

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

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

Ce rapport est destiné à rendre compte de l'activité et des résultats de la société LNC SA et de ses filiales (ci-après « le groupe LNC ») au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Il se réfère aux comptes sociaux et aux comptes consolidés de la société LNC SA arrêtés au 31 décembre 2016.

### 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
<b>France</b>	<b>692</b>	<b>559</b>	<b>24%</b>
Dont particuliers	585	423	38%
Dont ventes en bloc	107	136	-21%
<b>Espagne</b>	<b>104</b>	<b>112</b>	<b>-7%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>57</b>	<b>108</b>	<b>-47%</b>
Dont Concept Bau	57	95	-40%
Dont Zapf	0	13	-100%
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>853</b>	<b>779</b>	<b>9%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>76</b>	<b>2</b>	<b>ns</b>
<b>TOTAL</b>	<b>929</b>	<b>781</b>	<b>19%</b>

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
<b>France</b>	<b>717</b>	<b>598</b>	<b>20%</b>
<b>Espagne</b>	<b>179</b>	<b>150</b>	<b>19%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>168</b>	<b>153</b>	<b>10%</b>
Dont Concept Bau	135	114	18%
Dont Zapf	33	39	-15%
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>1 064</b>	<b>901</b>	<b>18%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>88</b>	<b>43</b>	<b>105%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 152</b>	<b>944</b>	<b>22%</b>

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
<b>France</b>	<b>2 860</b>	<b>2 365</b>	<b>21%</b>
<b>Espagne</b>	<b>137</b>	<b>89</b>	<b>54%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>382</b>	<b>200</b>	<b>91%</b>
Dont Concept Bau	382	200	91%
Dont Zapf	0	0	0%
<b>TOTAL RESIDENTIEL</b>	<b>3 379</b>	<b>2 654</b>	<b>27%</b>
<b>IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<b>167</b>	<b>300</b>	<b>-44%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 546</b>	<b>2 954</b>	<b>20%</b>

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>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Chiffre d'affaires	661 488	505 903
Coûts des ventes	(489 290)	(372 778)
<b>Marge brute</b>	<b>172 198</b>	<b>133 125</b>
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)
<b>Sous-total Résultat opérationnel courant</b>	<b>90 286</b>	<b>58 473</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants	(4 742)	(1 996)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>85 544</b>	<b>56 477</b>
Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	1 905	1 682
<b>Résultat opérationnel après quotes-parts de résultat net des entreprises mises en équivalence</b>	<b>87 449</b>	<b>58 159</b>
Coût de l'endettement financier brut	(2 848)	(2 479)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	85	64
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(2 763)</b>	<b>(2 415)</b>
Autres charges financières	(3 809)	(3 258)
Autres produits financiers	610	1 405
Résultat financier	(5 962)	(4 268)
<b>Résultat des activités avant impôts</b>	<b>81 487</b>	<b>53 891</b>
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>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>50 550</b>	<b>24 879</b>
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	3 060	3 260
<b>Dont Résultat Net Part du Groupe</b>	<b>47 490</b>	<b>21 619</b>
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 %)
<b>France</b>	<b>474,7</b>	<b>71,8%</b>	<b>318,9</b>	<b>63,0%</b>	<b>155,8</b>	<b>49%</b>
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%
<b>Espagne</b>	<b>65,6</b>	<b>9,9%</b>	<b>59,0</b>	<b>11,7%</b>	<b>6,6</b>	<b>11%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>121,2</b>	<b>18,3%</b>	<b>128,0</b>	<b>25,3%</b>	<b>-6,8</b>	<b>-5%</b>
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%
<b>Total</b>	<b>661,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>505,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>155,6</b>	<b>31%</b>

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€)
<b>France</b>	<b>110,2</b>	<b>73,9</b>	<b>36,3</b>
dont résidentiel	103,7	72,4	31,3
dont immobilier d'entreprise	6,5	1,5	5,0
<b>Espagne</b>	<b>20,7</b>	<b>19,7</b>	<b>1,0</b>
<b>Allemagne</b>	<b>41,5</b>	<b>39,5</b>	<b>2,0</b>
dont Concept Bau	11,4	14,1	-2,7
dont Zapf	30,1	25,4	4,7
<b>Autres Implantations</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>
<b>Total</b>	<b>172,2</b>	<b>133,1</b>	<b>39,1</b>
<b>En % du CA</b>	<b>26,0%</b>	<b>26,3%</b>	

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€)
<b>France</b>	<b>67,8</b>	<b>37,9</b>	<b>29,9</b>
dont résidentiel	63,3	37,6	25,7
dont immobilier d'entreprise	4,5	0,3	4,2
<b>Espagne</b>	<b>16,1</b>	<b>14,2</b>	<b>1,8</b>
<b>Allemagne</b>	<b>6,7</b>	<b>6,4</b>	<b>0,3</b>
dont Concept Bau	5,6	7,5	-1,9
dont Zapf	1,1	-1,1	2,2
<b>Autres Implantations</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,2</b>
<b>Total</b>	<b>90,3</b>	<b>58,5</b>	<b>31,8</b>
<b>En % du CA</b>	<b>13,6%</b>	<b>11,6%</b>	

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, alors 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
<b>TOTAL BFR</b>	<b>416,3</b>	<b>326,5</b>	<b>27%</b>	<b>89,8</b>

*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
<b>Total</b>	<b>416,3</b>	<b>100%</b>	<b>326,5</b>	<b>100%</b>	<b>27%</b>	<b>89,8</b>

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
<b>Endettement brut</b>	<b>-236,2</b>	<b>-177,5</b>	<b>-58,7</b>
Trésorerie (*)	157,4	124,3	33,1
<b>Endettement net</b>	<b>-78,8</b>	<b>-53,2</b>	<b>-25,6</b>
<b>Capitaux propres consolidés</b>	<b>334,3</b>	<b>291,8</b>	<b>42,5</b>
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
<b>Total Groupe</b>	<b>-78,8</b>	<b>-53,2</b>	<b>-25,6</b>

#### 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
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles poursuivies</b>	<b>2,4</b>	<b>28,0</b>
<i>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles abandonnées</i>	<i>-0,7</i>	<i>-2,1</i>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>1,8</b>	<b>25,9</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>	<b>-11,5</b>	<b>2,3</b>
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
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>42,9</b>	<b>-4,2</b>
<b>Variation totale de Trésorerie</b>	<b>33,2</b>	<b>24,0</b>
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	Capitaux propres au 31 décembre 2016 *	Valeur comptable du capital détenu au 31 décembre 2016	Provisions titres au 31 décembre 2016	Dividendes encaissés en 2016	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
<b>A/ Françaises</b>												
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>B/ Étrangères</b>												
<b>Allemagne</b>												
Concept Bau- Premier GmbH (Munich)	Développen 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 déce mbre 2016	Devise	Capital	Valeur comptable			Dividendes encaissés en 2016	CA HT dernier exercice	Résultat net après	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
		Capitaux propres au 31 décembre 2016 *			du capital détenu au 31 décemb re 2016	Provisions titres au 31 décemb re 2016	impôt dernier exercice					
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)	Développem ent 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	-	-	-
<b>Total Endettement brut</b>	<b>159 282</b>	<b>79 274</b>	<b>238 556</b>	<b>138 096</b>	<b>42 646</b>	<b>180 742</b>

L'endettement non courant est échéancé comme suit :

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2016			
	Non courant	> 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
<b>Total Endettement brut</b>	<b>159 282</b>	<b>124 295</b>	<b>28 792</b>	<b>6 195</b>

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>	31.12.2016			
	Non courant	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%
<b>Total Endettement brut</b>	<b>159 282</b>	<b>79 274</b>	<b>238 556</b>	<b>100,0%</b>

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 auxancements de tous ses futurs programmes immobiliers. Plus généralement, le Groupe ne peut non plus garantir que les conditions de marché seront favorables pour lever les financements de quelque nature qu'ils soient (bancaires, levée de fonds sur les marchés de capitaux) nécessaires à son développement. L'absence de financement générerait 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<sup>ème</sup> 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>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Investissements court terme	6 170	32 244
Equivalents de trésorerie (a)	6 170	32 244
Disponibilités (b)	151 216	92 072
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)</b>	<b>157 386</b>	<b>124 316</b>

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 dégageant 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

#### 6. PRISES DE PARTICIPATIONS OU PRISES DE CONTROLE SIGNIFICATIVES AU COURS DE L'EXERCICE

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

La société Moma a acquis, le 4 mai 2016, 100% des parts de la SCI Résidence Le Fief. Cette acquisition s'est faite pour 4,8m€.

La société CFH a acquis, le 25 juillet 2016, 1% de la SCI Villas de l'Orangerie portant ainsi le pourcentage de contrôle de cette société de 99% en 2015 à 100% en 2016. Cette acquisition s'est faite pour 1,9m€.

#### 7. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT DE LNC SA

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

- Résultat de l'exercice	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.*

## 8. RESULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

## 9. DEPENSES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Une somme de 79 478 euros correspondant à la quote-part des loyers sur voitures particulières a été réintégrée fiscalement au titre de l'article du 39-4 du CGI.

## 10. INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

En application de l'article L441-6-1 du Code de commerce, vous trouverez ci-dessous la décomposition par date d'échéance, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs de la société.

(en k€)	solde au 31/12/2016	non échus	échus			
			dont:	0-1 mois	1-3 mois	>3 mois
Dettes fournisseurs (comptes #401)	1 598,4	1 548,2	50,2	1,2	1,8	47,1

(en k€)	solde au 31/12/2015	non échus	échus			
			dont:	0-1 mois	1-3 mois	>3 mois
Dettes fournisseurs (comptes #401)	1 495,2	1 386,4	108,8	15,2	4,6	89,0

A fin 2016, la Société n'a pas de montant significatif de dettes fournisseurs échues depuis plus de 3 mois.

## 11. DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

### 11.1 Mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice écoulé

#### 11.1.1. Le Directoire a été composé de 4 membres au cours de l'exercice clos le 31/12/2016.

Personne concernée	Fonction	Autres mandats au cours des cinq dernières années
<b>Moïse Mitterrand</b> Nommé le 17 décembre 2010 à effet du 1 <sup>er</sup> janvier 2011, renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012, et nommé Président du Directoire par le Conseil de Surveillance du 24 mai 2013 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 22 mai 2015	Président du Directoire	<i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président-Directeur Général de LNC Investissement (Groupe LNC)</li> <li>• Co-gérant de Concept Bau (Groupe LNC)</li> <li>• Co-gérant de Premier Deutschland GmbH (Groupe LNC)</li> <li>• Directeur Général de Premier Investissement SAS</li> <li>• Gérant de la SC Magellan</li> <li>• Gérant E-dition Sarl</li> <li>• Gérant MM Participations Sarl</li> <li>• Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC)</li> <li>• Gérant de Benjamin Sarl</li> </ul>
<b>Fabrice Desrez</b> Nommé le 20 décembre 2007 à effet du 1 <sup>er</sup> janvier 2008 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 5 novembre 2010 et du 22 mai 2015, Nommé DG le 17 décembre 2010 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012 et du 22 mai 2015	Directeur Général, Membre du Directoire	<i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur Général Délégué de LNC Investissement (Groupe LNC)</li> <li>• Gérant de Apex Sarl (Groupe LNC)</li> <li>• Gérant de SNDB Sarl et Comepar Sarl (Groupe LNC)</li> <li>• Gérant de EPP Chatenay Sarl Le Chatenay Sarl (Groupe LNC)</li> <li>• Gérant de MOMA Sarl (Groupe LNC)</li> <li>• Co-gérant de Domaine de Caudalie Sarl (Groupe LNC)</li> <li>• Gérant de Villeurbanne rue Chirat Sarl (Groupe LNC)</li> </ul>
<b>Ronan Arzel</b> Nommé le 17 décembre 2010 à effet du 1 <sup>er</sup> janvier 2011 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012 et du 22 mai 2015	Membre du Directoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Membre du Conseil de Surveillance de Premier Polska (Groupe LNC)</li> </ul>
<b>Paul-Antoine Lecocq</b> Nommé le 13 janvier 2012 à effet du 1 <sup>er</sup> janvier 2012 et renouvelé par le Conseil de Surveillance du 11 mai 2012 et du 22 mai 2015	Membre du Directoire	<i>Mandats en cours :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Président du Directoire de Premier Polska (Groupe LNC)</li> <li>• Représentant permanent de LNC SA, administrateur de LNCI</li> </ul>

**11.1.2. Le Conseil de Surveillance a été composé de 5 membres jusqu'au 20 mai 2016 puis de 6 membres jusqu'au 31/12/2016\***

<b>Nom, prénom, titre ou fonction</b>	<b>Membre Indépendant</b>	<b>Année de première nomination</b>	<b>Echéance du mandat</b>	<b>Comité d'audit</b>	<b>Comité des rémunérations</b>	<b>Mandats en cours</b>
<b>Olivier MITTERRAND</b> Président	Non	2013	AG comptes 31/12/2018	Membre	Président	- Président de Premier Investissement
<b>Geneviève VAUDELIN MARTIN</b> Vice-Président	Oui	2013	AG comptes 31/12/2018	Président	Membre	- Administrateur de Foncière Atland - Membre du Conseil de Surveillance de la société de gestion SA VOISIN
<b>Marie MITTERRAND MARTIN</b> (représentant permanent de Premier Investissement, Membre)	Non	2013	AG comptes 31/12/2018			- Directrice Générale de CasaDei Productions - Directrice Générale de Premier Investissement - Administratrice de la Fondation YARA Les Nouveaux Constructeurs - Administratrice de l'association GRYK - Administratrice de l'association Espoir Niger - Présidente de l'association YARA LNC
<b>Patrick BERTIN</b> Membre	Oui	2008	AG comptes 31/12/2016			- Gérant de PB Sarl - Gérant de PB Conseil
<b>Saïk PAUGAM</b> Membre	Oui	2016	AG comptes 31/12/2018	Membre		- Administrateur de HMY - Administrateur de Kiloutou - Administrateur de Délices des 7 Vallées
<b>Fabrice PAGET-DOMET</b> Membre	Oui	2016	AG comptes 31/12/2018			- Directeur Général de TERREIS - Président de TERREIS RE - Directeur Général de Valorisation Patrimoine Foncier
<b>Gérard MARGIOCCHI</b> Membre	Oui	2006	AG comptes 31/12/2015	Président		- Administrateur de DTZ Valuation France

(\*) L'assemblée Générale du 20 mai 2016 n'a pas renouvelé Gérard Margiocchi dans ses fonctions de membre de Conseil de Surveillance

**11.2. Rémunération totale et avantages de toute nature versés durant l'exercice à chaque mandataire social**

**11.2.1. Les membres du Conseil de Surveillance**

L'Assemblée Générale du 20 mai 2008 a décidé de fixer le montant global maximum des jetons de présence/honoraires que le Conseil de Surveillance pourra allouer à ses membres à la somme de 200 000 euros jusqu'à nouvelle décision de l'Assemblée se décomposant comme suit :

S'agissant des réunions du Conseil de Surveillance :

- 2 500 € par réunion pour le Président,
- 2 000 € par séance pour les autres membres.

