

Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle et rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

I- Rapport de gestion du Directoire à l'Assemblée Générale Annuelle

Ce rapport est destiné à rendre compte de l'activité et des résultats de la société LNC SA et de ses filiales (ci-après « le groupe LNC ») au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Il se réfère aux comptes sociaux et aux comptes consolidés de la société LNC SA arrêtés au 31 décembre 2015.

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 2015, LNC SA a réalisé un chiffre d'affaires de 38,7m€, contre 32,3m€ en 2014. 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 de l'exercice est négatif à hauteur de -0,9m€, contre -6,8m€ en 2014.

Les produits financiers de participations perçus par LNC SA de ses filiales au cours de l'exercice 2015 se sont élevés à 23,1m€, essentiellement en provenance des filiales LNC Investissement pour 6,4m€ et CFH pour 8,0m€ ; ils incluent également un boni de fusion de 7,6m€ lié à la fusion simplifiée de la filiale LNC Entreprise dans LNC SA intervenue en 2015. En 2014, les produits financiers de participations atteignaient 27,1m€, essentiellement en provenance des filiales LNC Investissement pour 19,2m€ et CFH pour 3,9m€.

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 7,6m€, contre 25,8m€ en 2014.

En 2015, LNC SA a versé un dividende de 60 centimes d'Euro par action au titre du résultat de l'exercice 2014, soit une distribution totale de 9,6m€.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 182,9m€ au 31 décembre 2015, contre 184,9m€ à fin 2014.

1.2. L'activité et les résultats du groupe LNC

A fin 2015, les principaux indicateurs d'activité du Groupe sont les suivants :

Principaux indicateurs - En millions d'euros			
	2015	2014	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	505,9	470,3 (*)	8%
Réservations (TTC)	781	580	35%
	31-12-2015	31-12-2014	Variation

Carnet de commandes (HT)	944	734	29%
Portefeuille foncier (HT)	2 954	2 659	11%

(*) Chiffre d'affaires 2014 retraité suite au reclassement de l'activité Construction de maisons (« Zapf Bau ») en IFRS 5

a) Chiffre d'affaires

Au 31 décembre 2015, le chiffre d'affaires consolidé de LNC s'établit à 505,9 millions d'euros, en progression de 35,6 millions d'euros, soit +8%, par rapport à 2014 retraité.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	2015	2014 (*)	Variation
France	314,2	298,5	5%
Espagne	59,0	60,7	-3%
Allemagne	128,0	108,3	18%
Dont Concept Bau	47,4	20,4	132%
Dont Zapf (*)	80,6	87,9	-8%
TOTAL RESIDENTIEL	501,2	467,5	7%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	4,7	2,9	62%
TOTAL	505,9	470,3	8%

(*) Chiffre d'affaires 2014 retraité suite au reclassement de l'activité Construction de maisons (« Zapf Bau ») en IFRS 5
CA Zapf 2014 publié: 110m€ / CA Zapf 2014 retraité: 87,9m€, déduction faite du CA des opérations abandonnées: 22,1m€

En France, le chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel de 2015 s'établit à 314,2 millions d'euros, en légère hausse de 5% par rapport à l'exercice précédent.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 59 millions d'euros, contre 60,7 millions d'euros en 2014. Ce chiffre d'affaires correspond essentiellement à la livraison de trois programmes à Madrid et trois programmes à Barcelone, représentant un total de 332 logements.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 47,4 millions d'euros, et correspond à la livraison de deux programmes représentant 88 logements.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 80,6 millions d'euros, contre 87,9 millions d'euros en 2014. Ces montants ne représentent que l'activité Garages, l'activité Bau ayant fait l'objet d'un reclassement en IFRS 5 suite à la décision prise à mi-année de fermer cette activité en 2016. Au cours de l'exercice 2015, Zapf a livré 14 953 garages, contre 16 592 l'année d'avant, baisse due à un repli des ventes essentiellement lié à une réorganisation de la fonction commerciale en début d'année.

Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier d'entreprise** reste à un faible niveau, LNC n'ayant pas actuellement d'immeuble vendu en construction.

b) Activité commerciale

Le montant total des réservations s'élève à 781 millions d'euros en 2015, en progression de 35% par rapport à 2014. Au cours de la période, les réservations ont porté sur 3 088 appartements et maisons, contre 2 111 en 2014.

MONTANT DES RESERVATIONS

En millions d'euros TTC	2015	2014	Variation
France	559	378	48%
Dont particuliers	423	314	35%
Dont ventes en bloc	136	63	115%
Espagne	112	80	40%
Allemagne	108	66	64%
Dont Concept Bau	95	53	79%
Dont Zapf (hors activité garages)	13	13	0%
TOTAL RESIDENTIEL	779	524	49%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	2	56	ns
TOTAL	781	580	35%

En France, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 559 millions d'euros, représentant 2 400 logements, contre 378 millions d'euros et 1 600 logements en 2014, soit une hausse de 48% en valeur et de 50% en volume. Cette progression des ventes par rapport à l'année précédente résulte d'une accélération des rythmes d'écoulement (*rythme moyen en hausse d'un tiers*) et d'une offre à la vente moyenne plus élevée.

Les ventes aux particuliers représentent près de 76% des réservations, le solde de 24% étant constitué des ventes en bloc, principalement à des bailleurs sociaux. Au sein des ventes aux particuliers, les investisseurs individuels ont représenté 34% des ventes au détail de 2015, contre 22% en 2014, confirmant une meilleure acceptation du dispositif « Pinel » que du dispositif précédent.

En Espagne, les réservations s'élèvent à 112 millions d'euros, soit 469 unités vendues, contre 80 millions d'euros et 354 unités en 2014. Sept programmes ont été lancés en commercialisation en Espagne en 2015.

En Allemagne, chez Concept Bau, les réservations s'élèvent à 95 millions d'euros, soit 160 unités vendues, contre 53 millions d'euros et 89 unités en 2014. Deux importants lancements commerciaux ont eu lieu en 2015, dont celui du programme munichois Bavaria Ring. Les ventes munichoises portent sur des logements prix moyen unitaire élevé (proche de 600k€) du fait de leurs localisations centrales.

Zapf a enregistré 59 nouvelles réservations de maisons à construire en 2015, contre 68 en 2014. Dans le cadre du recentrage de Zapf sur l'activité Garages, détaillé plus bas à la rubrique « Perspectives », la société ne devrait plus prendre de commandes de maisons à l'avenir.

Les réservations de l'Immobilier d'entreprise correspondent à la vente au détail de l'immeuble de bureaux de Chatenay-Malabry.

c) Carnet de commandes

Au 31 décembre 2015, le carnet de commandes s'élève à 944 millions d'euros, en hausse de 29% par rapport au 31 décembre 2014.

Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, le carnet de commandes résidentiel représente 22 mois d'activité.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros HT	31-12-2015	31-12-2014	Variation
France	598	481	24%
Espagne	150	107	40%

Allemagne	153	100	53%
Dont Concept Bau	114	66	73%
Dont Zapf (yc activité garages)	39	34	15%
TOTAL RESIDENTIEL	901	688	31%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	43	46	-7%
TOTAL	944	734	29%

En France, le carnet de commandes de l'immobilier résidentiel progresse de 24% à 598 millions d'euros.

En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 150 millions d'euros. Ce montant représente le prix de 666 logements réservés et non encore livrés.

En Allemagne, le carnet de commandes total s'inscrit à 153 millions d'euros au 31 décembre 2015, contre 100 millions d'euros au 31 décembre dernier.

Le carnet de commandes de **Concept Bau** progresse de 73% à 114 millions d'euros, représentant le prix de 178 logements réservés et non encore livrés.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 39 millions d'euros au 31 décembre 2015. Il se répartit entre 28m€ pour l'activité Garages et 11m€ pour l'activité Bau. Ce dernier montant correspond aux commandes de maisons prises en 2015, et restant à finaliser en 2016, préalablement à la fermeture définitive de cette activité.

Le carnet de commandes de l'**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 2015, le portefeuille foncier LNC s'établit à 2 954 millions d'euros (ht), en hausse de 11% par rapport à celui de fin 2014.

Le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 2 654 millions d'euros au 31 décembre 2015, contre 2 462 millions d'euros à fin 2014. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, le portefeuille foncier représente près de 5 ans d'activité.

PORTFEUILLE FONCIER MAITRISE

En millions d'euros HT	31-12-2015	31-12-2014	Variation
France	2 365	2 195	8%
Espagne	89	46	93%
Allemagne	200	221	-10%
Dont Concept Bau	200	221	-10%
Dont Zapf	0	0	0%
TOTAL RESIDENTIEL	2 654	2 462	8%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	300	197	52%
TOTAL	2 954	2 659	11%

En France, le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 2 365 millions d'euros, en progression de 8% par rapport au 31 décembre 2014. Au 31 décembre 2015, il représente 11 675 logements, contre 10 721 logements au 31 décembre 2014.

En Espagne, le portefeuille foncier s'établit à 89 millions d'euros, contre 46 millions d'euros à fin 2014. Il représente 333 logements, contre 213 en début d'année, progression permise par la maîtrise de 9 terrains depuis le début de l'année.

En Allemagne, le portefeuille foncier de **Concept Bau** s'établit à 200 millions d'euros au 31 décembre 2015, soit 421 logements, contre 221 millions d'euros et 449 logements à fin 2014. En 2015, Concept Bau a maîtrisé un nouveau terrain à Munich, représentant environ 130 logements à vendre.

Le portefeuille foncier **de l'Immobilier d'entreprise** s'établit à 300 millions d'euros. Il représente le chiffre d'affaires potentiel de quatre programmes non encore vendus, situés l'un à Montrouge (« White » en association avec AGRE), un autre à Chatenay-Malabry (« Le Trisalys ») et les deux derniers à Champs sur Marne.

e) Résultat

Compte de résultat consolidé

COMPTE DE RÉSULTAT (en milliers d'euros)	31.12.2015	31.12.2014 retraité (*)
Chiffre d'affaires	505 903	470 344
Coûts des ventes	(372 778)	(350 828)
Marge brute	133 125	119 516
Charges de personnel	(51 420)	(51 879)
Autres charges et produits opérationnels courants	(18 538)	(18 388)
Impôts et taxes	(1 507)	(1 934)
Charges liées aux amortissements	(3 187)	(3 942)
Sous-total Résultat opérationnel courant	58 473	43 373
Autres charges opérationnelles non courantes	(1 996)	(5 165)
Autres produit opérationnels non courants		
Résultat opérationnel	56 477	38 208
Quote-part dans les résultats des entreprises associées	1 682	3 326
	58 159	41 534
Coût de l'endettement financier brut	(2 479)	(1 678)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	64	416
Coût de l'endettement net	(2 415)	(1 262)
Autres charges financières	(3 258)	(2 729)
Autres produits financiers	1 405	1 738
Résultat financier	(4 268)	(2 253)
Résultat des activités avant impôts	53 891	39 281
Impôts sur les bénéfices	(11 521)	(3 652)
Résultat net des activités poursuivies	42 370	35 629
Résultat net des activités abandonnées	(17 491)	(2 075)
Résultat net de l'ensemble consolidé	24 879	33 554
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	3 260	4 604
Dont Résultat Net Part du Groupe	21 619	28 950
Résultat net par action (en euro)	1,35	1,81
Résultat net par action après dilution (en euro)	1,35	1,81

(*) Compte tenu de la décision prise de fermer l'activité Bau de Zapf en 2016, les produits, les charges, les actifs et passifs ainsi liés ont fait l'objet d'un reclassement, conformément à IFRS 5, en activités abandonnées

CHIFFRE D'AFFAIRES

Voir l'analyse du chiffre d'affaires consolidé de 2015 au paragraphe a) ci-dessus.

