

# **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA**

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance

Au capital de 16 039 755 €

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

722 032 778 R.C.S. Nanterre

## **RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE**

**(Exercice clos le 31 décembre 2014)**

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 :

<b>Principaux indicateurs</b> - En millions d'euros			
	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Variation</b>
<b>Chiffre d'affaires (HT)</b>	<b>492,5</b>	603,1	-18%
<b>Réservations (TTC)</b>	<b>580</b>	530	9%
	<b>31-12-2014</b>	<b>31-12-2013</b>	<b>Variation</b>
<b>Carnet de commandes (HT)</b>	<b>734</b>	652	13%
<b>Portefeuille foncier (HT)</b>	<b>2 659</b>	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 1<sup>er</sup> 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	<b>2014</b>	<b>2013 retraité (*)</b>	<b>2013 publié</b>	<b>Variation</b>
<b>France</b>	<b>298,5</b>	<b>329,9</b>	<b>352,8</b>	<b>-9%</b>
<b>Espagne</b>	<b>60,7</b>	<b>30,5</b>	<b>30,5</b>	<b>99%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>130,4</b>	<b>211,7</b>	<b>211,7</b>	<b>-38%</b>
Dont Concept Bau	20,4	79,4	79,4	-74%
Dont Zapf	110,0	132,3	132,3	-17%
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>489,6</b>	<b>572,1</b>	<b>595,1</b>	<b>-14%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>2,9</b>	<b>31,0</b>	<b>31,0</b>	<b>-91%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>492,5</b>	<b>603,1</b>	<b>626,1</b>	<b>-18%</b>

(\*) : 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
<b>France</b>	<b>378</b>	<b>425</b>	<b>-11%</b>
Dont particuliers	314	354	-11%
Dont ventes en bloc	63	71	-11%
<b>Espagne</b>	<b>80</b>	<b>54</b>	<b>47%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>66</b>	<b>47</b>	<b>41%</b>
Dont Concept Bau	53	33	61%
Dont Zapf (hors activité garages)	13	14	-5%
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>524</b>	<b>526</b>	<b>0%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>56</b>	<b>4</b>	<b>ns</b>
<b>TOTAL</b>	<b>580</b>	<b>530</b>	<b>9%</b>

**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
<b>France</b>	<b>481</b>	<b>498</b>	<b>-3%</b>
<b>Espagne</b>	<b>107</b>	<b>84</b>	<b>27%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>100</b>	<b>69</b>	<b>45%</b>
Dont Concept Bau	66	34	94%
Dont Zapf (yc activité garages)	34	35	-3%
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>688</b>	<b>651</b>	<b>6%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>46</b>	<b>1</b>	<b>ns</b>
<b>TOTAL</b>	<b>734</b>	<b>652</b>	<b>13%</b>

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
<b>France</b>	<b>2 195</b>	<b>1 738</b>	<b>26%</b>
<b>Espagne</b>	<b>46</b>	<b>46</b>	<b>0%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>221</b>	<b>226</b>	<b>-2%</b>
Dont Concept Bau	221	226	-2%
Dont Zapf	0	0	0%
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>2 462</b>	<b>2 010</b>	<b>22%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>197</b>	<b>244</b>	<b>-19%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 659</b>	<b>2 254</b>	<b>18%</b>

**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 000m<sup>2</sup> voisin de celui réservé par la banque CASDEN).

## e) Résultat

### Compte de résultat consolidé

<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b> (en milliers d'euros)	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b> retraité (*)
Chiffre d'affaires	492 517	603 122
Coûts des ventes	(368 968)	(473 639)
<b>Marge brute</b>	<b>123 549</b>	<b>129 483</b>
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)
<b>Sous-total Résultat opérationnel courant</b>	<b>41 621</b>	<b>42 708</b>
Autres charges opérationnelles non courantes	(5 165)	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>36 456</b>	<b>42 708</b>
Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	3 326	3 684
<b>Résultat opérationnel après quotes-parts de résultat net des entreprises mises en équivalence</b>	<b>39 782</b>	<b>46 392</b>
Coût de l'endettement financier brut	(1 678)	(1 969)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	416	645
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(1 262)</b>	<b>(1 324)</b>
Autres charges financières	(3 052)	(3 627)
Autres produits financiers	1 738	1 668
<b>Résultat financier</b>	<b>(2 576)</b>	<b>(3 283)</b>
<b>Résultat des activités avant impôts</b>	<b>37 206</b>	<b>43 109</b>
Impôts sur les bénéfices	(3 652)	(14 863)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>33 554</b>	<b>28 246</b>
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	4 604	269
<b>Dont Résultat Net Part du Groupe</b>	<b>28 950</b>	<b>27 977</b>

