient pas en général les projets dont le chiffre d'affaires hors taxes prévisionnel est inférieur à 5 millions d'euros.

Signature des accords fonciers

Le Groupe achète des terrains pour les développer rapidement. Il n'entre pas dans sa politique de constituer des portefeuilles fonciers importants, ni d'en acheter à titre d'investissement à moyen terme.

Après avoir sélectionné un terrain et obtenu les autorisations requises par ses procédures internes, le Groupe procède à la signature d'un accord avec le propriétaire. Il s'agit généralement d'une promesse de vente sous conditions suspensives qui doit être, préalablement à sa signature, validée par la Direction Juridique de LNC ou de celle de la filiale étrangère concernée.

Sauf rares exceptions et dans ce cas pour des terrains exceptionnellement situés ou générateurs de fortes plus-values à terme, l'achat par le Groupe est systématiquement soumis à la condition d'obtention des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation d'un programme (obtention du permis de démolir, de construire et/ou de lotir définitif, purgés de tout recours, lorsque de tels recours existent comme c'est le cas en France, en Espagne et en Allemagne) et éventuellement à des conditions spécifiques d'absence de contraintes particulières telles que celles pouvant être liées à la nature du sol, à la présence de pollution ou d'installations classées.

En Allemagne, au contraire des autres pays où le Groupe intervient, il n'est pas signé de promesse de vente, mais une vente ferme, soumise à la condition résolutoire de la non-obtention des autorisations de construire.

Lorsque la promesse de vente, ou la vente sous condition résolutoire lorsqu'il s'agit de l'Allemagne, est signée, la gestion du dossier est suivie par les différents services spécialisés de LNC pour l'Ile-de-France ou l'implantation locale ou la filiale étrangère concernée.

Autorisations administratives

Après la signature des accords fonciers, LNC ou la filiale en charge du projet, assistée de l'architecte choisi, dépose une demande de permis de construire auprès des autorités administratives compétentes.

L'instruction des demandes d'autorisations administratives se déroule dans un délai variable en moyenne de trois à six mois, selon les caractéristiques du terrain et du projet. Elle fait l'objet d'un suivi étroit par l'équipe développement de LNC ou la filiale concernée.

Lorsque des recours de tiers sont prévus par la loi nationale, ce qui est le cas en France, en Espagne et en Allemagne et après obtention des autorisations administratives, il est systématiquement procédé aux démarches nécessaires à la purge du recours des tiers (en France, constat de l'affichage de l'autorisation de construire sur le terrain).

Lorsque les autorisations administratives sont définitivement obtenues, il est procédé à la signature de l'acte notarié d'acquisition du terrain par le Groupe auprès de notaires locaux.

Marchés d'entreprises, sous-traitants et fournisseurs

Le Groupe choisit les constructeurs intervenant sur ses chantiers et fournisseurs par voie d'appel d'offres par corps d'état séparés, évitant, sauf exception, le recours à des entreprises générales « tous corps d'état », dont les prix sont plus élevés.

La maîtrise d'œuvre d'exécution, mission technique qui permet d'assurer la coordination des entreprises des différents corps d'état intervenant à l'acte de construire, est assurée, dans la majorité des cas, par des entreprises spécialisées extérieures au Groupe. A l'étranger, la filiale espagnole et Allemande assurent directement les missions de maîtrise d'œuvre d'exécution de ses programmes. Indépendamment de l'architecte choisi par le Groupe pour chaque programme, un ou plusieurs bureaux d'études techniques (BET) spécialisés interviennent lors de la définition technique du projet, l'établissement des plans d'exécution et le dossier de consultation des entreprises en charge de l'exécution des travaux.

Le choix de ces intervenants spécialisés tient compte de leur compétence, de leur connaissance de la ville où se situe le terrain, de leurs conditions financières, de la qualité de leur organisation et de leurs réalisations précédentes.

Pour l'envoi de ses dossiers de consultation aux entreprises de travaux de tous les corps d'état, le Groupe procède à leur évaluation préalable, par région et par ville.

La Direction Technique du siège de LNC pour les programmes situés en Ile-de-France et par les Directeurs d'implantation pour les programmes situés en province ou, à l'étranger, les services techniques de la filiale vérifient les devis quantitatifs et qualitatifs des entreprises consultées.

La solidité financière des entreprises et fournisseurs et leur capacité à assurer la réalisation de l'opération, compte tenu de leur taille et de celle du programme, sont, pour le Groupe, des critères de sélections essentiels.

Le Groupe dispose d'une expérience de 42 ans dans la négociation des marchés de travaux et leurs prix.

Il veille particulièrement à la sélection des entreprises de gros œuvre, dont l'intervention est déterminante dans le phasage, le respect du planning et la qualité de la réalisation d'une opération de construction vente.

La sélection rigoureuse des intervenants est conclue par l'accord écrit du Directeur de la Direction Technique pour les programmes situés en Ile-de-France et par les Directeurs d'implantation pour les programmes situés en province pour toute signature de marché de travaux, auquel les plans d'exécution sont annexés, et du Directoire de LNC pour la signature du marché de gros œuvre.

6.3.1.7 Commercialisation

Politique de marque

En France, le Groupe utilise deux marques pour ses programmes :

- la marque historique « Les Nouveaux Constructeurs » ;
- la marque « CFH » pour les programmes développés par la filiale CFH en Île-de-France depuis son acquisition en octobre 2007. Cela concerne principalement des programmes qualitatifs de villages de maisons ;

À l'étranger, la filiale espagnole utilise la marque « Premier », étant précisé qu'en Allemagne sont principalement utilisées les marques « Concept Bau» et « ZAPF », qui jouissent d'une bonne reconnaissance sur leurs marchés respectifs.

Modes de commercialisation

Le Groupe utilise les moyens habituels de la profession pour commercialiser ses appartements/maisons : maquettes, bureaux de vente sur place, publicité sur lieu de vente (PLV), affichage, presse, salons spécialisés, marketing direct et tracts.

En outre, l'animation de son site Internet permet au Groupe d'ajouter à la fréquentation des programmes et d'orienter des prospects supplémentaires vers les programmes qui les intéressent.

La commercialisation est principalement assurée par LNC en France et les filiales à l'étranger, avec leurs moyens propres en personnel et, plus rarement et selon les données du marché, avec le support d'agences immobilières ou de conseillers en gestion de patrimoines.

Elle a pour objectif la signature, avec les personnes contactées, de contrats de réservation, suivis de contrats notariés de vente.

Le Groupe apporte un soin particulier à la sélection, au contrôle, à la motivation et à la formation de ses équipes de ventes internes. Son mode de commercialisation traditionnel en bureau de vente à proximité du chantier explique, dans tous les pays où le Groupe est présent, le fort taux de futurs résidents parmi ses acheteurs, en comparaison avec d'autres promoteurs.

Le Groupe a développé, au fil des années, une forte compétence en termes de méthode de vente et de suivi commercial, qu'il valorise dans toutes ses implantations, aussi bien en France qu'à l'étranger.

Les vendeurs sont tous formés à la méthode de vente du Groupe, aussi bien en France qu'à l'étranger. Ce souci de formation assure l'homogénéité de la qualité des vendeurs dans toutes les filiales et donne au Groupe une compétence forte dans le domaine clé de la vente et de la relation client.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place en France un centre d'appel, tous les contacts des programmes français appelant ainsi un numéro de téléphone unique. Le Groupe a également développé un outil informatique performant lui permettant de regrouper l'ensemble de ses contacts français sous une même base de données.

En parallèle de ces moyens habituels de commercialisation, le Groupe a en outre dédié l'activité d'un salarié à la vente d'appartements en bloc à des investisseurs institutionnels ainsi qu'à des bailleurs sociaux. Ce salarié a également chargé de développer la commercialisation par le biais d'un réseau de prescripteurs.

6.3.1.8 Organisation opérationnelle du pôle logement

LNC se caractérise, pour la partie résidentielle française, par une organisation composée :

- de structures opérationnelles régionales (Ile-de-France, Lyon, Marseille, Alpes-Maritimes (Biot), Montpellier, Toulouse, Nantes) ou de filiales, constituant des centres de profit localisés à proximité immédiate de leur marché. Elles intègrent les fonctions de développement / montage, de commercialisation, d'études et d'achats, et de production technique ;

- de services centralisés, experts dans leur domaine (définition de produits, marketing, commercial, financier, juridique), basés au siège du groupe, et

- d'une direction générale qui prend les principales décisions.

Une filiale spécialisée dans la promotion de maisons individuelles en Ile de France (CFH) a été acquise en 2007

Les filiales étrangères du Groupe disposent d'une organisation comparable aux implantations régionales en France, et intègrent les fonctions expertes et supports du siège.

6.3.1.9 Mode de financement des opérations immobilières

L'endettement du Groupe est composé pour l'essentiel de crédits d'opérations, c'est-à-dire d'emprunts contractés pour l'acquisition de terrains (« crédits terrains ») et la réalisation des travaux de construction (« crédits travaux »).

Chaque contrat de prêt étant relatif à une opération immobilière particulière et le Groupe réalisant simultanément de nombreuses opérations de Construction-vente, les crédits d'opération pris individuellement ne sont pas significatifs.

S'agissant des activités conduites en France et en Espagne, il est apporté les précisions suivantes :

En France

Les normes actuelles du Groupe prévoient, pour le lancement de chaque programme de construction-vente, un ratio d'emprunt (dit « crédit d'opération ») maximum sur fonds propres égal à 3, pour assurer le financement du prix d'achat des terrains puis celui des travaux de construction.

Le Groupe s'engage à ne pas céder, sans l'autorisation du prêteur, ses parts dans la société d'opération portant le programme.

Chaque société d'opérations souscrit généralement une promesse d'affectation hypothécaire au profit du prêteur, qui peut être inscrite à la conservation des hypothèques à la première demande de ce dernier.

Un « crédit d'opération » se décompose en :

- un « crédit terrain » (prêt obtenu par le Groupe pour financer l'acquisition du terrain à bâtir), mis à disposition après réalisation des conditions suspensives prévues à chaque promesse de vente signée avec le propriétaire du terrain et notamment après la réalisation de la condition suspensive d'obtention des autorisations administratives de construire, purgées de tout recours des tiers, pour les surfaces de planchers (« SDP ») constructibles anticipées par le Groupe ;
- un « crédit travaux » (prêt consenti pour le paiement des travaux de construction) qui est mis à disposition lorsqu'il est justifié au prêteur :
  - qu'au moins 30 % à 40 % des logements à édifier, en valeur, ont fait l'objet de la signature d'un « contrat de réservation » en vue de la « vente en état futur d'achèvement », avec les acquéreurs de logements à édifier sur la tranche du programme de construction à financer, d'une part,
  - et que le marché de travaux avec l'entreprise de gros œuvre a été signé, d'autre part ;
- ainsi que la garantie financière d'achèvement émise par les banques en faveur des acquéreurs.

Les principales garanties généralement octroyées au prêteur sont :

- garantie de non-cession de part ;
- promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire ;
- nantissement de créances.

Les cas d'exigibilité anticipée dans le cadre des crédits d'opération souscrits par chaque société d'opération sont ceux habituellement en vigueur dans le cadre de financement de programmes immobiliers, dont notamment :

- incapacité légale ou condamnation pénale du dirigeant ;
- changements statutaires relatifs à l'actionnariat, la forme juridique et le siège social ;
- modification importante du patrimoine, des ressources et des engagements de l'emprunteur ;
- notification d'un redressement fiscal ;
- signature écartée de la Banque de France ou dégradation de la cote Banque de France ;
- refus de certification des comptes de la société d'opération ou de LNC Investissement ou existence de réserves ;
- mise en jeu de la garantie financière d'achèvement ;
- variation significative du chiffre d'affaires ou du prix de revient de l'opération ;
- action judiciaire ou administrative tendant à modifier ou à annuler les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du programme financé ;
- situation hypothécaire non conforme aux déclarations de l'emprunteur ;
- résolution de la vente des terrains, assiette foncière du programme immobilier objet du financement ;
- nantissement des droits sociaux composant le capital de l'emprunteur ou des créances qui y sont attachées, notamment les comptes d'associés, sans l'accord préalable de la banque ;
- absence de souscription ou cessation des polices d'assurances ;
- interruption des travaux pendant 3 mois sauf intempéries ou force majeure ;
- délégation au profit d'un tiers de tout ou partie des apports investis dans le programme ou de la marge bénéficiaire du programme immobilier.

En Espagne

Le Groupe y réalise en direct (c'est-à-dire sans création de sociétés d'opérations ad hoc), ses programmes immobiliers. De manière générale, le Groupe n'engage pas l'opération tant que la commercialisation n'a pas atteint au moins 50 % du programme, étant précisé que les banques espagnoles demandent actuellement un taux supérieur.

La banque prêteuse fait réaliser préalablement à la mise en place de ses concours une expertise de valeur, puis prend une hypothèque inscrite au fichier immobilier espagnol, en garantie du remboursement de son prêt.

Les premiers besoins de financement de l'opération, soit 30 à 40 %, sont couverts par les fonds propres de la filiale.
La banque libère au bénéfice de la filiale les fonds correspondants au « crédit travaux », au fur et à mesure de l'avancement de la construction.

La banque finance également les acquéreurs des logements ; l'acquéreur est, en pratique, subrogé à la filiale dans l'obligation de rembourser le « crédit d'opération » et ce à due concurrence de la partie du prix de son logement payable à l'acte notarié, soit environ 80 % du prix total.

En Allemagne

À l'instar de ce qui est pratiqué dans les autres pays, les crédits aux opérations de promotion des filiales allemandes sont consentis opération par opération. Un crédit promotion se décompose habituellement entre une composante « crédit terrain » et une composante « crédit construction ». Les cas d'exigibilité anticipée dans le cadre des contrats d'emprunt consentis aux filiales allemandes sont notamment :

- les déclarations et garanties qui ont été données sont erronées ;
- absence de mise en œuvre d'un engagement de garantie, impossibilité de mise en œuvre d'une garantie complémentaire à la demande des banques ;
- non-respect par l'emprunteur ou l'une de ses filiales des obligations de publication légale ;
- cessation de paiements ou ouverture d'une procédure de redressement judiciaire de l'emprunteur ou l'une de ses filiales ;
- mesures prises par l'emprunteur ou l'une de ses filiales de nature à augmenter ses risques ;
- changement d'actionnariat entraînant changement de contrôle ;
- remboursement anticipé exigé sur un autre crédit de l'emprunteur ou une filiale de l'emprunteur ;
- non-renouvellement d'une caution arrivant à expiration ou retrait d'une caution, sans information préalable de la banque créancière ;
- non-renouvellement d'un prêt bancaire arrivant à expiration sans information préalable de la banque ;

- dépréciation significative des actifs de l'emprunteur.

6.3.1.10 Modalités de comptabilisation du chiffre d'affaires

Balance financière type – France (base 100 pour le chiffre d'affaires et le résultat)

Note : Le chiffre d'affaires signé et le chiffre d'affaires comptable présentés dans le tableau ci-dessus sont hors taxes. Le Résultat avant impôts se comprend comme étant la marge brute (chiffre d'affaires moins les coûts fonciers,de construction, d'emprunt, et honoraires commerciaux) d'un programme impactée par les coûts variables associés au programme (publicité et communication, frais liés aux GFA, frais d'hypothèques et autres frais financiers).

Le chiffre d'affaires du Groupe LNC, comptabilisé au cours d'un exercice, correspond au montant total des transactions actées portant sur tous les lots vendus à la date de clôture de l'exercice, et pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

A contrario, les coûts de structure (coûts variables) comprenant les coûts de publicité, honoraires de gestion sont comptabilisés en charge lorsqu'ils sont encourus. Les frais financiers, qui étaient auparavant assimilés aux coûts de structure immédiatement passés en charge, sont inclus dans le coût des ventes pour les programmes lancés à compter du 1er janvier 2009 (en application d'IAS 23R).

À ce titre, l'essentiel du chiffre d'affaires est reconnu en année N + 2 et en année N + 3, années pendant lesquelles la commercialisation est très significative et où les travaux sont réalisés. Les différences de rythme de reconnaissance du chiffre d'affaires et des coûts variables ont pour conséquence que le résultat avant impôt :

- est négatif en année N + 1, année où les coûts variables sont significatifs ;
- est positif en année N + 2 et N + 3, années où la reconnaissance du chiffre d'affaires est significativement plus élevée.

Balance financière type – Espagne (base 100 pour le chiffre d'affaires et le résultat)

En Espagne, le transfert des risques et avantages aux clients n'intervient qu'à la livraison, c'est-à-dire lors de la signature de l'acte authentique, voire même après celle-ci. Le chiffre d'affaires est directement lié au rythme des

livraisons. Avant cette comptabilisation, qui intervient en une seule fois, le prix de revient des facturations futures est comptabilisé en stock. Les coûts de structure sont eux reconnus à leur occurrence. À ce titre, le résultat avant impôts du projet est très négatif pendant les deux premières années, avec un impact très significatif lors de la deuxième année.

Balance financière type – Allemagne/Munich (base 100 pour le chiffre d'affaires et le résultat)

En Allemagne, la méthode de reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat est très similaire à celle pratiquée en Espagne.

En revanche, les programmes du Groupe sont généralement réalisés sur une période plus courte, et les « programmes type » diffèrent selon les villes.

6.3.2 Immobilier d'entreprise

Dans un environnement macro-économique atone, la demande placée en Ile-de-France a progressé de 13% par rapport à 2013 (2,1 millions de m²), mais reste inférieure à la moyenne historique. Ce sont plus particulièrement les grandes demandes, supérieures à 5 000 m², qui ont soutenu le marché, il faut noter un repli très net de la demande pour les surfaces intermédiaires (comprises entre 1000 et 5000 m²).

L'offre immédiate en Ile-de-France passe le cap symbolique des 4 millions de m², alimentée par des libérations de surfaces de seconde main, le taux de vacance est de 7,6% (7,5 % à fin 2013), connaissant des disparités importantes de 5,2% à Paris à 13% dans le croissant ouest (12,5% à La Défense).

Si les loyers faciaux se sont plus ou moins maintenus, les mesures d'accompagnement ont nettement augmenté générant une baisse significative des loyers économiques.

Le marché de l'investissement a retrouvé ses plus hauts niveaux. 17 milliards d'investissements en Ile-de-France en 2014, + 46% par rapport à 2013. La place parisienne a confirmé son positionnement de leader européen derrière Londres. 2015 devrait être encore meilleur.

En résumé, un marché contrasté, un marché locatif en légère reprise, un stock toujours croissant et une appétence très forte pour les immeubles loués dans un environnement de baisse de taux généralisée.

En 2014, l'activité du groupe en immobilier d'entreprise a été marquée par la signature de la vente en état futur d'achèvement du nouveau siège social de Casden Banques Populaires à Champs sur Marne. Cet immeuble Effinergie + de 14 000 m² doit être livré fin 2017.

La seconde tranche de cette opération, l'immeuble Fifteen de 12 000 m², situé également sur la gare de RER A en interconnexion avec la future gare du Grand Paris, Noisy/Champs, a été lancée en commercialisation. Son permis est obtenu.

Les Nouveaux Constructeurs Entreprise ont également livré la première tranche de l'immeuble Trisalys à Chatenay, vendu à la découpe à hauteur de 58% en valeur.

L'opération White à Montrouge, développée en partenariat avec la société AGRE France, est en cours de commercialisation locative et doit être livrée au 2ème trimestre 2016.

Enfin des accords ont été signés avec des partenaires pour développer des centres de co-working, à travers la société KWERK.

Le premier centre est en cours de réalisation dans l'immeuble du 50 route de la Reine à Boulogne développé par Les Nouveaux Constructeurs Entreprise. Il doit ouvrir début 2015.

6.3.3 Autres activités - ZAPF

LNC est associé majoritaire de la société allemande ZAPF GmbH à hauteur de 74,1 % en capital et droits de vote. Le solde des parts est détenu à hauteur de 25,9 % en capital et droits de vote par Premier Investissement.

6.3.3.1 Présentation

ZAPF est une société créée en 1904 dont le siège social est en Bavière, à Bayreuth.

Elle a réalisé en 2014 un chiffre d'affaires de 110 millions d'euros.
Au 31 décembre 2014, elle employait 694 personnes.

ZAPF exerce son activité dans deux domaines :

1° La construction de maisons préfabriquées en gamme moyenne pour les céder à des tiers, investisseurs ou promoteurs, sans vente de foncier. En 2014, le plan de redressement de la branche Bau s'est poursuivi, avec des critères d'engagement plus exigeants et un renforcement des équipes opérationnelles. L'activité reste déficitaire sur l'année, quoique dans une bien moindre mesure qu'en 2013. Le principal enjeu pour la branche Bau est à présent d'atteindre un niveau de prises de commandes suffisant, et respectant les nouvelles normes de rentabilité en vigueur.

2° La construction de garages préfabriqués. ZAPF est le leader allemand dans ce domaine, avec une part de marché supérieure à 30 %. ZAPF est devenu leader dans cette région et a renforcé sa position de leader en Allemagne avec une capacité de production de près de 17 000 unités. Soucieuse de développement durable, ZAPF utilise des modes alternatifs de livraison de garages, que ce soit par le rail ou, depuis 2011, par voie fluviale. En 2014, ZAPF a livré un nombre de 16 592 garages.

6.4 Démarche qualité

Depuis sa création en 1972, la Société a toujours été attachée à la qualité des services rendus à ses clients et à la satisfaction que ceux-ci peuvent légitimement attendre du produit livré.

La recherche de la qualité est un état d'esprit qui doit en permanence impliquer l'ensemble des équipes et les partenaires extérieurs au Groupe, comme tous les intervenants à l'acte de construire.

C'est la raison pour laquelle, la Société a établi une « démarche qualité » permettant au Groupe :

- d'améliorer son efficacité en terme de satisfaction du client et ce conformément aux quatre axes de travail suivants :
  - la conformité aux engagements commerciaux du Groupe du produit livré,
  - la satisfaction générée par le produit livré,
  - le respect des délais,
  - la satisfaction des services proposés ;
- de mobiliser les collaborateurs autour d'un projet commun.

Cette démarche volontariste de qualité démontrera, à tout moment, l'aptitude du Groupe à maîtriser le processus de conception et de réalisation de ses logements ou ses bureaux et à répondre aux attentes de ses clients.

L'objectif est de garantir aux clients du Groupe un niveau de qualité constant, quantifiable et vérifiable.

Le Groupe s'est fixé des objectifs rigoureux de qualité de réalisation de ses programmes, notamment d'enregistrer, lors de la livraison à chacun de ses clients, moins de cinq réserves par logement de programme collectif, parties communes comprises et moins de dix en pavillons.

Les critères de qualité sont régulièrement évalués au travers d'indicateurs de Qualité très précis et d'études de satisfaction initiées auprès des acquéreurs de chaque programme.

6.5 Concurrence

LNC se classait en 2014, en termes de nombre de logements réservés, au 9e rang des promoteurs français (enquête réalisée par l'agence Innovapresse publiée dans le Lettre de la Pierre – Hors série de juin 2014). Dans le cadre de ses activités à l'international, il est difficile de trouver une société étrangère directement comparable à LNC.

6.6 Environnement réglementaire des activités du Groupe

6.6.1 Statut des activités de promotion, construction vente immobilière

En France et en Espagne, l'activité de promoteur constructeur immobilier n'est soumise à aucun statut réglementaire particulier. Toutefois le Groupe doit généralement observer de nombreuses réglementations pour la conduite de son activité.

En Allemagne, l'activité des promoteurs nécessite une autorisation préalable (article *Gerwerbordnung*) L'insolvabilité du promoteur peut constituer un motif suffisant pour que l'autorisation lui soit retirée.

6.6.2 Urbanisme, droit administratif

6.6.2.1 Réglementation d'urbanisme

D'une façon générale, et lorsque des règles d'urbanisme existent dans un pays où le Groupe intervient, il doit respecter les règles relatives à l'implantation et à la hauteur des bâtiments, les distances entre les immeubles, l'aspect extérieur des constructions, ou obtenir d'éventuelles dérogations à ces règles.

En France, en qualité de maître d'ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers français, le Groupe doit respecter la réglementation générale de l'urbanisme et les plans d'urbanisme élaborés par les communes (Plan d'Occupation des Sols, Zone d'Aménagement Concerté et Plan Local d'Urbanisme).

En Espagne, les normes et réglementations sont très proches de celles de la France, la principale différence étant, conséquence de l'autonomie importante des régions (« *Comunidades Autónomas* »), les variations normatives qui peuvent exister entre celles-ci, notamment en matière d'urbanisme.

En Allemagne, le droit relatif à la planification (« *Bauplanungsrecht* ») qui prévoit les règles générales d'urbanisme, est un droit fédéral uniforme, tandis que la législation relative à la réglementation des constructions (« *Bauordnungsrecht* »), par exemple les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les conditions d'obtention d'un permis de construire, varient selon le Länder considéré.

6.6.2.2 Recours des tiers contre les Réglementations de l'Urbanisme

En France, comme en Allemagne et en Espagne, les règlements d'urbanisme d'une commune peuvent être contestés devant les tribunaux administratifs.

6.6.2.3 Recours des tiers contre les autorisations individuelles

Le permis d'édifier une construction ne dépend pas seulement de l'administration compétente en matière de constructions (« *Baubehörde* » en Allemagne) mais également d'autres autorités.

Alors que ces recours restent limités en Espagne et en Allemagne, le nombre de recours des tiers contre les permis de construire a tendance à s'accroître en Allemagne et en France, ce qui peut conduire soit, au pire, à un désistement par le Groupe du bénéfice de promesses de vente de terrains dont il était bénéficiaire, soit à un rallongement des délais d'ouverture des chantiers afin de purger les recours.

Un recours n'entraîne pas nécessairement la suspension du projet de construction mais la réalisation du projet se fait alors aux risques du promoteur.

6.6.2.4 Droit de l'environnement

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

Le respect de l'environnement est particulièrement important en Allemagne, où le droit qui lui est applicable contient des règles contraignantes aussi bien au niveau de l'État fédéral que des Länder. Les promoteurs immobiliers sont particulièrement concernés par la réglementation relative à la pollution du sol, l'acheteur d'un terrain pollué depuis plusieurs années pouvant être personnellement contraint de procéder à une dépollution coûteuse.

6.6.2.5 Réglementation archéologique

Il existe également en France et en Allemagne une réglementation relative au patrimoine archéologique. Si des objets ou vestiges archéologiques venaient à être découverts sur un terrain, ceux-ci pourraient entraîner une suspension des travaux et/ou le classement du site, avec des conséquences financières pour le programme.

6.6.3 Droit privé de la vente immobilière de logements neufs

6.6.3.1 En France

En tant que vendeur de programmes immobiliers, le Groupe est soumis au droit commun de la vente, mais aussi à la réglementation spécifique de la « vente en l'état futur d'achèvement » ou « VEFA », et à la réglementation issue du droit de la consommation et du droit de l'urbanisme.

En ce qui concerne la VEFA, la réglementation contient des dispositions d'ordre public, protectrices des acquéreurs conformément à la Loi, codifiées au titre sixième du Code de la construction et de l'habitation (article L. 261-1 et suivants) :

- si un contrat préliminaire de réservation a été conclu, les acquéreurs non professionnels disposent d'une faculté de rétractation d'une durée de sept jours à compter de la réception du contrat de réservation signé, le contrat ne devenant définitif qu'à l'expiration de ce délai.
- obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire, qui ne peut excéder 5 % si le délai prévisionnel de réalisation de la vente n'excède pas 1 an, ou 2 % si le délai prévisionnel de réalisation de la vente n'excède pas 2 ans, 0 % si ce délai excède 2 ans ;
- obligation de conclure l'acte de vente en VEFA, qui va emporter transfert de propriété de l'immeuble à construire au fur et à mesure de son édification, sous forme notariée ;
- obligation pour le promoteur constructeur de fournir à l'acquéreur une garantie d'achèvement, lors de la signature de l'acte notarié de VEFA, LNC fournit à ses clients exclusivement des garanties extrinsèques d'achèvement fournies par des établissements financiers ;
- obligation de respecter un échéancier cadre pour les appels de fonds : les paiements cumulés du client ne peuvent excéder 35 % du prix de vente à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau, 95 % à l'achèvement de l'immeuble, le solde étant payable lors de la livraison à l'acquéreur, sauf consignation de sa part de 5 % du prix en cas de non-conformité substantielle du logement livré.

Par rapport aux autres pays où le Groupe intervient, le mécanisme légal français de versement d'acomptes, à mesure de l'avancement des travaux de construction, est favorable aux promoteurs en termes de moindre décalage de trésorerie par rapport aux dépenses liées au paiement des différents coûts de réalisation du programme et, en particulier, des travaux des entreprises sous-traitantes.

6.6.3.2 En Espagne

Il n'existe pas en Espagne de réglementation strictement identique à celle de la VEFA applicable en France.

Le client commence par signer un contrat de réservation, à la signature duquel il verse 3 % du prix de vente convenu.

Quelques semaines après sa réservation, le client signe un « *contrato privado* », acte sous seing privé par lequel le Groupe s'engage irrévocablement à lui vendre un appartement, l'acheteur s'obligeant à l'acquérir, ce contrat ayant force obligatoire entre les parties.

Lors de la signature du contrat de vente, l'acheteur verse une somme complémentaire portant son acompte total versé à environ 10 % du prix de vente total convenu.

Pendant la construction de l'immeuble, le client verse encore des acomptes mensuels représentant ensemble 10 % supplémentaires du prix de vente et ce jusqu'à la livraison.

Le vendeur a l'obligation de garantir les montants payés en avance par l'acheteur par le biais d'une garantie bancaire ou d'une police d'assurance, l'émission de ces garanties pouvant donner lieu au séquestre de tout ou partie des sommes garanties.

Lorsque l'immeuble est achevé et prêt à être livré, le transfert de propriété est constaté chez un notaire, et des formalités de publication foncière doivent alors être accomplies ; c'est lors de la signature de cet acte notarié et de la livraison du logement, que le client mobilise son crédit hypothécaire et verse le solde du prix soit 80 % du prix de vente convenu. Le promoteur doit attendre l'achèvement des travaux et la livraison au client pour encaisser la majeure partie du prix de vente, alors que le promoteur aura déjà fait l'avance du coût des travaux de construction et de réalisation du programme.

À ce jour, le Groupe n'a pas enregistré de défauts de paiements significatifs, dans la mesure où si le client ne règle pas le prix du logement, il prend le risque de perdre tous les acomptes versés et le Groupe peut remettre en vente le logement, dont le client n'est jamais devenu propriétaire faute pour les deux parties d'avoir signé l'acte de transfert de propriété chez le notaire contre paiement du solde du prix.

6.6.3.3 En Allemagne

Le Groupe ne conclut pas de contrat préliminaire de réservation de logements à construire avec ses clients allemands, mais uniquement des contrats de vente authentifiés devant notaire.

En effet, les « conventions de réservation » (« *Reservierungs-vereinbarungen* »), qui ont pour objet d'engager l'acquéreur à conclure le contrat de vente et le promoteur à ne pas vendre le logement ainsi réservé à un tiers, ne sont juridiquement valables qu'à la condition d'être authentifiées par acte notarié, comme l'acte de vente lui-même. Ce formalisme rend malaisée et pratiquement inutile cette étape intermédiaire de commercialisation, qui est par contre usuelle dans d'autres pays européens où le Groupe intervient.

Par ailleurs, il n'existe pas de dispositions spécifiques relatives au contrat de promotion immobilière dans le Code civil allemand (« *Bürgerliches Gesetzbuch* »).

Selon la législation allemande, ce contrat se subdivise en deux types d'obligations pour le vendeur : une obligation de construire ou de faire construire le logement et une obligation de transférer les droits fonciers.

Une fois le contrat signé, l'acquéreur ne dispose pas d'un droit légal de rétractation ; un tel droit doit donc, pour être valable, être expressément prévu par le contrat de vente.

Le transfert de la propriété du terrain qui emporte, de plein droit, transfert des constructions qui y sont édifiées, ne résulte pas du seul contrat de vente constatant l'accord des parties, mais uniquement de l'inscription de l'acquéreur en tant que nouveau propriétaire au registre foncier territorialement compétent. Le transfert de propriété a lieu quand 100 % du prix de vente a été payé. Indépendamment du transfert de propriété, le logement peut être livré quand 91,5 % du prix a été payé (depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle loi en 2009 : auparavant, ce taux était de 96,5 %).

Jusqu'à la livraison du logement, le promoteur reste propriétaire de l'assiette du foncier, tout en s'engageant à transférer à l'acquéreur la propriété du terrain (vente de maisons individuelles) ou d'une quote-part de celui-ci (vente de logements collectifs). L'acquéreur s'engage à payer le prix lors de ce transfert, à moins que des acomptes aient été convenus.

La réglementation relative aux courtiers et constructeurs immobiliers (« *Makler- und Bauträgerverordnung* ») permet au promoteur de percevoir des acomptes sous certaines conditions, notamment :

- une « inscription préalable » (« *Vormerkung* ») de premier rang, disposition spécifique au droit immobilier allemand, sur le logement à réaliser est enregistrée dans le registre foncier (« *Grundbuch* ») ;
- le permis de construire a été obtenu, ou bien le promoteur a obtenu de l'autorité compétente l'autorisation de commencer la construction ;
- les acomptes ne peuvent être perçus qu'après achèvement de certaines tranches de l'ouvrage à réaliser. Le promoteur peut néanmoins demander le paiement de la totalité du prix, avant l'achèvement complet, s'il fournit une garantie de remboursement à son client.

Toute clause contraire aux dispositions légales applicables est réputée non écrite. En outre, toute infraction à ces règles constitue une contravention pénalement sanctionnée.

Enfin, à la réception de l'ouvrage, l'acquéreur peut retenir une partie du prix, au taux minimum de 3,5 % du prix de vente (ce taux a été fixé réglementairement à 8,5 % depuis le 1er janvier 2009), jusqu'à la complète levée des réserves constatées à la livraison.

6.6.4 Responsabilité

Le Groupe a souscrit les polices d'assurance obligatoires du fait de la loi applicable, s'il y a lieu, dans chaque pays, et celles facultatives qu'il a jugées nécessaires, étant précisé que chaque filiale étrangère est autonome dans le choix de son assureur.

6.6.4.1 En France et en Espagne

En France – des règles similaires existent en Espagne –, le Groupe est soumis aux règles relatives à la responsabilité spécifique aux opérations de construction (garantie biennale et garantie décennale).

La loi a établi une présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construire.

Les acquéreurs disposent en France d'une garantie décennale pour les dommages qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination et d'une garantie biennale pour les éléments dissociables du bâtiment. L'action peut être dirigée contre le Groupe, en sa qualité de constructeur vendeur professionnel, qui dispose à son tour d'une action contre l'intervenant technique responsable du défaut.

En Espagne, il existe trois types de garanties : une garantie décennale pour les défauts structurels, une garantie triennale pour les défauts affectant l'usage à titre d'habitation, et une garantie annuelle pour les défauts mineurs.

À ce mécanisme de garantie s'ajoute l'obligation pour le promoteur de souscrire une assurance dommages ouvrages, dès l'ouverture du chantier, permettant de préfinancer la réparation des désordres relevant de la garantie décennale. Une telle assurance n'est obligatoire en Espagne que pour la garantie décennale.

Le bénéfice de la garantie dommage ouvrage est transféré aux clients qui ont acquis les logements/bureaux, et à leurs successeurs en cas de revente du logement/bureaux.

Le Groupe a recours à des entrepreneurs extérieurs pour la réalisation des constructions, mais reste cependant responsable pour l'ensemble des obligations contractuelles qu'il a envers l'acquéreur.

Néanmoins, en cas de faute commise par un entrepreneur, le Groupe pourra dans un second temps invoquer la responsabilité de cet intervenant.

En cas d'insolvabilité de l'entrepreneur, le promoteur reste entièrement responsable.

Le marché de travaux conclu avec chaque entreprise de travaux contient une clause permettant au promoteur de retenir 5 % du prix de marché à titre de garantie de parfait achèvement. Alternativement, le promoteur se voit remettre une caution de même montant.

6.6.4.2 En Allemagne

Le promoteur immobilier n'est pas légalement tenu de souscrire une assurance de responsabilité civile pour son activité. Cependant le Groupe a souscrit des assurances de nature à le garantir de sa responsabilité civile de vendeur d'immeubles et de maître d'ouvrage d'immeubles édifiés par les entreprises sous-traitantes.

La responsabilité du promoteur, en ce qui concerne les vices ou défauts de construction du logement vendu, est régie par le régime juridique des contrats d'entreprise. La vente du terrain est soumise en ce qui la concerne au droit commun de la vente d'immeubles.

Le délai de la garantie due par le vendeur est de cinq ans pour les recours relatifs à la vente et pour ceux relatifs aux défauts de construction du logement. Les contrats de vente d'immeubles prévoient souvent une clause de non garantie.

Comme en France, le Groupe a recours à des entrepreneurs extérieurs pour la réalisation des constructions, tout en restant responsable de l'ensemble des obligations contractuelles qu'il a souscrites envers l'acquéreur.

En cas de faute commise par un entrepreneur, le Groupe pourra se retourner contre lui, sous réserve que l'entrepreneur soit solvable.

Le contrat d'entreprise contient généralement une clause permettant au promoteur de conserver 5 % du prix du marché à titre de retenue de parfait achèvement. Mais l'entreprise met souvent en place une caution assurant la réalisation de l'ouvrage, pour pouvoir encaisser cette retenue de garantie.

6.6.5 Environnement fiscal

6.6.5.1 Fiscalité particulière des opérations de construction vente en France

Le Groupe intervient en France au travers de sociétés civiles ou en nom collectif de construction vente, filiales majoritaires de LNCI, CFH pour le logement, et désormais de LNC Entreprise pour l'immobilier d'entreprise.

Taxe à la valeur ajoutée

De manière générale, lors de l'achat d'un terrain à bâtir en vue d'édifier des constructions neuves, si le vendeur du terrain est lui-même un professionnel assujetti à la TVA, le promoteur acquitte la TVA au taux normal, soit 20 % aujourd'hui, sur le prix d'acquisition, outre un droit fixe d'enregistrement. Corrélativement, l'achat du terrain par le promoteur n'est pas soumis au paiement des droits d'enregistrement au taux de droit commun de 5,09 % actuellement,

mais ces droits redeviennent exigibles avec application des intérêts de retard décomptés depuis l'acquisition du terrain si la construction n'est pas intervenue dans le délai de 4 ans (délai prorogeable sous certaines conditions),

La TVA acquittée sur le prix d'acquisition du terrain ainsi que celle grevant le coût de revient, est récupérable par le promoteur, soit par voie de remboursement par le Trésor public, soit par voie d'imputation sur la TVA collectée auprès de chaque acquéreur.

Les ventes d'immeubles neufs, achevés depuis moins de cinq ans sont en effet assujetties à la TVA au taux normal, calculée sur le prix de cession à l'acquéreur. Cette TVA est facturée à l'acquéreur qui la paie en plus du prix hors taxe de son logement. En outre l'acquéreur est redevable d'un droit d'enregistrement, taxe de publicité foncière, au taux proportionnel réduit de 0,715 %, ainsi que des émoluments du notaire.

Le promoteur doit déposer chaque mois à la recette des impôts, une déclaration de TVA récapitulant la totalité de la TVA collectée sur ses ventes et précisant le montant de la TVA récupérable sur ses achats.

Fiscalité directe

L'achat d'immeubles en vue d'y édifier des bâtiments et de les vendre en bloc ou par fractions, est considéré comme une activité commerciale sur le plan fiscal.

Cependant, l'article 239 *ter* du CGI, permet aux filiales de LNCI qui ont la forme de société civile ou de sociétés en nom collectif de ne pas être soumises à l'impôt sur les sociétés et de bénéficier du régime dit de la translucidité fiscale.

Ainsi, les profits de construction-vente seront exclusivement imposés au niveau des associés de chaque société d'opération, au prorata de la part de capital possédée par chacun d'entre eux, les profits étant néanmoins calculés au niveau de la société d'opération, qui doit déposer une déclaration fiscale spécifique, comportant toutes les références utiles à l'identification de ses associés, et à la quote-part de résultat fiscal revenant à chacun d'eux.

Quant à la situation de chaque associé, Les Nouveaux Constructeurs Investissement SA, filiale de la Société, doit enregistrer chaque année, à la même date que celle de la clôture de l'exercice annuel de chacune de ses filiales de construction-vente qui sont fiscalement « translucides », sa quote-part des profits ou des pertes fiscaux de construction vente qui lui sont attribuables, en fonction de sa part de capital social, sans attendre l'Assemblée Générale Annuelle d'approbation des comptes de l'exercice en cause, et alors même qu'elle n'a pas encore perçu de mise à disposition de bénéfices, ou effectivement payé sa quote-part de pertes.

Les profits ou les pertes fiscaux ainsi attribués, sont soumis à l'impôt sur les sociétés calculé au niveau du groupe fiscal (voir ci-dessous paragraphe 6.6.5.2 du présent Document de Référence).

6.6.5.2 Intégration fiscale (articles 223 A à 223 Q du Code général des impôts)

Les résultats fiscaux des principales filiales françaises du Groupe sont chaque année intégrés, après les retraitements intra-groupe prévus par la loi fiscale, aux résultats du groupe de sociétés dont LNCSA est la société mère du groupe d'intégration.

Ce régime permet à LNCSA de se constituer seule redevable de l'impôt sur les sociétés pour l'ensemble du groupe de sociétés qu'elle forme avec ses filiales françaises ayant opté pour ce régime.

6.6.5.3 Information financière des SCI ou SNC de programmes français

Les sociétés d'opérations françaises du Groupe n'ont pas d'obligation particulière en matière d'établissement de leurs comptes annuels, tant qu'elles ne dépassent pas deux des trois seuils prévus par la loi, à savoir employer 50 salariés, réaliser 3,1 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel, ou présenter 1,55 million d'euros de total de bilan en fin d'exercice, situation qui nécessite la désignation d'un Commissaire aux comptes.

Toutes les sociétés d'opérations du Groupe tiennent une comptabilité commerciale et établissent des comptes annuels, de même que LNC, en sa qualité de gérante, établit systématiquement un Rapport de gestion, même lorsque les seuils prévus par la loi ne sont pas atteints.

6.6.5.4 Incitations fiscales

Les programmes immobiliers du Groupe en France ou à l'étranger, sont majoritairement conçus pour satisfaire le marché résidentiel pour le futur usage des propriétaires, et non pas spécialement le marché de l'investissement locatif.

D'une manière générale, le Groupe ne cherche donc pas spécialement à tirer avantage des incitations fiscales pour augmenter ses prix de vente, lesquels ont toujours été fixés en fonction des prix du marché local.

Par ailleurs, il n'existe pas en Espagne ni en Allemagne, d'incitations fiscales accordées aux particuliers pour l'achat d'un logement neuf, qu'il s'agisse d'un investissement locatif ou d'un achat pour usage personnel.

Dispositifs spécifiques d'incitations fiscales en France au titre des revenus fonciers

Les dispositifs français d'incitation fiscale à l'achat de logements neufs ont connu plusieurs modifications.

Ainsi, aux dispositifs ROBIEN, BORLOO et SCELLIER, dont les régimes ont pris fin, a succédé le dispositif DUFLOT, lui-même remplacé à partir du mois de septembre 2014 par la loi Pinel.

Le dispositif DUFLOT

Ce dispositif, entré en application à compter du 1er janvier 2013 en remplacement du dispositif SCELLIER, permet comme ce dernier une réduction temporaire d'impôt sur le revenu ; à ce titre, la réduction d'impôt « DUFLOT » est prise en compte au titre du plafonnement global des « niches fiscales », qui ne peuvent procurer une réduction du montant de l'impôt sur le revenu excédant, en 2014 pour les investissements initiés au cours de cette même année, un montant forfaitaire de 10.000 €.

Il s'adresse à tous les contribuables fiscalement domiciliés en France soumis à l'impôt sur les revenus fonciers, quelle que soit leur tranche marginale d'imposition, qui investissent, entre 2013 et 2016, dans un logement neuf ou en état futur d'achèvement qu'ils s'engagent à louer nu à l'usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre du foyer fiscal pendant une durée minimale de neuf ans. Les investissements locatifs sont éligibles à ce dispositif sous certaines conditions de plafonnement de loyers et des ressources des locataires.

Le dispositif PINEL

Les investissements réalisés à compter du 1er septembre 2014 bénéficient du dispositif Pinel qui entraîne 3 changements majeurs pour les investisseurs :

- possibilité de choisir la durée d'engagement de location : 6 ou 9 ans avec faculté de prolongement jusqu'à 12 ans
- possibilité de louer le logement à un ascendant ou descendant (pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2015)
- l'avantage fiscal pour les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) est aligné sur celui des particuliers.

7 Organigramme et principales filiales

7.1 Organigramme des principales filiales de la Société au 31 décembre 2014

(1)	Autres	0,70 %
(2)	Premier Investissement	25,93 %
(3)	Premier Investissement	0,01 %
(4)	Premier Investissement	0,01 %
(5)	O. Mitterrand	1,00 %
(6)	Caluma Sarl	0,12 %
(7)	MM Participations	6,00 %
(8)	LNC SA	10,00 %

7.2 Tableau des principales filiales et participations

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2014	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2014 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2014	Provisions titres au 31 décembre 2014	Dividendes encaissés en 2014	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
A/ Françaises												
LNC Investissement SA	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	99,30	EUR	16 072 245	33 668 393	52 844 981	néant	19 150 885	néant	12 301 724	31 décembre 2014	47 552 839
CFH	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	4 490 639	33 688 043	8 700 480	3 860 000	4 319 918	3 934 099	31 décembre 2014	néant
LNC Entreprise	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	5 000 000	6 898 644	5 000 000	néant	néant	1 463 800	686 841	31 décembre 2014	néant
Main Street	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de locations immobilières	100	EUR	1 000 000	néant	1 000 000	néant	néant	1 950	- 3 170	31 décembre 2014	néant
B/ Étrangères												
Allemagne												
Concept Bau-Premier GmbH (Munich)	Développement d'opérations de promotion immobilière de logements	99,30	EUR	51 200	28 367 872	48 000	néant	néant	19 880 337	1 688 713	31 décembre 2014	néant
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	99,37	EUR	1 000 000	49 161	368 000	néant	néant	477 001	-41 178	31 décembre 2014	néant
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués	74.07	EUR	732 110	242 320	1 091 301	801 522	néant	111 908 000	- 1 536 067	31 décembre 2014	39 229 084

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2014	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2014 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2014	Provisions titres au 31 décembre 2014	Dividendes encaissés en 2014	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
	(maisons individuelles et garages)											
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	- 554 664	54 801	27 000	néant	66 943	67 302	31 décembre 2014	8 917 304
Espagne												
Premier España (Barcelone)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	472 266	6 181 963	7 407 695	néant	néant	54 126 231	5 423 257	31 décembre 2014	8 645 438
Portugal												
LNC Premier Portugal Lda (Lisbonne) **	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	1 000 000	-2 615 111	1 037 130	1 037 130	néant	néant	néant	31 décembre 2014	4 762 987
Indonésie												
PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Real Property Indonesia (Jakarta)	Développement de programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles	99,00	EUR	216 997	- 462 076	353 721	353 721	néant	néant	néant	31 décembre 2014	442 533
Pologne												
Premier Polska (Varsovie) **	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	981 836	- 7 012 599	1 053 691	1 053 691	néant	néant	- 92 848	31 décembre 2014	10 235 154

* *Hors capital social et résultat de l'exercice.*

** *En cours de liquidation*

LNC entretient d'étroites relations avec ses filiales, consistant en une assistance dans la mise en place et le suivi de la stratégie du **Groupe, dans le respect de leurs objets et intérêt sociaux. Cette collaboration se traduit notamment par des prestations de services aux** filiales étrangères, ainsi que, dans certains cas, des concessions de licences de la marque commerciale « Premier », dont LNC est propriétaire.

Pour ses filiales, qui le nécessitent, les prestations de services rendues par LNC ont pour objet :

En France :

- la gestion et le suivi administratif, comptable, fiscale et juridique de toutes les opérations inhérentes aux participations ;
- la gestion de la trésorerie à court terme et les prévisions de trésorerie à moyen terme ;
- LNC assure en outre la gérance des sociétés d'opérations françaises.

À l'étranger :

Une mission d'assistance et de conseil dans les domaines suivants :

- services contrôles de gestion ;

- aide à la définition des stratégies commerciales des programmes immobiliers ;
- services informatiques ;
- gestion des ressources humaines ;

En contrepartie de ces missions, LNC perçoit une rémunération annuelle fixée d'un commun accord en fonction des services rendus et du nombre de collaborateurs de la Société affectés à la mission.

En outre, LNC assure, dans le cadre de contrats d'entreprise ou de mandats, des missions de « Direction de Programmes Immobiliers », de « maîtrise d'œuvre d'exécution », des travaux de construction et de « commercialisation », pour le compte de la plupart des filiales françaises de la société LNCI, qui revêtent la forme de sociétés civiles, sociétés en nom collectif ou SARL et qui réalisent les programmes immobiliers français du Groupe (ci-après les « sociétés de programmes » ou les « sociétés de construction-vente »).

Enfin, la plupart des filiales du Groupe ont conclu des conventions de compte courant ou de gestion de trésorerie avec LNC.

Pour plus de détails sur les conventions conclues entre la Société et ses filiales, le lecteur est invité à se reporter à l'Annexe 3 du présent Document de Référence « Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés ».

8 Propriétés immobilières – Environnement

8.1 *Principaux établissements et propriétés foncières existants ou planifiés*

8.1.1 Locations

La Société loue, pour la conduite de son activité, des bureaux dans différentes villes françaises.

Ces bureaux sont occupés au titre de baux commerciaux, dont le détail figure dans le tableau ci-après. LNC envisage de renouveler les titres de jouissance dont la société du Groupe est bénéficiaire, et à défaut de trouver des locaux de remplacement.

Direction concernée	Lieu	Type de contrat	Prochaine Échéance	Superficie	Loyer annuel HT (en euros)
Siège/Immobilier d'entreprise/DP IDF	Boulogne Billancourt 50, Route de la Reine	Bail commercial (6/9 ans)	26 novembre 2019	4 594 m² 78 parkings 91 m² archives	2 465 206 (1)
Siège/Immobilier d'entreprise/DP IDF	Boulogne Billancourt 50, Route de la Reine	Bail commercial (9 ans)	30 novembre 2019	18 parkings	46 400
Noisy	Noisy-le-Grand (93) Bât. Uranus 2e étage	Bail commercial (3/6/9 ans)	31 décembre 2016	575,70 m² 24,10 m² RIE 13 parkings	129 674
Nantes	Nantes (44)	Bail précaire	15 octobre 2015	2 bureaux 2 parkings	23 364
		Bail de courte durée	Renouvelé par tacite reconduction depuis le 31 décembre 2008	11 parkings	11 996
Lyon	Lyon (69)	Bail commercial (3/6/9 ans)	31 mars 2016	617 m² 4 parkings	93 952
Marseille	Marseille (13)	Bail commercial (6/9 ans)	12 février 2015	678,73 m² 25 parkings	138 537
Biot	Biot (06)	Bail commercial (3/6/9 ans)	14 décembre 2015	389,75 m² 20 parkings	76 314
Montpellier	Montpellier	Bail commercial (3/6/9 ans)	31 juillet 2017	380 m² 8 parkings	71 341
Toulouse	Toulouse	Bail commercial (3/6/9 ans)	31 août 2017	196,40 m² 4 Parkings	54 832

(1) Dont location de 51 m² pour Premier Investissement, à partir du 1er décembre 2013 soit 40 206 euros par an, location de 12,35 m² pour Casadei productions à partir du 1er décembre 2013 soit 9 434 euros par an, location de 12,35 m² pour CFH à partir du 1er décembre 2013 soit 66 105 euros par an et location de 197,87 m² pour LNC Entreprise à partir du 1er décembre 2013 soit 152 567 euros par an

8.1.2 Immeubles de ZAPF et de la société Main Street et ses filiales

Les sociétés du Groupe ne détiennent pas, à l'exception de la société ZAPF et de la société Main Street et ses filiales, d'immeubles en tant que propriétaire, autrement qu'en vue de réaliser des projets de construction.

- ZAPF est propriétaire à Bayreuth de terrains et bâtiments ainsi que d'installations industrielles.

La quasi-totalité des immobilisations corporelles du Groupe concernent ZAPF, étant précisé qu'une partie de ce parc immobilier a été cédée en 2007. Le solde ne représente pas un poids significatif à l'échelle du Groupe.

- La société Main Street créée en 2014 a été constituée en vue de détenir directement ou indirectement (au travers de sociétés civile immobilière notamment) de biens immobiliers à destination de commerce issus des programmes développés par les sociétés de Groupe.

La société Main Street et ses filiales ne détiennent toutefois aucun les biens immobiliers au 31 décembre 2014, seuls des contrats de réservation ayant été conclus.

8.2 Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par LNC de ses immobilisations

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.1 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

9 Examen de la performance commerciale et de la situation financière

9.1 Principaux agrégats liés à l'activité de la Société

Dans le métier de la promotion immobilière, en France, comme à l'étranger, la seule référence au chiffre d'affaires ne constitue pas un élément suffisant afin de mesurer l'importance de l'activité d'un exercice et de comparer les exercices successifs.

La prise en compte de l'addition du chiffre d'affaires et de l'estimation du carnet de commandes donne une mesure plus concrète de l'activité réelle en cours. Dans le cas particulier du Groupe, la part significative de l'activité réalisée hors de France nécessite de procéder à des analyses complémentaires afin de mesurer les performances réelles du Groupe par rapport à ses concurrents opérant très majoritairement en France.

Le Groupe comptabilise, pour une période donnée, son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement. Cet avancement est constitué d'un pourcentage d'avancement technique de l'opération qui pondère l'avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes transférant les risques et avantages.

En France, la signature de l'acte notarié de VEFA intervenant peu de temps (entre un et six mois) après la réservation, le transfert des risques et avantages au client se fait progressivement à compter de cette signature. En conséquence, pour l'activité du pôle France, cette méthode de dégagement du chiffre d'affaires conduit à comptabiliser progressivement le chiffre d'affaires au fur et à mesure de l'avancement du chantier et des ventes. Un retard de livraison, souvent lié aux conditions administratives et/ou climatiques, a généralement peu de conséquences sur le chiffre d'affaires. La somme payée à la livraison représente 5 % du prix de vente total. Quel que soit l'avancement d'un programme à la fin d'une période, le solde restant à facturer constituera une partie du carnet de commandes. Il n'y a donc pas de lien direct entre l'évolution du nombre de livraisons et celle du chiffre d'affaires.

À l'inverse, dans les autres pays où LNC est implanté, notamment en Espagne et en Allemagne, le transfert des risques et avantages aux clients n'intervient qu'à la livraison, souvent concomitante avec la signature de l'acte authentique. Dans ces pays, le chiffre d'affaires est donc directement lié au rythme des livraisons. Avant cette comptabilisation, qui intervient en une seule fois, le prix de revient des facturations futures est comptabilisé en stock. Cette facturation potentielle figure dans le carnet de commandes dans la mesure où le bien immobilier est réservé.

L'évolution des principaux indicateurs d'activité de la Société en 2014 est commentée au point 1.2 du Rapport de gestion qui figure en Annexe 1 au présent Document de Référence.

9.2 Comparaison des exercices clos aux 31 décembre 2014 et 31 décembre 2013 (référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne)

Nous renvoyons le lecteur au chapitre 20 (« Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC ») du présent Document de Référence ainsi qu'au Rapport de gestion fourni en Annexe.

10 Trésorerie et capitaux

Pour les trois paragraphes suivants (10.1, 10.2, 10.3), nous renvoyons le lecteur au chapitre 20 (« Information financière concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC ») du présent Document de Référence ainsi qu'au Rapport de gestion fourni en Annexe.

10.1 Informations sur les capitaux du Groupe

10.2 Flux de trésorerie

10.3 Information sur les conditions d'emprunt et structure de financement

10.4 Restrictions à l'utilisation de capitaux ayant influé ou pouvant influencer sensiblement, directement ou indirectement, les opérations de LNC

Les conventions de prêts ou d'ouvertures de crédit imposent diverses obligations au Groupe, en sa qualité d'emprunteur, relatives en particulier aux conditions de déroulement des opérations.

Elles prévoient généralement des clauses d'exigibilité anticipée en cas, d'une part, de non-respect par la société du Groupe concernée des engagements souscrits dans ces conventions, et d'autre part, le cas échéant, en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle.

Elles imposent par ailleurs l'apport par l'emprunteur d'un montant minimum de fonds propres représentant une quote-part du prix de revient prévisionnel de l'opération.

Les financements étant affectés aux programmes, l'application éventuelle de la clause d'exigibilité anticipée sur un crédit demeure sans conséquence sur les autres opérations et leur crédit.

Enfin, l'emprunteur ne peut disposer de la trésorerie excédentaire sous quelque forme que ce soit (remboursement partiel ou total des fonds propres, mise à disposition partielle ou totale de la marge de l'opération, placement provisoire auprès du Groupe dans le cadre du *cash pooling*), sans l'accord exprès de la banque.

10.5 Sources de financement attendues nécessaires pour honorer les engagements

Les dettes financières courantes correspondent aux dettes dont l'échéance, à la date de clôture, est inférieure à un an.

Les autres dettes financières sont comptabilisées en dettes financières non courantes.

LNC disposant de lignes de crédit spécifiques à chaque opération, autorisées par opération, ne retient pas la notion de lignes de crédit disponibles.

11 Recherche et développement, propriété intellectuelle

11.1 Recherche et développement

Les activités du Groupe ne présentent pas de dépendance à l'égard de marques, brevets ou licences. Le Groupe utilise les marques « Les Nouveaux Constructeurs », « Premier », « CFH », « Main Street » et « Dominium » dont LNC est propriétaire, ainsi que les marques « Concept Bau Premier » à Munich, dont la filiale Concept Bau GmbH est propriétaire, et « Cabrita » anciennement utilisée pour désigner l'implantation toulousaine. ZAPF GmbH est propriétaire de la marque qui porte son nom.

Les filiales de LNC, à l'exception de Concept Bau et de ZAPF, sont bénéficiaires d'autorisations d'usage de marques, consenties par LNC, pour les besoins de leurs activités.

Dans le but de l'optimisation de ses opérations, la Société développe en interne et de manière continue des progiciels de gestion et de contrôle d'activité. Il conduit en outre des études dans le domaine des procédés de construction notamment en matière de performance énergétique et de développement durable.

11.2 Propriété intellectuelle

Depuis sa création, la Société a développé une image de marque forte et notoire. La marque « Les Nouveaux Constructeurs » est associée à son logo ainsi qu'au slogan « Nous concevons des espaces de vie », également déposé en tant que marque.

Le sigle « LNC » est également protégé en tant que marque.

Elle a dans un second temps créé la marque européenne « Premier » en vue de l'associer à des programmes immobiliers innovants et « haut de gamme », ainsi qu'accompagner son développement international.

L'acquisition des sociétés allemandes Concept Bau et ZAPF a apporté deux nouvelles marques au Groupe.

Suite à l'acquisition du groupe CFH le 18 octobre 2007, la Société est propriétaire de la marque « CFH » associée à son logo.

La Société est titulaire depuis le 19 mars 2008 de la marque « Les Nouveaux Constructeurs Financement ». Cette marque a fait l'objet d'une licence au profit d'une société de courtage en matière de financement qui apporte son appui au financement des clients des programmes immobiliers de la Société.

Suite à l'acquisition de la société Dominium le 25 novembre 2009, le Groupe dispose de cette nouvelle marque.

Suite à l'acquisition des sociétés Cabrita Promotion et Cabrita Développement le 28 juillet 2011, le Groupe dispose également du droit d'utiliser le nom CABRITA dans le cadre de l'activité de ces deux filiales. Il est toutefois précisé que ces deux entités ont été absorbées, respectivement en 2012 et 2013, par la Société. Par conséquent, leur nom est désormais « Les Nouveaux Constructeurs ».

En 2014, la Société a déposé la marque Main Street, cette marque sera utilisée dans le cadre du développement de l'activité « foncière » du groupe menée par la société Main Street (filiale à 100% de la Société).

Le Groupe est titulaire de l'ensemble de ses marques dont le renouvellement et la protection font l'objet d'un suivi centralisé par la Direction Juridique, associée à des conseils spécialisés.

12 Informations sur les tendances

12.1 Informations générales

Il n'y a pas eu d'événement majeur remettant en cause le plan de développement de LNC au cours du premier trimestre 2015.

Les coûts de construction, dans les pays dans lesquels LNC est présent, ne divergent pas de manière significative par rapport aux hypothèses retenues pour valider en interne le lancement des projets malgré le renforcement réglementaire permanent en France.

Du fait de l'environnement macroéconomique en dégradation, du contexte des taux d'intérêts qui ont atteint un niveau plancher et des incitations fiscales en diminution, le Groupe estime que le marché du neuf en France devrait être stable ou en très légère progression en 2015 par rapport à 2014, pour représenter un volume d'activité prévisionnel de l'ordre de 80 000 ventes au détail.

De même, le marché de la Bavière en général, et de Munich en particulier, qui est la seule région allemande où le Groupe réalise des programmes de promotion immobilière, devrait également être stable en 2015 par rapport à 2014.

12.2 Informations sur les principaux marchés

Nous invitons le lecteur à se reporter au paragraphe 1.2 du Rapport de gestion annexé au présent Document de Référence.

12.3 Événements récents

A fin février 2015, les réservations nettes au niveau du Groupe atteignent 338 unités contre 340 pour la même période un an plus tôt, soit un niveau globalement stable.

En France, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 245 unités, en baisse de 5 % par rapport aux 259 de la même période de 2014.

À l'étranger, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 93 unités, contre 81 pour la même période de 2014.

Compte tenu de la saisonnalité et du calendrier des lancements commerciaux, les deux premiers mois de l'année ne sont pas nécessairement représentatifs de la tendance en année pleine.

