



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

CONVOCATION 19 MAI 2017

 **LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

SOMMAIRE

- Lettre de convocation du Président Page 3
- Modalités de participation à l'Assemblée Page 4
- Exposé sommaire de l'activité au cours de l'exercice écoulé Page 7
- Ordre du jour de l'Assemblée Page 26
- Texte des résolutions Page 27
- Demande d'envoi de documents Page 32
- Formulaire de participation à l'Assemblée (toutes options)
et enveloppe « libre réponse » (documents joints)

Le Rapport Financier Annuel 2016 est disponible sur le site internet de la Société (www.lesnouveauxconstructeurs.fr) ou sur demande au siège social (LNC SA – Direction Juridique – 50, Route de la Reine - CS 50040 - 92773 Boulogne-Billancourt cedex) - Tél. : 00 33 (0)1 55 60 45 45 - Fax : 00 33 (0)1 55 60 46 91

Madame, Monsieur, Cher Actionnaire,

Je serais très heureux que vous puissiez participer à :

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

qui se tiendra le :

Vendredi 19 MAI 2017 à 9 heures 15 précises

au

Siège de la Société

50, route de la Reine

92100 Boulogne-Billancourt

Vous trouverez ci-après les informations relatives à la tenue de cette Assemblée à son contenu ainsi qu'aux conditions et modalités de participation.

Si vous ne pouvez y assister personnellement, vous pouvez :

- soit voter par correspondance,
- soit vous faire représenter par votre conjoint ou par un autre actionnaire,
- soit autoriser le Président de l'Assemblée à voter en votre nom.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, Cher Actionnaire, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Directoire,



50 Route de la Reine - 92100 Boulogne-Billancourt

Tél : 33 1 55 60 45 45 – Fax : 33 1 55 60 46 91 – E-mail : [lnc@lncsa.com](mailto:inc@lncsa.com)

Site Internet : www.lesnouveauxconstructeurs.fr

S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au Capital de 16 039 755 euros

RCS Nanterre 722 032 778 – TVA FR 76 722 032 778

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Assemblée Générale

Les titulaires d'actions LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS sont convoqués et participent aux Assemblées Générales de la Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS et votent dans ces Assemblées.

Droit de vote double

Il est attribué à chaque action, intégralement libérée et détenue au nominatif par un même actionnaire depuis plus de quatre ans, un droit de vote double lors de toute Assemblée Générale des actionnaires de la Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS.

ACCÈS A L'ASSEMBLÉE

L'accès à l'Assemblée Générale Mixte est ouvert à tous les actionnaires de la Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS.

FORMALITÉS PRÉALABLES

Pour assister personnellement, se faire représenter à l'Assemblée ou y voter par correspondance, les actionnaires doivent justifier de leur qualité :

- Les titulaires d'actions nominatives doivent au deuxième jour ouvré bourse avant l'Assemblée, à zéro heure, heure de Paris, être inscrits en compte auprès de la SOCIETE GENERALE, Service des Assemblées Générales, 32, rue du Champ du Tir, CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3, qui tient le service des titres de la Société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS.
- Les titulaires d'actions au porteur doivent, dans le même délai, être inscrits dans les comptes de l'intermédiaire habilité et adresser à la SOCIETE GENERALE au plus tard le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée, une attestation de participation délivrée par ce dernier. Celle-ci est transmise en annexe au formulaire de vote à distance ou de procuration ou à la demande de carte d'admission établis au nom de l'actionnaire ou pour son compte.

Une attestation est également délivrée à l'actionnaire souhaitant participer physiquement à l'Assemblée et qui n'a pas reçu sa carte d'admission le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

Recommandation aux actionnaires assistant à l'Assemblée pour en faciliter la tenue :

La réunion du 19 mai commençant effectivement à 9 heures 15 précises, il convient de :

- Se présenter à l'avance au service d'accueil et aux bureaux d'émargement en étant muni de la carte d'admission pour la signature de la feuille de présence. Pour faciliter les opérations d'accueil, il est recommandé de se présenter une heure avant la tenue de l'Assemblée.
- Se conformer aux indications données en séance pour voter.

MODES DE PARTICIPATION

La société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS souhaite vivement qu'en votre qualité d'actionnaire, vous puissiez participer personnellement à cette réunion, auquel cas il vous faudra obtenir une carte d'admission.

A défaut d'être présent à l'Assemblée, il vous est possible néanmoins d'exprimer votre vote, soit en retournant un pouvoir, soit en utilisant la faculté de voter par correspondance.

Vous trouverez ci-après les informations et recommandations concernant chacun de ces modes de participation à l'Assemblée.

1. Assistance personnelle

Une carte d'admission, indispensable pour que vous puissiez être admis à l'Assemblée et y voter, vous sera délivrée sur votre demande. Nous vous recommandons d'effectuer cette demande, en noircissant la case A en haut du formulaire (formulaire de participation joint à la présente convocation), de le dater et le signer dans le cadre prévu en bas à cet effet, et de le retourner le plus tôt possible pour que vous receviez cette carte en temps utile :

▪ **si vous détenez des actions nominatives**

Votre demande est à transmettre à la SOCIETE GENERALE, en l'insérant dans l'enveloppe « libre réponse » jointe.

▪ **si vous détenez des actions au porteur**

Votre demande est à effectuer auprès de l'intermédiaire financier qui assure la gestion de vos titres en compte (banques, la Poste, sociétés de bourse, etc.).

2. Représentation

A défaut d'assister personnellement à l'Assemblée, tout actionnaire peut choisir l'une des deux formules suivantes :

- si vous entendez être représenté par le Président de l'Assemblée, il vous suffira de noircir la case « JE DONNE POUVOIR AU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE » (sur le formulaire de participation joint à la présente convocation), de le dater et le signer dans le cadre prévu en bas à cet effet, et le retourner, soit à votre intermédiaire financier (actions au porteur), soit en l'insérant dans l'enveloppe « libre réponse » jointe, à la SOCIETE GENERALE (actions nominatives).
- si vous entendez être représenté par un autre mandataire, il vous suffira de noircir la case « JE DONNE POUVOIR A » (sur le formulaire de participation joint à la présente convocation) et de donner toutes indications d'identité à son sujet dans le cadre prévu à cet effet, de le dater et le signer dans le cadre prévu plus bas à cet effet, et le remettre à l'intéressé ou le cas échéant l'adresser, soit à votre intermédiaire financier (actions au porteur), soit en l'insérant dans l'enveloppe « libre réponse » jointe, à la SOCIETE GENERALE (actions nominatives).