S'agissant des réunions du Comité d'audit et des Rémunérations :

- 2 500 € par réunion pour le Président du Comité
- 2 000 € par réunion pour les autres membres

Les jetons de présence/honoraires visent à rémunérer l'assiduité et la participation des membres du Conseil de Surveillance aux réunions du Conseil et comités (audit et rémunération).

**Ainsi, les sommes suivantes ont été versées aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2016 :**

<b>Olivier Mitterrand</b>	<b>Montants versés au cours de l'année de l'exercice N-2</b>	<b>Montants versés au cours de l'exercice N-1</b>	<b>Montants versés au cours de l'exercice N</b>
Jetons de présence	10 000 euros	12 500 euros	17 500 euros
Comités	11 000 euros	10 500 euros	15 000 euros
Autres rémunérations	138 200 euros	131 400 euros	133 500
<b>Total</b>	<b>159 200</b>	<b>154 400</b>	<b>166 000</b>

<b>Geneviève Vaudellin Martin</b>	<b>Montants versés au cours de l'année de l'exercice N-2</b>	<b>Montants versés au cours de l'exercice N-1</b>	<b>Montants versés au cours de l'exercice N</b>
Jetons de présence	8 000 euros	10 000 euros	14 000 euros
Comités	10 000 euros	10 000 euros	23 500 euros
Autres rémunérations	79 447 euros	48 435 euros	67 673
<b>Total</b>	<b>97 447</b>	<b>68 435</b>	<b>105 173</b>

<b>Marie Mitterrand Martin</b> Représentant permanent de Premier Investissement	<b>Montants versés au cours de l'année de l'exercice N-2</b>	<b>Montants versés au cours de l'exercice N-1</b>	<b>Montants versés au cours de l'exercice N</b>
Jetons de présence	8 000 euros	10 000 euros	14 000 euros
Comités			
Autres rémunérations			
<b>Total</b>	<b>8 000</b>	<b>10 000</b>	<b>14 000</b>

<b>Gérard Margiocchi</b> (jusqu'au 20/05/2016)	<b>Montants versés au cours de l'année de l'exercice N-2</b>	<b>Montants versés au cours de l'exercice N-1</b>	<b>Montants versés au cours de l'exercice N</b>
Jetons de présence	8 000 euros	10 000 euros	2 000 euros
Comités	7 500 euros	10 000 euros	5 000 euros
Autres rémunérations	7 500 euros		
<b>Total</b>	<b>23 000</b>	<b>20 000</b>	<b>7 000</b>

<b>Patrick Bertin</b>	<b>Montants versés au cours de l'année de l'exercice N-2</b>	<b>Montants versés au cours de l'exercice N-1</b>	<b>Montants versés au cours de l'exercice N</b>
Jetons de présence	8 000 euros	10 000 euros	14 000 euros
Comités			
Autres rémunérations			
<b>Total</b>	<b>8 000</b>	<b>10 000</b>	<b>14 000</b>

<b>Saïk Paugam</b>	<b>Montants versés au cours de l'année de l'exercice N-2</b>	<b>Montants versés au cours de l'exercice N-1</b>	<b>Montants versés au cours de l'exercice N</b>
Jetons de présence			10 000 euros
Comités			12 000 euros
Autres rémunérations			
<b>Total</b>			<b>22 000</b>

<b>Fabrice Paget-Domet</b>	<b>Montants versés au cours de l'année de l'exercice N-2</b>	<b>Montants versés au cours de l'exercice N-1</b>	<b>Montants versés au cours de l'exercice N</b>
Jetons de présence			10 000 euros
Comités			8 000 euros
Autres rémunérations			
<b>Total</b>			<b>18 000</b>

En outre, lors de sa réunion du 24 mars 2017, le Conseil de Surveillance a décidé d'attribuer à Olivier Mitterrand, en sa qualité de Président du Conseil, une rémunération annuelle de 129.000 euros (12 mensualités de 10 750 euros).

### 11.2.2. Les membres du Directoire

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social, en euros

<b>Fabrice Desrez</b>	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération brute fixe	286 000	286 000	295 100	295 100	301 600	301 600
Rémunération brute variable annuelle en fonction du Résultat Opérationnel Courant (ROC) France et Groupe LNC	284 174	284 174	288 957	288 957	375 833	375 833
Païement fondé sur des actions	néant	néant	592 094	néant	1 480 235	néant
Jetons de présence	Néant	néant	néant	néant	néant	néant
Avantage en nature : - voiture	4 044	4 044	4 044	4 044	4 044	4 044
<b>Total</b>	<b>574 218</b>	<b>574 218</b>	<b>1 180 195</b>	<b>588 101</b>	<b>2 161 712</b>	<b>681 477</b>

<b>Moïse Mitterrand</b>	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération brute fixe	289 250	289 250	299 000	299 000	305 500	305 500
Rémunération brute variable annuelle en fonction du Résultat Opérationnel Courant (ROC) Groupe LNC	242 665	242 665	297 332	297 332	368 764	368 764
Païement fondé sur des actions	néant	néant	616 152	néant	1 540 380	néant
Jetons de présence	néant	néant	néant	néant	néant	néant
Avantage en nature : - prime d'expatriation calculée sur la base de 300€ par jour pour les déplacements en Europe	6 900	6 900	3 900	3 900	4 800	4 800
<b>Total</b>	<b>538 815</b>	<b>538 815</b>	<b>1 216 384</b>	<b>600 232</b>	<b>2 219 444</b>	<b>679 064</b>

<b>Ronan Arzel</b>	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération brute fixe	201 500	201 500	208 000	208 000	212 500	212 500
Rémunération brute variable annuelle en fonction du Résultat Opérationnel Courant (ROC) France et Groupe LNC, et des résultats développement Ile-de-France	162 144	162 144	223 743	223 743	290 766	290 766
Païement fondé sur des actions	néant	néant	622 702	néant	1 556 755	néant
Jetons de présence	néant	néant	néant	néant	néant	néant
Avantage en nature : - voiture	3 546	3 546	3 495	3 495	2 937	2 937
<b>Total</b>	<b>367 190</b>	<b>367 190</b>	<b>1 069 690</b>	<b>435 238</b>	<b>2 062 958</b>	<b>506 203</b>

<b>Paul-Antoine Lecocq</b>	Exercice 2014		Exercice 2015		Exercice 2016	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunération brute fixe	165 750	165 750	169 000	169 000	172 900	172 900
Rémunération brute variable annuelle en fonction du Résultat Opérationnel Courant (ROC) Groupe LNC	139 547	139 547	164 515	164 515	202 920	202 920
Païement fondé sur des actions	néant	néant	131 000	néant	327 500	néant
Jetons de présence	néant	néant	néant	néant	néant	néant
Avantage en nature : - prime d'expatriation calculée sur la base de 300€ par jour pour les déplacements en Europe	300	300	2 400	2 400	1 200	1 200
<b>Total</b>	<b>305 597</b>	<b>305 597</b>	<b>466 915</b>	<b>355 915</b>	<b>704 520</b>	<b>377 020</b>



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

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

	Contrat de Travail		Régime de retraite supplémentaire	
	Oui	Non	Oui	Non
<b>Dirigeants Mandataires Sociaux</b>				
<b>Moïse Mitterrand</b> Président du Directoire Année nomination : 2013 Echéance mandat : AG comptes 31/12/2017		X		X
<b>Fabrice Desrez</b> Directeur général Année nomination : 2010 Echéance mandat : AG comptes 31/12/2017	X			X
<b>Ronan Arzel</b> Membre du Directoire Année nomination : 2010 Echéance mandat : AG comptes 31/12/2017	X			X
<b>Paul-Antoine Lecocq</b> Membre du Directoire Année nomination : 2010 Echéance mandat : AG comptes 31/12/2017	X			X

Dans le cadre de la convention de management conclue entre LNC SA et Premier Investissement autorisée par le Conseil de Surveillance du 19 septembre 2006, et de la convention d'animation qui l'a remplacée, autorisée par un Conseil de surveillance du 30 décembre 2013, Premier Investissement SAS, présidée par Olivier Mitterrand, est investie, dans un souci de rationalisation de l'organisation des différentes entités économiques du Groupe LNC, d'un certain nombre de missions concernant :

- l'orientation stratégique, la croissance interne et externe et l'organisation du Groupe LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS,
- l'étude et le conseil relatifs à ces missions,
- l'utilisation du savoir-faire et de la notoriété d'Olivier MITTERRAND par la mise à disposition notamment de ses compétences, expériences, et de ses réseaux relationnels en échange de l'obligation pour LNC S.A et ses filiales de se soumettre à la politique de groupe exclusivement définie par PI et mise en œuvre sous son impulsion,
- l'audit interne du Groupe LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, et la direction du contrôle de gestion,
- la Communication du Groupe.

Cette convention comme la précédente convention de management prévoit la refacturation de 90 % des traitements et salaires, charges sociales patronales incluses, alloués par Premier Investissement à son Président et aux cadres de Premier Investissement affectés aux missions confiées, ces 90 % étant majorés d'une marge de 10 % HT.

Pour l'exercice 2016, la refacturation s'est élevée à 495 914 euros HT, comprenant la refacturation concernant Olivier Mitterrand, d'une somme de 183 672 euros HT calculée selon les modalités indiquées ci-dessus. Etant noté qu'Olivier Mitterrand a perçu, au titre de l'exercice 2016, 129 000 euros bruts de rémunération fixe (126 000 euros en 2015), 4 500 euros bruts d'indemnités d'expatriation (5 400 euros pour 2015), et qu'il n'a reçu aucune rémunération variable en 2015 et 2016.

Il est précisé qu'aucune autre indemnité n'est ou ne sera due à Olivier Mitterrand par une société quelconque du Groupe, directement ou indirectement, et à quelque titre que ce soit, notamment en cas de changement du contrôle actuel de LNC.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2016, Premier Investissement SAS, l'actionnaire de référence de LNC, de concert avec Premier Associés SAS, Magellan SC et les membres de la famille d'Olivier Mitterrand, a lancé une offre publique d'achat simplifiée sur les actions non détenues de la Société au prix de 35€. Cette OPAS a permis à Premier Investissement d'acquérir 1.450.765 actions LNC, soit 9% du capital.

\*SC Magellan (société contrôlée et détenue par Moïse Mitterrand) a acquis directement 67 406 actions LNC au cours de l'exercice.

A la connaissance de la société, à l'exception de Patrick Bertin qui a apporté ses titres LNC à l'OPAS (sauf 15 actions), les membres du Conseil de Surveillance n'ont pas effectué d'opérations sur titre au cours de l'exercice 2015.

france.org/inetbdlf/sch\_cpy.aspx?slttpeindex=0&btfind=les+nouveaux+constructeurs&idbtfind=4061&varvalidform=on&action=view&sltday1=&sltmmonth1=&sltyear1=&sltday2=&sltmmonth2=&sltyear2=&btnvalid.x=21&btnvalid.y=7&view=dec

## 12.1. Actionnaires de la Société

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

26

- (1) *Premier Investissement est une SAS détenue à 99,99 % par Olivier Mitterrand et ses enfants dont il est Président et dont il contrôle personnellement 33,14 % du capital, ses 6 enfants détenant ensemble 66,85 % du capital.*
- (2) *La mention « Autres dirigeants » désigne les membres du Directoire et du Conseil de surveillance (autre que les actions détenues directement ou indirectement par Moïse Mitterrand et Olivier Mitterrand) et comprend les actions acquises dans le cadre de l'ORS.*
- (4) *Nombre total de droits de vote exerçables en Assemblée.*
- (5) *Société détenue et contrôlée à 99,99% par Moïse Mitterrand*

#### **12.1.2. Pactes d'actionnaires**

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

Il est précisé qu'il existe une présomption d'action de concert au sens de l'article L. 233-10 du Code de commerce entre

Premier Associés, Premier Investissement, SC Magellan et les membres de la famille d'Olivier Mitterrand. Une déclaration de franchissement en hausse du seuil légal de 95% de détention des droits de vote de la Société a été déposée auprès de l'AMF le 21 novembre 2016.