MARGE BRUTE

La marge brute progresse de 13,6m€ entre les deux exercices, passant de 119,5m€ en 2014 à 133,1m€ en 2015. Cette hausse de 11% résulte principalement de l'augmentation de 8% 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 25,4% à 26,3%, comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

En millions d'euros HT	2015	en % du CA	2014 retraité (*)	en % du CA	pour mémoire		Variation (en m€)
					2014 publié	en % du CA	
France	73,9	23,2%	71,9	23,9%	71,9	23,9%	2,0
dont résidentiel	72,4	23,0%	69,6	23,3%	69,6	23,3%	2,8
dont immobilier d'entreprise	1,5	31,9%	2,3	79,3%	2,3	79,3%	-0,8
Espagne	19,7	33,4%	12,6	20,8%	12,6	20,8%	7,1
Allemagne	39,5	30,9%	35,0	32,3%	39,0	29,9%	4,5
dont Concept Bau	14,1	29,7%	5,3	26,1%	5,3	26,0%	8,8
dont Zapf	25,4	31,5%	29,6	33,7%	33,7	30,6%	-4,2
Autres implantations	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0	0,0%	0,0
Total (*)	133,1	26,3%	119,5	25,4%	123,5	25,1%	13,6

(*) Marge brute 2014 retraitée suite au reclassement de l'activité Construction de maisons (« Zapf Bau ») en IFRS 5

Ces évolutions appellent les commentaires suivants :

- ✓ **France Résidentiel : +2,8m€.** Cette hausse de 4% de la marge brute est essentiellement corrélée à la hausse du chiffre d'affaires du même ordre de grandeur.
- ✓ **Espagne : +7,1m€.** Cette forte progression résulte essentiellement de la progression de la rentabilité, le CA étant égal entre les deux périodes. Pour mémoire, le taux moyen de marge brute de 2014 était minoré par la réalisation d'une transaction avec un établissement bancaire réalisée à marge nulle, qui avait alors représenté environ 15% du CA annuel.
- ✓ **Concept Bau : +8,8m€.** Cette forte progression de 165% est essentiellement due à un effet base de même ampleur (hausse de 132% du CA).
- ✓ **ZAPF : -4,2m€.** La marge brute présentée correspond à la seule activité Garages, les autres activités de Zapf étant présentées selon IFRS 5. La diminution de marge brute observée au cours de l'exercice résulte principalement de la baisse de 7,3m€ du CA, avec en corollaire une moins bonne absorption des coûts fixes conduisant à un taux moyen de marge brute en retrait.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») est également en hausse, s'inscrivant à 58,5m€ en 2015, contre 43,4m€ en 2014, soit une progression de 15,1m€ trouvant essentiellement son origine dans l'augmentation de la marge brute sus évoquée. La marge opérationnelle courante moyenne progresse, s'inscrivant à 11,6% du CA en 2015, contre 9,2% en 2014, et se décomposant comme suit :

ROC PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	2015	en % du CA	2014 retraité (*)	en % du CA	pour mémoire		Variation (en m€)
					2014 publié	en % du CA	
France	37,9	11,9%	33,3	11,0%	33,3	11,0%	4,6
dont résidentiel	37,6	12,0%	32,8	11,0%	32,8	11,0%	4,8
dont immobilier d'entreprise	0,3	6,4%	0,5	17,2%	0,5	17,2%	-0,2
Espagne	14,2	24,1%	8,0	13,2%	8,0	13,2%	6,2
Allemagne	6,4	5,0%	2,2	2,0%	0,4	0,3%	4,2
dont Concept Bau	7,5	15,9%	-0,3	-1,5%	-0,3	-1,5%	7,8
dont Zapf	-1,1	-1,4%	2,5	2,8%	0,7	0,6%	-3,6
Autres implantations	-0,1	ns	-0,1	ns	-0,1	ns	0,0
Total (*)	58,5	11,6%	43,4	9,2%	41,6	8,5%	15,1

(*) ROC 2014 retraité suite au reclassement de l'activité Construction de maisons (« Zapf Bau ») en IFRS 5

Dans chacun des trois pays d'implantation, l'activité Promotion Immobilière de Logements dégage une rentabilité opérationnelle élevée et en progression notable par rapport à 2014.

Du fait de son chiffre d'affaires non significatif en 2015, l'Immobilier d'Entreprise dégage une marge opérationnelle non significative.

L'activité Garages de Zapf dégage un résultat opérationnel courant négatif de -1,1m€, en baisse de 3,6m€ par rapport à 2014. Cette mauvaise performance est essentiellement liée aux baisses du CA et de la marge brute en 2015, évoquées plus haut.

AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

En 2015, les charges non courantes s'élèvent à 2m€ et représentent essentiellement le coût de mesures de restructuration chez Zapf (environ 60 suppressions de postes) hors activités de cette filiale classées en IFRS 5.

En 2014, les charges non courantes s'élevaient à 5,2m€ et se décomposaient comme suit :

-3,8m€ de dotation de provision complémentaire au titre du contentieux Port Cergy. Ce contentieux n'a pas connu d'évolution notable en 2015.

-1,4m€ de dépréciation de goodwill relatifs à deux anciennes acquisitions de Zapf : Classic Garagen et Estelit

RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier est en dégradation de 2m€, passant de -2,3m€ à -4,3m€ entre les deux exercices.

Le coût de l'endettement net est de 2,4m€ en 2015 contre 1,3m€ en 2014. Cette hausse des intérêts financiers résulte essentiellement de la souscription de l'emprunt obligataire de 30m€, au taux de 3,979%, au 4^{ème} trimestre 2014.

En 2015, le coût moyen de la dette financière s'élève à 3,8%.

RESULTAT NET

Le résultat des activités avant impôts s'élève à 53,9m€ en 2015, contre 39,3m€ en 2014, progression de 14,6m€ essentiellement nourrie par la hausse du ROC commentée ci-dessus.

Le résultat des activités abandonnées (Zapf Bau en IFRS 5) est une perte de -17,5m€ en 2015, contre -2,1m€ en 2014. Cette lourde perte est constituée à hauteur de -4,7m€ de perte courantes (chiffre d'affaires insuffisant pour couvrir les coûts fixes) et de -12,8m€ de charges non courantes de restructuration (-4,9m€ pour la dépréciation des actifs industriels liés à l'activité Bau / -7,9m€ pour des mesures de restructuration, dont environ 100 suppressions de poste).

En 2015, l'impôt sur les bénéfices s'élève à 11,5m€, contre 3,7m€ en 2014. Cette charge d'impôt de 2015 se décompose en un IS exigible de 11,3m€ (dont 8,1m€ en France) et une charge d'impôt différé de 0,3m€. En 2014, la charge d'impôt se décomposait en un IS exigible de 11,5m€ (dont 10,2m€ en France) et un produit d'impôt différé de 7,9m€, ce dernier principalement permis par la fusion des deux filiales espagnoles.

Les intérêts minoritaires représentent une charge de 3,3m€ en 2015, contre 4,6m€ en 2014. Ce montant représente principalement la quote-part des minoritaires dans le profit des co-promotions françaises consolidées en intégration globale. La quasi-totalité de la perte 2015 de Zapf a été affectée aux intérêts part du groupe.

Le résultat net part du groupe en 2015 est un profit de 21,6m€, en baisse de 7,4m€ par rapport à celui de l'exercice 2014.

f) Bilan synthétique

A fin 2015 et fin 2014, les bilans synthétiques consolidés de LNC se présentent comme ci-dessous, et témoignent d'une grande solidité financière :

	31/12/2015		31/12/2015		31/12/2014		31/12/2014
Actifs non courants	57,1	Capitaux propres	291,8	Actifs non courants	62,4	Capitaux propres	279,0
BFR	326,5	Provisions et autres	38,7	BFR	304,5	Provisions et autres	22,2
		Endettement net	53,2			Endettement net	65,7
	383,6		383,7		366,9		366,9

g) Besoin en Fonds de Roulement

(En millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	Variation
Stocks	497,1	415,4	81,7
Clients et autres créances	102,3	98,9	3,4
Fournisseurs et autres dettes	272,9	209,8	63,1
TOTAL BFR	326,5	304,5	22,0

Le BFR est en progression de 22m€, soit +7%, évolution correspondant à celle du chiffre d'affaires (+8%). La répartition géographique du BFR à fin 2015 et fin 2014 est comme suit :

	31/12/2015	en %	31/12/2014	en %	variation
France	204,0	62%	187,7	62%	16,3
Espagne	40,6	12%	31,6	10%	9,0
Concept Bau	83,3	26%	83,8	28%	-0,5
Zapf	-5,9	-2%	-3,1	-1%	-2,8
Autres implantations	4,5	1%	4,5	1%	0
Total	326,5	100%	304,5	100%	22,0

Le BFR progresse principalement en France et en Espagne, en lien avec la croissance de l'activité et avec l'acquisition de

certaines gros terrains au 4^{ème} trimestre 2015.

h) Structure financière au 31 décembre 2015

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	Variation
Emprunt obligataire non courant	-29,7	-29,7	0,0
Dettes financières non courantes	-108,4	-99,0	-9,4
Dettes financières courantes	-42,6	-42,5	-0,1
-retraitement apports promoteurs	3,3	4,3	-1,0
Endettement brut	-177,5	-166,9	-10,6
Trésorerie (*)	124,3	101,2	23,1
Endettement net	-53,2	-65,7	12,5
Capitaux propres consolidés	291,8	279,0	12,8
Endettement net / capitaux propres conso	18,2%	23,5%	

(*) : A fin 2015, la trésorerie comprend 42m€ indisponibles laissés au niveau des SCI pendant la durée de la construction (contre 32,4m€ à fin 2014).

