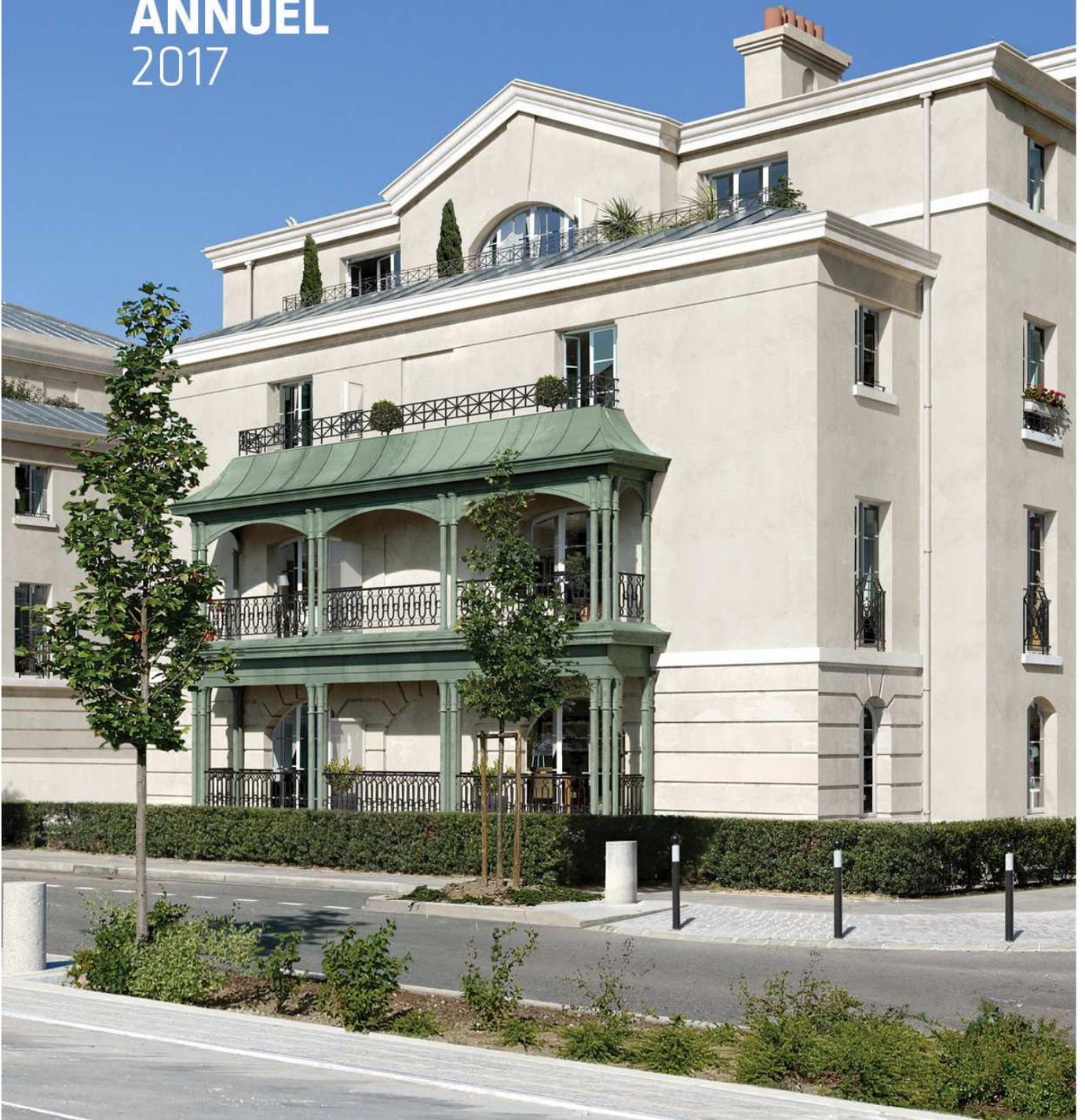

RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2017



RAPPORT FINANCIER ANNUEL

TABLE DES MATIERES

1. ATTESTATION DU RESPONSABLE.....	3
2. STATUTS DE LA SOCIETE.....	4
3. COMPTES 2017.....	19
3.1. Comptes consolidés	19
3.2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	86
3.3. Comptes sociaux.....	91
3.4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	113
4. GESTION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE 2017	118
4.1. Rapport de gestion du Directoire sur l'activité de la Société et la gestion du Groupe.....	118
4.2. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion	160
5. ASSEMBLEE GENERALE	164
5.1. Rapport du Directoire sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 18 mai 2018.....	164
5.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation de réduction du capital	168
6. TABLEAU RELATIF AUX HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SOCIETE.....	169
7. AUTRES RAPPORTS ET DOCUMENTS JURIDIQUES	170
7.1. Attestation des Commissaires aux comptes sur les informations communiquées dans le cadre de l'article L.225-115 alinéa 4 du Code de commerce relatif au montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées	170
7.2. Attestation des commissaires aux comptes sur les informations communiquées dans le cadre de l'article L. 225-115 5° du code de commerce relatif au montant global des versements effectués en application des 1 et 4 de l'article 238 bis du code général des impôts pour l'exercice clos le 31 décembre 2017	172
7.3. Rapport spécial du Directoire sur les stock-options et attribution gratuites d'actions.....	174
7.4. Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	175

1. ATTESTATION DU RESPONSABLE

J'atteste qu'à ma connaissance, les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société Les Nouveaux Constructeurs (la « Société ») au 31 décembre 2017, et que l'extrait du rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée.

Boulogne-Billancourt, le 4 avril 2018

Moïse Mitterrand
Président du Directoire

2. STATUTS DE LA SOCIETE

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS S.A.
Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
Au capital de 16.039.755 euros
Siège social : 50 route de la Reine – 92100 Boulogne-Billancourt
722 032 778 R.C.S. Nanterre

Mise à jour par Assemblée Générale Extraordinaire du 19 mai 2017

STATUTS

ARTICLE 1ER - FORME

La société Les Nouveaux Constructeurs SA (ci-après désignée la « Société ») est une société de droit français régie par les lois et règlements en vigueur ainsi que par les présents statuts.

Elle a été constituée sous forme de société anonyme à Conseil d'Administration le 20 avril 1972, puis elle a adopté la forme de société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance lors de l'Assemblée générale extraordinaire en date du 27 juin 2003.

ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, directement ou indirectement et notamment par voie de prise de participation sous quelque forme que ce soit à toute entreprise créée ou à créer :

- la promotion immobilière, l'aménagement, le lotissement, l'achat, la construction, la vente, l'achat en vue de la revente, la détention, la rénovation, l'équipement et la location de tous biens immobiliers, ainsi que toute activité immobilière ou industrielle s'y rattachant,
- toutes prestations de services, notamment commerciales, techniques, financières ou de gestion immobilière se rattachant aux activités ci-dessus,
- la détention ou la gestion de sociétés et de toutes autres structures juridiques françaises ou étrangères, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières,

et plus généralement, toutes opérations de quelque nature que ce soit pouvant se rattacher directement ou indirectement aux activités ci-dessus.