### **12.2. Déclaration relative aux droits de vote des principaux actionnaires**

#### **12.2.1 Droit de vote double**

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

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

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

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

#### **12.2.2. Franchissements de seuils statutaires**

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

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

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

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

#### **12.2.3. Plafonnement des droits de vote**

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

### **12.3. Contrôle de la Société**

La détention du capital et des droits de vote de la Société est exposée au point 12.1.1 ci-dessus. Au 31 décembre 2016, la Société est donc contrôlée à hauteur de 93,48 % du capital et 95,27 % des droits de vote par la famille d'Olivier Mitterrand :

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

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

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

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

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

Aucun contrat de liquidité n'était en vigueur au cours de l'exercice 2016. Pour mémoire, le précédent contrat de liquidité a été résilié à compter du 16 décembre 2014.

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

Aucune autorisation d'augmentation de capital n'a été utilisée au cours des exercices 2015 et 2016.

### **15. DISPOSITIONS STATUTAIRES ET EXTRA-STATUTAIRES SUSCEPTIBLES D' AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D' OFFRE PUBLIQUE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE**

#### **15.1. Structure et répartition du capital (cf. point 12.1 ci-dessus)**

#### **15.2. Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et pactes d'actionnaires**

Il n'existe aucune clause statutaire limitative de l'exercice du droit de vote attaché aux actions ou d'interdiction temporaire de cession des actions nominatives hormis les engagements de conservation pris, d'une part, au moment de l'introduction en bourse, et, d'autre part, au moment de l'attribution des actions gratuites et des actions de performance dont ont bénéficié les salariés du groupe le 6 avril 2011, et exposés ci-après. A la connaissance de la société, il n'existe pas de conventions contenant des clauses portant sur au moins 0,5% des actions ou des droits de vote et prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition.

Il n'existe pas d'accords conclus par la société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la société.

Dans le cadre de l'application des dispositions de la loi Dutreil, les associés de la société PREMIER INVESTISSEMENT ont été amenés à conclure entre eux plusieurs pactes d'associés. A ce jour, sont en cours de validité 3 pactes conclus au visa de l'article 787 B du code général des impôts et deux pactes conclus au visa de l'article 885 I - bis de ce même code, pactes répertoriés dans le tableau ci-dessous :

29

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
20/05/2011	27/06/2011	Olivier Mitterrand Louis-David Mitterrand Marie Mitterrand Guillaume Nadd Mitterrand Antigone Mitterrand Moise Mitterrand Maël Mitterrand <b>total</b>	100 5 137 5 137 5 137 5 137 5 137 5 137 <b>30 922</b>	D S S S S S S	<b>Concerne PI 787 B</b> 2 ans fermes sans reconduction tient compte de la donation n°2 de janvier 2011  Ce pacte a pris fin le 26 juin 2013, mais se prolonge par 4 années d'engagements individuels des associés.
20/05/2011	27/06/2011	Olivier Mitterrand Olivier Mitterrand Louis-David Mitterrand  Marie Mitterrand Guillaume Nadd Mitterrand Antigone Mitterrand Moise Mitterrand Maël Mitterrand <b>total</b>	100 35 3 841  3 841 3 841 3 841 3 841 3 841 3 841 <b>23 181</b>	S D S  S S S S S S	<b>Concerne PI 885 I - bis</b> <b>tient compte de la donation n°2 janvier 2011</b>  Ce pacte a pris fin le 26 juin 2013, mais se prolonge par 4 années d'engagements individuels des associés.
16/12/2011	19/12/2011	Olivier Mitterrand Louis-David Mitterrand Marie Mitterrand Guillaume Nadd Mitterrand Antigone Mitterrand Moise Mitterrand Maël Mitterrand SC VINYASA SC MAGELLAN SC HOLDING MJM SC SAPIENTA SC APO SC 5 A <b>total</b>	100 3 840 3 840 3 840 3 840 3 840 3 840 1 1 1 1 1 1 <b>23 146</b>	D S S S S S S S S S S S S	<b>Concerne PI 885 I - bis</b> <b>(préalable à l'apport des titres aux holdings enfants du 15/05/2012)</b>  2 ans à compter du 19 décembre 2011 soit jusqu'au 18 décembre 2013 puis 4 ans engagement individuel
16/05/2014	20/05/2014	Olivier Mitterrand SC MAGELLAN SC ERA NUEVA  <b>total</b>	100 400 15.179  <b>15.679</b>	D S  S	Concerne ERA NUEVA / PI 787 B en cas de transmission par décès des parts d'OM dans  ERA NUEVA (Sté interposée dans PI qui est une holding animatrice) (deux ans puis si OM vivant reconduit tacitement mois par mois jusqu'au décès d'OM) Devenu caduc par suite de la vente par ERA NUEVA de 3.114 actions le 09 mai 2016

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
16/06/2016	01/07/2016	Olivier Mitterrand SC ERA NUEAVA SC MAGELLAN SC MAGELLAN SC SAPIENTA SC SAPIENTA SC APO SC APO SC 5A SC 5A SC HOLDING MJM SC HOLDING MJM <b>Total</b>	100 12.065 5.724 1.296 2.923 1.296 2.345 1.296 2.345 1.296 4.650 1.296 <b>36.632</b>	D (PP) S (PP) S (PP) S (NP) S (PP) S (NP) S (PP) S (NP) S (PP) S (NP) S (PP) S (NP)	Concerne les titres PI détenus par le biais des holdings personnelles. 787 B CGI engagement de conservation sur 2 ans à compter de la date d'enregistrement 01/07/2016 puis prorogation tacite de mois par mois jusqu'à survenance d'un décès
28/09/2016	24/10/2016	Olivier Mitterrand Louis-David Mitterrand Marie Mitterrand Guillaume Nadd Mitterrand Antigone Mitterrand  SC ERA NUEVA SC MAGELLAN SC HOLDING MJM SC SAPIENTA SC APO SC 5 A <b>Total</b>	100 4.360 1.535 1.535 1.535  12.065 5.724 4.650 2.923 2.345 2.345 <b>39.117</b>	D (PP) S (PP) S (PP) S (PP) S (PP) S (PP)  S (PP) S (PP) S (PP) S (PP) S (PP)	Concerne PI 885 I - bis ISF après augmentation des participations des holdings enfant après acquisition de 31114 titres à ERA NUEVA le 09/05/2016 et dividende en actions le 20/05/2016 engagement collectif de conservation pendant 2 ans à compter de la date d'enregistrement
08/11/2016	02/12/2016	Olivier Mitterrand SC ERA NUEVA SC MAGELLAN SC MAGELLAN SC SAPIENTA SC SAPIENTA SC APO SC APO SC 5A SC 5A SC HOLDING MJM SC HOLDING MJM <b>Total</b>	100 12.065 7.184 1.296 2.983 1.296 2.345 1.296 2.345 1.296 4.710 1.296 <b>38.212</b>	D (PP) S (PP) S (PP) S (NP) S (PP) S (NP) S (PP) S (NP) S (PP) S (NP) S (PP) S (NP)	Concerne les titres PI détenus par le biais des holdings personnelles. 787 B CGI engagement de conservation sur 2 ans à compter de la date d'enregistrement 02/12/2016 puis prorogation tacite de mois par mois jusqu'à survenance d'un décès
08/11/2016	05/12/2016	Olivier Mitterrand Louis-David Mitterrand Marie Mitterrand Guillaume Nadd Mitterrand  Antigone Mitterrand SC ERA NUEVA SC MAGELLAN SC HOLDING MJM SC SAPIENTA SC APO SC 5 A <b>Total</b>	100 4.360 1.535 1.535  1.535 12.065 7.184 4.710 2.983 2.345 2.345 <b>40.697</b>	D (PP) S (PP) S (PP) S (PP)  S (PP) S (PP) S (PP) S (PP) S (PP) S (PP) S (PP)	Concerne PI 885 I - bis ISF après augmentation des participations des holdings enfant après augmentation capital du 31/10/2016 de PI (1580 titres) engagement collectif de conservation pendant 2 ans

- (1) Date du pacte
- (2) Date d'enregistrement du pacte
- (3) Associés concernés
- (4) Engagement de conservation portant sur
- (5) Catégorie d'actions
- (6) Observations

Il n'existe aucun autre pacte d'actionnaires portant sur les titres de la Société.

### **15.3. Règles relatives à la nomination et au remplacement des membres du Directoire ainsi qu'à la modification des statuts**

Les règles relatives à la nomination et à la révocation des membres du Directoire sont prévues par les articles 11, 12 et 13 des statuts de LNC SA.

La Société est dirigée par un Directoire qui exerce ses fonctions sous le contrôle du Conseil de surveillance.

Le Directoire est composé de deux (2) membres au moins et de cinq (5) membres au plus, nommés par le Conseil de surveillance ; ce nombre peut être porté à sept, si les actions de la Société viennent à être admises aux négociations sur un marché réglementé.

Si un siège est vacant, le Conseil de surveillance doit dans les deux mois de cette vacance, soit modifier le nombre de sièges qu'il avait antérieurement fixé, soit pourvoir à la vacance.

Si le capital est inférieur à 150 000 euros, une seule personne peut être désignée par le Conseil de surveillance pour exercer les fonctions dévolues au Directoire avec le titre de Directeur général unique.

Toutes les dispositions des présents statuts visant le Directoire s'appliquent au Directeur général unique à l'exclusion de celles qui postulent la collégialité du Directoire.

Les membres du Directoire sont obligatoirement des personnes physiques qui peuvent être choisies en dehors des actionnaires.

Ils sont nommés pour une durée de trois (3) ans expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé.

Ils sont toujours rééligibles.

Nul ne peut être nommé membre du Directoire s'il est âgé de soixante-dix (70) ans révolus. Le membre du Directoire en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion du Conseil de surveillance.

Tout membre du Directoire peut être révoqué par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de surveillance.

Au cas où l'intéressé aurait conclu avec la Société un contrat de travail, la révocation de ses fonctions de membre du Directoire n'a pas pour effet de résilier ce contrat.

Le règlement intérieur du Directoire ne contient aucune disposition particulière concernant la nomination et révocation des membres du Directoire.

Les règles concernant la modification des statuts sont celles qui sont habituellement fixées par la loi et la réglementation en vigueur.



#### 15.4. Pouvoirs au Directoire en matière d'émission ou de rachat d'actions

Tableau des délégations de compétences et autorisations d'augmentation de capital en cours de validité :

Date d'Autorisation	Montant	Droit préférentiel de souscription	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
20 mai 2016 Assemblée générale mixte (résolution n°17)	5 millions d'euros		Néant	Incorporation de bénéfices, réserves et primes	25 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2015
20 mai 2016 Assemblée générale mixte (résolution n°13)	15 millions d'euros	Maintien	Néant	Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	25 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2015
20 mai 2016 Assemblée générale mixte (résolution n°14)	15 millions d'euros	Suppression	Néant	Emission d'actions nouvelles et autres valeurs mobilières	25 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2015
20 mai 2016 Assemblée générale mixte (résolution n°16)	15 % de l'émission initiale	Maintien ou suppression	Néant	Extension	25 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2015
20 mai 2016 Assemblée générale mixte (résolution n°18)	1,5 million d'euros	Suppression au profit des salariés	Néant	Réservée aux salariés adhérents au PEE	25 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2015
20 mai 2016 Assemblée générale mixte (résolution n°19)	400 000 actions	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	Néant	Options de souscription ou d'achat d'actions	25 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2015
20 mai 2016 Assemblée générale mixte (résolution n°20)	10 % du capital	Suppression au profit des salariés et mandataires sociaux	Néant	Attribution gratuite d'actions	25 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2015
20 mai 2016 Assemblée générale mixte (résolution n°15)	20 % du capital	Suppression	Néant	Placement privé visé à l'article L411-2-II du code monétaire et financier.	25 mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant statué sur les comptes clos au 31/12/2015

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

Date d'Autorisation	Montant	Utilisation	Nature	Expiration de l'autorisation
20 mai 2016 Assemblée générale mixte (résolution n°11)	10 % du capital et 35 millions d'euros	Néant	Autorisation à l'effet de permettre à la société d'opérer sur ses propres actions	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2016 et au plus tard le 20 novembre 2017
20 mai 2016 Assemblée générale mixte (résolution n°12)	10 % du capital	Néant	Autorisation à l'effet de réduire le capital social par annulation d'actions	Assemblée générale qui statuera sur les comptes clos le 31/12/2016 et au plus tard le 20 novembre 2017

## **16. INFORMATIONS SUR LA MANIERE DONT LA SOCIETE PREND EN COMPTE LES CONSEQUENCES SOCIALES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES DE SON ACTIVITE**

Les Nouveaux Constructeurs intègre le développement durable dans sa stratégie et ses opérations, à plusieurs niveaux :

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

En 2016, Les Nouveaux Constructeurs a des activités en France, en Allemagne et en Espagne. Les Nouveaux Constructeurs se conforme à l'ensemble des réglementations sociales et environnementales applicables dans ces trois pays.

En France, en Espagne et en Allemagne dans sa filiale Concept Bau, Les Nouveaux Constructeurs exerce une activité de promotion immobilière, qui est un métier de services dans lequel la construction des ouvrages est sous-traitée.

En France, Les Nouveaux Constructeurs,

- . exerce également une activité en immobilier d'entreprise avec des opérations aux derniers standards environnementaux, immeubles Effinergie+ (RT 2012 – 40%),
- . investit, depuis 2015, dans un parc immobilier de commerces en Ile de France et en province à travers sa filiale Main Street
- . développe, avec des partenaires, des centres de co-working, à travers la société Kwerk.