13 Prévisions ou estimations du bénéfice

Grâce à son bon niveau de réservations et son carnet de commandes étoffé, Les Nouveaux Constructeurs dispose d'une bonne visibilité pour les mois à venir, dans un contexte de marché ralenti.

En France, marché stratégique où se concentre désormais près de 90% du portefeuille foncier du groupe, Les Nouveaux Constructeurs entend poursuivre son développement commercial en restant très vigilant sur l'adéquation de ses produits à la demande.

En Allemagne, chez Concept Bau, d'importants lancements commerciaux récents et à venir, doivent conduire à une progression de l'activité commerciale.

En 2014, Zapf a poursuivi l'assainissement de sa branche Construction, et a repris de nouvelles commandes pour la construction de 68 maisons. Selon les nouveaux critères de rentabilité définis, Zapf doit désormais augmenter le volume des prises de commandes de maisons à construire de manière pérenne, pour couvrir ses coûts fixes de manière satisfaisante.

Compte tenu de la volatilité des conditions actuelles de marché, **Les Nouveaux Constructeurs** ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2015-2016.

La réalisation des objectifs de **Les Nouveaux Constructeurs** suppose le succès de la stratégie commerciale présentée au chapitre 6. En outre, la matérialisation de certains risques exposés au chapitre 4 « Facteurs de risque » du présent Document de référence pourrait avoir un impact sur les activités de LNC.

La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs ci-dessus et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments, sous réserve du respect des principes de l'information permanente prévus au titre des articles 222-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

14 Organes de direction et de surveillance

La Société est administrée depuis le 27 juin 2003 par un Directoire et un Conseil de surveillance.

14.1 Conseil de surveillance, Directoire et principaux dirigeants

14.1.1 Les membres du Conseil de surveillance

Les membres du Conseil de Surveillance ont été au nombre de 8 jusqu'au 24 mai 2013, puis au nombre de 6 à compter de cette date et jusqu'au 31 décembre 2014, savoir :

Composition du Conseil de Surveillance à compter du 24 mai 2013 :

- Olivier Mitterrand, Président ;
- Philippe Poindron, Vice-Président ;
- Patrick Bertin *, Membre du Conseil de surveillance ;
- Gérard Margiocchi *, Membre du Conseil de surveillance ;
- Geneviève Martin *, Membre du Conseil de surveillance ;
- Marie Mitterrand, Représentante permanente de Premier Investissement, Membre du Conseil de surveillance.

Les membres du Conseil de surveillance disposent d'une expérience confirmée dans la gestion d'entreprises commerciales, industrielles ou de prestations de services.

Olivier Mitterrand

Date de première nomination : 24 mai 2013.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2015

Adresse professionnelle : 50, route de la Reine à Boulogne-Billancourt.

Il est diplômé de l'École polytechnique de Paris, promotion 1962, de l'École nationale de la statistique et de l'administration économique, titulaire d'une licence en mathématiques et diplômé de la Harvard Business School (ITP 1969). Après un début de carrière en qualité d'attaché de direction au sein de La Générale de Location puis de la Compagnie La Hénin, holding immobilière de la Compagnie Financière de Suez, il a créé la Société en 1972. Il l'a dirigée pendant 41 ans jusqu'au 24 mai 2013, date à laquelle il est devenu membre du Conseil de Surveillance.

Philippe Poindron

Date de première nomination : 27 juin 2003 ; mandat renouvelé les 13 juin 2006, 26 mai 2009 et 25 mai 2012.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Adresse professionnelle : 50, route de la Reine, Boulogne-Billancourt.

Titulaire d'une licence en droit, il a participé de 1973 à 1976 aux montages juridiques et financiers d'opérations de promotion immobilière et d'aménagement au sein de ce qui était alors le groupe Paribas. Il a ensuite intégré le groupe Union Internationale Immobilière au sein duquel il a été en charge de la création et du suivi des filiales de promotion immobilière implantées à l'étranger. De 1982 à 1986, il a constitué et géré en Europe un patrimoine immobilier de prestige pour le compte d'un groupe d'investissement du Moyen-Orient.

En 1987, il rejoint la Société en qualité de conseil de la Direction Générale. À ce titre, il a assuré le suivi des diversifications industrielles et hôtelières du groupe, le suivi des implantations aux États-Unis et en Espagne, ainsi que celui des services administratifs du siège et des relations avec les banques. Il a été nommé administrateur de la Société en février 1993 et a été Président du Conseil de surveillance de juin 2003 à mai 2013. Depuis cette date, il est Vice-Président du Conseil de Surveillance.

Fonction principale exercée en dehors de LNCSA (outre les mandats mentionnés en annexe 1 du présent DDR): conseil en matière de création, achat, restructuration et vente de portefeuilles d'actifs immobiliers.

Gérard Margiocchi

Date de première nomination : 29 septembre 2006 avec effet à compter de la date d'admission des titres sur le marché; mandat renouvelé les 21 mai 2010 et 24 mai 2013.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Adresse professionnelle : 50, route de la Reine, Boulogne-Billancourt.

Diplômé de l'École Nationale de Commerce.

Expert-comptable.

20 ans d'expérience dans l'audit et le conseil au sein d'un grand cabinet international.

Fonction principale exercée en dehors de LNCSA (outre les mandats mentionnés en annexe 1 du présent DDR): Vice-President de Peoplexpert.

Patrick Bertin

Date de première nomination : 20 mai 2008; mandat renouvelé les 20 mai 2011 et 23 mai 2014.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Adresse professionnelle : 50, route de la Reine à Boulogne-Billancourt.

Il a débuté sa carrière en 1969 au sein du service de presse du ministère de l'Équipement. Il occupe ensuite pendant six années, les fonctions de responsable du bureau financement de « l'habitat social et contrôle des organismes constructeurs » auprès de la Direction Départementale de l'Équipement de la Guadeloupe. En 1981, il rejoint la Direction Départementale de l'Équipement des Hauts-de-Seine en qualité de responsable du Service Aménagement et droit des sols. Il rejoint la Société en 1990 en qualité de Directeur de l'Aménagement, puis de Directeur du Développement dès 1994 pour être promu Directeur Délégué à compter du 1er janvier 1997. Il est mandataire social de la Société depuis 2001. Il enseigne le droit de l'urbanisme à l'Institut de la Construction et de l'Habitation (ICH) et à l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières(ESPI). Il est titulaire d'une maîtrise de géographie, option urbanisme et aménagement du territoire.

Il a été membre du Directoire du 27 juin 2003 jusqu'au 31 mars 2008.

Fonction principale exercée en dehors de LNCSA (outre les mandats mentionnés en annexe 1 du présent DDR) :

Professeur à l'ICH et à l'ESPI.

Marie Mitterrand (Représentante permanente de Premier Investissement)

Date de première nomination : 24 mai 2013.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Adresse professionnelle ou domiciliation : 50, route de la Reine à Boulogne-Billancourt.

Elle est titulaire d'un DEUG de sciences économiques à l'Université Paris II et diplômée de l'Institut Supérieur de Gestion.
Après avoir été régisseur sur des tournages de films de fiction TV et lectrice de scénarios pour le Centre National de la Cinématographie de 1992 à 1997, elle a créé en 1994 CasaDei Productions, une société de productions de films qu'elle anime depuis plus de vingt ans en tant que productrice de films documentaires pour la télévision et de films corporate. Elle est aussi scénariste d'une vingtaine de films documentaires de 52 mn. Depuis 2006, elle est directrice générale de Premier Investissement et responsable de la communication de la société Les Nouveaux Constructeurs.

Fonction principale exercée en dehors de LNCSA (outre les mandats mentionnés en annexe 1 du présent DDR) : Productrice de films documentaires au sein de la société CasaDei Productions.

Geneviève Martin

Date de première nomination : 24 mai 2013.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Adresse professionnelle : 50, route de la Reine à Boulogne-Billancourt.

Elle est titulaire des diplômes de Commissaire aux Comptes ainsi que d'expertise comptable; elle est également avocate spécialisée en droit des sociétés et droit fiscal. Elle est associée depuis 30 ans au sein d'un cabinet d'avocat spécialisé dans les domaines du droit des sociétés et du droit fiscal; elle a également été associée d'un cabinet de Commissariat aux Comptes jusqu'en 2007. A cet égard, elle est intervenue comme Commissaire aux Comptes de la société entre 1981 et 2007.

Fonction principale exercée en dehors de LNCSA (outre les mandats mentionnés en annexe 1 du présent DDR) : Avocat spécialiste en droit fiscal et en droit des Sociétés

14.1.2 Directoire et principaux dirigeants

Les membres du Directoire sont au nombre de cinq depuis le 24 mai 2013 et ce jusqu'au 31 décembre 2014, à savoir :

- Moïse Mitterrand en qualité de membre jusqu'au 24 mai 2013 puis de Président à compter de cette même date suite à sa nomination par le Conseil de Surveillance ;
- Fabrice Desrez en qualité de Directeur Général ;
- Jean Tavernier en qualité de membre depuis le 1er juillet 2008 ;
- Ronan Arzel en qualité de membre depuis le 1er janvier 2011.
- Paul-Antoine Lecocq en qualité de membre depuis le 1er janvier 2012.

Les membres du Directoire disposent d'une expérience confirmée dans la profession de promoteurs immobiliers et la gestion d'entreprise.

Moïse Mitterrand

Date de première nomination : 17 décembre 2010 avec effet à compter du 1er janvier 2011; mandat renouvelé le 11 mai 2012. Il a été nommé Président du Directoire par le Conseil de Surveillance en date du 24 mai 2013.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2014.

Adresse professionnelle : 50, route de la Reine à Boulogne-Billancourt

Moïse Mitterrand a intégré LNCSA en septembre 2007. Diplômé de HEC, il a démarré sa carrière en tant que consultant au cabinet Boston Consulting Group, puis au sein du fonds d'investissement Cinven. En arrivant chez LNCSA, il s'est vu confier la responsabilité du développement de l'activité Immobilier d'Entreprise, puis a assumé diverses responsabilités au sein de la Société (avec notamment la responsabilité de l'activité Immobilier d'Entreprise ainsi que de la promotion immobilière développée à Munich par la filiale Concept Bau-Premier) avant d'en devenir Président du Directoire au cours de l'exercice 2013.

Fabrice Desrez

Date de première nomination : 20 décembre 2007 avec effet à compter du 1er janvier 2008; Nommé Directeur Général le 17 décembre 2010; mandat renouvelé le 11 mai 2012.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2014

Adresse professionnelle : 50, route de la Reine à Boulogne-Billancourt.

Il est titulaire d'un diplôme d'architecte (DPLG) obtenu en 1986. Il a rejoint le Groupe LNCSA en janvier 1990 où il a occupé jusqu'en juin 1995 les fonctions de Responsable de programmes au sein de la Direction de Programmes de Marolles-en-Brie. De juin 1995 à décembre 2003, il devient Directeur de Programmes, puis Directeur de la Direction de Programmes du Plessis-Trévise (ex-DP de Noisy-le-Grand). En 2004, il rejoint le siège de la Société en qualité Directeur Délégué en charge de l'Île-de-France et de l'Immobilier d'Entreprise et membre du Comité de direction.

Il a été nommé en qualité de Directeur Général à compter du 1er janvier 2011 en remplacement de Guy Welsch qui a fait valoir ses droits à la retraite. Il est en charge, principalement, de l'ensemble des activités résidentielles France.

Jean Tavernier

Date de première nomination : 12 mars 2008 avec effet à compter du 1er juillet 2008; mandat renouvelé le 20 mai 2011 et le 11 mai 2012.

Jean Tavernier a remis sa démission de son mandat de membre du Directoire à effet du 1er janvier 2015. Il reste néanmoins salarié de LNCSA à compter de cette date.

Adresse professionnelle : 50, route de la Reine à Boulogne-Billancourt.

Il est diplômé d'une maîtrise en droit et de l'Institut d'Études Politiques d'Aix-en-Provence. Il a intégré LNCSA il y a près de 20 ans en tant que Directeur de Programmes Méditerranée, avant de prendre la Direction de l'activité LNC en Espagne.

Ronan Arzel

Date de première nomination : 17 décembre 2010 avec effet à compter du 1er janvier 2011; mandat renouvelé le 11 mai 2012.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2014.

Adresse professionnelle : 50, route de la Reine à Boulogne-Billancourt.

Ronan Arzel, précédemment membre du Comité de direction, est nommé membre du Directoire à compter du 1er janvier 2011.

Il est en charge de l'encadrement des activités de développement foncier en Ile-de-France. Il est par ailleurs en charge des consultations, des ventes en blocs. Ronan Arzel a intégré LNCSA en février 1998. Diplômé de HEC, puis du Master of Business Administration de l'Université de Columbia.

Paul-Antoine Lecocq

Date de première nomination : 13 janvier 2012 avec effet à compter du 1er janvier 2012; mandat renouvelé le 11 mai 2012.

Date d'échéance du mandat : Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2014.

Adresse professionnelle : 50, route de la Reine à Boulogne-Billancourt.

Paul-Antoine Lecocq, précédemment membre du Comité de direction, est nommé membre du Directoire à compter du 1er janvier 2012.

En charge des finances du Groupe, il encadre le contrôle de gestion, la trésorerie et la Direction Financière, il anime le Comité d'audit et le contrôle interne, et suit la communication financière, les relations avec les investisseurs et les relations avec les Commissaires aux comptes. Diplômé de HEC, il a démarré sa carrière au sein de l'ancien groupe Arthur Andersen en qualité d'auditeur, senior auditeur et manager d'audit, puis a rejoint le groupe Mazars en qualité de Directeur de Filiale. Paul-Antoine Lecocq a intégré LNCSA en décembre 2007.

14.1.3 Déclarations relatives aux membres du Conseil de surveillance et du Directoire

14.1.3.1 Autres mandats

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 11 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence afin de consulter le détail des autres mandats et fonctions exercés au cours de l'exercice par chacun des membres du Directoire et du Conseil de surveillance.

14.1.3.2 Déclarations et certifications relatives aux membres du Directoire, du Conseil de surveillance et de la Direction

Olivier Mitterrand, Président du Conseil de Surveillance de LNCSA, est le père de Mme. Marie Mitterrand, représentante permanente de la société Premier Investissement, membre du Conseil de surveillance de LNCSA, et de M. Moïse Mitterrand, Président du Directoire.

Il n'existe aucun autre lien familial entre les membres du Directoire et les membres du Conseil de surveillance et/ou les autres dirigeants du Groupe.

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 Directoire ou du Conseil de surveillance ou des principaux dirigeants, (ii) aucun des membres du Conseil de surveillance ou du Directoire ou un quelconque principal dirigeant n'a été associé en France 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 de surveillance ou du Directoire ou d'un quelconque principal dirigeant par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris les organismes professionnels désignés) et (iv) aucun des membres du Conseil de surveillance ou du Directoire n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ou d'une société ou entreprise quelconque.

14.2 Conflits d'intérêt au niveau des organes de surveillance et de direction

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de (i) conflit d'intérêts au niveau des organes d'administration et de Direction Générale de la Société ; (ii) d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, ni avec des clients ou des fournisseurs, en vertu duquel un membre du Directoire ou du Conseil de surveillance aurait été sélectionné en tant que membre du Directoire ou du Conseil de surveillance ; ni (iii) de restrictions acceptées par les membres du Directoire ou du Conseil de surveillance concernant la cession de leurs éventuelles participations dans le capital social de la Société.

15. Rémunération et avantages des dirigeants

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

15.1 Rémunération et avantages versés aux dirigeants de LNC SA

15.1.1 Membres du Conseil de surveillance

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 11.2.1 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence détaillant les rémunérations et avantages alloués aux membres du Conseil de surveillance.

15.1.2 Membres du Directoire

15.1.2.1 Synthèse

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 11.2.2 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence détaillant les rémunérations, options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social.

15.1.2.2 Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social

Le détail des plans d'option d'achat d'actions attribuées lors d'exercices précédents aux dirigeants mandataires sociaux figure au 17.2.2 et 17.3.3.

15.1.2.3 Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Néant.

15.1.2.4 Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Aucun plan d'actions gratuites n'est actuellement en cours.

15.1.2.5 Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Néant

15.2 Retraites et autres avantages

Il n'existe aucun autre engagement en dehors des informations visées au point 15.1 ci-dessus et au point 11.2 du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent document de référence, qui ait été pris par la Société ou l'une quelconque des sociétés du Groupe concernant les membres du Conseil de surveillance ou du Directoire (autre, le cas échéant, que ceux constatés au moyen de provisions pour engagements envers les salariés) en matière de pensions de retraite et indemnités assimilées ou autres avantages.

15.3 Divers

En 2014, deux des membres du Conseil de surveillance (précédemment Président du Directoire pour l'un et membre du Directoire pour l'autre) de LNC sont intervenus, indirectement par l'intermédiaire de sociétés commerciales qu'ils contrôlent, en qualité d'associé de certaines sociétés civiles de construction vente françaises, filiales de LNCI auprès desquelles ils ont souscrit et libéré leurs apports en capital et versent les appels de fonds propres, en quote-part, nécessaires à la réalisation de l'objet social de chaque SCI, conformément à l'article L. 211-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Au titre de l'exercice 2014, les quotes-parts de résultat réparties à ce titre ont été les suivantes :

- « Premier Investissement SAS » néant

  Contrôlée par Olivier Mitterrand

  Président du Directoire de LNC jusqu'au 24 mai 2013 et Président du Conseil de Surveillance depuis lors.

  Il est à noter qu'en date du 10 mars 2014, Premier Investissement SAS a cédé le solde de ses parts de SCI pour l'euro symbolique à LNC Investissement.

- « PB SARL » 7 909 euros

  Contrôlée par Patrick Bertin

  Membre du Conseil de surveillance de LNC depuis le 20.05.2008.

Depuis le 1er janvier 2007, les membres du Directoire ne sont plus autorisés à prendre des participations dans les sociétés de programmes immobiliers.

Les participations antérieures se solderont au fur et à mesure des liquidations des sociétés de construction-vente concernées.

16. Fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance

La Société est une société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance. La Direction de la Société est assumée par un Directoire composé de cinq personnes depuis le 24 mai 2013. Depuis cette même date, le Conseil de surveillance est composé de six membres, dont la moitié des membres ont été qualifiés d'indépendants par le Conseil de surveillance lors de sa séance du 21 mars 2014, au regard des critères définis par le règlement intérieur du Conseil, telle que cette notion est décrite au paragraphe 16.4 ci-après du Document de référence.

Il existe un Comité de direction à vocation consultative. Deux Comités spécialisés ont été institués au sein du Conseil de surveillance. Le Conseil de surveillance et le Directoire ont adopté le 19 septembre 2006 un règlement intérieur Ce règlement intérieur a fait l'objet de deux modifications en mars 2012 ainsi qu'en mai 2013.

Au cours de l'année 2014, le Conseil de surveillance s'est réuni quatre fois et le taux de présence des membres a été de 100 %. Il a été consulté en 2014 deux fois par voie électronique.

16.1 Mandats des membres des organes d'administration et de direction

Les informations concernant la date d'expiration des mandats des membres du Directoire et du Conseil de surveillance figurent aux paragraphes 14.1.1 et 14.1.2 du présent Document de Référence.

16.2 Informations sur les contrats de service liant les membres du Directoire, du Conseil de surveillance ou de la Direction Générale au Groupe

Les informations concernant les différents contrats liant directement ou indirectement la Société aux membres du Directoire, membres du Conseil de Surveillance ou autres membres de la direction générale de la Société, figurent intégralement dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les engagements et conventions réglementées qui constitue l'annexe 2 du présent document.

16.3 Comités et règlements intérieurs du Conseil de surveillance et du Directoire

16.3.1 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. Il est composé de trois membres désignés pour une durée de trois années parmi les membres du Conseil de surveillance et comprend au moins deux membres indépendants.

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

Depuis le 24 mai 2013, ses membres sont :

- Gérard Margiocchi, Président ;
- Olivier Mitterrand ;
- Geneviève Martin.

Le comité 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 2014.

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.

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.

16.3.2 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. Il est composé de trois membres désignés pour une durée de trois années parmi les membres du Conseil de surveillance 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 2013, ses membres sont :

- Olivier Mitterrand , Président ;
- Philippe Poindron ;
- Geneviève Martin.

Depuis 2012, 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 2014.

Le Comité des rémunérations a pour mission :

- de formuler des propositions au Conseil de surveillance sur la rémunération des membres du Directoire ;
- d'examiner les plans d'attribution de stock-options et d'actions gratuites en faveur des membres du Directoire et des collaborateurs ;
- d'examiner la politique salariale du Groupe.

16.3.3 Règlements intérieurs du Conseil de surveillance et du Directoire

Le Conseil de surveillance et le Directoire ont adopté chacun un règlement intérieur contenant notamment :

- des règles relatives à l'interdiction ou à la restriction d'interventions des mandataires sociaux sur les titres de la Société pour lesquels ils disposent d'informations non encore rendues publiques ;
- des règles relatives à la transparence des transactions effectuées sur les titres de la Société par les mandataires sociaux.

Le règlement intérieur du Conseil de surveillance contient par ailleurs des dispositions relatives aux critères d'indépendance de ses membres et aux Comités spécialisés.

16.4 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise

La Société a adopté le 27 juin 2003 la forme à Directoire et Conseil de surveillance qui dissocie les fonctions de direction et les fonctions de contrôle de la Direction.

Par ailleurs, la Société a mis en place un ensemble de mesures s'inspirant du code de gouvernement d'entreprise Middlenext, code de gouvernance de référence adopté par la Société lors de la réunion du Conseil de Surveillance du 24 mai 2013, en remplacement du code AFEP/MEDEF auquel il était fait référence jusqu'à cette date. Ce changement de référentiel a principalement été décidé en raison d'une plus grande adaptation du code Middlenext au fonctionnement de la société, ce code s'adressant spécifiquement aux valeurs petites et moyennes. Ces recommandations sont notamment relatives à la création des différents Comités mentionnés ci-dessus, à la nomination de membres indépendants au sein du Conseil de surveillance et à l'adoption des règlements intérieurs du Conseil de surveillance et du Directoire.

À cet égard, sont considérés comme indépendants les membres du Conseil de surveillance qui n'entretiennent pas de relation financière, contractuelle ou familiale significative avec la Société ou l'une quelconque de ses filiales (ensemble "le Groupe"), qui puisse compromettre l'exercice de leur liberté de jugement.

Seront présumés indépendants les membres du Conseil de surveillance répondant aux critères suivants :

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société, ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années

- ne pas être client, fournisseur, ou banquier significatif de l'une quelconque des sociétés du Groupe ou d'une société pour laquelle l'une quelconque des sociétés du Groupe représente une part significative de l'activité

- ne pas être actionnaire de référence de la société

- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence

- ne pas avoir été auditeur de la Société au cours des trois dernières années.

16.5 Limitations apportées aux pouvoirs de la Direction

16.5.1 Limitations statutaires (article 13 des statuts)

La cession d'immeubles par nature, la cession totale ou partielle de participations (autres que celle du nombre d'actions nécessaire à l'exercice de mandats sociaux dans les filiales), la constitution de sûretés ainsi que les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation du Conseil de surveillance. Le non-respect de cette disposition n'est opposable aux tiers que dans les cas prévus par la loi.

16.5.2 Autres limitations

La « Convention de management » en vigueur depuis 2006 entre LNC et Premier Investissement, à laquelle a succédé, à compter du 1er juin 2013, une nouvelle convention d'animation, confie à Premier Investissement la responsabilité de définir la stratégie du Groupe.

Il est rappelé que Premier Investissement est l'actionnaire principal de LNC et que cette société est majoritairement contrôlée par Olivier Mitterrand.

La convention d'animation est conclue pour une durée indéterminée pouvant être résiliée (i) à tout moment en respectant un préavis de trois mois ou (ii) en respectant un préavis d'un mois dès lors qu'Olivier Mitterrand réduirait sa participation au capital à moins de 33,33 % des droits de vote, directement ou indirectement, dans LNC.

Il demeure que la responsabilité opérationnelle de l'activité du Groupe continue d'incomber intégralement aux dirigeants de chaque société du Groupe, étant précisé que les décisions stratégiques sont préalablement discutées par le Directoire.

16.6 Contrôle interne et Gouvernement d'entreprise

Il est précisé que les informations relatives notamment à l'organisation des travaux du Directoire figurent au § 1.6 du Rapport du Président du Conseil de surveillance sur l'organisation des travaux du Conseil de surveillance et le contrôle interne.

16.6.1 Rapport du Président du Conseil de surveillance

Voir Annexe 2 du présent Document de Référence.

16.6.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur le Rapport du Président du Conseil de surveillance

Voir Annexe 2 du présent Document de Référence.

17 Salariés

17.1 Ressources humaines

17.1.1 Effectifs

Le lecteur est invité à se reporter à la première partie du paragraphe 1 6.1.1. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.2 Organisation et durée du temps de travail

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.1.2. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.3 Rémunérations

Le lecteur est invité à se reporter à la deuxième partie du paragraphe 16.1.1. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.4 Représentation du personnel et représentation syndicale

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.1.3. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.5 Conditions d'hygiène et de sécurité

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.1.4. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.6 Politique sociale

Le lecteur est invité à se reporter aux paragraphes 16.1.5. et 16.1.6. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.1.7 Œuvres sociales

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 16.3.5. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.2 Participations des mandataires sociaux et stock-options

17.2.1 Participation des mandataires sociaux dans le capital de la Société au 17 avril 2015

Actionnaires (directement et indirectement)	Nombre d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote ***	Pourcentage des droits de vote
Olivier Mitterrand *	13 393 516	83,50 %	24 243 317	88,57 %
Moïse Mitterrand****	69 080	0,43 %	70 095	0,25 %
Fabrice Desrez	93 555 **	0,58 %	187 110	0,68 %
Jean Tavernier	69 226 **	0,43 %	138 452	0,51 %
Ronan Arzel	27 039	0,17 %	52 589	0,19
Paul-Antoine Lecocq	1 850	ns	2 850	ns
Philippe Poindron	15	ns	30	ns
Patrick Bertin	1 190 **	ns	2 380	ns
Gérard Margiocchi	15	ns	30	ns
Geneviève Martin	200	ns	200	ns
Marie Mitterrand (représentante permanente de Premier Investissement)	15	ns	30	ns
TOTAL	**13 655 701**	**85,13 %**	**24 697 083**	**90,23 %**

* *Regroupe la participation dans LNC de Premier Investissement et de Premier Associés en plus de celle d'Olivier Mitterrand.*

** *Y compris, d'une part, les actions acquises dans le cadre de l'Offre réservée aux salariés émises à l'occasion de l'introduction en Bourse de la Société, et, d'autre part, les actions attribuées dans le cadre du programme d'attribution gratuite d'actions de performance.*

*** *Total des droits de vote exerçables en Assemblées.*

**** *Regroupe la participation détenue directement par Moïse Mitterrand et indirectement au travers de la SC Magellan*

17.2.2 Stock-options

Aucun mandataire social ne détient d'option de souscription ou d'achat d'actions.

Des informations complémentaires concernant les stock-options et actions de performance figurent au 21.1.5

17.3 Intéressement et participation

17.3.1 Participation et Intéressement

Le lecteur est invité à se reporter à la deuxième partie du paragraphe 16.1.1. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.3.2 Plan Épargne Entreprise et Plan Épargne Groupe

Le lecteur est invité à se reporter à la deuxième partie du paragraphe 16.1.1. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

17.3.3 Options de souscription et d'achat d'actions

Néant

- **Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions en cours de validité**

Néant.

17.3.4 Attributions gratuite d'actions

Aucun plan d'attribution gratuite d'actions n'est actuellement en cours.

18 Principaux actionnaires

18.1 Actionnariat de la Société

18.1.1 Répartition du capital et des droits de vote

Le tableau ci-dessous présente, à la date du 17 avril 2015, le nombre d'actions, le pourcentage de capital et le pourcentage de droits de vote correspondants détenus par les actionnaires de la Société dont, le capital social est actuellement fixé à 16 039 755 euros divisé en 16 039 755 actions d'un nominal de 1 euro chacune, suite à l'augmentation de capital intervenue le 21 juin 2013 consécutivement à la mise en œuvre du mécanisme de paiement du dividende de l'exercice 2012 en actions :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Premier Investissement (1)	11 193 501	69,79	21 510 052	78,59
Premier Associés (6)	2 200 000	13,72	2 733 250	9,99
SC Magellan (5)	68 003	0,42	68 003	0,25
Famille Mitterrand (personnes physiques)	2 167	0,01	4 257	0,02
Actions propres (3)	1 000	0,01	-	-
Autres dirigeants (2)	193 090	1,20	383 641	1,40
Salariés (dont ORS et Actions gratuites)	188 359	1,17	374 957	1,37
Autres actionnaires individuels au nominatif	138 151	0,86	240 406	0,88
Public	2 055 484 (3)	12,81	2 055 484	7,51
TOTAL	**16 039 755**	**100 %**	**27 370 050 (4)**	**100 %**

(1) Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 33,14 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 66,85 % du capital.
(2) La mention « Autres dirigeants » désigne les membres du Directoire et du Conseil de surveillance (autre que les actions détenues directement ou indirectement par Moïse Mitterrand et Olivier Mitterrand et comprend les actions acquises dans le cadre de l'ORS.
(3) Au 17.04.2015
(4) Nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée.
(5) Société détenue et contrôlée à 99,99% par Moïse Mitterrand
(6) Au cours de l'exercice 2013, la société PREMIER ASSOCIES est montée dans le capital de la Société et a franchi les seuils légaux de 5% et 10% de détention tant du capital social que des droits de vote de la Société. Ces franchissements de seuils ont donné lieu aux déclarations réglementaires auprès de l'AMF les 15 avril, 16 mai et 18 juin 2013.

Pour rappel, comme cela a été présenté lors de l'Assemblée Générale Mixte du 24 mai 2013, la société Premier Associés SAS (anciennement Premier SAS) a été cédée à l'actionnaire de référence Premier Investissement. Premier Associés SAS détenait jusque-là les actions d'autocontrôle. Elle a ensuite accru sa participation dans le capital de LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, principalement via des apports de titres par PREMIER INVESTISSEMENT, pour atteindre 13,72% et devenir ainsi un associé important de la Société.

Cette évolution avait pour objectif de permettre un accompagnement de la gouvernance de LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS en faisant de PREMIER ASSOCIES SAS une société dédiée à un plan d'association des dirigeants de LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS.

18.1.2 Évolution de l'actionnariat au cours des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital de la Société aux dates indiquées.

	Situation au 31.12.2012			Situation au 31.12.2013			Situation au 31.12.2014		
Actionnariat	**Nombre d'actions**	**% du capital**	**% des droits de vote**	**Nombre d'actions**	**% du capital**	**% des droits de vote ***	**Nombre d'actions**	**% du capital**	**% des droits de vote**
Premier Investissement	11 797 430	77,40	88,49	11 083 395	69,10	79,41	11 193 501	69,79	79,80
Premier Associés	-	-	-	2 200 000	13,72	10,16	2 200 000	13,72	10,16
SC Magellan	-	-	-	-	-	-	68 003	0,42	0,25
Famille Mitterrand (personnes physiques)	2 090	0,01	0,01	2 167	0,01%	0,01	2 167	0,01	0,01
Autres dirigeants	191 111	1,25	0,86	193 240	1,20	0,83	193 090	1,20	0,83
Salariés	331 154	2,17	1,34	229 155	1,43	0,89	189 734	1,18	0,74
Autres actionnaires Individuels au nominatif	247 112	1,62	1,03	132 976	0,83	0,56	147 550	0,92	0,61
Public	2 122 878	13,93	8,27	2 189 530	13,65	8,14	2 044 710	12,75	7,60
Autocontrôle	533 250	3,50	-	-	-	-	-	-	-
Autodétention	17 329	0,11	-	9 292	0,06	-	1 000	0,01	-
Divers	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	**15 242 354**	**100,00**	**100,00**	**16 039 755**	**100,00**	**100,00**	**16 039 755**	**100,00**	**100,00**

* *Sur la base de 26 906 461 droits de vote exerçables en Assemblées existant au 31 décembre 2014.*

18.1.3 Pactes d'actionnaires

À l'exception des engagements de conservation visés à l'article 21.2.6 ci-dessous, il n'existe pas de pacte d'actionnaires concernant directement ou indirectement les titres de la Société.

Il est précisé qu'il existe une présomption d'action de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce entre Premier Associés, Premier Investissement, SC Magellan et les membres de la Famille Mitterrand. Une déclaration de franchissement du seuil légal de 90% de détention des droits de vote de la Société a été déposée auprès de l'AMF le 29 octobre 2014.

18.2 Déclaration relative aux droits de vote des principaux actionnaires

18.2.1 Droit de vote double

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions, toutes catégories confondues, entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis quatre ans au moins, au nom d'un même titulaire.

Le droit de vote double cessera de plein droit pour toute action ayant fait l'objet d'un transfert de propriété sous réserve des exceptions prévues par la loi. En particulier, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs, au profit d'un conjoint ou d'un parent successible ne fera pas perdre le droit acquis ou n'interrompra pas le délai de quatre ans prévu à l'alinéa précédent.

La fusion ou la scission de la Société sera également sans effet sur le droit de vote double qui pourra être exercé au sein de la ou des sociétés bénéficiaires, si les statuts de celles-ci l'ont institué.

Les actions gratuites provenant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes bénéficieront du droit de vote double dès leur émission dans la mesure où elles sont attribuées à raison d'actions bénéficiant déjà de ce droit.

18.2.2 Franchissements de seuils statutaires

Outre l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital, toute personne physique ou morale 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 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, puis au-delà, toute tranche supplémentaire de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui y sont potentiellement attachés.

Pour la détermination des pourcentages de détention prévus à l'alinéa précédent, il sera tenu compte des actions ou des droits de vote possédés ainsi que ces termes sont définis par les dispositions des articles L. 233-3, L. 233-9 et L. 233-10 du Code de commerce.

Ces informations devront également être transmises par tout actionnaire concerné à la Société, dans les mêmes délais et conditions, lorsque sa participation franchit à la baisse les tranches visées ci-dessus.

Le non-respect de ces dispositions est sanctionné par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y 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.

18.2.3 Plafonnement des droits de vote

Il n'existe pas de disposition relative au plafonnement des droits de vote.

18.3 Contrôle de la Société

La détention du capital et des droits de vote de la Société est exposée aux points 18.1.1 et 18.1.2 ci-dessus. Au 31 décembre 2014, la Société est donc contrôlée à hauteur de 83,94 % du capital et 90,22 % des droits de vote par la Famille Mitterrand :

- directement (détention d'actions par Monsieur Olivier Mitterrand et ses six enfants)
- indirectement au travers des sociétés PREMIER INVESTISSEMENT et, PREMIER ASSOCIES, sociétés contrôlées par Olivier Mitterrand (voir chapitre 21.2.6), Président du Conseil de surveillance de la Société.
- indirectement au travers de la société SC Magellan, société contrôlée par Moïse Mitterrand, Président du Directoire de la Société.

Il est rappelé que la forme dualiste de la Société permet un contrôle effectif de l'organe dirigeant de la Société, le Directoire, par son organe de contrôle, le Conseil de surveillance.

L'effectivité de ce contrôle est encore renforcée par l'ensemble des mesures, s'inspirant des recommandations Middlenext, qui sont mises en œuvre dans le cadre de la gouvernance de la Société. À cet égard, peuvent être soulignés les points suivants :

- la moitié des membres du Conseil de surveillance, soit 3 membres, sont des membres indépendants au sens des critères retenus par Middlenext ;
- des Comités d'audit et des rémunérations ont été créés par décisions du Conseil de surveillance en date du 19 septembre 2006. Deux des trois membres du Comité d'Audit sont indépendants. Ce ratio est de un sur trois concernant le Comité des Rémunérations.

Pour davantage de précisions sur le fonctionnement de la gouvernance de la Société, le rôle des Comités et la composition des organes de la Société, il convient de se référer aux chapitres 14 et 16 du présent document ci-dessus.

18.4 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société

À la date du présent Document de référence, il n'existe, à la connaissance de la Société, aucun accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle.

19 Opérations avec des apparentés

Pour les relations société mère et filiales, se reporter au chapitre 7 du présent Document de Référence.

19.1 Conventions réglementées

Nous invitons le lecteur à se reporter au Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées pour l'exercice 2014 figurant en Annexe 3 au présent Document de Référence, ainsi qu'au point 16.2 ci-avant.

Depuis le 1er janvier 2015, les autorisations suivantes relevant de l'article L. 225-86 et suivants du Code de commerce ont été données :

- fixation des honoraires facturés pour 2015 dans le cadre des conventions de prestations de services conclues entre LNC SA et ses principales filiales françaises et étrangères ou entreprises liées
- signature d'un contrat de sous-location portant les locaux situés au premier étage de l'immeuble sis 50 route de la Reine entre LNC SA et la société Kwerk Boulogne, société créée en 2015, détenue indirectement à 49 % par LNC SA ayant pour objet de proposer à la location d'espaces de co-working (espace de travail partagé)
- signature d'une convention de licence de marque « Premier » au bénéfice de la société Premier Investissement SAS
- signature d'une convention de prestation de services entre la Société et la société A2L

19.2 Autres conventions

LNC assume, dans l'ensemble des filiales françaises de LNCI, le mandat de gérant des sociétés civiles ou sociétés en nom collectif de construction-vente.

LNC assume, pour la plupart des opérations immobilières développées en France, des fonctions de direction de Programmes, de maître d'œuvre d'exécution et de commercialisation, dans le cadre de contrats de prestations de services conclus avec chaque société d'opération, filiale de LNCI.

LNC a conclu avec LNCI, le 10 janvier 2003, une convention d'intégration fiscale, qui prévoit que LNCI verse à LNC à titre de contribution au paiement de l'impôt sur les sociétés du Groupe, tel qu'il est déterminé en application des articles 223 A et suivants du Code général des impôts, et quel que soit le montant effectif dudit impôt, une somme égale à l'impôt qui aurait grevé le résultat de LNCI et/ou sa plus-value nette à long terme de l'exercice, si elle était imposable distinctement, déduction faite par conséquent de l'ensemble des droits à imputation et déduction dont la société LNCI aurait bénéficié en l'absence d'intégration fiscale.

LNC a conclu avec Premier Investissement une convention prévoyant la mise à disposition au profit de LNC de la trésorerie excédentaire de Premier Investissement dans la mesure définie par cette dernière, moyennant un intérêt calculé au taux de l'EONIA, étant entendu que le compte courant de Premier Investissement au sein de LNC ne doit en aucun cas présenter un solde comptable débiteur. Depuis janvier 2007, le solde de ce compte courant est nul, aucun versement n'a été effectué ni aucun intérêt versé.

19.3 Fondation d'entreprise

La **Fondation d'entreprise *Les Nouveaux Constructeurs – Premier*** a été créée en 2006 pour une durée de cinq ans, prorogeable pour trois ans minimum. Elle est administrée par un Conseil d'administration de huit membres comprenant quatre membres fondateurs et représentants du personnel de l'entreprise et quatre personnalités qualifiées.

En décembre 2008, le Conseil d'administration de la fondation a approuvé la modification des statuts permettant ainsi à la fondation de soutenir et mettre en œuvre non seulement dans des pays défavorisés mais aussi en France « des projets de développement, de construction et toutes actions visant à améliorer les conditions de vie, la santé, l'accès à l'éducation et à l'emploi des communautés locales concernées ».

Pour remplir sa mission, elle emploie les moyens d'action suivants :

- le financement et la construction d'équipements et d'infrastructures à usage éducatif, sanitaire ou médical ;
- la mise en œuvre de missions médicales mobiles ;
- l'achat et l'expédition de matériels éducatifs, médicaux et de médicaments ;
- le développement de programmes de soutien à l'éducation et à la formation professionnelle des jeunes ;
- le parrainage d'enfants et l'attribution de bourses d'études.

Afin de permettre à la Fondation Les Nouveaux Constructeurs – Premier d'exercer son objet, Premier Investissement et la Fondation ont conclu le 8 janvier 2007 une convention de mise à disposition aux termes de laquelle Premier Investissement s'est engagée à mettre gracieusement à disposition de la Fondation :

- du personnel avec prise en charge par Premier Investissement des salaires et indemnités y afférents ;
- des locaux ;
- du matériel et du mobilier.

Suite à la décision du Conseil d'administration de décembre 2010, la prorogation de la fondation pour 5 ans a été approuvée par la Préfecture de Paris en juin 2011. Le Programme d'Actions Pluriannuel 2011-2015 est de 800 000 euros.

Les programmes d'actions 2014 sont les suivants :

19.3.1 Les actions de solidarité internationale

Au Niger, région de Zinder

En collaboration avec une association française (Esafro) et nigérienne (Matassa), la Fondation Les Nouveaux Constructeurs – Premier a construit en 2006 un internat à Zinder (Niger) et les 3 partenaires en assurent la gestion depuis cette date.

Cet internat accueille des enfants, à parité filles et garçons, issus de villages de brousse, et leur donne la possibilité matérielle de suivre une scolarité complète de qualité en ville. Les enfants sont inscrits dans des écoles privées et publiques de Zinder et hébergés à l'internat de septembre à juin. Ils sont par ailleurs suivis sur le plan médical et accompagnés sur le plan éducatif grâce à la mise en place d'un important dispositif de soutien scolaire.

A la rentrée de septembre 2014, l'internat compte 105 pensionnaires. Il peut en accueillir jusqu'à 150 (une quinzaine d'enfants est recrutée chaque année, après évaluation de leur niveau scolaire dans leurs villages d'origine).

Depuis septembre 2014, 10 des meilleurs élèves de Zinder sont accueillis dans un internat ouvert à Niamey, la capitale, afin d'y poursuivre leur scolarité dans les meilleures conditions. 2 adolescents ont par ailleurs été admis en internat au Lycée d'excellence de Niamey, après avoir passé avec succès un concours national.

Au Niger, Niamey

- Projet parrainé par un membre du Conseil d'administration de la Fondation.
- Soutien à l'association **Les Amis de Hampaté Bâ**, qui contribue en partie aux frais de fonctionnement du collège privé Amadou Hampaté Bâ de Niamey. En 2014, la Fondation a poursuivi la prise en charge du salaire du professeur d'informatique du collège

Au Niger, Maradi

- Projet parrainé par un membre du Conseil d'administration de la Fondation.
- Soutien à l'association **Espoir Niger**, qui a pour objet de favoriser le développement social de Maradi et de sa région: en 2014, la Fondation offre une participation financière à la construction de classes de maternelle dans la ville de Tibiri, près de Maradi.

Au Sénégal, Malicounda Sérère

- Projet parrainé par un ancien collaborateur.
- Association **Graine de Mil** : appui au soutien scolaire dispensé aux enfants issus de l'école de Malincounda Sérère, qui sont désormais au collège.

Au Burkina Faso, Tangaye

- Projet parrainé par un collaborateur.
- Soutien à l'association **Action Médicale Nord Sud (AMNS)** : en 2014, participation au financement de l'électrification de classes d'école du village de Tangaye.

En Haïti, Port-au-Prince

- Projet parrainé par un ancien membre du Conseil d'administration de la Fondation.
- Soutien pluriannuel à l'ONG haïtienne **AHFADEM** : accompagnement des familles pauvres du quartier Montjoie pour les aider à améliorer leurs revenus et à scolariser leurs enfants. En 2014, appui aux frais de fonctionnement de l'association, et à la scolarisation des jeunes, et plus particulièrement des jeunes filles.

En Inde, Pondichéry

- Projet parrainé par un collaborateur.
- Soutien à l'association **Vellaï Thamaraï** : en 2014, renouvellement de la prise en charge de la scolarisation d'une classe de 20 enfants.

En Afghanistan, Kaboul

- Projet parrainé par un membre du Conseil d'administration de la Fondation.
- Soutien à l'association **Afghanistan Demain**, qui favorise l'accueil et l'intégration socio-économique d'enfants travaillant dans les rues de Kaboul. La Fondation apporte une aide globale à ces actions.

19.3.2 Les actions de solidarité nationale

Soutien à deux associations :

- **Le Centre Enfants du Monde (CEM)**, Kremlin-Bicêtre : ce centre, créé en 2002, accueille des Mineurs Isolés Étrangers (MIE).. En 2014, la Fondation Les Nouveaux Constructeurs-Premier renouvelle sa participation financière en faveur des activités sociolinguistiques et socio-éducatives du CEM.
- **L'association AGGSIM, Montfermeil :** cette association gère le Cours Alexandre Dumas de Montfermeil, une école-pilote indépendante accueillant des enfants issus de familles et de quartiers défavorisés de Seine Saint-Denis. La Fondation a choisi cette année de soutenir l'activité d'orientation et de préparation à l'insertion professionnelle des élèves de la classe de 4ème.

19.3.3 Journée de Solidarité

Depuis 2010, la Fondation organise une **Journée de Solidarité Les Nouveaux Constructeurs**, chaque lundi de Pentecôte.

En 2014, la 5ème édition de la Journée de Solidarité s'est déroulée le 9 juin. L'objectif de cette journée est de permettre aux collaborateurs de l'entreprise Les Nouveaux Constructeurs de mener des actions solidaires avec les associations partenaires de la Fondation LNC - Premier situées en France ou avec des associations œuvrant dans le domaine d'action de la Fondation.

Pour cette nouvelle édition, il a une nouvelle fois été proposé aux collaborateurs de chaque Direction de Programmes de découvrir le quotidien de ces associations et d'échanger avec leurs bénéficiaires.

En chiffres :

- **85** collaborateurs engagés en 2014
- **8 activités** proposées, avec **7 structures partenaires,** en Ile-de-France, à Marseille, Lyon, Toulouse, Montpellier et Biot.

20 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de LNC

20.1 Bilan, compte de Résultat, Tableau des flux de trésorerie, tableau de Variation des Capitaux Propres, annexes, Rapport des Commissaires aux comptes sur les Comptes sociaux et consolidés au 31 décembre 2014

A. Comptes consolidés au 31 décembre 2014 établis en normes comptables IFRS

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I – Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.4 « Changements comptables » de l'annexe aux comptes consolidés relative aux nouvelles normes d'application obligatoire, et en particulier la norme IFRS 11 dont l'incidence est présentée dans cette même note.

II – Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la note 1.3.1 « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes » de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et le résultat des programmes immobiliers en France sont reconnus selon la méthode de l'avancement. Ils sont déterminés à partir d'estimations de la marge à terminaison selon les modalités décrites au paragraphe « chiffre d'affaires et marge à l'avancement » de la note susmentionnée. Nos travaux ont consisté à examiner le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir les calculs effectués par votre groupe et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction générale.

- Comme indiqué dans la note 1.3.17 « Impôts différés » de l'annexe aux comptes consolidés, les impôts différés actifs résultant des déficits fiscaux antérieurs reportables sont comptabilisés sur la base des prévisions de résultats des entités fiscales concernées. Nos travaux ont consisté à examiner le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre groupe.

- Comme indiqué dans la note 6.2 « Provisions » de l'annexe aux comptes consolidés, une provision a été comptabilisée au titre du contentieux Port Cergy. Le montant de la provision a été déterminé à partir d'appréciations de votre société, en accord avec ses conseils. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des éléments sur lesquels se fondent ces appréciations et à vérifier que cette note aux comptes consolidés fournit une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – 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 relative 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.

Fait à Paris et à Courbevoie, le 31 mars 2015

Les commissaires aux comptes,

BDO FRANCE
LEGER & ASSOCIES

CAROLINE ALLOUËT

MAZARS

ODILE COULAUD

Activité du groupe LNC

Les Nouveaux Constructeurs est une société anonyme de droit français, cotée sur NYSE Euronext Paris, compartiment B. La Société et ses filiales sont ci-après dénommées « LNC », « le Groupe » ou « le groupe LNC». Le siège social de la Société est situé au 50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex.

La société et ses filiales exercent une activité de promotion immobilière de logements neufs et d'immobilier d'entreprise en France et en Europe.

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2014	31.12.2013 retraité (*)
Chiffre d'affaires	3.1	492 517	603 122
Coûts des ventes	3.1	(368 968)	(473 639)
Marge brute	3.1	**123 549**	**129 483**
Charges de personnel	4.1.1	(55 013)	(53 427)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(20 952)	(27 461)
Impôts et taxes		(1 934)	(1 796)
Charges liées aux amortissements		(4 029)	(4 091)
Sous-total Résultat opérationnel courant		**41 621**	**42 708**
Autres charges opérationnelles non courantes	4.2	(5 165)	-
Autres produit opérationnels non courants	4.2	**-**	**-**
Résultat opérationnel		**36 456**	**42 708**
Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées		3 326	3 684
Résultat opérationnel après quotes-parts de résultat net des entreprises mises en équivalence		**39 782**	**46 392**
Coût de l'endettement financier brut	4.3	(1 678)	(1 969)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	416	645
Coût de l'endettement net		**(1 262)**	**(1 324)**
Autres charges financières	4.3	(3 052)	(3 627)
Autres produits financiers	4.3	1 738	1 668
Résultat financier		(2 576)	(3 283)
Résultat des activités avant impôts		**37 206**	**43 109**
Impôts sur les bénéfices	4.4.1	(3 652)	(14 863)
Résultat net de l'ensemble consolidé		**33 554**	**28 246**
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		4 604	269
Dont Résultat Net Part du Groupe		**28 950**	**27 977**
Résultat net par action (en euro)	4.5	1,81	1,80
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5	1,81	1,80

(*) Le Groupe a appliqué les nouvelles normes sur la consolidation (IFRS 10 et 11) à compter du 1er janvier 2014. Ces normes s'appliquant de façon rétrospective, en conséquence les états financiers présentés au titre des exercices comparatifs ont été retraités, cf. note 1.4.

Etat des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013 retraité (*)
Résultat net de l'ensemble consolidé	**33 554**	**28 246**
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	126	198
Ecart de conversion	*126*	*198*
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	52	(18)
Ecarts actuariels	*93*	*(23)*
Impôt différé sur écarts actuariels	*(41)*	*5*
Résultat global	**33 732**	**28 426**
dont quote-part du groupe	*29 141*	*28 163*
dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés	*4 591*	*263*

(*) Le Groupe a appliqué les nouvelles normes sur la consolidation (IFRS 10 et 11) à compter du 1er janvier 2014. Ces normes s'appliquant de façon rétrospective, en conséquence les états financiers présentés au titre des exercices comparatifs ont été retraités, cf. note 1.4.

ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2014	31.12.2013 retraité (*)
Ecarts d'acquisition nets	5.1	5 477	6 844
Immobilisations incorporelles nettes		360	344
Immobilisations corporelles nettes	5.2	37 321	39 474
Titres mis en équivalence	5.3	4 010	5 731
Autres actifs financiers non courants	5.4	4 252	3 252
Impôts différés actifs	4.4.2	7 065	4 470
Total actifs non courants		**58 485**	**60 115**
Stocks et encours	5.5	415 435	380 189
Clients et comptes rattachés	5.6	33 591	45 947
Créances d'impôts		6 231	21
Autres actifs courants	5.7	42 120	42 958
Actifs financiers courants	5.4	23 232	23 210
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.8	101 165	126 653
Total actifs courants		**621 774**	**618 978**
Actifs liés aux actifs destinés à être cédés	5.9	3 868	-
Total actif		**684 127**	**679 093**

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2014	31.12.2013 retraité (*)
Capital	6.1	16 040	16 040
Primes liées au capital		81 286	81 286
Réserves et résultats accumulés		146 873	128 241
Résultat net part du groupe		28 950	27 977
Capitaux propres part du groupe		**273 149**	**253 544**
Part revenant aux intérêts non contrôlés		5 822	3 213
Capitaux propres de l'ensemble		**278 971**	**256 757**
Dettes financières non courantes	6.4	128 632	90 941
Provisions non courantes	6.2	3 383	3 336
Impôts différés passifs	4.4.2	64	5 299
Autres passifs financiers non courants		1 100	1 100
Total passifs non courants		**133 179**	**100 676**
Dettes financières courantes	6.4	42 540	54 960
Provisions courantes	6.2	18 235	17 017
Fournisseurs et autres créditeurs		100 406	115 206
Dettes d'impôts		1 734	8 952
Autres passifs courants	6.5	99 624	109 835
Autres passifs financiers courants	6.6	9 438	15 690
Total passifs courants		**271 977**	**321 660**
Total passif et capitaux propres		**684 127**	**679 093**

(*) Le Groupe a appliqué les nouvelles normes sur la consolidation (IFRS 10 et 11) à compter du 1er janvier 2014. Ces normes s'appliquant de façon rétrospective, en conséquence les états financiers présentés au titre des exercices comparatifs ont été retraités, cf. note 1.4.

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2014

(en milliers d'euros)	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions auto-détenues	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2013	**16 040**	**81 286**	**156 219**		**253 545**	**3 213**	**256 758**
Ecart de conversion			123		123	3	126
Ecarts actuariels nets d'impôt			68		68	(16)	52
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			**191**		**191**	**(13)**	**178**
Résultat de l'exercice (b)			28 950		28 950	4 604	33 554
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			**29 141**		**29 141**	**4 591**	**33 732**
Variation de capital							
Dividendes versés (*)			(9 616)		(9 616)	(1 852)	(11 468)
Mouvements sur actions propres			95		95	-	95
Impacts des mouvements de périmètre			(16)		(16)	(130)	(146)
Autres variations							
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires			**(9 537)**		**(9 537)**	**(1 982)**	**(11 519)**
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2014	**16 040**	**81 286**	**175 823**		**273 149**	**5 822**	**278 971**

(*) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (1 852)k€ correspond à la remontée de quote-part de résultats 2013 des SCI.

L'impact des mouvements de périmètre correspond au rachat de 6% des parts des minoritaires de ZAPF en 2014.

Au 31 décembre 2013

(en milliers d'euros)	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions auto-détenues	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2012 retraités	**15 242**	**77 115**	**133 326**	**(435)**	**225 248**	**(1 991)**	**223 257**
Ecart de conversion			197		197	1	198
Ecarts actuariels nets d'impôt			(11)		(11)	(7)	(18)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)			**186**		**186**	**(6)**	**180**
Résultat de l'exercice (b)			27 977		27 977	269	28 246
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)			**28 163**		**28 163**	**263**	**28 426**
Variation de capital	798	4 171			4 969		4 969
Dividendes versés (*)			(9 135)		(9 135)	1 844	(7 291)
Mouvements sur actions propres			3 400	435	3 835		3 835
Impacts des mouvements de périmètre			465		465	3 105	3 570
Autres variations						(8)	(8)
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	**798**	**4 171**	**(5 270)**	**435**	**134**	**4 941**	**5 075**
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2013	**16 040**	**81 286**	**156 219**	**-**	**253 545**	**3 213**	**256 758**

(*) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de 1 844k€ correspond à la remontée de quote-part de résultats négatifs 2012 des SCI.

L'impact des mouvements de périmètre correspond au rachat des parts des minoritaires de Comepar au 23 janvier 2013.

Les mouvements sur actions propres correspondent à la cession de la filiale Premier SAS à la société Premier Investissement au 11 avril 2013. Au 31 décembre 2013, LNCSA ne détient plus que les actions d'autocontrôle liées au contrat de liquidité (cf. note 6.1.2 Nombre d'actions en circulation).

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2014	31.12.2013 retraité (*)
Résultat net de l'ensemble consolidé		**33 554**	**28 246**
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		-	-
Élimination des amortissements et provisions		5 632	2 204
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		(2 410)	(721)
Élimination des plus ou moins values de cession		(318)	(112)
Élimination du résultat des mises en équivalence		(3 326)	(3 684)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		**33 132**	**25 933**
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	1 262	1 324
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4.1	3 652	14 863
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		**38 046**	**42 120**
Dividendes reçus stés MEE		5 682	8 809
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(53 638)	(25 454)
Intérêts versés nets		(991)	(1 324)
Impôts payés		(24 947)	(7 321)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		**(35 848)**	**16 830**
Incidence des variations de périmètre		(162)	(271)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		-	3 812
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(3 604)	(5 514)
Acquisition d'actifs financiers		140	(345)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		183	182
Cession et remboursement d'actifs financiers		314	2 639
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		**(3 129)**	**503**
Transactions avec les actionnaires minoritaires		(150)	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(9 616)	(4 168)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(1 852)	(480)
Acquisition et cession d'actions propres		95	59
Encaissements/(Décaissements) provenant de nouveaux emprunts		25 932	11 262
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		**14 409**	**6 673**
Incidence des variations des cours des devises		5	(39)
Variation de trésorerie		**(24 563)**	**23 967**
Trésorerie d'ouverture		**124 599**	**100 632**
Trésorerie de clôture		**100 036**	**124 599**
dont Trésorerie de clôture actif		101 165	126 653
dont Trésorerie de clôture passif		1 129	2 054
Trésorerie de clôture		**100 036**	**124 599**

(*) Le Groupe a appliqué les nouvelles normes sur la consolidation (IFRS 10 et 11) à compter du 1er janvier 2014. Ces normes s'appliquant de façon rétrospective, en conséquence les états financiers présentés au titre des exercices comparatifs ont été retraités.

Les transactions avec les minoritaires de 2014 correspondent à la trésorerie versée pour le rachat des minoritaires (6%) de Zapf par LNCSA pour (150)k€.

Pour rappel, sur l'exercice 2013, le Groupe a cédé ses parts de la société Premier Associés SAS pour 3.8m€ à la société Premier Investissement.

L'incidence détaillée de la variation du BFR liée à l'activité est la suivante :

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013 retraité (*)
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(35 280)	(12 883)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	13 408	18 284
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	(31 766)	(30 855)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	**(53 638)**	**(25 454)**

(*) Le Groupe a appliqué les nouvelles normes sur la consolidation (IFRS 10 et 11) à compter du 1er janvier 2014. Ces normes s'appliquant de façon rétrospective, en conséquence les états financiers présentés au titre des exercices comparatifs ont été retraités, cf. note 1.4.

La variation du BFR est de 53.6m€ sur l'exercice 2014.

Cette hausse du BFR est principalement liée à l'acquisition d'importants terrains sur l'exercice.

ANNEXE AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

1.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés annuels du groupe LNC sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2014.

Les impacts inhérents à l'application des normes sur la consolidation (IFRS 10 / 11 / 12) sont décrits dans la note sur les changements comptables. Aucune autre norme ou interprétation nouvellement en vigueur depuis le 1er janvier 2014 et appliquée par le Groupe n'a impacté significativement les comptes consolidés au 31 décembre 2014.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Directoire du 16 mars 2015.

Les comptes consolidés sont établis en conformité avec les normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date de clôture. Ces normes comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards) et IAS (International Accounting Standards) ainsi que les IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) les interprétations d'application obligatoire à la date de clôture.

Le référentiel est publié sur le site officiel de l'Union Européenne

(http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

1.1.1 Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1er janvier 2014.

- IFRS 10 : Etats financiers consolidés
- IFRS 11 : Partenariats
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- IAS 27R : Etats financiers individuels
- IAS 28R : Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises
- Amendements IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 : Modalités de transition
- Amendements IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 : Entités d'investissement
- Amendements IAS 32 : Instruments financiers – Présentation et compensation d'actifs financiers et de passifs financiers
- Amendements IAS 36 : Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers
- Amendements IAS 39 : Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture

Les normes IFRS 10/11/12 ont été appliquées de manière rétrospective. Les états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ont été retraités à des fins de comparaison. Les principaux impacts sont détaillés dans la note sur les changements comptables.

1.1.2 Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2014.

- IFRIC 21 : Taxes prélevées par une autorité publique
- Améliorations annuelles des cycles 2010-2012 et 2011-2013
- Amendement à IAS 19 : Avantages du personnel

Au 31 décembre 2014, le Groupe n'a pas adopté cette interprétation par anticipation et est en cours d'analyse des impacts potentiels.

1.1.3 Normes, interprétations et amendements non adoptés par l'Union Européenne.

- Améliorations annuelles des cycles 2012-2014
- Amendements à IAS 1 : Présentation des états financiers – Initiative informations à fournir
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 : Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables
- Amendements à IAS 16 et IAS 41 : Agriculture plantes productrices
- Amendements à IAS 27 : Méthode de la mise en équivalence dans les comptes individuels
- Amendements à IAS 28 et IFRS 10 : Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise
- Amendements à IFRS 11 : Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune
- IFRS 9 : Instruments financiers
- IFRS 14 : Comptes de report règlementaires
- IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients

1.1.4 Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de clôture, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les jugements et estimations significatifs réalisés par la société pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- L'évaluation du résultat à l'avancement des programmes immobiliers basée sur l'estimation des marges à terminaison (cf. note 3.1) ; pour déterminer ces dernières, la société s'appuie sur des balances financières préparées par les contrôleurs de gestion et validées par la direction générale ; ces balances financières qui sont remises à jour aussi souvent que nécessaire reflètent l'ensemble des informations à la disposition de la direction à chaque clôture ;
- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes (cf. note 5.5) ; celle-ci intervient en particulier dans le cas où des pertes à terminaison sont identifiées ;
- Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (cf. note 5.1) ; pour effectuer ces tests de dépréciation, la société estime les marges futures des opérations immobilières rattachées à l'UGT considérée sur la base de balances financières dont l'élaboration, la mise à jour et le contrôle sont évoqués plus haut ;
- L'activation des déficits fiscaux reportables (cf note 4.4.4) ; la probabilité de réalisation future, correspondant aux perspectives bénéficiaires des filiales concernées, est déterminée en s'appuyant sur le Business Plan triennal du Groupe, lequel est remis à jour tous les semestres. La période d'imputation examinée est illimitée en France, de 3 ans dans les filiales étrangères de promotion, à l'exception de Zapf, où une approche globale a été retenue, consistant à limiter la reconnaissance des impôts différés actifs liés aux déficits reportables au montant des impôts différés passifs résultant des réévaluations d'immobilisations, de manière à obtenir une situation de fiscalité différée neutre ;
- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf note 6.3) ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués ;
- L'établissement des comptes de certaines filiales fondé sur l'hypothèse de continuité d'exploitation de ces dernières.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le groupe LNC révise ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Compte tenu de la volatilité et de l'incertitude relative à l'évolution des marchés immobiliers, il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

1.1.5 Modalités de consolidation

Les méthodes de consolidation utilisées par le groupe LNC sont l'intégration globale et la mise en équivalence :

- Lorsque LNC exerce un contrôle exclusif, les sociétés sont consolidées par intégration globale ;
- Lorsque LNC exerce un contrôle conjoint ou une influence notable (présumée au-delà de 20% de droit de vote) les sociétés sont mises en équivalence.