Au 31 décembre 2015, LNC présente une dette nette consolidée de 53,2m€, soit 18,2% de ses fonds propres, contre une dette nette de 65,7m€ un an plus tôt. Cette évolution de l'endettement net, en baisse de 12,5m€, est permise par la génération de trésorerie opérationnelle, comme détaillé dans le tableau de flux de trésorerie au point i) ci-dessous.

L'endettement net se répartit géographiquement comme indiqué dans le tableau qui suit. La dette nette est en progression en France principalement du fait de la progression de son BFR et de l'octroi de financements intra-groupes à destination de Zapf (11m€ en 2015).

(en m€)	31/12/2015	31/12/2014	Variation
France	-13,2	-2,4	-10,8
Espagne	-13,0	-16,2	3,2
Concept Bau	-38,1	-44,9	6,8
Zapf	10,9	-2,3	13,2
Autres implantations	0,2	0,1	0,1
Total Groupe	-53,2	-65,7	12,5

i) Flux de trésorerie

(En millions d'euros)	2015	2014 retraité
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	59,0	40,0
Dividendes reçus de stés MEE	4,0	5,7
Variation du BFR liée à l'activité *	-24,7	-53,6
Intérêts versés nets	-2,6	-1,0
Impôts payés	-7,7	-24,9
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles poursuivies	28,0	-33,9
<i>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles abandonnées</i>	<i>-2,1</i>	<i>-2,0</i>
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	25,9	-35,9
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	2,3	-3,1
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-14,4	-11,5
Variation de l'endettement	10,7	25,9
Incidence des variations de périmètre	-0,5	
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-4,2	14,4
Variation totale de Trésorerie	24,0	-24,6
Trésorerie d'ouverture	100,0	124,6
Trésorerie de clôture **::	124,1	100,0

* 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 0,2m€ correspond aux comptes bancaires créditeurs enregistrés au passif du bilan.

En 2015, la trésorerie consolidée est en hausse de 24m€ (contre une baisse de 24,6m€ en 2014), principalement en lien avec une forte capacité d'autofinancement et une stabilisation relative du BFR.

1.3. Résultats de LNC SA, de ses filiales et des sociétés contrôlées

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre	Devise	Capital	Valeur comptable				Dividendes encaissés en 2015	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
		Capitaux propres au 31 décembre			du capital détenu au 31 décemb	Provisions titres au 31 décemb							
		2015 *			re 2015	re 2015							
A/ Françaises													
LNC Investissement SA	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	99,62	EUR	16 072 245	39 541 219	53 318 273	néant	6 383 636	néant	22 277 936	31/12/15	60 690 378	
CFH	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	4 564 738	33 688 043	11 490 480	8 028 800	4 210 000	5 983 115	31/12/15	néant	
Main Street	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de locations immobilières	100	EUR	1 000 000	- 3 170	1 000 000	200 484	néant	4 925	- 197 324	31/12/15	3 579	
B/ Étrangères													
Allemagne													
Concept Bau- Premier GmbH (Munich)	Développem ent d'opérations de promotion immobilière de logements	99,30	EUR	51 200	30 045 474	48 000	néant	néant	47 562 844	5 814 588	31/12/15	néant	
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	99,66	EUR	1 000 000	néant	368 000	néant	néant	néant	néant	31/12/15	néant	
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	74,07	EUR	732 110	5 206 253	1 091 301	801 522	néant	96 567 000	- 16 524 418	31/12/15	50 229 084	
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	- 724 042	54 801	27 000	néant	253 000	- 72 904	31/12/15	1 737 773	
Espagne													
Premier España (Barcelone)	Promotion, construction et vente de	100	EUR	472 266	16 460 114	7 407 695	néant	néant	58 747 099	11 430 743	31/12/15	5 599 981	

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 déce mbre	Devise	Capital	Valeur comptable			Dividendes encaissés en 2015	CA HT dernier exercice	Résultat	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
		Capitaux propres au 31 décembre 2015 *			du capital détenu au 31 décemb re 2015	Provisions titres au 31 décemb re 2015	net après Impôt dernier exercice					
logements												
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	31/12/15	4 762 987
Indonésie												
PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Real Property Indonesia (Jakarta)	Développem ent de programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles	99,00	EUR	216 997	- 463 185	353 721	353 721	néant	néant	néant	31/12/15	443 596
Pologne												
Premier Polska (Varsovie) **	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	981 836	- 7 120 946	1 053 691	1 053 691	néant	néant	- 190 156	31/12/15	10 338 909

* 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 liés aux activités du Groupe

a) Risques liés aux conditions économiques

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

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

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

b) Risques liés à la détérioration de la solvabilité des ménages

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

c) Risques liés à la concurrence

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

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

d) Risques liés à la recherche foncière

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

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

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

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

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

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

f) Risques liés aux assurances et garanties

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

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

1.4.2. Risques liés à la Société

1.4.2.1. Risques liés à la présence du Groupe à l'étranger

a) Risques liés à l'étranger

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

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

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

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

En 2015, ZAPF a contribué au chiffre d'affaires du Groupe à hauteur de 80,6 millions d'euros, soit 16% du CA consolidé. Suite à l'impossibilité de rendre son activité Construction de maisons préfabriquées (« Zapf Bau ») bénéficiaire, pour des raisons d'insuffisance structurelle des volumes et d'absence d'avantage compétitif avéré par rapport à la construction traditionnelle, la décision a été prise en 2015 de fermer cette activité. Cette restructuration lourde, qui inclut la suppression d'une centaine de postes, se traduit par une perte de -17,5m€ pour Zapf Bau (classée en activité abandonnée selon IFRS 5). Pour sa part, l'activité Garages connaît également un exercice déficitaire à hauteur de -4m€ suite à des difficultés commerciales au cours de l'exercice et à des mesures de restructuration destinées à restaurer sa rentabilité.

En 2016, ZAPF, qui sera concentrée sur son activité Garages, doit revenir à l'équilibre dans ses comptes. La non-atteinte de cet objectif, et la nécessité de poursuivre des mesures de restructuration qui en résulteraient, pourraient continuer à avoir un effet défavorable sur les résultats du Groupe. Aucune garantie ne peut donc être donnée sur le fait que la contribution future de ZAPF aux résultats du Groupe justifie les investissements engagés dans cette filiale, qui étaient de l'ordre de 53 millions d'euros cumulés à fin 2015.

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

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

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

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

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

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

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

e) Risques inhérents à l'activité de développement, de promotion immobilière

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

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

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

f) Risques liés aux systèmes informatiques

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

1.4.3. Risques de marché

a) Risque de liquidité

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

L'encours des emprunts du Groupe s'élève à 180,7 millions d'euros au 31 décembre 2015 réparti comme suit :

(en milliers d'euros)	31.12.2015			31.12.2014		
	Non courant	Courant	Total endettement brut	Non courant	Courant	Total endettement brut
Emprunts auprès des établissements de crédit (*)	104 935	42 331	147 266	94 368	42 087	136 455
Emprunt obligataire (**)	29 742	-	29 742	29 664	-	29 664
Autres emprunts et dettes assimilées (***)	3 419	315	3 734	4 600	453	5 053
Total Endettement brut	138 096	42 646	180 742	128 632	42 540	171 172

L'endettement non courant est échéancé comme suit :

(en milliers d'euros)	31.12.2015			
	Non courant	Entre 1 et 3 ans	Entre 3 et 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	104 935	100 729	130	4 076
Emprunt obligataire	29 742	-	29 742	-
Autres emprunts et dettes assimilées	3 419	3 419	-	-
Total Endettement brut	138 096	104 148	29 872	4 076

Au 31 décembre 2015, l'encours de 180,7 millions d'euros se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent comme suit :

(en milliers d'euros)	31.12.2015			
	Non courant	Courant	Total	%
France	100 543	19 766	120 309	66.6%
Espagne	3 045	14 957	18 002	10.0%
Allemagne hors Zapf	32 947	7 342	40 289	22.3%
Zapf	1 561	581	2 142	1.1%
Total Endettement brut	138 096	42 646	180 742	100,0%

La Société peut être amenée à conférer des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 31 décembre 2015, ce type de garantie a notamment été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 10,1m€ et de Concept Bau à hauteur de 2,4m€. Une lettre de confort de 4m€ a en outre été délivrée par la Société au profit de Premier Deutschland GmbH.

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

Les conventions de prêt imposent diverses obligations aux sociétés du Groupe emprunteuses, relatives notamment aux conditions de déroulement de chaque opération financée. Ces conventions de prêt comportent des clauses d'exigibilité anticipée en cas, d'une part, de non-respect par la société du Groupe concernée des engagements souscrits dans ces conventions et, le cas échéant, en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle, d'autre part. Les diverses

clauses d'exigibilité anticipée contenues dans les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe, et principalement relatives à l'état d'avancement des programmes immobiliers au moment où le prêt est consenti, sont détaillées dans l'annexe aux comptes consolidés 2015. Les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers ou covenants.

Il est en revanche précisé que l'emprunt obligataire de 30m€ souscrit par la Société au 4^{ème} trimestre 2014 sous forme de placement privé est assorti de garanties et conditions d'exigibilité anticipée, telles que décrites dans le prospectus en ligne sur le site de LNC, parmi lesquelles :

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

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

(en milliers d'euros)	31.12.2015	31.12.2014
Investissements court terme	32 244	25 461
Equivalents de trésorerie (a)	32 244	25 461
Disponibilités (b)	92 072	75 704
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	124 316	101 165

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

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent des soldes bancaires détenus par les filiales (notamment SCI de programmes) qui ne sont pas librement rapatriables chez la société mère pendant la période de construction du fait des concours bancaires consentis et des garanties généralement octroyées dans ce cadre. Ces soldes sont néanmoins librement utilisables pour le paiement de toutes les charges des filiales concernées. En accord avec les termes des concours et garanties bancaires, en fin de programme, les soldes de trésorerie qui représentent alors les fonds propres investis et la marge dégagée redeviennent librement rapatriables. Ces soldes s'élèvent à 42m€ au 31 décembre 2015 (dont 29m€ en investissements court terme et 13m€ en disponibilités) et 34.2m€ au 31 décembre 2014.

b) Risque de taux

A l'exception de la ligne obligataire sus évoquée, la quasi-totalité de l'endettement du Groupe est à taux variable. Déduction faite du solde de trésorerie, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 52,3m€ au 31 décembre 2015, 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 2015 aurait un impact de l'ordre de 0,2m€.

A fin 2015, la société LNC SA détient de swaps de taux d'un montant global de 1,8m€. Ceux-ci arrivent à échéance le 15 octobre 2025 pour le premier et le 26 juin 2030 pour le second.

c) Risque de contrepartie

La trésorerie consolidée du Groupe, qui s'élève au 31 décembre 2015 à 124,3 millions d'euros, détenue à hauteur de 59,2 millions d'euros par la Société, est confiée à différents établissements financiers.