(\*) 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.

pour mémoire

En millions d'euros HT	2014 (*)	en % du CA	2013 retraité (*)	en % du CA	2013 publié	en % du CA	Variation (en m€)
<b>France</b>	<b>71,9</b>	<b>23,9%</b>	<b>78,7</b>	<b>21,8%</b>	<b>82,8</b>	<b>21,6%</b>	<b>-6,8</b>
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
<b>Espagne</b>	<b>12,6</b>	<b>20,8%</b>	<b>4,7</b>	<b>15,4%</b>	<b>4,7</b>	<b>15,4%</b>	<b>7,9</b>
<b>Allemagne</b>	<b>39,0</b>	<b>29,9%</b>	<b>46,1</b>	<b>21,8%</b>	<b>46,1</b>	<b>21,8%</b>	<b>-7,1</b>
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
<b>Autres implantations</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0</b>
<b>Total (*)</b>	<b>123,5</b>	<b>25,1%</b>	<b>129,5</b>	<b>21,5%</b>	<b>133,6</b>	<b>21,3%</b>	<b>-6,0</b>

(\*) : 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

pour mémoire							
En millions d'euros HT	2014 (*)	en % du CA	2013 retraité (*)	en % du CA	2013 publié	en % du CA	Variation (en m€)
<b>France</b>	<b>33,3</b>	<b>11,0%</b>	<b>38,8</b>	<b>10,8%</b>	<b>42,1</b>	<b>11,0%</b>	<b>-5,5</b>
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
<b>Espagne</b>	<b>8,0</b>	<b>13,2%</b>	<b>2,9</b>	<b>9,6%</b>	<b>2,9</b>	<b>9,6%</b>	<b>5,1</b>
<b>Allemagne</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3%</b>	<b>2,1</b>	<b>1,0%</b>	<b>2,1</b>	<b>1,0%</b>	<b>-1,7</b>
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
<b>Autres implantations</b>	<b>-0,1</b>	<b>ns</b>	<b>-1,2</b>	<b>ns</b>	<b>-1,2</b>	<b>ns</b>	<b>1,1</b>
<b>Total (*)</b>	<b>41,6</b>	<b>8,5%</b>	<b>42,7</b>	<b>7,1%</b>	<b>46,0</b>	<b>7,3%</b>	<b>-1,0</b>

(\*) : 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'arrêt 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 goodwill 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	<u>304,5</u>	Provisions et autres	22,2
		Endettement net	<u>65,7</u>
	<b>366,9</b>		<b>366,9</b>

	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	<u>11,9</u>
	<b>310,0</b>		<b>310,0</b>

	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	<u>6,4</u>
	<b>314,2</b>		<b>314,2</b>

## 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
<b>TOTAL BFR</b>	<b>304,5</b>	<b>249,9</b>	<b>258,6</b>	<b>54,6</b>

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
<b>Total</b>	<b>304,5</b>	<b>100%</b>	<b>249,9</b>	<b>100%</b>	<b>258,6</b>	<b>103%</b>	<b>54,6</b>

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
<b>Endettement brut</b>	<b>-166,9</b>	<b>-138,5</b>	<b>-139,5</b>	<b>-28,4</b>
Trésorerie	101,2	126,7	133,1	-25,5
<b>Endettement net</b>	<b>-65,7</b>	<b>-11,9</b>	<b>-6,4</b>	<b>-53,8</b>
<b>Capitaux propres consolidés</b>	<b>279,0</b>	<b>256,8</b>	<b>256,8</b>	<b>22,2</b>
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 4<sup>ème</sup> 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
<b>Total Groupe</b>	<b>-65,7</b>	<b>-11,9</b>	<b>-53,8</b>