Les normes sur la consolidation sont :

- IFRS 10 – États financiers consolidés
- IFRS 11 – Partenariats
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- IAS 27 – Etats financiers individuels
- IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises.

La norme IFRS 10 définit le contrôle ainsi : « un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé ou qu'il a le droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ». Le Groupe détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a les droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes, à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité.

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 a conduit le Groupe à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui le Groupe est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large tel les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

1.2 COMPARABILITE DES COMPTES

A l'exception du changement de modalités comptables relatif à l'application des normes sur la consolidation (note 1.1.1. ci-dessus), en particulier les normes IFRS 10/11/12 et IAS 27/28, les principes comptables appliqués sont identiques à ceux utilisés au 31 décembre 2013. L'impact des changements est décrit en note 1.4.

1.3 PRINCIPES COMPTABLES

1.3.1 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes

- <u>Principes généraux</u>

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion de logements, commerces et immeubles de bureaux après élimination des opérations intra-groupe. Le chiffre d'affaires et le résultat sont appréhendés selon la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires ».

L'interprétation de l'IFRIC 15 relative à la comptabilisation des revenus des contrats de construction de promotion immobilière considère que la norme IAS 11 n'est pas applicable pour les contrats de construction immobilière et que la comptabilisation relève de la norme IAS 18 qui indique que le produit doit être constaté à l'achèvement. Néanmoins, l'IFRIC reconnaît que certaines spécificités en droit local peuvent entraîner un transfert progressif des risques et avantages liés à la possession du bien et qui se traduirait par la reconnaissance du revenu à l'avancement pour l'entreprise de construction.

En France, du fait de la législation particulière concernant la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) le transfert des risques et avantages aux acquéreurs se fait progressivement, et permet donc de reconnaître le revenu au fur et à mesure de son avancement.

Pour les filiales étrangères du groupe LNC, le transfert de propriété est effectif au moment de la réception des travaux (suite à un état des lieux formalisé par le client). Cela conduit donc à comptabiliser l'intégralité du chiffre d'affaires à l'achèvement du contrat en Espagne et en Allemagne pour Concept Bau.

Dans l'activité de construction de Zapf (division « Zapf Bau »), des livraisons et un chiffre d'affaires partiels peuvent être reconnus, lorsque lesdites livraisons partielles sont formellement réceptionnées par le client.

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

Le chiffre d'affaires et la marge du groupe LNC, comptabilisés au cours d'un exercice, correspondent au montant total des transactions actées portant sur tous les lots vendus à la date de clôture de l'exercice, et pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

En application du Règlement n°2012-5 de l'Autorité des Normes Comptables, les honoraires commerciaux sont inclus au prix de revient des immeubles à compter du 1er janvier 2013 dans les comptes annuels des différentes SCI détenues par le Groupe. Dans ses comptes consolidés, le Groupe a revu les modalités de calcul du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des programmes, en incluant également ces frais commerciaux au prix de revient des immeubles.

Le groupe LNC reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement, cet avancement étant constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes transférant les risques et avantages.

L'avancement technique correspond au prix de revient stocké et engagé hors terrain par rapport au prix de revient budgété hors terrain.

L'avancement commercial correspond au chiffre d'affaires résultant des actes transférant les risques et avantages rapporté au chiffre d'affaires total budgété.

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

- Les produits prévisionnels de l'opération, évalués en fonction des données prévisionnelles des contrats de chaque opération,
- Les coûts prévisionnels permettant la réalisation des programmes immobiliers. Ces coûts prévisionnels sont constitués exclusivement des coûts de revient directement affectables à chaque opération.

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la marge à terminaison prévisionnelle du programme immobilier pondérée par l'avancement technique ainsi que par l'avancement commercial.

- coûts de structure

Les coûts de structure comprenant les coûts de publicité, ainsi que les honoraires de gestion, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

- frais financiers

Du fait de l'introduction de l'IAS 23 révisée en 2009, les coûts d'emprunts des opérations pour lesquelles le terrain a été acquis et financé depuis le 1er janvier 2009 sont inclus dans le coût de revient et passés en charge selon la méthode de l'avancement ci-dessus.

- perte à terminaison

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture. La provision est calculée à partir de la marge nette négative du programme, retraitée des frais financiers futurs et est ajustée à chaque clôture ultérieure en fonction du dégagement du résultat comptable de l'opération et des éventuelles évolutions de la marge projetée, telle qu'indiquée par le budget de programmes remis à jour. La perte à terminaison est comptabilisée en provision sur stocks et est présentée dans le compte de résultat dans le poste « Coûts des ventes ».

1.3.2 Résultat par action

Le résultat par action non dilué correspond au résultat net « part du Groupe » de l'exercice attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice.

Il n'y a aucun instrument de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

1.3.3 Information sectorielle

Conformément à la norme IFRS 8 – secteurs opérationnels, l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le décideur opérationnel, le Directoire.

Le groupe LNC opère principalement dans le secteur d'activité de la promotion immobilière notamment d'immeubles résidentiels collectifs, de maisons individuelles et dans une moindre mesure de bureaux ainsi que la production de garages préfabriqués.

Les secteurs présentés par le Groupe reflètent l'organisation choisie par le décideur, selon une analyse axée principalement sur la localisation géographique. Les secteurs retenus sont détaillés dans la note 3 de l'information sectorielle.

Les informations relatives aux secteurs opérationnels présentés suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés.

1.3.4 Écarts d'acquisition

Lors d'acquisitions de sociétés de promotion immobilière, les écarts d'évaluation calculés suite à la prise en compte des actifs et passifs à leur juste valeur sont affectés principalement aux stocks des programmes immobiliers en cours en tenant compte de leur avancement commercial et technique. Cette réévaluation de stock est ensuite incorporée au coût des ventes, au fur et à mesure de la réalisation des programmes immobiliers. L'écart résiduel correspondant aux perspectives de résultat des programmes immobiliers non identifiés à la date d'acquisition, est comptabilisé en immobilisations incorporelles en écart d'acquisition.

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés (confère § 1.3.7).

1.3.5 Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'évènements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'acquisition. Ayant une durée d'utilité déterminable, elles sont amorties linéairement sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles du Groupe sont constituées essentiellement de logiciels informatiques amortis généralement sur 1 an.

1.3.6 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles du groupe LNC correspondent essentiellement aux constructions, matériels et machines destinées à l'activité de fabrication de maisons individuelles et garages en béton de la filiale industrielle ZAPF. Les éléments constitutifs ont été évalués et ventilés par composant. La durée d'utilité de ces composants s'étale entre 5 ans et 20 ans.

Les autres immobilisations du groupe LNC représentent des agencements et installations, évalués au coût de revient de l'acquisition ou à leur coût de production, diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire en fonction de la durée d'utilisation économique.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- Construction : 25 ans
- Installations et agencements : 10 ans
- Matériel de transport : 3 ans
- Matériel de bureau : 5 ans

1.3.7 Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

La norme IAS 36 impose de tester les écarts d'acquisition et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs courants et non courants, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif,
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable (juste valeur ou valeur d'utilité) est inférieur à la valeur comptable. Les actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. Les pertes de valeur relatives aux écarts d'acquisition ne sont pas réversibles.

Pour l'écart d'acquisition CFH, l'UGT retenue correspond aux programmes de maisons individuelles du groupe LNC sur la France. La valeur recouvrable de cette UGT est estimée à partir d'une projection sur 10 ans des marges nettes futures. Les marges nettes projetées sont issues des balances financières des opérations, qui peuvent être soit des balances spécifiques pour des opérations identifiées ou des balances standard pour des opérations type non encore lancées, et du plan de développement de l'activité de l'UGT.

1.3.8 Stocks et en-cours de production

- <u>Réserves foncières</u>

Les réserves foncières correspondent à des terrains présentant des risques (terrains sans autorisations définitives) et à des programmes non financés, gelés ou abandonnés. Ces stocks sont évalués à leur coût global d'acquisition. Ils sont dépréciés à hauteur du risque encouru par le Groupe sur la base de leur valeur recouvrable estimée.

- <u>Promotion immobilière en cours de construction</u>

Les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme selon la méthode de l'avancement technique des travaux décrite dans la note 1.3.1. « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes » de la présente annexe.

Le prix de revient comprend l'ensemble des coûts engagés pour la réalisation des programmes à l'exclusion de frais variables non directement rattachables à la construction des immeubles (publicité par exemple), qui sont comptabilisés en charges de période. Il inclut pour les programmes lancés depuis le 1 janvier 2009 les frais financiers relatifs aux acquisitions foncières. Depuis l'exercice 2012 (retraité), il inclut également les honoraires commerciaux.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont inclues dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, en cas de risque de désistement, ces frais sont constatés en charges de l'exercice par le biais d'une dépréciation.

- Pertes de valeur

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des en cours de production est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

1.3.9 Créances clients

- Créances clients

Les créances clients sont pour l'essentiel composées de créances à court terme. Elles sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'une dépréciation dès que des difficultés de recouvrement apparaissent.

- Créances clients relatives aux contrats en-cours de construction et VEFA

Les créances clients relatives aux programmes immobiliers en cours correspondent au chiffre d'affaires dégagé à l'avancement diminué des factures intermédiaires émises (appels de fonds effectués conformément à la réglementation en vigueur ou aux dispositions contractuelles). Si ce montant est positif, il constitue un actif (« montant dû par les clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « clients et comptes rattachés ». S'il est négatif, il constitue un passif (« montant dû aux clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « Autres passifs courants ». Cette présentation a été appliquée à toutes les sociétés du groupe LNC réalisant des opérations de VEFA en France.

1.3.10 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués de parts de SICAV de trésorerie et/ou de dépôts à terme dont la durée est inférieure à 3 mois aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont exclus de la notion de « trésorerie et équivalents de trésorerie » et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

1.3.11 Distinction entre les actifs - passifs courants et les actifs - passifs non courants

Est courant :

- ce qui est inclus dans le cycle d'exploitation normal ou
- ce qui est détenu uniquement à des fins de transaction ou
- ce qui sera réalisé (réglé) dans les 12 mois suivant la clôture de l'entreprise ou
- la trésorerie et les équivalents de trésorerie
- les dettes pour lesquelles l'entreprise ne bénéficie pas de droit inconditionnel à en différer le règlement au-delà de 12 mois après la clôture.

1.3.12 Actifs destinés à être cédés et abandon d'activités

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe LNC a décidé de céder un actif ou un groupe d'actif, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si, en particulier, les critères suivants sont respectés :

- l'actif ou le groupe d'actif est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- et sa vente est hautement probable dans un délai de 1 an.

1.3.13 Paiements fondés sur des actions

Le groupe LNC est susceptible d'offrir à ses salariés des plans de souscription et d'achat d'actions. La juste valeur des services reçus en contrepartie de l'octroi d'options est comptabilisée en charges. Le montant total qui est reconnu sur la période d'acquisition des droits est déterminé par référence à la juste valeur des options octroyées en excluant les conditions d'attribution non liées aux conditions de marché. Ces conditions sont prises en compte dans la détermination du nombre d'options probables qui seront acquises par les bénéficiaires. A chaque date de clôture, l'entreprise revoit ses estimations du nombre attendu d'options qui seront acquises. L'impact est alors comptabilisé, le cas échéant, au compte de résultat par contrepartie des capitaux propres sur la période restante d'acquisition des droits conformément à la norme IFRS 2.

1.3.14 Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation du groupe LNC, résultant d'évènements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le groupe LNC par une sortie de ressources probable sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat de l'exercice.

A défaut d'avoir une vision sur l'échéance des différentes provisions comptabilisées par le groupe LNC, celles-ci sont classées en provisions courantes. Il demeure cependant une exception, à savoir la provision pour indemnité de départ à la retraite, qui elle est classée en provision non courante.

Les risques identifiés de toute nature, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier permettant d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

1.3.15 Avantages au personnel

Le groupe LNC participe selon les lois et usages de chaque pays à la constitution des retraites de son personnel. Les salariés du groupe LNC bénéficient dans certains pays de compléments de retraite qui sont versés sous forme de rente ou de capital au moment du départ à la retraite. Les pays concernés sont la France et l'Allemagne.

Les avantages offerts aux salariés du groupe LNC relèvent, soit, de régimes à cotisations définies, soit, de régimes à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies se caractérisent par des versements à des organismes qui libèrent l'entreprise de tout engagement futur vis-à-vis des salariés. De ce fait, seules les cotisations payées ou dues au titre de l'année figurent dans les comptes du groupe LNC.

Les régimes à prestations définies se caractérisent par un montant de prestations à verser au salarié au moment de son départ à la retraite qui dépend en général d'un ou plusieurs facteurs tels que l'âge, le nombre d'années de service et le salaire. Ces engagements reconnus au titre des régimes à prestations définies font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels sont depuis l'exercice 2013 reconnus en réserve en « Autres éléments du résultat global » (OCI). Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 6.3.

1.3.16 Dettes financières et couverture de taux

Les dettes financières sont évaluées selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt.

Les dettes financières sont ventilées entre :

- Emprunts et dettes financières long terme (pour la partie des dettes supérieures à 1 an), qui sont classés en passifs non courants,
- Emprunts et dettes financières court terme, qui sont classés en passifs courants.

1.3.17 Impôts différés

Les impôts différés sont constatés sur l'ensemble des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé. 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.

Les impôts différés actifs résultant des déficits fiscaux antérieurs reportables ne sont comptabilisés que si leur réalisation future est probable. Pour la plupart des filiales, cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées. Dans le cas particulier de Zapf, une approche globale a été retenue, consistant à limiter la reconnaissance des impôts différés actifs liés aux déficits reportables au montant des impôts différés passifs résultant des réévaluations d'immobilisations, de manière à obtenir une situation de fiscalité différée neutre.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés uniquement dans la mesure où le groupe LNC dispose d'un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôt exigible, d'une part, et où les actifs et les passifs d'impôts différés concernent des impôts relevant d'une même juridiction fiscale.

1.3.18 Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euro, qui est la monnaie fonctionnelle de la société LNC SA et de présentation du groupe LNC. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

A la date de la clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. La conversion du compte de résultat est effectuée au taux moyen de l'exercice.

1.4 CHANGEMENTS COMPTABLES

1.4.1 Changements de méthode intervenus en 2014

Le Groupe a appliqué les normes sur la consolidation IFRS 10 (États financiers consolidés), IFRS 11 (Partenariats) et IFRS 12 (Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités) au 1er janvier 2014 (application obligatoire au 1er janvier 2014).

Ces normes sont d'application rétrospective. Ainsi, les états financiers présentés en comparaison de ceux de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ont été retraités.

L'application de ces normes a obligé le Groupe à ré estimer les modalités de consolidation de chacune de ses entités en fonction du niveau de contrôle qu'elle y exerce et ce, quelle que soit la nature de ses liens (participations ou autres accords contractuels).

1.4.2 États financiers consolidés (IFRS 10)

En conséquence de l'application de la norme IFRS 10, le Groupe a procédé à un changement de méthode dans le mode de détermination du contrôle qu'elle exerce et, le cas échéant, dans le mode de consolidation de ses filiales et participations. IFRS 10 introduit un nouveau modèle de contrôle qui met l'accent sur le niveau de pouvoir que le Groupe exerce sur sa filiale, le droit à des revenus variables provenant de ses filiales et la capacité du Groupe à utiliser son pouvoir pour influer sur le niveau de ces revenus.

En application de la norme IFRS 10, le Groupe a procédé à une revue du contrôle qu'elle exerce sur les entités avec qui elle est en lien, tout particulièrement lorsqu'il existe des partenaires.

Cette revue n'a pas conduit à faire évoluer le périmètre des sociétés qui compose le Groupe.

1.4.3 Partenariats (IFRS 11)

Le Groupe a analysé la nature du contrôle conjoint exercé sur l'entité avec ses partenaires.

La norme IFRS 11 distingue les activités conjointes, partenariat dans lequel les parties exerçant un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs de celle-ci, des co-entreprises, partenariat dans lequel les parties exerçant un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Le Groupe a ainsi revu la structure de ses partenariats, leur forme légale, leurs termes contractuels ainsi que d'autres éléments contextuels.

En conclusion de cette revue, le Groupe est engagé exclusivement dans des joint-ventures lorsqu'il s'agit de partenariats au contrôle conjoint.

En conséquence et en application de la norme IFRS 11, le mode de consolidation de ces participations est désormais la mise en équivalence. Ces participations étaient antérieurement consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle qui n'existe plus.

1.4.4 Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités (IFRS 12)

En conséquence de l'application de la norme IFRS 12, le Groupe a adapté ses notes annexes sur ses participations mises en équivalence (se référer à la note 5.3 « Titres mises en équivalence »).

1.4.5 Impact de ces changements sur les états financiers au 31 décembre 2013

Les impacts des normes IFRS 10 et IFRS 11 sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2013 sont imputables en totalité à l'application de la norme IFRS 11. Ils résultent du changement de mode de consolidation des co-entreprises, à présent consolidées par mise en équivalence et antérieurement consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Impacts de l'application des normes IFRS 10/11/12 sur le compte de résultat consolidé

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2013 publié	31.12.2013 retraité
Chiffre d'affaires	3.1	626 115	603 122
Coûts des ventes	3.1	(492 500)	(473 639)
Marge brute	3.1	**133 615**	**129 483**
Charges de personnel	4.1	(53 427)	(53 427)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1	(28 325)	(27 461)
Impôts et taxes		(1 797)	(1796)
Charges liées aux amortissements		(4 091)	(4 091)
Sous-total Résultat opérationnel courant		**45 975**	**42 708**
Résultat opérationnel		**45 975**	**42 708**
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		-	3 684
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		**-**	**46 392**
Coût de l'endettement net		**(1 358)**	**(1 324)**
Autres charges financières	4.3	(3 666)	(3 627)
Autres produits financiers	4.3	1 677	1 668
Résultat financier		(3 347)	(3 283)
Résultat des activités avant impôts		**42 628**	**43 109**
Impôts sur les bénéfices	4.4	(14 863)	(14 863)
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		481	-
Résultat net de l'ensemble consolidé		**28 246**	**28 246**
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		269	269
Dont Résultat Net Part du Groupe		**27 977**	**27 977**

Impacts de l'application des normes IFRS 10/11/12 sur l'état de situation financière consolidée

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2013 publié	31.12.2013 retraité
Ecarts d'acquisition nets	5.1	6 844	6 844
Immobilisations incorporelles nettes		344	344
Immobilisations corporelles nettes	5.2	39 474	39 474
Titres mis en équivalence	5.3	-	5 631
Autres actifs financiers non courants	5.4	4 442	3 352
Impôts différés actifs	4.4	4 470	4 470
Total actifs non courants		**55 574**	**60 115**
Stocks et encours	5.5	387 245	380 189
Clients et comptes rattachés	5.6	49 835	45 947
Créances d'impôt		21	21
Autres actifs courants	5.7	43 636	42 958
Actifs financiers courants	5.4	24 154	23 210
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.8	133 129	126 653
Total actifs courants		**638 020**	**618 978**
Total actif		**693 594**	**679 093**

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2013 publié	31.12.2013 retraité
Capital	6.1	16 040	16 040
Primes liées au capital		81 286	81 286
Réserves et résultats accumulés		128 242	128 241
Résultat net part du groupe		27 977	27 977
Capitaux propres part du groupe		**253 545**	**253 544**
Part revenant aux intérêts non contrôlés		3 213	3 213
Capitaux propres de l'ensemble		**256 758**	**256 757**
Dettes financières non courantes	6.4	98 338	90 941
Provisions non courantes	6.2	3 336	3 336
Impôts différés passifs	4.4	5 299	5 299
Autres passifs financiers non courants		1 100	1 100
Total passifs non courants		**108 073**	**100 676**
Dettes financières courantes	6.4	55 178	54 960
Provisions courantes	6.2	15 702	17 017
Fournisseurs et autres créditeurs		122 675	115 206
Dettes d'impôt		13 215	8 952
Autres passifs courants	6.5	110 773	109 835
Autres passifs financiers courants	6.6	11 220	15 690
Total passifs courants		**328 763**	**321 660**
Total passif et capitaux propres		**693 594**	**679 093**

Impacts de l'application des normes IFRS 10/11/12 sur le tableau de variation des flux de trésorerie consolidée

TFT (en milliers d'euros)	Notes	31.12.2013 publié	31.12.2013 retraité
Résultat net de l'ensemble consolidé		**28 246**	**28 246**
Élimination des amortissements et provisions		2 187	2 204
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		(721)	(721)
Élimination des plus ou moins values de cession		(112)	(112)
Élimination du résultat des mises en équivalence		(481)	(3 684)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		**29 119**	**25 933**
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	4.3	1 358	1 324
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4.1	14 863	14 863
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		**45 340**	**42 120**
Dividendes reçus des sociétés associées		-	8 809
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		(27 173)	(25 454)
Intérêts versés nets		(1 358)	(1 324)
Impôts payés		(3 412)	(7 321)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		**13 397**	**16 830**
Incidence des variations de périmètre		(271)	(271)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée		3 793	3 812
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(5 514)	(5 514)
Acquisition d'actifs financiers		(345)	(345)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		182	182
Cession et remboursement d'actifs financiers		2 639	2 639
Dividendes reçus des sociétés associées		70	-
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement		**554**	**503**
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(4 168)	(4 168)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(480)	(480)
Acquisition et cession d'actions propres		59	59
Encaissements/(Décaissements provenant de nouveaux emprunts		8 971	11 262
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		**4 382**	**6 673**
Incidence des variations des cours des devises		(39)	(39)
Variation de trésorerie		**18 294**	**23 967**
Trésorerie d'ouverture		**112 739**	**100 632**
Trésorerie de clôture		**131 033**	**124 599**
Dont Trésorerie de clôture - actif		133 129	126 653
Dont Trésorerie de clôture - passif		2 093	2 054
Trésorerie de clôture		**131 033**	**124 599**

(en milliers d'euros)	Notes	31.12.2013 publié	31.12.2013 retraité
Incidence de la var. des stocks et en cours nets		(10 844)	(12 883)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets		10 756	18 284
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs		(27 085)	(30 855)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité		**(27 173)**	**(25 454)**

2 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET VARIATIONS DE PERIMETRE

2.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DECEMBRE 2014

Au cours de l'exercice 2014, les évènements significatifs sont les suivants :

- **En France**, le chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel de 2014 s'établit à 298.6m€, en retrait de 9% par rapport à la même période de l'exercice précédent.
- **En Espagne**, le chiffre d'affaires s'inscrit à 60.7m€, contre 30.5m€ en 2013. Au cours de l'année écoulée, la filiale espagnole a livré 293 logements, contre 175 en 2013. Elle a en outre conclu une transaction avec un établissement bancaire incluant la vente d'anciens actifs de deux opérations gelées à Barcelone pour 8.8m€. Enfin, il a été procédé à la fusion entre les deux filiales Premier España et LNC de Inversiones, ce qui a entre autre pour effet de permettre l'imputation des pertes fiscales antérieures de Premier España sur les profits futurs de LNC de Inversiones.
- **En Allemagne**, le chiffre d'affaires de Concept Bau s'établit à 20.4m€, et correspond à la livraison de 46 logements. Au cours de 2013, Concept Bau avait livré 242 logements, d'où un chiffre d'affaires nettement plus conséquent.
- Le chiffre d'affaires 2014 de Zapf s'élève à 110.0m€, contre 132.3m€ en 2013. Il se répartit entre les différentes activités comme suit : Garages 91m€ (vs 86m€ en 2013) avec près de 16.600 unités livrées, Construction 13m€ (vs 38m€ en 2013) et Autres 6m€ (vs 8m€ en 2013).
- Le chiffre d'affaires de l'immobilier d'entreprise est en net repli du fait de l'achèvement de l'immeuble de Boulogne qui a été livré fin 2013.

2.2 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DECEMBRE 2013

Au cours de l'exercice 2013, les évènements significatifs sont les suivants :

- **En France**, le chiffre d'affaires résidentiel de 2013 progresse de 17% et s'inscrit à 352.9m€, contre 300.8m€ en 2012. Cette augmentation résulte de l'accroissement de la production de logements permise par une activité commerciale soutenue et une nette progression du portefeuille foncier depuis 2011.
- **En Espagne**, le chiffre d'affaires s'élève à 30.5 m€, contre 42.1 m€ en 2012. Ce montant résulte de la livraison de 175 logements en 2013, contre 238 unités au cours de l'année précédente, du fait d'un calendrier d'achèvement des chantiers peu fourni pour l'année écoulée.
- **En Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'inscrit à 79.4 m€, contre 68.4 m€ pour l'année 2012. En 2013, 242 logements ont été livrés, contre 149 logements l'année précédente. Les unités livrées au cours de l'année écoulée ont toutefois des prix unitaires moyens inférieurs à ceux des livraisons de 2012, en particulier en raison de 79 livraisons en 2013 résultant d'une vente en bloc de 2011.

- Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'inscrit à 132.3 m€, contre 137 m€ pour 2012. Il se décompose comme suit : Garages 86m€ (vs 82m€ en 2012), Construction 38m€ (vs 48m€ en 2012) et Autres 8m€ (vs 7m€ en 2012). En 2013, la branche Garages, leader en Allemagne, a livré 16.834 garages, contre 16.469 l'année précédente.
- Le chiffre d'affaires de **l'Immobilier d'entreprise** s'établit à 31.0 m€ contre 22.8 m€ pour 2012. Il résulte de l'achèvement de l'immeuble de Boulogne, dont la livraison est intervenue au 4ème trimestre 2013.

2.3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

La liste des sociétés du périmètre de consolidation du groupe LNC est fournie en note 8.

Conformément à l'application rétrospective d'IFRS 10 et 11 au 1er janvier 2014, le groupe LNC consolide désormais les sociétés anciennement en intégration proportionnelle en mises en équivalence.

Les sociétés sont intégrées dans la consolidation selon la répartition suivante (cf. note 8 Détail du périmètre de consolidation) :

- sociétés intégrées globalement : 325 au 31 décembre 2014 contre 304 au 31 décembre 2013

- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers) : 46 au 31 décembre contre 42 au 31 décembre 2013 (dont 28 anciennement consolidées en intégration proportionnelle)

Au cours de l'exercice 2014, le groupe LNC a augmenté de 68% à 74% sa participation dans Zapf.

La société Premier Investments, filiale de Premier Polska, a été radiée fin septembre 2014.

Enfin, la holding Main Street a été créée le 16 septembre 2014. Elle est détenue à 100% par LNC SA.

3 INFORMATIONS SECTORIELLES

Le principal décideur opérationnel de la société au sens de l'IFRS 8 est le Directoire.

Le Directoire suit l'activité de l'entreprise principalement par le biais des résultats commerciaux des différents programmes. Ces résultats commerciaux (réservations, signatures, livraisons) sont remontés au Directoire de manière hebdomadaire, accompagnés d'un comparatif Réalisé/Plan. Les principaux indicateurs financiers examinés sont le chiffre d'affaires, la marge brute et le résultat opérationnel courant. Les secteurs par activité et par pays sont les suivants :

- France (hors IE) : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- IE : activité d'immeubles de bureaux ;
- Allemagne (hors Zapf) : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- Zapf : activité de préfabrication industrielle de garages, activité de logements individuels ou collectifs préfabriqués en béton dans l'usine de la société ;
- Espagne : activité de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;

3.1 EXERCICE 2014

(en milliers d'euros)	France HORS IE	IE (*)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres (**)	Total
Compte de résultat			**31 décembre 2014**				
Total du chiffre d'affaires	**298 526**	**2 868**	**110 035**	**20 407**	**60 681**	**-**	**492 517**
Total du chiffre d'affaires par secteur	298 776	3 257	110 024	20 407	60 681	-	493 145
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(250)	(389)	11	-	-	-	(628)
Total du coût des ventes	(228 901)	(562)	(76 358)	(15 091)	(48 056)	-	(368 968)
Marge brute	69 625	2 306	33 677	5 316	12 625	-	123 549
% Marge brute / Chiffre d'affaires	23,32%	80,40%	30,61%	26,05%	20,81%	-	25,09%
Résultat opérationnel courant	**32 791**	**526**	**732**	**(256)**	**7 968**	**(140)**	**41 621**
% résultat opérationnel courant/ Chiffre d'affaires	10,98%	18,35%	0,67%	(1,25%)	13,13%	n/a	8,45%
Quote-part de résultat des SCI sous contrôle conjoint (MEE/ IFRS10,11)	**3 651**	**(325)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3 326**
Résultat opérationnel courant, en ajoutant les QP de résultat des SCI sous contrôle conjoint	**36 442**	**201**	**732**	**(256)**	**7 968**	**(140)**	**44 947**
Bilan			**31 décembre 2014**				
Actifs sectoriels	446 938	14 377	45 581	102 979	71 668	2 584	684 127
Passifs sectoriels	187 552	17 752	56 612	66 632	60 373	16 235	405 156
dont dettes financières	81 088	1 354	24 850	45 612	17 831	437	171 172
Flux de trésorerie			**31 décembre 2014**				
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(633)	(3)	(4 732)	(34)	(10)	(2)	(5 414)
Investissements corporels et incorporels	605	-	2 944	40	15	-	3 604
Cessions d'actifs corporels et incorporels	7	-	176	-	-	-	183

(*) Immobilier d'entreprise

(**) Les autres pays sont la Pologne, l'Indonésie et le Portugal

3.2 EXERCICE 2013

(en milliers d'euros)	France HORS IE	IE (*)	Allemagne ZAPF	Allemagne hors ZAPF	Espagne	Autres (**)	Total
Compte de résultat			**31 décembre 2013 retraité (***)**				
Total du chiffre d'affaires	**329 888**	**30 983**	**132 278**	**79 429**	**30 544**	**-**	**603 122**
Total du chiffre d'affaires par secteur	329 800	31 086	132 278	79 429	30 544	-	603 137
Ventes interactivités éliminées (groupe)	88	(103)	-	-	-	-	(15)
Total du coût des ventes	(259 411)	(22 769)	(100 965)	(64 639)	(25 855)	-	(473 639)
Marge brute	70 477	8 214	31 313	14 790	4 689	-	129 483
% Marge brute / Chiffre d'affaires	21,36%	26,51%	23,67%	18,62%	15,35%	-	21,47%
Résultat opérationnel courant	**32 934**	**5 941**	**(4 690)**	**6 829**	**2 942**	**(1 248)**	**42 708**
% résultat opérationnel courant / Chiffre d'affaires	9,98%	19,17%	(3,55%)	8,60%	9,63	n/a	
Quote-part de résultat des SCI sous contrôle conjoint (MEE/ IFRS10, 11)	**3 948**	**(264)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3 684**
Résultat opérationnel courant, en ajoutant les QP de résultat des SCI sous contrôle conjoint	**36 882**	**5 677**	**(4 690)**	**6 829**	**2 942**	**(1 248)**	**46 392**
Bilan			**31 décembre 2013 retraité (***)**				
Actifs sectoriels	416 505	24 994	66 127	90 347	78 699	2 421	679 093
Passifs sectoriels	175 084	22 337	74 848	53 133	78 529	18 405	422 336
dont dettes financières	31 181	1 447	34 728	45 955	32 197	393	145 901

Flux de trésorerie			**31 décembre 2013 retraité (***)**				
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(608)	(200)	(3 512)	(34)	(10)	(94)	(4 458)
Investissements corporels et incorporels	2 291	14	3 050	19	9	131	5 514
Cessions d'actifs corporels et incorporels	85	-	57	-	-	40	182

(*) Immobilier d'entreprise
(**) Les autres pays sont l'Indonésie, Singapour, la Pologne et le Portugal
(***) Information sectorielle retraitée de l'impact lié à l'application rétrospective des normes IFRS 10, 11 et 12, cf. note 1.4.

Au 31 décembre 2013, au niveau de l'actif sectoriel, l'impact du changement de modalités implique une augmentation (16 440)k€ qui est répartit selon les segments comme suit :

- zone France hors IE : (15 127)k€
- zone IE : (388)k€
- zone Espagne : (925)k€

Le changement de modalités implique une augmentation du passif sectoriel de 4 980k€ qui s'explique selon la répartition par segment suivante :

- zone France hors IE : 4 368k€
- zone IE : 104k€
- zone Espagne : 508k€

Au 31 décembre 2013, l'application de la modification de régime pour le calcul de la dette actuarielle en France entraîne une augmentation de l'actif sectoriel de 116k€ et se répartit de la façon suivante :

- zone France hors IE : 115k€
- zone France IE : 1k€

De même, le passif sectoriel a augmenté de 349k€, réparti de la façon suivante :

- zone France hors IE : 345k€
- la zone France IE : 4k€

4 NOTE D'INFORMATION SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1 RESULTAT OPERATIONNEL

4.1.1. Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013 retraité (*)
Rémunération du personnel	(41 650)	(40 584)
Avantages au personnel	(470)	(258)
Charges sociales	(12 893)	(12 585)
Total charges de personnel	**(55 013)**	**(53 427)**

(*) Charges de personnel retraitées de l'impact lié à l'application rétrospective des normes IFRS 10, 11 et 12, cf. note 1.4.

4.1.2. Autres charges et produits opérationnels courants

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013 retraité (*)
Locations et charges locatives	(10 680)	(9 223)
Services extérieurs, honoraires et personnel extérieur	(13 300)	(16 536)
Plus ou moins values sur cessions d'immobilisation	176	86
Autres produits et autres charges	685	(1 788)
Mise à la juste valeur des actifs destinés à être cédés	2 167	-
Total autres charges et produits opérationnels courants	**(20 952)**	**(27 461)**

(*) Autres charges et produits opérationnels courants retraités de l'impact lié à l'application rétrospective des normes IFRS 10, 11 et 12, cf. note 1.4.

En prévision de la cession de certains terrains situés à Bayreuth de Zapf prévue en 2015, et pour laquelle des promesses de vente ont étés signées, ces actifs font l'objet d'un reclassement d'après IFRS 5 en actifs destinés à être cédés (cf. note 5.9), après mise à la juste valeur pour un montant de 2.2m€.

Le détail des honoraires des commissaires aux comptes est le suivant :

(en milliers d'euros)	Ernst & Young		AGM Audit Légal		Horwath		Mazars		BDO	
	Montant HT		Montant HT		Montant HT		Montant HT		Montant HT	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Audit										
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés										
- Emetteur		166	40	173	-	-	125	-	215	-
- Filiales intégrées globalement	55	257	-	212	82	201	139	-	15	-
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes										
- Emetteur	8	15	-	-	-	-	17	-	12	-
- Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	17	-	-	-	-	-
Total	**63**	**438**	**40**	**385**	**99**	**201**	**281**	**-**	**242**	**-**

4.2 AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Dépréciation d'écarts d'acquisition	(1 365)	-
Charges opérationnelles non courantes	(3 800)	-
Produits opérationnels non courants	-	-
Autres charges et produits opérationnels non courants	**(5 165)**	**-**

En 2014, la société a doté un complément de provision de 3.8m€ en lien avec le contentieux Port Cergy sur lequel la Cour de Cassation s'est prononcée le 11 mars 2015 (cf. note 6.2 « Provisions »).

Les écarts d'acquisitions Classic Garagen et Estelit figurant dans les comptes de Zapf ont fait l'objet d'une dépréciation de 1.4m€ (cf. note 5.1 « Ecarts d'acquisitions nets »).

4.3 COUT DE L'ENDETTEMENT ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013 retraité (*)
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit	(1 678)	(1 969)
Coût de l'endettement brut	**(1 678)**	**(1 969)**
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	416	645
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	**416**	**645**
Coût de l'endettement net	**(1 262)**	**(1 324)**
Autres charges financières (*)	(3 052)	(3 627)
Autres produits financiers (*)	1 495	947
Ajustement juste valeur sur instruments financiers	243	721
Autres produits et charges financiers (*)	**(1 314)**	**(1 959)**
Résultat financier	**(2 576)**	**(3 283)**

(*) Autres produits et charges financières retraités de l'impact lié à l'application rétrospective des normes IFRS 10, 11 et 12, cf. note 1.4.

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à (1.7)m€ au 31 décembre 2014 contre (2.0)m€ 31 décembre 2013, soit une réduction de 0.3m€. Un montant de frais financiers a été activé pour 2.9m€ au 31 décembre 2014 contre 4.3m€ au 31 décembre 2013. Ainsi, le montant total d'intérêts (en charge et en stocks) passe de 6.3m€ à 4.6m€ et diminue de 27,0%.

Après retraitement des apports promoteurs (apports réalisés par les partenaires du groupe LNC dans le cadre des opérations de copromotion immobilière et classés en dettes financières non courantes), l'endettement brut moyen est de 139m€ en 2014 contre 132m€ en 2013.

Sur cette base, les intérêts d'emprunt et agios, exprimés en base annuelle s'élèvent à 3,3% en 2014 contre 4,8% en 2013 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23), baisse liée aux conditions de marché observées et à la réduction de la dette espagnole, plus coûteuse que la moyenne du Groupe.

4.4 IMPOTS

Il existe deux groupes d'intégration fiscale en France :

- LNC SA
- EPP Chatenay SARL

4.4.1 Analyse de la charge d'impôt au taux complet

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013 retraité (*)
Impôts exigibles	(11 523)	(12 113)
Impôts différés	7 871	(2 750)
Charge totale d'impôt comptabilisée en résultat	**(3 652)**	**(14 863)**

(*) Charge totale d'impôt retraitée de l'impact lié à l'application rétrospective des normes IFRS 10, 11 et 12, cf. note 1.4.

4.4.2 Actifs et passifs d'impôts différés par nature

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013 retraité (*)
Impôts différés actifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	529	221
- Provisions pour engagements liés au personnel	393	463
- Provisions non déductibles	219	105
- Harmonisation des principes et méthodes comptables et retraitements IFRS	-	-
- Autres retraitements	826	147
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	13 848	6 107
Compensation IDA/IDP par entité	(8 750)	(2 571)
Total impôts différés actifs	**7 065**	**4 470**
Impôts différés passifs liés à des différences temporaires		
- Différences temporaires	5 442	4 978
- Provisions d'actifs intragroupes déductibles	1 450	1 488
- Ecart d'évaluation sur stock	63	634
- Passage achèvement/avancement	-	37
- Harmonisation des principes et méthodes comptables et retraitements IFRS	25	9
- Honoraires commerciaux Espagne	-	692
- Autres retraitements	1 834	32
Compensation IDA/IDP par entité	(8 750)	(2 571)
Total Impôts différés passifs	**64**	**5 299**
Position nette	**7 001**	**(829)**

(*) Charge totale d'impôt retraitée de l'impact lié à l'application rétrospective des normes IFRS 10, 11 et 12, cf. note 1.4.

4.4.3 Preuve d'impôt

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013 retraité (*)
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	33.33%	33,33%
Résultat net de l'ensemble consolidé	33 554	28 246
Impôt sur les résultats	3 652	14 863
Résultat des sociétés mises en équivalence	(3 326)	(3 684)
Charges et produits sur écart d'acquisition	1 365	-
Résultat avant impôt et charges et produits	**35 245**	**39 425**
Charge d'impôt théorique	**11 747**	**13 140**
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	(239)	(301)
Impact des différences de taux d'imposition sociétés françaises	277	460
Incidence des différences permanentes	(21)	(4 931)
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	465	5 237
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	(6 255)	-
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	(1 919)	-
Incidence des Quote-part de minoritaires non fiscalisées des sociétés transparentes	(1 619)	(297)
Incidence des Quote-part de minoritaires non fiscalisées des sociétés transparentes mises en équivalence	1 112	1 432
Contribution sur distribution de dividendes	288	125
Impact de la plus-value de cession de titres consolidés	-	-
Crédits d'impôt	(184)	(2)
Autres impacts	-	-
Charge d'impôt effective	**3 652**	**14 863**
Taux effectif d'impôt	**10,36%**	**37,70%**

(*) Charge d'impôt effective retraitée de l'impact lié à l'application rétrospective des normes IFRS 10, 11 et 12, cf. note 1.4.

4.4.4 Déficits reportables en base

en milliers d'euros	Déficits reportables 31.12.2014 en base			
	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	**7 166**	**7 166**	**-**	**illimitée**
1er España (Post-fusion)	29 573	18 766	10 807	18 ans
Portugal (En liquidation)	4 071	-	4 071	6 ans
Concept Bau	12 018	9 596	2 422	illimitée
Pologne	385	-	385	5 ans
Zapf	38 277	13 185	25 092	illimitée
1er Deutschland (Francfort)	681	-	681	illimitée
Sous total Etranger	**85 005**	**41 847**	**43 158**	
Total	**92 171**	**49 013**	**43 158**	

en milliers d'euros	Déficits reportables 31.12.2013 en base			
	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	**7 461**	**7 461**	**-**	**illimitée**
1er España	34 085	-	34 085	18 ans
Portugal	4 071	-	4 071	6 ans
Concept Bau	10 443	8 928	1 515	illimitée
Pologne	7 350	-	7 350	5 ans
Zapf	38 482	12 914	25 568	illimitée
1er Deutschland (Francfort)	681	-	681	illimitée
Sous total Etranger	**95 112**	**21 842**	**73 270**	
Total	**102 573**	**29 303**	**73 270**	

4.5 RESULTAT PAR ACTION

Résultat net par action	31.12.2014	31.12.2013 retraité (*)
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	**28 950**	**27 977**
Nombre moyen d'actions sur la période	16 039 755	15 681 471
Impact des actions en autocontrôle	-	*(145 635)*
Impact des actions propres	*(12 134)*	*(17 265)*
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	**16 027 621**	**15 518 571**
Résultat net par action (en euros)	**1,81**	**1,80**

Pour rappel, les actions en autocontrôle représentaient principalement la part moyenne des actions détenues par l'intermédiaire de l'entité Premier SAS jusqu'à la date de cession, à savoir le 11 avril 2013.

Les actions propres, quant à elles, concernaient essentiellement les actions dans le cadre du contrat de liquidité de LNCSA. Au 31 décembre 214, il n'y a plus de contrat de liquidité en cours.

Résultat net par action – dilué	**31.12.2014**	**31.12.2013 retraité (*)**
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	**28 950**	**27 977**
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	**16 027 621**	**15 518 571**
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	**16 027 621**	**15 518 571**
Résultat net part du Groupe par action dilué (en euros)	**1,81**	**1,80**

(*) Résultat net retraité de l'impact lié à l'application rétrospective des normes IFRS 10, 11 et 12, cf. note 1.4.

5 NOTE D'INFORMATION SUR L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE - ACTIF

5.1 ECARTS D'ACQUISITION

(en milliers d'euros)	**31.12.2014**			**31.12.2013**		
	Valeur brute	**Pertes de valeur**	**Valeur Nette**	**Valeur brute**	**Pertes de valeur**	**Valeur Nette**
Opérations CFH	9 745	(4 268)	5 477	9 745	(4 268)	5 477
Opérations Zapf ; Classic Garagen - Estelit	1 367	(1 367)	-	1 367	-	1 367
Total écarts d'acquisition	**11 112**	**(5 635)**	**5 477**	**11 112**	**(4 268)**	**6 844**

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés.

Tests de dépréciation des écarts d'acquisition

Les tests de dépréciation ont été réalisés au 31 décembre 2014.

Pour CFH (UGT correspondant aux programmes de maisons individuelles), la valeur recouvrable a été estimée à partir de la valeur d'utilité (cf. règles et méthodes comptables). L'actualisation des flux a été effectuée à un taux de 5,9% (contre 7% en 2013). Les cash-flows futurs ont été estimés sur la base des balances financières des opérations de promotion immobilière comprises dans l'UGT.

Sur ces bases, les calculs effectués à fin d'année 2014 n'ont pas fait apparaître de nécessité de déprécier l'écart d'acquisition de CFH qui reste inchangé par rapport à 2013.

Le Groupe a effectué des analyses de sensibilité (+ 1% / - 1 %) de la valeur d'utilité des UGT CFH aux hypothèses clés. Ces tests ne conduisent à aucune dépréciation.

Les écarts d'acquisitions Classic Garagen et Estelit attachés à Zapf ont également étés testés à partir des flux prévisionnels de cash flows relatifs à ces UGT (usines de garages préfabriqués de Neuenburg et de Dulmen). La difficulté de mesurer précisément les cashflows nets générés par ces deux usines, le ralentissement de la croissance de la production, et le tassement des marges observées dans la division garage conduisent à déprécier ces écarts d'acquisitions résiduels de ces deux sites au 31 décembre 2014.

5.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

5.2.1 Au 31 décembre 2014

Valeurs brutes

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2013	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 31.12.2014
Terrains	15 468	-	-	(70)	(1 703)	(5)	13 690
Constructions	22 631	320	(1)	(7)	3	(2)	22 944
Autres immobilisations corporelles	54 473	3 165	(2 674)	-	(107)	4	54 864
Total valeurs brutes	**92 572**	**3 485**	**(2 675)**	**(77)**	**(1 807)**	**(3)**	**91 495**

Amortissements

(en milliers d'euros)	Amortissements 31.12.2013	Augmentations	Diminutions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortissements 31.12.2014
Terrains	(72)	-	-	70	-	2	-
Constructions	(9 803)	(1 085)	2	7	-	-	(10 879)
Autres immobilisations corporelles	(43 224)	(2 736)	2 669	-	-	(4)	(43 295)
Total amortissements	**(53 099)**	**(3 821)**	**2 671**	**77**	**-**	**(2)**	**(54 174)**

Valeurs nettes

(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2013	Augmenta-tions	Diminu-tions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 31.12.2014
Terrains	15 396	-	-	-	(1 703)	(3)	13 690
Constructions	12 827	(764)	1	-	3	(2)	12 065
Autres immobilisations corporelles	11 251	427	(5)	-	(107)	-	11 566
Total valeurs nettes	**39 474**	**(337)**	**(4)**	**-**	**(1 807)**	**(5)**	**37 321**

5.2.2 Au 31 décembre 2013

Valeurs brutes

(en milliers d'euros)	Valeur brute 31.12.2012	Augmen-tations	Diminu-tions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur brute 31.12.2013
Terrains	14 264	710	-	(5)	499	-	15 468
Constructions	23 050	247	(779)	101	20	(8)	22 631
Autres immobilisations corporelles	54 400	4 411	(4 253)	-	(70)	(15)	54 473
Total valeurs brutes	**91 714**	**5 368**	**(5 032)**	**96**	**449**	**(23)**	**92 572**

Amortissements

(en milliers d'euros)	Amortisse-ments 31.12.2012	Augmen-tations	Diminu-tions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Amortisse-ments 31.12.2013
Terrains	(5 771)	(72)	-	-	5 771	-	(72)
Constructions	(2 887)	(1 440)	739	12	(6 232)	5	(9 803)
Autres immobilisations corporelles	(44 930)	(2 428)	4 158	-	(39)	15	(43 224)
Total amortissements	**(53 588)**	**(3 940)**	**4 897**	**12**	**(498)**	**20**	**(53 099)**

Valeurs nettes

(en milliers d'euros)	Valeur nette 31.12.2012	Augmen-tations	Diminu-tions	Effet de variation de périmètre	Autres mouvements	Variation de change	Valeur nette 31.12.2013
Terrains	8 492	639		(5)	6 270	-	15 396
Constructions	20 162	(1 193)	(40)	113	(6 212)	(3)	12 827
Autres immobilisations corporelles	9 472	1 983	(95)	-	(109)	-	11 251
Total valeurs nettes	**38 126**	**1 429**	**(135)**	**108**	**(49)**	**(3)**	**39 474**

5.3 TITRES MIS EN EQUIVALENCE

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisés dans le poste Titres mis en équivalence les participations des co-entreprises du groupe LNC ainsi que les entreprises associées.

(en milliers d'euros)	31.12.2013 retraité	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Provision	31.12.2014
Titres mis en équivalence des co-entreprises	4 551	(4 011)	2 623	-	-269	2 894
Titres mis en équivalence des entreprises associées	1 180	(1 265)	703	2	496	1 116
Total titres mis en équivalence	**5 731**	**(5 276)**	**3 326**	**2**	**227**	**4 010**

5.3.1 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises

Les informations financières (à 100 %) résumées des co-entreprises sont présentées ci-dessous.

Les montants présentés sont les montants figurant dans les états financiers de la co-entreprise établis en application des normes IFRS, après prise en compte des retraitements de mise à la juste valeur et des retraitements d'homogénéisation avec les principes comptables du Groupe.

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Actifs non courants	17	17
Actifs courants	57 794	90 343
Total Actifs	**57 811**	**90 360**
Capitaux propres	5 417	8 358
Passifs non courants	6 284	7 854
Passifs courants	46 110	74 148
Total Passifs	**57 811**	**90 360**
Chiffre d'affaires	35 442	48 887
Coût des ventes	(27 875)	(38 526)
Marge brute	**7 567**	**10 361**
Autres charges et produits	(2 355)	(3 636)
Résultat opérationnel courant	**5 212**	**6 725**
Résultat Net	**5 297**	**6 595**

5.3.2 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des entreprises associées

Les informations financières (à 100 %) résumées des entreprises associées sont présentées ci-dessous.

Les montants présentés sont les montants figurant dans les états financiers de l'entreprise associée établis en application des normes IFRS, après prise en compte des retraitements de mise à la juste valeur et des retraitements d'homogénéisation avec les principes comptables du Groupe.

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Actifs non courants	13	11
Actifs courant	76 415	77 481
Total Actifs	**76 428**	**77 492**
Capitaux propres	(975)	1 027
Passifs non courants	212	218
Passifs courants	77 191	76 247
Total Passifs	**76 428**	**77 492**
Chiffre d'affaires	21 372	23 026
Coût des ventes	(16 995)	(19 565)
Marge brute	**4 377**	**3 461**
Autres charges et produits	(3 552)	(2 879)
Résultat opérationnel courant	**825**	**582**
Résultat Net	**761**	**380**

5.4 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

5.4.1 Valeur nette au 31 décembre 2014

(en milliers d'euros)	31.12.2014	Part courante	Part non courante
Prêts	**773**	1	772
Comptes courants co-promotions et SCI	**21 444**	21 444	-
Dont co-entreprises	***1 731***	*1 731*	-
Dont entreprises associées	***13 326***	*13 1326*	-
Investissements court terme	**1 787**	1 787	-
Dépôts et cautionnements versés	**335**	-	335
Titres disponibles mis à la vente	**814**	-	814
Autres immobilisations financières	**1**	-	1
Autres créances financières non courantes	**2 330**	-	2 330
Total autres actifs financiers - nets	**27 484**	**23 232**	**4 252**

Les investissements court terme correspondent à de la trésorerie non disponible, principalement des dépôts de garantie, dont les principaux détenteurs sont : Premier España pour 1.1m€, Concept Bau pour 0.4m€ et ZAPF pour 0.2m€.

5.4.2 Valeur nette au 31 décembre 2013

(en milliers d'euros)	31.12.2013 retraité (*)	Part courante	Part non courante
Prêts	**703**	-	703
Comptes courants co-promotions et SCI	**21 206**	21 206	-
Dont co-entreprises	***5 956***	*5 956*	-
Dont entreprises associées	***10 805***	*10 805*	-
Investissements court terme	**2 004**	2 004	-
Dépôts et cautionnements versés	**369**	-	369
Titres disponibles mis à la vente	**814**	-	814
Autres immobilisations financières	**138**	-	138
Autres créances financières non courantes	**1 228**	-	1 228
Total autres actifs financiers - nets	**26 462**	**23 210**	**3 252**

(*) Autres actifs financiers retraités de l'impact lié à l'application rétrospective des normes IFRS 10, 11 et 12, cf. note 1.4.

5.5 STOCKS ET EN COURS

5.5.1 Analyse des stocks et en cours

Les stocks et en-cours de production correspondent essentiellement aux programmes immobiliers en cours de réalisation.

(en milliers d'euros)	31.12.2014			31.12.2013 retraité (*)		
	France (**)	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	-	9 339	9 339	-	22 522	22 522
Encours de frais financiers stockés	1 651	4 673	6 324	1 466	3 600	5 066
Promotions en cours de construction (***)	244 575	165 074	409 649	220 944	145 577	366 521
Valeur brute	**246 226**	**179 086**	**425 312**	**222 410**	**171 699**	**394 109**
Pertes de valeur	(1 399)	(8 478)	(9 877)	(682)	(13 238)	(13 920)
Valeur nette	**244 827**	**170 608**	**415 435**	**221 728**	**158 461**	**380 189**

(*) Stocks retraités de l'impact lié à l'application rétrospective des normes IFRS 10, 11 et 12, cf. note 1.4.
(**) Dont l'écart d'acquisition résiduel affecté aux stocks en 2014 pour 156k€ pour Chatenay et 32k€ pour Lyon Prévost 2.
(***) Dont terrains avec permis de construire et indemnités d'immobilisations versées.

Sur l'exercice 2014, 2.9m€ de frais financiers ont été stockés contre 4.2m€ sur l'exercice 2013. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (1.6)m€ en décembre 2014 contre (3.7)m€ en décembre 2013.

5.5.2 Détails des stocks Etranger au 31 décembre 2014

(en milliers d'euros)	Espagne	31.12.2014 Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	5 417	-	3 922	9 339
Encours de frais financiers stockés	325	4 348	-	4 673
Promotions en cours de construction	63 115	101 959	-	165 074
Valeur brute	**68 857**	**106 307**	**3 922**	**179 086**
Pertes de valeur	(5 514)	(941)	(2 023)	(8 478)
Valeur nette	**63 343**	**105 366**	**1 899**	**170 608**

5.5.3 Pertes de valeur sur les stocks

Le détail des mouvements affectant le montant des pertes de valeur sur les stocks est le suivant :

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Solde à l'ouverture	**(13 920)**	**(24 437)**
Dotations de l'exercice	(3 760)	(3 301)
Reprises de l'exercice	7 769	13 604
Variation de change	36	214
Solde à la clôture	**(9 877)**	**(13 920)**

Au 31 décembre 2014, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en Espagne sur des terrains non développés.

Les évaluations des terrains ont été réalisées par des experts professionnels de l'immobilier appartenant à des réseaux internationaux ou agréés par les banques créancières.

5.6 CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

(en milliers d'euros)	31.12.2014 Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2014	31.12.2013 retraité (*) Valeur Brute	Pertes de valeur	Valeur Nette 31.12.2013
Créances clients et comptes rattachés France	17 494	(18)	17 476	17 566	(18)	17 548
Créances clients et comptes rattachés Etranger	16 809	(694)	16 115	29 438	(1 039)	28 399
Total créances clients	**34 303**	**(712)**	**33 591**	**47 004**	**(1 057)**	**45 947**

(*) Clients et comptes rattachés retraités de l'impact lié à l'application rétrospective des normes IFRS 10, 11 et 12, cf. note 1.4.

5.6.1 Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin décembre 2014 est le suivant :

(en milliers d'euros)	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total 31.12.2014
Créances clients et comptes rattachés (*)	6 383	2 578	7 154	16 115

(*) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 48,0% de l'ensemble des créances. L'information pour le périmètre France est indisponible.

5.6.2 Pertes de valeur sur les créances clients

Le détail des mouvements affectant les pertes de valeur sur le compte « Créances clients et comptes rattachés » est le suivant :

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Solde à l'ouverture	**(1 057)**	**(1 475)**
Dotations de l'exercice	-	(66)
Reprises de l'exercice	345	484
Solde à la clôture	**(712)**	**(1 057)**

5.7 AUTRES ACTIFS COURANTS

	31.12.2014			31.12.2013 retraité (*)		
(en milliers d'euros)	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur nette
Fournisseurs : avances et acomptes versés	6 478	-	6 478	9 927	-	9 927
Charges constatées d'avance	1 507	-	1 507	846	-	846
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	34 275	(140)	34 135	32 579	(394)	32 185
Total autres actifs courants	**42 260**	**(140)**	**42 120**	**43 352**	**(394)**	**42 958**

(*) Autres actifs courants retraités de l'impact lié à l'application rétrospective des normes IFRS 10, 11 et 12, cf. note 1.4.

5.8 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013 retraité (*)
Investissements court terme	25 461	51 948
Equivalents de trésorerie (a)	**25 461**	**51 948**
Disponibilités (b)	**75 704**	**74 705**
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	**101 165**	**126 653**

(*) Trésorerie et équivalents de trésorerie retraités de l'impact lié à l'application rétrospective des normes IFRS 10, 11 et 12, cf. note 1.4.

Les investissements à court terme représentent essentiellement des SICAV monétaires Euro.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales (notamment SCI de programmes) qui ne sont pas librement rapatriables chez la société mère pendant la période de construction du fait des concours bancaires consentis et des garanties généralement octroyées dans ce cadre. Ces soldes sont néanmoins librement utilisables pour le paiement de toutes les charges des filiales concernées. En accord avec les termes des concours et garanties bancaires, en fin de programme, les soldes de trésorerie qui représentent alors les fonds propres investis et la marge dégagée redeviennent librement rapatriables. Ces soldes s'élèvent à 34.2m€ au 31 décembre 2014 (dont 23.8m€ en investissements court terme et 10.4m€ en disponibilités) et 68.2m€ au 31 décembre 2013.

Il existe des conventions de trésorerie dans le groupe LNC entre la société mère et ses filles détenues à plus de 50%.

Il est rappelé que la trésorerie de clôture indiquée dans le tableau de flux de trésorerie est un montant de trésorerie nette des soldes bancaires créditeurs.

5.9 ACTIFS DESTINES A ETRE CEDES

(en milliers d'euros)	31.12.2013	Mise à la juste valeur	Reclassement	31.12.2014
Actifs destinés à être cédés	-	2 167	1 701	3 868
Total actifs destinés à être cédés	**-**	**2 167**	**1 701**	**3 868**

En 2014, certains terrains situés à Bayreuth appartenant à Zapf ont fait l'objet d'une signature de promesse de vente. Par conséquent, ils sont donc présentés en tant qu'actifs destinés à être cédés.

L'impact de la mise à la juste valeur de ces actifs, soit 2.2m€, a été comptabilisée en autre produit opérationnel courant (cf. note 4.1.2).

6 NOTE D'INFORMATION SUR L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE - PASSIF

6.1 ELEMENTS RELATIFS AUX CAPITAUX PROPRES

6.1.1 Capital

En euros	31.12.2014		31.12.2013	
	Nombre	Capital social	Nombre	Capital social
Actions émises :				
Entièrement libérées	16 039 755	16 039 755	16 039 755	16 039 755

Le capital de la société LNC SA est composé de 16 039 755 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

6.1.2 Nombre d'actions en circulation

En euros	Nombre d'actions	Montant en euros
Au 31.12.2013		
Actions composant le capital	16 039 755	16 039 755
Actions propres et d'autocontrôle	(9 292)	(54 339)
Actions en circulation au 31.12.2013	**16 030 463**	**15 985 416**
Variation de l'exercice		
Annulation actions propres	8 292	54 339
Au 31.12.2014		
Actions composant le capital	16 039 755	16 039 755
Actions propres et d'autocontrôle	(1 000)	-
Actions en circulation au 31.12.2014	**16 038 755**	**16 039 755**

Au 31 décembre 2014, il n'y a plus de contrat de liquidité en cours suite à sa résiliation intervenue courant décembre 2014.

6.1.3 Dividendes

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	9 616	9 135
Total	**9 616**	**9 135**

6.1.4 Gestion du capital

La gestion de capital de la Société vise à assurer sa liquidité et à optimiser sa structure financière.

6.2 PROVISIONS

(en milliers d'euros)	31 décembre 2013 retraité (*)	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	31 décembre 2014
Provisions pour risques	**14 254**	**5 293**	**(3 731)**	**(406)**	**520**	**15 930**
dont provision pour garantie	*6 929*	*581*	*(2 294)*	*(292)*	*-*	*4 924*
France	709	33	(74)	(292)	-	376
Allemagne	6 220	548	(2 220)	-	-	4 548
dont provision pour litiges clients	*200*	*4 066*	*(19)*	*-*	*1 000*	*5 247*
France	-	3 800	-	-	1 000	4 800
Allemagne	96	11	(19)	-	-	88
Espagne	104	255	-	-	-	359
Dont provision pour litiges fournisseurs	*145*	*29*	*(41)*	*-*	*-*	*133*
Allemagne	143	29	(39)	-	-	133
France	2	-	(2)	-	-	-
Dont provision autres litiges	*23*	*4*	*-*	*-*	*-*	*27*
France	23	4	-	-	-	27
Dont provision autres risques	*6 957*	*613*	*(1 377)*	*(114)*	*(480)*	*5 599*
France	5 599	533	(1 370)	(114)	(480)	4 168
Allemagne	836	80	(7)	-	-	909
Autres	522	-	-	-	-	522
Provisions pour charges	**2 763**	**594**	**(1 038)**	-	**(14)**	**2 305**
Dont charges service clients	*52*	*44*	*-*	*-*	*288*	*384*
Espagne	*52*	*44*	-	-	*288*	*384*
Dont charges de restructuration	*159*	*-*	*(159)*	*-*	*-*	*-*
Allemagne	159	-	(159)	-	-	-
Dont autres charges	*2 552*	*550*	*(879)*	*-*	*(302)*	*1 921*
France	2 056	711	(871)	-	(13)	1 883
Allemagne	200	(200)	-	-	-	-
Espagne	288	-	-	-	(288)	-
Autres	8	39	(8)	-	(1)	38
Indemnités de retraite	**3 336**	**230**	**(91)**	-	**(92)**	**3 383**
France	1 389	160	-	-	(3769)	1 180
Allemagne	1 947	70	(91)	-	277	2 203
Total	**20 353**	**6 117**	**(4 860)**	**(406)**	**414**	**21 618**

Dont : résultat opérationnel	**19 450**	**6 116**	**(4 858)**	**(406)**	**791**	**21 093**
résultat financier	**903**	**1**	**(2)**	**-**	**(377)**	**525**
dont : relevant des passifs courants	**17 017**	5 887	(4 769)	(406)	506	**18 235**
dont : relevant des passifs non courants (**)	**3 336**	230	(91)	-	(92)	**3 383**

(*) Provisions indemnités de retraite retraitées de l'impact lié à l'application rétrospective des normes IFRS 10, 11 et 12, cf. note 1.4.