Les actionnaires peuvent envoyer au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'Assemblée toute question écrite à l'adresse suivante : LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS – Service Juridique – 50, Route de la Reine - CS 50040 - 92773 Boulogne-Billancourt cedex. Les demandes doivent être accompagnées d'une attestation d'inscription en compte.

Les actionnaires peuvent également désigner et révoquer un mandataire par voie électronique.

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-79 du Code de commerce, la notification de la désignation et de la révocation d'un mandataire peut également être effectuée par voie électronique, selon les modalités suivantes :

- pour les actionnaires au nominatif : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante lodent@lncsa.fr en précisant leurs nom, prénom, adresse et leur identifiant SOCIETE GENERALE pour les actionnaires au nominatif pur (information disponible en haut et à gauche de leur relevé de compte) ou leur identifiant auprès de leur intermédiaire financier pour les actionnaires au nominatif administré, ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué ;
- pour les actionnaires au porteur : en envoyant un e-mail revêtu d'une signature électronique, obtenue par leurs soins auprès d'un tiers certificateur habilité dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à l'adresse électronique suivante lodent@lncsa.fr en précisant leurs nom, prénom, adresse et références bancaires complètes ainsi que les nom et prénom du mandataire désigné ou révoqué, puis en demandant impérativement à leur intermédiaire financier qui assure la gestion de leur compte-titres d'envoyer une confirmation écrite (par courrier ou par fax) à la SOCIETE GENERALE, Service des Assemblées Générales, 32, rue du Champ du Tir, CS 30812 - 44308 Nantes cedex 3.

Seules les notifications de désignation ou de révocation de mandats dûment signées, complétées et réceptionnées au plus tard J-3 calendaire avant l'Assemblée pourront être prises en compte.

3. Vote par correspondance

L'expression du vote par correspondance se fait en utilisant le formulaire (formulaire de participation joint à la présente convocation) et en l'insérant dans l'enveloppe « libre réponse » jointe.

Pour indiquer votre souhait de voter par correspondance, il vous faut tout d'abord noircir la case « Je vote par correspondance » puis, éventuellement noircir individuellement les cases des résolutions qui ne recueillent pas votre adhésion, ne pas oublier également de remplir le cadre relatif aux « amendements ou résolutions nouvelles présentés en séance » en noircissant la case correspondante à votre choix, enfin dater et signer le formulaire dans le cadre prévu en bas à cet effet.

A ce sujet, il est rappelé qu'en application des dispositions légales en vigueur, les formulaires de vote par correspondance doivent être retournés 3 jours au moins avant la date de réunion de l'Assemblée, à l'intermédiaire financier qui gère vos actions (actions au porteur) ou à la SOCIETE GENERALE (actions nominatives) ou encore au siège social de la société ; il ne sera pas tenu compte des formulaires reçus au-delà de ce délai.

Si vous retournez le formulaire aux fins de voter par correspondance, vous n'aurez plus la possibilité de vous faire représenter ou de participer directement à l'Assemblée.

Tout actionnaire ayant effectué l'une des formalités ci-dessus, peut néanmoins céder tout ou partie de ses actions. Cependant, si la cession intervient avant le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, la société invalide ou modifie en conséquence, selon le cas, le vote exprimé à distance, le pouvoir, la carte d'admission ou l'attestation de participation. A cette fin, l'intermédiaire habilité teneur de compte notifie la cession à la société ou à son mandataire et lui transmet les informations nécessaires. Aucune cession, ni aucune autre opération réalisée après le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris, quel que soit le moyen utilisé, n'est notifiée par l'intermédiaire habilité ou prise en considération par la société, nonobstant toute convention contraire.

**EXPOSE SOMMAIRE DE L'ACTIVITE
AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
(Etabli au 20 mars 2017)**

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 2016, LNC SA a réalisé un chiffre d'affaires de 52,3m€, contre 38,7m€ en 2015. 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 positif à hauteur de 8,7m€, contre une perte d'exploitation de -0,9m€ en 2015.

Les produits financiers de participations perçus par LNC SA de ses filiales au cours de l'exercice 2016 se sont élevés à 22,4m€, essentiellement en provenance des filiales LNC Investissement, Premier España et CFH. En 2015, les produits financiers de participations atteignaient 23,1m€.

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 23,0m€, contre 7,6m€ en 2015.

En 2016, LNC SA a versé un dividende de 60 centimes d'Euro par action au titre du résultat de l'exercice 2015, soit une distribution totale de 9,6m€.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 196,3m€ au 31 décembre 2016, contre 182,9m€ à fin 2015.

1.2. L'activité et les résultats du groupe LNC

A fin 2016, les principaux indicateurs d'activité du Groupe sont les suivants :

Principaux indicateurs - En millions d'euros			
	2016	2015	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	661,5	505,9	31%
Réservations (TTC)	929	781	19%
	31-12-2016	31-12-2015	Variation
Carnet de commandes (HT)	1 152	944	22%
Portefeuille foncier (HT)	3 546	2 954	20%

a) Chiffre d'affaires

En 2016, le chiffre d'affaires consolidé de **LNC** s'établit à 661,5 millions d'euros, en progression de 155,6 millions d'euros, soit +31%, par rapport à 2015. Le détail de cette progression est fourni au point e) ci-dessous dans le cadre de la présentation du compte de résultat 2016.

b) Activité commerciale

En résidentiel, le montant total des réservations s'élève à 853 millions d'euros en 2016, en progression de 9% par rapport à l'exercice 2015. Au cours de l'année écoulée, les réservations ont porté sur 3 394 appartements et maisons, contre 3 088 en 2015.

MONTANT DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS ET BUREAUX

En millions d'euros TTC	2016	2015	Variation
France	692	559	24%
Dont particuliers	585	423	38%
Dont ventes en bloc	107	136	-21%
Espagne	104	112	-7%
Allemagne	57	108	-47%
Dont Concept Bau	57	95	-40%
Dont Zapf	0	13	-100%
TOTAL RESIDENTIEL	853	779	9%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	76	2	ns
TOTAL	929	781	19%

En France, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 692 millions d'euros, représentant 2 910 logements, contre 559 millions d'euros et 2 400 logements en 2015, soit une hausse de 24% en valeur et de 21% en volume. Cette progression des ventes entre les deux exercices résulte principalement d'une accélération des rythmes d'écoulement. Les ventes aux particuliers représentent près de 85% des réservations, le solde de 15% étant constitué des ventes en bloc, principalement à des bailleurs sociaux. Au sein des ventes aux particuliers, les investisseurs individuels ont représenté 33% des ventes au détail de 2016, contre 34% en 2015.