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

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

d) Risque de crédit

Au 31 décembre 2015, le Groupe détenait 33,7m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.7 des comptes consolidés 2015). 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.

1.4.4. Risques juridiques

a) Faits exceptionnels et litiges

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

Une description des principaux litiges susceptibles d'avoir une influence significative sur les résultats du Groupe et faisant l'objet de procédures judiciaires et d'arbitrage figure ci-après :

Aussi, le litige le plus significatif en France concernant des procédures pendantes devant les juridictions civiles est le suivant :

En 1993, une association syndicale libre (ASL) a assigné une société du Groupe pour obtenir l'exécution de travaux de nature à rendre utilisable par bateaux un canal compris dans une opération d'ensemble.

Entre 1994 et 2004, diverses expertises ordonnées par le Tribunal se sont déroulées et ont abouti à un rapport final chiffrant les divers coûts de nature à réparer les désordres et les préjudices à la somme de 2,3 m€ et ont donné un avis sur les responsabilités des divers intervenants. L'ASL a ensuite conclu en ouverture de Rapport et a présenté une demande de 4 m€ à parfaire.

Par jugement du TGI de Pontoise en date du 12 mars 2008, la société du Groupe concernée a été condamnée, après prise en compte des garanties obtenues tant des assureurs que des autres intervenants à l'acte de construire, à réaliser des travaux pour environ 50 milliers d'euros sous astreinte. Ce jugement a été frappé d'appel.

Par arrêt en date du 4 janvier 2010, la Cour d'Appel de Versailles a réformé le jugement et a condamné la société du Groupe concernée à exécuter l'ensemble des travaux de nature à réparer les désordres évalués à environ 500 milliers d'euros, dans un délai de 18 mois à compter du 4 janvier 2010 et passé ce délai sous astreinte de 8 000 € par jour de retard.

Un pourvoi en cassation a été introduit. Par décision de la Cour de Cassation en date du 11 mai 2011, cet arrêt a été partiellement réformé, l'affaire étant renvoyée devant la CA de Versailles.

Une demande d'autorisation pour réaliser une partie des travaux auxquels le Groupe a été condamné a été déposée auprès des Voies Navigables de France (VNF) qui se sont opposés à leur réalisation aux termes d'une lettre du 29 octobre 2012.

Par arrêt en date du 20 mars 2014, la Cour d'Appel de Versailles a confirmé sur le fond les condamnations qu'elle avait elle-même prononcées aux termes de son arrêt du 4 janvier 2010.

Suite à l'arrêt d'Appel, il a été introduit par la société du Groupe concernée :

* un pourvoi devant la Cour de Cassation ayant pour objet d'obtenir la réformation de la décision de la Cour d'Appel de Versailles du 20 mars 2014.

Par décision en date du 11 mars 2015, la Cour de Cassation a cassé partiellement la décision de la Cour d'Appel de Versailles en date du 20 mars 2014 mais uniquement en ce qu'elle avait jugé à la mise œuvre de cause du maître d'œuvre d'exécution de l'opération.

Suite aux décisions de la Cour d'Appel de Versailles et de la Cour de Cassation, il a été décidé de réévaluer sensiblement le montant de la provision de ce contentieux.

La Cour d'Appel de PARIS a été saisie suite à la cassation partielle de l'arrêt de la Cour d'Appel de Versailles du 20 mars 2014 (jugée par la Cour de Cassation). Cette procédure est actuellement en cours et aucun calendrier n'a encore été fixé.

* une procédure devant le juge de l'exécution (JEX) à notre initiative visant à obtenir la suppression d'astreinte pour la période écoulée en raison notamment de la décision susvisée des VNF.

Par décision en date du 10 avril 2015, le JEX a décidé de supprimer ladite astreinte et de débouter l'ASL de l'intégralité de ses demandes.

L'ASL a interjeté appel de cette décision, cette procédure est actuellement pendante devant la Cour d'Appel de Versailles.

La clôture d'instruction est à ce jour fixée au 10 mai 2016 et la date de l'audience de plaidoirie est fixée au 18 mai 2016.

* une action en responsabilité à l'encontre de notre précédent avocat en charge du dossier et son assureur introduite devant le TGI de Nanterre en raison d'erreurs de procédure ayant conduit à la mise hors de cause dans le cadre de la procédure judiciaire du maître d'œuvre d'exécution de l'opération.

* une action en révision introduite devant la Cour d'Appel de Versailles basée sur la production par la partie adverse (ASL) dans le cadre de la procédure pendante devant le JEX, de pièces reconnaissant le caractère faux des estimations d'envasement calculées par les experts judiciaires intervenus dans ce dossier.

* une action en référé expertise visant à obtenir une nouvelle expertise afin d'établir la preuve de l'absence d'envasement anormal du canal. Par ordonnance en date du 2 avril 2015, le juge des référés a refusé de faire droit à cette demande d'expertise.

Il a été interjeté appel de cette décision devant la Cour d'Appel de Paris. Cette procédure est actuellement en cours, les dates de clôture du dossier et des plaidoiries sont en l'état fixées en octobre 2016.

* une nouvelle action devant le JEX du TGI de Pontoise. L'ASL a été assignée devant le JEX du Tribunal de Grande Instance de Pontoise aux fins d'obtenir de cette dernière les précisions et autorisations indispensables à l'exécution des travaux auxquels les sociétés du groupe ont été condamnées. A défaut de réponse l'ASL, il est demandé à ce que l'ASL soit considérée comme ayant renoncé à ces travaux.

S'agissant des contentieux étrangers, le litige le plus significatif est le suivant :

A l'issue d'une vérification de comptabilité relative aux exercices 2007 et 2008, une proposition de rectification a été adressée à Premier España le 31 mai 2011. Le montant du redressement s'élève à 3.1m€, se décomposant en 1.7m€ d'impôt sur les sociétés et 1.4m€ de TVA, hors éventuels intérêts et pénalités. Premier España a fait part de ses observations à l'administration fiscale espagnole en juin et juillet 2011. L'administration ayant maintenu sa position, Premier España poursuit actuellement son argumentation, dans le cadre d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif et, compte tenu de la solidité des arguments déployés, n'a doté aucune provision à ce titre.

Il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des 12 derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

b) Contraintes légales et réglementaires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Contraintes légales et réglementaires relatives aux vestiges archéologiques

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

c) Réglementations fiscales applicables

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

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

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

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

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

Ainsi, au cours de l'exercice 2015, 34 % des contrats de réservation au détail conclus par le Groupe en France l'ont été avec des investisseurs privés, en vue d'une mise en location à titre de résidence principale du locataire. Cette proportion était de 22% en 2014.

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

e) Risques liés aux engagements hors bilan

Une description des engagements hors bilan significatifs, susceptibles de représenter à terme une charge financière importante pour les sociétés du Groupe, figure dans les comptes consolidés.

2. LES PROGRES REALISES ET LES DIFFICULTES RENCONTREES

Cet aspect est traité ci-dessus dans le chapitre 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 » et « CFH », 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.

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. 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 2016, les réservations nettes au niveau du Groupe atteignent 431 unités contre 338 pour la même période un an plus tôt, soit une hausse de 28%.

En France, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 359 unités, en hausse de 47 % par rapport aux 245 de la même période de 2015.

À l'étranger, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 72 unités, contre 93 pour la même période de 2015.

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.

LNC ne communique pas de prévisions de résultat pour l'horizon 2016 – 2017.

5. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE D'ETABLISSEMENT DE CE RAPPORT

Le 11 février 2016, LNC SA s'est porté acquéreur d'une part de 18.85% du capital de Zapf auprès de Premier Investissement. Cette acquisition s'est faite au prix de 1 euro.

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 2015.

7. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT DE LNC SA

Il sera proposé à l'Assemblée de décider d'affecter le résultat de l'exercice de la manière suivante :

- Résultat de l'exercice	7 615 940 euros
- Report à nouveau	0 euros

Après avoir constaté que le poste « Autres Réserves » s'établit ainsi qu'il suit :

- Autres Réserves	75 605 569 euros
-------------------	------------------

Affectation du résultat de l'exercice, soit un bénéfice de 7 615 940 euros, ainsi que la somme de 2 007 913 euros prélevée sur le poste « Autres Réserves », à la distribution de 0.60 euro par action, soit un dividende maximum global mis en distribution égal à 9 623 853 euros.

Après distribution, le compte « Autres Réserves » s'élèvera à 73 597 656 euros.

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
2013	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro
2014	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro
2015	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 88 856 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 31/12/2015	non échu	échus			
			dont:	0-1 mois	1-3 mois	>3 mois
Dettes fournisseurs (comptes #401)	1 495,2	1 386,4	108,8	15,2	4,6	89,0

(en k€)	solde au 31/12/2014	non échu	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

A fin 2015, 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 4 membres au cours de l'exercice clos le 31/12/2015.

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Moïse Mitterrand Nommé le 17 décembre 2010 à effet du 1 ^{er} 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 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 22 mai 2015	Président du Directoire	Mandats en cours : • Président-Directeur Général de LNC Investissement (Groupe LNC) • Gérant de Concept Bau (Groupe LNC) • Gérant de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC) • Directeur Général de Premier Investissement SAS • Gérant de la SC Magellan • Gérant E-dition Sarl, • Gérant MM Participations Sarl • Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC)
Fabrice Desrez Nommé le 20 décembre 2007 à effet du 1 ^{er} janvier 2008 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 5 novembre 2010 et du 22 mai 2015, Nommé DG le 17 décembre 2010 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012 et du 22 mai 2015	Directeur Général, Membre du Directoire	Mandats en cours : • Directeur Général Délégué de LNC Investissement (Groupe LNC) • Gérant de Apex SARL (Groupe LNC) • Gérant de SNDB Sarl et Comepar Sarl (Groupe LNC) • Gérant de EPP Chatenay Sarl Le Chatenay Sarl (Groupe LNC) • Gérant de MOMA Sarl (Groupe LNC) • Co-Gérant de Domaine de Caudalie SARL (Groupe LNC)
Ronan Arzel Nommé le 17 décembre 2010 à effet du 1 ^{er} janvier 2011 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012 et du 22 mai 2015	Membre du Directoire	• Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC)
Paul-Antoine Lecocq Nommé le 13 janvier 2012 à effet du 1 ^{er} janvier 2012 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012 et du 22 mai 2015	Membre du Directoire	Mandats en cours : • Président du Directoire de Premier Polska (Groupe LNC) • Représentant permanent de LNC SA, administrateur de LNCI

11.1.2. Le Conseil de Surveillance a été composé de 6 membres jusqu'au 22 mai 2015 puis de 5 membres jusqu'au 31/12/2015*

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
Olivier Mitterrand fondateur de LNC SA	Président du Conseil de Surveillance	<i>Mandats en cours :</i> • Président de Premier Investissement SAS
Geneviève Martin	Vice-Présidente du Conseil de Surveillance	<i>Mandats en cours :</i> • Administrateur de Foncière Atland • membre du Conseil de Surveillance de la société de gestion SA VOISIN
Gérard Margiocchi	Membre du Conseil de Surveillance	<i>Mandats en cours :</i> • Administrateur de DTZ Valuation France
Marie Mitterrand	Membre du Conseil de surveillance	<i>Mandats en cours :</i> • Directrice générale CasaDei Productions • Directrice générale Premier Investissement • Administratrice de la Fondation YARA Les Nouveaux Constructeurs • Administratrice de l'association ESAFRO • Présidente de l'association YARA LNC
Patrick Bertin	Membre du Conseil de surveillance	<i>Mandats en cours :</i> • Gérant de PB SARL • Gérant de PB Conseil
Philippe Poindron	Membre du Conseil de surveillance jusqu'au 22 mai 2015*	<i>Mandats en cours :</i> Gérant d'Elysées Immobilier

*L'assemblée Générale du 22 mai 2015 n'a pas renouvelé Philippe Poindron dans ses fonctions de membre de Conseil de Surveillance

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).