(**) Les passifs non courants sont composés des provisions pour indemnités de retraite.

La colonne « autres mouvements » correspond principalement à des reclassifications effectuées ente les comptes de provisions et les titres mis en équivalence, ainsi que le litige Port-Cergy présenté ci-dessous.

Une provision de 4,8 m€ correspond au provisionnement d'un contentieux à Port Cergy. Ce contentieux concerne un différend avec une association syndicale libre (ASL), propriétaire d'un port et d'un canal privé situés à proximité de l'Oise, réalisés par une société du Groupe et livrés en 1992 dans le cadre d'un projet immobilier d'ensemble. L'ASL a lancé une assignation pour obtenir l'exécution de travaux de nature à rendre utilisable par bateaux le canal dont l'envasement serait anormal.

A la suite de l'arrêt de la Cour d'Appel de Versailles du 20 mars 2014 et de la décision de la Cour de Cassation du 11 mars 2015, le groupe a décidé de réévaluer le risque relatif à ce contentieux, et de porter la provision de 1 m€ au 31 décembre 2013 à 4,8 m€ au 31 décembre 2014. Différentes instances, notamment une procédure devant le juge de l'exécution visant à obtenir la suppression ou la réduction de l'astreinte fixée par la Cour d'Appel de Versailles du 4 janvier 2010, sont en cours.

La société, en liaison avec ses conseils, considère que la provision reflète la situation future estimée la plus probable, et que le montant est adéquat pour couvrir le coût des travaux et les astreintes à régler en raison des retards d'exécution des travaux.

Passifs éventuels :

A l'issue d'une vérification de comptabilité relative aux exercices 2007 et 2008, une proposition de rectification a été adressée à Premier España le 31 mai 2011. Le montant du redressement s'élève à 3.1m€, se décomposant en 1.7m€ d'impôt sur les sociétés et 1.4m€ de TVA, hors éventuels intérêts et pénalités.

Premier España a fait part de ses observations à l'administration fiscale espagnole en juin et juillet 2011. L'administration ayant maintenu sa position, Premier España poursuit actuellement son argumentation, dans le cadre d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.

Aucune provision pour risque n'a été enregistrée dans les comptes établis au 31 décembre 2014 au titre de cette procédure, la société et ses conseils considérant avoir de solides arguments juridiques.

Une mise en recouvrement partielle a toutefois eu lieu et Premier España a été contrainte à des versements au Trésor Public s'élevant à 2.3m€ à la fin de l'exercice 2014. Ces montants sont classés en « Autres actifs financiers non courants » dans le bilan consolidé et n'ont pas donné lieu à provisionnement.

Par ailleurs, un accord a été conclu en mai 2013 avec l'ancien conseiller fiscal indemnisant la société à hauteur de 1.1m€ au titre du redressement sur la TVA. Cette somme sera définitivement acquise en cas de rejet par l'administration fiscale des arguments de la société et a été comptabilisée en « Autres passifs financiers non courants ».

En Allemagne, les autorités ont déclenché au cours de l'exercice 2012 une enquête chez tous les fabricants de garages afin d'identifier d'éventuelles constitutions de cartels. Les locaux de Zapf ont été perquisitionnés à cet effet. Le dossier a été confié à un avocat, ce dernier concluant à une absence d'implication de Zapf et à ce titre, aucune provision n'a été comptabilisée.

6.3 ENGAGEMENTS AVEC LE PERSONNEL

Les pays concernés sont la France et l'Allemagne. Il n'y a pas d'engagement sur les retraites en Espagne.

Le groupe LNC comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.

Le groupe LNC n'a pas de couverture financière (actifs financiers) sur les engagements retraite.

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues à fin décembre 2014 étaient les suivantes :

31 décembre 2014	France	Allemagne (ZAPF)	Allemagne (hors ZAPF)
Taux d'actualisation	1,50%	2,50%	1,90%
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	67 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	3,00%	2,00%	2,50%
Taux de charges sociales	45,00%	20,00%	20,00%
Turn over	18,8% jusqu'à 55 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues à fin décembre 2013 étaient les suivantes :

31 décembre 2013	France	Allemagne (ZAPF)	Allemagne (hors ZAPF)
Taux d'actualisation	3,10%	3,80%	3,00%
Table de mortalité	TF-TH 00 02	Richttafeln 2005 G	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	65 ans	65 ans
Age de départ à la retraite	67 ans	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Taux de projection des salaires	2,5%	2,00%	2,50%
Taux de charges sociales	45%	20,00%	20,00%
Turn over	10% jusqu'à 50 ans puis 0%	n.a.	n.a.

(en milliers d'euros)	2014			2013		
Variation du coût des services rendus et de la juste valeur des couvertures	**Engagement couvert**	**Engagement non couvert**	**Total**	**Engagement couvert**	**Engagement non couvert retraité**	**Total retraité**
Dette actuarielle à l'ouverture (1)	-	**3 336**	**3 336**	-	**3 682**	**3682**
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	-	127	127	-	98	98
Coût financier de l'exercice	-	103	103	-	92	92
Modification de régime	-	-	-	-	-	-
Coût des prestations passées	-	-	-	-	-	-
Coûts de la période (2)	**-**	**230**	**230**	**-**	**190**	**190**
Variation de périmètre (3) *	-	-	-	-	-	-
Prestations versées(4)	-	(90)	(90)	-	(131)	(131)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation (5)	-	(93)	(93)	-	23	23
Autres (6)	-	-	-	-	(428)	(428)
Dette actuarielle à la clôture (A)	**-**	**3 383**	**3 383**	**-**	**3 336**	**3 336**
(A)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)						

(en milliers d'euros)	2014			2013		
Montants comptabilisés au bilan et au compte de résultat	**Engagement couvert**	**Engagement non couvert**	**Total**	**Engagement couvert**	**Engagement non couvert retraité**	**Total retraité**
Coûts des services rendus à la clôture	-	3 383	3 383	-	3 336	3 336
Juste valeur des actifs de couverture	-	-	-	-	-	-
Coûts des services passés non comptabilisés	-	-	-	-	-	-
Passif comptabilisé au bilan	**-**	**3 336**	**3 336**	**-**	**3 336**	**3 336**
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	-	127	127	-	98	98
Coût financier de l'exercice	-	103	103	-	92	92
Rendement des actifs	-	-	-	-	-	-
Modification de régime	-	-	-	-	-	-
Coût des prestations passées comptabilisées	-	-	-	-	-	-
Effet de réduction ou liquidation de régime	-	-	-	-	-	-
Charge comptabilisée au compte de résultat	**-**	**230**	**230**	**-**	**190**	**190**

(en milliers d'euros)	2014			2013		
Variations du passif net comptabilisé au bilan	**Engagement couvert**	**Engagement non couvert**	**Total**	**Engagement couvert**	**Engagement non couvert retraité**	**Total retraité**
Passif net d'ouverture	**-**	**3 336**	**3 336**	**-**	**3 682**	**3 682**
Charge comptabilisée au compte de résultat	-	230	230	-	190	190
Cotisations versées	-	(90)	(90)	-	(131)	(131)
Variation de périmètre (*)	-	-	-	-	-	-
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	-	(93)	(93)	-	23	23
Autres	-	-	-	-	(428)	(428)
Passif net à la clôture	**-**	**3 383**	**3 383**	**-**	**3 336**	**3 336**

Sur l'exercice 2013, Zapf a requalifié les nouveaux engagements retraite de 428k€ comptabilisés en 2012 en provisions pour risque.

6.4 DETTES FINANCIERES

6.4.1 Dettes financières non courantes, courantes et endettement

(en milliers d'euros)	31.12.2014			31.12.2013 retraité (*)		
	Non courant	**Courant**	**Total endettement brut**	**Non courant**	**Courant**	**Total endettement brut**
Emprunts auprès des établissements de crédit (**)	94 368	42 087	**136 455**	83 241	53 861	**137 102**
Emprunt obligataire (***)	29 664	-	**29 664**	-	-	**-**
Autres emprunts et dettes assimilées (****)	4 600	453	**5 053**	7 700	1 099	**8 799**
Total Endettement brut	**128 632**	**42 540**	**171 172**	**90 941**	**54 960**	**145 901**

(*) Dettes financières retraitées de l'impact lié à l'application rétrospective des normes IFRS 10, 11 et 12, cf. note 1.4.

(**) Chaque programme de promotion immobilière est financé par un crédit d'opération spécifique, à encours variable (autorisation de découvert évoluant selon les encaissements et décaissements quotidiens), à taux variable (principalement Euribor 3 mois plus une marge) et d'une date d'échéance alignée sur la durée de vente/construction dudit programme. Compte tenu du grand nombre de programmes, il n'est pas possible de fournir le détail des modalités de toutes ces lignes de crédit.

(***) Au 4ème trimestre 2014, la Société a procédé à un placement privé d'obligations auprès d'investisseurs institutionnels en deux tranches :

- 20m€ émis le 14/10/2014
- 10m€ émis le 19/12/2014 (devant être assimilée et former une souche unique avec l'émission précédente)

Ces obligations sont cotées sur Euronext. Elles portent un coupon de 3,979%, dont le premier sera réglé le 23/12/2015, et ont pour maturité le 23/12/2019. Les frais d'émission de 0.3m€ sont reconnus en charge sur la durée de vie des obligations.

Les principales garanties assorties sont présentées en note 6.4.4 Utilisation des lignes de crédit et autres emprunts et dettes (hors apports promoteurs).

(****) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 4.3m€ exclusivement en France contre 7.4m€ au 31 décembre 2013 après application des normes IFRS 10 et 11.

L'endettement brut à la clôture augmente de 0,2% entre le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2014.

6.4.2 Détail par échéance des dettes financières non courantes

Au 31 décembre 2014

(en milliers d'euros)	31.12.2014			
	Non courant	**> 1an et < 3ans**	**> 3ans et < 5ans**	**> 5 ans**
Emprunts auprès des établissements de crédit	**94 368**	93 144	125	1 099
Emprunt obligataire	**29 664**	-	29 664	-
Autres emprunts et dettes assimilées	**4 600**	4 600	-	-
Total Endettement brut	**128 632**	**97 744**	**29 789**	**1 099**

Au 31 décembre 2013

(en milliers d'euros)	31.12.2013 retraité			
	Non courant	**> 1an et < 3ans**	**> 3ans et < 5ans**	**> 5 ans**
Emprunts auprès des établissements de crédit	**83 241**	81 909	169	1 163
Emprunt obligataire	**-**	-	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	**7 700**	7 700	-	-
Total Endettement brut	**90 941**	**89 609**	**169**	**1 163**

6.4.3 Détail par pays des dettes financières

Au 31 décembre 2014

(en milliers d'euros)	31.12.2014			
	Non courant	**Courant**	**Total**	**%**
France	80 108	23 738	103 846	60,7%
Espagne	5 132	12 699	17 831	10,4%
Allemagne hors Zapf	41 206	4 406	45 612	26,6%
Zapf	2 186	1 697	3 883	2,3%
Total Endettement brut	**128 632**	**42 540**	**171 172**	**100,0%**

Au 31 décembre 2013

(en milliers d'euros)	31.12.2013 retraité			
	Non courant	**Courant**	**Total**	**%**
France	42 948	19 164	62 112	42,6%
Espagne	316	31 881	32 197	22,1%
Allemagne hors Zapf	43 727	539	44 266	30,3%
Zapf	3 950	3 376	7 326	5,0%
Total Endettement brut	**90 941**	**54 960**	**145 901**	**100,0%**

Les variations significatives de l'endettement brut concernent principalement la France pour 41.7m€, du fait de l'augmentation du BFR liée principalement à l'augmentation des stocks, ainsi que l'Espagne en réduction de 14.3m€ suite à la finalisation des négociations bancaires Sareb.

6.4.4 Utilisation des lignes de crédit et autres emprunts et dettes (hors apports promoteurs)

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013	Échéance crédits
Crédits sur opérations de promotion	379 438	360 269	(*)
Total lignes de crédit autorisées	**379 438**	**360 269**	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit et autres	**166 850**	**138 845**	

(*) : Les prêts bancaires sont contractés sous la forme d' « autorisations de découvert ».

Il s'agit de crédits affectés à chaque opération dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Devise : Euro
- Durée : durée prévisionnelle du programme - généralement 2 ans
- La totalité de la dette est contractée à taux variable.
- Garanties généralement mises en place :
  - Garantie de non cession de parts de SCI
  - Promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire
  - Nantissement des créances
  - Garantie financière d'achèvement émise par les banques en faveur des acquéreurs.

L'emprunt obligataire présente, quant à lui, les principales garanties et clauses d'exigibilité anticipées suivantes :

- Maintien de l'emprunt à son rang (« negative pledge »)
- Clause de changement de contrôle
- Clause de défaut croisé (« cross default »)
- Respect de ratios financiers suivants :
  - Endettement net consolidé / Capitaux propres consolidés < 1
  - Endettement net consolidé hors dettes projets / EBITDA consolidé < 2,5
  - EBITDA consolidé / Coût de l'endettement financier net > 3

L'ensemble des conditions de ces obligations sont spécifiées dans le Prospectus en ligne sur le site de l'AMF ainsi que sur celui de la Société à l'adresse suivante :

http://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/media/communiques/2014/Prospectus_FINAL.pdf

Au 31 décembre 2014, ces trois ratios financiers sont respectés.

6.5 AUTRES PASSIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	Note	31.12.2014	31.12.2013 retraité
Dettes sur acquisitions d'immobilisations		-	1
Montant dû aux clients (**)	5.6	67 509	74 785
Dettes sociales		13 588	12 912
Dettes fiscales (*)		6 522	11 181
Autres dettes d'exploitation		12 005	10 956
Total autres passifs courants		**99 624**	**109 835**

(*) Y compris dettes fiscales (TVA) sur PCA

(**) Concerne les contrats de construction et VEFA.

6.6 AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Ils concernent des comptes courants créditeurs (SCI) pour un montant de 9.4m€ au 31 décembre 2014 contre 15.7m€ au 31 décembre 2013 après application des normes IFRS 10 et 11.

6.7 VENTILATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS PAR CATEGORIE

Au 31 décembre 2014

	Catégorie d'instruments					Hiérarchie des Justes Valeurs		
En milliers d'euros	**Prêts et créances**	**Juste valeur par résultat**	**Dettes au coût amorti**	**Valeur au bilan**	**Juste valeur**	**Juste valeur de Niveau 1 (*)**	**Juste valeur de Niveau 2 (*)**	**Juste valeur de Niveau 3 (*)**
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	4 252	-	-	4 252	4 252	-	-	-
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	33 591	-	-	33 591	33 591	-	-	-
Actifs financiers courants	23 232	-	-	23 232	23 232	-	-	-
Trésorerie et équivalents	75 704	25 461	-	101 165	101 165	25 461		75 704
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	128 632	128 632	128 632	-	-	-
Autres passifs financiers non courants	-	-	1 100	1 100	1 100	-	-	-
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	42 540	42 540	42 540	-	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-	9 438	9 438	9 438	-	-	-
Fournisseurs et autres créditeurs	-	-	100 406	100 406	100 406	-	-	-

(*) Niveau 1 : prix côtés sur un marché actif

Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables sur le marché

Niveau 3: évaluation basée sur des données non observables sur le marché

Au 31 décembre 2013 retraité

	Catégorie d'instruments					Hiérarchie des Justes Valeurs		
En milliers d'euros	**Prêts et créances**	**Juste valeur par résultat**	**Dettes au coût amorti**	**Valeur au bilan**	**Juste valeur**	**Juste valeur de Niveau 1 (*)**	**Juste valeur de Niveau 2 (*)**	**Juste valeur de Niveau 3 (*)**
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	3 252	-	-	3 252	3 252	-	-	3 252
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	45 947	-	-	45 947	45 947	-	-	45 947
Actifs financiers courants	23 210	-	-	23 210	23 210	-	-	23 210
Trésorerie et équivalents	74 705	51 948	-	126 653	126 653	51 948	-	74 705
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	90 941	90 941	90 941	-	-	90 941
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	54 960	54 960	54 960	-	-	54 960
Autres passifs financiers courants	-	-	15 690	15 690	15 690	-	-	15 690
Instruments financiers	-	243	-	243	243	-	243	-
Fournisseurs et autres créditeurs	-	-	115 206	115 206	115 206	-	-	115 206

(*) Niveau 1 : prix côtés sur un marché actif

Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables sur le marché

Niveau 3: évaluation basée sur des données non observables sur le marché

7 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

7.1 RISQUES DE MARCHE

7.1.1 Risques de liquidité

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

Le Groupe finance principalement la réalisation de ses programmes de promotion immobilière au moyen de crédits d'opérations dont les modalités proposées par les établissements bancaires sont adaptées à la nature de son activité.

Au 31 décembre 2014, l'encours d'emprunt s'établit à 171.2m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 6.4.2).

L'endettement non courant de 128.6€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1an-3ans.

La Société peut être amené à conférer des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 31 décembre 2014, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 10.6m€ et de Concept Bau à hauteur de 1.7m€.

Les conventions de prêt bancaire imposent diverses obligations aux sociétés du Groupe emprunteuses, relatives notamment aux conditions de déroulement de chaque opération financée. Ces conventions de prêt comportent des clauses d'exigibilité anticipée en cas, d'une part, de non-respect par la société du Groupe concernée des engagements souscrits dans ces conventions et, le cas échéant, en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle, d'autre part.

Les diverses clauses d'exigibilité anticipée contenues dans les conventions de prêt bancaire consenties aux sociétés du Groupe, et principalement relatives à l'état d'avancement des programmes immobiliers au moment où le prêt est consenti, sont détaillées au point 6.4.3 ci-avant. Les conventions de prêt bancaire consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers (Covenants).

Les conditions de la ligne de crédit obligataire en place sont pour leur part décrites aux points 6.4.1/4 ci-avant.

7.1.2 Risque de taux

(en millions d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Emprunt supérieur à cinq ans	1,1	1,2
Emprunt de un à cinq ans	127,5	89,7
Emprunt à moins d'un an	42,5	55,0
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	**171,1**	**145,9**

Hormis la ligne obligataire, la quasi-totalité de l'endettement est à taux variable.

Déduction faite du solde de trésorerie, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 65.6m€ au 31 décembre 2014, dont 29.7m€ à taux fixe correspondant à la ligne obligataire. De ce fait, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine et sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 31 décembre 2014 aurait un impact de l'ordre de 0.4m€.

Au 31 décembre 2013, LNC détenait un swap de taux d'un montant de 25 m€. Celui-ci est arrivé à échéance le 25 juin 2014 et n'a pas été renouvelé.

7.1.3 Risque de change

L'activité du Groupe en dehors de la zone euro est limitée à la Pologne, où elle n'est pas significative. Le Groupe n'est donc pas exposé de manière significative au risque de taux de change.

7.1.4 Risque de crédit

Au 31 décembre 2014, le Groupe détenait 33.6m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.6). Compte tenu des modalités de vente de biens immobiliers, qui sont essentiellement réalisées par le truchement d'actes notariés, le Groupe estime le risque de défaut de paiement de la part de ses clients limité. En cas de non-paiement complet du prix d'un bien immobilier, le Groupe a la possibilité de faire constater la nullité de la vente et de recouvrer la propriété de l'actif vendu.

7.1.5 Risque action

Le Groupe n'est pas exposé aux risques actions. Il ne souscrit, dans le cadre de sa gestion courante de sa trésorerie, que des instruments monétaires qui ne sont pas soumis au risque action (cf. note 5.8).

7.2 EFFECTIF

Effectif	31.12.2014	31.12.2013
France	238	246
Espagne	28	26
Indonésie	-	-
Allemagne hors Zapf	30	37
ZAPF	694	744
Portugal	-	-
Pologne	1	1
Total	**991**	**1 054**

7.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.3.1 Locations simples, segment France

Locations (en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Loyers minimaux à payer au titre des contrats de location simple non résiliables	**14 829**	**17 820**
Dont :		
- A moins d'un an	3 404	3 563
- De un à cinq ans	11 425	11 836
- Au-delà de cinq ans	-	2 421
Charges locatives de location simple	**521**	**573**

7.3.2 Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Avals et garanties reçus	13 052	12 984
Total engagements reçus	**13 052**	**12 984**

Les garanties de passif correspondent aux garanties consenties par les vendeurs de titres acquis dans le cadre de la croissance externe du Groupe.

La clause de retour à meilleure fortune a été consentie par une filiale à l'occasion d'un abandon de créance en compte courant consenti par sa société mère.

7.3.3 Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Avals et garanties données dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente françaises	12 480	5 500
Autres avals et garanties donnés	17 083	18 118
Indemnités d'immobilisation	7 373	6 812
Loyers immobiliers non échus	22 768	26 641
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC	554	27
Total engagements donnés	**60 258**	**57 098**

Les avals et garanties donnés dans le cadre du financement ou du déroulement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente françaises et par les filiales étrangères correspondent principalement à des cautions au profit des établissements bancaires qui financent les opérations immobilières garantissant le remboursement des prêts ainsi consenties en cas de défaillance des sociétés du groupe emprunteuses, ainsi qu'à un complément de prix d'acquisition du terrain de Saint Cloud en cas d'obtention d'un permis de construire.

Les autres avals et garanties correspondent à une caution au profit d'un établissement bancaire ayant délivré une caution de paiement du dépôt de garantie dû au titre d'un bail, à un complément de prix d'acquisition de titres acquis dans le cadre de la croissance externe du groupe

Les engagements souscrits au titre des indemnités d'immobilisation concernent des indemnités qui pourraient être dues au titre de promesses unilatérales de vente au cas où la société du groupe concernée ne voudrait pas acquérir le terrain alors même que les conditions suspensives seraient réalisées. Le paiement de ces indemnités est, pendant la durée de la promesse de vente, garanti par la remise au vendeur du terrain d'une caution bancaire.

Pour les loyers immobiliers non échus, les montants correspondent aux sommes qui resteraient à la charge de sociétés du groupe concernées malgré une résiliation de leur part, en vertu des dispositions contractuelles et réglementaires en vigueur.

Engagements illimités en qualité d'associé de SNC, ces montants correspondent au total des passifs externes comptabilisés dans les bilans des sociétés en nom collectif du groupe développant des opérations immobilières ; les associés de SNC étant indéfiniment et solidairement responsables des dettes.

7.3.4 Engagements réciproques

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Promesses de vente synallagmatiques	111 436	137 589
Total engagements réciproques	**111 436**	**137 589**

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le groupe peut signer des promesses synallagmatiques avec les propriétaires de terrains.

Le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées.

7.3.5 Dettes bancaires garanties par des sûretés

(en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Nantissement de titres et autres	764	-
Total nantissements, garanties et sûretés	**764**	**-**

Les créances cédées sont constituées des créances de prix détenues par le groupe au titre de contrats de promotion immobilière.

Ces créances ont été cédées aux établissements bancaires finançant les opérations concernées et ayant délivré les garanties financières d'achèvement.

7.3.6 Autres informations

Dans le cadre des marchés qu'elles signent avec les entreprises de construction, les sociétés d'opération en France reçoivent les cautions bancaires garantissant le paiement d'un pourcentage contractuel du montant du marché affecté à la levée des réserves dont sont redevables les entreprises.

Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente développées en France par des filiales détenues à plus de 50 % par une société du groupe, des promesses d'affectations hypothécaires des terrains assiettes des opérations ainsi que des engagements de non cession de parts sont consentis. A titre marginal, des inscriptions hypothécaires conventionnelles sont consenties.

Dans le cadre de la recherche foncière en vue du développement d'opérations immobilières, diverses structures du groupe sont amenées à transmettre des offres d'acquisition à divers propriétaires de terrains.

Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente tant en France qu'à l'étranger, les sociétés du groupe peuvent être amenées à prendre l'engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations, à ne pas céder les titres qu'elles détiennent dans le capital des sociétés d'opération et à subordonner le remboursement de leurs créances en compte courant.

Des garanties de passif ont été consenties par LNC Investissement au profit de cessionnaires de sociétés d'opérations. Aucune mise en jeu n'a été enregistrée à ce jour.

Dans le cadre du financement des opérations réalisées par certaines filiales étrangères, tant LNC SA que LNC Investissement peuvent être amenées à subordonner le remboursement de tout ou partie des créances en compte-courant ou des créances au titre de prêts qu'elles détiennent contre ces filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers. De même, elles peuvent être amenées à fournir des lettres dites «de confort» aux termes desquelles elles confirment leur intention de conserver leur participation dans ces filiales et leur assurance que ces filiales seront en mesure de rembourser les crédits qu'elles auront souscrits, ainsi que de maintenir la convention de trésorerie conclue avec ces filiales.

Dans le cadre d'acquisition de terrains destinés au développement des opérations immobilières, le groupe est amené à convenir avec les vendeurs de terrains de compléments de prix dépendant de l'avènement de certaines conditions.

Dans le cadre de l'acquisition par Premier Investissement des titres détenus par un des actionnaires financiers de Zapf, qui a porté sur une participation de 25,9% et dans le cadre de laquelle LNC SA s'était désistée de son droit de préemption en faveur de Premier Investissement, cette dernière s'est engagée vis-à-vis de sa filiale à lui rétrocéder 85% de l'éventuelle plus-value qu'elle pourrait retirer de la vente de ces titres pendant une période de 10 ans.

7.4 PARTIES LIEES

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des personnes, qui sont à la clôture ou qui ont été durant l'exercice 2014, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

31.12.2014 en Euros	Salaires bruts (*)		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	Total rémunération
Mandataires sociaux	Fixe	Variable					
Directoire	1 127 400	982 942	-	-	10 639	-	2 120 981
Conseil de surveillance	127 200	-	50 000	755 394	-	-	932 594
TOTAL	**1 254 600**	**982 942**	**50 000**	**755 394**	**10 639**	**-**	**3 053 575**

(*) perçus directement ou indirectement via Premier Investissement ou LNC Entreprise

7.4.1 Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Bail de sous-location	(46)	(46)
Contrat de prestation de services	(15)	(15)
Convention de management	654	1 217
Montant des transactions nettes (*)	6 687	6 922
Total	**7 280**	**8 078**

(*) Dividendes versés à la société mère

La société LNCSA est détenue par la société Premier Investissement et sa filiale, la société Premier Associés SAS à 83,50% au 31 décembre 2014.

La société Premier Investissement est contrôlée par Olivier Mitterrand.

Aucune autre entité n'exerce d'influence notable sur le Groupe.

7.4.2 Parties liées avec autres dirigeants

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Contrat de prestation de services	(3)	(3)
Montant des transactions nettes (*)	-	7
Total	**(3)**	**4**

(*) Dividendes versés à la société mère

Les parties liées avec les autres dirigeants concernent les revenus de participation des sociétés commerciales PB SARL dans les SCI du Groupe.

Depuis le 1er janvier 2007, les membres du Directoire ne sont plus autorisés à prendre des participations dans les sociétés de programmes immobiliers.

7.4.3 Parties liées avec les SCI non consolidées et SCI en co-promotion

Relations avec les parties liées (en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013 retraité
Créances associées	21 443	21 206
Dettes associées	9 438	15 690
Total	**30 881**	**36 896**

Les créances et dettes associées correspondent aux montants des comptes courant actif et passif avec les SCI non consolidées et les SCI en co-promotion (pour le passif seulement les SCI non consolidées).

7.5 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Le 11 mars 2015, la cour de Cassation s'est prononcée sur le contentieux Port Cergy, concernant un différend avec les copropriétaires d'un ensemble immobilier situé à proximité de l'Oise livré en 1992. Les effets de l'arrêt sont présentés en note 6.2 « Provisions ».

8 PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2014

N°	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	Contrôle Groupe	Intérêts Groupe	Méthode Conso
	Sociétés France					
	Holdings					
LNCSA	LNCSA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	722 032 778	100.00	100.00	Globale (IG)
LNCI	LNC INVESTISSEMENT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	325 356 079	99.30	99.30	Globale (IG)
1ERLNC	PREMIER LNC EX PATRIMOINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	333 286 466	100.00	100.00	Globale (IG)
CFHI	CFHI (ex DOME INDUSTRIE)	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	451 326 961	100.00	100.00	Globale (IG)

	SCI France					
1191	MAGNY PARC - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	492376892	100.00	100.00	Globale (IG)
1198	BAILLY GOLF GCI - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	497 766 048	99.00	99.00	Globale (IG)
1211	CHANTELOUP MAROTTES CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	503 865 263	100.00	100.00	Globale (IG)
1219	VILLAS DE CHANTELOUP CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	503 324 188	100.00	100.00	Globale (IG)
1242	TORCY PARC CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	512 220 070	100.00	100.00	Globale (IG)
1250	BUSSY PARC CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	511 333 643	100.00	100.00	Globale (IG)
1293	DRANCY PARC - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	520 510 322	100.00	100.00	Globale (IG)
1303	ATLANTIS PARC	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	521 466 508	100.00	100.00	Globale (IG)
1323	AULNAY PARC - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	528 908 155	100.00	100.00	Globale (IG)
1326	VILLAS DE CHAMPIGNY - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	523 780 914	100.00	100.00	Globale (IG)
1418	ARIES - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	493 636 385	96.00	95.32	Globale (IG)
1421	BASTIDE D'AUTERIVE - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	480 337 377	89.33	88.70	Globale (IG)
1422	BARONNIES - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	514 619 220	100.00	99.30	Globale (IG)
1423	BARBACANE - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	453 139 628	91.00	90.36	Globale (IG)
1424	BERENICE - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	489 794 859	90.00	89.37	Globale (IG)
1426	BOURDALAS - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	531 759 710	100.00	99.30	Globale (IG)
1429	CIRRUS - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	492 473 947	83.00	82.42	Globale (IG)
1430	CLOS DES VIOLETTES - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	515 012 243	100.00	99.30	Globale (IG)
1434	GRANDE FEUILLERAIE - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	522 138 015	100.00	99.30	Globale (IG)
1437	JARDINS DE REYS - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	522 598 036	100.00	99.30	Globale (IG)
1441	GAMAY - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	529 545 030	100.00	99.30	Globale (IG)

	SCI France					
1442	OLIVIER DE SERRES - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	497 993 220	94.00	93.34	Globale (IG)
1444	PICPOUL - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	533 059 671	100.00	99.30	Globale (IG)
1445	QUERCY - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	514 994 276	100.00	99.99	Globale (IG)
1447	SHARDONNE - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	529 858 078	100.00	99.30	Globale (IG)
1449	TERRA NOSTRA - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	522 138 072	100.00	99.30	Globale (IG)
1451	TRESORIER - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	477 747 554	70.00	69.51	Globale (IG)
1452	VIA DOMITIA - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	514 997 980	100.00	99.30	Globale (IG)
1453	VERMEILLE - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	521 981 746	100.00	99.30	Globale (IG)
1454	VINCA - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	528 912 306	49.00	48.65	Mise en équivalence (ME)
1458	VALLAT ST JEAN - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	788 628 188	100.00	99.30	Globale (IG)
1461	HELIADES - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	529 089 435	100.00	99.30	Globale (IG)
1462	SYRAH- ALBANA - CABRITA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	529 089 492	100.00	99.30	Globale (IG)
1463	CORNEBARRIEU MONGES CROIX DU SUD	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	793 008 129	100.00	99.30	Globale (IG)
1519	TOULOUSE CHEMIN	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	793 344 060	100.00	99.30	Globale (IG)
1566	DE LA REGLISSE LES GRISETTES	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	792 652 851	100.00	99.30	Globale (IG)
1569	TOURNEFEUILLE 145 AV DU MARQUISAT	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	793 853 235	100.00	93.30	Globale (IG)
1698	TOULOUSE-CHEMIN DE FOURTOU	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	808 381 529	100.00	99.30	Globale (IG)
1717	BANQUE ETOILES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	807 408 372	100.00	100.00	Globale (IG)
1718	MAIN STREET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	804 720 035	100.00	100.00	Globale (IG)
901484	PATRIMOINE 5	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	338 622 772	100.00	99.30	Globale (IG)
902865	SARTROUVILLE 2	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	490 306 378	50.00	49.65	Mise en équivalence (ME)
902879	ANTONY LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	484 560 164	50.00	49.65	Mise en équivalence (ME)
902916	SENTES VERNOUILLET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	453 399 388	50.00	49.65	Mise en équivalence (ME)
902918	NOISY CENTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	481 741 346	100.00	99.30	Globale (IG)
902919	COPERNIC II	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	499 537 637	100.00	99.30	Globale (IG)
902921	DRAVEIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	478 010 937	100.00	99.30	Globale (IG)
902923	EVRY CENTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	452 722 135	100.00	99.30	Globale (IG)
902945	MASSY SOGAM	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	480 446 251	50.00	49.65	Mise en équivalence (ME)
902946	ALFORTVILLE VERT DE MAISON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	452 520 661	100.00	99.30	Globale (IG)

	SCI France					
902960	ANTONY PYRENEES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	478 091 507	50.00	49.65	Mise en équivalence (ME)
902991	LES LILAS RUE DU COQ Français	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	483 095 949	100.00	99.30	Globale (IG)
902994	NOGENT SUR MARNE LIBERATION	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	483 615 829	50.00	49.65	Mise en équivalence (ME)
902995	EPONE VILLAGE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	485 157 648	100.00	99.30	Globale (IG)
907465	NOISY BUREAU 4 LE COPERNIC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	391 805 629	100.00	99.30	Globale (IG)
908794	VALEO LYON BACHUT	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	488 056 789	100.00	99.30	Globale (IG)
908897	LYON SAINT PRIEST	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	448 553 990	100.00	99.30	Globale (IG)
908922	LYON MIONS	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	452 985 534	100.00	99.30	Globale (IG)
908985	LES BALCONS DE JOLIOT CURIE	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	484 216 403	100.00	99.30	Globale (IG)
908986	VILLEURBANNE DEDIEU	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	481 962 959	100.00	99.30	Globale (IG)
909773	MARSEILLE BRETEUIL	Rue P. Berthier - 13855 Aix-en-Provence	435 180 898	60.00	59.58	Globale (IG)
909800	ANTIBES THIERS MIRABEAU	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	441 399 078	100.00	99.30	Globale (IG)
909817	MARSEILLE LES AYGALADES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	443 630 124	100.00	99.30	Globale (IG)
909818	MARSEILLE CLERISSY	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	447 577 693	100.00	99.30	Globale (IG)
909872	MARSEILLE LES DIABLERETS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484 858 519	60.00	59.58	Globale (IG)
909877	CORNICHE FLEURIE	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	484 653 316	100.00	99.30	Globale (IG)
909878	SAINT ZACHARIE CENTRE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	484 695 580	100.00	99.30	Globale (IG)
909893	MARSEILLE CANTINI	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	449 727 783	100.00	99.30	Globale (IG)
909913	MARSEILLE MAZARGUES	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	452 093 610	75.00	74.47	Globale (IG)
909971	NICE SAINTE MARGUERITE	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	484 653 258	60.00	59.58	Globale (IG)
909984	COMEPAR SNDB MANDELIEU	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	398 512 202	100.00	99.30	Globale (IG)
909987	ANTIBES FOCH	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	481 907 764	60.00	59.58	Globale (IG)
909990	MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU G.	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	490 401 411	100.00	99.30	Globale (IG)
909992	MARSEILLE LES CAILLOLS	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	483 203 675	100.00	99.30	Globale (IG)
9021004	CLICHY PALLOY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 044 579	60.00	59.58	Globale (IG)
9021021	MEAUX AFL - CHENONCEAU EX LE RESIDENTIEL DE VITRY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	492 157 714	100.00	99.30	Globale (IG)
9021025	LES ALLEES DU RAINCY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	493 180 780	100.00	99.30	Globale (IG)
9021028	BOULOGNE - RUE D'AGUESSEAU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	491 336 509	100.00	99.30	Globale (IG)
9021029	CHATOU CLOS DES CORMIERS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	492 157 920	100.00	99.30	Globale (IG)
9021051	MONTEVRAIN BUREAUX EX LYON FRANCHEVILLE	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	493 086 235	100.00	99.30	Globale (IG)
9021063	MEAUX LUXEMBOURG	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	494 687 957	100.00	99.30	Globale (IG)
9021065	SARTROUVILLE DUMAS OUEST	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	753 264 340	49.65	49.65	Mise en équivalence (ME)
9021103	EPINAY REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	501 071 914	100.00	99.30	Globale (IG)

	SCI France					
9021146	SAINT CLOUD GOUNOD	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	498 458 629	100.00	99.30	Globale (IG)
9021148	NOISIEL COTE PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	499 341 303	50.00	49.65	Mise en équivalence (ME)
9021161	JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	500 796 875	100.00	99.30	Globale (IG)
9021162	LES MUREAUX CENTRE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	499 010 932	50.00	49.65	Mise en équivalence (ME)
9021176	CHEVRY PEPINIERE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	501 388 912	30.00	29.79	Mise en équivalence (ME)
9021181	ROSNY GABRIEL PERI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	501 952 246	62.50	62.06	Mise en équivalence (ME)
9021182	PARIS RUE PAJOL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	501 151 393	100.00	99.30	Globale (IG)
9021231	Montevrain Sté des nations	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	512 665 704	100.00	99.30	Globale (IG)
9021253	LA GARENNE PLAISANCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	514 728 062	100.00	99.30	Globale (IG)
9021255	HERBLAY CHEMIN DES CHENES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	501 151 682	100.00	99.30	Globale (IG)
9021256	MASSY PARIS AMPERE	58 rue Beaubourg - 75003 Paris	515 128 544	50.00	49.65	Mise en équivalence (ME)
9021258	LA FERME DU BUISSON	30 rue Péclet - 75015 Paris	514 036 052	50.00	49.65	Mise en équivalence (ME)
9021261	NOISY LE SEC - PAUL VAILLANT COUTURIER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	520 807 447	100.00	99.30	Globale (IG)
9021267	Drancy Sadi Carnot	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	494 322 340	100.00	99.30	Globale (IG)
9021270	TREMBLAY PREVERT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	521 724 658	50.00	49.65	Mise en équivalence (ME)
9021271	TREMBLAY REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	523 357 788	50.00	49.65	Mise en équivalence (ME)
9021295	PARIS 173 GAMBETTA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	520 733 023	100.00	99.30	Globale (IG)
9021297	VITRY 21-27 JULES LAGAISSE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 806 943	100.00	99.30	Globale (IG)
9021298	VALENTON CENTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	522 469 592	100.00	99.30	Globale (IG)
9021301	CLICHY RUE ANATOLE FRANCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	521 031 906	100.00	99.30	Globale (IG)
9021302	CARRIERES LA CHAPPELLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 298 165	100.00	99.30	Globale (IG)
9021311	ARGENTEUIL LUTECE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	527 724 389	100.00	99.30	Globale (IG)
9021313	CERGY SAINTE APOLLINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	522 779 784	100.00	99.30	Globale (IG)
9021316	LE PERREUX RUE DE LA STATION	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	524 352 143	100.00	99.30	Globale (IG)

	SCI France					
9021320	ROSNY AV. KENNEDY	Av Edouard Vaillant - 92100 Boulogne Billancourt	524 224 276	50.00	49.65	Mise en équivalence (ME)
9021322	CHAMPIGNY/MARNE - Rue J.Jaurès	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	528 232 473	100.00	99.30	Globale (IG)
9021338	GIF GOUSSONS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	524 056 900	100.00	99.30	Globale (IG)
9021341	JOINVILLE RUE BERNIER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 298 397	100.00	99.30	Globale (IG)
9021348	LIMEIL - AV DESCARTES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	753 160 357	100.00	99.30	Globale (IG)
9021351	COUPVRAY PARC	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	528 090 640	100.00	100.00	Globale (IG)
9021353	DRANCY 7 RUE BALZAC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 295 245	100.00	99.30	Globale (IG)
9021356	STAINS STALINGRAD	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	531 040 210	100.00	93.34	Globale (IG)
9021357	BOULOGNE ROUTE DE LA REINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	518 189 816	100.00	99.30	Globale (IG)
9021358	ROMAINVILLE LEVASSEUR	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 473 982	100.00	93.34	Globale (IG)
9021359	VILLEJUIF 49 REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 315 284	51.00	50.64	Globale (IG)
9021365	CERGY PARC - CFH	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	530 248 798	100.00	100.00	Globale (IG)
9021368	DOMAINE DE LOUVRES - CFH	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	531 002 517	100.00	100.00	Globale (IG)
9021369	STAINS CACHIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 951 351	100.00	99.30	Globale (IG)
9021374	MAFFLIERS VILLAGE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	532 027 117	100.00	99.30	Globale (IG)
9021375	DOMONT POIRIERS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 014 527	100.00	99.30	Globale (IG)
9021377	SEVRAN PERI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	531 486 769	100.00	99.30	Globale (IG)
9021378	ROSNY VOLTAIRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	532 291 952	100.00	99.30	Globale (IG)
9021379	CACHAN DOLET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	750 635 070	100.00	99.30	Globale (IG)
9021383	ISSY VICTOR CRESSON	33 - 43 avenue Georges Pompidou - 31131 Balma	531 489 565	50.00	49.65	Mise en équivalence (ME)
9021384	VILLAS DE MONTEVRAIN - CFH	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	532 345 410	100.00	100.00	Globale (IG)
9021385	MONTROUGE VERDIER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 512 264	20.00	20.00	Mise en équivalence (ME)
9021391	BUC PARC	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	533 931 374	100.00	100.00	Globale (IG)
9021392	VILLAS DE DOMONT - CFH	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	533 349 213	100.00	100.00	Globale (IG)
9021393	VILLAS DU MESNIL	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	533 931 325	100.00	100.00	Globale (IG)
9021394	YERRES PARC	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	537 387 359	100.00	100.00	Globale (IG)

	SCI France					
9021400	ARGENTEUIL ROUTE DE PONTOISE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	537 511 743	100.00	99.30	Globale (IG)
9021402	CHAVILLE HOTEL DE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	537 769 838	51.00	50.64	Globale (IG)
9021403	CLICHY TROUILLET FOUQUET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	540 036 886	80.00	79.44	Globale (IG)
9021409	MONTEVRAIN ZAC DES FRENES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 928 457	100.00	99.30	Globale (IG)
9021412	DRANCY AUGUSTE BLANQUI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 996 186	51.00	50.64	Globale (IG)
9021417	BUSSY CENTRE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	789 481 066	100.00	99.30	Globale (IG)
9021448	TIGERY COEUR DE BOURG	30 rue Péclet - 75015 Paris	539 925 529	50.10	49.75	Mise en équivalence (ME)
9021459	TRAPPES AEROSTAT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 890 736	80.00	79.44	Globale (IG)
9021460	PIERREFITTE POETES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 101 114	100.00	99.30	Globale (IG)
9021464	CHARTRES BEAULIEU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 715 339	100.00	99.30	Globale (IG)
9021473	LES JARDINS DE L'ARCHE A NANTERRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	528 223 769	100.00	99.30	Globale (IG)
9021478	LE CHATENAY BUREAU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 951 336	100.00	99.30	Globale (IG)
9021480	MENUCOURT PARC	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	750 937 161	100.00	100.00	Globale (IG)
9021484	ST DENIS BEL AIR	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 862 060	80.00	79.44	Globale (IG)
9021487	VANVES 39 SADI CARNOT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 861 823	100.00	99.30	Globale (IG)
9021491	GRIGNY ZAC DU CENTRE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	754 420 413	100.00	99.30	Globale (IG)
9021495	CHEVREUSE PORTE DE PARIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	808 634 216	100.00	99.30	Globale (IG)
9021499	JUZIERS PARC	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	791 634 918	100.00	100.00	Globale (IG)
9021500	CHAMPIGNY LES MORDACS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	752 419 291	100.00	99.30	Globale (IG)
9021502	SARTROUVILLE DUMAS SUD	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 012 096	50.00	49.70	Mise en équivalence (ME)
9021505	BOULOGNE - 24 RUE DU FIEF	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	804 437 606	100.00	99.30	Globale (IG)
9021506	BONDY EDOUARD VAILLANT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 001 628	100.00	99.30	Globale (IG)
9021507	MARNE MONTROUGE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	752 839 605	100.00	100.00	Globale (IG)
9021508	RUEIL AV DU 18 JUIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	788 459 048	100.00	99.30	Globale (IG)
9021509	VILLIERS LE BEL TISSONVILLIERS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	753 569 219	100.00	99.30	Globale (IG)
9021513	ROMAINVILLE PRESIDENT WILSON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 007 997	100.00	99.30	Globale (IG)

	SCI France					
9021515	CARRIERES RUE DES HAIES	Av du Maine - 75755 Paris Cedex 16	799 426 655	100.00	99.30	Globale (IG)
9021517	CHATENAY 1/7 DIVISION LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	790 893 283	100.00	99.30	Globale (IG)
9021518	CHATENAY PARC	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	789 027 695	100.00	100.00	Globale (IG)
9021520	ST CLOUD RUE DU 18 JUIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	788 767 432	100.00	99.30	Globale (IG)
9021528	MONTFERMEIL NOTRE DAME DES ANGES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 200 198	100.00	99.30	Globale (IG)
9021529	BEZONS PARC	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	791 010 424	100.00	100.00	Globale (IG)
9021530	AN1 CHAMPS SUR MARNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 661 415	100.00	100.00	Globale (IG)
9021533	NOISY LE SEC PERI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 556 895	100.00	99.30	Globale (IG)
9021534	BLANC MESNIL NOTRE DAME	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 751 281	100.00	99.30	Globale (IG)
9021535	PUTEAUX LES TILLEULS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	789 992 815	100.00	99.30	Globale (IG)
9021538	ROMAINVILLE PARC REPUBLIQUE	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	790 560 080	80.00	80.00	Globale (IG)
9021539	PONTOISE BOSSUT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 407 008	100.00	99.30	Globale (IG)
9021540	MANTES LA VILLE ROGER SALENGRO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 980 436	100.00	99.30	Globale (IG)
9021542	MONFERMEIL COEUR DE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 439 795	100.00	99.30	Globale (IG)
9021545	PARIS 5 PLACE LEON BLUM	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 490 384	100.00	99.30	Globale (IG)
9021558	SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 604 135	100.00	99.30	Globale (IG)
9021562	MARTHIRS DE CHATEAUBRIANT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 974 536	100.00	99.30	Globale (IG)
9021568	ATHIS MONS SARRAULT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 440 214	100.00	99.30	Globale (IG)
9021570	COLOMBES RUE DE BELLEVUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	797 639 689	100.00	90.30	Globale (IG)
9021571	THORIGNY PARC	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	794 372 854	100.00	100.00	Globale (IG)
9021572	DOMONT PROVOST	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 151 928	100.00	99.30	Globale (IG)
9021573	AN2 CHAMPS SUR MARNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 661 456	100.00	100.00	Globale (IG)
9021574	NOISY LE GRAND GALLIENI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 874 232	100.00	99.30	Globale (IG)
9021576	CLICHY RUE DE PARIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 845 331	100.00	99.30	Globale (IG)
9021577	CERGY MOULIN A VENT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 471 152	100.00	99.30	Globale (IG)
9021578	VILLAS DE L'ORANGERIE	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	794 461 228	99.00	99.00	Globale (IG)
9021579	SEVRAN GELOT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	797 766 920	100.00	99.30	Globale (IG)

	SCI France					
9021580	CHATENAY - AVENUE DE LA DIVISION LECLERC	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	794 985 903	100.00	100.00	Globale (IG)
9021582	NOISY LE SEC FEUILLERE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 739 496	80	79,44	Globale (IG)
9021585	SAINT DENIS ORNANO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 861 985	100.00	99.30	Globale (IG)
9021588	SCEAUX AVENUE DE BERRY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 807 058	100.00	99.30	Globale (IG)
9021589	LEVALLOIS RUE JULES VERNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	800 338 386	92,5	91,85	Globale (IG)
9021590	NOISY LE SEC - ANATOLE FRANCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 709 176	100.00	99.30	Globale (IG)
9021593	LES VILLAS DE BOISEMONT	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	794 372 859	100.00	100.00	Globale (IG)
9021607	BAGNEUX RUE DES TERTRES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 124 723	100.00	99.30	Globale (IG)
9021610	LIONSUN RUEIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	NC	100.00	100.00	Globale (IG)
9021611	SAINT GERMAIN LISIERE PEREIRE - ILOT D	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 774 709	100.00	99.30	Globale (IG)
9021618	MAUREPAS PARC	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	799 152 459	100.00	100.00	Globale (IG)
9021623	VILLIERS LE BEL CARREAUX	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	799 425 301	100.00	99.30	Globale (IG)
9021628	SAINT OUEN L'AUMONE PARC LE NOTRE	30 avenue du Général Leclerc - 92100 Boulogne Billancourt	799 484 514	100.00	99.30	Globale (IG)
9021629	PLAISIR PIERRE CURIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	808 514 418	100.00	99.30	Globale (IG)
9021634	AULNAY JACQUES DUCLOS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 511 402	100.00	99.30	Globale (IG)
9021641	ATHIS MONS MORANGIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 982 893	100.00	99.30	Globale (IG)
9021642	CHAVILLE SALENGRO RENUCCI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	800 403 040	100.00	99.30	Globale (IG)
9021643	FONTENAY LE FLEURY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 008 045	100.00	99.30	Globale (IG)
9021652	PIERREFITTE LORMET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 740 810	100.00	99.30	Globale (IG)
9021654	CORBEIL SPINEDI	8 rue Heyrault - 92100 - Boulogne Bllancourt	803 523 695	50.00	49.65	Mise en équivalence (ME)
9021658	VIROFLAY RUE DES PRES AUX BOIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 184 167	100.00	99.30	Globale (IG)
9021662	ASNIERES PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	807 490 438	100.00	99.30	Globale (IG)
9021664	LES MOLIERES - GRANDE RUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	807 947 353	100.00	99.30	Globale (IG)
9021671	CHATENAY 9/19 DIVISION LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	808 636 138	100.00	99.30	Globale (IG)
9021682	VITRY VOLTAIRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 580 323	100.00	99.30	Globale (IG)
9021693	COURCOURONNES-COPERNIC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 637 669	100.00	89.37	Globale (IG)

	SCI France					
9021705	MONTESSON LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	807 570 684	100.00	99.30	Globale (IG)
9021726	ORLY PARC M. CACHIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	808 160 055	100.00	99.30	Globale (IG)
9081081	LYON TASSIN JULES FERRY - SOLIM	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	494 945 321	100.00	99.30	Globale (IG)
9081094	LYON LES ALLEES DU BOURG - SOLIM	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	488 536 681	100.00	99.30	Globale (IG)
9081096	LYON LES JARDINS DE JUSTINE - SOLIM	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	477 890 099	70.00	69.51	Globale (IG)
9081097	LYON LA COUR DE L'ORANGERIE - SOLIM	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	488 159 070	20.00	19.86	Mise en équivalence (ME)
9081159	LYON ST PRIEST MOZART	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	498 722 800	100.00	99.30	Globale (IG)
9081227	Villeurbanne Clément	Bld Vivier Merle - 69003 Lyon	504 912 684	100.00	99.30	Globale (IG)
9081305	LYON FEYZIN BEAUREGARD	129 rue Servient - 69326 Lyon	522 460 013	100.00	99.30	Globale (IG)
9081314	LYON BASTIE	129 rue Servient - 69326 Lyon	524 281 607	100.00	99.30	Globale (IG)
9081317	VILLEURBANNE SONGIEU	129 rue Servient - 69326 Lyon	524 278 504	100.00	99.30	Globale (IG)
9081318	LYON VERRIERS	129 rue Servient - 69326 Lyon	528 170 426	100.00	99.30	Globale (IG)
9081382	LYON VILLEURBANNE CYPRIAN	129 rue Servient - 69326 Lyon	531 806 834	80.00	79.44	Globale (IG)
9081401	LYON CONFLUENCE BAYARD	129 rue Servient - 69326 Lyon	532 917 994	100.00	99.30	Globale (IG)
9081408	VILLEURBANNE POUDRETTE	129 rue Servient - 69326 Lyon	533 315 214	100.00	99.30	Globale (IG)
9081411	LYON PREVOST 2	129 rue Servient - 69326 Lyon	413 217 092	100.00	93.34	Globale (IG)
9081474	LYON VOURLES	129 rue Servient - 69326 Lyon	538 192 857	80.00	79.44	Globale (IG)
9081485	VALENCE CHEVANDIER	129 rue Servient - 69326 Lyon	540 097 334	100.00	99.30	Globale (IG)
9081503	VENISSIEUX PAUL BERT	129 rue Servient - 69326 Lyon	754 079 523	100.00	99.30	Globale (IG)
9081511	VILLEURBANNE RUE LEON BLUM	129 rue Servient - 69326 Lyon	791 356 900	100.00	99.30	Globale (IG)
9081512	VILLEFRANCHE - 573 RUE D'ANSE	129 rue Servient - 69326 Lyon	752 993 659	100.00	99.30	Globale (IG)
9081526	FEYZIN ROUTE DE LYON	129 rue Servient - 69326 Lyon	791 273 261	100.00	99.30	Globale (IG)
9081537	VILLEURBANNE MAISONS NEUVES	129 rue Servient - 69326 Lyon	791 229 339	100.00	99.30	Globale (IG)
9081575	LYON ST CYR PERRIN	129 rue Servient - 69326 Lyon	793 282 401	100.00	99.30	Globale (IG)
9081601	ECULLY FORRESTIERE	129 rue Servient - 69326 Lyon	799 962 840	100.00	99.30	Globale (IG)
9081612	ECULLY CHARRIERE BLANCHE	129 rue Servient - 69326 Lyon	798 282 653	100.00	99.30	Globale (IG)
9081630	SAINT FONS GIRARDET	129 rue Servient - 69326 Lyon	800 310 401	100.00	99.30	Globale (IG)
9081720	LYON LA DUCHERE	129 rue Servient - 69326 Lyon	809 402 910	100.00	99.30	Globale (IG)
9091008	NICE MONTEL	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	488 902 693	100.00	99.30	Globale (IG)
9091016	CAILLOLS LA DOMINIQUE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	489 734 210	50.00	49.65	Mise en équivalence (ME)
9091030	MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	491 401 469	100.00	99.30	Globale (IG)
9091058	LA TRINITE MAGISTRE	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	493 594 022	100.00	99.30	Globale (IG)
9091077	SIX FOUR LE BRUSC MADELEINE - SOLIM	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	493 692 891	100.00	99.30	Globale (IG)
9091101	CORNICHE FLEURIE II	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	498 117 936	100.00	99.30	Globale (IG)
9091104	BOUC BEL AIR - LE COUGNAOU	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	520 474 248	100.00	99.30	Globale (IG)
9091145	PERTUIS LES MARTINES (Ex. LA FERTE HAUTE VUE 9021035)	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	492 065 339	100.00	99.30	Globale (IG)

	SCI France					
9091147	VALBONNE VALLAURIS LENTA PITTARI	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	498 589 225	100.00	99.30	Globale (IG)
9091158	MARSEILLE ALLAUCH VILLE	10 Place de la Joliette - 13002 Marseille	498 894 187	100.00	99.30	Globale (IG)
9091233	ST LAURENT DU VAR	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	507 878 858	100.00	99.30	Globale (IG)
9091252	ALLAUCH LES TOURRES	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	520 699 828	100.00	99.30	Globale (IG)
9091254	MARSEILLE LA TIMONE	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	514 106 095	100.00	99.30	Globale (IG)
9091259	MARSEILLE 10EME CHANTE PERDRIX	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	793 067 802	100.00	99.30	Globale (IG)
9091277	25 RUE DE LA PROVIDENCE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	477 679 260	40.00	40.00	Mise en équivalence (ME)
9091278	2 QUAI DES JOUTES - AGDE - LE CAP D'AGDE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	483 712 063	34.00	34.00	Mise en équivalence (ME)
9091279	9 RUE FRANKLIN - SETE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	483 715 264	75.00	75.00	Globale (IG)
9091281	PARC AVENUE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	490 344 124	30.00	30.00	Mise en équivalence (ME)
9091283	12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	494 753 379	40.00	40.00	Mise en équivalence (ME)
9091284	CANAL AIGUES MORTES	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	495 029 563	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
9091285	GRAND LARGE- LA GARNDE MOTTE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	507 671 592	40.00	40.00	Mise en équivalence (ME)
9091287	QUAI DU COMMANDANT MERIC-AGDE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	517 523 627	100.00	100.00	Globale (IG)
9091289	13, AVENUE FRANCOIS DELMAS - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	51 908 358	100.00	100.00	Globale (IG)
9091290	24, BLD D'ORIENT - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	519 084 016	100.00	100.00	Globale (IG)
9091291	369, RUE DE L'AIGUELONGUE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	520 093 980	100.00	100.00	Globale (IG)
9091292	487 RUE DU TRIOLET - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	521 048 264	100.00	100.00	Globale (IG)
9091294	VALLAURIS MANUSCRIT	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	523 631 703	100.00	99.30	Globale (IG)
9091299	MARSEILLE BELLE DE MAI II	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	502 880 586	100.00	99.30	Globale (IG)
9091307	JUAN LES PINS LOUIS GALLET	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	520 595 992	100.00	99.30	Globale (IG)
9091312	CANNES BD DU SOLEIL	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	523 475 325	100.00	99.30	Globale (IG)
9091324	MARSEILLE 9 BD DU CHALET	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	525 008 785	51.00	50.64	Globale (IG)
9091336	FRA ANGELICO LIRONDE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	524 952 421	45.00	45.00	Mise en équivalence (ME)
9091337	VITROLLES L'OLIVERAIE	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	523 911 147	100.00	99.30	Globale (IG)
9091342	PLAN DE CUQUES LES GARDANENS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 782 121	100.00	99.30	Globale (IG)

	SCI France					
9091350	PIOCH DE BOUTONNET	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	538 981 614	100.00	100.00	Globale (IG)
9091360	CLERISSY VILLE	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	530 036 367	100.00	93.34	Globale (IG)
9091361	DOMAINE DE CAUDALIE - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	529 903 304	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
9091362	MARSEILLE CHEMIN DE STE MARTHE	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	529 418 568	100.00	99.30	Globale (IG)
9091367	CANNES MONTFLEURY	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	530 154 319	100.00	99.30	Globale (IG)
9091390	THEROIGNE DE MERICOURT	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	538 518 572	100.00	100.00	Globale (IG)
9091436	SAINT LAURENT DU VAR ST HUBERT	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	791 015 043	100.00	99.30	Globale (IG)
9091466	BOUC BEL AIR III	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	539 355 156	80.00	79.44	Globale (IG)
9091467	BEZIERS BALMAT VACQUERIN	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	538 008 822	100.00	100.00	Globale (IG)
9091469	MARSEILLE 8E - LA SERANE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 570 458	100.00	99.30	Globale (IG)
9091472	HORIZON PROVENCE	6 rue Turcat Méry - 13008 Marseille	753 228 980	42.00	41.70	Mise en équivalence (ME)
9091476	3-4 AV. DU GNRL DE GAULLE	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	537 790 859	51.00	51.00	Globale (IG)
9091488	MARSEILLE 8E POURRIERES	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	788 413 367	100.00	99.30	Globale (IG)
9091490	DES BARONNES - PRADES LE LEZ	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	750 941 528	100.00	99.37	Globale (IG)
9091493	MONTPELLIERET	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	797 912 383	100.00	99.30	Globale (IG)
9091497	MARSEILLE 5E ST PIERRE	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	752 916 544	100.00	99.30	Globale (IG)
9091498	MARSEILLE 13E LES ALVERGNES	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	752 363 036	100.00	99.30	Globale (IG)
9091504	JUAN LES PINS AV DE CANNES	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	752 593 038	100.00	99.30	Globale (IG)
9091514	NICE RUE PUGET	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	802 093 849	100.00	99.30	Globale (IG)
9091534	MARSEILLE 10EME TIMONE II	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 751 821	100.00	99.30	Globale (IG)
9091536	LE CANNET MAURICE JEANPIERRE	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	790 827 885	100.00	99.30	Globale (IG)
9091543	SAINT LAURENT DU VAR LES PUGETS	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	794 775 049	100.00	99.30	Globale (IG)
9091553	LE CANNET PAUL DOUMER	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	794 797 241	100.00	99.30	Globale (IG)
9091561	ANTIBES CHEMIN DE TANIT	1 terrasse Bellini - 92219 Paris la Défense Cedex	792 485 682	49.00	48.70	Mise en équivalence (ME)
9091567	VILLEFRANCHE AVENUE ALBERT 1ER	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	792 652 851	100.00	99.30	Globale (IG)
9091592	SAINT LAURENT DU VAR - PLATEAUX FLEURIS	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	798 170 486	100.00	99.30	Globale (IG)
9091595	RUE LEONARD DE VINCI MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	798 710 349	100.00	99.30	Globale (IG)
9091596	MARSEILLE 16EME L'ESTAQUE	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	797 454 378	100.00	99.30	Globale (IG)