A l'étranger, La filiale allemande ZAPF exerce une activité industrielle de préfabrication de garages en béton. La stratégie actuelle du groupe Les Nouveaux Constructeurs est de se concentrer sur son cœur de métier qui est la promotion immobilière. Dans ce cadre, ZAPF, qui résulte d'une diversification historique, fait figure de filiale atypique et non-stratégique. En 2016, ZAPF a fermé l'activité construction de maisons, ainsi que celle de préfabrication d'éléments de construction, de sorte qu'elle n'exerce plus que l'activité Garages. A terme, dans le but d'optimiser l'allocation de son capital, Les Nouveaux Constructeurs souhaiterait également céder cette dernière activité à un investisseur financier ou industriel. Pour ces raisons, Les Nouveaux Constructeurs n'estime pas opportun de suivre l'ensemble des indicateurs RSE de cette filiale de manière homogène, et avec le même degré de précision, que pour le reste de ses filiales opérationnelles de promotion immobilière. Peu d'indicateurs RSE inhérents à ZAPF sont présentés dans le présent rapport et ne le seront pas d'avantage dans le futur.

### **16.1. ASPECTS SOCIAUX**

La politique sociale et de gestion des ressources humaines est au cœur des priorités de LNC. Elle est redéfinie annuellement par la Direction des Ressources Humaines, puis est validée par le Directoire et fait l'objet d'une communication auprès des salariés, en France et dans les filiales étrangères. La Direction des Ressources Humaines est responsable de l'animation de cette stratégie et de sa mise en œuvre. Elle s'appuie sur des relais locaux dans les filiales.

Cette politique se décline en 3 axes principaux :

- recrutement de collaborateurs de haut niveau, en adéquation avec les besoins de l'entreprise
- motivation et engagement des collaborateurs :
  - responsabilisation,
  - définition et partage des objectifs,
- développement et pérennisation du savoir-faire :
  - priorité à la promotion interne,
  - évaluation et progression des collaborateurs,
  - formation interne et échanges de savoir-faire entre les équipes ;

### 16.1.1 Emploi

#### Effectif total par pays

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs au 31 décembre 2016 et 2015, salariés en CDI ou CDD présents au 31/12/16 hors stagiaires et formations en alternance (contrats de professionnalisation et contrats d'apprentissage) :

Implantations	2015	2016
France	224	247
Espagne	31	34
Allemagne	696	554
- dont Concept Bau	27	26
- dont ZAPF	669	528
Pologne	1	1
<b>TOTAL</b>	<b>952</b>	<b>836</b>

En France, 58% des salariés exercent leur activité en Ile-de-France et 42% en province. La part de l'Ile-de-France, plus élevée, s'explique par la présence du siège social où les fonctions supports sont centralisées et par le dynamisme du marché francilien.

La diminution importante de l'effectif de ZAPF s'explique par la fermeture de l'activité Construction de maisons intervenue en 2016.

#### Décomposition des effectifs par types de contrats

	CDI*	CDD*	Totaux
France	245	2	247
Espagne	30	4	34
Concept Bau	23	3	26
Zapf	523	5	528
Pologne	1		1
<b>Total</b>	<b>822</b>	<b>14</b>	<b>836</b>

\* voir définitions dans la note méthodologique

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

#### Ancienneté moyenne

L'ancienneté moyenne au 31 décembre 2016 est de 7ans pour la Société en France, 9 ans pour Premier España (Espagne), 6 ans pour Concept Bau (Allemagne) et 16 ans pour ZAPF.

### Analyse de l'effectif hommes-femmes par implantations

	<b>Effectif total</b>	<b>Dont hommes</b>	<b>Dont femmes</b>
France	247	130	117
Espagne	34	20	14
Pologne	1	1	0
Allemagne- Concept Bau	26	16	10
Allemagne - ZAPF	528	456*	72
<b>Total</b>	<b>836</b>	<b>623</b>	<b>213</b>

\* la prépondérance des hommes s'explique par l'activité industrielle de ZAPF.

### Répartition de l'effectif par tranches d'âge

	<b>moins de 20 ans</b>	<b>de 20 à 35 ans</b>	<b>de 36 à 50 ans</b>	<b>51 ans et plus</b>
France	0	97	104	46
Espagne	0	2	27	5
Pologne	0	0	1	0
Allemagne- Concept Bau	0	9	7	10
Allemagne- ZAPF	10	106	192	220
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>214</b>	<b>331</b>	<b>281</b>

### Evolution des effectifs : entrées / sorties

L'évolution des effectifs du Groupe entre les exercices 2015 et 2016 est résumée dans le tableau suivant :

<b>Sites</b>	<b>Effectifs au 31 décembre 2015</b>	<b>Entrées</b>	<b>Sorties</b>	<b>Effectifs au 31 décembre 2016</b>	<b>Variation nette 2016/2015</b>
France	224	+ 66	-43	247	+ 10,3 %
International	728	+ 33	-172	589	- 19 %
<i>Dont ZAPF</i>	669	+ 27	- 168	528	- 21 %
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>952</b>	<b>+ 99</b>	<b>- 215</b>	<b>836</b>	<b>- 12 %</b>

En France, l'effectif intérimaire en « équivalent temps plein » a été de 1,9 (contre 2,7 équivalents temps plein en 2015).

La Société a recours à l'intérim principalement pour assurer des permanences dans les bureaux de vente afin de remplacer les négociateurs immobiliers absents.

Le Groupe a accueilli en France 15 stagiaires.

La Société en France a accueilli 13 nouveaux collaborateurs en formation en alternance (contrats de professionnalisation ou d'apprentissage), portant leur nombre total au 31 décembre 2016 à 13.

### Nombre de départs par types

	France	Espagne	Concept Bau	ZAPF
Fin de CDD	7	0	0	21
Démissions	16	0	2	18
Licenciements et départs négociés	14	1	0	125
Retraite	1	0	1	4
Autres	5 <sup>(1)</sup>	0	0	0
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>168</b>

(1) Fin de période d'essai

Pour la France, les départs indiqués dans la rubrique « Licenciements et départs négociés » ci-dessus correspondent à des licenciements pour cause réelle et sérieuse ou à des ruptures conventionnelles. En 2016, la Société en France a procédé à deux licenciements pour motif économique.

Comme indiqué en début de chapitre, les activités Construction de maison et préfabrication d'éléments de construction de ZAPF, qui étaient structurellement déficitaires, ont été fermées en 2016. Le reste des segments d'activité de ZAPF a été restructuré afin de renouer avec la rentabilité. Cette lourde restructuration s'est traduite en 2016 par la suppression de 168 postes, pour ramener l'effectif global aux alentours de 530 personnes en fin d'année.

### Rémunérations et leur évolution

Le salaire annuel moyen consolidé LNC France en 2016, y compris la rémunération des membres du Directoire, s'est élevé à 157 457 euros, à 144 412 euros pour le Groupe hors ZAPF et à 72 163 euros avec ZAPF.

Ces montants sont calculés en intégrant les charges sociales patronales. Pour mémoire, en 2015, il s'est élevé à 142 137 euros pour LNC France, à 131 490 euros pour le Groupe hors ZAPF et à 54 500 euros en intégrant ZAPF.

Outre les aspects salariaux ci-dessus, la Société accorde une grande importance aux dispositifs d'intéressement de ses salariés aux résultats de l'entreprise ainsi qu'à la constitution d'une épargne salariale.

**A) Intéressement :** la Société a mis en place en France depuis 2001 un accord d'intéressement légal au profit de ses salariés, renouvelé en 2016 pour une nouvelle période de 3 ans. La répartition de cet intéressement est effectuée de manière égalitaire et en fonction du temps de travail effectivement réalisé au cours de l'année concernée. Le plafond global de l'intéressement représente 10 % du montant brut de la masse salariale des bénéficiaires et 5 000 € par collaborateur.

En Espagne, Premier España a mis en place un « plan de pago » en 2014, remplaçant l'ancien « plan de pensiones », destiné à distribuer une partie des bénéfices aux salariés de la filiale. Cet intéressement est calculé sur la base du résultat opérationnel courant de la filiale, et distribué aux collaborateurs selon leur contribution.

**B) Epargne salariale :** un plan d'épargne entreprise (le « PEE ») a été conclu le 20 mars 2003. Le PEE a pour objet de permettre aux salariés de LNC de participer, à la constitution d'un portefeuille collectif de valeurs mobilières et de bénéficier ainsi des avantages fiscaux attachés à cette forme d'épargne. Le PEE est actuellement alimenté par le versement de l'intéressement perçu par les collaborateurs. LNC supporte les frais de tenue de compte et n'abonde pas aux versements des salariés.

Un Plan d'Épargne Groupe (le « PEG ») a été conclu à l'occasion de l'introduction en bourse de la Société. Ont souscrit les filiales étrangères suivantes : Premier España et Concept Bau. Il a été alimenté par les actions acquises dans le cadre de l'Offre Réservée aux Salariés en novembre 2006.

Le PEE est géré par le Crédit Agricole Épargne Salariale et le PEG par la Société Générale depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008. Il n'existe pas d'autre dispositif d'épargne salariale au sein des filiales Concept Bau et ZAPF.

### **16.1.2 Organisation du travail**

#### Organisation du temps de travail

Un accord relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail a été conclu pour l'activité France en août 2000.

Il a été convenu avec les représentants du personnel que, pour la majorité du personnel, la durée hebdomadaire décomptée en moyenne serait ramenée de 39 à 38 heures (la force de vente est à 35 heures hebdomadaires).

Par ailleurs, l'effectif à temps partiel au sein de la Société en France comprend 9 salariés au 31 décembre 2016, soit 3,6% de l'effectif total. Cette activité à temps partiel est motivée, pour tous les salariés concernés, par le souci de concilier vie familiale et vie professionnelle.

En Espagne, aucun salarié ne travaille à temps partiel en 2016.

Au sein de Concept Bau (Allemagne), 3 collaborateurs exercent son activité à temps partiel soit 11,5% de l'effectif total. Enfin, on compte 35 salariés à temps partiel chez ZAPF (environ 7 % de l'effectif).

D'une manière générale, que cela soit en France ou à l'étranger, l'activité à temps partiel reste très marginale et l'activité professionnelle à temps plein reste la norme.

Enfin, les ouvriers des usines de ZAPF travaillent en 1, 2 ou 3x8 en fonction du carnet de commandes.

### Absentéisme

Le taux d'absentéisme de la société en France s'est élevé en 2016 à 1,5 %, en baisse par rapport au taux enregistré en 2015 de 2 %.

Il est également peu élevé dans nos filiales à l'étranger : 1,7% en Espagne et 3,2% en Allemagne pour Concept Bau. En ce qui concerne ZAPF, le taux moyen d'absentéisme est de 6,8% se décomposant en : 9,4 % pour les cols bleus et 3,5% pour les cols blancs.

### **16.1.3 Relations sociales : représentation du personnel et représentation syndicale**

La Société est régie en France par la convention collective nationale de la promotion-construction en date du 18 mai 1988. En Allemagne, les salariés de Concept Bau et de ZAPF dépendent des accords conclus avec l'IG Bau.

La Société a renouvelé en avril 2014 ses instances représentatives du personnel pour une nouvelle durée de 4 ans. Du fait d'un effectif supérieur à 200 salariés, la délégation unique n'a pas été renouvelée. Ainsi, il a été procédé à l'élection des membres du Comité d'Entreprise (10 membres) et aux délégués du personnel au sein de chaque établissement ayant plus de 10 salariés. Il existe donc des délégués du personnel au sein des établissements de Boulogne Billancourt (1), Marseille (1) et Biot (1). Il y a eu carence au sein des établissements de Lyon et Toulouse. Aucun syndicat n'est représenté et il n'y a pas non plus de délégué syndical.

Lors de la mise en place de l'instance, au-delà des obligations légales concernant la représentation équilibrée des hommes et des femmes sur les listes des candidatures, il a été particulièrement veillé à la meilleure représentation du personnel aussi bien au plan géographique qu'au plan des différents métiers.

Concernant les filiales étrangères, aucune institution représentative n'a été mise en place, excepté au sein de société ZAPF GmbH. Des « work councils » ont été renouvelés en avril 2014 sur les quatre implantations de la société pour un total de 24 membres. Sur ces 24 membres, 7 siègent au « Gesamtbetriebsrat » Cette institution est assimilable à la notion de délégué du personnel telle qu'envisagée en droit français. Il n'y a pas d'instance syndicale au sein de ZAPF.

En Espagne, les représentants du personnel doivent être mis en place dans les entreprises de plus de 50 salariés.

### **16.1.4 Santé et sécurité**

La société se conforme aux obligations réglementaires en la matière. En particulier, un Coordinateur Sécurité et Protection des Salariés (CSPS) est obligatoirement sur tous ses chantiers en France.

En France, seul le siège sis au 50, Route de la Reine à Boulogne-Billancourt comprend plus de 50 salariés. Un Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de Travail a donc été mis en place. Cette instance renouvelée en juin 2016 pour 2 années comprend 3 représentants et se réunit trimestriellement en présence du médecin du travail. Comme le prévoit la loi, les membres du CHSCT ont suivi une formation leur permettant d'assumer leur mandat.

Cette instance n'existe pas dans la filiale espagnole ni au sein de Concept Bau. ZAPF se conforme aux obligations légales dans ce domaine.