## 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
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>-35,8</b>	<b>16,8</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>-3,1</b>	<b>0,5</b>
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-11,5	-4,7
Variation de l'endettement	25,8	11,3
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>14,3</b>	<b>6,7</b>
<b>Variation totale de Trésorerie</b>	<b>-24,6</b>	<b>24,0</b>
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	Valeur comptable				Résultat net après impôt				Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
		2014			Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2014 *	du capital détenu au 31 décemb re 2014	Provisions titres au 31 décemb re 2014	Dividendes encaissés en 2014	CA HT dernier exercice	dernier exercice			
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 ent 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	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		Devise	Valeur comptable				Résultat net après		Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
		2014	2014		Capitaux propres au 31 décembre 2014 *	du capital détenu au 31 décemb re 2014	Provisions titres au 31 décemb re 2014	Dividendes encaissés en 2014	CA HT dernier exercice	Impôt dernier exercice		
	de bâtiments préfabriqués (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	31/12/14	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	8 645 436
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 ent 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
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIERES</b>	<b>171,1</b>	<b>145,9</b>

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 à 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
<b>TOTAL A AFFECTER</b>	<b>25 779 088 euros</b>

##### 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
<b>Moïse Mitterrand</b> Nommé le 17 décembre 2010 à effet du 1 <sup>er</sup> 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	<i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président-Directeur Général du LNC Investissement (Groupe LNC)</li> <li>• Gérant de Concept Bau (Groupe LNC)</li> <li>• Gérant de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC)</li> <li>• Directeur Général de Premier Investissement SAS (Groupe LNC)</li> <li>• Gérant de la SC Magellan</li> <li>• Gérant E-dition Sarl,</li> <li>• Gérant MM Participations Sarl</li> <li>• Membre du Conseil de Surveillance de Premier Investments (Groupe LNC)</li> </ul>
<b>Jean Tavernier</b> Nommé le 12 mars 2008 à effet du 1 <sup>er</sup> juillet 2008 renouvelé par le Conseil de Surveillance du 20 mai 2011 et du 11 mai 2012	Membre du Directoire*	<i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Représentant permanent de PREMIER ASSOCIES administrateur de Premier Espana (Groupe LNC)</li> <li>• Managing Director de PREMIER ESPANA (Groupe LNC);</li> </ul> <i>Mandats expirés :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérant de PREMIER Portugal (Groupe LNC).</li> <li>• Administrateur de LNC INVERSIONES (Groupe LNC)</li> </ul>
<b>Fabrice Desrez</b> Nommé le 20 décembre 2007 à effet du 1 <sup>er</sup> 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	<i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur Général Délégué de LNC Investissement (Groupe LNC)</li> <li>• Gérant de Apex SARL (Groupe LNC)</li> <li>• Gérant de SNDB Sarl et Comepar Sarl (Groupe LNC)</li> <li>• Gérant de EPP Chatenay Sarl Le Chatenay Sarl (Groupe LNC)</li> <li>• Gérant de MOMA Sarl (Groupe LNC)</li> <li>• Co-Gérant de Domaine de Caudalie SARL (Groupe LNC)</li> </ul>
<b>Ronan Arzel</b> Nommé le 17 décembre 2010 à effet du 1 <sup>er</sup> janvier 2011 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012	Membre du Directoire	<i>Mandats expirés :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Membre du Conseil de Surveillance de Premier Investments (Groupe LNC)</li> </ul>
<b>Paul-Antoine Lecocq</b> Nommé le 13 janvier 2012 à effet du 1 <sup>er</sup> janvier 2012 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012	Membre du Directoire	<i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président du Directoire de Premier Polska (Groupe LNC)</li> <li>• Représentant permanent de LNC SA, administrateur de LNCI</li> </ul> <i>Mandats expiré :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président de Premier Investments (Groupe LNC)</li> </ul>