	SCI France					
9091597	RUE BERNARD BLIER MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	801 778 879	100.00	99.30	Globale (IG)
9091600	MARSEILLE 9EME CHALET	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	800 114 399	100.00	99.30	Globale (IG)
9091605	TOULOUSE IMPASSE CURIE	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	801 452 756	100.00	99.30	Globale (IG)
9091606	TOULOUSE RUE DU BON VOISIN	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	803 637 867	100.00	99.30	Globale (IG)
9091608	MARSEILLE 11EME - ST LOUP	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	799 479 704	100.00	99.30	Globale (IG)
9091609	TOULOUSE - CHEMIN DE NIBOUL	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	804 247 245	100.00	99.07	Globale (IG)
9091613	LE CANNET VILLAMONT	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	798 594 677	100.00	99.30	Globale (IG)
9091616	MARSEILLE 8EME MARTINY	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	801 133 844	100.00	99.30	Globale (IG)
9091619	MOUGINS ST BASILE	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	801 488 362	100.00	99.30	Globale (IG)
9091620	MARTIGUES CARRO	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	800 414 955	100.00	99.30	Globale (IG)
9091625	MARSEILLE 13EME BD BARRY	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	799 451 703	100.00	99.30	Globale (IG)
9091631	RUE DE LA GARDIOLE - CARNON	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	804 572 634	100.00	99.30	Globale (IG)
9091632	CANNES LA BOCCA - AVENUE MICHEL JOURDAN	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	804 470 326	100.00	99.30	Globale (IG)
9091638	CAGNES AVENUE DE GRASSE	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	801 488 529	100.00	99.30	Globale (IG)
9091640	MARSEILLE 10EME MIREILLE LAUZE	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	800 955 130	100.00	99.30	Globale (IG)
9091644	PRADO LOUVAIN	8/14 allée Cervantès parc du Roy d'Espagne - 13009 - Marseille		50	49.65	Mise en équivalence (ME)
9091650	ISTRES FELIX GOUIN	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	801 353 491	100.00	99.30	Globale (IG)
9091651	TOURNEFEUILLE - 159 AVENUE DU MARQUISAT	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	805 267 945	100.00	99.30	Globale (IG)
9091655	CHEMIN DE HEREDIA	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	801 346 297	100.00	99.30	Globale (IG)
9091657	OPIO - ROUTE DE CANNES	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	808 011 506	100.00	99.30	Globale (IG)
9091659	CHATEAUNEUF CHEMIN DE VENCE	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	803 392 232	100.00	99.30	Globale (IG)
9091661	AVENUE DU PÈRE SOULAS - MONTPELLIER	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	808 077 267	100.00	99.30	Globale (IG)
9091665	COLOMIERS - CHEMIN DES MAROTS	4 Allée Paul Sabatier - 31000 Toulouse	804 106 979	100.00	99.30	Globale (IG)
9091684	SALAISON CASTELNAU-LE-LEZ	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	808 076 921	100.00	99.30	Globale (IG)
9091686	ARISTIDE BRIAND CASTELNAU-LE-LEZ	1227 avenue du Mondial 98 - 34000 Montpellier	808 077 440	100.00	99.30	Globale (IG)
9091688	CANNES - AVENUE LOUIS GROSSO	950 Avenue de Roumanille - 06410 BIOT	804 497 204	100.00	99.30	Globale (IG)
9091690	VILLENEUVE-LES-AVIGNON PRIEURE	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	804 624 583	100.00	99.30	Globale (IG)
9091694	MARSEILLE - SAINT ANGE	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	808 887 533	100.00	99.30	Globale (IG)
9091696	PELISSANNE VILLAGE	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	804 637 973	100.00	99.30	Globale (IG)
9091713	MARSEILLE 9EME - CHEMIN JOSEPH AIGUIER	1 rue Albert Cohen - 13322 Marseille Cedex 16	808 887 582	100.00	99.30	Globale (IG)

	SCI France					
ARCHE	TERASSE DE L'ARCHE 19	152 boulevard Haussmann - 75008 Paris	NC	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
BAILLYEUROPE	LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE Bailly103 - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	481 535 862	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME)
BAILLYVILLAS	LES VILLAS DE BAILLY Romainvilliers - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	452 835 150	100.00	100.00	Globale (IG)
BARBUSSE	BARBUSSE MONTCONSEIL Villepinte - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	447 530 858	100.00	100.00	Globale (IG)
BLGPART	BOULOGNE PARTICIPATIONS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	NC	99.99	99.99	Globale (IG)
BOISARCY	LES VILLAS DE BOIS D'ARCY - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	494 206 337	100.00	100.00	Globale (IG)
BOISVALLEES	BOIS DES VALLEES - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	409 803 509	49.00	49.00	Mise en équivalence (ME)
CESSONPLAINE	CESSON LA PLAINE - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	488 939 315	100.00	100.00	Globale (IG)
CESSONVILLAS	LES VILLAS DE CESSON - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	480 990 670	100.00	100.00	Globale (IG)
CHAPTAL2	CHAPTAL IG	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	503 314 262	75.00	74.68	Globale (IG)
DOMEPASTEUR	DOME PASTEUR - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	419 711 056	49.00	49.00	Mise en équivalence (ME)
DOMERUEIL	DOME RIVES DE RUEIL- CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	449 160 324	49.00	49.00	Mise en équivalence (ME)
DOMESEINE	DOME RUE DE SEINE- CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	492 029 590	49.00	49.00	Mise en équivalence (ME)
DOMEVAUGIRAR	DOME CLOS DES VAUGIRARDS - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	477 767 966	49.00	49.00	Mise en équivalence (ME)
FONTAINE	FONTAINE DE L'ARCHE - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	422 517 961	24.01	24.01	Mise en équivalence (ME)
FREPILLON	LES VILLAS DE FREPILLON - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	493 943 914	100.00	100.00	Globale (IG)
GEODE	JARDINS DE LA GEODE- CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	490 616 596	42.00	42.00	Mise en équivalence (ME)
LISSES	VILLAS DE LISSES - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	481 047 405	100.00	100.00	Globale (IG)
MARNELAGNY	TERRASSE MARNE LAGNY - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	493 820 617	42.00	42.00	Mise en équivalence (ME)
MASSYPARC	MASSY PARC - CFH	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	491 418 729	100.00	100.00	Globale (IG)

	Autres sociétés France					
N°	**NOM SOCIETE**	**SIEGE**	**N° SIREN**	**Contrôle Groupe**	**Intérêts Groupe**	**Méthode Conso**
APEX	APEX	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	328 835 889	100.00	100.00	Globale (IG)
CHATENAY	CHATENAY	54 rue de paradis - 75010 PARIS	428 810 949	100.00	93.34	Globale (IG)
CHATENAYEPP	CHATENAY EPP	54 rue de paradis - 75010 PARIS	428 189 526	100.00	93.34	Globale (IG)
9011370	MOMA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 579 640	100.00	99.30	Globale (IG)
LNCE	LNC ENTREPRISE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	532 987 526	100.00	100.00	Globale (IG)

	Sociétés étrangères					
N°	**NOM SOCIETE**	**SIEGE**	**N° SIREN**	**Contrôle Groupe**	**Intérêts Groupe**	**Méthode Conso**
1ERBERLIN	PREMIER CB2 BERLIN	Alte JakobstraBe 76 10179 Berlin		100.00	99.37	Globale (IG)
1ERFRANKFURT	PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt		100.00	100.00	Globale (IG)
	PREMIER MAINZER LANDSTRASSE	*Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt*		*100.00*	*100.00*	*Globale (IG)*
	PREMIER LAHNSTRASSE	*Lyoner Strabe 14 60528 Francfurt*		*100.00*	*100.00*	*Globale (IG)*
1ERINDO	PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		99.00	99.00	Globale (IG)
	- FOUNTAINE BLEAU GOLF RESIDENCE			*50.00*	*50.00*	*Mise en équivalence (ME)*
	- CENTRAL PARK			*100.00*	*100.00*	*Mise en équivalence (ME)*
	- KAYU PUTIH RESIDENCE			*50.00*	*50.00*	*Mise en équivalence (ME)*
	- LA VANOISE VILLAGE			*50.00*	*50.00*	*Mise en équivalence (ME)*
	- PREMIER RESIDENCE			*50.00*	*50.00*	*Mise en équivalence (ME)*
	- PINANG RANTI MANSIONS			*50.00*	*50.00*	*Mise en équivalence (ME)*
	- LES BELLES MAISONS			*50.00*	*50.00*	*Mise en équivalence (ME)*
1ERPORT	PREMIER PORTUGAL	Av. de la República. 9-9 1020185 Lisbonne		99.99	99.99	Globale (IG)
1ERESPANA	PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1e-2e 08006 Barcelona		99.90	99.90	Globale (IG)
	DESARROLLOS IMMOBILARIA MORALEJA			*50.00*	*50.00*	*Globale (IG)*
CONCEPTBAU	CONCEPT BAU MUNICH	Isartorplatz 80331 Munich		100.00	99.30	Globale (IG)
	- ISARGARTEN KG			*33.33*	*33.00*	*Mise en équivalence (ME)*
	- ISARGARTEN GMBH			*33.33*	*33.00*	*Mise en équivalence (ME)*

	Sociétés étrangères					
	- BLITZ GMBH (LINIENST)			*100.00*	*100.00*	*Globale (IG)*
	- BLITZ GMBH & CO. KG (LINIENST)			*100.00*	*100.00*	*Globale (IG)*
	- VIVICO ISARGARTEN GMBH			*66.67*	*66.67*	*Mise en équivalence (ME)*
	- VIVICO ISARGARTEN KG			*66.67*	*66.67*	*Mise en équivalence (ME)*
	- IKA - FREUDENBERG GMBH & CO.KG			*100.00*	*100.00*	*Globale (IG)*
	- IKA - FREUDENBERG GMBH			*100.00*	*100.00*	*Globale (IG)*
	NYMPHENBURG I & II			*100.00*	*100.00*	*Globale (IG)*
ZAPF2	ZAPF	Nürnberger Strasse 38 95440 Bayreuth		74.17	74.17	Globale (IG)
	- ZAPF FRANCE SARL			*100.00*	*100.00*	*Globale (IG)*
POLSKA	PREMIER POLSKA	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		99.99	99.99	Globale (IG)
LNCUS	*LNC US*			*99.99*	*99.99*	*Mise en équivalence (ME)*

B. Comptes sociaux au 31 décembre 2014

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2104, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire. 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

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans la note « Immobilisations financières » de la partie « Principes et méthodes comptables » de l'annexe, les participations détenues dans les sociétés de capitaux (y compris de droit étranger) sont évaluées sur la base de la quote-part de la situation nette au 31 décembre de l'exercice clos et des perspectives de rentabilité ou de vente. Une provision pour dépréciation est constituée, si nécessaire, à concurrence de la différence entre la quote-part de la situation nette incluant les perspectives de rentabilité et la valeur brute comptable de la participation. Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis et des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons revu l'application de cette méthodologie et vérifié les calculs de détermination des provisions.

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 directoire 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 ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Courbevoie et Paris, le 31 mars 2015

Les commissaires aux comptes,

Mazars
Odile COULAUD

BDO France - Léger & Associés
Caroline ALLOUET

BILAN ACTIF

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2014	Net (N-1) 31/12/2013
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement	372 645		372 645	447 294
Concession, brevets et droits similaires	42 463	42 463	0	0
Fonds commercial	452 449	452 449		
Autres immobilisations incorporelles	615 227	602 217	13 011	19 027
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	**1 482 784**	**1 097 129**	**385 655**	**466 321**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	33 227	9 677	23 550	25 211
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	4 411 302	1 948 025	2 463 277	2 596 159
Immobilisations en cours	132 073		132 073	
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	**4 576 602**	**1 957 702**	**2 618 900**	**2 621 370**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	103 897 825	11 973 544	91 924 281	85 924 563
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	20 995 603	1 256 413	19 739 190	20 331 947
Autres immobilisations financières	112 092		112 092	326 930
TOTAL immobilisations financières :	**125 005 520**	**13 229 957**	**111 775 564**	**106 583 439**
ACTIF IMMOBILISÉ	**131 064 907**	**16 284 788**	**114 780 119**	**109 671 131**
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	69 235		69 235	46 847
Créances clients et comptes rattachés	11 003 110		11 003 110	7 701 377
Autres créances	110 987 500	30 750 026	80 237 474	49 548 175
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	**122 059 846**	**30 750 026**	**91 309 820**	**57 296 399**
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	2 554 768		2 554 768	6 040 479
Disponibilités	61 552 450		61 552 450	50 160 854
Charges constatées d'avance	1 006 057		1 006 057	565 710
TOTAL disponibilités et divers :	**65 113 275**		**65 113 275**	**56 767 043**
ACTIF CIRCULANT	**187 173 121**	**30 750 026**	**156 423 095**	**114 063 442**
Frais d'émission d'emprunts à étaler	322 627		322 627	
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif	3 204 785		3 204 785	3 074 613
TOTAL GÉNÉRAL	**321 765 440**	**47 034 814**	**274 730 626**	**226 809 186**

BILAN PASSIF

RUBRIQUES			Net (N) 31/12/2014	Net (N-1) 31/12/2013
SITUATION NETTE				
Capital social ou individuel	dont versé	16 039 755	16 039 755	16 039 755
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			81 285 595	81 285 595
Écarts de réévaluation	dont écart d'équivalence			
Réserve légale			1 603 976	1 524 235
Réserves statutaires ou contractuelles			24 314	24 314
Réserves réglementées				
Autres réserves			59 449 734	52 974 617
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice			25 779 088	16 170 810
		TOTAL situation nette :	**184 182 461**	**168 019 327**
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			717 143	717 143
		CAPITAUX PROPRES	**184 899 604**	**168 736 469**
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
		AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques			5 206 946	5 370 627
Provisions pour charges			2 276 990	2 724 402
		PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**7 483 936**	**8 095 029**
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires			30 258 360	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			96 080	171 443
Emprunts et dettes financières divers			38 286 049	28 576 479
		TOTAL dettes financières :	**68 640 488**	**28 747 922**
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS				
DETTES DIVERSES				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			1 489 552	3 116 000
Dettes fiscales et sociales			10 801 316	16 722 836
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			100	595 000
Autres dettes			1 242 220	788 150
		TOTAL dettes diverses :	**13 533 189**	**21 221 985**
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE			173 410	7 780
		DETTES	**82 347 087**	**49 977 687**
Ecarts de conversion passif				
		TOTAL GÉNÉRAL	**274 730 626**	**226 809 186**

COMPTE DE RESULTAT

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2014	Net (N-1) 31/12/2013
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	32 269 022		32 269 022	29 741 622
Chiffres d'affaires nets	**32 269 022**		**32 269 022**	**29 741 622**
Production stockée				(880)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			1 859 506	1 028 180
Autres produits			534 852	360 219
PRODUITS D'EXPLOITATION			**34 663 381**	**31 129 141**
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnement				
Variation de stock [matières premières et approvisionnement]				
Autres achats et charges externes			10 770 281	10 810 952
TOTAL charges externes :			**10 770 281**	**10 810 952**
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			1 107 312	1 142 615
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			19 583 274	17 871 699
Charges sociales			8 104 704	7 896 809
TOTAL charges de personnel :			**27 687 977**	**25 768 509**
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			621 806	443 998
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges			1 124 975	2 079 674
TOTAL dotations d'exploitation :			**1 746 781**	**2 523 671**
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			154 426	108 425
CHARGES D'EXPLOITATION			**41 466 778**	**40 354 171**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			**(6 803 398)**	**(9 225 030)**

COMPTE DE RESULTAT

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2014	Net (N-1) 31/12/2013
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**(6 803 398)**	**(9 225 030)**
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	27 106 241	30 311 573
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	168	2 343
Autres intérêts et produits assimilés	1 420 882	1 572 183
Reprises sur provisions et transferts de charges	19 255 941	4 557 383
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	262 416	393 855
	48 045 647	**36 837 337**
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	13 137 422	14 066 701
Intérêts et charges assimilées	3 401 573	1 540 908
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	16 538 995	**15 607 609**
RÉSULTAT FINANCIER	**31 506 652**	**21 229 728**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	**24 703 255**	**12 004 698**
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	33 702	60 744
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	33 702	**60 744**
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	24 251	2 392
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	20 970	23 017
Dotations exceptionelles aux amortissements et provisions		7 000
	45 221	**32 409**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**(11 519)**	**28 335**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	(1 087 353)	(4 137 777)
TOTAL DES PRODUITS	**82 742 730**	**68 027 222**
TOTAL DES CHARGES	**56 963 641**	**51 856 412**
BÉNÉFICE OU PERTE	**25 779 088**	**16 170 810**

1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Pour l'exercice 2014, la société dégage un bénéfice net comptable de 25 779 088.50 €, contre un bénéfice net comptable de 16 170 810.46 €, pour l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires de la société s'élève à 32.2 m€ contre 29.7 m€ en 2013. Il représente pour l'essentiel la facturation des prestations de services à ses filiales en France, notamment les sociétés civiles de construction-vente, et à l'étranger. Comme en 2013 ces honoraires se sont avérés insuffisants pour couvrir les frais de structure de la société, résultant en un résultat d'exploitation négatif de 6.8 m€.

Ainsi, le montant des dividendes perçus s'est élevé à 25.6 m€ contre 27.8 m€ en 2013, essentiellement en provenance de LNC Investissement (19.15 m€) et LNC CFH (3.86 m€).

Au cours de l'exercice 2014, Les Nouveaux Constructeurs SA a versé 9.6 m€ de dividendes à ses actionnaires.

Au 4ème trimestre 2014, LNC a procédé à un placement privé obligataire qui a permis de lever un montant brut de 30m€ pour une période de 5 ans et avec un coupon de 3,98%.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 184.9 m€ à fin 2014 contre 168.7 m€ à fin 2013.

2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 15 octobre 2014 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1er janvier 2013 au 31 décembre 2014.

➢ Immobilisations incorporelles

Les logiciels informatiques acquis sont amortis comptablement sur une période d'un an selon le mode linéaire.

Les dépenses afférentes aux logiciels conçus par l'entreprise sont comptabilisées dans les charges de l'exercice où elles sont engagées.

Les frais de recherche et de développement comprennent principalement les dépenses d'études préliminaires à la constitution des sociétés supports de programmes qui font soit l'objet d'une refacturation à la société support, soit l'objet d'une perte si le projet est abandonné.

➢ Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont amorties selon les règles suivantes :

Agencements et installations	10 ans linéaire
Matériel informatique	3 ans dégressif
Matériel de transport	3 ans linéaire
Matériel de bureau	5 ans linéaire

➢ Immobilisations financières

- La valeur brute des titres de participation des sociétés figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition.

Les participations détenues dans les sociétés de capitaux (y compris de droit étranger) sont évaluées sur la base de la quote-part de situation nette au 31 décembre de l'exercice et des perspectives de rentabilité ou de vente.

Une provision pour dépréciation est constituée si nécessaire, à concurrence de la différence entre la quote-part de situation nette incluant les perspectives de rentabilité et la valeur brute comptable de la participation.

En cas de situation nette négative, il est également procédé à la dépréciation des participations et des créances détenues et le cas échéant à la dotation de provisions pour risques.

- La quote-part de résultat des participations dans les SCI/SNC de construction vente qui correspondent au portage des programmes immobiliers faisant suite à la fusion des sociétés Dominium et Cabrita Promotion en 2012, est appréhendée par LNC SA l'année même de leur réalisation :

- d'une part, du fait de la transparence des sociétés,

- d'autre part, du fait de l'existence d'une clause statutaire de remontée automatique des résultats sous condition résolutoire du vote de l'assemblée générale des associés.

 Depuis 1999, en conformité avec la méthode préférentielle retenue par le CNC, le groupe reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement, cet avancement étant constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature des actes authentiques par les clients.

Le chiffre d'affaires à l'avancement est déterminé à partir du chiffre d'affaires résultant des actes authentiques pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la marge brute prévisionnelle à terminaison du programme immobilier pondéré par l'avancement technique et commercial.

Le résultat de l'année est composé du résultat à l'avancement et des coûts variables de l'exercice.

La marge brute à terminaison est déterminée par différence entre :

- Recettes prévisionnelles de l'opération évaluées en fonction des données actuelles du marché
- Coûts prévisionnels hors coûts variables constatés en charges de période, permettant la réalisation des programmes immobiliers.

Dans le cas où une perte à terminaison serait identifiée sur un programme, elle est intégralement provisionnée dès son identification y compris les frais variables encourus jusqu'à l'achèvement.

La provision pour perte à terminaison ainsi déterminée est ré estimée à la clôture de chaque exercice en fonction de l'évolution du budget de l'opération.

L'avancement technique correspond au prix de revient stocké et engagé hors terrain par rapport au prix de revient budgété hors terrain.

L'avancement commercial correspond au CA résultant des actes authentiques rapporté au CA total budgété.

Frais financiers :

Du fait de l'introduction de l'IAS 23 révisée en 2009, les coûts d'emprunts des opérations pour lesquelles le terrain a été acquis et financé depuis le 1er janvier 2009 sont inclus dans le coût de revient et passés en charge selon la méthode de l'avancement ci-dessus. Pour les opérations antérieures à l'introduction d'IAS 23 R, les coûts d'emprunts sont passés en charge selon la même approche que pour les coûts de structure.

Honoraires commerciaux :

En application du règlement n° 2012-5 du 08 novembre 2012 modifiant l'article 380-1 du règlement CRC n°99-03, les honoraires de commercialisation sont inclus au prix de revient du programme à compter du 01er janvier 2013. Ainsi, le calcul de la marge à l'avancement des programmes inclut dorénavant les honoraires de commercialisation au prix de revient.

Dans la mesure où ce règlement conduit à un changement de méthode, celui-ci a été comptabilisé de manière rétroactive conformément à l'article 130-5 du PCG dans les comptes des SCI.

- Les autres immobilisations financières sont essentiellement composées de prêts, dépôts et cautionnements.

Dans le souci d'une meilleure lisibilité des comptes, nous avons procédé à la compensation des comptes courants d'associés actif et passif par société.

- Disponibilités

Les disponibilités sont principalement constituées de valeurs mobilières de placement qui font l'objet d'une provision éventuelle en cas d'identification d'une moins value latente.

- Créances et dettes libellées en devises étrangères

Elles font l'objet d'une évaluation au cours de clôture avec constatation d'un écart de conversion actif ou passif.

Les écarts de conversion actif font l'objet d'une provision pour risques.

- Provisions pour risques commerciaux et juridiques

Elles sont destinées à couvrir des risques et charges que des évènements survenus ou en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet mais dont la réalisation, l'échéance ou le montant sont incertains.

- Provisions pour indemnités de départ à la retraite

Les engagements du Groupe sont provisionnés et ont été calculés par un expert indépendant en application de la méthode dite rétrospective qui repose sur :

- les droits potentiellement acquis par les salariés en fonction de leur ancienneté effective dans le Groupe,
- une projection des salaires jusqu'à la date de départ à la retraite,
- la prise en compte de taux de rotation du personnel et de tables de mortalité,
- une actualisation des engagements ainsi calculés.

3 COMPENSATION DES COMPTES COURANTS SOCIETES LIEES

Comptes (en euros)		Avant compensation		Après compensation
Créances rattachées à des participations	267	46 526 396	451	45 240 588
Versements à effectuer sur titres de participation non libérés	269			
Dettes rattachées à des participations	458	-1 460 629	451	-174 821
		45 065 767		**45 065 767**

4 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES

4.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

- Le poste « fonds de commerce » d'un montant de 452 449 € correspond :

  - d'une part, à 152 449.02 € pour le fonds de commerce qui a été créé par l'effet de la réévaluation légale de 1976. La réserve de réévaluation qui en est résultée a été incorporée au capital par décision de l'assemblée du 23 mai 1980. Il est totalement amorti depuis plusieurs exercices,
  - d'autre part, à 300 000 € pour le fonds de commerce acquis dans le cadre de l'acquisition des participations dans des SCI du groupe SOLIM.

4 - 2 DETAIL DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

RUBRIQUES ET POSTES (en euros)	IMMOBILISATIONS					AMORTISSEMENTS / PROVISIONS				
	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice	Début de l'exercice	Augmentations		Diminutions	Fin de l'exercice
		Fusion	Acquisitions				Fusion	Dotations		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES										
Frais de prospection d'opérations immobilières (a)	447 294	0	1 232 971	1 307 620	372 645	0	0	0	0	0
Concessions et brevets	42 463	0	0	0	42 463	42 463	0	0	0	42 463
Fonds Commercial	452 449	0	0	0	452 449	452 449	0	0	0	452 449
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	769 524	0	13 295	167 592	615 227	750 497		19 311	167 592	602 217
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Participation à un fonds d'entreprise	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1 711 731	0	1 246 266	1 475 212	1 482 784	1 245 409	0	19 311	167 592	1 097 129
IMMOBILISATIONS CORPORELLES										
Terrains	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constructions	33 227	0	0	0	33 227	8 016	0	1 661	0	9 677
Matériel informatique	1 202 131	0	57 270	53 162	1 206 239	822 532	0	257 523	52 981	1 027 074
Installations et Aménagements généraux	2 199 851	0	393 593	0	2 593 443	382 904	0	244 081	0	626 985
Matériel de transport	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Matériel et mobilier de bureau	603 192	0	8 428	0	611 620	208 577	0	85 388		293 965
Autres mobiliers de bureau	12 000		0	12 000	0	7 000	0	0	7 000	0
Immobilisations corporelles en cours	0	0	132 073		132 073	0	0	0	0	0
TOTAL	4 050 400	0	591 364	65 162	4 576 602	1 429 030	0	588 653	59 981	1 957 702
IMMOBILISATIONS FINANCIERES										
Participations	102 749 220	0	1 150 607	2 002	103 897 825	16 824 657	0	174 121	5 025 234	11 973 544
Autres titres immobilisés	0	0			0	0	0			0
Prêts et autres immobilisations	29 052 292	0	70 352	8 127 040	20 995 603	8 720 345	0	561 638	8 025 570	1 256 413
Autres immobilisations financières	326 930		4 927	219 764	112 092	0	0		0	0
TOTAL	132 128 441	0	1 225 886	8 348 807	125 005 520	25 545 002	0	735 759	13 050 804	13 229 957
TOTAL GENERAL	137 890 572	0	3 063 516	9 889 181	131 064 907	28 219 441	0	1 343 723	13 278 377	16 284 788

(a) ces montants ne font pas l'objet d'amortissement mais de provisions pour risques et charges pour 181 031 € (cumul)

4.3 ETAT DES CREANCES

(en euros)	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	0	0	0
Prêts & Dépôts nantis	20 995 603	2 082	20 993 522
Autres Immobilisations Financières	112 092	60 154	51 938
Autres créances clients	11 003 110	11 003 110	0
Personnel et comptes rattachées	14 119	14 119	0
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	0	0	
Impôts sur les sociétés	6 230 486	6 230 486	0
Autres impôts et taxes	314 788	314 788	0
Groupes et associés	103 455 971	103 455 971	0
Débiteurs divers	1 041 371	1 041 371	0
Charges constatées d'avance	1 006 057	1 006 057	
TOTAL	144 173 598	123 128 138	21 045 460

4.4 PRODUITS A RECEVOIR ET COMPTES DE REGULARISATION ACTIF (en euros)

*** Produits à recevoir**		**1 696 919**
Liés à la négociation bancaire	186 207	
Intérêts à recevoir	1 229 084	
Créances clients	102 516	
Produits divers à recevoir	179 111	
Dividendes Groupe	0	
*** Comptes de régularisation actif**		**4 210 842**
- Charges constatées d'avance	1 006 057	
- Frais d'émission d'empruns à étaler	322 627	
- Ecart de conversion actif 1er Indonésia	2 393 098	
- Ecart de conversion actif 1er Polska	811 687	

4.5 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

NATURE (en euros)	Valeur brute 31-déc-13	Provision 31-déc-13	Valeur nette 31-déc-13	Valeur brute 31-déc-14	Provision 31-déc-14	Valeur nette 31-déc-14	Valeur vénale 31-déc-14
Actions	0	0	0	0	0	0	0
Obligations	0	0	0	0	0	0	0
Fonds Communs de Placement	6 040 479	0	6 040 479	2 554 768	0	2 554 768	2 555 122
Bons de souscription							
Sicav	0	0	0	0	0	0	0
Certificats de dépôt	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	6 040 479	0	6 040 479	2 554 768	0	2 554 768	2 555 122

4.6 ETAT DES DETTES

(en euros)	Montant brut	Moins d'un an	Entre un an et cinq ans	Plus de cinq ans
Emprunts obligataires	30 258 360	258 360	30 000 000	
Emprunts et dettes auprés des établissements de crédit	96 080	96 080		
Emprunts et dettes financières divers	145 937	145 937		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 489 552	1 489 552		
Dettes fiscales et sociales	10 801 316	10 801 316		
Dettes sur immobilisations	100	100		
Groupe et associés	38 383 951	38 383 951		
Autres dettes	998 381	998 381		
Produits constatés d'avance	173 410	173 410		
TOTAL	82 347 087	52 347 087	30 000 000	0

4.7 CHARGES A PAYER ET COMPTES DE REGULARISATION PASSIF (en euros)

* Charges à payer		**7 270 630**
- sur emprunts	258 360	
- sur dettes financières	4 000	
- sur dettes fournisseurs et comptes rattachés	750 618	
- sur dettes fiscales et sociales	6 207 652	
- diverses	50 000	
* Comptes de régularisation passif		**173 410**
- Produits constatés d'avance	173 410	
- Ecart de conversion passif	0	

4.8 ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)	Capitaux propres au 31/12/13 avant affectat° rés.	Affectation résultat	Distribution	Augmentation de capital	Affectations diverses	Capitaux propres au 31/12/2014
Capital social (1)	16 039 755					16 039 755
Prime d'emission, de fusion	81 285 595					81 285 595
Réserve légale	1 524 235	79 740				1 603 976
Réserve Pl. d'attribution act° gratuites	0					0
Réserves règlementées	717 143					717 143
Réserve ordinaire	24 314					24 314
Réserve falcultative	0					0
Autres réserves	52 974 617	6 475 116				59 449 734
Report à nouveau créditeur	0	0				0
Résultat 2013	16 170 810	-6 554 856	-9 615 954			0
Résultat 2014 avant affectation		25 779 089				25 779 089
	168 736 469	25 779 089	-9 615 954	0	0	184 899 604

(1) : Composition du capital social 16 039 755
Valeur nominale 1 €/action

4.9 TABLEAU DES PROVISIONS

LIBELLE	Provision au 01/01/2014	DOTATION	REPRISE (provision utilisée)	REPRISE (provision non utilisée)	Provision au 31/12/2014
TOTAL DES PROVISIONS	*58 568 661.13*	*14 262 397*	*11 418 308*	*9 231 688.85*	*52 181 061*
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES	*717 142.65*	*0*	*0*	*0.00*	*717 143*
Amortissements dérogatoires	*717 142.65*	*0*	*0*	*0.00*	*717 143*
TOTAL PROVISIONS RISQUES & CHARGES	*8 095 029.46*	*4 491 719*	*1 044 718*	*4 058 094.55*	*7 483 936*
1) Provisions pour litiges	*0.00*	*0*	*0*	*0.00*	*0*
2) Provisions pour garanties données aux clients	*689 031.00*	*33 000*	*53 450*	*292 118.00*	*376 463*
3) Provisions pour pertes de change	*3 074 613.00*	*3 204 785*	*0*	*3 074 613.00*	*3 204 785*
4) Provisions pour pensions & obligations similaires	*1 306 906.00*	*0*	*0*	*159 714.00*	*1 147 192*
5) Autres provisions pour risques & charges	*3 024 479.46*	*1 253 934.06*	*991 268.20*	*531 649.55*	*2 755 495.77*
a. Autres provisions d'exploitation	*2 179 709.10*	*1 091 975*	*924 274*	*2 000.00*	*2 345 411*
b. Autres provisions financières	*844 770.36*	*161 959*	*66 995*	*529 649.55*	*410 085*
c. Autres provisions exceptionnelles	*0.00*	*0*	*0*	*0.00*	*0*
TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION	*49 756 489.02*	*9 770 678*	*10 373 590*	*5 173 594.30*	*43 979 983*
1) Provisions pour dépréciation des titres de participation	*16 824 657.02*	*174 121*	*2*	*5 025 232.30*	*11 973 544*
2) Provisions pour dépréciation des créances rattachées	*24 211 487.00*	*9 034 919*	*2 348 018*	*148 362.00*	*30 750 026*
3) Provisions pour dépréciation des prêts	*8 720 345.00*	*561 638*	*8 025 570*	*0.00*	*1 256 413*
4) Provisions pour dépréciation des autres immobilisations finan	*0.00*	*0*	*0*	*0.00*	*0*
5) Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	*0.00*	*0*	*0*	*0.00*	*0*
6) Provisions pour dépréciation des VMP	*0.00*	*0*	*0*	*0.00*	*0*
Total Exploitation	*4 175 646*	*1 124 975*	*977 724*	*453 832*	*3 869 066*
Total Financier	*53 675 872*	*13 137 422*	*10 440 585*	*8 777 857*	*47 594 853*
Total Exceptionnel	*717 143*	*0*	*0*	*0*	*717 143*

4.10 SITUATION FISCALE LATENTE

(en euros)	Base	Décalage temporaire d'imposition	Taux	Situation de l' impôt latent
Réserve spéciale des plus-values à long terme taxable en cas de distribution (taxation complémentaire)		taux de taxation d'origine	15.00% 19.00% 18.00%	
ASSIETTE IMPOSABLE AU TAUX DES PLUS ET MOINS-VALUES A LONG TERME				
- Moins-value nette à long terme reportable			18.00% et 19.00 %	
ASSIETTE IMPOSABLE AU TAUX DE DROIT COMMUN				
- Charges à payer non encore déductibles (Organic)	51 771	17 257	33.33%	17 257
- Provisions pour risques non déduites fiscalement	2 136 437	712 146	33.33%	712 146
TOTAL	2 188 208	729 403		

* Compte tenu du caractère conditionnel de la contribution sociale de 3.30 %,
le calcul de la situation fiscale latente a été maintenu au taux de 33,33 %.

* LNC SA se trouve en situation fiscale latente active, l'impôt correspondant s'élèvant à 729 403 €
Conformément aux principes énoncés précédemment, ceci conduit à ne pas constater
dans les comptes 2014 le produit qui en résulte.

* Recapitulatif des sociétés composant le périmètre d'intégration fiscale :
- Les Nouveaux Constructeurs SA - tête du groupe fiscal
- Les Nouveaux Constructeurs Investissement SA
- Apex SARL
- MOMA
- Premier LNC SCS
- SCI Montévrain Bureaux
- SCI Meaux AFL Chenonceaux
- CFH
- SCI Chanteloup Marottes
- LNC Entreprise
- SCI Clichy rue Anatole France
- SCI Villeurbanne Poudrette
- SCI Chartres Beaulieu
- SCI Béziers Balmat Vacquerin
- SCI St-Ouen L'Aumône Parc Lenôtre
- SCI Bagneux rue des Tertres
- COMEPAR
- NDB

4.11 ETAT DES ENGAGEMENTS HORS BILAN

Nature de l'engagement	Montant de l'engagement en K€ au 31/12/2013	dont aux entreprises liées au 31/12/2013	Montant de l'engagement en K€ au 31/12/2014	dont aux entreprises liées au 31/12/2014
Engagements reçus				
1- Avals et garantis reçus	1 174	0	172	0
Engagements donnés				
2 - Avals, garanties et nantissements de titres donnés dans le cadre des opérations de construction vente	15 082	9 582	14 037	8 537
3 - Avals et garanties donnés au titre des filiales étrangères	8 696	8 696	13 467	13 467
4 - Autres avals et garanties	234		134	
5 - Garanties du paiement des indemnités d'immobilisation consenties aux termes de promesses unilatérales de vente, la société restant solidaire de ses filiales substituées	150	0	0	0
6 - Engagement de rachat d'actions	0	0	0	0
7 - Engagements illimités et solidaires en qualité d'associé de SNC	152	152	152	152
8 - Loyers non échus	15 930	0	13 941	0
Total	40 245	18 430	41 731	22 156
Engagements réciproques				
9 - Prix d'acquisition de terrains aux termes de promesses synallagmatiques de vente, la société restant garante solidaire de ses filiales substituées	12 247		0	
10 - *Dettes garanties par des sûretés* :	Montant des sûretés en K€			
- Emprunt auprès d'établissement de crédit :				
Nantissement d'espèces	0		0	
Cessions de créance	0		0	
Nantissement de titres	0		0	

Autres informations

11 - Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente tant en France qu'à l'étranger la société est amenée à prendre l' engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations et/ou de garder le contrôle des sociétés d'opération

12 - Dans le cadre du financement des opérations réalisées par ses filiales étrangères, la société est amenée à subordonner le remboursement des créances en comptes-courant qu'elle détient contre ses filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers.

LNC SA est amenée à consentir des abandons de créances en compte courant au profit de ses filiales étrangères, de manière à rétablir leur situation nette. Ces abandons peuvent être assortis à des clauses de retour à meilleure fortune.

13 - Suite à l'acquisition par Premier Investissement des titres détenus par ELQ dans le capital de la société Zapf, et au rachat par LNCSA des intérêts de DBL dans cette même société, Premier Investissement est engagée vis-à-vis de LNC SA à lui reverser 85 % de la plus-value qu'elle pourrait retirer de la vente de ces titres pendant une période de 10 ans.

14 - LNC SA est amenée à confirmer le maintien de sa convention de trésorerie avec ses filiales étrangères.

4.12 ENTREPRISES LIEES

	TOTAL BRUT (en euros)	DONT ENTREPRISES LIEES (en euros)
- Titres de participation et autres titres immobilisés	103 897 825	103 897 437
- Prêts	20 995 603	20 229 084
- Avances & acomptes versés sur commandes	69 235	0
- Créances clients & comptes rattachés	11 003 110	10 914 662
- Autres Créances	110 987 500	103 455 971
- Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit	145 937	0
- Emprunts & dettes financières divers	38 286 049	38 204 975
- Dettes fournisseurs & comptes rattachés	1 489 552	0
- Autres Dettes	1 242 220	1 175 771
- Charges financières (yc dotations provisions)	16 538 995	15 501 388
- Produits financiers (yc reprises provisions)	48 045 647	47 263 145

4.13 PARTIES LIEES

4.13.1 Mandataires sociaux

31.12.2014 en Euros Mandataires sociaux	Salaires bruts *		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie
	Fixe	Variable				
Directoire						
Fabrice DESREZ	286 000	289 182			4 044	
Jean TAVERNIER	184 600	134 928			3 049	
Moïse MITTERRAND	289 250	254 198			3 546	
Ronan ARZEL	201 500	160 064				
Paul-Antoine LECOCQ	165 750	144 570				
Conseil de surveillance						
Olivier MITTERRAND	138 200		7 500	2 000		
Philippe POINDRON			11 000	12 000		
Louis-David MITTERRAND			4 000	4 000		
Pierre FERAUD			4 000			
Henri GUITELMACHER			4 000	4 000		
Gérard MARGIOCCHI			10 000	6 500		
Michèle WILS			4 000	4 000		
Patrick BERTIN			10 000			
Marie MITTERRAND/Premier Investissement			6 000	653 947		
Geneviève VAUDELIN-MARTIN			6 000	71 447		
Extourne provision au titre de l'exercice 2013			-66 500	-35 000		
Provisions au titres de l'exercice 2014			50 000	32 500		
TOTAL	**1 265 300**	**982 942**	**50 000**	**755 394**	**10 639**	**0**

* perçus directement ou indirectement via Premier Investissement ou LNC Entreprise

4.13.2 Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées	31.12.2014
Placements de trésorerie	0
Bail de sous-location	-45 637
Contrat de prestations de services	-15 000
Convention de management	653 947
Montant des transactions nettes (1)	6 686 866
Total	**7 280 176**

(1) dividendes versés à la société mère

4.13.3 Autres dirigeants

Relations avec les parties liées	31.12.2014
Placements de trésorerie	0
Convention de prestation de services	-3 000
Montant des transactions nettes	0
Total	**-3 000**

4.13.4 Autres filiales directes ou indirectes (non détenues à 100%)

Relations avec les parties liées	31.12.2014
Placements de trésorerie nets	-33 576 499
Apport en compte courant	
Prêts	19 000 000
Total	**-52 576 499**
Contrat prestations de services	200 000
Produits financiers	20 133 160
Charges financières	28 026
Total	**20 305 134**

4.14 EFFECTIF

Effectif à la clôture :	222	cadres :	152	Hommes :	121
		non cadres :	70	Femmes :	101
Effectif moyen :	224.25				

4.15 INDEMNITES DEPART RETRAITE

Le montant des engagements de l'entreprise en matière d'indemnités de départ à la retraite sur la base de la convention FPC (Fédération des Promoteurs Constructeurs) et calculé par un actuaire, s'élève au 31 décembre à 1 147 192€, charges sociales comprises.

Les principales hypothèses actuarielles retenues à fin décembre 2014 étaient les suivantes :

31/12/2014	
Taux d'actualisation	1,50%
Table de mortalité	TF-TH 00 02
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés
Age de départ à la retraite	67 ans
Taux de projection des salair	3,00%
Taux de charges sociales	45,00%
Turn over	18,8% jusqu'à 55 ans puis 0%

4.16 REMUNERATION ALLOUEES AU COURS DE L'EXERCICE AUX ORGANES DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION

- Organes de surveillance : L'assemblée générale du 20 mai 2008 a alloué une somme de 200 000 € à titre de jetons de présence et ce, pour chacun des exercices suivants jusqu'à décision nouvelle de l'Assemblée Générale.

- Organes de direction : Cette information, au demeurant non significative pour la compréhension des comptes, n'est pas fournie car elle conduirait indirectement à indiquer des rémunérations individuelles.

4.17 CONSOLIDATION

La Société Les Nouveaux Constructeurs SA est la société mère du Groupe Les Nouveaux Constructeurs qui publie des comptes consolidés.

4.18 FAITS POSTERIEURS

Néant

4.19 COMPTE DE RESULTAT

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires correspond principalement :
- à la facturation des honoraires de prestations de services (gestion, commercial, technique) auprès des sociétés supports de programme, filiales de Les Nouveaux Constructeurs Investissement.

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Ils sont principalement composés de reprises de provisions pour risque juridique et de transferts de charges dont 336 k€ correspondant aux frais de l'émission de l'emprunt obligataire, charges à répartir sur 5 ans.

RESULTAT FINANCIER

cf. ci-dessous tableau récapitulatif

(en euros)	Charges financières	Produits financiers
Intérêts bancaires & assimilés	493 207 (1)	169 602
Intérêts sur C/C de placements de trésorerie	53 463	
Résultats de participation (yc dividendes)	59 700	27 106 241
Intérêts de portage		
Projets abandonnés	374 442	
Autres charges financières liées à des participations	2 420 762	
Revenus sur valeurs mobilières de placement		262 416
Revenus des prêts		1 251 448
Gains/pertes de change		
Transfert de charges financières		37 500
Dépréciation des titres de participation	174 121	5 025 234
Dépréciation des comptes courants et prêts	9 596 557 (2)	10 521 950 (2)
Dépréciation des écarts de conversion actifs	3 204 785	3 074 613
Provisions des autres risques financiers	161 959	596 644
	16 538 995	48 045 647

(1) : dont :
- 234.7 k€ charges financières SVAP (échéance 25 juin 2014)
- dont 258.3 k€ charges financières sur emprunt obligataire émis le 14 octobre 2014

(2) : Dont Zapf provisions nettes 1 536 k€

RESULTAT EXCEPTIONNEL

cf. ci-dessous tableau récapitulatif

(en euros)	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
Cession Immobilisations corporelles et financières	5 183	5 367
Rappels d'impôts	24 251	
Amortissement dérogatoire		
Dotations exceptionnelles s/ immobilisations corporelles		
Provisions pour risques exceptionnels		
Malis/bonis provenant du rachat des actions propres	15 787	28 335
	45 221	33 702

IMPOT SUR LES BENEFICES

Le résultat du groupe fiscal d'un montant de 23 702 316 € a conduit à constater dans les comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs SA un produit d'intégration fiscale d'un montant de 1 346 498 € ainsi qu'un impôt sur les sociétes pour 7 896 940 €. Un crédit d'impôt d'un montant de 163 694 € a été constaté concernant le Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi.

S.A. LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

5 RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Art. 133, 135 et 148 du décret sur les sociétés commerciales)

NATURE DES INDICATIONS	2010	2011	2012	2013	2014
I- SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE (en euros)					
a) Capital social	14 532 169	15 242 354	15 242 354	16 039 755	16 039 755
b) Nombre d'actions émises	14 532 169	15 242 354	15 242 354	16 039 755	16 039 755
c) Montant des obligations convertibles en actions	0	0	0	0	0
d) Nombre d'obligations convertibles	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
II- RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTUEES (en euros)					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	26 426 230	28 586 050	31 555 061	29 741 622	32 269 022
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	12 753 695	15 585 030	28 496 302	23 752 581	18 925 941
c) Impôts sur les bénéfices	(1 644 769)	1 101 684	(6 939 682)	(4 137 777)	(1 087 353)
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	18 447 169	21 174 318	27 801 694	16 170 810	25 779 089
e) Montant des bénéfices distribués	7 616 777	7 610 619	9 135 967	9 615 954	
III- RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION (en euros)					
a) Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	0.99	0.95	2.32	1.74	1.25
b) Résultat après impôts, amortissements et provisions	1.27	1.39	1.82	1.01	1.61
c) Dividende versé à chaque action au titre de l'année	0.50	0.50	0.60	0.60	
IV- PERSONNEL					
a) Nombre de salariés (effectif moyen)	167	173	243	227	224
b) Montant de la masse salariale	14 328 405	14 405 880	17 047 082	17 871 699	19 583 274
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc...)	6 276 235	6 044 727	7 325 953	7 896 809	8 104 704

6 FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS	FORME	capital devise du pays	capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice devise du pays	quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres Brute EUR	Valeur comptable des titres Nette EUR	prêts et avances consentis EUR	Cautions et avals donnés EUR	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé EUR	Résultat dernier exercice clos EUR	Dividendes encaissés au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation prêts et créances EUR	Provisions pour risques EUR
1-FILIALES ETRANGERES													
- Détenues à plus de 50%													
LNC US 2280 Wardlow Circle, Suite 250 CORONA 91720 - 2871 ETATS-UNIS	INC	$ 10 000	$ -	99.00	10 949	10 949	-	-	-	-	-	-	-
PREMIER ESPANA C/BALMES, 150, 1° - 2° 08006 BARCELONE	S.A	472 266	6 181 963	100.00	7 407 695	7 407 695	8 645 438	-	54 126 231	5 423 257	-	-	-
PREMIER INDONESIA MidPlaza 1, 19th Floor Jalan Jendral Sudirman, Kav. N° 10-11 JAKARTA 10220 INDONESIA	PT	IRP 2 758 900 000	RP (6 966 301 383)	99.00	353 721	0	442 533	-	-	-	-	355 912	2 393 098
PREMIER PORTUGAL Rue Filipe Folque, n°40, 5° 1050 LISBONNE	LDA	1 000 000	(2 615 111)	99.99	1 037 130	0	4 762 987	-	-	-	-	4 762 987	-
PREMIER DEUTSCHLAND Ludwig-Ganghoferstaße 7 82031 Grüwald	GmlbH	25 000	(554 664)	100	54 801	27 801	8 917 304	-	66 943	67 302	-	462 362	-
PREMIER POLSKA Sp. Z o.o. Domaniewska 41 Taurus Blgd 02-675 VARSOVIE Pologne	SP	4 000 000 zł	-(29 966 240) zł	99.99	1 053 691	0	10 235 154	-	-	(92 848)	-	6 168 765	811 687
ZAPF Nürnberger Strasse 38 95440 BAYREUTH Allemagne	GMBH	732 110	242 320	74.07	1 091 301	289 779	39 229 084	-	111 908 229	(1 536 067)	-	20 256 413	-

6 FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS	FORME	capital devise du pays	capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice devise du pays	quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres Brute EUR	Valeur comptable des titres Nette EUR	prêts et avances consentis EUR	Cautions et avals donnés EUR	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé EUR	Résultat dernier exercice clos EUR	Dividendes encaissés au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation prêts et créances EUR	Provisions pour risques EUR
- Détenues entre 10 et 50%													
CONCEPT BAU 2 Engeldamm 64 b 10179 BERLIN	GmbH	**1 000 000**	**49 161**	**10**	**100 000**	**100 000**	-	-	**477 001**	**(41 178)**	-	-	-
TOTAL FILIALES ETRANGERES					**11 109 288**	**7 836 224**	**72 232 499**	**0**	**166 578 404**	**3 820 465**	**0**	**32 006 439**	**3 204 785**
2-FILIALES FRANCAISES													
- Détenues à plus de 50%													
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS INVESTISSEMENT 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	S.A	**16 072 245**	**33 668 393**	**99.30**	**52 844 981**	**52 844 981**	**47 552 839**	-	-	**12 301 724**	**19 150 885**	-	-
CFH 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	SAS	**10 653 600**	**4 490 639**	**100**	**33 688 043**	**24 987 563**	-	-	**4 319 918**	**3 934 099**	**3 860 000**	-	-
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ENTREPRISE 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	SAS	**5 000 000**	**6 898 644**	**100**	**5 000 000**	**5 000 000**	-	-	**1 463 800**	**686 841**	-	-	-
PREMIER LNC 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	S.C.S	**15 245**	**40 297**	**100**	**15 245**	**15 245**	-	-	-	**25 166**	-	-	-
PARANGON 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	S.N.C	**152 449**	-	**100**	**152 449**	**152 449**	**2 461 268**	-	-	**(854)**	-	-	-
LNC APEX 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	S.A.R.L	**15 245**	**76 730**	**100**	**63 956**	**63 956**	-	-	-	**1 082**	**2 600 000**	-	-
MAIN STREET 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	S.A.S	**1 000 000**	-	**100**	**1 000 000**	**1 000 000**	-		**1 950**	**(3 170)**			
LE QUERCY 4 Allée Paul Sabatier 31000 TOULOUSE	S.C.I.	**1 500**	-	**99**	**1 485**	**1 485**	**254 293**	-	-	**76 373**	-	-	-

6 FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS	FORME	capital devise du pays	capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice devise du pays	quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres Brute EUR	Valeur comptable des titres Nette EUR	prêts et avances consentis EUR	Cautions et avals donnés EUR	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé EUR	Résultat dernier exercice clos EUR	Dividendes encaissés au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation prêts et créances EUR	Provisions pour risques EUR
DU 9 RUE FRANKLIN - SETE	S.C.I			75	1 500	1 500	-	-		(10 573)	-	-	-
QUAI DU COMMANDANT MERIC - AGDE	S.C.I	2 000	-	100	2 000	2 000	-	-		0	-	-	-
DU 13 AVENUE FRANCOIS DELMAS MONTPELLIER	S.C.I	2 000	-	100	2 000	2 000	-	-		3 998	-	-	-
DU 24 BOULEVARD D'ORIENT - MONTPELLIER	S.C.I	2 000	-	100	2 000	2 000	-	-		0	-	-	-
DU 369 RUE DE L'AIGUELONGUE - MONTPELLIER	S.C.I	2 000	-	100	2 000	2 000	-	-		0	-	-	-
487 RUE DU TRIOLET - MONTPELLIER	S.C.I	1 000	-	100	1 000	1 000	-	-		(4 318)	-	-	-
PIOCH DE BOUTONNET - MONTPELLIER	S.C.I	1 000	-	100	1 000	1 000	400 000	-	6 230 340	616 923	-	-	-
THEROIGNE DE MERICOURT - MONTPELLIER	S.C.I	1 000	-	100	1 000	1 000		-	2 751 813	262 575	-	-	-
BEZIERS BALMAT VACQUERIN	S.C.I	1 000	(229 942)	100	1 000	1 000	52 857	-	99 000	168 245	-	-	61 697
DES 3 & 4 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE - PALAVAS LES FLOTS	S.C.I	2 000	-	51	1 020	1 020		-	3 093 407	468 151	-	-	-
1227 Avenue du Mondial 98 34000 MONTPELLIER											-	-	-
- Détenues entre 10 et 50%													
QWERK	S.A.S	1 000	-	49	490	490		-		0	-	-	-
50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT													
8 & 10 RUE CHAPTAL - MONTPELLIER	S.C.I.	2 000	-	30	600	600	-	-		26 394	-	-	-
DU 25 RUE DE LA PROVIDENCE - MONTPELLIER	S.C.I.	1 500	-	40	600	600	-	-		(58 408)	-	-	-
DU 2 QUAI DES JOUTES AGDE LE CAP D'AGDE	S.C.I.	2 000	-	34	680	680	-	-		(402)	-	-	-
PARCE AVENUE MONTPELLIER	S.C.I.	2 000	-	30	600	600	-	-		702	-	-	-
DU 12 RUE JULES FERRY CASTELNAU LE LEZ	S.C.I.	2 000	-	40	800	800	-	-		(37 745)	-	-	-
DU CANAL AIGUES MORTES	S.C.I.	2 000	-	50	1 000	1 000	-	-		9 000	-	-	-
GRAND LARGE LA GRANDE MOTTE	S.C.I.	2 000	-	40	800	800	-	-		9 038	-	-	-
FRA ANGELICO - LIRONDE - I. MONTPELLIER	S.C.I.	2 000	-	45	900	900	-	-	455 632	569 443	-	-	-
DOMAINE DE CAUDALIE - MONTFERRIER SUR LEZ	S.A.R.L.	2 000	132 692	50	1 000	1 000	-	-		15 676	-	-	-
1227 Avenue du Mondial 98 34000 MONTPELLIER													
TOTAL FILIALES FRANCAISES					92 788 149	84 087 669	50 721 257	0	18 415 860	19 059 961	25 610 885	0	61 697
TOTAL GENERAL					103 897 437	91 923 893	122 953 756	0	184 994 264	22 880 426	25 610 885	32 006 439	3 266 482

SA : société anonyme

SARL : société à responsabilité limitée

SNC : société en nom collectif (société transparente)

SCS : société en commandite simple (société transparente pour la part du commandité)

S.C.C.V. : société coopérative à capital variable de caution mutuelle

20.2 Politique de distribution des dividendes

La politique de distribution des dividendes est définie par le Directoire, après analyse notamment des résultats et de la situation financière du Groupe.

La Société a pour objectif de distribuer à ses actionnaires entre 30 % et 50 % de son résultat net consolidé (part du Groupe), hors autres produits et charges correspondant à des éléments non récurrents, au titre de l'exercice considéré. Cet objectif ne constitue cependant en aucun cas un engagement de la Société et les dividendes futurs susceptibles d'être distribués dépendront des résultats de LNC, de sa situation financière et de tout autre élément que le Directoire jugera pertinent.

Dividendes par action au cours des 3 derniers exercices

L'Assemblée Générale des actionnaires du 25 mai 2012 a décidé le versement d'un dividende de 0,50 euro par action.

L'Assemblée Générale des actionnaires du 24 mai 2013 a décidé le versement d'un dividende de 0,60 euro par action, avec option de paiement de ce dividende en actions.

L'Assemblée Générale des actionnaires du 23 mai 2014 a décidé le versement d'un dividende de 0,60 euro par action.

20.3 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Groupe est partie à un certain nombre de litiges qui relèvent du cours normal de son activité et qui concernent principalement des désordres pour lesquels la responsabilité contractuelle des sociétés du Groupe est mise en jeu en leur qualité de vendeur et en ce qui concerne l'activité française de la Société, en sa qualité de maître d'œuvre d'exécution.

Il est à noter que ces litiges sont plus nombreux en France qu'à l'étranger en raison de la garantie décennale due par le vendeur ainsi que par les intervenants à l'acte de construire telle que définie par la loi du 4 janvier 1978 (loi Spinetta) et dont la mise en jeu est de plus en plus actionnée par les consommateurs que sont les acquéreurs de biens en l'état futur d'achèvement et les syndics de copropriété.

Le Groupe s'efforce de prévenir ces procédures par le biais :

- tant de ses mesures de contrôle interne (cf. chapitre 4.6.1 ; « politique de gestion des risques ») qui font en outre l'objet de contrôles internes ou externes ;
- que par le Service Clients dont une des missions principales consiste dans la gestion rapide de la levée des réserves des clients livrés.

La gestion des procédures judiciaires est centralisée au sein de la Direction Juridique pour la France ou de la Direction de chaque filiale étrangère de manière à recenser les litiges impliquant le Groupe.

Le suivi de ces procédures est assuré par les juristes du Groupe assistés de conseils spécialisés dans chaque branche du droit concernée par le litige.

Chaque nouvelle procédure donne lieu à l'ouverture d'un dossier dans le logiciel mis à la disposition du service juridique du Groupe à cet effet, et ce dès réception de l'acte d'introduction de la procédure.

Une provision y est affectée comprenant le montant des honoraires prévisionnels d'avocat au titre de l'instance en cours ainsi que du montant correspondant au risque résiduel de la société du Groupe concernée par le litige après analyse des appels en garanties juridiquement applicables ainsi que de la couverture des assurances du Groupe.

Les litiges provisionnés se rapportent principalement à la responsabilité du constructeur non couverte par les assurances obligatoires, tels que les malfaçons ou non façons faisant l'objet de réserves lors du procès-verbal de réception signé, lors de la livraison, par chaque acquéreur d'un lot et les non-conformités.

Ces provisions sont revues annuellement, sauf survenance d'un événement majeur en cours d'exercice.

Les litiges dont la provision est supérieure à 150 000 euros font l'objet d'un suivi particulier de la part des juristes en charge de ces dossiers.

Ces provisions concernent principalement des garanties dues par les sociétés du Groupe en leur qualité de vendeur d'immeubles à construire ou de maître d'œuvre d'exécution, à raison de désordres n'entrant pas dans le cadre de la garantie décennale ou dont le quantum dépasse les plafonds de garanties de polices d'assurances souscrites par le Groupe.

Aussi, le litige le plus significatif en France concernant des procédures pendantes devant les juridictions civiles est le suivante :

En 1993, une association syndicale libre (ASL) a assigné une société du Groupe pour obtenir l'exécution de travaux de nature à rendre utilisable par bateaux un canal compris dans une opération d'ensemble.

Entre 1994 et 2004, diverses expertises ordonnées par le Tribunal se sont déroulées et ont abouti à un rapport final chiffrant les divers coûts de nature à réparer les désordres et les préjudices à la somme de 2,3 m€ et ont donné un avis sur les responsabilités des divers intervenants. L'ASL a ensuite conclu en ouverture de Rapport et a présenté une demande de 4 m€ à parfaire.

Par jugement du TGI de Pontoise en date du 12 mars 2008, la société du Groupe concernée a été condamnée, après prise en compte des garanties obtenues tant des assureurs que des autres intervenants à l'acte de construire, à réaliser des travaux pour environ 50 milliers d'euros sous astreinte. Ce jugement a été frappé d'appel.

Par arrêt en date du 4 janvier 2010, la Cour d'Appel de Versailles a réformé le jugement et a condamné la société du Groupe concernée à exécuter l'ensemble des travaux de nature à réparer les désordres évalués à environ 500 milliers d'euros, dans un délai de 18 mois à compter du 4 janvier 2010 et passé ce délai sous astreinte de 8 000 € par jour de retard. Un pourvoi en cassation a été introduit. Par décision de la Cour de Cassation en date du 11 mai 2011, cet arrêt a été partiellement réformé, l'affaire étant renvoyée devant la CA de Versailles. Compte tenu de cette circonstance, et plus généralement de l'ensemble des éléments du dossier, et notamment de l'évolution du chiffrage des désordres, la provision relative à ce litige a été réévaluée au 31 décembre 2011 ;

Une demande d'autorisation pour réaliser une partie des travaux auxquels le Groupe a été condamné a été déposé auprès des Voies Navigables de France (VNF) qui se sont opposés à leur réalisation aux termes d'une lettre du 29 octobre 2012.

Par arrêt en date du 20 mars 2014, la Cour d'Appel de Versailles a confirmé sur le fond les condamnations qu'elle avait elle-même prononcées aux termes de son arrêt du 4 janvier 2010.

Suite à l'arrêt d'Appel, il a été introduit par la société du Groupe concernée :

* un pourvoi devant la Cour de Cassation ayant pour objet d'obtenir la réformation de la décision de la Cour d'Appel de Versailles du 20 mars 2014. Par décision en date du 11 mars 2015, la Cour de Cassation a cassé partiellement la décision de la Cour d'Appel de Versailles en date du 20 mars 2014 mais uniquement en ce qu'elle avait jugé à la mise œuvre de cause du maître d'œuvre d'exécution de l'opération.

Suite aux décisions de la Cour d'Appel de Versailles et de la Cour de Cassation, il a été décidé de réévaluer sensiblement le montant de la provision de ce contentieux.

* une procédure devant le juge de l'exécution (JEX) visant à obtenir la suppression d'astreinte en raison notamment de la décision susvisée des VNF. Par décision en date du 10 avril 2015, le JEX a décidé de supprimer ladite astreinte et de débouter l'ASL de l'intégralité de ses demandes. Cette décision est susceptible de faire l'objet d'un appel par l'ASL.

* une action en responsabilité à l'encontre de notre précédent avocat en charge du dossier et son assureur introduite devant le TGI de NANTERRE en raison d'erreurs de procédure ayant conduit à la mise hors de cause dans le cadre de la procédure judiciaire du maître d'œuvre d'exécution de l'opération.

* une action en révision introduite devant la Cour d'Appel de VERSAILLES basée sur la production par la partie adverse (ASL) dans le cadre de la procédure pendante devant le JEX, de pièces reconnaissant le caractère faux des estimations d'envasement calculées par les experts judiciaires intervenus dans ce dossier

* une action en référé expertise visant à obtenir une nouvelle expertise afin d'établir la preuve de l'absence d'envasement anormal du canal. Par ordonnance en date du 2 avril 2015, le juge des référé a refusé de faire droit à cette demande d'expertise..