En Espagne, les réservations s'élèvent à 104 millions d'euros, soit 381 unités vendues, contre 112 millions d'euros et 469 unités en 2015. Sept programmes ont été lancés en commercialisation en Espagne au cours de l'exercice 2016.

En Allemagne, chez Concept Bau, les réservations s'élèvent à 57 millions d'euros, soit 103 unités vendues, contre 95 millions d'euros et 160 unités en 2015. Les ventes munichoises portent sur des logements à prix moyen unitaire élevé (proche de 550k€) du fait de leurs localisations centrales.

Zapf n'a pris aucune commande de maisons à construire en 2016 du fait de la fermeture de son activité Zapf Bau. Les prises de commandes de garages ne sont pas présentées dans le tableau ci-dessus car celui-ci ne reflète que l'activité immobilière du Groupe.

Au deuxième semestre 2016, l'activité **Immobilier d'entreprise** a enregistré des commandes à hauteur de 76 millions d'euros. Ce montant inclut la quote-part LNC de 20% du prix de l'immeuble « White » situé à Montrouge, qui a fait l'objet d'une prise à bail par l'INSEE (effective au S2 2017), assortie d'une option d'achat. Un immeuble de 8.300m², situé à Champs sur Marne à proximité du Siège CASDEN, a également fait l'objet d'une promesse de vente avec un utilisateur public.

c) Carnet de commandes

Au 31 décembre 2016, le carnet de commandes s'élève à 1 152 millions d'euros, en hausse de 22% par rapport à fin 2015. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, le carnet de commandes résidentiel représente 20 mois d'activité.

En millions d'euros HT	31-12-2016	31-12-2015	Variation
France	717	598	20%
Espagne	179	150	19%
Allemagne	168	153	10%
Dont Concept Bau	135	114	18%
Dont Zapf	33	39	-15%
TOTAL RESIDENTIEL	1 064	901	18%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	88	43	105%
TOTAL	1 152	944	22%

En France, le carnet de commandes de l'immobilier résidentiel progresse de 20% à 717 millions d'euros.

En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 179 millions d'euros. Ce montant représente le prix de 774 logements réservés et non encore livrés.

En Allemagne, le carnet de commandes de Concept Bau s'établit à 135 millions d'euros, représentant le prix de 246 logements réservés et non encore livrés.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 33 millions d'euros au 31 décembre 2016, représentant le prix d'environ 6 500 garages à livrer.

Le carnet de commandes de **l'Immobilier d'entreprise** représente le chiffre d'affaires non encore dégagé du programme « White » à Montrouge (en quote-part LNC de 20%), ainsi que celui des deux immeubles de Champs sur Marne.

d) Portefeuille foncier

Au 31 décembre 2016, le portefeuille foncier LNC s'établit à 3 546 millions d'euros, en hausse de 20% par rapport à celui de fin 2015.

Le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 3 379 millions d'euros au 31 décembre 2016, contre 2 654 millions d'euros à fin 2015. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, le portefeuille foncier représente environ 5 années d'activité.

En millions d'euros HT	31-12-2016	31-12-2015	Variation
France	2 860	2 365	21%
Espagne	137	89	54%
Allemagne	382	200	91%
Dont Concept Bau	382	200	91%
Dont Zapf	0	0	0%
TOTAL RESIDENTIEL	3 379	2 654	27%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	167	300	-44%
TOTAL	3 546	2 954	20%

En France, le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 2 860 millions d'euros, en progression de 21% par rapport au 31 décembre 2015. Au 31 décembre 2016, il représente 14 561 logements, contre 11 675 logements à fin 2015.

En Espagne, le portefeuille foncier s'établit à 137 millions d'euros, contre 89 millions d'euros à fin 2015. Il représente 553 logements, contre 333 en début d'année, progression permise par la maîtrise de 8 terrains au cours de l'année.

En Allemagne, le portefeuille foncier de Concept Bau s'établit à 382 millions d'euros au 31 décembre 2016, soit 816 logements, contre 200 millions d'euros et 421 logements à fin 2015. En 2016, Concept Bau a maîtrisé trois nouveaux terrains, représentant 491 logements à vendre.

Le portefeuille foncier de **l'Immobilier d'entreprise** s'établit à 167 millions d'euros. Il représente le chiffre d'affaires potentiel de quatre programmes non encore vendus, situés l'un à Chatenay-Malabry (« Le Trisalys »), et le reste dans la région de Marne la Vallée.

e) Résultat

Compte de résultat consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Chiffre d'affaires	661 488	505 903
Coûts des ventes	(489 290)	(372 778)
Marge brute	172 198	133 125
Charges de personnel	(58 704)	(51 420)
Autres charges et produits opérationnels courants	(18 696)	(18 538)
Impôts et taxes	(1 740)	(1 507)
Charges liées aux amortissements	(2 771)	(3 187)
Sous-total Résultat opérationnel courant	90 286	58 473
Autres produits et charges opérationnels non courants	(4 742)	(1 996)
Résultat opérationnel	85 544	56 477
Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	1 905	1 682
Résultat opérationnel après quotes-parts de résultat net des entreprises mises en équivalence	87 449	58 159
Coût de l'endettement financier brut	(2 848)	(2 479)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	85	64
Coût de l'endettement net	(2 763)	(2 415)
Autres charges financières	(3 809)	(3 258)
Autres produits financiers	610	1 405
Résultat financier	(5 962)	(4 268)
Résultat des activités avant impôts	81 487	53 891
Impôts sur les bénéfices	(33 531)	(11 521)
<i>Résultat net des activités poursuivies</i>	<i>47 956</i>	<i>42 370</i>
<i>Résultat net des activités abandonnées (*)</i>	<i>2 594</i>	<i>(17 491)</i>
Résultat net de l'ensemble consolidé	50 550	24 879
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	3 060	3 260
Dont Résultat Net Part du Groupe	47 490	21 619
Résultat net par action (en euro)	2,96	1,35
<i>Résultat net par action des activités poursuivies (en euro)</i>	<i>2,80</i>	<i>2,44</i>
Résultat net par action après dilution (en euro)	2,96	1,35
<i>Résultat net par action des activités poursuivies après dilution (en euro)</i>	<i>2,80</i>	<i>2,44</i>

(*) Compte tenu de la fermeture de 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

En 2016, le chiffre d'affaires consolidé de LNC s'établit à 661,5 millions d'euros, en progression de 155,6 millions d'euros, soit +31%, par rapport à 2015.