ARTICLE 3 - DENOMINATION

La société a pour dénomination : LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS S.A. – sigle : LNC SA

Les actes et documents émanant de la société et destinés aux tiers, notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement lisiblement des mots "Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance" ou des initiales "S.A. à Directoire et Conseil de Surveillance" et de l'énonciation du montant du capital social, ainsi que le lieu et le numéro d'immatriculation de la société au Registre du Commerce.

ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé :

Tour Montparnasse
BP 18 - 33 avenue du Maine
75755 Paris Cedex 15

Il pourra être transféré en un autre lieu du même département ou d'un autre département limitrophe par décision du Conseil de Surveillance, sous réserve de la ratification de cette décision par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, et partout ailleurs, en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires.

Conformément à la décision du Conseil de Surveillance du 8 novembre 2013, le siège social est transféré :

**50 route de la Reine
92100 Boulogne-Billancourt**

ARTICLE 5 - DUREE

La Société a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris le 8 juin 1972.

La durée de la société est fixée à 99 années, à dater de son immatriculation au Registre du Commerce.

ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est actuellement fixé à la somme de 16.039.755 € (Seize millions trente neuf mille sept cent cinquante cinq euros) divisé en 16.039.755 actions d'une valeur nominale de 1 € (un euro).

Lors de la constitution de la société, il lui a été apporté une somme initiale de 100.000 francs correspondant à l'émission et à la souscription de 1 000 actions de 100 francs de valeur nominale chacune, toutes en numéraire.

Lors de l'Assemblée Générale du 23 septembre 1976, le capital social a été porté à 300.000 francs divisé en 3 000 actions d'un nominal de 100 francs, par incorporation de réserves et création de 20 000 actions.

Lors de l'Assemblée Générale du 12 mai 1977, le capital social a été porté à 660.000 francs divisé en 6 600 actions d'un nominal de 100 francs. Cette augmentation a été réalisée par incorporation au capital d'une somme de 360.000 francs prélevée sur la réserve inscrite au bilan sous la mention "report à nouveau" et création de 3 600 actions nouvelles d'une valeur nominale de 100 francs chacune.

Lors de l'Assemblée Générale du 18 mai 1978, le capital social a été porté à 990.000 francs divisé en 6 600 actions d'un nominal de 150 francs. Cette augmentation a été réalisée par incorporation au capital d'une somme de 330.000 francs prélevée sur la réserve inscrite au bilan sous la mention "report à nouveau" et augmentation de la valeur nominale de chaque action de 100 francs à 150 francs.

Lors de l'Assemblée Générale du 31 mai 1979, le capital social a été porté à 1.650.000 francs divisé en 6 600 actions d'un nominal de 250 francs. Cette augmentation a été réalisée par incorporation au capital d'une somme de 660.000 francs prélevée sur la réserve inscrite au bilan sous la mention "report à nouveau" et augmentation de la valeur nominale de chaque action de 150 francs à 250 francs.

Lors de l'Assemblée Générale du 31 décembre 1979, le capital social a été porté à 1.875.000 francs divisé en 7 500 actions d'un nominal de 250 francs. Cette augmentation a été réalisée par incorporation au capital d'une somme de 225.000 francs prélevée sur les réserves inscrites au bilan et création de 900 actions nouvelles d'une valeur nominale de 250 francs chacune.

Lors de l'Assemblée Générale du 23 mai 1980, le capital social a été porté à 4.000.000 francs divisé en 16 000 actions d'un nominal de 250 francs. Cette augmentation a été réalisée par incorporation au capital d'une somme de 1.125.000 francs prélevée sur la réserve extraordinaire inscrite au bilan et d'une somme de 1.000.000 francs correspondant au montant de l'écart de réévaluation provenant des immobilisations non amortissables. Pour représenter cette augmentation, il a été créé 8 500 actions nouvelles d'une valeur nominale de 250 francs.

Lors de l'Assemblée Générale du 21 mai 1981, le capital social a été porté à 5.000.000 francs divisé en 20 000 actions d'un nominal de 250 francs. Cette augmentation a été réalisée par incorporation au capital d'une somme de 1.000.000 francs prélevée sur la réserve facultative inscrite au bilan et création de 4 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 250 francs chacune.

Lors de l'Assemblée Générale du 30 octobre 1981, le capital social a été réduit à 2.550.000 francs divisé en 10 200 actions d'un nominal de 250 francs. Cette réduction de capital est la conséquence du retrait d'un actionnaire et s'est traduite par l'annulation de 9 800 actions.

Lors de l'Assemblée Générale du 28 mai 1982, le capital social a été porté à 4.000.000 francs divisé en 16 000 actions d'un nominal de 250 francs. Cette augmentation a été réalisée par incorporation au capital d'une somme de 1.450.000 francs prélevée sur la réserve facultative inscrite au bilan et création de 5 800 actions nouvelles d'une valeur nominale de 250 francs.

Lors de l'Assemblée Générale du 6 juin 1983, le capital social a été porté à 5.000.000 francs divisé en 20 000 actions d'un nominal de 250 francs. Cette augmentation a été réalisée par incorporation au capital d'une somme de 1.000.000 francs prélevée sur la réserve extraordinaire inscrite au bilan et création de 4 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 250 francs chacune.

Lors de l'Assemblée Générale du 14 juin 1984, le capital social a été porté à 6.000.000 francs divisé en 24 000 actions d'un nominal de 250 francs. Cette augmentation a été réalisée par incorporation au capital d'une somme de 1.000.000 francs prélevée sur la réserve extraordinaire inscrite au bilan et création de 4 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 250 francs.

Lors de l'Assemblée Générale du 11 juin 1985, le capital social a été porté à 7.000.000 francs divisé en 28 000 actions d'un nominal de 250 francs. Cette augmentation a été réalisée par incorporation au capital d'une somme de 1.000.000 francs prélevée sur les réserves inscrites au bilan et création de 4 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 250 francs chacune.

Lors de l'Assemblée Générale du 10 juin 1986, le capital social a été porté à 8.000.000 francs divisé en 32 000 actions d'un nominal de 250 francs. Cette augmentation a été réalisée par incorporation au capital d'une somme de 1.000.000 francs prélevée sur la réserve ordinaire inscrite au bilan et création de 4 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 250 francs chacune.

Lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 1987, le capital social a été porté à 9.000.000 francs divisé en 36 000 actions d'un nominal de 250 francs. Cette augmentation a été réalisée par incorporation au capital d'une somme de 1.000.000 francs prélevée sur la réserve inscrite au bilan sous la mention "report à nouveau" et création de 4 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 250 francs.

Lors de l'Assemblée Générale du 29 juin 1988, le capital social a été porté à 25.000.000 francs divisé en 100 000 actions d'un nominal de 250 francs. Cette augmentation a été réalisée par incorporation au capital d'une somme de 13.842.549 francs prélevée sur la réserve spéciale des plus-values à long terme et d'une somme de 2.157.451 francs prélevée sur la réserve inscrite au bilan sous la mention "report à nouveau" et création de 4 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 250 francs.