Il n'y a pas eu d'accident du travail ni de maladie professionnelle au sein de l'activité en France. Aucun accident du travail ou maladie professionnelle n'a été déploré non plus au sein de la filiale espagnole.

La société ZAPF a enregistré 71 accidents du travail en 2016. Sur les 71 accidents, 4 seulement concernent les « cols blancs ». Ce sont surtout les « cols bleus » qui enregistrent le plus d'accidents 67. Aucun accident mortel n'est à déplorer en 2016.

37 accidents ont donné lieu à des arrêts de travail d'une durée inférieure à 3 jours, 34 à des arrêts de travail d'une durée supérieure à 3 jours.

Conformément aux dispositions légales locales, ZAPF emploie une personne à temps plein en charge de la sécurité. Ses missions principales sont les suivantes :

- ✱ procéder à des contrôles réguliers dans les usines et sur les chantiers,
- ✱ organiser des séminaires d'information et de formation réguliers en groupes de travail avec les ouvriers et les chefs d'équipe

- informer immédiatement le Geschäftsführer de ZAPF de tout accident/incident survenu ; réunion d'un groupe de travail le lundi matin à l'usine de Weidenberg (la plus grande) à laquelle participe le Geschäftsführer,
- tirer les enseignements afin d'émettre de nouvelles directives simples à comprendre (croquis de situation, etc...) et les expliquer aux personnes concernées

### 16.1.5 Formation

	France	Espagne	Concept Bau	ZAPF
Nombre de salariés formés	159	34	26	Non disponible
dont hommes	84	20	16	
dont femmes	75	14	10	
Nombre d'heures de formation	2.186	1.065	214	Non disponible
Coûts de formation	160.987€	15.670€	15.714€	212.529€

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

Thèmes formation	France	Espagne	Concept Bau	ZAPF
Commercial	56%	29%	54%	Non disponibles
Développement	4%	14%	0%	
Technique	21%	38%	31%	
Fonctions supports	11%	19%	54%	
Autres	8%			

Le plan de formation de la Société est alimenté par les axes stratégiques décidés par la Direction et par les entretiens annuels d'évaluation, réalisés pour l'ensemble des collaborateurs. Les filiales étrangères de la Société suivent également les axes stratégiques mentionnés ci-dessus. La formation en interne a été particulièrement privilégiée.

En parallèle de la formation classique, la Société a mis en place depuis de nombreuses années une politique de transfert de savoir-faire, s'appuyant sur des réunions régulières transversales par métier (commercial, technique, administratif et comptable, direction), et ce au niveau de la France et des filiales étrangères. Cette pratique contribue de manière importante à la fertilisation croisée des compétences, méthodes et outils entre implantations.

La Société favorise l'apprentissage et l'accès à l'emploi des jeunes diplômés ( 13 jeunes en formation en alternance au sein des équipes françaises en 2016 tout au long de l'année). Elle s'applique également à respecter le principe de non-discrimination sous toutes ses formes et dans toutes les étapes de la gestion des ressources humaines.

ZAPF a accueilli en moyenne, en 2016, 31 apprentis en formation pour une durée de 2 à 3 ans. Contrairement à la société en France, les filiales étrangères accueillent peu de stagiaires.

### 16.1.6 Egalité de traitement

#### Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes

En France, un plan d'actions portant sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes a été mis en place en fin d'année 2011 avec la définition de deux objectifs : la promotion en interne et la formation. Une étude préalable d'égalité de traitement en matière salariale avait été réalisée et aucune discrimination ne pouvant être expliquée par des critères objectifs n'avait été relevée.

Chez ZAPF, la mixité hommes/femmes est prise en considération lors des recrutements et des renouvellements des postes d'apprentis.

Ainsi, dans un environnement professionnel majoritairement masculin, ZAPF a assuré la formation de jeunes femmes apprenties au métier de « Betonfertigteiltbauer » (spécialiste dans la fabrication de pièces en béton) qui, une fois diplômées, ont été embauchées dans l'unité production de garage de la société.

## Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

La société se conforme aux obligations légales en la matière que cela soit en France ou dans ses filiales à l'étranger. La société en France ne compte qu'un seul salarié en situation de handicap reconnu. C'est également le cas de Concept Bau. ZAPF compte 24 personnes handicapées soit 4,5% de son effectif total.

## Politique de lutte contre les discriminations

Aucune discrimination n'est pratiquée à l'embauche, dans la détermination des salaires ou dans les promotions des collaborateurs, que cela soit en France ou dans nos filiales à l'étranger.

### **16.1.7 Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT**

La société et ses filiales n'opèrent que dans 3 pays d'Europe occidentale; à ce titre la présente rubrique n'est pas renseignée.

## **16.2. ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX**

### **16.2.1 Politique générale en matière environnementale**

Conscient des effets liés au changement climatique et ses impacts financiers y afférents, l'entreprise s'inscrit dans une démarche offrant des réponses. La Société intègre dès la conception de ses opérations les risques naturels et climatiques conformément à la réglementation en vigueur (plan de prévention des risques, loi sur l'eau, réglementation parasismiques ...). L'ensemble des certifications environnementales, dont l'une au moins est toujours respectée sur chaque programme de la Société, permettent toutes de réduire l'émission de CO2 et autres gaz à effet de serre, via une meilleure isolation permettant une moindre consommation énergétique.

## Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales

Au cœur des problématiques internationales, la question environnementale – parce qu'elle engage l'avenir de la planète et des générations futures – suscite un intérêt grandissant auprès des citoyens. Les attentes et les préoccupations des sociétés civiles imposent aujourd'hui aux professionnels de l'immobilier de repenser à la fois leur conception de l'habitat et leur politique énergétique, en prenant en compte l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables.

Ainsi, en sa qualité de promoteur, soucieux de construire des espaces de vie adaptés à ces exigences nouvelles et de mieux répondre aux attentes du marché (évolution de la cellule familiale dans le temps, intensification de l'engagement des locataires finaux des immeubles tertiaires par exemple), Les Nouveaux Constructeurs a décidé depuis quelques années d'inscrire son activité dans le cadre de la qualité environnementale et de développer, auprès d'architectes, d'entreprises et de collectivités territoriales, des programmes environnementaux.

À la volonté de construire des bâtiments de qualité et de répondre aux attentes de ses clients qui investissent dans l'acquisition d'un bien durable, coûteux et fondamental pour la famille, s'agissant de logements, ou de leurs locataires, s'agissant d'immeubles tertiaires, s'ajoute désormais la préoccupation de répondre aux enjeux essentiels liés à la préservation de l'environnement, à la santé et au confort des résidents.

Ainsi, dans le périmètre France, la Division Qualité assure des missions de développement durable, le partage et la diffusion des bonnes pratiques notamment auprès des directions techniques de Production, IDF et régionales et . Elle pilote et coordonne des actions sur des thématiques transverses, garantit le bon fonctionnement de nos procédures, suit l'avancement de l'obtention des différents labels énergétiques et environnementaux.

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

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

## Les normes énergétiques des logements produits en France

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

- **RT 2012 :**

La RT 2012 est applicable à tous les permis de construire déposés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Conformément à l'article 4 de la loi Grenelle 1, la RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/m<sup>2</sup>/an en moyenne, tout en suscitant :



- ⇒ une évolution technologique et industrielle significative pour toutes les filières du bâti et des équipements,
- ⇒ un très bon niveau de qualité énergétique du bâti, indépendamment du choix de système énergétique,
- ⇒ un équilibre technique et économique entre les énergies utilisées pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

La réglementation thermique 2012 est avant tout une réglementation d'objectifs et comporte :

- ⇒ 3 exigences de résultats : besoin bioclimatique, consommation d'énergie primaire, confort en été.
- ⇒ Quelques exigences de moyens, limitées au strict nécessaire, pour refléter la volonté affirmée de faire pénétrer significativement une pratique (affichage des consommations par exemple).

La Société a commencé à livrer fin 2015 ses premiers logements selon cette norme. Par ailleurs, les bâtiments de logements initiés par la Société et associés à une certification environnementale ont majoritairement un niveau de performance énergétique de niveau RT 2012-10%,

- **BBC-Effinergie:**

Le label BBC-Effinergie® concerne les logements dont le permis de construire a été déposé jusqu'à fin 2012. La Société a poursuivi en 2016 la livraison des derniers logements de ce niveau énergétique.

- **Bâtiments passifs:**

La demande de bâtiments passifs étant peu répandue en France, la Société n'a pas initié ce type de logements en 2016

### Les certifications et labels environnementaux des logements produits en France

La certification consiste à attester qu'un produit est conforme à des caractéristiques contenues dans un cahier des charges appelé « référentiel ». C'est une activité encadrée réglementairement. Elle n'est pas obligatoire et témoigne donc d'une volonté, de la part du demandeur, de livrer un produit de qualité supérieure et contrôlée. Le certificat du label est délivré à l'achèvement du gros œuvre du bâtiment puis confirmé par les résultats des contrôles de conformité (contrôles sur site).

- **NF HABITAT et NF Habitat HQE™**

NF Habitat- NF Habitat HQE™ est une certification française mise en place par CERQUAL, filiale de l'association QUALITEL ;

Depuis le 15 septembre 2015, CERQUAL propose aux promoteurs la nouvelle certification NF HABITAT - NF Habitat HQE™ qui s'est substituée à différentes certifications existantes dont, entre autres, la certification Habitat et Environnement (H&E). Elle concerne les logements dont la demande de certification a été déposée à compter du 1<sup>er</sup> juin 2016.

La certification NF Habitat - NF Habitat HQE™ construction est délivrée aux programmes de logements neufs d'immeubles collectifs ou de maisons individuelles groupées (lotissements) et couvre trois domaines principaux : qualité des professionnels engagés, qualité des ouvrages, qualité des services et de l'information aux clients.

La certification NF Habitat offre au client un logement d'avenir sain, sûr et confortable. Le promoteur certifié s'engage à communiquer sur l'opération de construction, le respect des délais de livraison, la visite préalable du logement proposé, ou encore la remise d'un livret d'accueil pédagogique contenant des informations pratiques et utiles sur le bâtiment et la façon d'y vivre. NF Habitat HQE™ complète les exigences de NF Habitat en approfondissant notamment la prise en compte des critères du développement durable (Chantier plus respectueux de l'environnement, prise en compte de la biodiversité pour la gestion des espaces verts, bâtiment à performance énergétique supérieure à la RT 2012 en vigueur, confort visuel en optimisant l'apport de lumière intérieure, maîtrise des consommations énergétiques, meilleure protection contre les nuisances sonores...)

Une opération HQE™ est définie par son profil HQE™ qui s'exprime en nombre d'étoiles (1 à 4) pour chacun des 3 engagements suivants : Qualité de vie, Respect de l'environnement, Performance économique. Le nombre d'étoiles obtenu sur l'ensemble des engagements permet de qualifier le profil HQE™ de l'opération :

- Très performant : 6 étoiles (correspond au niveau d'entrée NF Habitat HQE™).
- ⇒ Excellent : 7 à 9 étoiles.
- ⇒ Exceptionnel : 10 à 12 étoiles

- **Habitat et Environnement (H&E) :**

Habitat & Environnement (H&E) est une certification française mise en place par CERQUAL, filiale de l'association Qualitel. Elle concerne les logements dont la demande de certification a été déposée jusqu'en mai 2016. Cette certification a pour objectif de prendre en compte la préservation de l'environnement tout au long du cycle de vie du logement. La certification est applicable aux opérations de logements neufs en immeubles collectifs et individuels groupés. La certification se base sur un référentiel de 7 thèmes regroupant plus de 20 domaines techniques. Pour être certifié il faut appliquer au moins 6 des 7 thèmes, 3 étant obligatoire (1,3 et 7). Ces 7 thèmes sont comme suit :

- Thème 1 : Management environnemental de l'opération
- Thème 2 : Chantier propre
- Thème 3 : Energie et réduction de l'effet de serre
- Thème 4 : Filière constructive - choix des matériaux
- Thème 5 : Eau
- Thème 6 : Confort et santé
- Thème 7 : Gestes verts

Pour tous ses programmes à certifications environnementales, la Société travaille systématiquement avec un Assistant à Maître d'Ouvrage Environnemental.

La certification environnementale est utilisée sur une fraction des programmes, essentiellement à la demande des collectivités locales, ou aménageurs ou acquéreurs bailleurs sociaux. En 2016, 19 opérations représentant 762 logements ont fait l'objet de signatures de contrats de certification dont 62% de ces logements en NF Habitat HQE™ et 11% en NF Habitat.

### **Le label « Bâtiment Biosourcé »**

Le label Bâtiment Biosourcé est destiné à tout acteur désirant une reconnaissance crédible de l'utilisation dans ses constructions de matières biosourcées participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Une matière biosourcée est une matière issue de la biomasse végétale ou animale pouvant être utilisée comme matière première dans les produits de construction. Il s'agit par exemple du bois et de ses dérivés, du chanvre, de la paille, de la plume ou de la laine de mouton.

Ce label met donc en lumière la qualité environnementale des bâtiments neufs (ou partie neuve) qui intègre une part significative de matériaux biosourcés dans leur construction. L'obtention du label « Bâtiment Biosourcé » est soumise à la justification de la qualité du bâtiment. Il est donc accessible qu'en association avec une certification :

- . soit une certification NF HQE™, la certification multicritères de la Haute Qualité Environnementale
- . soit une certification NF HPE, la certification permettant d'obtenir un label HPE (Haute Performance Energétique).