S'agissant des contentieux étrangers, le litige le plus significatif est le suivant :

A l'issue d'une vérification de comptabilité relative aux exercices 2007 et 2008, une proposition de rectification a été adressée à Premier España le 31 mai 2011. Le montant du redressement s'élève à 3.1m€, se décomposant en 1.7m€ d'impôt sur les sociétés et 1.4m€ de TVA, hors éventuels intérêts et pénalités. Premier España a fait part de ses observations à l'administration fiscale espagnole en juin et juillet 2011. L'administration ayant maintenu sa position, Premier España poursuit actuellement son argumentation, dans le cadre d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif et, compte tenu de la solidité des arguments déployés, n'a doté aucune provision à ce titre.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

20.4 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Le Groupe n'a connu aucun changement significatif de sa situation financière ou commerciale depuis la fin de la dernière période pour laquelle des états financiers intermédiaires ont été arrêtés et vérifiés.

20.5 Tableau des honoraires des Commissaires aux comptes

(en milliers d'euros)	Ernst & Young		AGM Audit Légal		Horwath		Mazars		BDO	
	Montant HT		Montant HT		Montant HT		Montant HT		Montant HT	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Audit										
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés										
- Emetteur		166	40	173	-	-	125	-	215	-
- Filiales intégrées globalement	55	257	-	212	82	201	139	-	15	-
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes										
- Emetteur	8	15	-	-	-	-	17	-	12	-
- Filiales intégrées globalement	-	-	-	-	17	-	-	-	-	-
Total	**63**	**438**	**40**	**385**	**99**	**201**	**281**	**-**	**242**	**-**

21 Informations complémentaires concernant le capital social et dispositions statutaires

21.1 Informations concernant le capital

21.1.1 Capital social

Au 31 décembre 2014, le capital social de LNC est fixé à la somme de 16 039 755 euros, divisé en 16 039 755 actions d'une valeur nominale de un (1) euro chacune entièrement libérées.

Ce montant résulte de la création, en date du 21 juin 2013, de 797 401 actions nouvelles attribuées aux actionnaires de la Société ayant opté pour le paiement en actions du dividende versé au titre des résultats de l'exercice 2012 en vertu de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 24 mai 2013.

21.1.2 Titres non représentatifs du capital

À la date d'enregistrement du Document de référence, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

21.1.3 Titres auto détenus

Au 31 décembre 2014, la Société détenait 1 000 actions refusées par un salarié bénéficiaire du plan d'Attribution Gratuites d'Actions et d'Actions de Performance n° 3. A cette date, aucun contrat de liquidité n'était en cours, ce dernier ayant été résilié au cours du 4ème trimestre 2014.

21.1.4 Capital autorisé et non émis

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 15.4 du Rapport de Gestion figurant en annexe 1 du présent Document de référence, qui présente le tableau des délégations de compétences et autorisations d'augmentation de capital en cours de validité.

Par ailleurs, le texte intégral des résolutions relatives à ces délégations de compétences et autorisations d'augmentation de capital votées par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société se trouve sur le site internet de la société dans le document intitulé « Avis de réunion valant convocation publié au BALO le 16 avril 2014, comprenant le projet de résolutions ». Ce document est accessible à l'adresse ci-après :

http://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/communique-avis-de-reunion-valant-avis-de-convocation-publie-au-balo-le-16-avril-2014-comprenant-le-projet-de-resolutions-175.html

21.1.5.1 Options de souscription ou d'achat consenties et non encore exercées

Il n'a pas été attribué d'options d'achat ou de souscription d'actions au cours de l'exercice 2014. Aucune option d'achat ou de souscription d'actions n'a été levée au cours de l'exercice 2014.

Au 31 décembre 2014, il n'y a plus de plan d'options d'achat ou de souscription d'actions en cours au sein du Groupe.

21.1.5.2 Autres titres donnant accès au capital

Il n'existe actuellement aucun autre titre pouvant donner accès au capital de la Société.

21.1.6 Nantissement d'actions

À l'occasion de la mise en place des crédits bancaires nécessaires à la réalisation des opérations de construction-vente, certains établissements financiers demandent en garantie le nantissement des titres détenus par les associés dans le capital des sociétés *ad hoc* de programmes immobiliers.

Par ailleurs, certains associés ou actionnaires nantissent les titres qu'ils détiennent dans le capital des sociétés du Groupe dans le cadre de financements qui leur sont personnellement consentis. Ces nantissements font en principe l'objet d'agrément de la part des organes sociaux compétents en la matière (gérants des sociétés *ad hoc* ou Conseil de surveillance).

Aucun autre nantissement d'action ou de part de sociétés du Groupe n'est en cours de validité.

21.1.7 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe

À la connaissance de la Société, il n'existe aucune option, ni aucun accord conditionnel ou inconditionnel sur le capital de toute société membre du Groupe.

Évolution du capital de la Société en euros depuis l'introduction de la Société en bourse :

Date de la décision	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Valeur nominale des actions	Montant nominal de l'augmentation/ Réduction de capital	Montant du capital	Nombre d'actions
Directoire 20 et 24 nov. 2006	Introduction en bourse et ouverture du capital au public	4 107 142 dont 535 714 actions dans le cadre de l'exercice de l'option de sur allocation	1		14 766 472	14 766 472
Directoire 15.12.2006	Augmentation de capital réservée aux salariés	35 697	1	35 697	14 802 169	14 802 169
Directoire 23.10.2009	Réduction de capital par annulation d'actions propres	270 000	1	270 000	14 532 169	14 532 169
Directoire 5.04.2011	Augmentation de capital par création d'actions nouvelles attribuées gratuitement aux salariés et mandataires	710 185	1	710 185	15 242 354	15 242 354
Directoire 21/06/2013	Augmentation de capital par création d'actions nouvelles résultant des levées d'options afférentes au paiement du dividende 2012 en actions	797 401	1	797 401	16 039 755	16 039 755

21.2 Dispositions statutaires

21.2.1 Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, directement ou indirectement et notamment par voie de prise de participation sous quelque forme que ce soit à toute entreprise créée ou à créer :

- la promotion immobilière, l'aménagement, le lotissement, l'achat, la construction, la vente, l'achat en vue de la revente, la détention, la rénovation, l'équipement et la location de tous biens immobiliers, ainsi que toute activité immobilière ou industrielle s'y rattachant ;
- toutes prestations de services, notamment commerciales, techniques, financières ou de gestion immobilière se rattachant aux activités ci-dessus ;

- la détention ou la gestion de sociétés et de toutes autres structures juridiques françaises ou étrangères, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières ;

Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature que ce soit pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus.

21.2.2 Dispositions statutaires relatives aux organes de direction et de surveillance Règlement intérieur

Directoire (articles 11, 12 et 13 des statuts)

I – La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de surveillance.

Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de cinq (5) membres au plus, nommés par le Conseil de surveillance ; ce nombre peut être porté à sept, si les actions de la Société viennent à être admises aux négociations sur un marché réglementé.

Si un siège est vacant, le Conseil de surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur Général unique.

Toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur Général unique à l'exclusion de celles qui postulent la collégialité du Directoire.

II – Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

Ils sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de soixante-dix (70) ans révolus. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil de surveillance.

Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de surveillance.

Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la Société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire n'a pas pour effet de résilier ce contrat.

Le Conseil de surveillance détermine la rémunération des membres du Directoire et confère à l'un d'eux la qualité de Président du Directoire.

Fonctionnement du Directoire

Les membres du Directoire se réunissent aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation du Président ou de la moitié de ses membres, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation, ils peuvent être convoqués par tous moyens, même verbalement.

Le Président du Directoire préside les séances et nomme un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Si le Directoire ne comprend que deux membres, les décisions sont prises à l'unanimité.

S'il comprend plus de deux membres, les décisions doivent être prises à la majorité des membres présents, lesquels doivent représenter la moitié au moins de ses membres en fonction. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

En cas d'absence, un membre du Directoire peut se faire représenter par un autre membre. Chaque membre du Directoire ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule procuration.

Seront réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Directoire qui participent à la réunion du Directoire par des moyens de visioconférence ou de télécommunication conformes à la réglementation en vigueur.

Les délibérations du Directoire sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial valablement signés par le Président du Directoire et au moins un des membres du Directoire.

Le Directoire élabore son règlement intérieur, précisant et complétant les modalités de son fonctionnement dans le respect des statuts.

Les membres du Directoire, comme toute personne appelée à assister aux réunions du Directoire, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et signalées comme telles par le Président de séance.

Pouvoirs du Directoire

Le Directoire convoque toutes Assemblées Générales des actionnaires, fixe leur ordre du jour et exécute leurs décisions.

À l'égard des tiers, le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément au Conseil de surveillance et aux Assemblées d'actionnaires.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'il ne prouve que les tiers savaient que l'acte dépassait cet objet ou qu'ils ne pouvaient l'ignorer, compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

La cession d'immeubles par nature, la cession totale ou partielle de participations (autre que celle du nombre d'actions nécessaire à l'exercice de mandats sociaux dans les filiales), la constitution de sûretés ainsi que les cautions, avals et garanties font l'objet d'une autorisation du Conseil de surveillance. Le non-respect de cette disposition n'est opposable aux tiers que dans les cas prévus par la loi.

Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un Rapport au Conseil de surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, il lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels, et, le cas échéant, les comptes consolidés.

Le Président du Directoire, ou le cas échéant le Directeur Général unique, représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Le Conseil de surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs membres du Directoire qui portent alors le titre de Directeur Général et qui peuvent être révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de surveillance.

Les personnes habilitées à certifier conforme les copies et extraits des procès-verbaux des délibérations sont déterminées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Conseil de surveillance (articles 14, 15 et 16 des statuts)

I – Le Conseil de surveillance est composé de six membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion où il peut être porté à vingt-quatre membres.

Les membres sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires parmi les actionnaires personnes physiques ou morales. En cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les personnes morales nommées au Conseil de surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était membre du Conseil en son nom propre.

Aucun membre du Conseil de surveillance ne peut faire partie du Directoire.

Dans la limite du tiers des membres en fonction, les membres du Conseil de surveillance peuvent bénéficier d'un contrat de travail correspondant à un emploi effectif.

II – Membre du Conseil représentant les salariés actionnaires :

Lorsque le Rapport présenté par le Directoire à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle établit que les actions détenues, dans les conditions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, par le personnel de la Société ainsi que par le personnel de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce représentent, à la date de clôture de l'exercice sur lequel porte ledit Rapport, plus de 3 % du capital social de la Société, un représentant des salariés actionnaires doit être nommé en tant que membre du Conseil de surveillance par l'Assemblée Générale.

Ce membre du Conseil sera choisi parmi une liste de deux (2) candidats désignés par les salariés actionnaires dans les conditions législatives et réglementaires en vigueur. Lorsque le droit de vote attaché aux actions détenues par les salariés est exercé par les membres du Conseil de surveillance d'un fonds commun de placement, au moins l'un des deux candidats est désigné par ce Conseil, parmi ses membres.

Il sera soumis au vote de l'Assemblée Générale autant de résolutions qu'il existe de candidats, le candidat ayant recueilli le plus grand nombre de voix étant nommé membre du Conseil. En cas d'égalité des votes, le candidat nommé membre du Conseil sera déterminé en fonction des critères suivants : le candidat ayant la plus grande ancienneté au sein de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce ; et à défaut, le candidat le plus âgé.

Le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires ne sera pas pris en compte pour la détermination du nombre minimal et du nombre maximal des membres du Conseil.

Sous réserve de ce qui suit, le franchissement à la baisse du seuil de 3 % du capital social de la Société postérieurement à la nomination du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires sera sans effet sur son mandat.

Le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires sera réputé démissionnaire d'office en cas de perte de sa qualité de salarié ou d'actionnaire (ou alternativement de membre du Conseil de surveillance d'un fonds commun de placement).

En cas de cessation des fonctions du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires pour quelque cause que ce soit ou de survenance de l'une des situations visées à l'alinéa 10 ci-dessus, il sera procédé à son remplacement lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, sauf dans les deux hypothèses suivantes :

a) lorsqu'à la clôture du dernier exercice précédent la cessation des fonctions ou de survenance de l'une des situations visées ci-dessus, le seuil de 3 % du capital social de la Société n'était plus atteint ; ou,

b) lorsqu'à la clôture de l'exercice au cours duquel le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires a cessé ses fonctions ou perdu l'une des qualités visées ci-dessus, le seuil de 3 % du capital social de la Société n'est plus atteint.

En cas de remplacement, le nouveau membre du Conseil sera nommé pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

En cas de perte de la qualité de salarié ou d'actionnaire (ou alternativement de membre du Conseil de surveillance d'un fonds commun de placement) du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires, sa démission prendra effet :

- soit à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle qui procédera à son remplacement ;
- soit, dans le cas où il ne serait pas nécessaire de procéder à son remplacement conformément à ce qui précède :
  - au jour de la perte de ladite qualité dans l'hypothèse visée au a) ci-dessus,
  - au premier jour de l'exercice suivant dans l'hypothèse visée au b) ci-dessus.

III – La durée des fonctions des membres du Conseil de surveillance est de trois (3) années, 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.

Ils sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Nul ne peut être nommé membre du Conseil de surveillance s'il est âgé de soixante-quinze (75) ans révolus. Le membre du Conseil de surveillance en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion de l'Assemblée Générale.

IV – Chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire de quinze (15) actions.

Si, au jour de sa nomination, un membre du Conseil de surveillance n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis, ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office, s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-72 du Code de commerce, l'obligation pour chaque membre du Conseil de détenir au moins quinze (15) actions ne s'applique pas au membre du Conseil représentant les salariés nommé en application de l'article L. 225-71 du Code de commerce et du présent article des statuts.

V – En cas de vacance par décès ou par démission, le Conseil de surveillance peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations provisoires soumises à ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Si le nombre des membres du Conseil de surveillance devient inférieur à trois, le Directoire doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

VI – Le Conseil de surveillance élit parmi ses membres un Président et un Vice-Président, personnes physiques, qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Ils sont nommés pour la durée de leur mandat au Conseil de surveillance. Le Conseil détermine, le cas échéant, leur rémunération.

Fonctionnement du Conseil de surveillance

Le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation du Président ou du Vice-Président.

Lorsqu'un membre au moins du Directoire ou le tiers au moins des membres du Conseil de surveillance présente au Président du Conseil de surveillance une demande motivée tendant à la convocation du Conseil, le Président doit convoquer celui-ci à une date qui ne peut pas être postérieure de plus de quinze (15) jours à celle de la réception de la demande. À défaut, les auteurs de la demande peuvent procéder d'eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance.

La convocation est faite par tous moyens, et même verbalement. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Tout membre du Conseil peut donner, par lettre ou par télégramme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil.

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir.

Seront réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil de surveillance qui participent à la réunion du Conseil de surveillance par des moyens de visioconférence ou de télécommunication conformes à la réglementation en vigueur.

Toutefois, et indépendamment des délibérations exclues par la loi relatives à l'examen des comptes annuels sociaux et consolidés, les modes de consultation par visioconférence ou autre mode de télécommunication sont exclus pour les délibérations relatives à la nomination des membres du Directoire, et à la nomination du Président et du Vice-Président du Conseil de surveillance.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social.

Le Conseil de surveillance élabore son règlement intérieur, précisant et complétant les modalités de son fonctionnement dans le respect des statuts.

Les membres du Conseil de surveillance, comme toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil de surveillance, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et signalées comme telles par le Président de séance.

Pouvoirs du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Il peut, dans les limites qu'il fixe, autoriser le Directoire, avec faculté de délégation, à céder des immeubles par nature, céder totalement ou partiellement des participations, constituer des sûretés ainsi que des cautions, avals ou garanties au nom de la Société.

Il nomme les membres du Directoire, fixe leur rémunération et peut les révoquer.

Il désigne le Président du Directoire et éventuellement les Directeurs Généraux.

Il convoque l'Assemblée Générale des actionnaires, à défaut de convocation par le Directoire.

Il autorise les conventions réglementées.

Il donne au Directoire les autorisations préalables à la conclusion des opérations visées à l'article 13 des statuts.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle des actionnaires ses observations sur le Rapport du Directoire, ainsi que sur les comptes de l'exercice.

Le déplacement du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe peut être décidé par le Conseil de surveillance sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de surveillance peut conférer, à un ou plusieurs de ses membres, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Le Conseil de surveillance peut décider la création de Comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen, notamment un Comité d'audit et un Comité des rémunérations. Il fixe la composition et les attributions des Comités. Les Comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance fixe le cas échéant, le montant de la rémunération des membres des Comités.

Les Comités peuvent conférer certaines missions spécifiques à des tiers. Ils doivent alors en aviser, au préalable, le Président du Conseil de surveillance de la Société.

Règlements intérieurs

Le contenu des règlements intérieurs du Conseil de surveillance et du Directoire est mentionné au paragraphe 16.3.4 ci-dessus.

21.2.3 Droits attachés aux actions (articles 7, 10, 23 et 24 des statuts)

Catégories d'actions

À la date du dépôt du présent Document de référence, il n'existe qu'une seule catégorie d'actions (actions ordinaires). L'article 7.I des statuts prévoit qu'il peut être créé des actions de préférence avec ou sans droit de vote, assorties de certains droits particuliers (dividende prioritaire à titre permanent ou non, droit au rachat prioritaire en cas de rachat par la Société de ses propres actions) dans le respect des prescriptions légales et dans la limite de 25 % du capital social.

Droit de vote double

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions, toutes catégories confondues, entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis quatre ans au moins, au nom d'un même titulaire.

Le droit de vote double cesse de plein droit pour toute action ayant fait l'objet d'un transfert de propriété sous réserve des exceptions prévues par la loi.

En particulier, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs, au profit d'un conjoint ou d'un parent successible ne fait pas perdre le droit acquis ou n'interrompt pas le délai de quatre ans prévu à l'alinéa précédent.

La fusion ou la scission de la Société est également sans effet sur le droit de vote double qui peut être exercé au sein de la ou des sociétés bénéficiaires, si les statuts de celles-ci l'ont institué.

Les actions gratuites provenant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes bénéficieront du droit de vote double dès leur émission dans la mesure où elles sont attribuées à raison d'actions bénéficiant déjà de ce droit.

Plafonnement des droits de vote

Il n'existe pas de disposition relative au plafonnement des droits de vote.

Droits pécuniaires (actions ordinaires)

Affectation des résultats

Les produits nets de chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements, provisions et impôts constituent les bénéfices nets ou les pertes de l'exercice.

Sur les bénéfices nets de chaque exercice, diminués le cas échéant des pertes antérieures, il est fait un prélèvement d'un vingtième au moins, affecté à la formation d'un fonds de réserve dit « réserve légale ». Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la « réserve légale » est descendue au-dessous de cette fraction.

Le solde, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, ou diminué des pertes restant à reporter constitue le bénéfice distribuable aux actionnaires sous forme de dividendes.

Toutefois, l'Assemblée Générale a la faculté de prélever sur ce bénéfice, avant toute distribution de dividendes, les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, dont elle détermine librement l'affectation ou l'emploi.

Après ce prélèvement, le nouveau solde peut être distribué aux actionnaires sous forme de dividendes proportionnels au montant libéré et non amorti des actions qu'ils possèdent.

L'Assemblée Générale a la faculté d'accorder aux actionnaires une option pour le paiement de tout ou partie du dividende en actions, ou remise de biens en nature, dans les conditions prévues par la loi.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les pertes, s'il en existe, après approbation des comptes par l'Assemblée Générale sont imputées sur le report à nouveau positif ou à défaut sur tout poste de réserve, et à défaut sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

Mise en paiement des dividendes

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'Assemblée Générale ou, à défaut, par le Directoire.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

Toutefois, lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements, provisions et impôts et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, ainsi que des sommes portées en réserve en application de la loi ou des statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice.

Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini. Ils sont répartis sur décision du Directoire, lequel en fixe le montant et la date de répartition.

Aucune répétition des dividendes ne peut être exigée des actionnaires, sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et si la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances.

Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les dividendes non réclamés dans les cinq (5) ans de leur mise en paiement sont prescrits.

Nantissement

À la connaissance de LNC, il n'existe aucune autre action émise par LNC faisant l'objet d'un nantissement au profit d'un tiers.

21.2.4 Modifications du capital (article 7 des statuts)

I – Augmentation de capital

Le capital peut être augmenté par tous modes et de toute manière autorisées par la loi.

Il peut être créé des actions de préférence avec ou sans droit de vote, assorties de certains droits particuliers (dividende prioritaire à titre permanent ou non, droit au rachat prioritaire en cas de rachat par la Société de ses propres actions) dans le respect des prescriptions légales et dans la limite de 25 % du capital social.

La création d'actions de préférence au profit d'actionnaires nommément désignés donne lieu à l'application de la procédure prévue en cas d'avantages particuliers.

La conversion des actions de préférence en actions ordinaires, ou en actions de préférence présentant des droits différents, le rachat ou le remboursement desdites actions à l'initiative de la Société ou du porteur peut être opérée dans le respect des principes et conditions imposées par la loi.

Les actions nouvelles sont émises au pair ou avec prime.

Si l'augmentation du capital est réalisée par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, l'Assemblée Générale statue aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales ordinaires.

L'Assemblée Générale peut déléguer au Directoire les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

L'augmentation du capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, doit être réalisée dans les délais prévus par la loi.

Les actionnaires ont proportionnellement au montant de leurs actions un droit de préférence à la souscription.

L'Assemblée Générale peut décider d'instituer un délai de priorité aux lieu et place du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Lorsque les actions sont grevées d'un usufruit, le droit préférentiel de souscription qui leur est attaché appartient au nu-propriétaire.

Si les souscriptions, à quelque titre que ce soit, n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le solde est réparti par le Directoire si l'Assemblée Générale Extraordinaire n'en a pas décidé autrement. Compte tenu de cette répartition, le Directoire peut, de plus, décider de limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la double condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation décidée et que cette faculté ait été prévue expressément lors de l'émission. À défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission, appartient au nu-propriétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

II – Réduction de capital-amortissement

La réduction du capital social est décidée ou autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire. En aucun cas, elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Le capital peut être amorti conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

21.2.5 Assemblées Générales (articles 19 et 20 des statuts)

Les Assemblées Générales d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. La compétence des Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaire est fixée par la loi.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues aux articles L. 225-106 et suivants du Code de commerce.

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et porter un jugement informé sur la gestion et la marche de la Société. La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Le droit des actionnaires de participer aux Assemblées Générales est subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription dans les comptes tenus par la Société ;
- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt, aux lieux indiqués par l'avis de convocation, des actions au porteur ou d'un certificat de l'intermédiaire teneur de compte, constatant l'indisponibilité des actions inscrites en compte jusqu'à la date de l'Assemblée.

La révocation expresse de l'inscription ou de l'indisponibilité ne pourra intervenir que conformément aux dispositions impératives en vigueur.

Ces formalités doivent être accomplies au plus tard cinq (5) jours calendaires avant la date de réunion. Toutefois, le Directoire, par voie de mesure générale, peut réduire ce délai qui sera alors indiqué dans l'avis de réunion.

Tout actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire dans toutes les Assemblées.

Il peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'Assemblée, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

L'assistance personnelle de l'actionnaire à l'Assemblée annule tout vote par correspondance ou tout vote par procuration. De même, en cas de conflit entre le vote par procuration et le vote par correspondance, le vote par procuration prime le vote par correspondance quelle que soit la date respective de leur émission. En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société, trois (3) jours calendaires au moins avant la date de l'Assemblée.

Les actionnaires peuvent participer aux Assemblées Générales par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification conformément aux lois et règlements en vigueur. Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de surveillance ou, en son absence, par le Vice-Président du Conseil de surveillance ou par toute autre personne qu'elles élisent. Les deux actionnaires présents et acceptants, représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix, remplissent les fonctions de Scrutateurs.

Le Bureau ainsi constitué désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée.

Il est tenu une feuille de présence établie dans les formes légales et certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées Générales ordinaires ou extraordinaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité prescrites par la loi et exercent les pouvoirs qui leur sont attribués conformément à celle-ci.

Le droit de vote attaché aux actions de capital est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à certaines actions dans les conditions prévues aux présents Statuts.

Les personnes habilitées à signer ou certifier conformes les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des Assemblées Générales sont déterminées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

21.2.6 Pactes d'actionnaires

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 15.2. du Rapport de gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de Référence.

21.2.7 Franchissements de seuils (article 10 des statuts)

En vertu des dispositions du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, un tiers, 50 %, deux tiers, 90 % ou 95 % du capital existant et/ou des droits de vote de la Société, devra en informer la Société et l'Autorité des Marchés Financiers (l'« **AMF** ») par lettre lui indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède, dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil. Les franchissements de seuil déclarés à l'AMF sont rendus publics par cette dernière. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation au capital devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

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 de la notification.

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 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société puis, au-delà, toute tranche supplémentaire de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui sont potentiellement attachés.

Pour la détermination des pourcentages de détention prévus à l'alinéa précédent, il sera tenu compte des actions ou droits de vote possédés ainsi que ces termes sont définis par les dispositions des articles L. 233-3, L. 233-9 et L. 233-10 du Code de commerce.

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 par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y 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.

21.2.8 Acquisition par la Société de ses propres actions

Le lecteur est invité à se reporter au paragraphe 13 du Rapport de Gestion figurant en Annexe 1 du présent Document de référence.

21.2.9 Exercice social (article 21 des statuts)

Chaque exercice social a une durée de douze mois qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

21.3 Engagement de conservation des actions LNC

À la date du présent document de référence, il n'existe aucun autre engagement de conservation des titres détenus dans la Société que ceux résultant des plans d'Attribution Gratuites d'Actions et d'Actions de Performance visés au paragraphe 21.1.1.

22 Contrats importants

Ce chapitre résume, pour les exercices précédant la publication du présent document, chaque contrat important (autre que les contrats conclus dans le cadre normal des affaires) auquel LNC ou tout autre membre du Groupe est partie).

La Société n'est partie à aucun contrat dont l'importance pourrait justifier une mention dans le présent chapitre, étant cependant précisé :

- que la participation de la Société dans le capital de la société ZAPF n'a pas évolué en 2014,
- que les sociétés Dominium, Cabrita Promotion et Cabrita Développement acquises entre 2009 et 2011 ont été dissoutes, après absorption par Les Nouveaux Constructeurs pour les deux premières, et par Les Nouveaux Constructeurs Investissement pour Cabrita Développement,
- que la participation de la Société au capital de Premier Investments n'a pas davantage évolué au cours de l'exercice 2014.
- qu'au 4ème trimestre 2014, la Société a procédé à un placement obligataire privé (« EuroPP ») d'un montant de 30 millions d'euros et d'une durée de 5 ans. Ces obligations sont assorties de garanties et conditions d'exigibilité anticipée décrites au chapitre 4 paragraphe 4.3.1. du présent document de référence

Aucune autre acquisition récente n'est à signaler.

23 Informations provenant de tiers, déclarations d’experts et déclarations d’intérêts

23.1 Déclaration ou Rapport attribué(e) à une personne intervenant en qualité d’expert et inclus(e) dans le Document de référence

Néant.

23.2 Attestation relative à des informations provenant d’une tierce partie

Néant.

24 Documents accessibles au public

Des exemplaires de ce Document de référence complet sont disponibles sans frais au siège social de LNC et sur son site Internet (www.les-nouveaux-constructeurs.fr) ainsi que sur le site Internet www.amf-france.org.

Pendant la durée de validité du présent Document de référence, les documents suivants (ou copie de ces documents) peuvent, le cas échéant, être consultés au siège social :

- les statuts de LNC SA ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de LNC, dont une partie est incluse ou visée dans le présent Document de référence ;
- les informations financières historiques pour chacun des deux exercices précédant la publication du Document de référence.

25 Informations sur les participations

À la date du présent Document de référence, l'émetteur ne détient pas d'actions susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'appréciation de son patrimoine, de sa situation financière ou de ses résultats.

En outre, il est précisé que la Société ne détient pas de titres d'autocontrôle.

Le tableau des filiales et participations figure en annexe aux comptes sociaux.

L Liste des informations publiées ou rendues publiques au cours des douze derniers mois

En application de l'article L. 451-1-1 du Code monétaire et financier, les informations et documents suivants ont été publiés ou rendus publiques au cours des douze derniers mois :

Les communiqués de presse

26 mars 2015	Les Nouveaux Constructeurs Résultats 2014
16 mars 2015	Les Nouveaux Constructeurs Eligibilité au PEA-PME
5 février 2015	Rapport d'activité 2014
19 décembre 2014	Finalisation d'une émission complémentaire d'Euro PP obligataire
18 décembre 2014	Lancement d'une émission complémentaire d'Euro PP obligataire
18 décembre 2014	Les Nouveaux Constructeurs – Résiliation du contrat de liquidité
18 novembre 2014	Promesse de vente d'un immeuble de bureaux de 14 000m2 pour la CASDEN Banque Populaire à Marne-la-Vallée (77)
30 octobre 2014	Les Nouveaux Constructeurs - Information financière trimestrielle au 30 septembre 2014
14 octobre 2014	Les Nouveaux Constructeurs – Finalisation d'une émission inaugurale d'Euro PP obligataire
10 octobre 2014	Les Nouveaux Constructeurs Lancement d'une émission inaugurale d'Euro PP obligataire
30 septembre 2014	Mise à disposition du Rapport Financier du 1er semestre 2014
30 septembre 2014	Les Nouveaux Constructeurs - Résultats du 1er semestre 2014
31 juillet 2014	Les Nouveaux Constructeurs Activité au 30 juin 2014
7 juillet 2014	Les Nouveaux Constructeurs - Bilan semestriel du contrat de liquidité
30 avril 2014	Les Nouveaux Constructeurs – Information financière trimestrielle au 31 mars 2014
18 avril 2014	Assemblée Générale Mixte du 23 mai 2014 Mise à disposition des documents préparatoires
16 avril 2014	Mise à disposition du Document de Référence 2013 -rectificatif
14 avril 2014	Mise à disposition du Document de Référence 2013
11 avril 2014	Eligibilité au PEA-PME
27 mars 2014	Les Nouveaux Constructeurs - Résultats 2013
21 mars 2014	Résiliation d'un mandat de gestion programmée
6 février 2014	Rapport d'activité 2013
14 janvier 2014	Bilan semestriel du contrat de liquidité

A Annexes

Annexe 1 : Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle et rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

I- Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle

Ce rapport est destiné à rendre compte de l'activité et des résultats de la société LNC SA et de ses filiales (ci-après « le groupe LNC ») au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Il se réfère aux comptes sociaux et aux comptes consolidés de la société LNC SA arrêtés au 31 décembre 2014.

1 - ACTIVITE ET RESULTAT

1.1. L'activité et les résultats de la société LNC SA.

LNC a été introduite à la bourse de Paris le 16 novembre 2006. Ses titres sont cotés au compartiment B d'Euronext.

Elle assure un rôle de direction, de coordination et de supervision de l'ensemble de ses filiales en France et à l'étranger. Des conventions de prestations de services décrivent en détail la nature des prestations fournies : gestion et suivi administratif, comptable, fiscal, juridique de toutes les opérations des filiales ainsi que la maîtrise d'œuvre d'exécution et la commercialisation des opérations immobilières.

Au cours de l'exercice 2014, LNC SA a réalisé un chiffre d'affaires de 32,3m€, contre 29,7m€ en 2013. Il représente pour l'essentiel la facturation des prestations de services à ses filiales en France, notamment les sociétés civiles de construction-vente, et à l'étranger. Le résultat d'exploitation est négatif à hauteur de -6,8m€, contre -9,2m€ de 2013.

Les produits financiers de participations perçus par LNC SA de ses filiales au cours de l'exercice 2014 se sont élevés à 27,1m€, essentiellement en provenance des filiales LNC Investissement pour 19,2m€ et CFH pour 3,9m€. En 2013, le montant atteignait 30,3m€, essentiellement en provenance des filiales LNC Investissement pour 19,2m€ et CFH pour 7,7m€.

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 25,8m€, contre 16,2m€ en 2013.

En 2014, LNC SA a versé un dividende de 60 centimes d'Euro par action au titre du résultat de l'exercice 2013, soit une distribution totale de 9,6m€.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 184,9m€ au 31 décembre 2014, contre 168,7m€ à fin 2013.

1.2. L'activité et les résultats du groupe LNC

A fin 2014, les principaux indicateurs d'activité du Groupe sont les suivants :

Principaux indicateurs - En millions d'euros			
	2014	**2013**	***Variation***
Chiffre d'affaires (HT)	**492,5**	603,1	-18%
Réservations (TTC)	**580**	530	9%

	31-12-2014	**31-12-2013**	***Variation***
Carnet de commandes (HT)	**734**	652	13%
Portefeuille foncier (HT)	**2 659**	2 254	18%

a) Chiffre d'affaires

En 2014, le chiffre d'affaires consolidé de **LNC** s'établit à 492,5 millions d'euros, en retrait de 110,6 millions d'euros, soit -18%, par rapport à l'exercice 2013 retraité.

Il est précisé que depuis le 1er janvier 2014, LNC applique la norme IFRS 11, relative aux partenariats. Cette norme ne permet plus de consolider les SCI contrôlées conjointement avec d'autres promoteurs (« co-promotions ») selon la méthode de l'intégration proportionnelle, et impose à la place d'utiliser la méthode de mise en équivalence. Ceci conduit à ne plus consolider le chiffre d'affaires des SCI concernées. Ce changement de méthode a nécessité de retraiter le chiffres d'affaires publié en 2013, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	**2014**	**2013 retraité (*)**	**2013 publié**	***Variation***
France	**298,5**	**329,9**	**352,8**	**-9%**
Espagne	**60,7**	**30,5**	**30,5**	**99%**
Allemagne	**130,4**	**211,7**	**211,7**	**-38%**
Dont Concept Bau	20,4	79,4	79,4	-74%
Dont Zapf	110,0	132,3	132,3	-17%
TOTAL RESIDENTIEL	**489,6**	**572,1**	**595,1**	**-14%**
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**2,9**	**31,0**	**31,0**	**-91%**
TOTAL	**492,5**	**603,1**	**626,1**	**-18%**

(*) : Consolidation par mise en équivalence des SCI en contrôle conjoint (« co-promotions »)

En France, le chiffre d'affaires de **l'immobilier résidentiel** de 2014 s'établit à 298,5 millions d'euros, en retrait de 9% par rapport à l'exercice précédent du fait d'une production technique moindre.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 60,7 millions d'euros, contre 30,5 millions d'euros pour 2013. Au cours de l'année écoulée, la filiale espagnole a livré 293 logements, contre 175 en 2013. Elle a en outre conclu une transaction avec un établissement bancaire incluant la vente d'anciens actifs de deux opérations gelées à Barcelone pour 8,8 millions d'euros.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 20,4 millions d'euros, et correspond à la livraison de 46 logements. Au cours de 2013, Concept Bau avait livré 242 logements, d'où un chiffre d'affaires nettement plus conséquent. La baisse de 2014 a un caractère temporaire et correspond à un faible calendrier de livraisons pour cet exercice.

Le chiffre d'affaires 2014 de **Zapf** s'élève à 110 millions d'euros, contre 132,3 millions d'euros en 2013. Il se répartit entre les différentes activités comme suit : Garages 91m€ (vs 86m€ en 2013) avec près de 16.600 unités livrées, Construction 13m€ (vs 38m€ en 2013) et Autres 6m€ (vs 8m€ en 2013).

Le chiffre d'affaires de **l'Immobilier d'entreprise** est en net repli du fait de l'achèvement de l'immeuble de Boulogne qui a été livré fin 2013.

b) Activité commerciale

Le montant total des réservations s'élève à 580 millions d'euros en 2014, soit une progression de 9% par rapport à 2013, essentiellement due à une importante prise de commandes en Immobilier d'entreprise, l'activité résidentielle étant restée stable entre les deux exercices.

MONTANT DES RESERVATIONS

En millions d'euros TTC	**2014**	**2013**	***Variation***
France	**378**	**425**	**-11%**
Dont particuliers	314	354	-11%
Dont ventes en bloc	63	71	-11%
Espagne	**80**	**54**	**47%**
Allemagne	**66**	**47**	**41%**
Dont Concept Bau	53	33	61%
Dont Zapf (hors activité garages)	13	14	-5%
TOTAL RESIDENTIEL	**524**	**526**	**0%**
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**56**	**4**	**ns**
TOTAL	**580**	**530**	**9%**

En France, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 378 millions d'euros, représentant 1 600 logements, contre 425 millions d'euros et 1 874 logements en 2013, soit une baisse de 11% en valeur et de 15% en volume, le prix unitaire moyen de ces logements étant pour sa part en progression de 4%.

Les ventes aux particuliers représentent près de 83% du chiffre d'affaires réservé, le solde de 17% étant constitué de ventes en bloc, essentiellement à des bailleurs sociaux.

Au sein des ventes aux particuliers, les acquéreurs utilisateurs ont représenté 78% des ventes au détail de 2014, et les investisseurs individuels 22%, soit une répartition proche de celle de 2013 où ces segments avaient représenté respectivement 75% et 25%.

Au cours de 2014, la société a réalisé 37 lancements commerciaux de nouveaux programmes, contre 24 pour 2013. L'accroissement de l'offre à la vente qui en a résulté a néanmoins été compensé par un ralentissement marqué des rythmes d'écoulement.

En Espagne, les réservations s'élèvent à 80 millions d'euros, soit 354 unités vendues, contre 54 millions d'euros et 280 unités en 2013. Les logements vendus en 2014 sont pour moitié situés à Madrid et pour moitié à Barcelone.

En Allemagne, les réservations de **Concept Bau** s'élèvent à 53 millions d'euros, pour 89 unités vendues, contre 33 millions d'euros et 72 unités en 2013. Le prix unitaire moyen élevé de ces ventes (environ 600k€) résulte de la haute qualité du portefeuille foncier de Concept Bau, situé pour l'essentiel à proximité du centre de Munich.

Zapf Bau a enregistré 68 réservations de maisons à construire en 2014, contre 84 en 2013.

Les réservations de l'activité **Immobilier d'entreprise** reflètent pour l'essentiel la commande d'un immeuble de bureau de 14 000 m² à réaliser à Champs-sur-Marne pour la banque CASDEN.

c) Carnet de commandes

Au 31 décembre 2014, le carnet de commandes s'élève à 734 millions d'euros, en hausse de 13% par rapport au 31 décembre 2013.

Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel de l'année 2014, le carnet de commandes résidentiel représente environ 17 mois d'activité.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros HT	**31-12-2014**	**31-12-2013**	***Variation***
France	**481**	**498**	**-3%**
Espagne	**107**	**84**	**27%**
Allemagne	**100**	**69**	**45%**
Dont Concept Bau	66	34	94%
Dont Zapf (yc activité garages)	34	35	-3%
TOTAL RESIDENTIEL	**688**	**651**	**6%**
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**46**	**1**	**ns**
TOTAL	**734**	**652**	**13%**

En France, le carnet de commandes de l'immobilier résidentiel est en léger retrait à 481 millions d'euros.

En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 107 millions d'euros et représente le prix de 529 logements réservés et non encore livrés.

En Allemagne, le carnet de commandes total s'inscrit à 100 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre 69 millions d'euros au 31 décembre dernier.

Le carnet de commandes de **Concept Bau** progresse de 94% à 66 millions d'euros. Environ 60% de ce montant correspond à des logements devant être livrés en 2015.

Le carnet de commandes de **Zapf** est stable à 34 millions d'euros au 31 décembre 2014. Il se répartit entre 25m€ pour l'activité Garages (+1m€ vs 31-12-2013) et 9m€ pour l'activité Construction (-2m€ vs 31-12-2013).

Le carnet de commandes de l'activité **Immobilier d'entreprise** représente essentiellement le prix hors taxe de l'immeuble de Champs-sur-Marne réservé par la banque CASDEN.

d) Portefeuille foncier

Au 31 décembre 2014, le portefeuille foncier LNC s'établit à 2 659 millions d'euros (ht), en hausse de 18% par rapport à celui de la fin de l'exercice 2013.

Le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 2 462 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre 2 010 millions d'euros à fin 2013. Sur la base des ventes en résidentiel de l'année 2014, le portefeuille foncier représente près de 5 ans d'activité.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE

En millions d'euros HT	**31-12-2014**	**31-12-2013**	***Variation***
France	**2 195**	**1 738**	**26%**
Espagne	**46**	**46**	**0%**
Allemagne	**221**	**226**	**-2%**
Dont Concept Bau	221	226	-2%
Dont Zapf	0	0	0%
TOTAL RESIDENTIEL	**2 462**	**2 010**	**22%**
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**197**	**244**	**-19%**
TOTAL	**2 659**	**2 254**	**18%**

En France, le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 2 195 millions d'euros, en progression de 26% par rapport au 31 décembre 2013. Au 31 décembre 2014, il représente 10 721 logements, contre 8 652 logements au 31 décembre 2013.

En Espagne, le portefeuille foncier s'établit à 46 millions d'euros, au même niveau qu'à fin 2013. Il représente 213 logements à vendre. A ce jour, LNC détient en outre encore 2 terrains gelés en Espagne.

En Allemagne, le portefeuille foncier de Concept Bau s'établit à 221 millions d'euros au 31 décembre 2014, soit 449 logements, contre 406 logements à fin 2013.

Le portefeuille foncier de **l'Immobilier d'entreprise** s'établit à 197 millions d'euros. Il représente le chiffre d'affaires potentiel de trois programmes situés à Montrouge (« White » en association minoritaire avec AG Real Estate), Chatenay-Malabry (« Le Trisalys ») et Champs sur Marne (« Le Fifteen », immeuble de 12 000m² voisin de celui réservé par la banque CASDEN).

e) Résultat

Compte de résultat consolidé

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	31.12.2014	31.12.2013 retraité (*)
Chiffre d'affaires	492 517	603 122
Coûts des ventes	(368 968)	(473 639)
Marge brute	**123 549**	**129 483**
Charges de personnel	(55 013)	(53 427)
Autres charges et produits opérationnels courants	(20 952)	(27 461)
Impôts et taxes	(1 934)	(1 796)
Charges liées aux amortissements	(4 029)	(4 091)
Sous-total Résultat opérationnel courant	**41 621**	**42 708**
Autres charges opérationnelles non courantes	(5 165)	-
Résultat opérationnel	**36 456**	**42 708**
Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	3 326	3 684
Résultat opérationnel après quotes-parts de résultat net des entreprises mises en équivalence	**39 782**	**46 392**
Coût de l'endettement financier brut	(1 678)	(1 969)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	416	645
Coût de l'endettement net	**(1 262)**	**(1 324)**
Autres charges financières	(3 052)	(3 627)
Autres produits financiers	1 738	1 668
Résultat financier	**(2 576)**	**(3 283)**
Résultat des activités avant impôts	**37 206**	**43 109**
Impôts sur les bénéfices	(3 652)	(14 863)
Résultat net de l'ensemble consolidé	**33 554**	**28 246**
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	4 604	269
Dont Résultat Net Part du Groupe	**28 950**	**27 977**

(*) Le Groupe a appliqué les nouvelles normes sur la consolidation (IFRS 10 et 11) à compter du 1er janvier 2014. Ces normes s'appliquant de façon rétrospective, en conséquence les états financiers présentés au titre des exercices comparatifs ont été retraités

CHIFFRE D'AFFAIRES

Voir l'analyse du chiffre d'affaires consolidé de 2014 au paragraphe a) ci-dessus.

MARGE BRUTE

A méthode comptable constante, la marge brute est en baisse de 6m€ entre les deux périodes, passant de 129,5m€ en 2013 à 123,5m€ en 2014. Cette baisse de 5% résulte de la diminution de 18% du chiffre d'affaires (effet base) et pour le reste de l'amélioration de la rentabilité, le taux moyen de marge brute étant passé de 21,5% à 25,1%, comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

En millions d'euros HT	2014 (*)	*en % du CA*	2013 retraité (*)	*en % du CA*	pour mémoire 2013 publié	*en % du CA*	Variation (en m€)
France	**71,9**	***23,9%***	**78,7**	***21,8%***	**82,8**	***21,6%***	**-6,8**
dont résidentiel	69,6	*23,3%*	70,5	*21,4%*	74,6	*21,1%*	-0,9
dont immobilier d'entreprise	2,3	*80,4%*	8,2	*26,5%*	8,2	*26,5%*	-5,9
Espagne	**12,6**	***20,8%***	**4,7**	***15,4%***	**4,7**	***15,4%***	**7,9**
Allemagne	**39,0**	***29,9%***	**46,1**	***21,8%***	**46,1**	***21,8%***	**-7,1**
dont Concept Bau	5,3	*26,0%*	14,8	*18,6%*	14,8	*18,6%*	-9,5
dont Zapf	33,7	*30,6%*	31,3	*23,7%*	31,3	*23,7%*	2,4
Autres implantations	**0,0**	***0,0%***	**0,0**	***0,0%***	**0,0**	***0,0%***	**0,0**
Total (*)	**123,5**	***25,1%***	**129,5**	***21,5%***	**133,6**	***21,3%***	**-6,0**

(*): hors contribution des SCI sous contrôle conjoint (suite à l'introduction d'IFRS 11)

Ces évolutions appellent les commentaires suivants :

- ✓ **France Résidentiel : -0,9m€.** Cette légère baisse de 1% résulte de la combinaison d'un chiffre d'affaires en baisse de -9% et d'un taux de marge moyen en hausse, passant de 21,4% à 23,3% entre 2013 et 2014. Cette progression du taux de marge brute résulte d'un effet mix favorable (forte représentation d'affaires très rentables dans le CA de l'année 2014).
- ✓ **France Immobilier d'entreprise : -5,9m€.** Cette évolution est essentiellement liée à la baisse de 28,1m€ du chiffre d'affaires dégagé au cours de l'année, suite à l'achèvement de l'immeuble de Boulogne fin 2013. Le taux de marge brute très élevé, sur une base de CA étroite, s'explique essentiellement par des reprises de provisions post livraison.
- ✓ **Espagne : +7,9m€.** Cette forte progression résulte essentiellement de la hausse de 30,2m€ du chiffre d'affaires.
- ✓ **Concept Bau : -9,5m€**. Cette baisse de 65% de la marge brute, entre 2013 et 2014, est essentiellement due à un effet base passager (*baisse temporaire du CA évoquée plus haut*) pour -74%.
- ✓ **ZAPF : +2,4m€.** En dépit de la baisse de 22,3m€ du CA entre les deux exercices, la marge brute de Zapf progresse de 2,4m€ grâce à une nette progression de la rentabilité. Le taux de marge moyen de 30,6% se compare à 23,7% en 2013. La poursuite de la progression du taux de marge brute résulte du retour à la normale de la rentabilité des chantiers de l'activité Bau.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT

A méthode comptable constante, le résultat opérationnel courant (« ROC ») est en légère baisse, s'inscrivant à 41,6m€ en 2014, contre 42,7m€ en 2013, corrélativement à l'évolution de la marge brute sus évoquée. La marge opérationnelle courante moyenne progresse néanmoins, s'inscrivant à 8,5% du CA en 2014, contre 7,1% en 2013, et se décomposant comme suit :

ROC PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	2014 (*)	*en % du CA*	2013 retraité (*)	*en % du CA*	pour mémoire 2013 publié	*en % du CA*	Variation (en m€)
France	**33,3**	***11,0%***	**38,8**	***10,8%***	**42,1**	***11,0%***	**-5,5**
dont résidentiel	32,8	*11,0%*	32,9	*10,0%*	36,2	*10,3%*	-0,1
dont immobilier d'entreprise	0,5	*18,3%*	5,9	*19,2%*	5,9	*19,0%*	-5,4
Espagne	**8,0**	***13,2%***	**2,9**	***9,6%***	**2,9**	***9,6%***	**5,1**
Allemagne	**0,4**	***0,3%***	**2,1**	***1,0%***	**2,1**	***1,0%***	**-1,7**
dont Concept Bau	-0,3	*-1,5%*	6,8	*8,6%*	6,8	*8,6%*	-7,1
dont Zapf	0,7	*0,6%*	-4,7	*-3,6%*	-4,7	*-3,6%*	5,4
Autres implantations	**-0,1**	***ns***	**-1,2**	***ns***	**-1,2**	***ns***	**1,1**
Total (*)	**41,6**	***8,5%***	**42,7**	***7,1%***	**46,0**	***7,3%***	**-1,0**

(*): hors contribution des SCI sous contrôle conjoint (suite à l'introduction d'IFRS 11)

Les segments France Résidentiel et Espagne dégagent des niveaux de marge opérationnelle courante très satisfaisants, en progression par rapport à 2013, permis par la hausse de leur taux moyen de marge brute.

Le résultat opérationnel courant de Concept Bau est légèrement négatif car le volume de marge brute dégagée en 2014 est insuffisant pour couvrir l'ensemble des charges d'exploitation de la filiale.

Zapf dégage un résultat opérationnel courant légèrement positif de 0,7m€, en progression de 5,4m€ par rapport à 2013. Bien qu'assainie au niveau de la rentabilité de ses chantiers, la branche Bau dégage toujours un ROC négatif, d'environ -2m€ (contre -8m€ en 2013), car le volume d'activité de l'exercice ne permet pas d'atteindre le point mort pour cette activité. La restauration de la rentabilité de Zapf nécessitera la réduction des charges opérationnelles de l'ensemble des divisions de la filiale.

AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

En 2014, les charges non courantes s'élèvent à 5,2m€. Elles se décomposent comme suit :

3,8m€ de dotation de provision complémentaire au titre du contentieux Port Cergy pour lequel un arrêt défavorable en Cassation a été rendu le 11 mars 2015 ; au total, la provision correspondante s'établit à 4,8m€ et doit permettre de couvrir la réalisation de certains travaux sur un canal privé livré par une filiale de la Société il y a 20 ans et considéré inutilisable pour cause d'envasement excessif, ainsi que le paiement d'astreintes pour retard de réalisation desdits travaux. A la date d'arrêté des comptes, d'autres procédures judiciaires sont encore en cours en lien avec cette affaire dans le but de réduire les travaux et astreintes mis à la charge de LNC.

-1,4m€ de dépréciation de goodwills résiduels relatifs à deux anciennes acquisitions de Zapf : Classic Garagen et Estelit dont la valeur recouvrable n'a pu être justifiée au 31/12/2014

En 2013, aucune charge ni aucun produit non courants n'avaient été comptabilisés.

RESULTAT FINANCIER

Le coût de l'endettement brut est de 1,7m€ en 2014 contre 2m€ en 2013. Conformément à l'IAS 23 révisée, un montant de frais financiers a été activé en stock pour 2,9m€ en 2014, contre 4,3m€ en 2013. Ainsi, le montant total d'intérêts payés (en charge et en stocks) s'élève à 4,6m€ en 2014, contre 6,3m€ en 2013, en baisse de 27%.

Entre ces deux années, l'endettement brut moyen est passé de 132m€ en 2013 à 139m€ en 2014, soit une hausse d'assiette de 5%. Sur cette base, les intérêts et agios s'élèvent à 3,3% en 2014 contre 4,8% en 2013 (après prise en compte des intérêts activés selon IAS 23). Cette baisse est principalement liée aux conditions de marché favorables et à la réduction de l'ancienne dette espagnole, plus onéreuse que la moyenne du Groupe, permise par la transaction avec SAREB en début d'année.

Outre le coût de la dette en baisse, le résultat financier 2014 comporte un produit financier exceptionnel de 0,8m€ lié à la transaction avec SAREB évoquée plus haut. Au total, le résultat financier est en amélioration de 0,7m€, passant de -3,3m€ à -2,6m€ entre les deux exercices.

RESULTAT NET

En 2014, l'impôt sur les bénéfices s'élève à 3,7m€, soit 9,8% du résultat des activités avant impôt, contre une charge de 14,9m€ et un taux de 34,5% en 2013.

Cette charge d'impôt de 2014 se décompose en un IS exigible de 11,5m€ (dont 10,2m€ en France) et un produit d'impôt différé de 7,9m€. Le produit d'impôt différé résulte principalement de l'activation de déficits antérieurs en Espagne à hauteur de 4,9m€ ; cette activation est rendue possible par la fusion de Premier España et de LNC de Inversiones intervenue en fin d'année 2014.

Les intérêts minoritaires représentent une charge de 4,6m€ en 2014, contre un produit de 0,2m€ en 2013. Ce montant représente principalement la quote-part des minoritaires dans le profit des co-promotions françaises consolidées en intégration globale.

Le résultat net part du groupe en 2014 est un profit de 29m€, en hausse de 1m€ par rapport à celui de 2013.

f) Bilan synthétique

A fin 2014 et fin 2013, les bilans synthétiques consolidés de LNC se présentent comme ci-dessous, et témoignent d'une grande solidité financière :

	31/12/2014		31/12/2014
Actifs non courants	62,4	Capitaux propres	279
BFR	304,5	Provisions et autres	22,2
		Endettement net	65,7
	366,9		**366,9**

	31/12/2013 retraité		31/12/2013 retraité
Actifs non courants	60,1	Capitaux propres	256,8
BFR	249,9	Provisions et autres	41,3
		Endettement net	11,9
	310,0		**310,0**

	31/12/2013 publié		31/12/2013 publié
Actifs non courants	55,6	Capitaux propres	256,8
BFR	258,6	Provisions et autres	51,0
		Endettement net	6,4
	314,2		**314,2**

g) Besoin en Fonds de Roulement

(En millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013 retraité	31/12/2013 publié	*Variation*
Stocks	415,4	380,2	387,2	*35,2*
Clients et autres créances	98,9	112,1	117,6	*-13,2*
Fournisseurs et autres dettes	209,8	242,4	246,2	*-32,6*
TOTAL BFR	**304,5**	**249,9**	**258,6**	***54,6***

Le BFR est en progression de 54,6m€, soit +22%, principalement en lien avec la hausse des stocks et la baisse des passifs d'exploitation (fournisseurs et avances reçues des clients).

La répartition géographique du BFR à fin 2014 et fin 2013 est comme suit :

	31/12/2014	*en %*	31/12/2013 retraité	*en %*	31/12/2013 publié	*en %*	*variation*
France	187,7	*62%*	124,8	*50%*	133,5	*53%*	*62,9*
Espagne	31,6	*10%*	35,3	*14%*	35,3	*14%*	*-3,7*
Concept Bau	83,8	*28%*	85,3	*34%*	85,3	*34%*	*-1,5*
Zapf	-3,1	*-1%*	0,3	*0%*	0,3	*0%*	*-3,4*
Autres implantations	4,5	*1%*	4,2	*2%*	4,2	*2%*	*0,3*
Total	**304,5**	***100%***	**249,9**	***100%***	**258,6**	***103%***	***54,6***

Le BFR est en baisse de 8,3m€ dans l'ensemble des filiales étrangères. La hausse précitée ne concerne donc que la France où d'importants terrains ont été acquis en 2014 (Nanterre, Chatenay, Saint Germain en Laye…) et où le rythme de commercialisation des programmes est actuellement en baisse. De manière plus globale, cette tendance trouve également son origine dans la hausse de 65% du portefeuille foncier France observée depuis fin 2012 (2,195m€ à fin 2014 vs 1,332m€ à fin 2012), qui se convertit progressivement en activité et BFR additionnels.

h) Structure financière au 31 décembre 2014

(en millions d'euros)	31/12/2014	31/12/2013 retraité	31/12/2013 publié	Variation
Emprunt obligataire non courant	-29,7	0,0	0,0	-29,7
Dettes financières non courantes	-99,0	-90,9	-98,3	-8,1
Dettes financières courantes	-42,5	-55,0	-55,2	12,5
-retraitement apports promoteurs	*4,3*	*7,4*	*14,0*	*-3,1*
Endettement brut	**-166,9**	**-138,5**	**-139,5**	**-28,4**
Trésorerie	101,2	126,7	133,1	-25,5
Endettement net	**-65,7**	**-11,9**	**-6,4**	**-53,8**
Capitaux propres consolidés	**279,0**	**256,8**	**256,8**	**22,2**
Endettement net / capitaux propres conso	23,5%	4,6%	2,5%	

A fin 2014, la trésorerie comprend 34,2m€ indisponibles laissés au niveau des SCI pendant la durée de la construction (contre 68,2m€ à fin 2013).

Au 31 décembre 2014, LNC présente une dette nette consolidée de 65,7m€, soit 23,5% de ses fonds propres, contre une dette nette de 11,9m€ un an plus tôt. Cette évolution de l'endettement net, en hausse de 53,8m€, est très corrélée à la hausse du BFR évoquée ci-dessus. Au 4ème trimestre 2014, LNC a procédé à un placement privé obligataire qui a permis de lever un montant brut de 30m€ pour une période de 5 ans et avec un coupon de 3,98%.

L'endettement net se répartit géographiquement comme indiqué dans le tableau qui suit, la progression de dette nette étant concentrée en France du fait de la progression de son BFR :

(en m€)	31/12/2014	31/12/2013 retraité	*Variation*
France	-2,4	60,0	*-62,4*
Espagne	-16,2	-24,5	*8,3*
Concept Bau	-44,9	-44,8	*-0,1*
Zapf	-2,3	-2,8	*0,5*
Autres implantations	0,1	0,2	*-0,1*
Total Groupe	**-65,7**	**-11,9**	***-53,8***

i) Flux de trésorerie

(En millions d'euros)	2014	2013 retraité
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	38,0	42,1
Dividendes reçus de stés MEE	5,7	8,8
Variation du BFR liée à l'activité *	-53,6	-25,5
Intérêts versés nets	-1,0	-1,3
Impôts payés	-24,9	-7,3
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	**-35,8**	**16,8**
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	**-3,1**	**0,5**
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-11,5	-4,7
Variation de l'endettement	25,8	11,3
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	**14,3**	**6,7**
Variation totale de Trésorerie	**-24,6**	**24,0**
Trésorerie d'ouverture	124,6	100,6
Trésorerie de clôture **	100,0	124,6

** La variation de BFR dans le tableau de flux de trésorerie porte sur des flux réels et ne prend donc pas en compte l'effet des variations de périmètre, reclassements, changements de méthode de consolidation ou paiements en nature. Ceci explique l'écart avec l'évolution du BFR présenté au point (g) ci-dessus, dont la variation résulte d'une comparaison des bilans consolidés entre les deux dates de clôtures.*

*** La trésorerie de clôture est légèrement différente de la trésorerie apparaissant au bilan. L'écart de 1,1m€ correspond aux comptes bancaires créditeurs enregistrés au passif du bilan.*

En 2014, la trésorerie consolidée est en baisse de 24,6m€, en lien avec la contribution négative des activités opérationnelles, dont essentiellement la variation de BFR et l'impôt payé, tempérée par la hausse de l'endettement, dont 30m€ au titre de l'émission obligataire.

1.3. Résultats de LNC SA, de ses filiales et des sociétés contrôlées

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2014	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2014 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2014	Provisions titres au 31 décembre 2014	Dividendes encaissés en 2014	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
A/ Françaises												
LNC Investissement SA	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	99,30	EUR	16 072 245	33 668 393	52 844 981	néant	19 150 885	néant	12 301 724	31/12/14	47 552 839
CFH	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	4 490 639	33 688 043	8 700 480	3 860 000	4 319 918	3 934 099	31/12/14	néant
LNC Entreprise	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	5 000 000	6 898 644	5 000 000	néant	néant	1 463 800	686 841	31/12/14	néant
Main Street	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de locations immobilières	100	EUR	1 000 000	néant	1 000 000	néant	néant	1 950	- 3 170	31/12/14	néant
B/ Étrangères												
Allemagne												
Concept Bau-Premier GmbH (Munich)	Développement d'opérations de promotion immobilière de logements	99,30	EUR	51 200	28 367 872	48 000	néant	néant	19 880 337	1 688 713	31/12/14	néant
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	99,37	EUR	1 000 000	49 161	368 000	néant	néant	477 001	-41 178	31/12/14	néant
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	74.07	EUR	732 110	242 320	1 091 301	801 522	néant	111 908 000	- 1 536 067	31/12/14	39 229 084

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2014	Devise	Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2014 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2014	Provisions titres au 31 décembre 2014	Dividendes encaissés en 2014	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	- 554 664	54 801	27 000	néant	66 943	67 302	31/12/14	8 917 304
Espagne												
Premier España (Barcelone)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	472 266	6 181 963	7 407 695	néant	néant	54 126 231	5 423 257	31/12/14	8 645 438
Portugal												
LNC Premier Portugal Lda (Lisbonne) **	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	1 000 000	-2 615 111	1 037 130	1 037 130	néant	néant	néant	31/12/14	4 762 987
Indonésie												
PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Real Property Indonesia (Jakarta)	Développement de programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles	99,00	EUR	216 997	- 462 076	353 721	353 721	néant	néant	néant	31/12/14	442 533
Pologne												
Premier Polska (Varsovie) **	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	981 836	- 7 012 599	1 053 691	1 053 691	néant	néant	- 92 848	31/12/14	10 235 154

* *Hors capital social et résultat de l'exercice.*

** *En cours de liquidation*

1.4. Principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée

1.4.1. Risques de liquidité

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

Le Groupe finance principalement la réalisation de ses programmes de promotion immobilière au moyen de crédits d'opérations dont les modalités proposées par les établissements bancaires sont adaptées à la nature de son activité. Au 31 décembre 2014, l'encours d'emprunt s'établit à 171.2m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 6.4.2 des comptes consolidés 2014). L'endettement non courant de 128.6€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1an-3ans.

La Société peut être amenée à conférer des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 31 décembre 2014, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 10.6m€ et de Concept Bau à hauteur de 1.7m€.

Les conventions de prêt bancaire imposent diverses obligations aux sociétés du Groupe emprunteuses, relatives notamment aux conditions de déroulement de chaque opération financée. Ces conventions de prêt comportent des clauses d'exigibilité anticipée en cas, d'une part, de non-respect par la société du Groupe concernée des engagements souscrits dans ces conventions et, le cas échéant, en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle, d'autre part.

Les diverses clauses d'exigibilité anticipée contenues dans les conventions de prêt bancaire consenties aux sociétés du Groupe, et principalement relatives à l'état d'avancement des programmes immobiliers au moment où le prêt est consenti, sont détaillées au point 6.4.3 des comptes consolidés 2014. Les conventions de prêt bancaire consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers (Covenants).