Lors de l'Assemblée Générale du 8 juin 1989, le capital social a été porté à 40.000.000 francs divisé en 160 000 actions d'un nominal de 250 francs. Cette augmentation a été réalisée par incorporation au capital d'une somme de 5.280.657 francs prélevée sur la réserve spéciale des plus-values à long terme, d'une somme de 5.733.230,22 francs prélevée sur les réserves réglementées et d'une somme de 3.986.112,78 francs prélevée sur la réserve inscrite au bilan sous la mention "report à nouveau". Pour représenter cette augmentation de capital, il a été créé 60 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 250 francs.

Lors de l'Assemblée Générale du 18 décembre 1990, le capital social a été augmenté dans un premier temps de 2.754.500 francs en rémunération d'un apport de 688 618 titres de la société LNC INVESTISSEMENT pour une valeur globale de 137.723.600 francs et création de 11 018 actions nouvelles, puis dans un second temps de 57.245.500 francs par incorporation d'une partie de la prime d'apport et création de 228 982 actions nouvelles d'une valeur nominale de 250 francs. Ensuite de ces opérations, le capital social a été porté à 100.000.000 Francs divisé en 400 000 actions d'un nominal de 250 francs.

Lors de l'Assemblée Générale du 21 juin 1991, le capital social a été porté à 175.000.000 francs divisé en 700 000 actions d'un nominal de 250 francs. Cette augmentation de capital a été réalisée par incorporation d'une somme de 75.000.000 francs prélevée sur le compte inscrit au bilan sous le libellé "prime d'apport" et création de 300 000 actions nouvelles d'une valeur nominale de 250 francs.

Lors de sa séance du 10 janvier 1996, le Conseil d'Administration, sur autorisation de l'Assemblée Générale en date du 25 janvier 1993, a porté le capital social à 314.069.250 francs divisé en 1 256 277 actions d'un nominal de 250 francs. Cette augmentation de capital a été réalisée par conversion de 556.277 obligations convertibles en actions représentant un montant de 139.069.250 francs.

Lors de sa séance du 12 mars 1996, le Conseil d'Administration, sur autorisation de l'Assemblée Générale en date du 25 janvier 1993, a porté le capital social à 353.627.750 francs divisé en 1 414 511 actions d'un nominal de 250 francs. Cette augmentation de capital a été réalisée par conversion de 158 234 obligations convertibles en actions représentant un montant de 39.558.500 francs.

Lors de sa séance du 15 octobre 1996, le Conseil d'Administration, sur autorisation de l'Assemblée Générale en date du 25 janvier 1993, a porté le capital social à 360.474.250 francs divisé en 1 441 897 actions d'un nominal de 250 francs. Cette augmentation de capital a été réalisée par conversion de 27 386 obligations convertibles en actions représentant un montant de 6.846.500 francs.

Lors de sa séance du 12 novembre 1996, le Conseil d'Administration, sur autorisation de l'Assemblée Générale en date du 25 janvier 1993, a porté le capital social à 374.476.750 francs divisé en 1 497 907 actions d'un nominal de 250 francs. Cette augmentation de capital a été réalisée par la création de 56 010 actions nouvelles libérées par compensation de créances à hauteur de 14.002.500 francs.

Lors de sa séance du 12 décembre 1996, le Conseil d'Administration, sur autorisation de l'Assemblée Générale en date du 25 janvier 1993, a porté le capital social à 377.613.500 francs divisé en 1 510 454 actions d'un nominal de 250 francs. Cette augmentation de capital a été réalisée par conversion de 12 547 obligations convertibles en actions représentant un montant de 3.136.750 francs.

Lors de l'Assemblée Générale du 30 décembre 1996, le capital social a été réduit à 10.573.178 francs divisés en 1 510 454 actions d'un nominal de 7 francs. Cette réduction de capital a été réalisée par imputation d'une somme de 367.040.322 francs sur le poste report à nouveau négatif et diminution de la valeur de l'action de 250 francs à 7 francs.

Lors de sa séance du 18 août 1997, le Conseil d'Administration, sur autorisation de l'Assemblée Générale en date du 30 juin 1997, a porté le capital social à 12.357.443 francs divisé en 1 765 349 actions d'un nominal de 7 francs. Cette augmentation de capital a été réalisée par la création de 254 895 actions nouvelles libérées par compensation de créances à hauteur de 1.784.265 francs.

Lors de sa séance du 31 décembre 1997, le Conseil d'Administration, sur autorisation de l'Assemblée Générale en date du 25 janvier 1993, a porté le capital social à 13.161.120 francs divisé en 1 880 160 actions d'un nominal de 7 francs. Cette augmentation de capital a été réalisée par conversion de 114 811 obligations convertibles en actions représentant un montant de 803.677 francs.

Lors de l'Assemblée Générale du 30 juin 1999, le capital social a été porté à 24.666.082,26 francs divisé en 1 880 160 actions par incorporation de bénéfices portés au poste « report à nouveau » à hauteur de 11.504.962,26 Francs et élévation de la valeur nominale de l'action de 7 francs à 13 francs. Le capital a ensuite été converti en euros pour être fixé à 3.760.320 € divisé en 1 880 160 actions d'une valeur nominale de 2 €.

Lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2000, le capital social a été porté à 10.340.880 € divisé en 1 880 160 actions d'un nominal de 5,5 €. Cette augmentation a été réalisée par incorporation au capital d'une somme de 6.580.560 euros prélevée sur la réserve inscrite au bilan sous la mention "report à nouveau" et augmentation de la valeur nominale de l'action de 2 euros à 5,5 euros.

Lors de sa séance du 10 juin 2004, le Directoire, sur autorisation de l'Assemblée Générale en date du 7 mai 2004, a réduit le capital social à 7.816.842 € divisé en 1 421 244 actions d'un nominal de 5,5 €. Cette réduction de capital est la conséquence de retraits total ou partiel d'actionnaires et s'est traduite par l'annulation de 458 916 actions.

Lors de l'Assemblée Générale du 14 juin 2005, il a été décidé une augmentation du capital par incorporation d'une somme de 2.842.488 euros prélevée sur la réserve statutaire inscrite au bilan, pour le porter à 10.659.330 euros, divisé en 1 421 244 actions d'un nominal de 7,5 euros chacune.

Lors de l'Assemblée Générale du 29 septembre 2006, il a été décidé de diviser le capital social en DIX MILLIONS SIX CENT CINQUANTE NEUF MILLE et TROIS CENT TRENTE (10.659.330) actions au nominal de UN EURO (1 €) chacune.

Lors de sa délibération du 15 novembre 2006, le Directoire, sur délégation donnée par l'assemblée générale du 29 septembre 2006, a décidé d'augmenter le capital social de 3.571.428 Euros par émission de 3.571.428 actions nouvelles. Cette augmentation a été réalisée en numéraire par appel public à l'épargne, le prix de souscription étant fixé à 21 Euros par action, soit 1 Euro de valeur nominal et 20 Euros de prime d'émission. La réalisation de l'augmentation de capital a été constatée par décision du Président du Directoire en date du 20 novembre 2006.