\* Jean Tavernier a démissionné de ses fonctions de membre du Directoire à compter du 1<sup>er</sup> 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
<b>Olivier Mitterrand</b> fondateur de LNC SA	Président du Conseil de Surveillance	<i>Mandats en cours :</i>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Président de Premier Investissement SAS (Groupe LNC)</li> <li>Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC)</li> </ul>
		<i>Mandats expirés :</i>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Président de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC)</li> <li>Président de LNC-US INC. (Groupe LNC)</li> <li>Président de Maine Immobilier Inc.</li> <li>Président de Premier Group Inc.</li> <li>Représentant permanent de Maine Immobilier Inc, Manager de PGI Investissements LLC ;</li> <li>Commissioner de Premier Indonesia (Groupe LNC)</li> </ul>
		<i>Mandats en cours :</i>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Gérant d'Élysées Immobilier</li> </ul>
<b>Philippe Poindron</b>	Vice-Président	<i>Mandats expirés :</i>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Director et CEO de LNC-US Inc. (Groupe LNC)</li> <li>Director et CEO de Maine Immobilier Inc. (Groupe LNC)</li> <li>Director de Premier Group World Inc. (Groupe LNC)</li> <li>Director et CEO de Premier Realty (Groupe LNC)</li> <li>Director de PGI Financial Consultants (Groupe LNC)</li> <li>Vice-Président de Distinguished Prestige Homes Inv (Groupe LNC)</li> <li>Membre de l'Advisory Board de ZAPF (Groupe LNC)</li> </ul>
<b>Geneviève Martin</b>	Membre du Conseil de Surveillance	<i>Mandats en cours :</i>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Administrateur de Foncière Atland</li> </ul>
<b>Gérard Margiocchi</b>	Membre du Conseil de Surveillance	<i>Mandats en cours :</i>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Administrateur de DTZ Valuation France</li> </ul>
<b>Marie Mitterrand</b>	Membre du Conseil de surveillance	<i>Mandats en cours :</i>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Directrice générale CasaDei Productions</li> <li>Directrice générale Premier Investissement</li> <li>Administratrice de la Fondation Les Nouveaux Constructeurs-Premier</li> <li>Administratrice de l'association ESAFRO</li> <li>Présidente de l'association YARA LNC</li> </ul>
<b>Patrick Bertin</b>	Membre du Conseil de surveillance	<i>Mandats en cours :</i>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Gérant de PB SARL</li> <li>Gérant de PB Conseil</li> </ul>

## 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**

<b>Mandataires sociaux non dirigeants</b>	<b>Montant versés au titre de l'exercice 2013</b>	<b>Montant versés au titre de l'exercice 2014</b>
<b>Olivier Mitterrand</b>		
Jetons de présence	7 500 €	10 000 €
Autres rémunérations	72 500 €	138 200 €
<b>Philippe Poindron</b>		
Jetons de présence	11 000 €	8 000 €
Autres rémunérations	57 278 €	4 000 €
<b>Geneviève Martin</b>		
Jetons de présence	6 000 €	8 000 €
Autres rémunérations	2 000 €	79 447 €
<b>Gérard Margiocchi</b>		
Jetons de présence	10 000 €	8 000 €
Autres rémunérations	6 500 €	7 500 €
<b>Patrick Bertin</b>		
Jetons de présence	10 000 €	8 000 €
Autres rémunérations	-	-
<b>Marie Mitterrand</b>		
Jetons de présence	6 000 €	8 000 €
Autres rémunérations	-	-
<b>Pierre Féraud</b>		
Jetons de présence	4 000 €	-
Autres rémunérations	-	-
<b>Henri Guitelmacher</b>		
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
<b>Anne-Charlotte Rousseau</b>		
Jetons de présence	-	-
Autres rémunérations	-	-
<b>Michèle Wils</b>		
Jetons de présence	4 000 €	-
Autres rémunérations	4 000 €	-
<b>Louis-David Mitterrand</b>		
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
<b>Fabrice Desrez</b>		
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
<b>TOTAL</b>	<b>531 615</b>	<b>574 218</b>

	Année 2013	Année 2014
<b>Jean Tavernier</b>		
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
<b>TOTAL</b>	<b>310 569</b>	<b>327 117</b>
<b>Moïse Mitterrand</b>		
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
<b>TOTAL</b>	<b>435 057</b>	<b>538 815</b>
<b>Ronan Arzel</b>		
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
<b>TOTAL</b>	<b>360 451</b>	<b>367 190</b>