En millions d'euros HT	2016	en % du total	2015	en % du total	Variation (en m€)	Variation (en %)
France	474,7	71,8%	318,9	63,0%	155,8	49%
dont résidentiel	449,6	68,0%	314,2	62,1%	135,4	43%
dont immobilier d'entreprise	25,1	3,8%	4,7	0,9%	20,4	434%
Espagne	65,6	9,9%	59,0	11,7%	6,6	11%
Allemagne	121,2	18,3%	128,0	25,3%	-6,8	-5%
dont Concept Bau	36,8	5,6%	47,4	9,4%	-10,6	-22%
dont Zapf	84,4	12,8%	80,6	15,9%	3,8	5%
Total	661,5	100,0%	505,9	100,0%	155,6	31%

En France, le chiffre d'affaires dégagé par l'**immobilier résidentiel** en 2016 s'établit à 449,6 millions d'euros, soit une hausse de 43% par rapport à l'exercice 2015. Celle-ci est liée au net accroissement de l'activité commerciale et du carnet de commandes observé en 2015 et 2016.

Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier d'entreprise** résulte essentiellement de l'avancement du chantier de l'immeuble CASDEN situé à Champs sur Marne.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 65,6 millions d'euros, contre 59 millions d'euros en 2015. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 273 logements en 2016, contre 332 appartements, de plus faible prix unitaire moyen, achevés et livrés en 2015.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 36,8 millions d'euros, pour 38 logements haut de gamme livrés, contre 47,4 millions d'euros et 88 livraisons en 2015.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 84,4 millions d'euros, contre 80,6 millions d'euros en 2015. Ce chiffre d'affaires ne représente désormais plus que l'activité Garages, avec environ 15.400 unités livrées au cours de l'année écoulée.

MARGE BRUTE

Entre les deux exercices, la marge brute progresse de 39,1m€, soit +29%, passant de 133,1m€ en 2015 à 172,2m€ en 2016.

En millions d'euros HT	2016	2015	Variation (en m€)
France	110,2	73,9	36,3
dont résidentiel	103,7	72,4	31,3
dont immobilier d'entreprise	6,5	1,5	5,0
Espagne	20,7	19,7	1,0
Allemagne	41,5	39,5	2,0
dont Concept Bau	11,4	14,1	-2,7
dont Zapf	30,1	25,4	4,7
Autres implantations	-0,2	0,0	-0,2
Total	172,2	133,1	39,1
En % du CA	26,0%	26,3%	

La hausse de 29% de la marge brute entre les deux exercices résulte principalement de l'augmentation de 31% du chiffre d'affaires (effet base), le taux moyen de marge brute étant resté globalement stable, aux alentours de 26% du CA. La marge brute augmente principalement en France (+36,3m€), là où le chiffre d'affaires a le plus progressé, et où le marché est resté très porteur jusqu'à la fin de l'exercice 2016. Chez Zapf, la marge brute présentée correspond à la seule activité Garages ; sa progression est liée à un exercice 2015 difficile marqué par des volumes insuffisants et des réorganisations.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») est également en hausse, s'inscrivant à 90,3m€ en 2016, contre 58,5m€ en 2015, soit une progression de 31,8m€ trouvant essentiellement son origine dans l'augmentation de la marge brute évoquée précédemment. La marge opérationnelle courante moyenne progresse, s'inscrivant à 13,6% du CA en 2016, contre 11,6% en 2015, et se décomposant comme suit :

En millions d'euros HT	2016	2015	Variation (en m€)
France	67,8	37,9	29,9
dont résidentiel	63,3	37,6	25,7
dont immobilier d'entreprise	4,5	0,3	4,2
Espagne	16,1	14,2	1,8
Allemagne	6,7	6,4	0,3
dont Concept Bau	5,6	7,5	-1,9
dont Zapf	1,1	-1,1	2,2
Autres implantations	-0,3	-0,1	-0,2
Total	90,3	58,5	31,8
En % du CA	13,6%	11,6%	

La rentabilité opérationnelle de la promotion immobilière est en progression en France, là où le volume d'activité et le chiffre d'affaires ont le plus progressé, et relativement stable en Espagne et en Allemagne. L'activité Garages de Zapf redevient légèrement bénéficiaire, mais à un niveau pas encore satisfaisant, encore marqué par les perturbations récentes de cette filiale.

AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

En 2016, les charges non courantes s'élèvent à 4,7m€. Elles sont essentiellement constituées, à hauteur de 5,5m€, par la dépréciation de l'écart d'acquisition résiduel CFH, liée à la finalisation de l'intégration opérationnelle de cette filiale et à la décision de ne plus lui faire porter de nouvelles activités opérationnelles.

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

RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'inscrit à -6m€ en 2016, contre -4,3m€ en 2015. Le coût de l'endettement net est de 2,8m€ en 2016, contre 2,4m€ en 2015, progression liée à la hausse de l'encours d'endettement, tel qu'évoqué plus bas. En 2016, le coût moyen de la dette financière s'élève à 3,6%, contre 3,8% en 2015.

RESULTAT NET

Le résultat des activités avant impôts s'élève à 81,5m€ en 2016, contre 53,9m€ en 2015, progression de 27,6m€ essentiellement permise par la hausse du ROC commentée ci-dessus.

Le résultat net des activités abandonnées (Zapf Bau en IFRS 5) est un produit de 2,6m€, principalement constitué d'une plus-value sur la vente des actifs non courants de Zapf Bau en 2016, contre une perte de -17,5m€ en 2015, abrs liée à la décision de fermer cette activité.

En 2016, l'impôt sur les bénéfices s'élève à 33,5m€, contre 11,5m€ en 2015. Cette charge d'impôt de 2016 se décompose en un IS exigible de 31,3m€ (dont 27,6m€ en France) et une charge d'impôt différé de 2,2m€. En 2015, la charge d'impôt se décomposait en un IS exigible de 11,3m€ (dont 8,1m€ en France) et une charge d'impôt différé de 0,3m€.

Les intérêts minoritaires représentent une charge de 3,1m€ en 2016, contre 3,3m€ en 2015. Ce montant représente essentiellement la quote-part des minoritaires dans le profit des co-promotions françaises consolidées en intégration globale.