Lors de sa délibération du 21 novembre 2006, le Directoire, sur délégation donnée par l'assemblée générale du 29 septembre 2006, a décidé d'augmenter le capital social de 535.714 Euros par émission de 535.714 actions nouvelles suite à l'exercice d'une option de surallocation. Cette augmentation a été réalisée en numéraire, le prix de souscription étant fixé à 21 Euros par action, soit 1 Euro de valeur nominale et 20 de prime d'émission. La réalisation de l'augmentation de capital a été constatée par décision du Président du Directoire en date du 24 novembre 2006.

Lors de sa délibération du 15 décembre 2006, le Directoire a constaté une augmentation de capital de 35.697 € par émission de 35 697 actions nouvelles suite à la souscription par des salariés adhérant au plan d'épargne entreprise ou du plan d'épargne international dans le cadre de l'offre qui leur avait été réservée. Cette augmentation a été réalisée en numéraire, le prix de souscription étant fixé à 16,80 € par action, soit 1 € de valeur nominale et 15,80 € de prime d'émission.

Lors de sa délibération du 23 octobre 2009, le Directoire a décidé de réduire le capital par annulation de 270 000 actions propres, acquises pour servir deux plans d'options d'achat d'actions de la société devenus caducs.

Lors de sa délibération du 5 avril 2011, le Directoire, sur délégation donnée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 mai 2008 ayant adopté 3 plans d'attribution gratuite d'actions à émettre au profit des salariés et mandataires sociaux, a décidé d'augmenter le capital social de 710.185 € par émission de 710.185 actions nouvelles d'une valeur nominale de 1 € chacune par incorporation de la « réserve pour les plans d'attribution gratuite d'actions ».

Lors de sa délibération du 21 juin 2013, le Directoire, en exécution de la troisième résolution de l'Assemblée Générale Mixte du 24 mai 2013, a décidé d'augmenter le capital social de 797.401 € par émission de 797.401 actions nouvelles d'une valeur nominale de 1 € chacune par incorporation de la « réserve pour les plans d'attribution gratuite d'actions ».

ARTICLE 7 - MODIFICATIONS DU CAPITAL

I. Augmentation de capital

Le capital peut être augmenté par tous modes et de toutes manières autorisées par la Loi.

Il peut être créé des actions de préférence avec ou sans droit de vote, assorties de certains droits particuliers (dividende prioritaire à titre permanent ou non, droit au rachat prioritaire en cas de rachat par la société de ses propres actions) dans le respect des prescriptions légales et dans la limite de 25 % du capital social.

La création d'actions de préférence au profit d'actionnaires nommément désignés donne lieu à l'application de la procédure prévue en cas d'avantages particuliers.

La conversion des actions de préférence en actions ordinaires, ou en actions de préférence présentant des droits différents, le rachat ou le remboursement desdites actions à l'initiative de la société ou du porteur peut être opéré dans le respect des principes et conditions imposées par la loi.

Les actions nouvelles sont émises au pair ou avec prime.

Si l'augmentation du capital est réalisée par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, l'Assemblée Générale statue aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires.

L'Assemblée Générale peut déléguer au Directoire les pouvoirs nécessaires à l'effet de réaliser l'augmentation du capital en une ou plusieurs fois, d'en fixer les modalités, d'en constater la réalisation et de procéder à la modification corrélative des statuts.

L'augmentation du capital avec ou sans droit préférentiel de souscription, doit être réalisée dans les délais prévus par la Loi.

Les actionnaires ont proportionnellement au montant de leurs actions un droit de préférence à la souscription. L'Assemblée Générale peut décider d'instituer un délai de priorité au lieu et place du droit préférentiel de souscription des actionnaires.

Lorsque les actions sont grevées d'un usufruit, le droit préférentiel de souscription qui leur est attaché appartient au nu-proprétaire.

Si les souscriptions, à quelque titre que ce soit, n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, le solde est réparti par le Directoire si l'Assemblée Générale Extraordinaire n'en a pas décidé autrement. Compte tenu de cette répartition, le Directoire peut, de plus, décider de limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions sous la double condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation décidée et que cette faculté ait été prévue expressément lors de l'émission. A défaut, l'augmentation de capital n'est pas réalisée.

Le droit à l'attribution d'actions nouvelles, à la suite de l'incorporation au capital de réserves, bénéfices ou primes d'émission, appartient au nu-proprétaire, sous réserve des droits de l'usufruitier.

II. Réduction de capital-amortissement

La réduction du capital social est décidée ou autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire. En aucun cas, elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Le capital peut être amorti conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 8 - FORME DES ACTIONS- TRANSMISSION

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires en vigueur et des statuts de la Société. Les actions nominatives peuvent être converties au porteur et réciproquement, sauf stipulation contraire de la Loi ; elles sont obligatoirement nominatives jusqu'à ce qu'elles soient intégralement libérées.

Les actions sont librement négociables. La transmission des actions entièrement libérées des versements exigibles s'opère à l'égard de la Société et des tiers par un virement de compte à compte, selon les modalités définies par la loi et les règlements.

Sauf en cas d'inscription en compte au nom d'un intermédiaire dans les conditions prévues par les dispositions législatives ou réglementaires, la propriété des actions résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires, soit sur les registres tenus par la Société, ou par le mandataire de celle-ci, pour les actions nominatives, soit sur les registres tenus par l'intermédiaire financier habilité pour les actions au porteur.

Lorsque le propriétaire des titres n'a pas son domicile sur le territoire français, tout intermédiaire peut être inscrit pour le compte de ce propriétaire.

Cette inscription peut être faite sous la forme d'un compte collectif ou en plusieurs comptes individuels correspondant chacun à un propriétaire.

L'intermédiaire inscrit est tenu, au moment de l'ouverture de son compte auprès soit de la Société, soit de l'intermédiaire financier habilité teneur de compte, de déclarer sa qualité d'intermédiaire détenant des titres pour compte d'autrui, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En vue de l'identification des détenteurs de titres au porteur, la Société peut demander au dépositaire central d'instruments financiers qui assure la tenue du compte émission de ses titres les renseignements visés à l'article L. 228-2 du Code de commerce.

Ainsi, la Société est en droit de demander à ce dépositaire central à tout moment, contre rémunération à sa charge, le nom et l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination et l'année de constitution, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

La Société, au vu de la liste transmise par le dépositaire central d'instruments financiers, a la faculté de demander, dans les mêmes conditions, aux personnes figurant sur cette liste et dont la Société estime qu'elles pourraient être inscrites pour compte de tiers, soit directement soit par l'entremise de cet organisme, les mêmes informations concernant les propriétaires des titres.