A titre d'illustration, à Lieusaint (77) la construction des bâtiments de logements collectifs sont labellisés « Bâtiments Biosourcés ». Ils utilisent des matériaux naturels et biosourcés pour la charpente, les portes palières et portes intérieures, de la fibre de bois pour l'isolation des combles. Le label énergétique associé à cette opération est RT2012-10%

### **Nos programmes immobiliers dans les quartiers à label « ECOQUARTIERS »**

Un éco-quartier est un projet d'aménagement urbain qui respecte les principes du développement durable tout en s'adaptant aux caractéristiques de son territoire. Le ministère s'est doté d'un référentiel en matière d'aménagement durable. Des textes de référence posent également les principes de la ville durable. Soucieuse de s'intégrer à l'environnement et de répondre aux attentes des concitoyens en matière de qualité urbaine, santé et bien-être, la Société s'inscrit également dans une démarche de développement durable en construisant dans les éco-quartiers de villes grandes, petites ou moyennes.

A titre d'illustration,

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

. Le futur écoquartier des « Bergères » à Puteaux (92), engagé fin 2015 dans la démarche de labellisation, accueillera, un programme immobilier, composé de logements dans 2 gratte-ciel à la française s'élevant sur 16 étages, des commerces et une crèche publique ; le tout autour d'un large espace vert public. Programme dont le lancement commercial a eu lieu en novembre 2016.

A Lieusaint (77), dans le futur écoquartier de « l'Eau-Vive », la Société réalise 2 bâtiments collectifs labellisés « Bâtiments biosourcés » et 15 maisons individuelles. Les travaux démarreront en 2017. Les jardins collectifs de ce programme seront agrémentés d'arbres principalement fruitiers.

En province, le programme résidentiel « Natura parc » à Lyon, en fin de commercialisation et dont le chantier ouvrira en janvier 2017 est une adresse citadine par nature. Il est situé dans l'écoquartier de « La Duchère ». Au pied de la résidence, des jardins potagers en cascade y seront réalisés, les habitants pourront s'adonner au plaisir du jardinage.

\*\*\*\*\*

Deux opérations se sont vues décerner des prix, en 2014 et 2015 :

L'opération « One » de 91 logements implantée au cœur de la ZAC Seine-Arche à Nanterre (92) a reçu en 2015 le prix régional Pyramide d'Argent de l'esthétique immobilière. Cette opération, en cours de construction, sera livrée en 2017.

Précédemment, en 2014, l'opération résidentielle « Grand Paysage » à Menucourt (95), livrée en 2015 et 2016, a remporté le prix régional GrDF Pyramide d'Argent pour sa démarche environnementale et ses performances énergétiques.

#### Labels énergétiques et environnementaux de l'immobilier d'entreprise

La société s'appuie sur les certifications environnementales HQE et BREEAM, pour ses opérations de bureaux.

A titre d'illustration

- . le siège social du Groupe, à Boulogne-Billancourt, livré en décembre 2013 est un immeuble BBC, HQE et BREEAM « Very Good »
- . à Montrouge (92), 24.000 m<sup>2</sup> de bureaux au label RT 2012-15%, avec les certifications HQE et BREEAM, ont été achevés en 2016. Cet Immeuble a été pris à bail par l'Insee (effectif au 2<sup>nd</sup> semestre 2017).
- . Le futur siège social de la CASDEN Banque Populaire, à Champs-sur-Marne (94), immeuble de 14.000 m<sup>2</sup> aux derniers standards environnementaux HQE Effinergie+ (RT 2012-40%) est en cours de travaux.

#### Labels énergétiques et environnementaux des logements produits en Allemagne par Concept Bau (et, jusqu'à la fermeture de son activité Construction de maisons, par ZAPF)

Le décret sur les économies d'énergie, en abrégé EnEV, définit les standards d'isolation thermique. Le décret EnEV 2014 remplace les données du décret d'économie d'énergie en vigueur actuellement, datant de 2009 et renforce ces réglementations. Le nouveau décret est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014. En résumé, les modifications du décret d'économie d'énergie déclarent que les valeurs énergétiques de l'ensemble du bâtiment doivent, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, être réduites de 25 % en ce qui concerne les projets de constructions neuves.

Sous l'ancienne réglementation EnEV 2009, les logements réalisés en Allemagne avaient une consommation énergétique comprise entre 55 kWhEP/m<sup>2</sup>/an et 70 kWhEP/m<sup>2</sup>/an. Les projets de construction de logements sous l'actuelle réglementation applicable EnEV 2014 doivent avoir une consommation énergétique comprise entre 34 et 50 kWhEP/m<sup>2</sup>/an.

Quant au label allemand de « PassivHaus » qui prévoit une consommation énergétique inférieure à 15 kWhEP/m<sup>2</sup>/an., aucune construction Passivhaus n'a été réalisée ni chez Concept Bau, ni chez ZAPF. La demande à grande échelle est quasiment inexistante en Allemagne tant les contraintes d'utilisation du logement jouent actuellement en défaveur de ce produit (par exemple, limitation de l'ouverture des fenêtres).

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

#### Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement

Les seules actions de la Société en la matière sont les formations dispensées à ses techniciens, en particulier ceux chargés de la conception des logements et de la maîtrise d'œuvre d'exécution, afin qu'ils maîtrisent les cahiers des charges, et bonnes pratiques associées, des normes, labels et certifications listés ci-dessus.

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

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

#### Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

La Société se conforme à ses obligations légales en la matière.

Outre les coûts de formation et de certification aux normes/labels listés ci-dessus, la Société est amenée, pour chaque programme, à acquitter des contributions obligatoires dont la Taxe d'Aménagement.

Par ailleurs, pour chaque projet de promotion immobilière, les terrains sur lesquels les constructions doivent être édifiées font l'objet d'un diagnostic de pollution par l'intermédiaire de bureaux d'études spécialisés, dont le but est de déceler toute pollution du sous-sol liée à l'exploitation précédente du site (station-service, usine, décharge...) et susceptible de nuire à la santé des occupants des logements devant y être construits. En cas de constatation de pollution du sous-sol, une dépollution du site est effectuée afin de rendre le site conforme aux normes en vigueur.

Les Nouveaux Constructeurs maîtrisent les terrains au moyen de promesses de vente sous conditions suspensives. Les risques en matière d'environnement sont pris en compte dans ces conditions. Ainsi, dans le cadre juridique de ces promesses, il n'y a pas de provisions et garanties pour les risques en matière d'environnement.

Dans le cas de Zapf, cette filiale exploite une sablière pour les besoins de sa production de béton. Zapf procède à des travaux de remise en culture dans la sablière et mène également des travaux de remise en état écologique de certaines parties de terrains où sont implantées les usines. Zapf provisionne régulièrement les coûts pour ces travaux laquelle provision s'élève à 927 keuros à fin 2016.

La prise en compte des questions environnementales est animée en phase de conception lors de l'initiation du processus de l'offre immobilière: choix des certifications environnementales, sélection d'agences d'architectes et de paysagistes, puis par la division Qualité en phases de construction et livraison. Ainsi, pendant la construction, l'audit de chantier couvre la vérification de la qualité de la construction, l'application des normes et règles de construction, la prise en compte des demandes des clients, le respect des procédures internes, l'hygiène et la sécurité des chantiers, l'intervention et la qualité des prestataires extérieurs, le contrôle de la sous-traitance. A l'issue de la livraison, l'audit porte sur le respect des délais de livraison, la qualité des logements livrés, les traitements des réclamations clients, le respect des procédures internes.

#### **16.2.2 Pollution et gestion des déchets**

Pour ses chantiers, la Société se conforme aux obligations légales en vigueur, en particulier pour tout ce qui concerne les déchets d'amiante, plomb ou d'autres matériaux nocifs résultant de la démolition d'immeubles existants. Préalablement à chaque démolition, la Société désigne un organisme chargé d'établir le Diagnostic Amiante et Plomb. La Société fait ensuite appel à une entreprise de démolition, laquelle sollicitera un spécialiste du désamiantage dont le rôle est entre autre de soumettre à l'Inspection du Travail et à la Caisse Régionale d'Assurance Maladie un plan de retrait d'amiante et du plomb, ce afin d'éviter l'exposition des ouvriers à ces matériaux nocifs. Ces types de déchets sont ensuite exclusivement évacués vers des décharges spécialisées agréées, et leur transport est encadré via l'utilisation d'un Bordereau de Suivi des Déchets Amiantés (BSDA) obligatoire et permettant une traçabilité complète.

Pour exemple, à Saint Cloud-Rue du 18 juin, la Société a acquis en 2013 un terrain anciennement occupé par la société LTC (Laboratoire des technologies) ayant une activité de production de l'image cinématographique et audiovisuelle. La société LTC relevait de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et était soumise à plusieurs obligations de mise en sécurité du site. Ce site présentant une forte pollution des sols, il a été décidé de mettre en place plusieurs mesures :

- **Mesures prévues pour la réhabilitation du site** : un bureau d'études spécialisées a été missionné pour localiser et caractériser les sources de pollutions et les voies de transfert possibles puis de caractériser les impacts des sources sur l'environnement. Sur cette base, le bureau d'études a construit un schéma conceptuel en tenant compte de l'usage futur du site. A partir de ce schéma conceptuel, il a été rédigé un plan de mesures des gestions pour :
  - Supprimer les sources de pollution
  - Maîtriser les voies de transfert
  - Gérer le site dans l'objectif de le rendre compatible avec l'usage futur du site
- **Surveillance des eaux souterraines** : mise en place d'une campagne de surveillance des eaux souterraines, à raison de 2 prélèvements par an pendant une durée de 4 ans. Cette campagne a pour but de contrôler l'évolution de la pollution dans les eaux qui pourraient être issue du site et prendre en compte ces résultats dans le plan de gestion ci-dessus évoqué. Des prélèvements seront effectués pendant la phase terrassement, à fréquence plus élevée, pour éventuellement modifier les méthodes de travail si un transfert de pollution devait être constaté.

Les informations ci-dessus concernent essentiellement la France, la Société n'est pas en mesure de fournir à ce jour des informations précises sur sa filiale allemande ZAPF. Toutefois, il peut être précisé que Zapf a recyclé, en 2016, 70 tonnes de matériaux, principalement des déchets de béton et ciment issus de ses 4 usines, à comparer aux 65 tonnes en 2015 pour 5 usines, suite à une augmentation de la production.

En interne, l'ensemble des collaborateurs de la Société est encouragé à adopter des gestes éco-responsables et à user davantage de méthodes de travail éco-responsable :

L'économie de papier ou son recyclage sont appliqués à certains établissements de la société avec un dispositif de collecte des bacs de recyclage par des travailleurs handicapés ou en réinsertion sociale. Ce dispositif a permis de collecter, en France, un peu plus de 10 tonnes de papier/carton/cartouches d'encre en 2016, contre 11 tonnes en 2015.

Le manque de soin apporté aux téléphones mobiles mis à disposition des collaborateurs, leurs dégradations et casses, ont poussé la Société à inverser le mode de gestion en 2016. Dorénavant, les collaborateurs travaillent avec leur propre téléphone et en prennent davantage soin. La Société a ainsi réduit ses coûts d'entretien, de renouvellement et les déchets correspondants, et a stabilisé les coûts de communication desdits téléphones en prenant à sa charge un montant forfaitaire des abonnements.

La Société a généralisé les imprimantes collectives par badge, codées par défaut en recto-verso, noir et blanc. Les imprimantes de proximité encore en place sont amenées à disparaître progressivement. Les photocopies/impressions par badge individualisé, ont permis de limiter le nombre d'impressions et des consommables liés et de plafonner le nombre d'impressions en couleur par collaborateur. Sur l'intranet, chaque collaborateur peut suivre ses quotas d'utilisation et ses statistiques à l'année d'impression, photocopie et numérisation de documents.

La Gestion Electronique des Documents (GED) mise en place depuis 3 ans a engendré une bonne adhésion des collaborateurs et une économie de ressources : accès immédiat à l'information, gain de temps sur la diffusion des informations vers les partenaires extérieurs, réduction des impressions et de l'archivage papier. Une nouvelle campagne de formation à la GED sera mise en place en 2017, elle s'effectuera en plusieurs sessions avec la présence physique d'un formateur.

En complément de la GED, la Société poursuit sa démarche de dématérialisation pour d'autres process opérationnels :

A la Direction des ressources humaines, la dématérialisation des dossiers du personnel déjà existante a été complétée, en janvier, par la dématérialisation des bulletins de salaire ce qui évite la production de déchets de papier par la limitation de l'impression et de l'envoi des documents.

La Société s'est engagée, courant 2016, dans 2 grands projets de dématérialisation à intégrer au système d'information existant. Parmi les projets amorcés, figure la dématérialisation sur tablette des réserves formulées lors des visites de pré-réception et livraison du logement. A chaque visite d'un logement, le responsable technique sera équipé d'une tablette contenant toutes les données dudit logement (n° du lot, plan, liste des pièces, travaux modificatifs, choix des matériaux) et utilisera la tablette pour photographier et noter la description de chaque réserve émise. Les objectifs à terme seront, d'une part, de générer le procès-verbal de réception en PDF puis de l'imprimer pour signatures des 2 parties ; d'autre part, de synchroniser photographies et réserves dans le système d'information G5 et la GED afin les diffuser aux entrepreneurs dans un laps de temps très court. Les prémices de ce projet ont été testées fin 2016 sur quelques appartements en pré-réception du programme Champigny-sur-Marne.