Le résultat net part du groupe en 2016 est un profit de 47,5m€, contre 21,6m€ en 2015, soit une hausse de 25,9m€ entre les deux exercices, dont 20,1m€ sont imputables à la variation du résultat de l'activité abandonnée Zapf Bau.

f) Bilan synthétique

A fin 2016 et fin 2015, les bilans économiques synthétiques de LNC se présentent comme ci-dessous:

	31/12/2016		31/12/2016		31/12/2015		31/12/2015
Actifs non courants	57,3	Capitaux propres	334,3	Actifs non courants	57,1	Capitaux propres	291,8
BFR d'exploitation	416,3	Provisions et autres	60,6	BFR d'exploitation	326,5	Provisions et autres	38,6
		Endettement net	78,8			Endettement net	53,2
	473,6		473,6		383,6		383,6

g) Besoin en Fonds de Roulement

(En millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015	évolution en %	évolution en m€
Stocks	623,4	497,1	25%	126,3
Clients et autres créances	125,8	102,3	23%	23,5
Fournisseurs et autres dettes	332,9	272,9	22%	60,0
TOTAL BFR	416,3	326,5	27%	89,8

pour rappel :

Chiffre d'affaires consolidé	662	506	31%
Carnet de commandes	1 152	944	22%
Portefeuille foncier	3 546	2 954	20%

Le BFR est en progression de 89m€, soit +27%, évolution qui se rapproche de celle de la plupart des indicateurs d'activité notés ci-dessus. La répartition géographique du BFR à fin 2016 et fin 2015 est comme suit :

	31/12/2016	en %	31/12/2015	en %	évolution en %	évolution en m€
France	236,7	57%	204,0	62%	16%	32,7
Espagne	63,0	15%	40,6	12%	55%	22,4
Concept Bau	111,8	27%	83,3	26%	34%	28,5
Zapf	1,4	0%	-5,9	-2%	ns	7,3
Autres implantations	3,4	1%	4,5	1%	ns	-1,1
Total	416,3	100%	326,5	100%	27%	89,8

En termes relatifs, le BFR progresse principalement en 2016 en Espagne et en Allemagne, en lien avec des achats de fonciers que l'on retrouve dans la hausse du portefeuille foncier de ces deux implantations (croissance 2016 du portefeuille foncier de +54% en Espagne et de +91% chez Concept Bau).

h) Structure financière au 31 décembre 2016

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015	Variation
Emprunt obligataire non courant	-29,8	-29,7	-0,1
Dettes financières non courantes	-129,5	-108,4	-21,1
Dettes financières courantes	-79,3	-42,6	-36,6
-retraitement apports promoteurs	2,4	3,3	-0,9
Endettement brut	-236,2	-177,5	-58,7
Trésorerie (*)	157,4	124,3	33,1
Endettement net	-78,8	-53,2	-25,6
Capitaux propres consolidés	334,3	291,8	42,5
Endettement net / capitaux propres conso	23,6%	18,2%	

(*) : A fin 2016, la trésorerie comprend 60m€ indisponibles laissés au niveau des SCI pendant la durée de la construction (contre 42m€ à fin 2015).

Au 31 décembre 2016, LNC présente une dette nette consolidée de 78,8m€, soit 23,6% de ses fonds propres, contre une dette nette de 53,2m€ un an plus tôt. Comme il apparaît dans le tableau de variation de la trésorerie consolidée plus bas, cette hausse de 25,5m€ de l'endettement net est principalement liée au faible niveau des flux nets de trésorerie opérationnelle en 2016, dû à la croissance du BFR.

L'endettement net se répartit géographiquement comme indiqué dans le tableau qui suit. Les augmentations d'endettement de l'Espagne et de Concept Bau sont à mettre en regard des évolutions de BFR mentionnées plus haut.

(en m€)	31/12/2016	31/12/2015	Variation
France	3,2	-13,2	16,4
Espagne	-28,3	-13,0	-15,3
Concept Bau	-58,8	-38,1	-20,7
Zapf	5,1	10,9	-5,8
Autres implantations	0,0	0,2	-0,2
Total Groupe	-78,8	-53,2	-25,6

i) Flux de trésorerie

ii)(En millions d'euros)	2016	2015
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	89,6	59,0
Dividendes reçus de sociétés MEE	2,5	4,0
Variation du BFR liée à l'activité *	-80,0	-24,7
Intérêts versés nets	-2,8	-2,6
Impôts payés	-7,6	-7,7
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles poursuivies	2,4	28,0
<i>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles abandonnées</i>	<i>-0,7</i>	<i>-2,1</i>
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	1,8	25,9
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-11,5	2,3
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-12,9	-14,4
Variation de l'endettement	57,7	10,7
Incidence des variations de périmètre	-1,9	-0,5
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	42,9	-4,2
Variation totale de Trésorerie	33,2	24,0
Trésorerie d'ouverture	124,1	100,0
Trésorerie de clôture **	157,2	124,1

* 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 présentée en page précédente, 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 2016, la trésorerie consolidée est en hausse de 33,2m€, principalement grâce à la variation de l'endettement.

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

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2016	Devise	Capital	Valeur comptable			Dividendes encaissés en 2016	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
					Capitaux propres au 31 décembre 2016 *	du capital détenu au 31 décembre 2016	Provisions titres au 31 décembre 2016					
A/ Françaises												
LNC Investissement SA	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	99,63	EUR	16 072 245	52 175 808	53 331 503	néant	9 607 829	100 800	38 912 605	31/12/16	85 871 291
CFH	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	2 827 853	33 688 043	14 885 480	3 551 200	4 278 405	5 896 046	31/12/16	néant
Main Street	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de locations immobilières	100	EUR	1 000 000	- 200 494	1 000 000	432 995	Néant	Néant	- 232 502	31/12/16	2 173 079
Kwerk	Holding gestion de participation dans des sociétés française de locations d'espaces partagés	73.3	EUR	1 910	229 563	236 462	236 462	Néant	Néant	4 462	31/12/2016	770 000
B/ Étrangères												
Allemagne												
Concept Premier (Munich)	Développement Bau-ent d'opérations de promotion immobilière de logements	93.65	EUR	51 200	35 871 173	48 067	néant	néant	36 929 430	7 633 217	31/12/16	néant
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	93.65	EUR	1 000 000	néant	368 000	néant	néant	néant	néant	31/12/16	néant
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles)	92.92	EUR	732 110	5 206 253	1 091 302	801 523	néant	88 397 000	3 897 000	31/12/16	53 229 084

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre	Devise	Valeur comptable			Dividendes encaissés en 2016	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis	
				Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2016 *	du capital détenu au 31 décembre 2016						Provisions titres au 31 décembre 2016
et garages)												
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	- 796 947	54 801	27 000	néant	242 303	75 433	31/12/16	1 739 526
Espagne												
Premier España (Barcelone)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	472 266	23 026 789	7 407 695	néant	5 000 000	65 633 726	10 901 678	31/12/15	néant
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	31/12/16	4 762 987
Indonésie												
PT Les Nouveaux Constructeurs Premier Real Property Indonesia (Jakarta)	Développement et vente de programmes en co-promotion de villages de maisons individuelles	99,00	EUR	216 997	- 491 504	353 721	353 721	néant	néant	néant	31/12/16	470 717
Pologne												
Premier Polska (Varsovie) **	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	981 836	- 7 068 410	1 053 691	1 053 691	néant	néant	- 630 352	31/12/16	10 225 093

* 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, dans un passé récent, 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 93 %, dispose de quatre 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 2016, ZAPF a contribué au chiffre d'affaires du Groupe à hauteur de 84,4 millions d'euros, soit 12,8% du CA consolidé.