**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		
<b>TOTAL</b>	<b>262 975</b>	<b>305 597</b>

**Tableau sur le cumul mandat social / contrat de travail des membres du Directoire**

Dirigeants Mandataires Sociaux	Contrat de Travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions.		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	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?slttpeindex=0&txtfind=les+nouveaux+constructeurs&idtxtfind=4061&varvalidform=on&action=view&sltday1=&sltmnth1=&sltyear1=&sltday2=&sltmnth2=&sltyear2=&btnvalid.x=21&btnvalid.y=7&view=dec](http://inetbdif.amf-france.org/inetbdif/sch_cpy.aspx?slttpeindex=0&txtfind=les+nouveaux+constructeurs&idtxtfind=4061&varvalidform=on&action=view&sltday1=&sltmnth1=&sltyear1=&sltday2=&sltmnth2=&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, adhérent 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 1<sup>er</sup> 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 pactes 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	<b>Concerne PI 787 B CGI</b> Reconduit tacitement jusqu'au 30/10/2012 enregistré aux minutes de Me NONY  <b>Avenant du 15/05/2012 enregistré le 15/05/2012, Adhésion de nouveaux associés (conformément à la faculté offerte par article 12 de la première Loi de Finances Rectificative du 29/07/2011)</b>
		Olivier Mitterrand	35	D	
		Louis-David Mitterrand	1	S	
		Marie Mitterrand	1	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	1	S	
		Antigone Mitterrand	1	S	
		Moïse Mitterrand	1	S	
		Maël Mitterrand	1	S	
		<b>total</b>	<b>16 041</b>		
		SC MAGELLAN	1	S	
		SC HOLDING MJM	1	S	<b>SC MAGELLAN contrôlée par Moïse Mitterrand</b> <b>SC HOLDING MJM contrôlée par Maël Mitterrand</b> <b>SC SAPIENTA contrôlée par Marie Mitterrand</b> <b>SC APO contrôlée par Guillaume Mitterrand</b> <b>SC 5 A contrôlée par Antigone Mitterrand</b> <b>SC ERA NUEVA contrôlée par Olivier Mitterrand</b> Chacune des sociétés adhérentes est propriétaire de 1 action
		SC SAPIENTA	1	S	
		SC APO	1	S	
		SC 5 A	1	S	
		SC ERA NUEVA	1	S	
		<b>total</b>	<b>16 047</b>		<b>RECONDUCTION : du 1er novembre 2012 au 31 Octobre 2014</b>

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
06/11/2006	08/11/2006	Olivier Mitterrand Olivier Mitterrand Louis-David Mitterrand Marie Mitterrand Guillaume Nadd Mitterrand Antigone Mitterrand Moïse Mitterrand Maël Mitterrand <b>total</b>  SC MAGELLAN SC HOLDING MJM SC SAPIENTA SC APO SC 5 A SC ERA NUEVA  <b>total</b>	25 900 100 2 651 2 651 2 651 2 651 2 651 2 651 41 906  1 1 1 1 1 1	S D S S S S S S  S S S S S S	<b>Concerne PI 787 B</b> <b>pacte post-donation succession</b>  <b>Dénoncé le 10 juin 2011</b> <b>POLE ENREGISTREMENT PARIS 15</b> <b>Avenant du 15/05/2012 enregistré le</b> <b>15/05/2012, Adhésion de nouveaux asso-</b> <b>ciés (conformément à la faculté offerte par</b> <b>article 12 de la première Loi de Finances</b> <b>Rectificative du 29/07/2011)</b> <b>SC MAGELLAN contrôlée par Moïse Mitterrand</b> <b>SC HOLDING MJM contrôlée par Maël Mitterrand</b> <b>SC SAPIENTA contrôlée par Marie Mitterrand</b> <b>SC APO contrôlée par Guillaume Mitterrand</b> <b>SC 5 A contrôlée par Antigone Mitterrand</b> <b>SC ERA NUEVA contrôlée par Oivier Mitterrand</b> <b>Chacune des sociétés adhérentes est propriétaire</b> <b>de 1 action</b> <b>RECONDUCTION : du 09 novembre 2012 au 8</b> <b>novembre 2014.</b>
20/05/2011	27/06/2011	Olivier Mitterrand Louis-David Mitterrand Marie Mitterrand  Guillaume Nadd Mitterrand Antigone Mitterrand Moïse Mitterrand Maël Mitterrand <b>TOTAL</b>	100 5 137 5 137  5 137 5 137 5 137 5 137 30 922	D S S  S S S S	<b>Concerne PI 787 B</b> 2 ans fermes sans reconduction tient compte de la donation n°2 de janvier 2011  Ce pacte a pris fin le 26 juin 2013, mais se prolonge par 4 années d'engagements individuels des associés.
20/05/2011	27/06/2011	Olivier Mitterrand Olivier Mitterrand Louis-David Mitterrand  Marie Mitterrand Guillaume Nadd Mitterrand Antigone Mitterrand Moïse Mitterrand Maël Mitterrand <b>total</b>	100 35 3 841  3 841 3 841 3 841 3 841 3 841 23 181	S D S  S S S S S	<b>Concerne PI 885 I - bis</b> <b>tient compte de la donation n°2 janvier 2011</b>  Ce pacte a pris fin le 26 juin 2013, mais se prolonge par 4 années d'engagements individuels des associés.