Les conditions de la ligne de crédit obligataire en place sont pour leur part décrites aux points 6.4.1/4 des comptes consolidés 2014.

1.4.2. Risque de taux

(en millions d'euros)	31.12.2014	31.12.2013
Emprunt supérieur à cinq ans	1,1	1,2
Emprunt de un à cinq ans	127,5	89,7
Emprunt à moins d'un an	42,5	55,0
TOTAL DES DETTES FINANCIERES	**171,1**	**145,9**

Hormis la ligne obligataire, la quasi-totalité de l'endettement est à taux variable.

Déduction faite du solde de trésorerie, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 65.6m€ au 31 décembre 2014, dont 29.7m€ à taux fixe correspondant à la ligne obligataire. De ce fait, une hausse de 1% des taux d'intérêts sur une année pleine et sur la base de la dette nette à taux variable du Groupe au 31 décembre 2014 aurait un impact de l'ordre de 0.4m€.

Au 31 décembre 2013, LNC détenait un swap de taux d'un montant de 25 m€. Celui-ci est arrivé à échéance le 25 juin 2014 et n'a pas été renouvelé.

1.4.3. Risque de change

L'activité du Groupe en dehors de la zone euro est limitée à la Pologne, où elle n'est pas significative. Le Groupe n'est donc pas exposé de manière significative au risque de taux de change.

1.4.4. Risque de crédit

Au 31 décembre 2014, le Groupe détenait 33.6m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.6 des comptes consolidés 2014). Compte tenu des modalités de vente de biens immobiliers, qui sont essentiellement réalisées par le truchement d'actes notariés, le Groupe estime le risque de défaut de paiement de la part de ses clients limité. En cas de non-paiement complet du prix d'un bien immobilier, le Groupe a la possibilité de faire constater la nullité de la vente et de recouvrer la propriété de l'actif vendu.

1.4.5. Risque action

Le Groupe n'est pas exposé aux risques actions. Il ne souscrit, dans le cadre de sa gestion courante de sa trésorerie, que des instruments monétaires qui ne sont pas soumis au risque action (cf. note 5.8 des comptes consolidés 2014).

1.4.6. Autres risques

Les autres principaux risques auxquels la Société est confrontée sont décrits au chapitre 4 du Document de Référence annuel enregistré par la Société auprès de l'AMF.

2 - LES PROGRES REALISES ET LES DIFFICULTES RENCONTREES

Cet aspect est traité ci-dessus dans le paragraphe précédent.

3 - RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Les activités du Groupe ne présentent pas de dépendance à l'égard de marques, brevets ou licences, le Groupe utilisant les marques « Les Nouveaux Constructeurs », « Premier », « CFH » et « Dominium », dont LNC est propriétaire, ainsi que la marque « Concept Bau München » à Munich, dont la filiale Concept Bau GmbH est propriétaire. ZAPF GmbH est propriétaire de la marque qui porte son nom. Les filiales de LNC, à l'exception de Concept Bau et de ZAPF, sont bénéficiaires d'autorisations d'usage de marques, consenties par LNC, pour les besoins de leurs activités.

Depuis sa création, la Société a développé une image de marque forte et notoire. La marque « Les Nouveaux Constructeurs » est associée à son logo ainsi qu'au slogan « Nous concevons des espaces de vie », également déposé en tant que marque. Elle a dans un second temps créé la marque européenne « Premier » en vue de l'associer à des programmes immobiliers innovants et « haut de gamme », ainsi qu'accompagner son développement international.

L'acquisition des sociétés allemandes Concept Bau et ZAPF a apporté deux nouvelles marques au Groupe. Suite à l'acquisition du groupe CFH le 18 octobre 2007, la Société est propriétaire de la marque « CFH » associée à son logo. La Société est titulaire depuis le 19 mars 2008 de la marque « Les Nouveaux Constructeurs Financement ». Cette marque a fait l'objet d'une licence au profit d'une société de courtage en matière de financement qui apporte son appui au financement des clients des programmes immobiliers de la Société. Suite à l'acquisition de la société Dominium le 25 novembre 2009, le Groupe dispose de cette nouvelle marque.

Le Groupe est donc titulaire de l'ensemble de ses marques dont le renouvellement et la protection font l'objet d'un suivi centralisé par la Direction Juridique, associée à des conseils spécialisés.

Le Groupe n'engage pas de frais significatifs au titre de la recherche et du développement dans le domaine des procédés de construction. En revanche, dans le but de l'optimisation de ses opérations, la société développe en interne et de manière continue des progiciels de gestion et de contrôle d'activité.

4 - LES PERSPECTIVES

Grâce à son bon niveau de réservations et son carnet de commandes étoffé, Les Nouveaux Constructeurs dispose d'une bonne visibilité pour les mois à venir, dans un contexte de marché ralenti.

En France, marché stratégique où se concentre désormais près de 90% du portefeuille foncier du groupe, Les Nouveaux Constructeurs entend poursuivre son développement commercial en restant très vigilant sur l'adéquation de ses produits à la demande.

A fin février 2015, les réservations nettes au niveau du Groupe atteignent 338 unités contre 340 pour la même période un an plus tôt, soit un niveau globalement stable.

En France, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 245 unités, en baisse de 5 % par rapport aux 259 de la même période de 2014.

À l'étranger, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 93 unités, contre 81 pour la même période de 2014.

Compte tenu de la saisonnalité et du calendrier des lancements commerciaux, les deux premiers mois de l'année ne sont pas nécessairement représentatifs de la tendance en année pleine.

Compte tenu de la volatilité des conditions actuelles de marché, LNC ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2015 – 2016.

5 – EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE D'ETABLISSEMENT DE CE RAPPORT

Le 11 mars 2015, la Cour de Cassation a rendu une décision défavorable à la Société en ce qu'elle ne réforme que partiellement un arrêt de la Cour d'Appel de Versailles du 20 mars 2014, qui avait condamné une filiale du Groupe à des travaux et astreintes pour la remise en état d'un canal privé faisant partie de l'opération d'ensemble Port Cergy réalisée dans les années 1990. Même si la Société continue à contester les faits reprochés et la condamnation liée devant d'autres instances, l'arrêt du 11 mars 2015 a conduit la Société a doter un complément de provision de 3,8m€ dans ses comptes annuels.

6 - PRISES DE PARTICIPATIONS OU PRISES DE CONTROLE SIGNIFICATIVES AU COURS DE l'EXERCICE

Aucune prise de participation significative n'a eu lieu au cours de l'exercice 2014.

7 - PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT DE LNC SA

Il sera proposé à l'Assemblée de décider d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de **25 779 088** euros de la manière suivante :

Bénéfice distribuable

- Report à nouveau antérieur	0,00 euros
- Résultat de l'exercice	25 779 088 euros
- Dotation de la réserve légale	0 euros
TOTAL A AFFECTER	**25 779 088 euros**

Affectation du résultat après dotation à la réserve légale

A la distribution de 0,60 euros par actions, prélevée sur le bénéfice 2014	**9 623 853**
Au poste « Autres Réserves »	**16 155 235**

Conformément à l'article 243 bis du code général des impôts (CGI), le montant des dividendes mis en distribution et celui de l'avoir fiscal correspondant au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

	Montant	**Avoir fiscal**	**Éligibilité à l'abattement de 40%***	**Dividende versé**
2012	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro
2013	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro
2014	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro

* abattement fiscal, avant soumission des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu, bénéficiant aux actionnaires personnes physiques.

8 - RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

9 - DEPENSES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Une somme de 81 215 euros correspondant à la quote-part des loyers sur voitures particulières a été réintégrée fiscalement au titre de l'article du 39-4 du CGI.

10 - INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

En application de l'article L441-6-1 du Code de commerce, vous trouverez ci-dessous la décomposition par date d'échéance, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs de la société.

(en k€)	**solde au 31/12/2014**	**non échus**	**échus**			
			dont:	*0-1 mois*	*1-3 mois*	*>3 mois*
Dettes fournisseurs *(comptes #401)*	**722,7**	**609,7**	**113,0**	*17,9*	*1,9*	*93,2*

(en k€)	**solde au 31/12/2013**	**non échus**	**échus**			
			dont:	*0-1 mois*	*1-3 mois*	*>3 mois*
Dettes fournisseurs *(comptes #401)*	**1 867**	**1 858**	**9,0**	*0*	*0*	*9,0*

A fin 2014, la Société n'a pas de montant significatif de dettes fournisseurs échues depuis plus de 3 mois.

11 - DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

11.1 Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé

11.1.1. Le Directoire a été composé de 5 membres au cours de l'exercice clos le 31/12/2014.

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Moïse Mitterrand Nommé le 17 décembre 2010 à effet du 1er janvier 2011, renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012, et nommé Président du Directoire par le Conseil de Surveillance du 24 mai 2013	Président du Directoire	*Mandats en cours :* • Président-Directeur Général du LNC Investissement (Groupe LNC) • Gérant de Concept Bau (Groupe LNC) • Gérant de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC) • Directeur Général de Premier Investissement SAS (Groupe LNC) • Gérant de la SC Magellan • Gérant E-dition Sarl, • Gérant MM Participations Sarl • Membre du Conseil de Surveillance de Premier Investments (Groupe LNC)
Jean Tavernier Nommé le 12 mars 2008 à effet du 1er juillet 2008 renouvelé par le Conseil de Surveillance du 20 mai 2011 et du 11 mai 2012	Membre du Directoire*	*Mandats en cours :* • Représentant permanent de PREMIER ASSOCIES administrateur de Premier Espana (Groupe LNC) • Managing Director de PREMIER ESPANA (Groupe LNC); Mandats expirés : • Gérant de PREMIER Portugal (Groupe LNC). • Administrateur de LNC INVERSIONES (Groupe LNC)
Fabrice Desrez Nommé le 20 décembre 2007 à effet du 1er janvier 2008 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 5 novembre 2010, Nommé DG le 17 décembre 2010 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012	Directeur Général, Membre du Directoire	*Mandats en cours :* • Directeur Général Délégué de LNC Investissement (Groupe LNC) • Gérant de Apex SARL (Groupe LNC) • Gérant de SNDB Sarl et Comepar Sarl (Groupe LNC) • Gérant de EPP Chatenay Sarl Le Chatenay Sarl (Groupe LNC) • Gérant de MOMA Sarl (Groupe LNC) • Co-Gérant de Domaine de Caudalie SARL (Groupe LNC)
Ronan Arzel Nommé le 17 décembre 2010 à effet du 1er janvier 2011 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012	Membre du Directoire	*Mandats expirés :* • Membre du Conseil de Surveillance de Premier Investments (Groupe LNC)
Paul-Antoine Lecocq Nommé le 13 janvier 2012 à effet du 1er janvier 2012 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012	Membre du Directoire	*Mandats en cours :* • Président du Directoire de Premier Polska (Groupe LNC) • Représentant permanent de LNC SA, administrateur de LNCI *Mandats expiré :* • Président de Premier Investments (Groupe LNC)

* Jean Tavernier a démissionné de ses fonctions de membre du Directoire à compter du 1er janvier 2015.

11.1.2. Le Conseil de Surveillance a été composé de 6 membres au cours de l'exercice clos le 31/12/2014.

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Olivier Mitterrand fondateur de LNC SA	Président du Conseil de Surveillance	*Mandats en cours :* • Président de Premier Investissement SAS (Groupe LNC) • Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC) *Mandats expirés :* • Président de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC) • Président de LNC-US INC. (Groupe LNC) Président de Maine Immobilier Inc. • Président de Premier Group Inc. • Représentant permanent de Maine Immobilier Inc, Manager de PGI Investissements LLC ; • Commissioner de Premier Indonesia (Groupe LNC)
Philippe Poindron	Vice-Président	*Mandats en cours :* • Gérant d'Élysées Immobilier *Mandats expirés :* • Director et CEO de LNC-US Inc. (Groupe LNC) • Director et CEO de Maine Immobilier Inc. (Groupe LNC) • Director de Premier Group World Inc. (Groupe LNC) • Director et CEO de Premier Realty (Groupe LNC) • Director de PGI Financial Consultants (Groupe LNC) • Vice-Président de Distinguished Prestige Homes Inv (Groupe LNC) • Membre de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC)
Geneviève Martin	Membre du Conseil de Surveillance	*Mandats en cours :* • Administrateur de Foncière Atland
Gérard Margiocchi	Membre du Conseil de Surveillance	*Mandats en cours :* • Administrateur de DTZ Valuation France
Marie Mitterrand	Membre du Conseil de surveillance	*Mandats en cours :* • Directrice générale CasaDei Productions • Directrice générale Premier Investissement • Administratrice de la Fondation Les Nouveaux Constructeurs-Premier • Administratrice de l'association ESAFRO • Présidente de l'association YARA LNC
Patrick Bertin	Membre du Conseil de surveillance	*Mandats en cours :* • Gérant de PB SARL • Gérant de PB Conseil

11.2 Rémunération totale et avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social

11.2.1. Les membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale du 20 mai 2008 a décidé de fixer le montant global maximum des jetons de présence/honoraires que le Conseil de Surveillance pourra allouer à ses membres à la somme de 200 000 euros jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée se décomposant comme suit :

S'agissant des réunions du Conseil de Surveillance :

- 2 500 € par réunion pour le Président,
- 2 000 € par séance pour les autres membres.

S'agissant des réunions du Comité d'audit et des Rémunérations :

- 2 500 € par réunion pour le Président du Comité
- 2 000 € par réunion pour les autres membres

Les jetons de présence/honoraires visent à rémunérer l'assiduité et la participation des membres du Conseil de Surveillance aux réunions du Conseil et comités (audit et rémunération).

Suite à la décision du Conseil de Surveillance du 20 mars 2015, il a été décidé que ces honoraires ne relevaient pas de conventions réglementées au sens de l'article L225-85 du Code de Commerce en ce qu'ils sont fixés à des montants (i) raisonnables compte tenu de la taille de LNC et des missions conférées à ses membres et (i) comparables à ce qui est pratiqué dans d'autres sociétés de taille similaire.

Ainsi, les sommes suivantes ont été versées aux membres du Conseil de Surveillance au titre des exercices 2013 et 2014 :

Jetons de présence	**2013**	**2014**
Olivier Mitterrand	7 500 euros	10 000 euros
Philippe Poindron	11 000 euros	8 000 euros
Geneviève Martin	6 000 euros	8 000 euros
Gérard Margiocchi	10 000 euros	8 000 euros
Marie Mitterrand*	6 000 euros	8 000 euros
Patrick Bertin	10 000 euros	8 000 euros

* Représentant permanent de Premier Investissement

Honoraires de prestations de service à raison des travaux nécessaires à la tenue des comités	**2013**	**2014**
Olivier Mitterrand, Président du Comité des Rémunérations et membre du Comité d'Audit	2 000 euros	11 000 euros
Philippe Poindron, membre du Comité des rémunérations	12 000 euros	4 000 euros
Geneviève Martin, membre du Comité des Rémunérations et du Comité d'Audit	2 000 euros	10 000 euros
Gérard Margiocchi, Président du Comité d'Audit	6 500 euros	7 500 euros

En outre, lors de sa réunion du 24 mai 2013, le Conseil de Surveillance a décidé d'attribuer à Olivier Mitterrand, en sa qualité de Président du Conseil, une rémunération annuelle de 120.000 euros payable par mensualités.

Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants

Mandataires sociaux non dirigeants	Montant versés au titre de l'exercice 2013	Montant versés au titre de l'exercice 2014
Olivier Mitterrand		
Jetons de présence	7 500 €	10 000 €
Autres rémunérations	72 500 €	138 200 €
Philippe Poindron		
Jetons de présence	11 000 €	8 000 €
Autres rémunérations	57 278 €	4 000 €
Geneviève Martin		
Jetons de présence	6 000 €	8 000 €
Autres rémunérations	2 000 €	79 447 €
Gérard Margiocchi		
Jetons de présence	10 000 €	8 000 €
Autres rémunérations	6 500 €	7 500 €
Patrick Bertin		
Jetons de présence	10 000 €	8 000 €
Autres rémunérations	-	-
Marie Mitterrand		
Jetons de présence	6 000 €	8 000 €
Autres rémunérations	-	-
Pierre Féraud		
Jetons de présence	4 000 €	-
Autres rémunérations	-	-
Henri Guitelmacher		
Jetons de présence	4 000 €	-
Autres rémunérations	-	-

Mandataires sociaux non dirigeants	Montant versés au titre de l'exercice 2013	Montant versés au titre de l'exercice 2014
Anne-Charlotte Rousseau		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
Michèle Wils		
Jetons de présence	4 000 €	-
Autres rémunérations	4 000 €	-
Louis-David Mitterrand		
Jetons de présence	4 000 €	-
Autres rémunérations	182 542 €	-

11.2.2 Les membres du Directoire

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	Année 2013	Année 2014
Fabrice Desrez		
Rémunération brute fixe	273 000	286 000
Rémunération brute variable en fonction du Résultat Opérationnel Courant (ROC) France et Groupe LNC	254 571	284 174
Prime d'expatriation calculée sur la base de 300 euros par jour pour les déplacements en Europe	Néant	Néant
Avantage en nature (véhicule de fonction)	4 044	4044
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
TOTAL	**531 615**	**574 218**

	Année 2013	Année 2014
Jean Tavernier		
Rémunération brute fixe	180 050	184 600
Rémunération brute variable en fonction des objectifs quantitatifs (Résultat du développement foncier en province, Résultat Opérationnel Courant (ROC) France et Groupe LNC).	126 270	138 268
Prime d'expatriation calculée sur la base de 300 euros par jour pour les déplacements en Europe	1 200	1200
Avantage en nature (véhicule de fonction)	3 049	3 049
Autre avantage en nature (logement)	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
TOTAL	**310 569**	**327 117**
Moïse Mitterrand		
Rémunération brute fixe	235 083	289 250
Rémunération brute variable en fonction du Résultat Opérationnel Courant (ROC) Groupe LNC	191 574	242 665
Prime d'expatriation calculée sur la base de 300 euros par jour pour les déplacements en Europe	8 400	6 900
Avantage en nature (véhicule de fonction)	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
TOTAL	**435 057**	**538 815**
Ronan Arzel		
Rémunération brute fixe	188 500	201 500
Rémunération brute variable en fonction du Résultat Opérationnel Courant (ROC) France et Groupe LNC, et des résultats développement en diffus et consultations Ile de France.	168 405	162 144
Prime d'expatriation calculée sur la base de 300 euros par jour pour les déplacements en Europe	Néant	Néant
Avantage en nature (véhicule de fonction)	3 546	3 546
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
TOTAL	**360 451**	**367 190**

	Année 2013	Année 2014
Paul-Antoine Lecocq		
Rémunération brute fixe	156 000	165 750
Rémunération brute variable en fonction du Résultat Opérationnel Courant (ROC) Groupe LNC	106 375	139 547
Prime d'expatriation calculée sur la base de 300 euros par jour pour les déplacements en Europe	600	300
Avantage en nature (véhicule de fonction)		
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice		
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice		
TOTAL	**262 975**	**305 597**

Tableau sur le cumul mandat social / contrat de travail des membres du Directoire

	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**	
Dirigeants Mandataires Sociaux	**Oui**	**Non**	**Oui**	**Non**	**Oui**	**Non**	**Oui**	**Non**
Moïse Mitterrand Président du Directoire		X		X		X		X
Fabrice Desrez Directeur général	X			X		X		X
Jean Tavernier Membre du directoire	X			X		X		X
Ronan Arzel Membre du Directoire	X			X		X		X
Paul-Antoine Lecocq Membre du Directoire	X			X		X		X

Dans le cadre de la convention de management conclue entre LNC SA et Premier Investissement autorisée par le Conseil de Surveillance du 19 septembre 2006, et de la convention d'animation qui l'a remplacée, autorisée par un Conseil de surveillance du 30 décembre 2013, Premier Investissement SAS, présidée par Olivier Mitterrand, est investie, dans un souci de rationalisation de l'organisation des différentes entités économiques du Groupe LNC, d'un certain nombre de missions concernant :

- l'orientation stratégique, la croissance interne et externe et l'organisation du Groupe LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS,
- l'étude et le conseil relatifs à ces missions,

- l'utilisation du savoir-faire et de la notoriété d'Olivier MITTERRAND par la mise à disposition notamment de ses compétences, expériences, et de ses réseaux relationnels en échange de l'obligation pour LNC S.A et ses filiales de se soumettre à la politique de groupe exclusivement définie par PI et mise en œuvre sous son impulsion,
- l'audit interne du Groupe LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, et la direction du contrôle de gestion,
- la Communication du Groupe .

Cette convention comme la précédente convention de management prévoit la refacturation de 90 % des traitements et salaires, charges sociales patronales incluses, alloués par Premier Investissement à son Président et aux cadres de Premier Investissement affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge de 10 % HT.

Pour l'exercice 2014, la refacturation s'est élevée à 653 947 euros HT, comprenant la refacturation concernant Olivier Mitterrand, d'une somme de 182 596 euros HT calculée selon les modalités indiquées ci-dessus. Etant noté qu'Olivier Mitterrand a perçu, au titre de l'exercice 2014, 123 000 euros bruts de rémunération fixe (157 500 euros en 2013), 4 200 euros bruts d'indemnités d'expatriation (4 600 euros pour 2013), et qu'il n'a reçu aucune rémunération variable en 2013 et 2014.

Il est précisé qu'aucune autre indemnité n'est ou ne sera due à Olivier Mitterrand par une société quelconque du Groupe, directement ou indirectement, et à quelque titre que ce soit, notamment en cas de changement du contrôle actuel de LNC.

11.3 Opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres

A la connaissance de la société et sur la base des informations en sa possession, les opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres au cours de l'exercice ont été les suivantes :

- Premier Investissement a acquis directement 110 106 actions au cours de l'exercice.

- SCI Magellan (société contrôlée et détenue par Moïse Mitterrand) a acquis directement 68 003 actions LNC au cours de l'exercice.

- Paul-Antoine Lecocq a cédé 150 actions LNC au cours de l'exercice.

A la connaissance de la société, les membres du Conseil de Surveillance n'ont pas effectué d'opérations sur titre au cours de l'exercice 2014.

Concernant ces transactions, les déclarations régularisées auprès de l'AMF sont accessibles en ligne sur le site de cette dernière à l'adresse suivante :

http://inetbdif.amf-france.org/inetbdif/sch_cpy.aspx?slttypeindex=0&txtfind=les+nouveaux+constructeurs&idtxtfind=4061&varvalidform=on&action=view&sltday1=&sltmonth1=&sltyear1=&sltday2=&sltmonth2=&sltyear2=&btnvalid.x=21&btnvalid.y=7&view=dec

12 - INFORMATIONS SUR LA REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIETE

A la connaissance de la société, les actionnaires détenant plus de 5 % du capital social ou des droits de vote de la société au 31 décembre 2014 sont :

Actionnaires	**Pourcentage de détention du capital au 31.12.2014**	**Pourcentage de détention des droits de vote au 31.12.2014***
Premier Investissement	69,79%	79,80%
Premier Associés	13,72%	10,16%

*sur la base de droits de vote exerçables en Assemblées.

Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 33,14 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 66,85 % du capital.

La société Premier Associés, société contrôlée par Premier Investissement, détient, quant à elle, 2.200.000 actions LNC.

La participation des salariés au capital représente 1,18% du capital social et 0,74 % des droits de vote au 31 décembre 2014.

Au 31 décembre 2014, le montant du capital social était de 16 039 755 euros divisé en 16 039 755 actions de un (1) euro chacune de valeur nominale.

Ce montant résulte :

- de l'augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription et appel public à l'épargne dans le cadre de l'Offre à Prix Ouvert et du Placement Global Garanti, d'un montant total de 3.571.428 euros, assortie d'une prime d'émission de 71.428.560 euros, par émission de 3.571.428 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune. Puis, d'une deuxième augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription suite à l'exercice par les Coordinateurs Globaux de l'option de sur-allocation, d'un montant nominal de 535.714 euros, assorti d'une prime d'émission de 10.714.280 euros par émission de 535.714 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune et enfin d'une troisième augmentation de capital d'un montant de 35.697 euros réservée aux salariés français et aux salariés des filiales Premier España, Premier Portugal et Concept-Bau Premier, adhérant au plan d'épargne entreprise ou au plan d'épargne international,
- de la réduction de capital par annulation des 270.000 actions propres décidée par le Directoire le 23 octobre 2009,
- d'une nouvelle augmentation de capital intervenue le 5 avril 2011 en application des plans d'attribution d'actions gratuites décidés par le Directoire en date du 6 avril 2009 sur délégation de l'Assemblée Générale, et qui a entraîné la création de 710.185 actions nouvelles.
- D'une dernière augmentation de capital, en date du 21 juin 2013, de 797 401 actions nouvelles attribuées aux actionnaires de la Société ayant opté pour le paiement en actions du dividende versé au titre des résultats de l'exercice 2012 en vertu de la décision de l'Assemblée Générale Mixte du 24 mai 2013.

Au 31 décembre 2014, le nombre d'actions à droit de vote double s'élevait à 10 867 706 et le nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée à. 26 906 461.

13 - PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS PROPRES PAR LA SOCIETE

L'Assemblée Générale du 26 mai 2009 a autorisé le Directoire, pour une durée de dix-huit (18) mois soit jusqu'au 26 novembre 2010, à animer le marché du titre et à cette fin à racheter des actions de la Société dans la limite de 10 % de son capital social.

Dans le cadre de cette autorisation, LNC SA a signé le 9 avril 2010 un contrat de liquidité avec ODDO & Cie pour une durée de douze mois, renouvelable par tacite reconduction par périodes successives de douze mois. Ce contrat a été résilié et immédiatement remplacé par un nouveau contrat avec la société KEPLER ayant pris effet à compter du 5 novembre 2012. Il est conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI (Association Française des Marchés Financiers) approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers par décision du 1er octobre 2008.

Ce contrat de liquidité a été initialement doté de 200 000 euros de moyens financiers.

Cette autorisation a été reconduite par la suite lors des Assemblées Générales des 21 mai 2010, 20 mai 2011, 25 mai 2012, 24 mai 2013 et 22 mai 2014, à chaque fois pour une période de 18 mois.

Ce contrat a été résilié à compter du 16 décembre 2014.

14 - COMPTE RENDU DE L'UTILISATION FAITE DES AUTORISATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Le Directoire en date du 6 avril 2009 a décidé de procéder, sur délégation de l'Assemblée Générale du 20 mai 2008, dans le cadre de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, à une attribution gratuite d'actions et d'actions de performance à émettre au profit des salariés et mandataires sociaux de LNC SA et de ses filiales dans le but :

- d'associer les bénéficiaires aux résultats de l'entreprise et à l'atteinte d'objectifs de production, cruciaux dans un contexte de marché difficile ;
- et de motiver l'ensemble des salariés dans ce même contexte.

L'augmentation de capital par créations d'actions nouvelles en application de ces plans a eu lieu le 6 avril 2011.

Le détail de ces plans vous est présenté dans le rapport établi par le Directoire en application de l'Article L 225-197-4 du Code de commerce.

15 - DISPOSITIONS STATUTAIRES ET EXTRA-STATUTAIRES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

15.1 Structure et répartition du capital (cf. point 12 ci-dessus)

15.2 Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et pactes d'actionnaires

Il n'existe aucune clause statutaire limitative de l'exercice du droit de vote attaché aux actions ou d'interdiction temporaire de cession des actions nominatives hormis les engagements de conservation pris, d'une part, au moment de l'introduction en bourse, et, d'autre part, au moment de l'attribution des actions gratuites et des actions de performance dont ont bénéficié les salariés du groupe le 6 avril 2011, et exposés ci-après. A la connaissance de la société, il n'existe pas de conventions contenant des clauses portant sur au moins 0,5% des actions ou des droits de vote et prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition.

Il n'existe pas d'accords conclus par la société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la société.

Pacte d'actionnaires

Dans le cadre de l'application des dispositions de la loi Dutreil, les associés de la société PREMIER INVESTISSEMENT ont été amenés à conclure entre eux plusieurs pacte d'associés. A ce jour, sont en cours de validité 3 pactes conclus au visa de l'article 787 B du code général des impôts et deux pactes conclus au visa de l'article 885 I - bis de ce même code, pactes répertoriés dans le tableau ci-dessous :

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
31/10/2006	31/10/2006	Olivier Mitterrand	16 000	S	**Concerne PI 787 B CGI**
		Olivier Mitterrand	35	D	Reconduit tacitement jusqu'au 30/10/2012
		Louis-David Mitterrand	1	S	enregistré aux minutes de Me NONY
		Marie Mitterrand	1	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	1	S	**Avenant du 15/05/2012 enregistré le**
		Antigone Mitterrand	1	S	**15/05/2012, Adhésion de nouveaux asso-**
		Moise Mitterrand	1	S	**ciés (conformément à la faculté offerte par**
		Maël Mitterrand	1	**S**	**article 12 de la première Loi de Finances**
		total	**16 041**		**Rectificative du 29/07/2011)**

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
		SC MAGELLAN	**1**	**S**	**SC MAGELLAN contrôlée par Moïse Mitterrand**
		SC HOLDING MJM	1	S	**SC HOLDING MJM contrôlée par Maël Mitterrand**
		SC SAPIENTA	1	S	**SC SAPIENTA contrôlée par Marie Mitterrand**
		SC APO	1	S	**SC APO contrôlée par Guillaume Mitterrand**
		SC 5 A	1	S	**SC 5 A contrôlée par Antigone Mitterrand**
		SC ERA NUEVA	1	S	**SC ERA NUEVA contrôlée par Olivier Mitterrand**
					Chacune des sociétés adhérentes est propriétaire de 1 action
		total	**16 047**		**RECONDUCTION : du 1er novembre 2012 au 31 Octobre 2014**
06/11/2006	08/11/2006				**Concerne PI 787 B**
		Olivier Mitterrand	25 900	S	**pacte post-donation succession**
		Olivier Mitterrand	100	D	
		Louis-David Mitterrand	2 651	S	**Dénonçé le 10 juin 2011**
		Marie Mitterrand	2 651	S	**POLE ENREGISTREMENT PARIS 15**
		Guillaume Nadd Mitterrand	2 651	S	**Avenant du 15/05/2012 enregistré le**
		Antigone Mitterrand	2 651	S	**15/05/2012, Adhésion de nouveaux asso-**
		Moise Mitterrand	2 651	S	**ciés (conformément à la faculté offerte par**
		Maël Mitterrand	2 651	S	**article 12 de la première Loi de Finances**
					Rectificative du 29/07/2011)
		total	**41 906**		
		SC MAGELLAN	1	S	**SC MAGELLAN contrôlée par Moïse Mitterrand**
		SC HOLDING MJM	1	S	**SC HOLDING MJM contrôlée par Maël Mitterrand**
		SC SAPIENTA	1	S	**SC SAPIENTA contrôlée par Marie Mitterrand**
		SC APO	1	S	**SC APO contrôlée par Guillaume Mitterrand**
		SC 5 A	1	S	**SC 5 A contrôlée par Antigone Mitterrand**
		SC ERA NUEVA	1	S	**SC ERA NUEVA contrôlée par Oivier Mitterrand**
					Chacune des sociétés adhérentes est propriétaire de 1 action
					RECONDUCTION : du 09 novembre 2012 au 8 novembre 2014.
		total	**41 912**		

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
20/05/2011	27/06/2011				**Concerne PI 787 B**
		Olivier Mitterrand	100	D	2 ans fermes sans reconduction tient
		Louis-David Mitterrand	5 137	S	compte de la donation n°2 de janvier 2011
		Marie Mitterrand	5 137	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	5 137	S	Ce pacte a pris fin le 26 juin 2013, mais se prolonge par 4 années d'engagements individuels des associés.
		Antigone Mitterrand	5 137	S	
		Moise Mitterrand	5 137	S	
		Maël Mitterrand	5 137	S	
		TOTAL	30 922		
20/05/2011	27/06/2011	Olivier Mitterrand	100	S	**Concerne PI 885 I - bis**
		Olivier Mitterrand	35	D	**tient compte de la donation n°2 janvier 2011**
		Louis-David Mitterrand	3 841	S	
		Marie Mitterrand	3 841	S	Ce pacte a pris fin le 26 juin 2013, mais se prolonge par 4 années d'engagements individuels des associés.
		Guillaume Nadd Mitterrand	3 841	S	
		Antigone Mitterrand	3 841	S	
		Moise Mitterrand	3 841	S	
		Maël Mitterrand	3 841	S	
		total	**23 181**		
16/12/2011	19/12/2011	Olivier Mitterrand	100	D	**Concerne PI 885 I - bis**
		Louis-David Mitterrand	3 840	S	**(préalable à l'apport des titres aux holdings**
		Marie Mitterrand	3 840	S	**enfants du 15/05/2012)**
		Guillaume Nadd Mitterrand	3 840	S	
		Antigone Mitterrand	3 840	S	
		Moise Mitterrand	3 840	S	
		Maël Mitterrand	3 840	S	
		SC VINYASA	1	S	2 ans à compter du 19 décembre 2011 soit
		SC MAGELLAN	1	S	jusqu'au 18 décembre 2013 puis 4 ans engage-
		SC HOLDING MJM	1	S	ment individuel
		SC SAPIENTA	1	S	
		SC APO	1	S	
		SC 5 A	1	S	
		total	**23 146**		
16/05/2014	20/05/2014	Olivier Mitterrand	100	D	Concerne ERA NUEVA / PI 787 B en cas de
		SC MAGELLAN	400	S	transmission par décès des parts d'OM dans
		SC ERA NUEVA	15.179	S	ERA NUEVA (Sté interposée dans PI qui est
					une holding animatrice)
		Total	**15.679**		(deux ans puis si OM vivant reconduit tacitement
					mois par moi jusqu'au décès d'OM)

(1) Date du pacte
(2) Date d'enregistrement du pacte
(3) Associés concernés
(4) Engagement de conservation portant sur
(5) Catégorie d'actions
(6) Observations

Il n'existe aucun autre pacte d'actionnaires portant sur les titres de la Société.

15.3 Règles relatives à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts

Les règles relatives à la nomination et à la révocation des membres du Directoire sont prévues par les articles 11, 12 et 13 des statuts de LNC SA.

La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de surveillance.

Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de cinq (5) membres au plus, nommés par le Conseil de surveillance ; ce nombre peut être porté à sept, si les actions de la Société viennent à être admises aux négociations sur un marché réglementé.

Si un siège est vacant, le Conseil de surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur général unique.

Toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur général unique à l'exclusion de celles qui postulent la collégialité du Directoire.

Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

Ils sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de soixante dix (70) ans révolus. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil de surveillance.

Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de surveillance.

Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la Société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire n'a pas pour effet de résilier ce contrat.

Le règlement intérieur du Directoire ne contient aucune disposition particulière concernant la nomination et révocation des membres du Directoire.

Les règles concernant la modification des statuts sont celles qui sont habituellement fixées par la loi et la réglementation en vigueur.

15.4. Pouvoirs au Directoire en matière d'émission ou de rachat d'actions

Tableau des délégations de compétences et autorisations d'augmentation de capital en cours de validité :

Date d'Autorisation	Montant	Droit préférentiel de souscription	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
22 mai 2014 Assemblée générale mixte (résolution n°15)	5 millions d'euros		Néant	Incorporation de bénéfices, réserves et primes	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2014 et au plus tard le 22 novembre 2015
22 mai 2014 Assemblée générale	15 millions d'euros	Maintien	Néant	Emission d'actions nouvelles et	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le

mixte (résolution n°11)				autres valeurs mobilières	31/12/2014 et au plus tard le 22 novembre 2015
22 mai 2014 Assemblée générale mixte (résolution n°12)	15 millions d'euros	Suppression	Néant	Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2014 et au plus tard le 22 novembre 2015
22 mai 2014 Assemblée générale mixte (résolution n°14)	15 % de l'émission initiale	Maintien ou suppression	Néant	Extension	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2014 et au plus tard le 22 novembre 2015
22 mai 2014 Assemblée générale mixte (résolution n°16)	1,5 million d'euros	Suppression au profit des salariés	Néant	Réservée aux salariés adhérents au PEE	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2014 et au plus tard le 22 novembre 2015
22 mai 2014 Assemblée générale mixte (résolution n°17)	400 000 actions	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	Néant	Options de souscription ou d'achat d'actions	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2014 et au plus tard le 22 novembre 2015
Date d'Autorisation	**Montant**	**Droit préférentiel de souscription**	**Utilisation**	**Nature**	**Expiration de l'autorisation**
22 mai 2014 Assemblée générale mixte (résolution n°18)	10 % du capital	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	Néant	Attribution gratuite d'actions	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2014 et au plus tard le 22 novembre 2015
22 mai 2014 Assemblée générale mixte (résolution n°13)	20 % du capital	Suppression	Néant	Placement privé visé à l'article L411-2-II du code monétaire et financier.	18 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2013

16 - INFORMATIONS SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE PREND EN COMPTE LES CONSEQUENCES SOCIALES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES DE SON ACTIVITE

Les Nouveaux Constructeurs intègre le développement durable dans sa stratégie et ses opérations, à plusieurs niveaux :

-Economie : proposer des logements économes en énergie

-Société : Favoriser l'accès au logement, développer les compétences des collaborateurs, mener une politique de mécénat active

-Environnement : limiter les impacts de son activité en responsabilisant ses collaborateurs, fournisseurs et clients au respect de l'environnement

En 2014, Les Nouveaux Constructeurs a des activités en France, en Allemagne et en Espagne. Les Nouveaux Constructeurs se conforme à l'ensemble des règlementations sociales et environnementales applicables dans ces trois pays où le niveau d'exigences peut être qualifié d'élevé.

En France, en Espagne et en Allemagne dans sa filiale Concept Bau, Les Nouveaux Constructeurs exerce une activité de promotion immobilière, qui est un métier de services dans lequel la construction des ouvrages est sous-traitée.

La filiale allemande ZAPF exerce une activité industrielle (préfabrication de garages et d'éléments de construction en béton) et de construction. La stratégie actuelle du groupe Les Nouveaux Constructeurs est de se concentrer sur son cœur de métier qui est la promotion immobilière. Dans ce cadre, ZAPF, qui résulte d'une diversification historique, fait figure de filiale atypique et non-stratégique, qui a vocation à sortir du Groupe à moyen terme lorsque les conditions d'une cession seront réunies. Pour cette raison, bien que ZAPF représente 70% des effectifs du Groupe, Les Nouveaux Constructeurs n'estime pas opportun de suivre l'ensemble des indicateurs RSE de cette filiale de manière homogène, et avec le même degré de précision, que pour le reste de ses filiales opérationnelles. Il se peut donc que l'intégralité des indicateurs RSE inhérents à ZAPF ne soient pas présentés dans le présent rapport, ni ne le soient dans le futur.

16.1. ASPECTS SOCIAUX

La politique sociale et de gestion des ressources humaines est au cœur des priorités de LNC. Elle est redéfinie annuellement par la Direction des Ressources Humaines, puis est validée par le Directoire et fait l'objet d'une communication auprès des salariés, en France et dans les filiales étrangères. La Direction des Ressources Humaines est responsable de l'animation de cette stratégie et de sa mise en œuvre. Elle s'appuie sur des relais locaux dans les filiales.

Cette politique se décline en 3 axes principaux :

- recrutement de collaborateurs de haut niveau, en adéquation avec les besoins de l'entreprise
- motivation et engagement des collaborateurs :
  - responsabilisation,
  - définition et partage des objectifs,
- développement et pérennisation du savoir-faire :
  - priorité à la promotion interne,
  - évaluation et progression des collaborateurs,
  - formation interne et échanges de savoir-faire entre les équipes ;

16.1.1 Emploi

Effectif total par pays

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs au 31 décembre 2013 et 2014 :

Implantation	**2013**	**2014 ***
France	246	238
Espagne	26	28
Allemagne	781	724
- dont Concept Bau	*37*	*30*
- dont ZAPF	*744*	*694*
Pologne	1	1
TOTAL	**1 054**	**991**

* salariés en CDI ou CDD présents au 31/12/14 hors stagiaires et jeunes en formation en alternance (contrats de professionnalisation et contrats d'apprentissage).

Pour la France, 66% des salariés exercent leur activité en Ile-de-France et 34% en province. La part de l'Ile-de-France, plus élevée, s'explique par la présence du siège social où les fonctions supports sont centralisées et par le dynamisme du marché francilien.

Décomposition des effectifs par types de contrats

	CDI*	CDD*	Totaux
France	236	2	238
Espagne	27	1	28
Concept Bau	25	5	30
Zapf	684	10	694
Pologne	1		1
Total	**973**	**18**	**991**

* voir définitions dans la note de méthodologie

L'embauche en contrat à durée indéterminée est la norme au sein du groupe.

Ancienneté moyenne

L'ancienneté moyenne au 31 décembre 2014 est de 7,5 ans pour les sociétés en France, 9 ans pour Premier España (Espagne), 7 ans pour Concept Bau (Allemagne) et 15 ans pour ZAPF.

Analyse de l'effectif hommes-femmes par implantations

	Effectif total	Dont hommes	Dont femmes
France	238	129	109
Espagne	28	20	8
Pologne	1	1	0
Allemagne-Concept Bau	30	18	12
Allemagne - ZAPF	694	601*	93
Total	**991**	**769**	**222**

* la prépondérance des hommes s'explique par l'activité industrielle de ZAPF.

Répartition de l'effectif par tranches d'âge

	moins de 20 ans	de 20 à 35 ans	de 36 à 50 ans	51 ans et plus
France	0	87	106	45
Espagne	0	1	23	4
Pologne	0	0	1	0
Allemagne-Concept Bau	0	6	10	14
Allemagne-ZAPF	4	133	301	256
Total	**4**	**227**	**441**	**319**

Evolution des effectifs : entrées / sorties

L'évolution des effectifs du Groupe entre les exercices 2013 et 2014 est résumée dans le tableau suivant :

Sites	**Effectifs au 31 décembre 2013**	**Entrées**	**Sorties**	**Effectifs au 31 décembre 2014**	**Variation nette 2014/2013**
France	246	53	- 61	238	- 3,3 %
International	808	69	-124	753	- 6,8 %
Dont ZAPF	*744*	*63*	*-113*	*694*	*- 6,7 %*
TOTAL GENERAL	**1 054**	**122**	**-185**	**991**	**- 6 %**

ZAPF a une baisse de 6,7 % de son effectif du fait de la mise en place de mesures de restructurations liées aux difficultés économiques rencontrées par la société.

En France, l'effectif intérimaire en « équivalent temps plein » a été de 1.7 (contre 2.8 personnes en 2013). La Société a recours à l'intérim principalement en remplacement de salariés absents et en cas de surcroît temporaire d'activité.

Le Groupe a accueilli en France 19 stagiaires.

La société en France a accueilli 8 nouveaux collaborateurs en formation en alternance (contrats de professionnalisation ou d'apprentissage), portant leur nombre total au 31 décembre 2014 à 13.

Nombre de départs par types

	France	Espagne	Concept Bau	ZAPF
Fin de CDD	5	0	2	21
Démissions	17	0	3	26
Licenciements et départs négociés	31	1	5	53
Retraite				13
Autres	8			
Total	**61**	**1**	**10**	**113**

Rémunérations et leur évolution

Le salaire annuel moyen consolidé LNC France en 2014, y compris la rémunération des membres du Directoire, s'est élevé à 124 312 euros, à 116 523 euros pour le Groupe hors ZAPF et à 55 664 euros avec ZAPF. Ces montants sont calculés en intégrant les charges sociales patronales. Pour mémoire, en 2013, il s'est élevé à 111 244 euros pour LNC France, à 105 897 euros pour le Groupe hors ZAPF et à 51 059 euros en intégrant ZAPF.

Outre les aspects salariaux classiques ci-dessus, la Société accorde une grande importance aux dispositifs d'intéressement de ses salariés aux résultats de l'entreprise ainsi qu'à la constitution d'une épargne salariale.

A) Intéressement : la Société a mis en place en France depuis 2001 un accord d'intéressement légal au profit de ses salariés, renouvelé en 2013 pour une nouvelle période de 3 ans. La répartition de cet intéressement est effectuée de manière égalitaire et en fonction du temps de travail effectivement réalisé au cours de l'année concernée. Le plafond global de l'intéressement représente 10 % du montant brut de la masse salariale des bénéficiaires et 5 000 € par collaborateur.

En Espagne, Premier España a mis en place un « plan de pago » en 2014, remplaçant l'ancien « plan de pensiones », destiné à distribuer une partie des bénéfices aux salariés de la filiale. Cet intéressement est calculé sur la base du résultat opérationnel courant de la filiale, et distribué aux collaborateurs selon leur contribution.

B) Epargne salariale : un plan d'épargne entreprise (le « PEE ») a été conclu le 20 mars 2003. Le PEE a pour objet de permettre aux salariés de LNC de participer, à la constitution d'un portefeuille collectif de valeurs mobilières et de bénéficier ainsi des avantages fiscaux attachés à cette forme d'épargne. Le PEE est actuellement alimenté par le versement de l'intéressement perçu par les collaborateurs. LNC supporte les frais de tenue de compte et n'abonde pas aux versements des salariés.

Un Plan d'Épargne Groupe (le « PEG ») a été conclu à l'occasion de l'introduction en bourse de la Société. Ont souscrit les filiales étrangères suivantes : Premier España et Concept Bau-Premier. Il a été alimenté par les actions acquises dans le cadre de l'Offre Réservée aux Salariés en novembre 2006.

Le PEE est géré par le Crédit Agricole Épargne Salariale et le PEG par La Société Générale depuis le 1er janvier 2008.

Il n'existe pas de dispositif d'épargne salariale au sein des filiales Concept Bau et ZAPF.

16.1.2 Organisation du travail

Organisation du temps de travail

Un accord relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail a été conclu pour l'activité France en août 2000. Il a été convenu avec les représentants du personnel que, pour la majorité du personnel, la durée hebdomadaire décomptée en moyenne serait ramenée de 39 à 38 heures (la force de vente est à 35 heures hebdomadaires).

Par ailleurs, l'effectif à temps partiel au sein de la Société en France comprend 6 salariés au 31 décembre 2014, soit 2,5 % de l'effectif total. Cette activité à temps partiel est motivée, pour tous les salariés concernés, par le souci de concilier vie familiale et vie professionnelle.

En Espagne, 2 collaboratrices travaillent à temps partiel soit 7 % de l'effectif.

Au sein de Concept Bau (Allemagne), 2 collaborateurs exercent leur activité à temps partiel soit 6,7 % de l'effectif total.

Enfin, on compte 7 % de salariés à temps partiel chez ZAPF.

D'une manière générale, que cela soit en France ou à l'étranger, l'activité à temps partiel reste très marginale et l'activité professionnelle à temps plein reste la norme.

Enfin, les ouvriers des usines de ZAPF travaillent en 1, 2 ou 3x8 en fonction du carnet de commandes.

Absentéisme

Le taux d'absentéisme de la société en France s'est élevé en 2014 à 1,8 %, en légère diminution par rapport au taux enregistré en 2013 de 2,2 %

Il est également peu élevé dans nos filiales à l'étranger : 1,3 % en Espagne et 3,8 % en Allemagne pour Concept Bau.

En ce qui concerne ZAPF, le taux moyen d'absentéisme est de 7,4 % (y compris accidents du travail pour 0,3 %) se décomposant en : 9,9 % pour les cols bleus et 3,9 % pour les cols blancs. Cette augmentation de l'absentéisme des « cols blancs » s'explique en grande partie par la situation économique de la société.

16.1.3 Relations sociales : représentation du personnel et représentation syndicale

La Société est régie en France par la convention collective nationale de la promotion-construction en date du 18 mai 1988. En Allemagne, les salariés de Concept Bau et de ZAPF dépendent des accords conclus avec l'IG Bau.

La Société a renouvelé en avril 2014 ses instances représentatives du personnel pour une nouvelle durée de 4 ans. Du fait d'un effectif supérieur à 200 salariés, la délégation unique n'a pas été renouvelée. Ainsi, il a été procédé à l'élection des membres du Comité d'Entreprise (10 membres) et aux délégués du personnel au sein de chaque établissement ayant plus de 10 salariés. Il existe donc des délégués du personnel au sein des établissements de Boulogne Billancourt (2), Noisy-Le-Grand (2), Marseille (1) et Biot (1). Il y a eu carence au sein des établissements de Lyon et Toulouse. Aucun syndicat n'est représenté et il n'y a pas non plus de délégué syndical. En ce qui concerne la filiale CFH, un délégué du personnel, délégué syndical FO, a été élu en 2011 pour un mandat de 4 années qui arrive à échéance en 2015.

Lors de la mise en place de l'instance, au-delà des obligations légales concernant la représentation équilibrée des hommes et des femmes sur les listes des candidatures, il a été particulièrement veillé à la meilleure représentation du personnel aussi bien au plan géographique qu'au plan des différents métiers.

Concernant les filiales étrangères, aucune institution représentative n'a été mise en place, excepté au sein de société ZAPF GmbH. Des « work councils » ont été renouvelés en avril 2014 sur les quatre implantations de la société pour un total de 24 membres. Sur ces 24 membres, 7 siègent au « Gesamtbetriebsrat » Cette institution est assimilable à la notion de délégué du personnel telle qu'envisagée en droit français. Il n'y a pas d'instance syndicale au sein de ZAPF.

En Espagne, les représentants du personnel doivent être mis en place dans les entreprises de plus de 50 salariés.

16.1.4 Santé et sécurité

La société se conforme aux obligations réglementaires en la matière. En particulier, un Coordinateur Sécurité et Protection des Salariés (CSPS) est obligatoirement sur tous ses chantiers en France.

En France, seul le siège sis au 50, Route de la Reine à Boulogne-Billancourt comprend plus de 50 salariés. Un Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de Travail a donc été mis en place. Cette instance renouvelée en juin 2014 pour 2 années comprend 3 représentants et se réunit trimestriellement en présence du médecin du travail. Comme le prévoit la loi, les membres du CHSCT ont suivi une formation leur permettant d'assumer leur mandat.

Cette instance n'existe pas dans la filiale espagnole ni au sein de Concept Bau. ZAPF se conforme aux obligations légales dans ce domaine.

Il n'y a pas eu d'accident du travail ni de maladie professionnelle au sein de l'activité en France. Aucun accident du travail ou maladie professionnelle n'a été déploré au sein de la filiale espagnole.

La société ZAPF a enregistré 41 accidents du travail en 2014. Le taux d'absence du aux accidents du travail s'élève à 0,3 %. Ces 41 accidents ont représenté 673 jours calendaires d'absence. Les accidents du travail ci-dessus se sont uniquement traduits par des contusions chez les victimes. Contrairement à 2013, où un décès avait eu lieu, aucun accident mortel n'est à déplorer en 2014 ; il n'y a pas eu d'évolution des procédures en 2014 suite à l'accident du travail mortel de 2013, car celui-ci avait résulté d'une inobservation des procédures en place.

Conformément aux dispositions légales locales, ZAPF emploie une personne à temps plein en charge de la sécurité. Ses missions principales sont les suivantes :

- procéder à des contrôles réguliers dans les usines et sur les chantiers,
- organiser des séminaires d'information et de formation réguliers en groupes de travail avec les ouvriers et les chefs d'équipe

- informer immédiatement le Geschäftsführer de ZAPF de tout accident/incident survenu ; réunion d'un groupe de travail le lundi matin à l'usine de Weidenberg (la plus grande) à laquelle participe le Geschäftsführer,
- tirer les enseignements afin d'émettre de nouvelles directives simples à comprendre (croquis de situation, etc…) et les expliquer aux personnes concernées

16.1.5 Formation

	France	Espagne	Concept Bau	ZAPF
Nombre de salariés formés *	87	23	24	Non disponible
dont hommes	*54*	*19*	*10*	
dont femmes	*33*	*4*	*14*	
Nombre d'heures de formation *	1 502,5	670	216	10 616
Coûts de formation	132 547 €	16 525 €	38 330 €	206 943 €

*Nombres de salariés et heures de formation du plan 2014 non retraités des formations réalisées début 2015 au titre du plan 2014

Répartition par thèmes de formation (en % d'heures)

Thèmes formation	France	Espagne	Concept Bau	ZAPF
Commercial	14 %	45 %	37%	97.5%
Développement	27 %	2 %	7.5%	
Technique	23 %	19 %	7.5%	
Fonctions supports	23 %	34 %	48%	
Autres	13 %			2.5%

Chez ZAPF, il n'y a pas eu de formation en matière technique.

Le plan de formation de la Société est alimenté par les axes stratégiques décidés par la Direction et par les entretiens annuels d'évaluation, réalisés pour l'ensemble des collaborateurs. Les filiales étrangères de la Société suivent également les axes stratégiques mentionnés ci-dessus.

En parallèle de la formation classique, la Société a mis en place depuis de nombreuses années une politique de transfert de savoir-faire, s'appuyant sur des réunions régulières transversales par métier (commercial, technique, administratif et comptable, direction), et ce au niveau de la France et des filiales étrangères. Cette pratique contribue de manière importante à la fertilisation croisée des compétences, méthodes et outils entre implantations.

La Société favorise l'apprentissage et l'accès à l'emploi des jeunes diplômés (13 jeunes en formation en alternance au sein des équipes françaises en 2014). Elle s'applique également à respecter le principe de non-discrimination sous toutes ses formes et dans toutes les étapes de la gestion des ressources humaines.

ZAPF a accueilli en moyenne, en 2014, 41 apprentis en formation pour une durée de 2 à 3 ans. Contrairement à la société en France, les filiales étrangères accueillent peu de stagiaires.

16.1.6 Egalité de traitement

Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes

En France, un plan d'actions portant sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes a été mis en place en fin d'année 2011 avec la définition de deux objectifs : la promotion en interne et la formation. Une étude préalable

d'égalité de traitement en matière salariale avait été réalisée et aucune discrimination ne pouvant être expliquée par des critères objectifs n'avait été relevée.

Chez ZAPF, la mixité hommes/femmes est prise en considération lors des recrutements et des renouvellements des postes d'apprentis. Ainsi, dans un environnement professionnel majoritairement masculin, ZAPF a assuré la formation de jeunes femmes apprenties au métier de « Betonfertigteilbauer » (spécialiste dans la fabrication de pièces en béton) qui, une fois diplômées, ont été embauchées dans l'unité production de garage de la société.

Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

La société se conforme aux obligations légales en la matière que cela soit en France ou dans ses filiales à l'étranger.

La société en France ne compte qu'un seul salarié en situation de handicap reconnu.

ZAPF compte 32 personnes handicapées soit 4,6 % de son effectif total. 56,3 % des personnes handicapées sont des cols bleus.

Politique de lutte contre les discriminations

Aucune discrimination n'est pratiquée à l'embauche, dans la détermination des salaires ou dans les promotions des collaborateurs, que cela soit en France ou dans nos filiales à l'étranger.

16.1.7 Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT

La société et ses filiales n'opèrent que dans 3 pays d'Europe occidentale; à ce titre la présente rubrique n'est pas renseignée.

16.2. ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

16.2.1 Politique générale en matière environnementale

Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales

Au cœur des problématiques internationales, la question environnementale – parce qu'elle engage l'avenir de la planète et des générations futures – suscite un intérêt grandissant auprès des citoyens. Les attentes et les préoccupations des sociétés civiles imposent aujourd'hui aux professionnels de l'immobilier de repenser à la fois leur conception de l'habitat et leur politique énergétique, en prenant en compte l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.

Ainsi, en sa qualité de promoteur, soucieux de construire des espaces de vie adaptés à ces exigences nouvelles et de mieux répondre aux attentes du marché (évolution de la cellule familiale dans le temps, intensification de l'engagement des locataires finaux des immeubles tertiaires par exemple), Les Nouveaux Constructeurs a décidé depuis quelques années d'inscrire son activité dans le cadre de la qualité environnementale et de développer, auprès d'architectes, d'entreprises et de collectivités territoriales, des programmes environnementaux.

À la volonté de construire des bâtiments de qualité et de répondre aux attentes de ses clients qui investissent dans l'acquisition d'un bien durable, coûteux et fondamental pour la famille, s'agissant de logements, ou de leurs locataires, s'agissant d'immeubles tertiaires, s'ajoute désormais la préoccupation de répondre aux enjeux essentiels liés à la préservation de l'environnement, à la santé et au confort des résidents.

Ainsi, dans le périmètre France, la Division Qualité Innovation assure des missions de développement durable, le partage et la diffusion des bonnes pratiques notamment auprès des directions Production et Service clients. Elle pilote et coordonne des actions sur des thématiques transverses, suit l'avancement de l'obtention des différents labels énergétiques et environnementaux.

Démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement

Les contraintes environnementales résultent de la réglementation applicable, en la matière, à l'ensemble du Groupe. La Société en tant que telle ne fait pas l'objet d'une évaluation ou d'une certification.

Les normes énergétiques des logements produits en France

Les logements produits par la Société et ses filiales font tous l'objet de divers labels et certificat, portant principalement sur leur performance énergétique, mais pas uniquement. Les différentes certifications applicables en France sont comme suit :

- **BBC Effinergie :**

  Le label BBC-Effinergie® vise à identifier les bâtiments neufs ou parties nouvelles de bâtiments dont les très faibles besoins énergétiques contribuent à atteindre les objectifs de 2050 : réduire les émissions de gaz à effet de serre par 4. . . Ce label à un objectif de consommation maximale pour les constructions résidentielles neuves fixé à 50 kWhep/m²/anet impose une mesure de la perméabilité à l'air du bâtiment à la réception du chantier.

Le tableau ci-dessous indique la répartition des programmes français de logements en fonction des certifications énergétiques :

Année de livraison	2014
BBC	1646 87%
HPE / HTPE (RT 2005 -10% / -20%)	105 5%
RT 2005	149 8%
Total Logements livrés	1900

- **RT 2012 :**

  Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/m²/an en moyenne, tout en suscitant :

  ⇨ une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements,

  ⇨ un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique,

  ⇨ un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

  La réglementation thermique 2012 est avant tout une réglementation d'objectifs et comporte :

  ⇨ 3 exigences de résultats : besoin bioclimatique, consommation d'énergie primaire, confort en été.
  ⇨ Quelques exigences de moyens, limitées au strict nécessaire, pour refléter la volonté affirmée de faire pénétrer significativement une pratique (affichage des consommations par exemple).

  La RT 2012 est applicable à tous les permis de construire déposés à partir du 1er janvier 2013.

  Les premières livraisons de logements selon cette norme interviendront en 2015.

La Société, dans sa poursuite d'amélioration de la performance énergétique de ses programmes immobiliers innove en réalisant, en France, des Bâtiments Passifs d'un niveau technique inspiré du label allemand « Passivhaus ».

A titre d'illustrations de logements :

.-le programme « Central Parc » à Villeurbanne de 55 logements, , en début de construction, est de niveau thermique « Passif ».

-le programme « Domaine de Montévrain », livrable en 2015, décline une gamme de 5 maisons passives.

-le programme « Grand Paysage » à Menucourt qui a reçu le prix régional GrDF Pyramide d'Argent de la Fédération des Promoteurs Constructeurs pour sa démarche environnementale et ses performances énergétiques. « Grand Paysage » se distingue par sa performance énergétique avec un niveau de type « Passif » pour son immeuble de 24 appartements et un label BBC et BBC Plus pour ses 26 villas-appartements et ses 39 maisons. Ce programme s'inscrit dans une démarche forte de développement durable : il bénéficie de panneaux solaires et de panneaux photovoltaïques, d'un système de récupération des eaux pluviales par noues paysagères et bassin naturel, son architecture fait la part belle au bois (bardages en mélèze, menuiseries, clôtures) et les logements sont équipés de chaudières individuelles gaz à condensation à haut rendement et de menuiseries bois haute performance triple vitrage.

Logements produits en Allemagne et Espagne

En Allemagne

Le décret sur les économies d'énergie, en abrégé EnEV, définit les standards d'isolation thermique. Le décret EnEV 2014 remplace les données du décret d'économie d'énergie en vigueur actuellement, datant de 2009, et renforce ces réglementations. Le nouveau décret est entré en vigueur le 1er mai 2014.

En résumé, les modifications du décret d'économie d'énergie déclarent que les valeurs énergétiques de l'ensemble du bâtiment doivent, à partir du 1er janvier 2016, être réduites de 25 % en ce qui concerne les projets de constructions neuves.

Sous la réglementation EnEV 2009, les maisons réalisées par ZAPF ont une consommation énergétique comprise entre 55 kWhEP/m²/an (30% des maisons) et 70 kWhEP/m²/an (70% des maisons).

Les premiers projets de construction de maisons sous la règlementation EnEV 2014 prévoient une consommation énergétique comprise entre 34 et 50 kWhEP/m²/an.

En 2014, ZAPF a construit des maisons majoritairement sous le standard EnEV 2009 mais a aussi commencé quelques chantiers sous le standard EnEV 2014. Tant que le standard EnEV 2014 n'est pas d'application obligatoire, ZAPF construit selon le standard demandé par ses clients.

Quant au label allemand de « PassivHaus » qui prévoit une consommation énergétique inférieure à 15 kWhEP/m²/an., aucune construction Passivhaus n'a été réalisée ni chez Concept Bau, ni chez ZAPF. La demande à grande échelle est quasiment inexistante en Allemagne tant les contraintes d'utilisation du logement jouent actuellement en défaveur de ce produit (par exemple, limitation de l'ouverture des fenêtres).

En Espagne

A Barcelone et Madrid où la Société réalise ses principaux programmes immobiliers de logements, la règlementation thermique impose l'utilisation de l'énergie solaire thermique pour couvrir en grande partie les besoins en eau chaude sanitaire.