Au cours de l'exercice, ZAPF a finalisé la fermeture de son activité de Construction de maisons individuelles et renoué avec un résultat d'exploitation légèrement positif pour son activité Garages. D'importants efforts restent à réaliser pour que cette filiale redevienne durablement bénéficiaire. 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 57 millions d'euros cumulés à fin 2016.

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 238,6 millions d'euros au 31 décembre 2016 réparti comme suit :

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2016			31.12.2015		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit	126 506	79 142	205 648	104 935	42 331	147 266
Emprunt obligataire	29 807	-	29 807	29 742	-	29 742
Autres emprunts et dettes assimilées	2 850	132	2 982	3 419	315	3 734
Instruments financiers	119	-	119	-	-	-
Total Endettement brut	159 282	79 274	238 556	138 096	42 646	180 742

L'endettement non courant est échéancé comme suit :

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	31.12.2016		
		> 1 an et < 3 ans	> 3 an et < 5 ans	> 5 an
Emprunts auprès des établissements de crédit	126 506	91 862	28 792	5 852
Emprunt obligataire	29 807	29 807	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	2 850	2 626	-	224
Instruments financiers	119	-	-	119
Total Endettement brut	159 282	124 295	28 792	6 195

Au 31 décembre 2016, l'encours de 238,6 millions d'euros se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent comme suit :

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	31.12.2016		
		Courant	Total	%
France	99 404	42 583	141 987	59,5%
Espagne	2 383	30 970	33 353	14,0%
Allemagne hors Zapf	56 047	5 613	61 660	25,9%
Zapf	1 448	108	1 556	0,6%
Total Endettement brut	159 282	79 274	238 556	100,0%

La Société peut être amenée à conférer des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 31 décembre 2016, ce type de garantie a notamment été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 8,3m€ et de Concept Bau à hauteur de 14,9m€.

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

Les conventions de prêt imposent diverses obligations aux sociétés du Groupe emprunteuses, relatives notamment aux conditions de déroulement de chaque opération financée. Ces conventions de prêt comportent des clauses d'exigibilité anticipée en cas, d'une part, de non-respect par la société du Groupe concernée des engagements souscrits dans ces conventions et, le cas échéant, en cas de cessions d'actifs ou de changement de contrôle, d'autre part. Les diverses clauses d'exigibilité anticipée contenues dans les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe, et principalement relatives à l'état d'avancement des programmes immobiliers au moment où le prêt est consenti, sont détaillées dans l'annexe aux comptes consolidés 2016. 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 :

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2016	31.12.2015
Investissements court terme	6 170	32 244
Equivalents de trésorerie (a)	6 170	32 244
Disponibilités (b)	151 216	92 072
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	157 386	124 316

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 60m€ au 31 décembre 2016 (dont 6m€ en investissements court terme et 54m€ en disponibilités) et 42m€ au 31 décembre 2015.

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 78,8m€ au 31 décembre 2016, dont 29,8m€ 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 2016 aurait un impact de l'ordre de 0,5m€.

A fin 2016, 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 2016 à 157,4 millions d'euros, détenue à hauteur de 81,1 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 2016, le Groupe détenait 54,9m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.7 des comptes consolidés 2016). 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 dénommé « Port-Cergy » :

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. L'ordonnance du 24 novembre 2016 fait droit à notre demande de sursis dans l'attente de la décision qui sera rendue dans l'instance en révision.

* 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 Cour a proposé en mai 2016 la mise en place d'une médiation, ce qui a été accepté par les parties. Une médiation a eu lieu pendant plus de 6 mois. Dans ce cadre, trois propositions transactionnelles alternatives (confidentielles) ont été formulées à l'ASL en vue de mettre un terme à ce contentieux.

A défaut d'accord sur l'une de ces propositions, la prochaine audience est prévue le 30 mai 2017 devant la Cour d'Appel, étant rappelé que les audiences de plaidoirie ont eu lieu 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. Procédure en cours, pas de calendrier connu (en attente dénouement autres procédures).

* 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. Procédure en cours, pas de calendrier connu

* 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. L'audience de plaidoirie a eu lieu le 9 mars 2017 et la décision est attendue pour le 20 avril 2017.

* 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. Ce contentieux a été renvoyé au 31 mars 2017 en raison de la médiation qui était en cours entre les parties.

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. A titre de prudence, une provision de 1,4m€ au titre l'impôt sur les sociétés a été passée dans les comptes au 31 décembre 2016.

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 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 (notamment le régime appelé « Pinel »), et d'aide à l'accession (Prêt à taux Zéro+, régime particulier des ventes en limite des zones ANRU, NQPV).

Ainsi, au cours de l'exercice 2016, 33% 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 34% en 2015.

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 85% 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 2017, les réservations nettes au niveau du Groupe atteignent 517 unités contre 431 pour la même période un an plus tôt, soit une hausse de 20%.

En France, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 458 unités, en hausse de 28 % par rapport aux 359 de la même période de 2016.

À l'étranger, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 59 unités, contre 72 pour la même période de 2016.

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 2017 – 2018.

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

Néant

ORDRE DU JOUR

A titre Ordinaire

1. Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2016, rapport de gestion, quitus aux membres du Directoire et du Conseil de surveillance, ainsi qu'aux Commissaires aux comptes
2. Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016
3. Affectation du résultat de l'exercice et distribution de dividendes
4. Approbation des conventions relevant de l'article L. 225-86 du Code de commerce (conventions conclues ou poursuivies au cours de l'exercice 2016)
5. Autorisation à donner au Directoire à l'effet de permettre à la société d'opérer sur ses propres actions
6. Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au Président du Directoire
7. Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au Directeur Général, membre du Directoire
8. Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à Paul-Antoine Lecocq, membre du Directoire
9. Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à Ronan Arzel, membre du Directoire
10. Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au Président du Conseil de Surveillance
11. Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux membres du Conseil de Surveillance (autre que le Président)

A titre Extraordinaire

12. Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions
13. Mise en conformité des statuts avec les dispositions légales en vigueur
14. Pouvoirs pour les formalités

PROJET DE RESOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution - Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2016, rapport de gestion, quitus aux membres du Directoire, du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux comptes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance des comptes annuels de la société arrêtés au 31 décembre 2016 comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, des rapports du Directoire, du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils lui ont été présentés faisant apparaître un bénéfice de 23 019 385 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'assemblée Générale approuve également les dépenses non déductibles fiscalement et réintégrées au titre de l'article 39-4 du CGI, pour une somme totale de 79 478 euros, génératrice d'un complément d'impôt sur les sociétés de 26 493 euros correspondant à la quote-part des loyers sur voitures.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne quitus, pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, aux membres du Directoire au titre de leur gestion et du Conseil de surveillance pour l'exécution de leur mission.