Ces personnes sont tenues, si elles ont la qualité d'intermédiaire, de révéler l'identité des propriétaires de ces titres. L'information est fournie directement à l'intermédiaire financier habilité teneur de compte, à charge pour ce dernier de la communiquer, selon le cas, à la Société ou au dépositaire central d'instruments financiers.

S'il s'agit de titres de forme nominative donnant immédiatement ou à terme accès au capital, l'intermédiaire inscrit est tenu de révéler l'identité des propriétaires de ces titres, ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux dans les conditions fixées par la Loi, sur simple demande de la Société ou de son mandataire, laquelle peut être présentée à tout moment.

Aussi longtemps que la Société estime que certains détenteurs dont l'identité lui a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, elle est en droit de demander à ces détenteurs de révéler l'identité des propriétaires de ces titres ainsi que la quantité de titres détenus par chacun d'eux dans les conditions fixées par la Loi. A l'issue de cette demande, la Société pourra demander à toute personne morale propriétaire de ses actions et possédant des participations dépassant 2,5 % du capital ou des droits de vote, de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital ou des droits de vote de la personne morale propriétaire des actions de la Société.

En cas de violation des obligations visées ci-dessus, les actions ou les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et pour lesquels ces obligations n'ont pas été respectées, seront privés des droits de vote pour toute Assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à la date de régularisation de l'identification, et le paiement du dividende correspondant sera différé jusqu'à cette date.

En outre, au cas où la personne inscrite méconnaîtrait sciemment ces obligations, le tribunal dans le ressort duquel la Société a son siège social pourra, sur demande de la Société ou d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital, prononcer la privation totale ou partielle, pour une durée totale ne pouvant excéder cinq ans, des droits de vote attachés aux actions ayant fait l'objet d'une demande d'information de la Société et éventuellement et pour la même période, du droit au paiement du dividende correspondant.

ARTICLE 9 - INDIVISIBILITE DES ACTIONS

Les actions sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque action. Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la Société et aux Assemblées Générales par un seul d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné en justice à la demande du co-propriétaire le plus diligent.

Pour les titres remis en gage, le droit de vote est exercé par le propriétaire et non par le créancier gagiste.

ARTICLE 10 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS

- I - Chaque action donne droit, dans les bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.
- II - La possession d'une action emporte de plein droit adhésion aux statuts de la Société et aux décisions des assemblées générales.
- III - Chaque fois qu'il est nécessaire de posséder plusieurs actions pour exercer un droit quelconque, les actions isolées ou en nombre inférieur à celui requis ne donnent aucun droit à leurs propriétaires à l'égard de la Société, les actionnaires ayant à faire, dans ce cas, leur affaire personnelle du groupement du nombre d'actions nécessaire.
- IV - Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

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

Le droit de vote double cesse de plein droit pour toute action ayant fait l'objet d'un transfert de propriété sous réserve des exceptions prévues par la Loi. En particulier, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs, au profit d'un conjoint ou d'un parent successible ne fait pas perdre le droit acquis ou n'interrompt pas le délai de quatre ans prévu à l'alinéa précédent. La fusion ou la scission de la Société est également sans effet sur le droit de vote double qui peut être exercé au sein de la ou des sociétés bénéficiaires, si les statuts de celles-ci l'ont institué.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 - DIRECTOIRE

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 (7), 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 Conseil de surveillance détermine la rémunération des membres du Directoire et confère à l'un d'eux la qualité de Président du Directoire.

ARTICLE 12 – DIRECTOIRE-FONCTIONNEMENT

Les membres du Directoire se réunissent aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation du Président ou de la moitié de ses membres, au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation -, ils peuvent être convoqués par tous moyens, même verbalement.

Le Président du Directoire préside les séances et nomme un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Si le Directoire ne comprend que deux membres, les décisions sont prises à l'unanimité.

S'il comprend plus de deux membres, les décisions doivent être prises à la majorité des membres présents, lesquels doivent représenter la moitié au moins de ses membres en fonctions. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

En cas d'absence, un membre du Directoire peut se faire représenter par un autre membre. Chaque membre du Directoire ne peut disposer, au cours d'une même séance, que d'une seule procuration.

Seront réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Directoire qui participent à la réunion du Directoire par des moyens de visioconférence ou de télécommunication conformes à la réglementation en vigueur.

Les délibérations du Directoire sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial valablement signés par le Président du Directoire et au moins un des membres du Directoire.

Le Directoire élabore son règlement intérieur, précisant et complétant les modalités de son fonctionnement dans le respect des statuts.

Les membres du Directoire, comme toute personne appelée à assister aux réunions du Directoire, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et signalées comme telles par le Président de séance.

ARTICLE 13 – DIRECTOIRE- POUVOIRS

Le Directoire convoque toutes Assemblées Générales des actionnaires, fixe leur ordre du jour et exécute leurs décisions.

A l'égard des tiers, le Directoire est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la Loi attribue expressément au Conseil de Surveillance et aux Assemblées d'actionnaires.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Directoire qui ne relèvent pas de l'objet social à moins qu'il ne prouve que les tiers savaient que l'acte dépassait cet objet ou qu'ils ne pouvaient l'ignorer, compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

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

Une fois par trimestre au moins, le Directoire présente un rapport au Conseil de surveillance. Dans les trois mois de la clôture de chaque exercice, il lui présente, aux fins de vérification et de contrôle, les comptes annuels, et, le cas échéant, les comptes consolidés.

Le Président du Directoire, ou le cas échéant le Directeur général unique, représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Le Conseil de surveillance peut attribuer le même pouvoir de représentation à un ou plusieurs membres du Directoire qui portent alors le titre de Directeur Général et qui peuvent être révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ainsi que par le Conseil de surveillance.

Les personnes habilitées à certifier conforme les copies et extraits des procès-verbaux des délibérations sont déterminées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 14– CONSEIL DE SURVEILLANCE- COMPOSITION

I - Le Conseil de surveillance est composé de trois (3) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la Loi en cas de fusion où il peut être porté à vingt-quatre (24) membres.

Les membres sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires parmi les actionnaires personnes physiques ou morales. En cas de fusion ou de scission, la nomination peut être faite par l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les personnes morales nommées au Conseil de surveillance sont tenues de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations que s'il était membre du Conseil en son nom propre.

Aucun membre du Conseil de surveillance ne peut faire partie du Directoire.

Dans la limite du tiers des membres en fonction, les membres du Conseil de surveillance peuvent bénéficier d'un contrat de travail correspondant à un emploi effectif.

II - Membre du Conseil représentant les salariés actionnaires :

Lorsque le rapport présenté par le Directoire à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle établit que les actions détenues, dans les conditions de l'article L 225-102 du Code de commerce, par le personnel de la Société ainsi que par le personnel de sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce représentent, à la due de clôture de l'exercice sur lequel porte ledit rapport, plus de 3 % du capital social de la Société, un représentant des salariés actionnaires doit être nommé en tant que membre du Conseil de surveillance par l'Assemblée Générale.