Le second projet amorcé porte sur la dématérialisation des factures fournisseurs. Il s'agit d'une dématérialisation simple qui consiste en l'envoi par le fournisseur d'une facture PDF par mail sur le système d'information existant. L'enregistrement de la facture qui s'ensuit reste manuel dans la version actuelle du projet. Par contre, le processus d'approbation de la facture jusqu'au bon à payer et à sa mise en paiement seront dématérialisés et automatisés. Ces dématérialisations s'inscrivent dans la volonté de moderniser, simplifier, fiabiliser et accélérer les traitements et les diffusions des informations.

En 2016, 30% des collaborateurs de France sont équipés d'ordinateurs portables contre 40% en 2015. Les ordinateurs portables étant utilisés majoritairement comme des ordinateurs de bureau à savoir toujours branchés au secteur, la Société a décidé de réduire leur nombre pour atteindre l'objectif de 10% seulement de collaborateurs France équipés en ordinateurs portables à l'horizon 2020. De plus, un PC fixe est moins coûteux, plus évolutif et plus facilement réparable. La Société fait don à la Fondation Yara Les Nouveaux Constructeurs, sous l'égide de la Fondation Caritas, de matériels informatiques obsolètes, mais fonctionnels, vidés des licences et des données personnelles (unités centrales et écrans).

### **16.2.3 Utilisation durable des ressources**

Les actions de réduction des matières premières s'inscrivent dans la politique d'optimisation des coûts de construction. L'utilisation des sols se limite à l'activité de ZAPF qui extrait du sable dans une carrière afin de produire du béton.

Dans la mesure du possible, la Société vise à réutiliser des matériaux du site.

Les éléments en béton d'un bâtiment destiné à la démolition sont concassés, les granulats réutilisés pour les pistes de chantier ou fonds de forme sous dallage.

Si les caractéristiques des terres le permettent, la Société effectue un traitement de sol afin d'éviter l'évacuation des terres du site et minimiser l'apport de nouveaux matériaux issus des carrières d'extraction.

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

\*Sur l'opération de Cormeilles en Parisis-ZAC des Bois de Rochefort afin de minimiser les transports de terre végétale, la terre issue du décapage du site sera stockée sur place (5 000 m<sup>3</sup>) en merlons. L'organisation des travaux a pris en compte ces zones de stockage pour que cette terre ne soit pas déplacée ou souillée pendant les travaux. En fin de chantier elle sera mise en place dans les jardins privatifs de chaque maison.

\*Sur les opérations de Livry Gargan rue Lucie Aubrac et Joinville Le Pont rue de Paris, il a été prévu dès la conception, la réalisation d'un bassin de stockage des eaux pluviales, en amont de la rétention générale, permettant l'arrosage des espaces verts des parties communes .

\*Sur plusieurs opérations ( Livry Aubrac-Cormeilles en Parisis, Boisemont) la production d'eau chaude sanitaire sera assurée par des ballons thermodynamiques sur air extérieur ou air extrait (VMC) couplés à des chaudières à condensation qui assurent l'appoint éventuel d'eau chaude et le chauffage. Ces systèmes, capables de récupérer les calories dans l'air, généreront une économie d'énergie significative par rapport à une production d'eau chaude traditionnelle.

\*Sur le programme résidentiel de Lieusaint ( ZAC de la Pyramide ) , dont le chantier démarrera en 2017, les toitures des maisons seront équipées de tuiles photovoltaïques captant l'énergie solaire pour la transformer en courant électrique. L'électricité produite (non stockable) sera principalement destinée à alimenter les équipements et appareils ménagers de veille en journée (réfrigérateur, congélateur, VMC, multimédias...)

Par ailleurs, la Société a éliminé les bois exotiques de ses offres et ne travaillent qu'avec des fournisseurs de parquet et d'escaliers utilisant du bois certifié aux normes PEFC, essentiellement du hêtre issu des forêts européennes.

Hormis dans les cas de certification H&E ou NF Habitat, dont l'un des objectifs est d'avoir des chantiers plus respectueux de l'environnement, la Société n'a pas sur ses chantiers de politique particulière pour la gestion de l'eau, de matières premières, d'énergie. Même dans les cas où la certification H&E ou NF Habitat n'est pas obligatoire et n'indique pas de contrainte particulière, la Société s'efforce d'imposer à ses fournisseurs en charge de la production des chantiers d'être plus respectueux de l'environnement notamment par la mise en place systématique dans les dossiers marchés de la charte chantier propre. Toutefois, la Société n'assure pas la réalisation matérielle des programmes et ne maîtrise pas ou peu en phase démolition/dépollution et construction la gestion de l'eau, de l'énergie et des matières premières, résultant du processus des entreprises.

Concernant l'exploitation de la Société, il est à noter qu'en décembre 2013, la Société a installé son nouveau siège social, en signant un « bail vert », au 50 route de la Reine à Boulogne, dans un immeuble construit par sa branche Immobilier d'Entreprises, et bénéficiant des labels HQE, BBC et BREEAM very good. Un guide « gestes verts » d'utilisation du bâtiment a été diffusé pour rappeler les actions que chaque utilisateur peut et doit effectuer afin de bien l'utiliser et maintenir ses nouvelles performances énergétiques, de confort, de gestion de l'eau et des déchets d'activité.

En Allemagne, la société ZAPF a pris des mesures d'ordre environnemental. Par exemple, le changement successif des éclairages des usines par des lampes LED diminuant ainsi la consommation électrique d'éclairage de 90% ou le remplacement de compresseurs par du matériel plus moderne. ZAPF a aussi investi dans la rénovation des moules de préfabrication limitant les consommations d'énergie de préchauffage et séchage.

Le tableau ci-dessous présente les consommations d'énergies de ZAPF sur les 2 dernières années.

électricité kWh		fioul litres		gaz kWh		eau m³	
2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
3.935.630	3.956.821	1.136.753	1.584.193	3.707.365	2.458.558	29.796	42.880*

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

La qualité des eaux usées issues des usines est soumise à la réglementation de l'auto-surveillance et les résultats font l'objet d'une vérification par un organisme indépendant.

Sur l'activité garages préfabriqués, ZAPF a développé un modèle de garage avec citerne souterraine de 8.000 à 38.000 litres permettant de collecter les eaux de pluie en prévision d'arrosages. Celui-ci rencontre néanmoins un succès limité sur le marché.

#### 16.2.4 Changement climatique

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

L'ensemble des certifications listées plus haut, dont l'une au moins est toujours respectée sur chaque programme de la Société, permettent toutes de réduire l'émission de CO2 et autres gaz à effet de serre, via une meilleure isolation permettant une moindre consommation énergétique.

La Société a essentiellement recours à des méthodes constructives traditionnelles, à base de béton, avec une utilisation très limitée du bois, le bilan carbone étant induit par le choix des matériaux.

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

### **16.2.5 Protection de la biodiversité**

La Société se conforme aux obligations légales ou réglementaires en la matière. Il arrive en particulier qu'une étude d'impact sur la faune & flore ait lieu préalablement au démarrage de la construction d'un immeuble lorsque cette construction est réalisée dans ou à proximité d'un espace naturel (espace boisé classé).

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

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

A titre d'exemple, à Lyon, sur le programme « Natura parc » dans l'écoquartier de « La Duchère », des arbres fruitiers sur tige seront plantés (pommier, abricotier, prunier et cerisier).

Et plus généralement, la Société préconise de mettre en place une gestion différenciée des espaces verts qui poursuit plusieurs objectifs : préserver voire augmenter la biodiversité du site, gérer au mieux les ressources naturelles par la valorisation des déchets verts, éviter la pollution des sols en limitant l'usage de produits phytosanitaires. Les plantations arbustives en limite de lots sont organisées en strates favorisant la création de niches et la continuité des corridors écologiques : un niveau avec des arbustes hauts (petits arbres), un niveau avec des arbustes, et un dernier avec des arbustes bas (couvre-sol). Enfin, dans la mesure du possible, la société préconise de conserver les arbres existants et le cas échéant prend en compte des mesures conservatoires vis-à-vis de végétaux (exemples sur les futurs programmes de Clamart Chatillon-Vernouillet-Plaisir...)

## **16.3. ASPECTS SOCIÉTAUX**

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

L'activité de promotion immobilière donne lieu à la construction d'immeubles neufs. Elle a donc un impact positif direct sur l'emploi et le tissu économique local, les entreprises employées provenant la majeure partie des cas de la région où le chantier a lieu. De par leur caractère pondéreux, les matériaux de construction utilisés ont également une origine le plus souvent locale. Bien qu'elles puissent dans certains cas se plaindre de nuisances ou de changements liés à la construction d'immeubles neufs, les populations locales bénéficient, via l'activité de la Société, d'un accroissement de l'offre de logements disponibles, d'une amélioration des standards desdits logements, en particulier en matière de rationalisation des plans et de performance énergétique, et parfois de la création d'équipements collectifs de qualité (voirie, bornes de déchets enterrées, espaces verts, ).

Certains programmes immobiliers prévoient des aménagements d'espaces verts communs (jardin collectif, jardin potager, placette,) qui améliorent le cadre de vie et sont de véritables lieux de rencontre et de partage.

D'autres programmes immobiliers prévoient la création de locaux en pied d'immeubles destinés à accueillir commerces et services de proximité pouvant offrir une facilité de vie au quotidien. A titre d'exemple, sur 3 programmes résidentiels en Ile de France, des crèches privées ou publiques sont ou seront installées : une à Rueil-Malmaison ouverte en 2016, une à Saint-Germain-en-Laye dont les murs seront livrables en 2017 et une à Puteaux à l'horizon 2019.

Dans ses volontés de favoriser l'accès au logement ainsi qu'à la mixité sociale et fonctionnelle (notamment par la création de locaux en pied d'immeubles), la Société développe aussi son activité résidentielle en zones ANRU et dans les quartiers prioritaires. La zone ANRU est une zone d'aménagement et de rénovation urbaine visant à faciliter l'accès à la propriété en logement neuf au taux réduit de TVA de 5,5% au lieu de 20 %. Depuis janvier 2015, les programmes immobiliers neufs dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) bénéficient également de la TVA au taux réduit de 5.5 %. Pour avoir droit à la TVA au taux réduit, les futurs propriétaires devront justifier de leur niveau de ressources et habiter leur logement à titre de résidence principale pendant une durée minimum. De même, le prix de vente du logement neuf est plafonné.

Dans un contexte de difficulté d'accession au logement, ces mesures permettent d'une part, aux foyers aux revenus modestes d'acheter un logement neuf dans des quartiers amenés à se développer et permettent d'autre part, à la Société, de développer son activité dans le domaine de l'accession sociale.

En 2016, la Société, par son offre de logements dans ces zones en rénovation urbaine, y a réalisé 34% de ses réservations en volume.

A titre d'illustration de la mixité sociale et fonctionnelle :

. À Bonneuil sur Marne (94), Construction en cours de 160 logements en accession à la propriété. En pied d'immeuble, un local de 545 m² vendu à la SADEV 94 est destiné à recevoir un équipement public, notamment des salles d'exposition.

. À Champigny-sur-Marne (94). Livraison en 2016 de 42 logements en accession à la propriété et des 3 commerces en pied d'immeuble. Les commerces ont été acquis par l'EPARECA, établissement public qui accompagne les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers en difficulté afin d'apporter du confort de vie et recréer durablement du lien social.

Main Street, filiale de la Société créée en 2014, se porte acquéreur de locaux commerciaux à horizon long terme, en cherchant à transformer et valoriser les quartiers dans lesquels elle choisit de s'implanter. Cela passe par un accompagnement des locataires dans la durée, pour faciliter leur installation et le début de leur exploitation sur site en les aidants à créer de l'animation pour le quartier qui les environne à moyen et long terme. Quelques exemples de locaux donnés en location en 2015 et 2016 par Main Street : un restaurant à Châtenay-Malabry (92), une salle de fitness à Lyon 2<sup>e</sup>, une boulangerie et un salon de coiffure à Trappes (78).

La Société tente de minimiser, autant que faire se peut, les nuisances sonores liées à ses chantiers, et ce toujours dans le respect des obligations imposées par la loi ou les réglementations municipales ou des ZAC. Les cahiers des charges H&E et NF Habitat imposent des objectifs encore plus exigeants sur ces sujets, mais ne sont pas retenus sur la totalité des chantiers de la Société.

Les usines de ZAPF sont situées dans des zones industrielles ou en rase campagne et les relations avec les communautés locales autour de ses 4 sites de production ne font pas état de relations conflictuelles.

### **16.3.2 Relations entretenues avec les personnes ou organisations intéressées par l'activité de la Société**

De par son objet, la Société entretient essentiellement des relations commerciales, contractuelles ou salariales avec les personnes intéressées par son activité.

Pour éviter une éventuelle opposition des riverains ou associations à ses projets de construction, la Société, dont la première obligation et préoccupation est de respecter la réglementation urbanistique applicable (POS, PLU, règlement de ZAC), est parfois amenée à présenter son projet en amont, directement aux intéressés ou via la collectivité locale, et à prendre en compte les avis et suggestions exprimés. En cas de préjudice réel porté par la construction d'un immeuble neuf à un riverain, le riverain peut, dans le cadre du référé préventif, faire constater à un expert indépendant désigné par le tribunal les dommages causés par la réalisation du chantier. La Société peut aussi être amenée à indemniser ce dernier.

En outre, en France, le droit de recours des tiers contre les autorisations de construire (plus précisément les permis 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. Là encore, la Société peut aussi être amenée à indemniser ou à revoir les projets pour prévoir des aménagements particuliers à la demande des requérants pour obtenir la levée rapide desdits recours.