Les labels environnementaux des logements produits en France

- **Habitat et Environnement (H&E) :**

  Habitat & Environnement (H&E) est une certification française mise en place par CERQUAL, filiale de l'association Qualitel1, qui a pour objectif de prendre en compte la préservation de l'environnement tout au long du cycle de vie du logement. La certification est applicable aux opérations de logements neufs en immeubles collectifs et individuels groupés. La certification se base sur un référentiel de 7 thèmes regroupant plus de 20 domaines techniques. Pour être certifié il faut appliquer au moins 6 des 7 thèmes, 3 étant obligatoire (1,3 et 7). Ces 7 thèmes sont comme suit :

  - Thème 1 : Management environnemental de l'opération
  - Thème 2 : Chantier propre
  - Thème 3 : Energie et réduction de l'effet de serre
  - Thème 4 : Filière constructive - choix des matériaux
  - Thème 5 : Eau
  - Thème 6 : Confort et santé
  - Thème 7 : Gestes verts

Pour tous ses programmes H&E, la Société travaille systématiquement avec un Assistant à Maître d'Ouvrage Environnemental.

La certification H&E, est utilisée sur une fraction des programmes, essentiellement à la demande des collectivités locales, ou aménageurs ou acquéreurs bailleurs sociaux. En 2014, les logements H&E ont représenté 25% des logements livrés par la Société.

Soucieuse de s'intégrer à l'environnement, la Société s'inscrit également dans une démarche de développement durable en construisant dans les éco-quartiers.

A titre d'illustration,

. -Le programme « Grand Paysage » à Menucourt (livrable en 2015), prix régional GrDF Pyramide d'Argent, est situé dans l'Ecoquartier de la ZAC de la Pièce d'Alçon

.Le programme résidentiel « So Green » à Saint-Germain-en-Laye (livrable en 2017), en cours de commercialisation, sera situé dans le futur Ecoquartier de la Lisière Pereire (face à la forêt), Un jardin paysagé intérieur, réservé aux résidents, proposera une mosaïque d'ambiances végétales riches se renouvelant saison après saison.

Labels énergétiques et environnementaux de l'immobilier d'entreprise

La société s'appuie sur les certifications environnementales HQE et BREEAM, pour ses opérations de bureaux.

A titre d'illustration

. à Montrouge (92), en cours de réalisation, 24.000 m² de bureaux au label RT 2012-15%, avec les certifications HQE et BREEAM, livrables en 2016

. à Champs-sur-Marne (94), futur siège social de la CASDEN Banque Populaire, 14.000 m² aux derniers standards environnementaux HQE Effinergie+ (RT 2012-40%), livrables en 2017

. à Chatenay-Malabry (92), 10.000 m² de bureaux au label BBC dont la première tranche a été livrée au 1er trimestre 2014.

Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement

Les seules actions de la Société en la matière sont les formations dispensées à ses techniciens, en particulier ceux chargés de la conception des logements et de la maitrise d'œuvre d'exécution, afin qu'ils maitrisent les cahiers des charges, et bonnes pratiques associées, des normes, labels et certifications listés ci-dessus.

En France, les techniciens ont ainsi bénéficié de formations dispensées par des bureaux d'études sur les thèmes « Acoustique intérieure et extérieure », « L'étanchéité à l'air » et « Qualité des livraisons »..

Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

La Société se conforme à ses obligations légales en la matière.

Outre les coûts de formation et de certification aux normes/labels listés ci-dessus, la Société est amenée, pour chaque programme, à acquitter des contributions obligatoires dont la Taxe d'Aménagement, ainsi que la Taxe sur les imprimés publicitaires.

Par ailleurs, pour chaque projet de promotion immobilière, les terrains sur lesquels les constructions doivent être édifiées font l'objet d'un diagnostic de pollution, dont le but est de déceler toute pollution du sous-sol liée à l'exploitation précédente du site (station-service, usine, décharge…) et susceptible de nuire à la santé des occupants des logements devant y être construits. En cas de constatation de pollution du sous-sol, une dépollution du site est effectuée afin de rendre le site conforme aux normes en vigueurs.

Les Nouveaux Constructeurs maitrisent les terrains au moyen de promesses de vente sous conditions suspensives. Les risques en matière d'environnement sont pris en comptes dans ces conditions. Ainsi, dans le cadre juridique de ces promesses, il n'y a pas de provisions et garanties pour les risques en matière d'environnement.

Dans le cas de Zapf, cette filiale exploite une sablière pour les besoins de la production de béton. Zapf provisionne régulièrement les coûts de remise en état de cette sablière, laquelle provision est de l'ordre de 859 keuros à fin 2014.

La prise en compte des questions environnementales est animée en phase de conception lors de l'initiation du processus de l'offre immobilière et par la Direction Produits : choix des certifications environnementales, sélection d'agences d'architectes et de paysagistes réputés pour leurs démarches écologiques, puis par la division Qualité Innovation en phases de construction et livraison. Ainsi, pendant la construction, l'audit de chantier couvre la vérification de la qualité de la construction, l'application des normes et règles de construction, la prise en compte des demandes des clients, le respect des procédures internes, l'hygiène et la sécurité des chantiers, l'intervention et la qualité des prestataires extérieurs, le contrôle de la sous-traitance, A l'issue de la livraison, l'audit porte sur le respect des délais de livraison, la qualité des logements livrés, les traitement des réclamations clients, le respect des procédures internes.

16.2.2. Pollution et gestion des déchets

La Société se conforme aux obligations légales en vigueur, en particulier pour tout ce qui concerne les déchets d'amiante, plomb ou d'autres matériaux nocifs résultant de la démolition d'immeubles existants. Préalablement à chaque démolition, la Société désigne un organisme chargé d'établir le Diagnostic Amiante et Plomb. La Société fait ensuite appel à une entreprise de démolition, laquelle sollicitera un spécialiste du désamiantage dont le rôle est entre autre de soumettre à l'Inspection du Travail et à la Caisse Régionale d'Assurance Maladie un plan de retrait d'amiante et du plomb, ce afin d'éviter l'exposition des ouvriers à ces matériaux nocifs. Ces types de déchets sont ensuite exclusivement évacués vers des décharges spécialisées agréées, et leur transport est encadré via l'utilisation d'un Bordereau de Suivi des Déchets Amiantés (BSDA) obligatoire et permettant une traçabilité complète.

Les informations ci-dessus concernent essentiellement la France, la Société n'est pas en mesure de fournir à ce jour des informations fiables sur sa filiale allemande ZAPF.

L'économie de papier ou son recyclage sont appliqués à l'ensemble des collaborateurs administratifs de la Société et un dispositif de collecte des bacs de recyclage par des travailleurs handicapés ou en réinsertion sociale est en place au sein des différents établissements. Ce dispositif a permis de collecter, en France, un peu plus de 8,8 tonnes de papier/carton en 2014.

En 2012, la Société a investi des ressources dans un programme de GED (Gestion Electronique des Documents) devant permettre de réduire l'usage du papier. Le système a été refondu puis déployé en 2014 à l'ensemble des entités de France. Enfin, en 2014, la Société a généralisé les photocopies/impressions par badge individualisé, ce qui a permis de limiter le nombre d'impressions et des consommables liés, 20%'des impressions lancées ne sont jamais récupérées.

La Société fait don à la Fondation d'Entreprise de matériels informatiques fonctionnels mais obsolescents, vidés des licences et des données personnelles (unités centrales et écrans).

Les collaborateurs de la Société ont été personnellement sollicités pour faire dons, à la fondation Les Nouveaux Constructeurs-Premier, de livres et romans de niveau primaire et collège en vue de les acheminer à l'internat de Zinder, au Niger.

16.2.3. Utilisation durable des ressources

Les actions de réduction des matières premières s'inscrivent dans la politique d'optimisation des coûts de construction.

Dans la mesure du possible, la Société vise à réutiliser des matériaux du site. Les éléments en béton d'un bâtiment destiné à la démolition sont concassés, les granulats réutilisés pour les pistes de chantier ou fonds de forme sous dallage.

Si les caractéristiques des terres le permettent, la Société effectue un traitement de sol afin d'éviter l'évacuation des terres du site et minimiser l'apport de nouveaux matériaux issus des carrières d'extraction.

La société a éliminé les bois exotiques de ses offres et ne travaillent qu'avec des fournisseurs de parquet et d'escaliers utilisant du bois certifié aux normes PEFC, essentiellement du hêtre issu des forêts européennes

Dans le programme résidentiel « Les villas du Mesnil », les maisons sont équipées de cuve de récupération des eaux de pluie afin d'être réutilisées notamment pour l'arrosage des jardins et le lavage des véhicules.

Hormis dans les cas de certification H&E, dont l'un des objectifs est d'avoir des chantiers plus respectueux de l'environnement, la Société n'a pas sur ses chantiers de politique particulière pour la gestion de l'eau, de matières premières, d'énergie. Même dans les cas où la certification H&E n'est pas obligatoire et n'indique pas de contrainte particulière, la société s'efforce d'imposer à ses fournisseurs en charge de la production des chantiers d'être plus respectueux de l'environnement notamment par la mise en place systématique dans les dossiers marchés de la charte chantier propre. Toutefois, la Société n'assure pas la réalisation matérielle des programmes et ne maîtrise pas ou peu en phase démolition/dépollution et construction la gestion de l'eau, de l'énergie et des matières premières, résultant du processus des entreprises.

Concernant l'exploitation de la Société, il est à noter qu'en décembre 2013, la Société a installé son nouveau siège social, en signant un « bail vert », au 50 route de la Reine à Boulogne, dans un immeuble construit par sa branche Immobilier d'Entreprises, et bénéficiant des labels HQE, BBC et BREEAM very good (en cours d'obtention).

En Espagne, la Société a réalisé son premier bâtiment résidentiel espagnol à la certification BREEAM : la résidence « Marselis » à Vallecas, près de Madrid, de 40 logements livrés fin 2014.

En Allemagne, la société ZAPF a pris des mesures d´ordre environnemental. Par exemple, le changement successif des éclairages des usines par des lampes LED diminuant ainsi la consommation électrique d´éclairage de 90% ou le remplacement de compresseurs par du matériel plus moderne.

ZAPF a aussi investi dans la rénovation des moules de préfabrication limitant les consommations d´énergie de préchauffage et séchage. Il est à noter que les investissements destinés à limiter la consommation d'énergie doivent actuellement être analysés à la lumière de l'actuelle baisse des cours de l'énergie ; aussi les décisions finales d'investissement sont prises selon une logique avant tout économique.

Le tableau ci-dessous présente les consommations d'énergies de ZAPF sur les 2 dernières années.

électricité kWh		**fioul litres**		**gaz kWh**		**eau m³**	
2013	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**	**2014**	**2013**	**2014**
4 570 378	4 383 591	1 528 973	1 294 443	3 483 529	3 251 170	46 766	35 921

La qualité des eaux usées issues des usines est soumise à la règlementation de l'auto-surveillance et les résultats font l'objet d'une vérification par un organisme indépendant.

Sur l'activité garages préfabriqués, ZAPF a développé un modèle de garage avec citerne souterraine de 8.000 à 38.000 litres permettant de collecter les eaux de pluie en prévision d'arrosages. Celui-ci rencontre néanmoins un succès limité sur le marché.

16.2.4. Changement climatique

L'ensemble des certifications listées plus haut, dont l'une au moins est toujours respectée sur chaque programme de la Société, permettent toutes de réduire l'émission de CO2 et autres gaz à effet de serre, via une meilleure isolation permettant une moindre consommation énergétique.

La Société a essentiellement recours à des méthodes constructives traditionnelles, à base de béton, avec une utilisation limitée du bois, le bilan carbone étant induit par le choix des matériaux.

L'activité industrielle de ZAPF n'a toujours pas fait l'objet de mesure des émissions de CO2 dans la mesure où une telle étude aurait un coût non négligeable, ne répond pas à une obligation légale en vigueur, et n'aurait pas d'impact mesurable sur la performance économique de la société. Cependant, ZAPF a décidé de limiter l´émission de CO2 des véhicules de service de ses collaborateurs à 120 g/km.

16.2.5. Protection de la biodiversité

La Société se conforme aux obligations légales ou règlementaires en la matière. Il arrive en particulier qu'une étude d'impact sur la faune & flore ait lieu préalablement au démarrage de la construction d'un immeuble lorsque cette construction est réalisée dans ou à proximité d'un espace naturel (espace boisé classé).

16.3. ASPECTS SOCIETAUX

16.3.1. Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société

L'activité de promotion immobilière donne lieu à la construction d'immeubles neufs. Elle a donc un impact positif direct sur l'emploi et le tissu économique local, les entreprises employées provenant dans la majeure partie des cas de la région où le chantier a lieu. De par leur caractère pondéreux, les matériaux de construction utilisés ont également une origine le plus souvent locale.

Bien qu'elles puissent dans certains cas se plaindre de nuisances ou de changements liés à la construction d'immeubles neufs, les populations locales bénéficient, via l'activité de la Société, d'un accroissement de l'offre de logements disponibles, d'une amélioration des standards desdits logements, en particulier en matière de rationalisation des plans et de performance énergétique, et parfois de la création d'équipements collectifs de qualité (voirie, espaces verts).

La Société tente de minimiser, autant que faire se peut, les nuisances sonores liées à ses chantiers, et ce toujours dans le respect des obligations imposées par la loi ou les règlementations municipales ou des ZAC.

Le cahier des charges H&E impose des objectifs encore plus exigeants sur ces sujets, mais n'est pas retenu sur la totalité des chantiers de la Société

En Allemagne, pour son activité de construction de maisons préfabriquées, ZAPF assemble le gros-œuvre sorti d'usine sur le lieu du chantier et fait travailler des entreprises régionales des différents corps d'états intermédiaires pour finaliser la maison. A contrario, les fabrications des garages, leurs transports et montages chez les clients sont exclusivement réalisés par les équipes de ZAPF.

Les usines de ZAPF sont situées dans des zones industrielles ou en rase campagne et les relations avec les communautés locales autour de ses 5 sites de production ne font pas état de relations conflictuelles.

16.3.2. Relations entretenues avec les personnes ou organisations intéressées par l'activité de la Société

De par son objet, la Société entretient essentiellement des relations commerciales, contractuelles ou salariales avec les personnes intéressées par son activité.

Pour éviter une éventuelle opposition des riverains à ses projets de construction, la Société, dont la première obligation et préoccupation est de respecter la règlementation urbanistique applicable (POS, PLU, règlement de ZAC), est parfois amenée à présenter son projet en amont, directement aux intéressés ou via la collectivité locale, et à prendre en compte les avis et suggestions exprimés.

En cas de préjudice réel porté par la construction d'un immeuble neuf à un riverain, le riverain peut, dans le cadre du référé préventif, faire constater à un expert indépendant désigné par le tribunal les dommages causés par la réalisation du chantier. La Société peut aussi être amenée à indemniser ce dernier.

La satisfaction du client est une priorité de la Société. L'écoute et la prise en considération de leurs attentes liées au cadre de vie, à l'accessibilité des logements, au choix des matériaux, à la performance énergétique du logement … pousse la Société à renforcer constamment ses moyens de dialogue et ses règles commerciales. A la livraison des logements, la Société remet aux clients un guide du logement ainsi qu'un livret des gestes verts.

De 6 mois à 1 an après la livraison du logement, une enquête de satisfaction est menée et les résultats exploités par la division Qualité Innovation sur la base d'indicateurs de qualité récapitulant pour l'ensemble des programmes livrés le nombre de réserves et leur délai de traitement.

Dans les domaines social et culturel, la Société a engagé des dépenses de mécénat essentiellement pour la Fondation d'Entreprise. . Elle a également soutenu financièrement des associations culturelle et sportive notamment le club H.E.R.V.E. Spectacles à Lyon et le club de Rugby AST XV à Tournefeuille en région toulousaine.

16.3.3. Sous-traitance et fournisseurs

Comme indiqué plus haut, les fournisseurs et sous-traitants de la Société sont essentiellement des entreprises locales. En France, la Société se conforme aux obligations légales en vigueur, qui consistent à s'assurer de manière formelle que lesdits fournisseurs n'ont pas recours au travail dissimulé ou clandestin, et sont à jour de leurs obligations sociales et fiscales. Ainsi, les fournisseurs doivent communiquer tous les 6 mois les pièces administratives attestant de leur régularité tant au niveau des travailleurs étrangers employés sur les chantiers de la Société que des paiements des cotisations et contributions sociales de Sécurité Sociale.

Outre ces aspects de conformité juridique, la Société a des critères de sélection stricts relatifs à la qualification professionnelle (Qualibat, Qualifelec), à la bonne réputation et à la solidité financière des entreprises avec lesquelles elle contracte. Il est à noter que les assureurs et banquiers de la Société imposent également de tels critères de sélection, dans le but de réduire le niveau de risque de leurs engagements sur les chantiers de la Société. Pour chaque nouveau chantier, la Société lance un appel d'offres et choisit ses fournisseurs selon des critères économiques et qualitatifs comme indiqués ci-dessus.

Dans le cas où les entreprises retenues ont-elles-mêmes recours à de la sous-traitance, la Société a l'obligation d'agréer ces sous-traitants préalablement à leur intervention, et elle s'assure que les garanties de paiement desdits sous-traitants ont bien été mises en place. . La Société ne dispose pas d'outils de reporting permettant de mesurer l'importance de la sous-traitance de nos fournisseurs. Toutefois, la Société s'efforce de limiter la sous-traitance de 1er rang à 40% et n'autorise la sous-traitance de 2nd rang qu'aux Entreprises Générales.

A la demande des collectivités, des aménageurs ou des acquéreurs bailleurs sociaux, la Société se doit de faire appliquer aux fournisseurs dans certains de ses marchés une clause d'engagement en faveur de l'emploi et de l'insertion professionnelle sur tout ou partie du chantier. Le volume horaire d'insertion professionnelle est déterminé par l'application d'un taux d'effort au montant total ou partiel du marché de l'Entrepreneur. Le Cahier des Clauses Administratives Particulières de la Société (CCAP) stipule ces actions d'insertion par l'activité économique.

Dans les relations qu'elle peut avoir avec ses fournisseurs et sous-traitants, la Société ne prend pas en compte d'autres critères de responsabilité sociale et environnementale que ceux cités ci-dessus.

16.3.4. Loyauté des pratiques

La Société, qui n'opère depuis 2012 que dans des pays de l'Union Européenne, se conforme à la loi applicable et proscrit toute forme de corruption.

16.3.5. Actions engagées en faveur des droits de l'homme

Créée en 2006, la Fondation Les Nouveaux Constructeurs-Premier soutient dans des pays défavorisés et en France des projets de développement, de construction et toutes actions visant à améliorer les conditions de vie, la santé, l'accès à l'éducation et à l'emploi des communautés locales concernées.

La principale action de la Fondation est la création en 2006, et le soutien depuis cette date, d'un internat à Zinder, au Niger. Cet internat accueille des enfants issus de villages de brousse afin de leur permettre d'accéder à une scolarité complète de qualité en ville. Ils sont hébergés à l'internat de septembre à juin et scolarisés, du CP à la seconde, dans des écoles privées et publiques de Zinder. Les enfants regagnent leurs villages et leurs familles durant l'été.

A l'internat, ils sont étroitement accompagnés sur le plan éducatif grâce à la mise en place d'un important dispositif de soutien scolaire et ils bénéficient par ailleurs d'un suivi de leur santé grâce à l'équipe médicale de l'internat.

Durant l'année scolaire 2014-2015, l'internat compte 105 pensionnaires, à parité filles et garçons. Une quinzaine de nouveaux enfants est recrutée chaque année, après évaluation de leur niveau scolaire dans leurs villages d'origine, et les bâtiments de l'internat ont été conçus pour accueillir un effectif maximal de 150 pensionnaires.

Par ailleurs, en septembre 2014, 10 des meilleurs élèves de Zinder ont rejoint le nouvel internat ouvert à Niamey, la capitale, afin d'y poursuivre leur scolarité dans les meilleures conditions. 2 autres adolescents de l'internat ont été admis au Lycée d'excellence de Niamey après avoir passé avec succès un concours national.

En 2014, la Fondation Les Nouveaux Constructeurs-Premier soutient également des associations agissant au Burkina Faso, au Sénégal, en Inde, en Haïti et en Afghanistan, mais aussi des structures en France.

Pour le détail des actions soutenues par la Fondation en France et à l'étranger, se référer au document de référence § 19.3.1 et § 19.3.2

Enfin, depuis 2010, la Fondation organise une **Journée de Solidarité Les Nouveaux Constructeurs**, chaque lundi de Pentecôte.

L'objectif de cette journée est de permettre aux collaborateurs de l'entreprise Les Nouveaux Constructeurs de mener des actions solidaires avec les associations partenaires de la Fondation LNC - Premier situées en France ou avec des associations œuvrant dans le domaine d'action de la Fondation.

Pour plus de précisions sur l'édition 2014 de la Journée de Solidarité Les Nouveaux Constructeurs, se référer au document de référence § 19.3.3

****

Note méthodologique de reporting des indicateurs RSE

La Société s'appuie pour l'élaboration du reporting RSE sur les responsables fonctionnels des différentes Directions (Direction Ressources Humaines, Direction métiers)

Période de reporting

Les données sont collectées pour la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2014.

Périmètre de consolidation RSE

Données sociales : le périmètre couvre les sociétés de France, Allemagne, Espagne, Pologne, toutes détenues à 100% et consolidées à 100%.

Données de mécénat : le périmètre se limite aux seules entités de France.

Données sociétales et environnementales: Une analyse sur le périmètre France a été privilégiée, la société n'ayant pas mis en place de correspondants RSE dans ses filiales étrangères.

Indicateurs du reporting RSE

Les indicateurs ont été choisis pour répondre à la liste d'informations exigées par la loi Grenelle 2.Les informations sont présentées dans la mesure du possible sur un périmètre consolidé, mais compte tenu des activités particulières, les informations relatives à ZAPF ne sont pas toujours disponibles de manière fiable, homogène et consolidable. Pour les informations les plus importantes, la Société poursuit la fiabilisation de ces informations pour les intégrer dans celles du Groupe.

Indicateurs sociaux

Pour les données sociales, les entités à l'étranger ont leurs propres systèmes d'information/paie d'où un reporting social collecté hétérogène qui est consolidé au niveau Groupe par la Direction des Ressources Humaines France.

La règlementation sociale allemande comptabilise les apprentis dans les effectifs, Afin de présenter les indicateurs d'effectif Groupe sur une base homogène, les apprentis sont exclus du reporting social RSE.

Définitions des CDI et CDD

Allemagne :

CDI : la définition du CDI en Allemagne est la même qu'en France.

CDD : deux catégories de contrats :

1/ la première concerne le contrat de travail à durée déterminée avec un objectif légitime. Ce contrat peut donc durée de nombreuses années à condition que l'employeur justifie d'une cause ou d'un objectif légitime. Il s'agit en général d'une mission qui est confiée à un salarié et qui peut durer de longues années, ce qui est relèverait de l'impossible en France.

2/ la seconde catégorie de contrat à durée déterminée est celle des contrats sans objectif légitime. Ce contrat va donc être encadré dans le temps et ne doit pas dépasser 2 ans et n'est renouvelable que trois fois, soit 8 ans au total et toujours sans qu'un motif ait à être avancé.

Espagne :

Du point de vue de la durée de la relation de travail, les contrats de travail peuvent être conclus pour une durée indéterminée ou déterminée. La règle générale veut que les contrats de travail soient à durée indéterminée et que leur extinction injustifiée ouvre au salarié le droit de percevoir les indemnisations établies par la loi. C'est pourquoi les contrats de travail temporaires sont en général "circonstanciels" ; autrement dit, sauf dans certains cas spécifiques, il doit y avoir des circonstances qui justifient ce caractère temporaire. Si la modalité temporaire contractuelle ne correspond pas réellement à une cause reconnue par la loi, le contrat de travail sera réputé à être à durée indéterminée. Les principales modalités contractuelles sont détaillées ci-après, avec leurs caractéristiques essentielles. En ce sens, il faut distinguer les contrats à durée déterminée et les contrats avec formation.

Contrats à durée déterminée

Parmi ceux-ci, et en fonction de la cause établie légalement, nous distinguons les contrats d'exécution d'un travail ou un service déterminé, les contrats occasionnels déterminés par les nécessités de la production et les contrats de suppléance temporaire. Tous doivent être passés par écrit et spécifier suffisamment la cause du caractère temporaire. A défaut, le contrat sera réputé à durée indéterminée, sauf preuve établissant sa nature temporaire.

Méthodologie calcul du taux moyen d'absentéisme

Espagne et Allemagne:

(Nombre heures absences période N / Nombre heures de travail en théorie sur période N) x 100

En ce qui concerne ZAPF, le taux d'absentéisme a été pondéré par la répartition des effectifs au 31/12/14.

France : (Nombre de jours d'absence période N / Nombre de jours de travail en théorie sur la période N) x 100

Méthodologie calcul du taux d'absence du aux accidents du travail

Espagne et Allemagne:

(Nombre heures absences du aux AT période N / Nombre heures de travail en théorie sur période N) x 100

France : (Nombre de jours d'absence du aux AT période N / Nombre de jours de travail en théorie sur la période N) x 100

Indicateurs environnementaux

- ⇨ concernant l'activité de promotion immobilière

Les données sociétales et environnementales sont recueillies directement auprès des Directions France concernées (Direction Produits, division Qualité Innovation, Direction des achats)

Suite à la réserve exprimée par les commissaires aux comptes dans le rapport relatif à la vérification des données RSE 2013, relative aux données chiffrées portées dans les tableaux de répartition des labels énergétiques et certification environnementale , la Société a fiabilisé, en 2014, la source de ces données. Par souci de cohérence, elles ne sont pas reportées dans les indicateurs concernés.

- ⇨ concernant ZAPF

Les données sociétales et environnementales sont recueillies auprès du Directeur Général local.

- ⇨ concernant l'exploitation de la société, pour la France, les données relatives au papier sont centralisées par la Direction des Ressources Humaines et Direction Informatique

Tableau des indicateurs

Thème	Sous-thème	Périmètre
Informations sociales / Emploi	L'effectif total, décomposition par types de contrats, ancienneté moyenne, répartition des salariés par sexe, âge et zone géographique	Groupe
	Embauches et licenciements, tableau des entrées/sorties par pays	Groupe
	Rémunérations et évolution, intéressement, épargne salariale	Groupe
…/ Organisation du travail	Organisation du temps de travail	Groupe
	Absentéisme	Groupe
…/ Relations sociales	Représentation du personnel et représentation syndicale	Groupe
…/ Santé et sécurité	Représentants du CHSCT	France
	Accidents du travail, notamment fréquence et gravité - Maladie professionnelle	Groupe
…/ Formation	Nombre d'heures de formation – Thèmes et coûts de formation	Groupe
…/ Egalité de traitement	Mesures prises en faveur de l'égalité H/F – Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées – Politique de lutte contre les discriminations	Groupe
…/ Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT		Groupe
Informations environnementales / Politique générale en matière environnementales	Nombre de logements livrés en fonction du label énergétique - Taux de certification H&E des logements livrés - Labels énergétiques et environnementaux de l'immobilier d'entreprise	France
	Actions de formation en matière de protection environnementales	France
	Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	France
…/ Pollution et gestion des déchets		France
…/ Utilisation durable des ressources		Groupe
…/ Changement climatique		France
…/ Protection de la biodiversité		France

Le 16 mars 2015

Le Directoire

Représenté par Moïse MITTERRAND

Président

II- Rapport de l'organisme indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidés figurant dans le rapport de gestion

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs SA (ci-après « LNC ») désigné organisme tiers indépendants, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1101[1], nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2014, présentées dans le chapitre 16 du document de référence incluant le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code du commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Directoire d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société composé de la liste des informations requises par le décret du 24 avril 2012 et des définitions précisées le cas échéant dans le chapitre 16 du rapport de gestion (ci-après le « Référentiel »).

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes d'exercice professionnel et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du Commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 2 personnes entre le 8 décembre 2014 et le 31 mars 2015 pour une durée d'environ 1 semaine.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code du commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code du commerce.

[1] dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 du code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce mis à part les informations concernant « Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement », « Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets » et « La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation » pour lesquelles le périmètre de reporting exclu la filiale allemande ZAPF représentant 70% des effectifs et 22% du chiffre d'affaires. LNC ayant pour objectif d'inclure ces informations en 2015.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené quatre entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes[2] :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau des filiales en France[3], représentant 22% des effectifs et 60% du chiffre d'affaires, que nous avons sélectionné en fonction du caractère stratégique de leur activité, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et pour identifier d'éventuelles omissions et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

[2] Effectif, Entrées / Sorties, Accidents du travail, Formation, Santé et sécurité, Logements aux normes et labels énergétiques

[3] LNC SA, site de Boulogne Billancourt

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Réserve exprimée

Nous ne pouvons pas conclure sur les informations relatives à la consommation d'énergie de la filiale ZAPF présentées dans le tableau du chapitre 16.2.3, la société n'ayant pu nous transmettre les justificatifs correspondants.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion ci-dessus, nous attirons votre attention sur le fait que le périmètre de reporting des Informations RSE pour les aspects environnementaux et sociétaux exclu souvent la filiale ZAPF, représentant 70% des effectifs et 22% du chiffre d'affaires, du fait notamment de son caractère non stratégique dans l'activité du Groupe LNC.

Paris, le 31 mars 2015

BDO France – Léger & associés

Caroline ALLOUËT
Associé
Commissaire aux comptes

Iris DEKKICHE CHABROL
Associé
Commissaire aux comptes
Département RSE

Annexe 2 : Rapport du Président du Conseil de surveillance en application de l'article L. 225-68 alinéa 7 du Code de commerce

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 1er août 2003, Olivier Mitterrand, Président du Conseil de Surveillance de la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA (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 20 mars 2015 (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 Middlenext.

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 mode de gouvernance « dualiste », 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)

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 puis par l'Assemblée Générale du 23 mai 2014 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 2016.

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 qui sont Gérard Margiocchi, Geneviève Martin et Patrick Bertin.

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 quatre fois au cours de l'année 2014 et a recueilli la présence de 100 % 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, représentés, 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 2014, 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 31/12/2013, et établi les rapports à l'Assemblée Générale relatifs à l'exercice 2013. Il a, par ailleurs, pris acte des comptes consolidés semestriels au 30/06/2014 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 cette occasion, il a notamment été décidé d'adopter le code Middlenext comme référentiel de gouvernance en lieu et place du document établi par l'AFEP MEDEF, 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 rappelle les modalités de fonctionnement du Conseil de Surveillance, les critères d'indépendance de ses membres et les principes déontologiques applicables. Il est remis à chaque nouveau membre du Conseil lors de son entrée en fonction.

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.

Les 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 2014.

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.

Les 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 2014.

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 10.250 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 2014.

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.

Les honoraires perçus par les membres du Conseil de Surveillance sont détaillés dans le rapport de gestion.

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 sont :

- Moïse Mitterrand en qualité de Président : nommé dans un premier temps en qualité de membre le 17 décembre 2010 à compter du 1er janvier 2011 puis en qualité de Président à compter du 24 mai 2013. 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.

- Fabrice Desrez en qualité de Directeur Général : nommé en tant que membre du Directoire le 20 décembre 2007 à effet du 1er 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 1er juillet 2008, son mandat a été renouvelé le 20 mai 2011 puis le 11 mai 2012. Il a démissionné de ses fonctions de membre du Directoire à compter du 1er janvier 2015.

- Ronan Arzel en qualité de membre : nommé à cette fonction le 17 décembre 2010 à compter du 1er 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 1er 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.

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 collégialement 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 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 collégialement 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

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

- rémunération fixe ;
- rémunération variable fonction du résultat opérationnel courant (ROC) du groupe LNC, et/ou du ROC LNC France, et/ou du nombre de logements maîtrisés, selon la répartition des tâches de direction de chaque membre du Directoire
- 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.

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,
- 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 ;
- 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

LNC se caractérise, pour la partie résidentielle française, par une organisation composée :

- d'une direction générale qui prend les principales décisions,

- de structures opérationnelles régionales : Ile-de-France, Lyon, Marseille, Alpes-Maritimes (Biot), Montpellier, Toulouse, Nantes (en démarrage), ou de filiales, constituant des centres de profit localisés à proximité immédiate de leur marché. Elles intègrent les fonctions de développement / montage, de commercialisation, d'études et d'achats, et de production technique ;

- de services fonctionnels centralisés, experts dans leur domaine (définition de produits, marketing, commercial, financier, juridique), basés au siège du groupe.

Cette organisation a évolué en 2014 avec la suppression de la fonction Directeur de Programme (DP) / Responsable de Programme (RP), ancien pivot pour le pilotage des programmes de promotion immobilière, qui faisait la synthèse de tous les aspects liés à la maîtrise d'ouvrage (juridique, marketing, commercial, gestion etc…). La Société a en effet jugé préférable de ne plus déléguer de tâches à des RP/DP généralistes aux responsabilités transversales, pour a contrario les confier à des directions fonctionnelles expertes dans leur domaine (Direction Commerciale, Direction des Produits, Direction des Achats, Direction Marketing-Publicité…). Dans la plupart des cas, les RP/DP concernés ont été redéployés dans les différentes directions fonctionnelles en fonction de leurs compétences respectives. Outre ces transferts internes, certains recrutements externes ont également eu lieu lorsque nécessaire, afin de compléter le renforcement des directions fonctionnelles, en particulier dans le domaine de la production technique.

Une filiale française spécialisée en bureaux, LNC Entreprise, a pour vocation de développer ce segment de marché au sein du groupe. Une filiale spécialisée, entre autres activités, dans la promotion de maisons individuelles en Ile de France (CFH) a été acquise en 2007. LNC détient également une filiale à 100% ayant une activité dite de « Foncière Commerces ». Cette société, créée en 2014 et dénommée Main Street, a pour objet de détenir directement ou indirectement des biens immobiliers à destination de commerces essentiellement issus des programmes immobiliers produits par les sociétés du Groupe.

Le Groupe LNC est également actif à l'étranger, via des filiales en Allemagne (implantations à Munich, Berlin -en cours de fermeture-, Bayreuth) et en Espagne (implantations à Barcelone, Madrid). LNC avait enfin trois filiales étrangères désormais inactives, une entité en gestion extinctive située en Pologne, et deux entités en cours de liquidation situées respectivement au Portugal et en Indonésie.

b) Direction du groupe

Celle-ci est essentiellement assurée par le Directoire comme détaillé au paragraphe 1.6. ci-dessus.

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 générale à l'occasion de la présentation des rapports trimestriels du Directoire, et autorise certains actes et engagements, soit du fait de leur nature, soit car ils dépassent un seuil identifié.

Le **Comité d'Audit** : La Direction Financière, représentée par le membre du Directoire en charge des Finances et de l'Informatique, et les commissaires aux comptes tiennent le Comité d'audit informé des efforts mis en œuvre pour renforcer le contrôle interne et de leurs résultats.

Le **Directoire** : il définit la mise en œuvre du contrôle interne et décide de la mise en place de procédures de prévention des risques et d'actions de contrôle. Le membre du Directoire en charge des Finances et de l'Informatique fait des communications périodiques sur l'état de réalisation du contrôle interne au Comité d'Audit. Le Directoire analyse les éventuels dysfonctionnements majeurs qui surviendraient et décide les mesures correctives à prendre. Dans le cadre d'une centralisation renforcée, seul le Directoire peut autoriser les principaux engagements de la Société, tels que : maîtrises foncières, acquisitions de terrains, lancements de travaux, ventes en bloc, décisions RH…

La **Direction Financière** : son organisation et l'ensemble de ses missions sont détaillées au paragraphe 2.4.2. 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 continue.

La **Direction Juridique** : elle 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 des équipes opérationnelles et/ou des agences et/ou de filiales. Elle propose et met en place des mesures pour la prévention ou la maîtrise des risques juridiques, dont les contentieux à enjeux significatifs. A la faveur d'un changement intervenu en 2014 à la tête de la Direction Juridique, une partie de l'équipe a été renouvelée, conduisant à une augmentation de son niveau général de qualification et d'expérience, ainsi qu'à l'introduction de certaines nouvelles bonnes pratiques dans son mode de fonctionnement.

La **Direction des Produits :** elle assure la définition des produits LNC, le montage des dossiers de demande d'autorisation administrative (permis de construire,…) et le suivi de leur instruction.

La **Direction Commerciale :** elle assure le suivi de la commercialisation des programmes immobiliers.

La **Direction Technique :** elle assure le suivi des chantiers et plus généralement des aspects techniques des programmes immobiliers. Cette direction comprend notamment un service en charge des achats.

Le **Responsable Qualité et Innovation (« RQI »)**: 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 pour ce qui les concerne ; ils assurent le suivi de ces procédures et formulent des propositions sur leur contenu et leur mode de fonctionnement. Ils suivent, pour les parties qui les concernent, le bon développement des programmes immobiliers développés par LNC.

Les **Directeurs locaux en régions:** ils sont en charge de la Direction de leur implantation régionale/agence. Il existe aujourd'hui, outre la région Ile-de-France , six agences : Lyon, Marseille, Alpes Maritimes (Biot), Montpellier, Toulouse et Nantes (en démarrage).

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, chaque incident répertorié étant assorti d'une analyse et d'une mesure corrective ;
- élaboration 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» ;
- 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 locale en agence et /ou filiale ;
- vérification permanente de l'efficience 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 fonctionne 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, RQI, Commissariat aux Comptes),
- sur la base des dysfonctionnements et incidents identifiés, pour lesquels une mesure de prévention doit chaque fois être définie,
- ponctuellement, pour 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.

En 2014, la Société a procédé à un appel d'offres lors de l'arrivée à échéance des mandats du collège de Commissaires aux Comptes précédent. Suite à ce processus de sélection, deux nouveaux cabinets ont été nommés. La Société considère cette rotation favorable en ce qu'elle permet de bénéficier d'un nouvel éclairage sur ses pratiques comptables et son dispositif de contrôle interne lié. De fait, dans le cadre de leur prise en main du dossier, les deux nouveaux cabinets ont réalisé une analyse approfondie du dispositif de contrôle interne. Ce travail a débouché sur un état des lieux et une série de points d'amélioration à traiter par la Société au cours de l'année à venir. En particulier, des chantiers sont à conduire sur la plus grande formalisation d'une réflexion en matière de fraude, sur la plus grande formalisation de mesures de contrôle informatique, ainsi que sur une plus grande séparation des tâches.

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

a) Organisation de la Direction Financière

En 2014, la Direction Financière est organisée en cinq services.

- Le **Service Comptable** : il tient la comptabilité de LNC, des holdings intermédiaires et 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 sa majeure 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 le Service juridique et les Directions locales. 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 effectue 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 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 Directeur 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 mise à jour des budgets d'opérations deux fois par an, l'autorisation 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 des 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 et Financements sont placés sous la responsabilité du Directeur Financier France, qui rapporte au membre du Directoire en charge des Finances et de l'Informatique, lequel suit en direct la Trésorerie, la Consolidation, 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. Outre ce manuel, le service consolidation prépare et transmet des instructions précises aux filiales étrangères 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 SAP BFC déployé au sein de tout le groupe. La maintenance de cet outil est confiée au cabinet externe en charge de la consolidation.

Outre leur validation par les auditeurs externes des filiales, les liasses utilisées pour l'élaboration des états financiers consolidés sont contrôlées de la manière suivante :

- contrôles de cohérence des montants et flux saisis assurés par l'outil progiciel de consolidation (contrôles automatiques bloquants) et par le service Consolidation

- préparation d'une revue analytique des états financiers figurant dans les liasses de consolidation par les responsables financiers des filiales
- analyse des écarts par les contrôleurs de gestion entre les états financiers remontés par les filiales et le Plan annuel (contrôle budgétaire).

Les comptes sociaux et consolidés achevés font l'objet d'une revue et validation ultime par la Direction Financière avant d'être arrêtés par le Directoire.

La Direction Financière prépare, en liaison avec la Direction Juridique, les éléments nécessaires à l'information financière publique.

c) Autres éléments

La Direction Financière gère, en liaison avec des conseils extérieurs, la politique fiscale du groupe.

2.4.3. Les autres procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Elles sont nombreuses et principalement liées aux domaines suivants :

a) La Qualité

Les procédures de la Société relatives aux méthodes de travail et de contrôle tout au long du déroulement d'un programme de construction-vente sont formalisées. L'objectif est d'améliorer, pour notre client, notre efficacité en termes de satisfaction du produit, satisfaction des services et respect des délais (conformité aux normes, aux conditions contractuelles, qualité de mise en œuvre, assistance du client).

Diverses procédures encadrent ainsi les étapes du processus de production :

- maîtrise du foncier,
- conception du programme,
- commercialisation du programme,
- pilotage de l'exécution (procédures qui vont de la sélection et du suivi des entreprises jusqu'au bilan de fin de programme),
- service client (suivi de la fin des levées de réserves, suivi technique des procédures judiciaires, gestion des sinistres, suivi des contrôles de conformité),
- organisation des ressources humaines et des moyens informatiques.

La mesure de la qualité est effectuée par le Responsable Qualité et Innovation grâce aux éléments suivants :

- les synthèses établies à partir des enquêtes de satisfaction clients, les réclamations clients, les écarts constatés par le service client par rapport aux engagements définis,
- le relevé et l'analyse des non-conformités,
- l'analyse des contentieux réalisés par la Direction Juridique,
- le suivi de la sinistralité établi par le service clients,
- les rapports d'audits techniques pratiqués en interne et les contrôles qualité.

Des audits techniques des Programmes sont réalisés chaque année de façon aléatoire, de manière à analyser l'avancement de la mise en œuvre des mesures de qualité des implantations concernées, vérifier le respect des règles fixées, et déterminer l'efficacité des méthodes et principes de travail. Un compte-rendu est diffusé le cas échéant à la Direction locale, aux services centralisés du siège et au Directoire. Chaque rapport d'audit technique propose des points d'amélioration. Le Responsable Qualité et Innovation assure le suivi des actions consécutives à chaque audit technique.

D'autres actions de contrôle peuvent être mises en place dans le cadre de visites de chantiers sur décision du Directeur local, du Directeur Général ou du Responsable Qualité et Innovation afin de contrôler notamment le suivi technique et le suivi administratif des travaux.

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 « G5 »), 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 SAP BFC (consolidation) et Sage XRT (trésorerie).

d) Le Juridique

La Direction 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, elle effectue les tâches suivantes :

- validation des principaux contrats et actes juridiques avant leur signature (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 ou modèles régulièrement mis à jour (contrat de réservation, promesse de vente type, VEFA, règlement de copropriété, contrats, courriers…) devant être utilisés dans tous actes effectués au nom de sociétés du groupe ;
- centralisation des procédures judiciaires et suivi étroit des contentieux en lien avec les avocats spécialisés en charge des dossiers;
- centralisation des assurances et du recensement des sinistres en lien avec notre courtier en assurance;
- veille juridique pour informer les salariés du groupe des évolutions législatives et réglementaires.

e) Le Commercial

Des audits commerciaux effectués par des prestataires extérieurs permettent de mesurer de façon systématique et régulière la qualité des politiques et actions définies par le Directeur Commercial et le Directoire, et exécutées par les vendeurs (« charte vendeur »).

f) L'Audit interne

Outre les audits internes techniques réalisés par le RQI, 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 France et le Directeur 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 20 mars 2015

Le Président du Conseil de Surveillance

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 de surveillance de la société Les Nouveaux Constructeurs SA

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A. 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. 225-68 du code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil de surveillance 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. 225-68 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. 225-68 du code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président.

Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil de surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 225-68 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil de surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 225-68 du code de commerce.

Fait à Courbevoie et Paris, le 31 mars 2015

Les commissaires aux comptes,

Mazars	**BDO France - Léger & Associés**
Odile COULAUD	Caroline ALLOUET

Annexe 3 : Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Aux 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.225-58 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.225-58 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.

I. Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale

➢ Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.225-88 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 de surveillance.

1. Avec la société A2L France, dont le capital est détenu à 40% par votre société mère, la société Premier Investissement

Nature et objet

Convention de licence de la marque LNC FINANCEMENT, CFH Financement et Dominium Financement consentie à la société A2L France, dont le capital est détenu à hauteur de 40% par votre société mère, Premier Investissement.

Modalités

Le Conseil de Surveillance a, lors de sa séance du 24 avril 2008, autorisé l'utilisation de la marque LNC FINANCEMENT et a modifié la convention lors de sa séance du 14 mai 2009 en ajoutant des missions, modifiant les conditions de rémunération et en limitant la convention à trois ans.
A nouveau, lors de la séance du 23 mars 2012, le Conseil de Surveillance a autorisé un avenant à la convention A2L France/LNC FINANCEMENT afin d'une part, d'autoriser cette société à utiliser les marques Cabrita Financement, Dominium Financement et CFH Financement, et, d'autre part, de supprimer toute rémunération.
Enfin, lors de la séance du 22 mars 2013, la convention initiale étant échue, le Conseil de Surveillance a autorisé la Société à signer une nouvelle convention avec la société A2L France aux mêmes conditions que la précédente avec les avenants de modification compris. Cette nouvelle convention du 25 mars 2013 a été conclue pour une durée de 3 ans.
Un avenant à cette convention a été autorisé par votre Conseil de Surveillance du 25 septembre 2014 afin de transformer cette convention réglementée en convention à durée indéterminée résiliable à tout moment moyennant le respect d'un préavis d'un mois par chacune des parties et de supprimer le droit d'exploiter la marque Cabrita Financement.

Aucun produit n'a été comptabilisé en 2014 au titre de cette convention.

2. Avec la société Premier Investissement, votre société mère

Nature et objet

La société Les Nouveaux Constructeurs S.A. et sa société mère, Premier Investissement, sont liées depuis le 1er octobre 2006 par une « Convention de management » conclue le 26 septembre 2006. Cette convention a été conclue pour une première durée expirant au 31 décembre 2007, avec reconduction tacite annuelle faute de dénonciation par l'une ou l'autre des parties. Cette convention a été reconduite tacitement au 1er janvier 2013. Dans le cadre des changements intervenus le 24 mai 2013 dans la gouvernance de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A. et de l'évolution des missions effectivement assumées par Premier Investissement, les conseils de surveillance du 8 novembre 2013 et du 30 décembre 2013 ont autorisé l'aménagement de cette convention de management et la mise en place, avec effet à compter du 24 mai 2013, d'une nouvelle convention d'animation stratégique du Groupe Les Nouveaux Constructeurs confiée à la société Premier Investissement, en remplacement de cette convention de management, avec des missions redéfinies et selon de nouvelles modalités.

Convention d'animation conclue entre votre société et sa société mère, Premier Investissement.

Les missions confiées à Premier Investissement au titre de l'animation du Groupe Les Nouveaux Constructeurs sont :

- l'orientation stratégique, la croissance interne et externe et l'organisation du Groupe Les Nouveaux Constructeurs,
- l'étude et le conseil relatifs à ces missions,
- l'utilisation du savoir-faire et de la notoriété de M. Olivier Mitterrand par la mise à disposition notamment de ses compétences, de ses expériences et de ses réseaux relationnels, en échange de l'obligation pour la société Les Nouveaux Constructeurs S.A. et ses filiales de se soumettre à la politique de groupe exclusivement définie par Premier Investissement et mise en œuvre sous son impulsion,
- l'audit interne du groupe Les nouveaux Constructeurs, et la direction du contrôle de gestion, et la communication du Groupe.

Modalités

Le Conseil de Surveillance a, lors de sa séance du 21 mars 2014, autorisé de transformer cette convention réglementée en convention à durée indéterminée résiliable à tout moment moyennant le respect d'un préavis d'un mois à la seule initiative de LNC SA et sans indemnité si Olivier Mitterrand venait à réduire la participation qu'il détient dans le capital de Premier Investissement à moins de 33,33% des droits de vote ou à quitter pour quelque raison que ce soit ses fonctions de Président de Premier Investissement, ou encore si Premier Investissement venait à réduire sa participation au capital de LNCSA à moins de 33,33% des droits de vote.

La rémunération de la société Premier Investissement au titre de sa mission globale d'animation du Groupe Les Nouveaux Constructeurs est déterminée selon les modalités suivantes :

- une refacturation de 90 % des salaires et charges sociales attribués par la société Premier Investissement à son président et aux cadres affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge hors taxes de 10 %.
- les coûts, fournitures et services extérieurs supportés par la société Premier Investissement sont refacturés avec une marge hors taxes de 3 %.

Le budget retenu au titre de l'exercice 2014 dans le cadre de l'application de la convention d'animation a été autorisé par le conseil de surveillance en date du 21 mars 2014. Ainsi, votre société a comptabilisé en 2014 une charge de 653 947 €.

3. Avec différentes filiales françaises et étrangères et avec votre société mère.

Nature et objet

Contrat de prestation de services conclues entre votre société et certaines de ses filiales françaises et étrangère ainsi qu'avec sa société mère.

Votre société est amenée à fournir à certaines de ses filiales ainsi qu'à sa société mère une assistance en matière juridique, administrative, financière et commerciale.

Modalités

Le conseil de surveillance du 21 mars 2014 a autorisé de transformer cette convention réglementée en convention à durée indéterminée résiliable à tout moment moyennant le respect d'un préavis de trois mois par chacune des parties.

Le conseil de surveillance du 21 mars 2014 a aussi fixé le montant de la rémunération de votre société de ces prestations pour l'exercice 2014. Ces prestations sont détaillées dans le tableau figurant en annexe 1.

II. Conventions et engagements autorisés depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

1. Avec la société Kwerk Boulogne, filiale à 100% de la société Kwerk, elle-même filiale à 49% de votre société

Nature et objet

Convention de sous-location consentie à la société Kwerk Boulogne

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 6 février 2015 a autorisé la conclusion d'une convention de sous-location au profit de la société Kwerk Boulogne. Ce bail de sous-location porte sur des locaux situés au 1er étage des locaux de votre société au 50 route de la Reine Boulogne-Billancourt moyennant un loyer variable.

2. Avec la société A2L France, dont le capital est détenu à 40% par votre société mère, la société Premier Investissement

Nature et objet

Contrat de prestation de services conclues entre votre société et A2L France.

Votre société est amenée à fournir à cette société une assistance en matière juridique, administrative, financière et commerciale.

Modalités

Le conseil de surveillance du 20 mars 2015 a autorisé la conclusion d'un contrat de prestation de services entre A2L France et votre société pour une durée indéterminée et résiliable à tout moment moyennant le respect d'un préavis de trois mois par chacune des parties.

Le montant des honoraires a été fixé à 30 000€ HT.

III. Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

En application de l'article R.225-57 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.

1. **Avec M. Fabrice Desrez, directeur général de votre société**

Nature et objet

Convention d'indemnisation en cas de rupture du contrat de travail.

Modalités

Depuis le 1er janvier 2014, M. Fabrice Desrez, directeur général de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A. est rattaché, dans le cadre de son contrat de travail en qualité de salarié, à la société Les Nouveaux Constructeurs S.A.

Ce statue ayant pour effet de faire perdre à M. Fabrice Desrez tous droits à indemnisation éventuelle par l'UNEDIC, il a été convenu par le conseil du surveillance du 30 décembre 2013, aux termes de l'avenant à son contrat de travail, qu'en cas de rupture de celui-ci à l'initiative de la société, cet dernière l'indemniserait dans des conditions équivalentes à celles dont il aurait pu bénéficier de la part de l'UNEDIC.

Fait à Courbevoie et Paris, le 31 mars 2015

Mazars	**BDO France - Léger & Associés**
Odile COULAUD	Caroline ALLOUET

Annexe 1

Facturation des prestations de services 2014

Entités	Modalités de rémunération	Produits 2014 (hors taxes)
LNC Investissement	Fixe	100 000 €
Concept Bau	Fixe	100 000 €
Premier Investissement	Fixe	15 000 €
Era Nueva	Fixe	3 000 €
Zapf	Fixe	50 000 €
TOTAL		268 000 €

Annexe 4 : Glossaire

Avancement commercial : pourcentage correspondant au chiffre d'affaires (défini ci-après) résultant de la signature des actes authentiques transférant les risques et avantages rapporté au chiffre d'affaires total budgété pour chaque programme immobilier.

Avancement technique : pourcentage correspondant au prix de revient engagé et stocké de chaque programme immobilier hors terrain par rapport au prix de revient total budgété hors terrain.

Besoin en Fonds de Roulement : il s'agit de la somme des actifs courants, hors actifs financiers courants, trésorerie et équivalent de trésorerie, diminuée des passifs courants hors dettes financières courantes et autres passifs financiers courants.

BTP : Bâtiment Travaux Publics.

Carnet de commandes : en France, le carnet de commandes correspond à la somme de la part non encore reconnue en comptabilité du chiffre d'affaires des ventes signées de logements et le chiffre d'affaires attendu des logements réservés et non encore signés. À l'étranger, le carnet de commande représente le chiffre d'affaires attendu des logements réservés non encore livrés.

Chiffres d'affaires : il est exprimé hors taxes. Il correspond, en France, au montant total des recettes des ventes signées devant notaire à la date de clôture de l'exercice, pondéré par le pourcentage d'avancement technique. À l'étranger, il est dégagé, lors du transfert de propriété qui intervient à la livraison, concomitante ou postérieure à la signature de la vente, du lot achevé. Les autres produits liés à l'activité incluent les produits à caractère non récurrent ou non directement liés aux opérations constituant le chiffre d'affaires. Ces autres produits liés à l'activité sont exclus du chiffre d'affaires.

Chiffre d'affaires à l'avancement : correspond au chiffre d'affaires HT déterminé à partir des recettes à percevoir en fonction des actes authentiques signés, pondéré par le pourcentage d'avancement technique de chaque programme immobilier.

Commercialisation : correspond aux moyens matériels et humains utilisés pour assurer la mise en vente des maisons et appartements construits par le Groupe.

Corps d'état : métier ou entreprise spécialisé(e) participant à une construction (plombier, maçon, carreleur, etc.).

Coûts variables : honoraires de gestion et de commercialisation, publicité/frais de marketing et frais divers, comptabilisés en charges de l'exercice lorsqu'ils sont encourus.

Délai d'écoulement : résulte du rapport entre le nombre total de logements restant à vendre et le rythme constaté.

Endettement net consolidé : il est égal à la somme des dettes financières non courantes (à plus d'un an, sous forme de dettes bancaires, auprès d'établissements de crédit et obligataires) et des dettes financières courantes (à moins d'un an) diminuée de la trésorerie et des équivalents de trésorerie (OPCVM, quelle soit la durée de détention recommandée, soldes bancaires, autres liquidités).

Entreprise générale : entreprise qui assure l'exécution de plusieurs ou de la totalité des corps d'état d'un programme de construction.

FPC : Fédération des Promoteurs Constructeurs devenue FPI (Fédérations des promoteurs immobiliers).

Gros œuvre : ensemble de travaux tendant à la réalisation des fondations et de l'ossature maçonnée d'un immeuble en construction.

Individuel diffus : correspond à un logement individuel construit par son propriétaire sur son propre terrain.

IAS/IFRS : *International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards* – il s'agit des normes comptables internationales édictées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne.

Joint operation : correspond au mode opératoire mis en œuvre par le Groupe dans certains pays étrangers avec des propriétaires fonciers locaux, qui apportent à un projet de programme immobilier commun avec le Groupe, tout en en restant propriétaires, un terrain constructible, le Groupe apportant pour sa part son savoir-faire en matière de promotion immobilière.

Livraison : correspond à la délivrance au sens du Code civil, c'est-à-dire, s'agissant d'immeubles bâtis, à la remise des clés à l'acquéreur.

Logement social : logements vendus ou loués à des prix ou loyers réglementés et destinés à des personnes à faibles revenus.

Logements semi-collectifs : immeuble collectif de faible hauteur comportant un nombre limité de lots.

Lot : correspond à une unité d'habitation.

Maître d'Ouvrage : propriétaire d'un terrain qui commande la réalisation de travaux de construction d'un immeuble.

Maîtrise d'Œuvre d'Exécution : prestation de service technique en matière de construction ayant pour principal objet de sélectionner l'ensemble des intervenants à la construction et le suivi de l'exécution des travaux.

Maîtrise foncière (MF) : terrains acquis, directement ou indirectement, par le Groupe et terrains non encore acquis pour lesquels le Groupe bénéficie d'une option d'achat.

Au sens du chapitre 9, le terme de Maîtrise foncière ou stock foncier recouvre une notion différente. Le Stock foncier comptable est égal, à une date donnée, aux maîtrises foncières cumulées diminuées des réservations nettes (MF – RN) exprimé en nombre de logements (ou équivalent logements (EQL) pour les bureaux et commerces). Ce potentiel se répartit entre, d'une part, les MF mises en vente et les MF non encore lancées commercialement.

Marge à terminaison : correspond à la différence entre les recettes prévisionnelles du programme immobilier évaluées en fonction des données du marché et les coûts prévisionnels, hors coûts variables, permettant la réalisation de ce programme immobilier.

Nombre de mois d'activité Groupe, représenté par son carnet de commande : il correspond au chiffre d'affaires du carnet de commandes (HT) par le douzième du chiffre d'affaires (HT) des douze derniers mois.

Permis de construire : correspond à l'autorisation de construire un ou plusieurs immeubles délivrée par les autorités administratives compétentes.

Plan d'Occupation des Sols (POS) : correspond au document réglementaire établi par une commune déterminant les règles générales d'utilisation des sols.

Plan Local d'Urbanisme (PLU) : règle d'utilisation des sols appelée à remplacer les plans d'occupation des sols en vertu de la loi SRU.

Portefeuille foncier maîtrisé : correspond aux terrains maîtrisés sous forme de promesse de vente qui permettent au Groupe, sous la réserve de levée des conditions suspensives, de disposer d'une visibilité sur son activité future. Ce portefeuille est mesuré en nombre de logements non encore réservés et est estimé en chiffre d'affaires prévisionnel.

Pré-commercialisation : période d'approche commerciale qui consiste à recueillir le maximum d'informations auprès de la clientèle quant à leurs besoins. Cette période permet de tester le produit, son prix et notre offre en général alors que nous ne sommes pas encore en mesure de proposer des contrats de réservation.

Programme immobilier/de construction/de promotion/type : définit l'ensemble des actes juridiques commerciaux et techniques permettant la construction et la vente d'un ou plusieurs immeubles neufs situés sur une même assiette foncière.

Promesse synallagmatique de vente : correspond à un contrat par lequel les parties s'engagent l'une à vendre, l'autre à acheter un bien pour un prix déterminé en vue d'en transférer la propriété. En principe, une promesse de vente vaut vente (article 1589 du Code civil). Néanmoins, les parties peuvent décider d'y ajouter un élément supplémentaire conditionnel, futur et incertain qui n'est pas qu'une simple modalité accessoire, mais qui subordonne la formation même de la vente. Seule la réalisation de cette condition permet à la promesse de vente de valoir vente.

Promesse unilatérale de vente : correspond à un contrat par lequel le promettant s'engage d'ores et déjà à vendre mais le bénéficiaire ne prend pas l'engagement d'acquérir. Le bénéficiaire acquiert alors un droit d'option, c'est-à-dire un droit d'acquérir l'immeuble promis, s'il le désire, dans un certain délai. Si le bénéficiaire ne lève pas l'option, la promesse devient caduque. Dans le cas contraire, la promesse devient synallagmatique.

Promoteur immobilier : personne qui, à titre professionnel, prend l'initiative et le soin principal de la réalisation d'un ou plusieurs programmes de construction d'un immeuble.

Ratio d'endettement net : il est égal au rapport entre l'endettement net consolidé et les capitaux propres consolidés (terme anglais : *« gearing »*).

Réception : acceptation par le maître d'ouvrage des travaux réalisés par une entreprise générale ou une entreprise de corps d'état séparé.

Réservations : correspond à des promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients du Groupe pour lesquelles un dépôt de garantie a été, en principe, encaissé et le délai de rétractation est expiré.

Résultat à l'avancement : correspond à la marge à terminaison (définie ci avant) d'un programme immobilier, pondéré par l'avancement technique et le chiffre d'affaires à l'avancement (défini ci-avant) des ventes signées.

Résultat opérationnel : il est égal à la différence entre le chiffre d'affaires (majoré des autres produits liés à l'activité) d'une part et l'ensemble des charges opérationnelles (y compris les variations de stocks, les dotations aux amortissements, provisions et dépréciations et pertes de valeur sur écarts d'acquisition/*goodwill*) d'autre part. C'est un indicateur de résultat des activités courantes, avant frais financiers, impôts, quote-part de résultat dans les sociétés mises en équivalence, s'il y en a et résultats sur abandon d'activités et cessions d'actifs non courants destinés à être cédés (terme anglais : *« earning before interests and taxes »* ou « EBIT »).

ROC : correspond à Résultat Opérationnel Courant.

Rythmes de vente : nombre de lots (définis ci-avant) réservés pendant une période de temps donnée (généralement hebdomadaire ou mensuelle).

Signature : correspond à une vente reçue devant notaire.

Société d'opération : correspond à une société *ad hoc* en charge de la réalisation et de la vente d'un programme de construction.

SHON : Surface Hors Œuvre Nette. Surface d'une construction égale à la surface de plancher hors œuvre brute (surfaces de plancher de chaque niveau de la construction) après déduction des surfaces de plancher de certaines parties des constructions et notamment des combles et sous-sols non aménageables, des toitures terrasses, des balcons, des loggias, les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

Surface de Plancher : Nouvelle surface de référence qui remplace la SHON notamment pour tous les permis de construire déposés depuis le 1er mars 2012. La surface de plancher correspond est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et

couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces de plancher de certaines parties des constructions et notamment des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ; des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ; des surfaces de plancher des combles non aménageables ; d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

SRU : désigne la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Taux d'apport : correspond à la part de l'apport personnel d'un acquéreur dans le financement total du prix de son acquisition.

VEFA : vente en état futur d'achèvement ayant pour objet un lot (défini ci-avant) restant à construire par le vendeur.

Carré Jules Verne à Levallois - architectes : Antoine Delaire et Véronique Maier (DEM)

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

50, ROUTE DE LA REINE – CS 50040
92773 BOULOGNE-BILLANCOURT CEDEX
TÉL +33 (0)1 55 60 45 45 – LNC@LNC.FR

WWW.LNC.FR