Ce membre du Conseil sera choisi parmi une liste de deux (2) candidats désignés par les salariés actionnaires dans les conditions législatives et réglementaires en vigueur. Lorsque le droit de vote attaché aux actions détenues par les salariés est exercé par les membres du conseil de surveillance d'un fonds commun de placement, au moins l'un des deux candidats est désigné par ce conseil, parmi ses membres.

Il sera soumis au vote de l'Assemblée Générale autant de résolutions qu'il existe de candidats, le candidat ayant recueilli le plus grand nombre de voix étant nommé membre du Conseil. En cas d'égalité des votes, le candidat nommé membre du Conseil sera déterminé en fonction des critères suivants :

- le candidat ayant la plus grande ancienneté au sein de la Société ou des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce ;
- et à défaut, le candidat le plus âgé.

Le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires ne sera pas pris en compte pour la détermination du nombre minimal et du nombre maximal des membres du Conseil.

Sous réserve de ce qui suit, le franchissement à la baisse du seuil de 3 % du capital social de la Société postérieurement à la nomination du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires sera sans effet sur son mandat.

Le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires sera réputé démissionnaire d'office en cas de perte de sa qualité de salarié ou d'actionnaire (ou alternativement de membre du Conseil de surveillance d'un fonds commun de placement).

En cas de cessation des fonctions du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires pour quelque cause que ce soit ou de survenance de l'une des situations visées à l'alinéa 10 ci-dessus, il sera procédé à son remplacement lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, sauf dans les deux hypothèses suivantes :

a) lorsque à la clôture du dernier exercice précédent la cessation des fonctions ou de survenance de l'une des situations visées ci-dessus, le seuil de 3 % du capital social de la Société n'était plus atteint, ou

b) lorsque à la clôture de l'exercice au cours duquel le membre du Conseil représentant les salariés actionnaires a cessé ses fonctions ou perdu l'une des qualités visées ci-dessus, le seuil de 3 % du capital social de la Société n'est plus atteint.

En cas de remplacement, le nouveau membre du Conseil sera nommé pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir.

En cas de perte de la qualité de salarié ou d'actionnaire (ou alternativement de membre du Conseil de surveillance d'un fonds commun de placement) du membre du Conseil représentant les salariés actionnaires, sa démission prendra effet :

- soit à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle qui procédera à son remplacement,
- soit, dans le cas où il ne serait pas nécessaire de procéder à son remplacement conformément à ce qui précède :
 - . Au jour de la perte de ladite qualité dans l'hypothèse visée au a) ci-dessus,.
 - . Au premier jour de l'exercice suivant dans l'hypothèse visée au b) ci-dessus.

III - La durée des fonctions des membres du Conseil de surveillance est de trois (3) années, expirant à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat.

Ils sont rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Nul ne peut être nommé membre du Conseil de Surveillance s'il est âgé de soixante quinze (75) ans révolus. Le membre du Conseil de Surveillance en fonction venant à dépasser cet âge est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la plus prochaine réunion de l'Assemblée Générale.

IV - Chaque membre du Conseil de surveillance doit être propriétaire de quinze (15) actions.

Si, au jour de sa nomination, un membre du Conseil de surveillance n'est pas propriétaire du nombre d'actions requis, ou si, en cours de mandat, il cesse d'en être propriétaire, il est réputé démissionnaire d'office, s'il n'a pas régularisé sa situation dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-72 du Code de commerce, l'obligation pour chaque membre du Conseil de détenir au moins quinze (15) actions ne s'applique pas au membre du Conseil représentant les salariés nommé en application de l'article L. 225-71 du Code de commerce et du présent article des Statuts.

V - En cas de vacance par décès ou par démission, le Conseil de surveillance peut, entre deux Assemblées Générales, procéder à des nominations provisoires soumises à ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Si le nombre des membres du Conseil de surveillance devient inférieur à trois, le Directoire doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil.

VI - Le Conseil de surveillance élit parmi ses membres un Président et un Vice-président, personnes physiques, qui sont chargés de convoquer le Conseil et d'en diriger les débats. Ils sont nommés pour la durée de leur mandat au Conseil de surveillance. Le Conseil détermine, le cas échéant, leur rémunération.

ARTICLE 15- CONSEIL DE SURVEILLANCE- FONCTIONNEMENT

Le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation du Président ou du Vice-président.

Lorsqu'un membre au moins du Directoire ou le tiers au moins des membres du Conseil de Surveillance présente au Président du Conseil de Surveillance une demande motivée tendant à la convocation du Conseil, le Président doit convoquer celui-ci à une date qui ne peut pas être postérieure de plus de quinze (15) jours à celle de la réception de la demande. A défaut, les auteurs de la demande peuvent procéder d'eux-mêmes à la convocation en indiquant l'ordre du jour de la séance.

La convocation est faite par tous moyens, et même verbalement. Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Tout membre du Conseil peut donner, par lettre ou par télégramme, mandat à un autre membre de le représenter à une séance du Conseil.

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir.

Seront réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil de surveillance qui participent à la réunion du Conseil de surveillance par des moyens de visioconférence ou de télécommunication conformes à la réglementation en vigueur.

Toutefois, et indépendamment des délibérations exclues par la Loi relatives à l'examen des comptes annuels sociaux et consolidés, les modes de consultation par visioconférence ou autre mode de télécommunication sont exclus pour les délibérations relatives à la nomination des membres du Directoire, et à la nomination du Président et du Vice Président du Conseil de surveillance.

En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

Les délibérations du Conseil sont constatées par des procès-verbaux établis sur un registre spécial tenu au siège social.

Le Conseil de surveillance élabore son règlement intérieur, précisant et complétant les modalités de son fonctionnement dans le respect des statuts.

Les membres du Conseil de surveillance, comme toute personne appelée à assister aux réunions du Conseil de surveillance, sont tenus à la discrétion à l'égard des informations présentant un caractère confidentiel et signalées comme telles par le Président de séance.

ARTICLE 16- CONSEIL DE SURVEILLANCE- POUVOIRS

Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société par le Directoire.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission.

Il peut, dans les limites qu'il fixe, autoriser le Directoire, avec faculté de délégation, à céder des immeubles par nature, céder totalement ou partiellement des participations, constituer des sûretés ainsi que des cautions, avals ou garanties au nom de la Société.

Il nomme les membres du Directoire, fixe leur rémunération et peut les révoquer.

Il désigne le Président du Directoire et éventuellement les Directeurs Généraux.
Il convoque l'Assemblée Générale des actionnaires, à défaut de convocation par le Directoire.

Il autorise les conventions règlementées.

Il donne au Directoire les autorisations préalables à la conclusion des opérations visées à l'article 13 ci-dessus.

Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle des actionnaires ses observations sur le rapport du Directoire, ainsi que sur les comptes de l'exercice.

Le déplacement du siège social dans le même département ou dans un département limitrophe peut être décidé par le Conseil de surveillance sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de surveillance peut conférer, à un ou plusieurs de ses membres, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Le Conseil de surveillance peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen, notamment un comité d'audit et un comité des rémunérations. Il fixe la composition et les attributions des comités. Les comités ont un pouvoir consultatif et exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil de surveillance.