La satisfaction du client est une priorité de la Société. L'écoute et la prise en considération de leurs attentes liées au cadre de vie, à l'accessibilité des logements, au choix des matériaux, à la performance énergétique du logement pousse la Société à renforcer constamment ses moyens de dialogue et ses règles commerciales. Ainsi pour être toujours plus à l'écoute du client, être plus réactif et apporter une réponse personnalisée, par exemple en cas de questions commerciales ou techniques de la part du client, la Société a mis en place en 2016 des adresses-mails de contact par programme immobilier pour les opérations en cours de commercialisation, en travaux ou livrées à 90%. Ces adresses sont communiquées sur tous les supports destinés aux clients : pied de page des courriers papier, des appels de fonds ...).

Lorsque qu'un client envoie un mail à l'adresse d'un programme immobilier, celui-ci est reçu par les collaborateurs renseignés sur la fiche intranet du programme: responsable et assistant commercial, technique, de gestion, maître d'œuvre d'exécution, à charge pour eux de répondre dans des délais définis.

A la livraison des logements, la Société remet aux clients un guide du logement, un livret d'accueil pédagogique pour les logements certifiés et un accès extranet sur «notre-conso.fr» pour le suivi de leur consommation énergétique.

De 6 mois à 1 an après la livraison, une enquête de satisfaction est diligentée ;

En Ile-de-France, la société a noué un partenariat avec Foncia afin d'apporter à nos clients l'expertise de leurs métiers. Pour les programmes à livrer, Foncia intervient en tant que syndic provisoire, organise une assemblée préalable à la 1<sup>ère</sup> assemblée générale afin de préparer les acquéreurs à la vie en copropriété, leur expliquer le fonctionnement des parties communes, répondre à leurs interrogations sur l'ajout d'un store, le boxage d'un parking, la mise en concurrence d'un autre syndic...et les encourager à porter ces questions à l'ordre du jour de la 1<sup>ère</sup> assemblée générale. Quant aux clients désireux d'investir dans un logement, Foncia apporte ses compétences en matière de gestion de patrimoine et d'étude, gestion et assurance locative.

La Société est engagée de longue date dans le mécénat à vocation sociale à travers sa Fondation d'Entreprise dont les actions sont résumées au point 16.3.5 et, dans le domaine social et culturel, elle a soutenu financièrement le festival du film franco-arabe de Noisy-le Sec.

### **16.3.3 Sous-traitance et fournisseurs**

Comme indiqué plus haut, les fournisseurs et sous-traitants de la Société sont essentiellement des entreprises locales.



En France, la Société se conforme aux obligations légales en vigueur, qui consistent à s'assurer de manière formelle que lesdits fournisseurs n'ont pas recours au travail dissimulé ou clandestin, et sont à jour de leurs obligations sociales et fiscales. Pour faciliter la transmission des pièces administratives attestant de leurs régularités, les fournisseurs adhèrent à une plateforme de diffusion des attestations légales.

Outre ces aspects de conformité juridique, la Société a des critères de sélection stricts relatifs à la qualification professionnelle (Qualibat, Qualifelec), à la bonne réputation et à la solidité financière des entreprises avec lesquelles elle contracte.

Il est à noter que les assureurs et banquiers de la Société imposent également de tels critères de sélection, dans le but de réduire le niveau de risque de leurs engagements sur les chantiers de la Société. Pour chaque nouveau chantier, la Société lance un appel d'offres auprès de fournisseurs préférentiels pour une famille d'achats donnée tout en veillant à maintenir une diversité de fournisseurs pour réduire les risques de dépendance. Les fournisseurs sont choisis selon des critères économiques, qualitatifs et de volumes d'achats. Toute demande de recours à un nouveau fournisseur doit être soumise à un processus de vérification et d'approbation.

Dans le cas où les entreprises retenues ont-elles-mêmes recours à de la sous-traitance, la Société a l'obligation d'agréer ces sous-traitants préalablement à leur intervention, et elle s'assure que les garanties de paiement desdits sous-traitants ont bien été mises en place. La Société ne dispose pas d'outils de reporting permettant de mesurer l'importance de la sous-traitance de nos fournisseurs. Toutefois, la Société s'efforce de limiter la sous-traitance de 1<sup>er</sup> rang à 40% et n'autorise la sous-traitance de 2<sup>nd</sup> rang qu'aux Entreprises Générales.

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

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

Dans les relations qu'elle peut avoir avec ses fournisseurs et sous-traitants, la Société ne prend pas en compte d'autres critères de responsabilité sociale et environnementale que ceux cités ci-dessus.

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

#### **16.3.4 Loyauté des pratiques**

La Société, qui n'opère depuis 2012 que dans des pays de l'Union Européenne, se conforme à la loi applicable et proscriit toute forme de corruption.

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

#### **16.3.5 Actions engagées en faveur des droits de l'homme**

La Fondation Yara Les Nouveaux Constructeurs sous égide de la Fondation Caritas a été créée en avril 2015 afin de prendre le relais des actions soutenues par la Fondation d'entreprise Les Nouveaux Constructeurs-Premier depuis 2006.

La Fondation soutient dans des pays défavorisés et en France des projets de développement, de construction et toutes actions visant à améliorer les conditions de vie, la santé, l'accès à l'éducation et à l'emploi des communautés locales concernées.

La principale action de la Fondation est la création en 2006, et le soutien depuis cette date, d'un internat à Zinder, au Niger. Cet internat accueille des jeunes issus de villages de brousse afin de leur permettre d'accéder à une scolarité complète de qualité en ville. Ils sont hébergés à l'internat de septembre à juin et scolarisés, du CE2 à la Terminale, dans des écoles privées et publiques de Zinder. Les jeunes regagnent leurs villages et leurs familles durant l'été.

A l'internat, ils sont étroitement accompagnés sur le plan éducatif grâce à la mise en place d'un important dispositif de soutien scolaire et ils bénéficient par ailleurs d'un suivi de leur santé grâce à l'équipe médicale de l'internat.

Durant l'année scolaire 2016-2017, 180 jeunes sont suivis et encadrés par une cinquantaine de collaborateurs locaux (directeurs, enseignants, infirmiers, surveillants...) :

- 125 enfants dans l'internat de Zinder, scolarisés du CE2 à la Terminale ;

En 2016, une classe de CE2 a ouvert ses portes au sein de l'internat afin d'accueillir les 16 enfants de la nouvelle promotion afin de leur donner les meilleures conditions d'apprentissage, en particulier du français et du calcul.

- 30 jeunes à l'internat de Niamey, scolarisés de la classe de 4<sup>ème</sup> à la Terminale, afin de poursuivre leurs études dans les meilleures conditions. En septembre 2016, un terrain a été mis à disposition par le Ministre de l'Urbanisme : la construction du nouvel établissement de Niamey va pouvoir démarrer début 2017.

- 25 jeunes sont inscrits au Centre de Formation professionnelle Pascal Coutard de Zinder : avec deux formations, une formation en restauration collective et une en mécanique auto.

La Fondation apporte également son soutien à des associations agissant en Afghanistan, en Inde et en France.

\*\*\*\*\*

La Société s'appuie pour l'élaboration du reporting RSE sur les responsables fonctionnels des différentes Directions (Direction Ressources Humaines, Directions métiers)

### **Période de reporting**

Les données sont collectées pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2016

### **Périmètre de consolidation RSE**

Données sociales : le périmètre couvre les sociétés de France, Allemagne, Espagne, Pologne, toutes détenues à 100% et consolidées à en intégration globale.

Données de mécénat : le périmètre se limite aux seules entités de France.

Données sociétales et environnementales : Une analyse sur le périmètre France a été privilégiée, la société n'ayant pas mis en place de correspondants RSE dans ses filiales étrangères.

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

Comme précisé en introduction, Peu d'indicateurs RSE inhérents à ZAPF sont présentés du fait de la fermeture de l'activité Construction de maisons en 2016, et du souhait de la Société, à moyen terme, de céder l'activité Garages, considérée non stratégique pour Les Nouveaux Constructeurs.

### **Indicateurs du reporting RSE**

Les indicateurs ont été choisis pour répondre à la liste d'informations exigées par la loi Grenelle 2. Les informations sont présentées dans la mesure du possible sur un périmètre consolidé, mais compte tenu des activités particulières, les informations relatives à ZAPF ne sont pas toujours disponibles de manière fiable, homogène et consolidable.

Les directeurs des filiales étrangères sont responsables des données fournies.

### **Indicateurs sociaux**

Pour les données sociales, les entités à l'étranger ont leurs propres systèmes d'information/paie d'où un reporting social collecté hétérogène qui est consolidé au niveau Groupe par la Direction des Ressources Humaines France.

La réglementation sociale allemande comptabilise les apprentis dans les effectifs, afin de présenter les indicateurs d'effectif Groupe sur une base homogène, les apprentis sont exclus du reporting social RSE.

### **Définitions des CDI et CDD**

#### **Allemagne :**

CDI : la définition du CDI en Allemagne est la même qu'en France.

CDD : deux catégories de contrats :

- 1/ la première concerne le contrat de travail à durée déterminée avec un objectif légitime. Ce contrat peut donc durer de nombreuses années à condition que l'employeur justifie d'une cause ou d'un objectif légitime. Il s'agit en général d'une mission qui est confiée à un salarié et qui peut durer de longues années, ce qui est relèverait de l'impossible en France.
- 2/ la seconde catégorie de contrat à durée déterminée est celle des contrats sans objectif légitime. Ce contrat va donc être encadré dans le temps et ne doit pas dépasser 2 ans et n'est renouvelable que trois fois, soit 8 ans au total et toujours sans qu'un motif ait à être avancé.

**Espagne** : Du point de vue de la durée de la relation de travail, les contrats de travail peuvent être conclus pour une durée indéterminée ou déterminée. La règle générale veut que les contrats de travail soient à durée indéterminée et que leur extinction injustifiée ouvre au salarié le droit de percevoir les indemnités établies par la loi. C'est pourquoi les contrats de travail temporaires sont en général "circonstanciels" ; autrement dit, sauf dans certains cas spécifiques, il doit y avoir des circonstances qui justifient ce caractère temporaire. Si la modalité temporaire contractuelle ne correspond pas réellement à une cause reconnue par la loi, le contrat de travail sera réputé à être à durée indéterminée. Les principales modalités contractuelles sont détaillées ci-après, avec leurs caractéristiques essentielles. En ce sens, il faut distinguer les contrats à durée déterminée et les contrats avec formation.

#### **Contrats à durée déterminée**

Parmi ceux-ci, et en fonction de la cause établie légalement, nous distinguons les contrats d'exécution d'un travail ou un service déterminé, les contrats occasionnels déterminés par les nécessités de la production et les contrats de suppléance temporaire. Tous doivent être passés par écrit et spécifier suffisamment la cause du caractère temporaire. A défaut, le contrat sera réputé à durée indéterminée, sauf preuve établissant sa nature temporaire.

### Méthodologie calcul du taux moyen d'absentéisme

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

(Nombre heures absences période N / Nombre heures de travail en théorie sur période N) x 100

En ce qui concerne ZAPF, le taux d'absentéisme a été pondéré par la répartition des effectifs au 31/12/15.

**France :** Les absences sont calculées en jours calendaires : (Nombre de jours d'absence période N / Nombre de jours de travail en théorie sur la période N) x 100

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

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

(Nombre heures absences du aux AT période N / Nombre heures de travail en théorie sur période N) x 100

**France :** (Nombre de jours d'absence du aux AT période N / Nombre de jours de travail en théorie sur la période N) x 100

### Méthodologie calcul du nombre d'heures de formation

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

### Méthodologie calcul du nombre de salariés formés

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

### *Indicateurs environnementaux*

⇒ concernant l'activité de promotion immobilière

Les données sociétales et environnementales sont recueillies directement auprès des Directions France concernées (Direction Produits, division Qualité, Direction des DCE-achats)

⇒ concernant ZAPF

Les données sociétales et environnementales sont recueillies auprès du Directeur Général local.

⇒ concernant l'exploitation de la société, pour la France, les données relatives au papier, aux matériels informatiques et de téléphonie, à la GED sont centralisées par la Direction des Ressources Humaines et la Direction Informatique.

### **Tableau des principaux indicateurs**

Thème	Sous-thème	Périmètre
Informations sociales / Emploi	L'effectif total, décomposition par types de contrats, ancienneté moyenne, répartition des salariés par sexe, âge et zone géographique	Groupe
	Embauches et licenciements, tableau des entrées/sorties par pays	Groupe
	Rémunérations et évolution, intéressement, épargne salariale	Groupe
.../ Organisation du travail	Organisation du temps de travail	Groupe
	Absentéisme	Groupe
.../ Relations sociales	Représentation du personnel et représentation syndicale	Groupe
.../ Santé et sécurité	Représentants du CHSCT	France
	Accidents du travail, notamment fréquence et gravité - Maladie professionnelle	Groupe
.../ Formation	Nombre d'heures de formation – Thèmes et coûts de formation	Groupe hors Zapf

Thème	Sous-thème	Périmètre
.../ Egalité de traitement	Mesures prises en faveur de l'égalité H/F – Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées – Politique de lutte contre les discriminations	Groupe
.../ Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT		Groupe
Informations environnementales / Politique générale en matière environnementales	- Nombre de logements ayant fait l'objet d'une certification environnementale- Labels énergétiques et environnementaux de l'immobilier d'entreprise	France
	Actions de formation en matière de protection environnementales	France
	Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	France
.../ Pollution et gestion des déchets		France
.../ Utilisation durable des ressources		Groupe
.../ Changement climatique		Groupe
.../ Protection de la biodiversité		France

**Le 20 mars 2017**

**Le Directoire**

**Représenté par Moïse MITTERRAND**

**Président**