Elle donne également quitus aux Commissaires aux Comptes pour l'exécution de leur mission.

Deuxième résolution - Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Directoire, du Conseil de surveillance et des Commissaires aux comptes, approuve dans toutes leurs parties et leurs conséquences, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2016, tels qu'ils lui ont été présentés faisant ressortir un bénéfice net consolidé de 50,550 millions d'euros avec, pour la part du Groupe, un bénéfice net de 47,490 millions d'euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Troisième résolution - Affectation du résultat de l'exercice et distribution de dividendes

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Directoire et du rapport général des commissaires aux comptes, constatant que le bénéfice distribuable à la clôture de l'exercice 2016 s'établit comme suit :

- Résultat de l'exercice	23 019 385 euros
- Report à nouveau	0 euros

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

- Autres Réserves	73 598 256 euros
-------------------	------------------

Affectation du résultat de l'exercice, soit un bénéfice de 23 019 385 euros, ainsi que la somme de 17 080 003 euros prélevée sur le poste « Autres Réserves », à la distribution de 2,50 euros par action, dont 1,50 euro à titre exceptionnel, soit un dividende maximum global mis en distribution égal à 40 099 388 euros. Après distribution, le compte « Autres Réserves » s'élèvera à 56 518 253 euros.

Le dividende sera mis en paiement au plus tard le 31 mai 2017.

Il est rappelé, conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts (CGI), que le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois exercices précédents, et le montant des revenus distribués éligibles ou non à l'abattement mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du CGI, ventilés s'il y a lieu par catégories d'actions, ont été les suivants :

	Montant	Avoir fiscal	Éligibilité à l'abattement de 40%*	Dividende versé
2014	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro
2015	0,60 euro	néant	oui	0,60 euro
2016	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 résidents fiscaux français.*

Quatrième résolution - Approbation des conventions relevant de l'article L. 225-86 et suivants du Code de commerce

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce, approuve les conventions conclues au cours de l'exercice 2016 et les opérations qui y sont mentionnées, et prend acte des conventions poursuivies au cours de l'exercice 2016.

Cinquième résolution - Autorisation à donner au Directoire à l'effet de permettre à la société d'opérer sur ses propres actions

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, autorise le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à opérer en bourse ou autrement sur les actions de la Société, conformément aux dispositions des articles L 225-209 et suivants du Code de Commerce et des articles 241-1 et suivants du règlement général de l'AMF, avec pour objectifs notamment :

- L'animation du marché du titre dans le cadre d'un contrat de liquidité établi en conformité avec une Charte de déontologie reconnue par l'AMF et conclu avec un prestataire de service d'investissement indépendant,
- L'octroi d'actions ou d'options d'achat d'actions aux salariés et aux dirigeants de la Société et/ou du groupe selon les modalités prévues par la Loi,
- La conservation d'actions en vue de leur remise à titre d'échange ou de paiement dans le cadre d'opération de fusion, scission, d'apport et plus généralement de croissance externe,
- La remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, à l'attribution d'actions de la Société,
- L'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce,
- L'annulation totale ou partielle des actions en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres et le résultat par action, sous réserve du vote d'une résolution spécifique par l'Assemblée générale,

Ce programme est également destiné à permettre à la Société d'opérer dans tout autre but autorisé, ou qui viendrait à être autorisé, par la loi et la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse, la Société informera ses actionnaires par voie de communiqué.

Les opérations effectuées à ce titre seront réalisées dans les conditions suivantes :

- Le nombre d'actions que la Société pourra acquérir ne pourra excéder 10 % du nombre de titres composant le capital social à la date de réalisation de ces achats, étant précisé que :
 - Le nombre d'actions que la Société pourra acquérir ne saurait excéder 5 % du capital social si les actions ont été acquises par la Société en vue de leur conservation et de leur remise ultérieure en paiement ou en échange dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport.
 - Lorsque les actions sont rachetées pour favoriser la liquidité dans les conditions définies par le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le nombre d'actions pris en compte pour le calcul de la limite des 10% correspond au nombre d'actions achetées, déduction faite du nombre d'actions revendues pendant la durée de l'autorisation.
- Le prix maximal d'achat par action est fixé à 50 euros. Le montant maximal alloué à ce programme est plafonné à 35 millions d'euros. Les actions pourront être acquises, cédées, échangées ou transférées, dans les conditions prévues par la loi, par tous moyens, sur le marché et hors marché, de gré à gré et notamment en ayant recours à des instruments financiers dérivés, incluant l'utilisation d'options ou de bons, ou plus généralement à des valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou dans le cadre d'offres publiques, et sans limitation particulière sous forme de blocs de titres, aux époques que le Directoire ou la personne agissant sur délégation du Directoire appréciera.
- En cas d'opération ultérieure sur le capital de la Société, les montants indiqués précédemment seront ajustés par application d'un coefficient multiplicateur égal au rapport existant entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et le nombre de titres le composant après l'opération.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, pour décider et effectuer la mise en œuvre de la présente autorisation, pour en arrêter les termes et modalités, pour réaliser le programme d'achat, et notamment pour passer tout ordre de bourse, conclure tout accord en vue notamment de la tenue des registres d'achat et de vente d'actions, effectuer toute déclaration auprès de l'Autorité des marchés financiers, remplir toutes autres formalités et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire pour la mise en œuvre de la présente résolution.

La présente autorisation expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2017 et au plus tard dans dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée.

Sixième résolution – Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au Président du Directoire

Connaissance prise du rapport visé à l'article L225-82-2 du Code de commerce, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, présentés dans le rapport précité et attribuables au Président du Directoire.

Septième résolution – Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au Directeur Général, membre du Directoire

Connaissance prise du rapport visé à l'article L225-82-2 du Code de commerce, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, présentés dans le rapport précité et attribuables au Directeur Général.

Huitième résolution – Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à Paul-Antoine Lecocq, membre du Directoire

Connaissance prise du rapport visé à l'article L225-82-2 du Code de commerce, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, présentés dans le rapport précité et attribuables à Paul-Antoine Lecocq, membre du Directoire.