Le Conseil de surveillance fixe le cas échéant, le montant de la rémunération des membres des comités.

Les Comités peuvent conférer certaines missions spécifiques à des tiers. Ils doivent alors en aviser, au préalable, le président du Conseil de surveillance de la Société.

ARTICLE 17- CONVENTIONS REGLEMENTEES

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et un membre du Directoire ou du Conseil de surveillance, un actionnaire disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil de surveillance.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes visées à l'alinéa précédent est indirectement intéressée, ainsi que des conventions intervenant entre la Société et une entreprise, si l'un des membres du Directoire ou du Conseil de surveillance de la Société, est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

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

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

ARTICLE 18 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le contrôle est exercé par au moins deux commissaires aux comptes qui sont désignés et exercent leurs fonctions dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'Assemblée Générale est également tenue de désigner au moins deux commissaires aux comptes suppléants, appelés à remplacer les commissaires aux comptes titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès.

Les commissaires ont droit, pour chaque exercice, à des honoraires déterminés conformément à la réglementation en vigueur.

La mission des commissaires aux comptes est définie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Ils peuvent agir ensemble ou séparément, mais sont tenus d'établir un rapport commun sur les opérations de la Société. Ils rendent compte de leur mandat à l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle.

Les Commissaires aux comptes sont rééligibles et peuvent être relevés de leurs fonctions par l'Assemblée Générale dans les conditions fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les commissaires aux comptes sont convoqués, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, et en même temps que les intéressés, aux réunions du Directoire, du Conseil de Surveillance, ainsi qu'aux assemblées d'actionnaires dans les cas prévus par les dispositions légales et réglementaires.

ARTICLE 19 – CONVOCATION-ACCES AUX ASSEMBLEES GENERALES-POUVOIRS

Les Assemblées Générales d'actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la Loi. La compétence des Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaire est fixée par la Loi.

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues aux articles L. 225-106 et suivants du Code de commerce.

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de se prononcer en connaissance de cause et porter un jugement informé sur la gestion et la marche de la Société. La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

S'agissant des titres au porteur, l'inscription ou l'enregistrement comptable des titres dans les comptes tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier.

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

Il peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'Assemblée, conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables.

L'assistance personnelle de l'actionnaire à l'Assemblée annule tout vote par correspondance ou tout vote par procuration. De même, en cas de conflit entre le vote par procuration et le vote par correspondance, le vote par procuration prime le vote par correspondance quelle que soit la date respective de leur émission.

En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires dûment complétés et reçus par la Société, trois (3) jours calendaires au moins avant la date de l'Assemblée.

Les actionnaires peuvent participer aux Assemblées Générales par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification conformément aux lois et règlements en vigueur. Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil de surveillance ou, en son absence, par le Vice-président du Conseil de surveillance ou par toute autre personne qu'elles élisent. Les deux actionnaires présents et acceptants, représentant tant par eux mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix, remplissent les fonctions de Scrutateurs.

Le Bureau ainsi constitué désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des membres de l'Assemblée.

ARTICLE 20 – FEUILLES DE PRESENCE-VOIX-PROCES VERBAUX

Il est tenu une feuille de présence établie dans les formes légales et certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées Générales Ordinaires ou Extraordinaires, statuant aux conditions de quorum et de majorité prescrites par la loi et exercent les pouvoirs qui leur sont attribués conformément à celle-ci.

Le droit de vote attaché aux actions de capital est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix au moins.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à certaines actions dans les conditions prévues aux présents Statuts.

Les personnes habilitées à signer ou certifier conformes les copies ou extraits des procès-verbaux des délibérations des Assemblées Générales sont déterminées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 21 – EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée de douze mois qui commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

ARTICLE 22 - COMPTES SOCIAUX

A la clôture de chaque exercice, le Directoire établit les comptes annuels prévus par la Loi, au vu de l'inventaire qu'il a dressé des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date. Il établit également un rapport de gestion dont le contenu est défini par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Ces documents comptables et ce rapport sont mis à la disposition des Commissaires aux comptes dans des conditions déterminées par les dispositions réglementaires, et présentés à l'Assemblée annuelle par le Directoire.

Les comptes annuels doivent être établis chaque année selon les mêmes formes et les mêmes méthodes d'évaluation que les années précédentes. Si des modifications interviennent, elles sont signalées, décrites et justifiées dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Si la Société remplit les conditions fixées par la Loi, des comptes consolidés et un rapport de gestion du groupe sont également établis conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

ARTICLE 23 - AFFECTATION DES RESULTATS

Les produits nets de chaque exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements, provisions et impôts constituent les bénéfices nets ou les pertes de l'exercice.

Sur les bénéfices nets de chaque exercice, diminués le cas échéant des pertes antérieures, il est fait un prélèvement d'un vingtième au moins, affecté à la formation d'un fonds de réserve dit "réserve légale". Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la "réserve légale" est descendue au-dessous de cette fraction.

Le solde, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, ou diminué des pertes restant à reporter constitue le bénéfice distribuable aux actionnaires sous forme de dividendes.

Toutefois, l'Assemblée Générale a la faculté de prélever sur ce bénéfice, avant toute distribution de dividendes, les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves, généraux ou spéciaux, dont elle détermine librement l'affectation ou l'emploi.

Après ce prélèvement, le nouveau solde peut être distribué aux actionnaires sous forme de dividendes proportionnels au montant libéré et non amorti des actions qu'ils possèdent.

L'Assemblée Générale a la faculté d'accorder aux actionnaires une option pour le paiement de tout ou partie du dividende en actions, ou remise de biens en nature, dans les conditions prévues par la Loi.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves facultatives, soit pour fournir ou compléter un dividende, soit à titre de distribution exceptionnelle ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les pertes, s'il en existe, après approbation des comptes par l'Assemblée Générale sont imputées sur le report à nouveau positif ou à défaut sur tout poste de réserve, et à défaut sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction.

ARTICLE 24 - MISE EN PAIEMENT DES DIVIDENDES

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'Assemblée Générale ou, à défaut, par le Directoire.

Toutefois, la mise en paiement des dividendes doit avoir lieu dans un délai maximal de neuf mois après la clôture de l'exercice. La prolongation de ce délai peut être accordée par décision de justice.

Lorsqu'un bilan établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par un Commissaire aux comptes fait apparaître que la Société, depuis la clôture de l'exercice précédent, après constitution des amortissements, provisions et impôts et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures, ainsi que des sommes portées en réserve en application de la Loi ou des Statuts, a réalisé un bénéfice, il peut être distribué des acomptes sur dividende avant l'approbation des comptes de l'exercice. Le montant de ces acomptes ne peut excéder le montant du bénéfice ainsi défini. Ils sont répartis sur décision du Directoire, lequel en fixe le montant et la date de répartition.