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
16/12/2011	19/12/2011	Olivier Mitterrand Louis-David Mitterrand Marie Mitterrand Guillaume Nadd Mitterrand Antigone Mitterrand Moise Mitterrand Maël Mitterrand SC VINYASA SC MAGELLAN SC HOLDING MJM SC SAPIENTA SC APO SC 5 A  <b>total</b>	100 3 840 3 840 3 840 3 840 3 840 3 840 1 1 1 1 1 1	D S S S S S S S S S S S	<b>Concerne PI 885 I - bis</b> <b>(préalable à l'apport des titres aux holdings</b> <b>enfants du 15/05/2012)</b>  2 ans à compter du 19 décembre 2011 soit jusqu'au 18 décembre 2013 puis 4 ans engage- ment individuel
16/05/2014	20/05/2014	Olivier Mitterrand SC MAGELLAN SC ERA NUEVA  <b>Total</b>	100 400 15.179  <b>15.679</b>	D S S	Concerne ERA NUEVA / PI 787 B en cas de transmission par décès des parts d'OM dans ERA NUEVA (Sté interposée dans PI qui est une holding animatrice) (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 mixte (résolution n°11)	15 millions d'euros	Maintien	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°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
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 réglementations 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 :

<b>Implantation</b>	<b>2013</b>	<b>2014 *</b>
France	246	238
Espagne	26	28
Allemagne	781	724
- dont Concept Bau	37	30
- dont ZAPF	744	694
Pologne	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>1 054</b>	<b>991</b>

\* 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

	<b>CDI*</b>	<b>CDD*</b>	<b>Totaux</b>
France	236	2	238
Espagne	27	1	28
Concept Bau	25	5	30
Zapf	684	10	694
Pologne	1		1
<b>Total</b>	<b>973</b>	<b>18</b>	<b>991</b>

\* 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
<b>Total</b>	<b>991</b>	<b>769</b>	<b>222</b>

\* 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
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>227</b>	<b>441</b>	<b>319</b>

### 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 %
<i>Dont ZAPF</i>	<i>744</i>	<i>63</i>	<i>-113</i>	<i>694</i>	<i>- 6,7 %</i>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 054</b>	<b>122</b>	<b>-185</b>	<b>991</b>	<b>- 6 %</b>

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			
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>113</b>

#### 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 1<sup>er</sup> 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 due 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
<i>dont hommes</i>	54	19	10	
<i>dont femmes</i>	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 « Betonfertigteiltbauer » (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 certificats, 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 kWh/m²/an et 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 réglementation 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 réglementation 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 1<sup>er</sup> 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 maîtrise d'œuvre d'exécution, afin qu'ils maîtrisent 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 vigueur.

Les Nouveaux Constructeurs maîtrisent les terrains au moyen de promesses de vente sous conditions suspensives. Les risques en matière d'environnement sont pris en compte 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 traitements 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 obsolètes, 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 réglementation 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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub> 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 réglementaires 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 sociétaux**

#### **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 réglementations 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 réglementation 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 1<sup>er</sup> rang à 40% et n'autorise la sous-traitance de 2<sup>nd</sup> 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 proscriit 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 1<sup>er</sup> 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 réglementation 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 durer 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 indemnités 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:**

$(\text{Nombre heures absences période N} / \text{Nombre heures de travail en théorie sur période N}) \times 100$

En ce qui concerne ZAPF, le taux d'absentéisme a été pondéré par la répartition des effectifs au 31/12/14.

**France :**  $(\text{Nombre de jours d'absence période N} / \text{Nombre de jours de travail en théorie sur la période N}) \times 100$

### **Méthodologie calcul du taux d'absence du aux accidents du travail**

#### **Espagne et Allemagne:**

$(\text{Nombre heures absences du aux AT période N} / \text{Nombre heures de travail en théorie sur période N}) \times 100$

**France :**  $(\text{Nombre de jours d'absence du aux AT période N} / \text{Nombre de jours de travail en théorie sur la période N}) \times 100$

### **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
<b>Informations sociales / Emploi</b>	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
<b>Informations environnementales / Politique générale en matière environnementales</b>	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**