Neuvième résolution – Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à Ronan Arzel, membre du Directoire

Connaissance prise du rapport visé à l'article L225-82-2 du Code de commerce, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, présentés dans le rapport précité et attribuables à Ronan Arzel, membre du Directoire.

Dixième résolution – Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables au Président du Conseil de Surveillance

Connaissance prise du rapport visé à l'article L225-82-2 du Code de commerce, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, présentés dans le rapport précité et attribuables au Président du Conseil de Surveillance.

Onzième résolution – Approbation des principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux membres du Conseil de Surveillance (autre que le Président)

Connaissance prise du rapport visé à l'article L225-82-2 du Code de commerce, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, approuve les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, présentés dans le rapport précité et attribuables aux membres du Conseil de Surveillance (autre que le Président).

De la compétence de l'assemblée Générale Extraordinaire

Douzième résolution - Autorisation à donner au Directoire à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire et du rapport spécial des Commissaires aux comptes, statuant conformément aux articles L.225-209 et suivants du Code de commerce :

- 1 - Autorise le Directoire à réduire le capital social par annulation, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10% du capital social à la date de la présente assemblée générale et par périodes de 24 mois, de tout ou partie des actions que la société détient ou qu'elle pourrait acquérir dans le cadre de programmes d'achat d'actions autorisés par l'assemblée générale des actionnaires.
- 2 - Décide que l'excédent du prix d'achat des actions annulées sur leur valeur nominale sera imputé sur tout poste de primes ou tout poste de réserves disponible, y compris la réserve légale, celle-ci dans la limite de 10 % de la réduction de capital réalisée.
- 3 - Délégué au Directoire, avec faculté de subdélégation pour l'exécution matérielle de cette annulation et l'accomplissement des formalités subséquentes, le tout dans les conditions fixées par la loi, tous pouvoirs pour réaliser, sur ses seules décisions, la ou les annulations des actions acquises, procéder à la ou les réductions du capital social et à l'imputation sur les réserves ou sur les primes de la différence entre la valeur de rachat des actions annulées et leur valeur nominale, le Directoire, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, recevant tous pouvoirs pour en constater la réalisation et modifier les statuts en conséquence, effectuer toutes formalités, toutes démarches et déclarations auprès de tous organismes et d'une manière générale, faire tout ce qui est nécessaire.

La présente délégation expirera à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2017 et au plus tard dans dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée.

Treizième résolution : Mise en conformité des statuts avec les dispositions légales en vigueur

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, connaissance prise du rapport du Directoire, décide de procéder à la mise en conformité des articles **10 « Droits et obligations attachés aux actions »**, **17 « Conventions réglementées »**, **19 « Convocation des assemblées générales – Pouvoirs »** des statuts avec les dispositions légales en vigueur comme suit :

Article 10 – Droits et obligations attachés aux actions

Les stipulations des V et VI dudit article 10 sont annulées et remplacées par les stipulations suivantes :

V. En vertu des dispositions du Code de commerce et sans préjudice du respect de l'ensemble des obligations déclaratives fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, un tiers, 50 %, deux tiers, 90 % ou 95 % du capital existant et/ou des droits de vote de la Société, devra en informer la Société par tout moyen écrit et l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») dans les conditions et modalités fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, au plus tard avant la clôture du quatrième jour de négociation suivant le jour du franchissement de seuil. Les franchissements de seuil déclarés à l'AMF sont rendus publics par cette dernière. La notification devra contenir les mentions fixées par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation au capital devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification. »

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

Pour la détermination des pourcentages de détention prévus à l'alinéa précédent, il sera tenu compte des actions ou droits de vote possédés ainsi que ces termes sont définis par les dispositions des articles L.233-7 et L.233-9 du Code de commerce et les dispositions du règlement général de l'AMF.

Ces informations sont également transmises à la Société, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation devient inférieure aux seuils visés ci-dessus.

L'inobservation des dispositions qui précèdent est sanctionnée par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus. »

Article 17 - Conventions réglementées

Le dernier alinéa dudit article 17 est annulé et remplacé par les stipulations suivantes :

« L'autorisation préalable du conseil de surveillance doit être motivée en justifiant de l'intérêt de la convention pour la Société, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées.

Les stipulations des trois premiers alinéas qui précèdent ne sont pas applicables ni aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales ni aux conventions conclues entre deux sociétés dont l'une détient, directement ou indirectement, la totalité du capital de l'autre, le cas échéant déduction faite du nombre minimum d'actions requis pour satisfaire aux exigences de l'article 1832 du code civil ou des articles L. 225-1 et L. 226-1 du code de commerce. »

Article 19 – Convocation des assemblées générales – Pouvoirs

- Le cinquième alinéa dudit article 19 est annulé et remplacé par les stipulations suivantes :

« Il est justifié du droit de participer aux Assemblées Générales par l'inscription en compte des titres au nom de l'actionnaire ou de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L 228-1 du code de commerce, au 2ème jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société soit dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité mentionné à l'article L. 211-3 du code monétaire et financier. »

- « Le septième alinéa dudit article 19 est annulé et remplacé par les stipulations suivantes :

« Tout actionnaire peut se faire représenter dans les conditions définies à l'article L. 225-106 du Code de commerce. »

Quatorzième résolution - Pouvoirs pour formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités.

DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET DE RENSEIGNEMENTS

visés par l'article R. 225-83 du Code de commerce

Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2017

Je soussigné(e) /_____/

Nom ou dénomination sociale /_____/

Prénom /_____/

Adresse /_____
/_____/

Localité, si différente du bureau distributeur /_____/

Code postal / Bureau distributeur /_____/

Propriétaire de /_____/ actions nominatives

Et/ou de /_____/ actions au porteur

demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée Générale Mixte, tels qu'ils sont énumérés par l'article R. 225-83 du Code de commerce.

Fait à _____ le _____ 2017

Signature

AVIS : Conformément à l'article R. 225-88 du Code de commerce, les actionnaires nominatifs peuvent, par une demande unique, obtenir de la société l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du Code de commerce précités à l'occasion de chacune des Assemblées Générales ultérieures. Au cas où l'actionnaire désirerait bénéficier de cette faculté, mention devra en être portée sur la présente demande.

**Cette demande est à retourner à la banque
ou à l'intermédiaire financier chargé de la gestion de vos actions**

50 Route de la Reine - 92100 Boulogne-Billancourt
Tél : 33 1 55 60 45 45 – Fax : 33 1 55 60 46 91 – E-mail : lnc@lncsa.com
Site Internet : www.lesnouveauxconstructeurs.fr
S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance au Capital de 16 039 755 euros
RCS Nanterre 722 032 778 – TVA FR 76 722 032 778