Ainsi, les sommes suivantes ont été versées aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2015 :

Jetons de présence	2015
Olivier Mitterrand	12 500 euros
Geneviève Martin	10 000 euros
Gérard Margiocchi	10 000 euros
Marie Mitterrand*	10 000 euros
Patrick Bertin	10 000 euros
Philippe Poindron	0 euros

* Représentant permanent de Premier Investissement

Honoraires de prestations de service à raison des travaux nécessaires à la tenue des comités	2015
Olivier Mitterrand, Président du Comité des Rémunérations et membre du Comité d'Audit	10 500 euros
Geneviève Martin, membre du Comité des Rémunérations et du Comité d'Audit	10 000 euros
Gérard Margiocchi, Président du Comité d'Audit	10 000 euros
Philippe Poindron, membre du Comité des Rémunérations jusqu'au 22 mai 2015	2 000 euros

En outre, lors de sa réunion du 25 mars 2016, le Conseil de Surveillance a décidé d'attribuer à Olivier Mitterrand, en sa qualité de Président du Conseil, une rémunération annuelle de 126.000 euros (12 mensualités de 10 500 euros).

Autres rémunérations perçues par les mandataires sociaux non dirigeants :

Mandataires sociaux non dirigeants	Montant versés au titre de l'exercice 2015
Olivier Mitterrand	
Autres rémunérations (non visées ci-dessus)	131 400 €
Geneviève Martin	
Autres rémunérations (non visées ci-dessus)	48 435 €

11.2.2. Les membres du Directoire

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Année 2015	
Fabrice Desrez*	
Rémunération brute fixe	295 100
Rémunération brute variable en fonction du Résultat Opérationnel Courant (ROC) France et Groupe LNC	881 051
Prime d'expatriation calculée sur la base de 300 euros par jour pour les déplacements en Europe	Néant
Avantage en nature (véhicule de fonction)	4 044
TOTAL	1 180 195
Moïse Mitterrand	
Rémunération brute fixe	299 000
Rémunération brute variable en fonction du Résultat Opérationnel Courant (ROC) France et Groupe LNC	913 484
Prime d'expatriation calculée sur la base de 300 euros par jour pour les déplacements en Europe	3 900
Avantage en nature (véhicule de fonction)	Néant
TOTAL	1 216 384
Ronan Arzel	
Rémunération brute fixe	208 000
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.	858 195
Prime d'expatriation calculée sur la base de 300 euros par jour pour les déplacements en Europe	Néant
Avantage en nature (véhicule de fonction)	3 495
TOTAL	1 069 690

Année 2015	
Paul-Antoine Lecocq	
Rémunération brute fixe	169 000
Rémunération brute variable en fonction du Résultat Opérationnel Courant (ROC) France et Groupe LNC	295 515
Prime d'expatriation calculée sur la base de 300 euros par jour pour les déplacements en Europe	2 400
Avantage en nature (véhicule de fonction)	Néant
TOTAL	466 915

Il est précisé que la Société s'est engagée dans le cadre d'un avenant au contrat de travail de M. Fabrice Desrez à prendre en charge le préjudice financier subi par ce dernier du fait de l'absence d'éligibilité à l'indemnisation de Pôle Emploi en cas de rupture du contrat de travail à l'initiative de la Société et ce quel que soit le motif ou rupture conventionnelle. Cet avenant est une convention réglementée approuvée conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

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
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 2015, la refacturation s'est élevée à 575 731 euros HT, comprenant la refacturation concernant Olivier Mitterrand, d'une somme de 186 115 euros HT calculée selon les modalités indiquées ci-dessus. Etant noté qu'Olivier Mitterrand a perçu, au titre de l'exercice 2015, 126 000 euros bruts de rémunération fixe (123 000 euros en 2014), 5 400 euros bruts d'indemnités d'expatriation (4 200 euros pour 2014), et qu'il n'a reçu aucune rémunération variable en 2014 et 2015.

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 : SCI Magellan (société contrôlée et détenue par Moïse Mitterrand) a acquis directement 115 106 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 2015.

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://inetbdf.amf-france.org/inetbdf/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

12.1. Actionnariat de la Société

12.1.1. Répartition du capital et des droits de vote

Le tableau ci-dessous présente, à la date du 31 décembre 2015, le nombre d'actions, le pourcentage de capital et le pourcentage de droits de vote correspondants détenus par les actionnaires de la Société dont, le capital social est actuellement fixé à 16 039 755 euros divisé en 16 039 755 actions d'un nominal de 1 euro chacune, suite à l'augmentation de capital intervenue le 21 juin 2013 consécutivement à la mise en œuvre du mécanisme de paiement du dividende de l'exercice 2012 en actions :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Premier Investissement ⁽¹⁾	11 193 501	69,79	21 510 052	78,67
Premier Associés (6)	2 200 000	13,72	2 733 250	10
SC Magellan (5)	183 109	1,14	183 109	0,67
Famille Mitterrand (personnes physiques)	2 167	0,01	4 257	0,02
Actions propres	1 000	0,01	-	-
Autres dirigeants ⁽²⁾	123 559	0,77	244 869	0,90
Salariés (dont ORS et Actions gratuites)	149 253	0,93	296 667	1,08
Autres actionnaires individuels au nominatif	212 848	1,33	395 110	1,45
Public	1 974 318	12,31	1 974 318	7,22
TOTAL	16 039 755	100 %	27 341 632 ⁽⁴⁾	100 %

(1) Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 33,14 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 66,85 % du capital.

(2) La mention « Autres dirigeants » désigne les membres du Directoire et du Conseil de surveillance (autre que les actions détenues directement ou indirectement par Moïse Mitterrand et Olivier Mitterrand) et comprend les actions acquises dans le cadre de l'ORS.

(4) Nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée.

(5) Société détenue et contrôlée à 99,99% par Moïse Mitterrand

(6) Au cours de l'exercice 2013, la société PREMIER ASSOCIES est montée dans le capital de la Société et a franchi les seuils légaux de 5% et 10% de détention tant du capital social que des droits de vote de la Société. Ces

franchissements de seuils ont donné lieu aux déclarations réglementaires auprès de l'AMF les 15 avril, 16 mai et 18 juin 2013.

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

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

12.1.2. Évolution de l'actionnariat au cours des trois derniers exercices

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

Actionnariat	Situation au 31.12.2013			Situation au 31.12.2014			Situation au 31.12.2015		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote*
Premier Investissement	11 083 395	69,10	79,41	11 193 501	69,79	79,80	11 193 501	69,79	78,67
Premier Associés	2 200 000	13,72	10,16	2 200 000	13,72	10,16	2 200 000	13,72	10
SC Magellan	-	-	-	68 003	0,42	0,25	183 109	1,14	0,67
Famille Mitterrand (personnes physiques)	2 167	0,01%	0,01	2 167	0,01	0,01	2 167	0,01	0,02
Autres dirigeants	193 240	1,20	0,83	193 090	1,20	0,83	123 559	0,77	0,90
Salariés	229 155	1,43	0,89	189 734	1,18	0,74	149 253	0,93	1,08
Autres actionnaires Individuels au nominatif	132 976	0,83	0,56	147 550	0,92	0,61	212 848	1,33	1,45
Public	2 189 530	13,65	8,14	2 044 710	12,75	7,60	1 974 318	12,31	7,22
Autocontrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autodétention	9 292	0,06	NS	1 000	0,01	NS	1000	0,01	NS
TOTAL	16 039 755	100,00	100,00	16 039 755	100,00	100,00	16 039 755	100	100

* Sur la base de 27 341 632 droits de vote exerçables en Assemblées existant au 31 décembre 2015.

12.1.3. Pactes d'actionnaires

À l'exception des engagements de conservation visés à l'article 15 ci-dessous, il n'existe pas de pacte d'actionnaires concernant directement ou indirectement les titres de la Société.

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

12.2. Déclaration relative aux droits de vote des principaux actionnaires

12.2.1 Droit de vote double

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

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

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

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

12.2.2. Franchissements de seuils statutaires

Outre l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital, toute personne physique ou morale qui vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant plus de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, puis au-delà, toute tranche supplémentaire de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui y sont potentiellement attachés.

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

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

Le non-respect de ces dispositions est sanctionné par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

12.2.3. Plafonnement des droits de vote

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

12.3. Contrôle de la Société

La détention du capital et des droits de vote de la Société est exposée aux points 12.1.1 et 12.1.2 ci-dessus. Au 31 décembre 2015, la Société est donc contrôlée à hauteur de 84,66 % du capital et 89,35 % des droits de vote par la Famille Mitterrand :

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

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

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

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

13. PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS PROPRES PAR LA SOCIETE

Aucun contrat de liquidité n'était en vigueur au cours de l'exercice 2015. Pour mémoire, le précédent contrat de liquidité a été résilié à compter du 16 décembre 2014.

14. COMPTE RENDU DE L'UTILISATION FAITE DES AUTORISATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Aucune autorisation d'augmentation de capital n'a été utilisée au cours des exercices 2014 et 2015.

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 Olivier Mitterrand Louis-David Mitterrand Marie Mitterrand Guillaume Nadd Mitterrand Antigone Mitterrand Moïse Mitterrand Maël Mitterrand total	16 000 35 1 1 1 1 1 1 16 041	S D S S S S S S S	Concerne PI 787 B CGI Reconduit tacitement jusqu'au 30/10/2012 enregistré aux minutes de Me NONY 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)
		SC MAGELLAN SC HOLDING MJM SC SAPIENTA SC APO SC 5 A SC ERA NUEVA total	1 1 1 1 1 1 16 047	S S S S S S S	SC MAGELLAN contrôlée par Moïse Mitterrand SC HOLDING MJM contrôlée par Maël Mitterrand SC SAPIENTA contrôlée par Marie Mitterrand SC APO contrôlée par Guillaume Mitterrand SC 5 A contrôlée par Antigone Mitterrand SC ERA NUEVA contrôlée par Olivier Mitterrand Chacune des sociétés adhérentes est propriétaire de 1 action RECONDUCTION : du 1er novembre 2012 au 31 Octobre 2014
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)

06/11/2006	08/11/2006	Olivier Mitterrand	25 900	S	Concerne PI 787 B pacte post-donation succession Dénoncé le 10 juin 2011 POLE ENREGISTREMENT PARIS 15 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) SC MAGELLAN contrôlée par Moïse Mitterrand SC HOLDING MJM contrôlée par Maël Mitterrand SC SAPIENTA contrôlée par Marie Mitterrand SC APO contrôlée par Guillaume Mitterrand SC 5 A contrôlée par Antigone Mitterrand SC ERA NUEVA contrôlée par Olivier Mitterrand Chacune des sociétés adhérentes est propriétaire de 1 action RECONDUCTION : du 09 novembre 2012 au 8 novembre 2014.
		Olivier Mitterrand	100	D	
		Louis-David Mitterrand	2 651	S	
		Marie Mitterrand	2 651	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	2 651	S	
		Antigone Mitterrand	2 651	S	
		Moïse Mitterrand	2 651	S	
		Maël Mitterrand	2 651	S	
		total	41 906		
		SC MAGELLAN	1	S	
		SC HOLDING MJM	1	S	
		SC SAPIENTA	1	S	
		SC APO	1	S	
		SC 5 A	1	S	
		SC ERA NUEVA	1	S	
		total	41 912		
20/05/2011	27/06/2011	Olivier Mitterrand	100	D	Concerne PI 787 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.
		Louis-David Mitterrand	5 137	S	
		Marie Mitterrand	5 137	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	5 137	S	
		Antigone Mitterrand	5 137	S	
		Moïse Mitterrand	5 137	S	
		Maël Mitterrand	5 137	S	
		TOTAL	30 922		
20/05/2011	27/06/2011	Olivier Mitterrand	100	S	Concerne PI 885 I - bis tient compte de la donation n°2 janvier 2011 Ce pacte a pris fin le 26 juin 2013, mais se prolonge par 4 années d'engagements individuels des associés.
		Olivier Mitterrand	35	D	
		Louis-David Mitterrand	3 841	S	
		Marie Mitterrand	3 841	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	3 841	S	
		Antigone Mitterrand	3 841	S	
		Moïse Mitterrand	3 841	S	
		Maël Mitterrand	3 841	S	
		total	23 181		

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
16/12/2011	19/12/2011	Olivier Mitterrand	100	D	Concerne PI 885 I - bis (préalable à l'apport des titres aux holdings enfants du 15/05/2012) 2 ans à compter du 19 décembre 2011 soit jusqu'au 18 décembre 2013 puis 4 ans engagement individuel
		Louis-David Mitterrand	3 840	S	
		Marie Mitterrand	3 840	S	
		Guillaume Nadd Mitterrand	3 840	S	
		Antigone Mitterrand	3 840	S	
		Moise Mitterrand	3 840	S	
		Maël Mitterrand	3 840	S	
		SC VINYASA	1	S	
		SC MAGELLAN	1	S	
		SC HOLDING MJM	1	S	
		SC SAPIENTA	1	S	
		SC APO	1	S	
		SC 5 A	1	S	
		total	23 146		
16/05/2014	20/05/2014	Olivier Mitterrand	100	D	Concerne ERA NUEVA / PI 787 B en cas de 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 mois jusqu'au décès d'OM)
		SC MAGELLAN	400	S	
		SC ERA NUEVA	15.179	S	
		Total	15.679		

(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 2015 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 31/12/2015 et au plus tard le 22 novembre 2016
22 mai 2015 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 31/12/2015 et au plus tard le 22 novembre 2016
22 mai 2015 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 31/12/2015 et au plus tard le 22 novembre 2016
22 mai 2015 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 31/12/2015 et au plus tard le 22 novembre 2016
22 mai 2015 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 31/12/2015 et au plus tard le 22 novembre 2016
22 mai 2015 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 31/12/2015 et au plus tard le 22 novembre 2016
22 mai 2015 Assemblée générale	10 % du capital	Suppression au profit des salariés et	Néant	Attribution gratuite d'actions	Assemblée générale qui statuera sur les

mixte (résolution n°18)		mandataires sociaux			comptes clos le 31/12/2015 et au plus tard le 22 novembre 2016
22 mai 2015 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 31/12/2014

Tableau des autres délégations de compétences et autorisations en cours de validité :

Date d'Autorisation	Montant	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
22 mai 2015 Assemblée générale mixte (résolution n°7)	10 % du capital et 35 millions d'euros	Néant	Autorisation à l'effet de permettre à la société d'opérer sur ses propres actions	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2015 et au plus tard le 22 novembre 2016
22 mai 2015 Assemblée générale mixte (résolution n°10)	10 % du capital	Néant	Autorisation à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2015 et au plus tard le 22 novembre 2016

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 et des bureaux économes en énergie tout en garantissant confort et sérénité à ses clients
- Société : Favoriser l'accès au logement, développer les compétences des collaborateurs,
- Environnement : limiter les impacts de son activité en responsabilisant ses collaborateurs, fournisseurs et clients au respect de l'environnement

En 2015, 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.

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 de maisons. 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. En 2015, il a été décidé de fermer l'activité construction de maisons de ZAPF, ainsi que celle de préfabrication d'éléments de construction, de sorte qu'à partir de 2016, ZAPF n'exercera plus que l'activité Garages. A terme, Les Nouveaux Constructeurs souhaiterait également céder cette dernière activité à un investisseur financier ou industriel. Pour ces raison, bien que ZAPF représente encore près de 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. L'intégralité des indicateurs RSE inhérents à ZAPF ne sont ainsi pas présentés dans le présent rapport, ni ne le seront dans le futur.

Enfin dans ses développements tertiaires, Les Nouveaux Constructeurs (« LNC ») développe des opérations aux derniers standards environnementaux, immeubles Effinergie+ (RT 2012 – 40%) et participe également au développement de l'économie collaborative dans des espaces de co-working, à travers sa filiale Kwerk.

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 2014 et 2015, salariés en CDI ou CDD présents au 31/12/15 hors stagiaires et formations en alternance (contrats de professionnalisation et contrats d'apprentissage) :

Implantations	2014	2015
France	238	224
Espagne	28	31
Allemagne	724	696
- dont Concept Bau	30	27
- dont ZAPF	694	669
Pologne	1	1
TOTAL	991	952

Pour la France, 63% des salariés exercent leur activité en Ile-de-France et 37% en province. La part de l'Ile-de-France, plus élevée, s'explique par la présence du siège social où les fonctions supports sont centralisées et par le dynamisme du marché francilien.

Décomposition des effectifs par types de contrats

	CDI*	CDD*	Totaux
France	222	2	224
Espagne	28	3	31
Concept Bau	22	5	27
Zapf	655	14	669
Pologne	1		1
Total	928	24	952

* voir définitions dans la note méthodologique

L'embauche en contrat à durée indéterminée est la norme au sein du groupe.

Ancienneté moyenne

L'ancienneté moyenne au 31 décembre 2015 est de 7,5 ans pour les sociétés en France, 9 ans pour Premier España (Espagne), 5,5 ans pour Concept Bau (Allemagne) et 16 ans pour ZAPF.

Analyse de l'effectif hommes-femmes par implantations

	Effectif total	Dont hommes	Dont femmes
France	224	119	105
Espagne	31	19	12
Pologne	1	1	0
Allemagne- Concept Bau	27	18	9
Allemagne ZAPF	669	567*	102
Total	952	724	228

* 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	86	98	40
Espagne	0	1	26	4
Pologne	0	0	1	0
Allemagne- Concept Bau	0	8	8	11
Allemagne- ZAPF	4	138	271	256
Total	4	233	404	311

Evolution des effectifs : entrées / sorties

L'évolution des effectifs du Groupe entre les exercices 2014 et 2015 est résumée dans le tableau suivant :

Sites	Effectifs au 31 décembre 2014	Entrées	Sorties	Effectifs au 31 décembre 2015	Variation nette 2015/2014
France	238	49	- 63	224	- 5.8 %
International	753	52	-77	728	- 3.3 %
<i>Dont ZAPF</i>	694	45	-70	669	- 3.6 %
TOTAL GENERAL	991	101	-140	952	- 3.9%

En France, l'effectif intérimaire en « équivalent temps plein » a été de 2,7 (contre 1,7 équivalent temps plein en 2014). La Société a recours à l'intérim principalement pour assurer des permanences dans les bureaux de vente afin de remplacer les négociateurs immobiliers absents.

Le Groupe a accueilli en France 16 stagiaires.

La société en France a accueilli 5 nouveaux collaborateurs en formation en alternance (contrats de professionnalisation ou d'apprentissage), portant leur nombre total au 31 décembre 2015 à 8.

Nombre de départs par types

	France	Espagne	Concept Bau	ZAPF
Fin de CDD	7	0	0	11
Démissions	26	0	2	38
Licenciements et départs négociés	20	2	2	11
Retraite	1	0	0	10
Autres	9 ⁽¹⁾	0	1 ⁽²⁾	0
Total	63	2	5	70

⁽¹⁾ Fin de période d'essai

⁽²⁾ Décès

En 2015, la Société n'a procédé à aucun licenciement économique. Les départs indiqués dans la rubrique « Licenciements et départs négociés » ci-dessus correspondent à des licenciements pour cause réelle et sérieuse ou à des ruptures conventionnelles.

Comme indiqué en début de chapitre, la décision a été prise en 2015 de fermer les activités Construction de maison et préfabrication d'éléments de construction de ZAPF, qui étaient structurellement déficitaires. Le reste des segments d'activité de ZAPF, également déficitaires en 2015, doit être restructuré afin de renouer avec la rentabilité. Ces besoins de restructuration doivent se traduire en 2016 par la suppression d'environ 167 postes pour ramener l'effectif global aux alentours de 500 personnes. Des négociations ont eu lieu avec les organes représentatifs du personnel, et des provisions dotées dans les comptes 2015 pour refléter les termes des accords atteints.

Rémunérations et leur évolution

Le salaire annuel moyen consolidé LNC France en 2015, y compris la rémunération des membres du Directoire, s'est élevé à 142 137 euros, à 131 490 euros pour le Groupe hors ZAPF et à 54 500 euros avec ZAPF. Ces montants sont calculés en intégrant les charges sociales patronales. Pour mémoire, en 2014, il s'est élevé à 124 312 euros pour LNC France, à 116.523 euros pour le Groupe hors ZAPF et à 55 664 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^{er} 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 8 salariés au 31 décembre 2015, soit 3,6 % 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, 1 collaboratrice travaille à temps partiel soit 3 % de l'effectif

Au sein de Concept Bau (Allemagne), 1 collaborateur exerce son activité à temps partiel soit 3,7 % de l'effectif total.

Enfin, on compte 6,6 % 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 2015 à 2 %, en très légère augmentation par rapport au taux enregistré en 2014 de 1,8 %

Il est également peu élevé dans nos filiales à l'étranger : 2,2 % en Espagne et 3,8 % en Allemagne pour Concept Bau.

En ce qui concerne ZAPF, le taux moyen d'absentéisme est de 6,6 % se décomposant en : 9,4 % pour les cols bleus et 2,9 % pour les cols blancs.

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 Consortium Français de l'Habitation, le mandat du délégué du personnel s'est arrêté en mars 2015. Du fait de l'effectif de la filiale inférieur à 10 salariés, il n'a pas été mis en place de nouvelles élections pour la désignation de délégué du personnel.

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 73 accidents du travail en 2015. Sur les 73 accidents, 4 seulement concernent les « cols blancs ». Ce sont surtout les « cols bleus » qui enregistrent le plus d'accidents (69). Aucun accident mortel n'est à déplorer en 2015.

43 accidents ont donné lieu à des arrêts de travail d'une durée inférieure à 3 jours, 30 à des arrêts de travail d'une durée supérieure à 3 jours.

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	142	31	11	Non disponible
<i>dont hommes</i>	80	19	6	
<i>dont femmes</i>	62	12	5	
Nombre d'heures de formation	1 344	766	222	Non disponible
Coûts de formation	125 783€	11 000 €	16 018 €	160 473 €

Répartition par thèmes de formation (en % d'heures)

Thèmes formation	France	Espagne	Concept Bau	ZAPF
Commercial	47 %	34 %	10%	Non disponibles
Développement	11 %	0 %	0%	
Technique	13 %	27 %	14%	
Fonctions supports	24 %	39 %	76%	
Autres	5 %			

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 (18 jeunes en formation en alternance au sein des équipes françaises en 2015 tout au long de l'année). 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 2015, 34 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. C'est également le cas de Concept Bau.

ZAPF compte 35 personnes handicapées soit 5.2 % de son effectif total.

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.

16.2.1. 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 assure des missions de développement durable, le partage et la diffusion des bonnes pratiques notamment auprès des directions Production et Service clients. Elle pilote et coordonne des actions sur des thématiques transverses, suit l'avancement de l'obtention des différents labels énergétiques et environnementaux.

Démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement

Les contraintes environnementales résultent de la réglementation applicable, en la matière, à l'ensemble du Groupe. La Société en tant que telle ne fait pas l'objet d'une évaluation ou d'une certification.

Les normes énergétiques des logements produits en France

Les logements produits par la Société et ses filiales font tous l'objet de divers labels et certificat, portant principalement sur leur performance énergétique, mais pas uniquement. Les différentes normes ou certifications applicables en France sont comme suit :

- **RT 2012 :**

La RT 2012 est applicable à tous les permis de construire déposés à partir du 1^{er} janvier 2013.

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 Société a livré fin 2015 ses premiers logements selon cette norme

- **BBC-Effinergie:**

Le label BBC-Effinergie® concerne les logements dont le permis de construire a été déposé jusqu'en 2012.

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 a 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 normes ou certifications énergétiques :

Année de livraison	2015	2014
RT 2012	193 10,5%	0
BBC	1658 89,5%	1646 87%
HPE / HTPE (RT 2005 -10% / -20%)	0	105 5%
RT 2005	0	149 8%
Total Logements livrés	1851	1900

La demande de bâtiments passifs étant peu répandue en France, la Société n'a pas initié ce type de logements en 2015, tout en étant très attentive aux politiques de développement durable menées sur le territoire français. La Société a poursuivi la construction de 55 logements de niveau thermique « Passif » à Lyon et a livré, en 2015, 29 logements de ce type à Menucourt (95) et 5 à Montévrain (77).

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 2015, les logements H&E ont représenté 23% des logements livrés par la Société contre 25% livrés en 2014.

ECOQUARTIERS

Soucieuse de s'intégrer à l'environnement, la Société s'inscrit également dans une démarche de développement durable en construisant dans les éco-quartiers dans des villes grandes, petites ou moyennes.

A titre d'illustration,

. -L'opération « Grand Paysage » à Menucourt (95) (livraisons 2015 et 2016), prix régional GrDF 2014 Pyramide d'Argent, est située dans l'écoquartier de la ZAC de la Pièce d'Alçon.

.Le programme résidentiel « So Green » à Saint-Germain-en-Laye (92) en cours de réalisation, est situé dans le futur écoquartier de la Lisière Pereire, face à la forêt. Il compte 116 logements et 4 locaux professionnels. Un jardin paysagé intérieur, réservé aux résidents, proposera une mosaïque d'ambiances végétales riches se renouvelant saison après saison

. L'écoquartier du « Sycomore » à Bussy-Saint-Geroges (77), où la nature est omniprésente, accueillera 71 villas et appartements, la commercialisation étant prévue courant 2016.

. L'écoquartier des « Bergères » à Puteaux (92), accueillera un projet, actuellement en phase montage, composé de logements, commerces et d'une crèche,

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

. le siège social du Groupe, à Boulogne-Billancourt, livré en décembre 2013 est un immeuble BBC, HQE et BREEAM « Very Good »

. 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%). Démarrage de la construction en 2016.

. à Chatenay-Malabry (92), 3.000 m² de bureaux au label BBC ont été livrés au 1^{er} trimestre 2014.

Labels énergétiques et environnementaux des logements produits en Allemagne par ZAPF

Le décret sur les économies d'énergie, en abrégé EnEV, définit les standards d'isolation thermique. Le décret EnEV 2014 remplace les données du décret d'économie d'énergie en vigueur actuellement, datant de 2009, et renforce ces réglementations. Le nouveau décret est entré en vigueur le 1er mai 2014.

En résumé, les modifications du décret d'économie d'énergie déclarent que les valeurs énergétiques de l'ensemble du bâtiment doivent, à partir du 1^{er} 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 2015, ZAPF a construit des maisons exclusivement sous le standard EnEV 2014

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 Allemagne, il existe plusieurs labels environnementaux applicables aux logements et aux bureaux avec des certifications spécifiques. Le plus connu est le label DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) qui impose des critères et principes de construction. Il ressort de la pratique qu'ils ne sont que très peu utilisés car ils ne sont pas obligatoires et surtout car ils ne sont pas considérés comme arguments déclencheurs de vente, la nouvelle norme EnEV 2014 étant déjà très contraignante et par conséquent, suffisante aux yeux des intervenants de la promotion immobilière et de la construction.

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 Responsables Conception ont ainsi bénéficié de formations en lien avec l'environnement : formation sur les sites et sols pollués, formation à la gestion alternative des eaux pluviales et en lien avec le développement durable, formation sur l'efficacité énergétique dans la réalisation de bâtiments de performance et confort durables,

Les Responsables d'Opérations ont bénéficié d'une formation interne animée par les Directions Produits et Qualité portant sur la synthèse des audits techniques chantiers et bureaux réalisés en Ile de France et province en 2014 et 2015. Cette formation a concouru à offrir les clés d'une meilleure pratique et à prendre en compte les attentes entre les différents acteurs des chantiers (collaborateurs, maître d'œuvre externes, entreprises, ouvriers ...) et à l'égard des parties prenantes (clients, partenaires, riverains..).

En Allemagne, chez ZAPF, les techniciens de BAU (département en charge des maisons), ont participé à des séminaires de formation portant sur des systèmes de chauffage et d'aération ainsi que d'isolation acoustique d'équipements sanitaires.

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.

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 par l'intermédiaire de bureaux d'études spécialisés, 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 procède à des travaux de remise en culture dans la sablière et mène également des travaux de remise en état écologique de certaines parties de terrains où sont implantées les usines. Zapf provisionne régulièrement les coûts pour ces travaux laquelle provision s'élève à 882 keuros à fin 2015.

La prise en compte des questions environnementales est animée en phase de conception lors de l'initiation du processus de l'offre immobilière: choix des certifications environnementales, sélection d'agences d'architectes et de paysagistes, puis par la division Qualité 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. Toutefois, il peut être précisé que Zapf a recyclé, en 2015, 65 tonnes de matériaux, principalement des déchets de béton et ciment issus de ses 5 usines, ce qui représente une baisse de 20 % par rapport à 2014.

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 11 tonnes de papier/carton/cartouches d'encre en 2015 contre 8,8 tonnes en 2014.

Par ailleurs, Zapf a diminué sa consommation de papier de 12% et sa consommation de cartouches d'encre de 24 %. De son côté, la société Conceptbau a diminué sa consommation de papier de 3 % par rapport à 2014 et sa consommation de cartouches d'encre de 45 %.

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 et les collaborateurs davantage sensibilisés sur l'économie de ressources engendrées : gain de temps sur la diffusion des informations y compris vers les partenaires extérieurs, réduction de l'usage du papier et des impressions. En 2015, le volume de documents scannés dans la GED a presque triplé par rapport à 2014 ce qui démontre une bonne implication des collaborateurs.

Depuis 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 en effet jamais récupérées) et de plafonner le nombre d'impressions en couleur par collaborateur.

En 2015, 40% des collaborateurs de France sont équipés d'ordinateurs portables. Les ordinateurs portables étant utilisés majoritairement comme des ordinateurs de bureau à savoir toujours branchés au secteur, la Société vise d'ici 5 ans à réduire leur nombre pour atteindre l'objectif de 10% seulement de collaborateurs France équipés en ordinateurs portables. De plus, un PC fixe est moins coûteux, plus évolutif et plus facilement réparable.

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 une vente de meubles (utilisés pour des maisons et appartements témoins de la Société) au profit de l'action au Niger de la fondation Les Nouveaux Constructeurs-Premier.

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.

L'utilisation des sols se limite à l'activité de Zapf qui extrait du sable dans une carrière afin de produire du béton.

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.

Ci-dessous, quelques exemples d'utilisation durable des ressources :

Sur l'opération de Montévrain « Les villas de l'Orangerie » (77), afin de minimiser les transports de terre végétale, la terre issue du décapage du site a été stockée sur place (25 000 m³) en merlons. L'organisation des travaux a pris en compte ces zones de stockage pour que cette terre ne soit pas déplacée ou souillée pendant les travaux. En fin de chantier elle sera mise en place dans les jardins privatifs de chaque maison.

Sur l'opération de Saint Ouen l'Aumône (95), pour éviter des transports supplémentaires et améliorer le confort des futurs résidents, toutes les terres des terrassements (7 000 m³) seront stockées sur un talus à proximité immédiate de l'opération. Le merlon de terre sera par la suite planté avec des essences de végétaux persistants, il formera ainsi un écran acoustique supplémentaire vis à vis de l'A15 qui est proche de l'opération.

Dans le programme résidentiel « Les villas du Mesnil » (78) en cours de travaux, 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. Et sur l'opération de Corbeil-Essonnes « Spinedi » (91), conformément aux prescriptions du syndicat des eaux et afin d'éviter d'engorger le réseau d'eaux pluviales du bassin versant de l'Essonne qui est déjà saturé, il est prévu de collecter toutes les eaux pluviales de l'opération dans des bassins stockage d'eaux pluviales et ainsi les infiltrer dans le terrain naturel.

Sur le programme résidentiel « Montévrain Binâches (77) », dont le chantier a démarré en 2015, les toitures des maisons seront équipées de tuiles photovoltaïques captant l'énergie solaire pour la transformer en courant électrique. L'électricité produite (non stockable) sera principalement destinée à alimenter les équipements et appareils ménagers de veille en journée (réfrigérateur, congélateur, multimédias...)

Sur les opérations de « Corbeil Spinedi » et « Sevrans Gelot » (91), les bâtiments collectifs seront équipés de systèmes de production d'eau chaude sanitaire thermodynamiques avec appoint gaz. Ces systèmes, capables de récupérer les calories dans l'air intérieur ou extérieur, généreront une économie d'énergie significative par rapport à une production d'eau chaude traditionnelle.

Par ailleurs, 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.

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. Un guide « gestes verts » d'utilisation du bâtiment a été diffusé pour rappeler les actions que chaque utilisateur peut et doit effectuer afin de bien l'utiliser et maintenir ses nouvelles performances énergétiques, de confort, de gestion de l'eau et des déchets d'activité.

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	
2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
3 956 821	4 383 591	1 584 193	1 294 443	2 458 558	3 251 170	42 880*	35 921

*Augmentation due à une fuite importante à l'usine de Neuenburg

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

La Société intègre dès la conception de ses opérations les risques naturels et climatiques conformément à la réglementation en vigueur (plan de prévention des risques, loi sur l'eau, réglementation parasismiques ...)

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 très limitée du bois, le bilan carbone étant induit par le choix des matériaux.

L'activité industrielle de ZAPF n'a toujours pas fait l'objet de mesure des émissions de CO2 dans la mesure où une telle étude aurait un coût non négligeable, ne répond pas à une obligation légale en vigueur, et n'aurait pas d'impact mesurable sur la performance économique de la société. Cependant, ZAPF a décidé de limiter l'émission de CO2 des véhicules de service de ses collaborateurs à 120 g/km. . Les nouvelles commandes de camions se font sur la base de la norme EURO6, soit une émission de CO2 sous le seuil de 110 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).

L'installation de toitures végétalisées est également une façon de contribuer à la préservation de la biodiversité. En France, il n'existe pas encore de lois obligeant directement la végétalisation des toitures toutefois à la demande des collectivités locales ou des aménageurs, la Société réalise des toitures et terrasses végétalisées sur ces bâtiments.

La Société participe également à la biodiversité sur certains de ses programmes en y intégrant, pour ses futurs résidents et riverains, des coeurs d'îlots végétalisés et des jardins plantés d'arbres fruitiers d'ornements.

16.3. ASPECTS SOCIETAUX

16.3.1. Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société

L'activité de promotion immobilière donne lieu à la construction d'immeubles neufs. Elle a donc un impact positif direct sur l'emploi et le tissu économique local, les entreprises employées provenant dans la majeure partie des cas de la région où le chantier a lieu. De par leur caractère pondéreux, les matériaux de construction utilisés ont également une origine le plus souvent locale.

Bien qu'elles puissent dans certains cas se plaindre de nuisances ou de changements liés à la construction d'immeubles neufs, les populations locales bénéficient, via l'activité de la Société, d'un accroissement de l'offre de logements disponibles, d'une amélioration des standards desdits logements, en particulier en matière de rationalisation des plans et de performance énergétique, et parfois de la création d'équipements collectifs de qualité (voirie, espaces verts).

La Société tente de minimiser, autant que faire se peut, les nuisances sonores liées à ses chantiers, et ce toujours dans le respect des obligations imposées par la loi ou les 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 ou associations 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 sur la base d'indicateurs de qualité récapitulant pour l'ensemble des programmes livrés le nombre de réserves et leur délai de traitement. En 2015, 19 enquêtes de satisfaction ont été lancées auprès des clients particuliers correspondant à peu ou prou à 60% des logements livrés en accession et investissement locatif.

La Société est engagée de longue date dans le mécénat à vocation sociale à travers sa Fondation d'Entreprise dont les actions sont résumées au point 16.3.5

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. Pour faciliter la transmission des pièces administratives attestant de leurs régularités, les fournisseurs adhèrent à une plateforme de diffusion des attestations légales.

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 auprès de fournisseurs préférentiels pour une famille d'achats donnée tout en veillant à maintenir une diversité de fournisseurs pour réduire les risques de dépendance. Les fournisseurs sont choisis selon des critères économiques, qualitatifs et de volumes d'achats. Toute demande de recours à un nouveau fournisseur doit être soumise à un processus de vérification et d'approbation.

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^{er} rang à 40% et n'autorise la sous-traitance de 2nd rang qu'aux Entreprises Générales.

A la demande des collectivités, des aménageurs ou des acquéreurs bailleurs sociaux, la Société se doit de faire appliquer aux fournisseurs dans certains de ses marchés une clause d'engagement en faveur de l'emploi et de l'insertion professionnelle sur tout ou partie du chantier. Le volume horaire d'insertion professionnelle est déterminé par l'application d'un taux d'effort au montant total ou partiel du marché de l'Entrepreneur. Le Cahier des Clauses Administratives Particulières de la Société (CCAP) stipule ces actions d'insertion par l'activité économique.

La Société affirme par la charte « Sécurité » intégrée au dossier marché, l'attachement et l'importance portés aux questions de sécurité sur les chantiers. En effet, la Société a pour préoccupation majeure que l'ensemble des intervenants à l'acte de construire respecte la totalité des règles et procédures de sécurité existantes afin qu'aucun accident dommageable, tant pour les personnes que pour les biens, ne puisse être déploré sur ses chantiers.

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.

En Allemagne, Zapf fait appel pour 40 % à des sous-traitants pour le transport de garages et à 50% pour l'exécution des fondations de garages.

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.

Pour la Société, le respect des clients inclut la préservation de leur santé et de leur sécurité.

16.3.5. Actions engagées en faveur des droits de l'homme

Créée en 2006, la Fondation d'entreprise 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 jeunes 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 1^{ère}, dans des écoles privées et publiques de Zinder. Les jeunes 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 2015-2016, l'internat compte 135 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, afin de ne pas laisser des adolescents sans formation, un centre de formation professionnelle est ouvert depuis septembre 2015 pour les collégiens du quartier qui ne peuvent finir le collège général. Ce centre offre pour l'instant une formation en mécanique moto et une en maintenance informatique.

Depuis septembre 2014, les meilleurs élèves de Zinder peuvent rejoindre le nouvel internat ouvert à Niamey, la capitale, afin d'y poursuivre leur scolarité dans les meilleures conditions. A la rentrée 2015, 20 élèves poursuivent donc leur scolarité à Niamey, dont 2 au Lycée d'Excellence de Niamey. Lorsqu'un terrain aura été identifié à Niamey, un internat sera construit en 2016, dans l'optique d'y accueillir une centaine de pensionnaires.

En 2015, 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.

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.

Courant 2015, le Conseil d'administration de la Fondation a pris la décision de ne pas renouveler la Fondation d'entreprise au terme de son 2^{ème} programme d'actions pluriannuel de 5 ans. La Fondation Yara Les Nouveaux Constructeurs sous égide de la Fondation Caritas a été créée en avril 2015 afin de prendre le relais des actions soutenues par la Fondation depuis 2006.

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, Directions métiers)

Période de reporting

Les données sont collectées pour la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015

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.

Les sociétés consolidées par mises en équivalence sont exclues du périmètre du reporting RSE.

Comme précisé en introduction, l'intégralité des indicateurs RSE inhérents à ZAPF ne sont pas présentés du fait de la décision prise en 2015 de fermer l'activité « Maisons » et qu'à terme, la Société envisageait de céder l'activité « Garages ».

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.

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 31/12/15.

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

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

Méthodologie calcul du nombre d'heures de formation

France : Les heures de formation sont celles qui figurent sur les conventions de formation, (Nombre d'heure figurant dans la convention x nombre de participants prévus). Il s'agit du nombre d'heures de formation théoriques et non réellement réalisées.

Méthodologie calcul du nombre de salariés formés.

France : Le nombre de participants aux formations est extrapolé à l'ensemble de la profession ciblée. Il s'agit d'une donnée chiffrée théorique et non réelle.

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, Direction des achats)

Le tableau indiquant la répartition des programmes français de logements en fonction des normes ou certifications énergétiques inclus , pour les opérations faisant l'objet de certifications, celles dont la certification est en cours de finalisation.

⇒ 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 la Direction Informatique.

Tableau des principaux indicateurs

Thème	Sous-thème	Périmètre
Informations sociales / Emploi	L'effectif total, décomposition par types de contrats, ancienneté moyenne, répartition des salariés par sexe, âge et zone géographique	Groupe
	Embauches et licenciements, tableau des entrées/sorties par pays	Groupe
	Rémunérations et évolution, intéressement, épargne salariale	Groupe
.../ Organisation du travail	Organisation du temps de travail	Groupe
	Absentéisme	Groupe
.../ Relations sociales	Représentation du personnel et représentation syndicale	Groupe

.../ Santé et sécurité	Représentants du CHSCT	France
	Accidents du travail, notamment fréquence et gravité - Maladie professionnelle	Groupe
.../ Formation	Nombre d'heures de formation – Thèmes et coûts de formation	Groupe hors Zapf
.../ Egalité de traitement	Mesures prises en faveur de l'égalité H/F – Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées – Politique de lutte contre les discriminations	Groupe
.../ Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT		Groupe
Informations environnementales / Politique générale en matière environnementales	Nombre de logements livrés en fonction du label énergétique - Taux de certification H&E des logements livrés - Labels énergétiques et environnementaux de l'immobilier d'entreprise	France
	Actions de formation en matière de protection environnementales	France
	Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	France
.../ Pollution et gestion des déchets		France
.../ Utilisation durable des ressources		Groupe
.../ Changement climatique		Groupe
.../ Protection de la biodiversité		France

Le 21 mars 2016

Le Directoire

Représenté par Moïse MITTERRAND

Président