Aucune répétition des dividendes ne peut être exigée des actionnaires, sauf lorsque la distribution a été effectuée en violation des dispositions légales et si la Société établit que les bénéficiaires avaient connaissance du caractère irrégulier de cette distribution au moment de celle-ci ou ne pouvaient l'ignorer compte tenu des circonstances.

Le cas échéant, l'action en répétition est prescrite conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les dividendes non réclamés dans les cinq (5) ans de leur mise en paiement sont prescrits.

ARTICLE 25 – TRANSFORMATION-PROROGATION

La Société pourra se transformer en société de toute autre forme, sous la seule réserve que cette transformation soit réalisée conformément aux règles résultant de la législation alors en vigueur.

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, le Directoire doit provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, à l'effet de décider si la Société doit être prorogée.

ARTICLE 26 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Il y aura dissolution de la Société à l'expiration du terme fixé par les statuts, ou, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires, notamment lorsque l'actif net est devenu inférieur à la moitié du capital social.

La dissolution pourra également être prononcée par décision du Tribunal de Commerce à la demande de tout intéressé si le nombre des actionnaires est réduit à moins de sept (7) depuis plus d'un (1) an. Il en sera de même si, à la suite de la réduction du capital social à un montant inférieur au minimum légal, la Société n'a pas dans le délai d'un an porté son capital à ce montant minimum ou décidé sa transformation conformément à la loi.

La Société est en liquidation dès l'instant de sa dissolution pour quelque cause que ce soit. Sa dénomination est suivie de la mention "société en liquidation".

La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de sa liquidation jusqu'à clôture de celle-ci.

La dissolution de la Société ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter de la date à laquelle elle est publiée au Registre du Commerce.

Au surplus, la liquidation de la Société sera effectuée selon les règles définies par la décision de dissolution et les dispositions législatives et réglementaires applicables.

ARTICLE 27 - CONTESTATIONS

Toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la Société ou pendant la durée de sa liquidation, soit entre les actionnaires et la Société, soit entre les actionnaires eux-mêmes, relativement aux affaires sociales, seront jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents dans les conditions de droit commun.

3. COMPTES 2017

3.1. Comptes consolidés

COMPTE DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

1. Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2017	31.12.2016
Chiffre d'affaires	3.1	803 619	661 488
Coûts des ventes	3.1	(589 540)	(489 290)
Marge brute	3.1	214 079	172 198
Charges de personnel	4.1.1	(57 031)	(58 704)
Autres charges et produits opérationnels courants	4.1.2	(17 547)	(18 696)
Impôts et taxes		(1 581)	(1 740)
Charges liées aux amortissements		(3 495)	(2 771)
Sous-total Résultat opérationnel courant		134 424	90 286
Autres charges et produits opérationnels non courants	4.2	548	(4 742)
Résultat opérationnel		134 972	85 544
Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	5.4	8 046	1 905
Résultat opérationnel après quotes-parts du résultat net des entreprises mises en équivalence		143 019	87 449
Coût de l'endettement financier brut	4.3	(2 992)	(2 848)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	4.3	150	85
Coût de l'endettement financier net		(2 842)	(2 763)
Autres charges financières	4.3	(4 154)	(3 809)
Autres produits financiers	4.3	477	610
Résultat financier		(6 518)	(5 962)
Résultat des activités avant impôts		136 500	81 487
Impôts sur les bénéfices	4.4.1	(56 079)	(33 531)
<i>Résultat net des activités poursuivies</i>		80 421	47 956
<i>Résultat net des activités abandonnées</i>	1.2	231	2 594
Résultat net de l'ensemble consolidé		80 652	50 550
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés		3 012	3 060
Dont Résultat Net Part du Groupe		77 640	47 490
Résultat net par action (en euro)	4.5	4,84	2,96
<i>Résultat net par action des activités poursuivies (en euro)</i>	4.5	4,83	2,80
Résultat net par action après dilution (en euro)	4.5	4,84	2,96
<i>Résultat net par action des activités poursuivies après dilution (en euro)</i>	4.5	4,83	2,80

2. Etat des gains et de pertes comptabilisés directement en capitaux propres

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Résultat net de l'ensemble consolidé	80 652	50 550
Eléments du résultat global reclassés ultérieurement en résultat net	(354)	202
<i>Ecart de conversion</i>	(354)	202
Eléments du résultat global non reclassés ultérieurement en résultat net	(477)	(364)
<i>Ecart actuariels</i>	(711)	(542)
<i>Impôt différé sur écarts actuariels</i>	234	178
Résultat global	79 822	50 388
<i>dont quote-part du groupe</i>	76 810	47 328
<i>dont quote-part revenant aux intérêts non contrôlés</i>	3 012	3 060

ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

ACTIF			
<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2017	31.12.2016
Ecarts d'acquisition nets	5.1	-	-
Immobilisations incorporelles nettes		221	79
Immobilisations corporelles nettes	5.2	25 481	31 234
Immeubles de placement	5.3	11 117	8 225
Titres mis en équivalence	5.4	7 869	5 471
Autres actifs financiers non courants	5.5	5 284	5 400
Impôts différés actifs	4.4.2	6 534	5 111
Total actifs non courants		56 506	55 520
Stocks et encours	5.6	722 986	623 405
Clients et comptes rattachés	5.7	53 686	54 891
Autres actifs courants	5.8	40 178	44 935
Actifs financiers courants	5.5	11 035	25 965
Trésorerie et équivalent de trésorerie	5.9	191 198	157 386
Total actifs courants		1 019 083	906 582
Actifs liés aux actifs destinés à être cédés	5.10	441	1 821
Total actif		1 076 030	963 923

PASSIF			
<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2017	31.12.2016
Capital	6.1	16 040	16 040
Primes liées au capital		81 286	81 286
Réserves et résultats accumulés		190 383	184 009
Résultat net part du groupe		77 640	47 490
Capitaux propres part du groupe		365 349	328 825
Part revenant aux intérêts non contrôlés		5 076	5 460
Capitaux propres de l'ensemble		370 425	334 285
Dettes financières non courantes	6.4	120 601	159 282
Provisions non courantes	6.2	4 496	3 751
Impôts différés passifs	4.4.2	15 876	460
Autres passifs financiers non courants		1 167	1 100
Total passifs non courants		142 140	164 593
Dettes financières courantes	6.4	139 239	79 274
Provisions courantes	6.2	23 115	22 458
Fournisseurs et autres créditeurs		151 341	145 207
Dettes d'impôts		11 507	22 107
Autres passifs courants	6.5	228 350	177 133
Autres passifs financiers courants	6.6	5 483	10 556
Total passifs courants		559 035	456 735
Passifs liés aux actifs destinés à être cédés	5.10	4 430	8 310
Total passif et capitaux propres		1 076 030	963 923

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2017

<i>en milliers d'euros</i>	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions auto-détenues	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2016	16 040	81 286	231 500	-	328 825	5 460	334 285
<i>Ecart de conversion</i>	-	-	(354)	-	(354)	-	(354)
<i>Ecart actuariels nets d'impôt</i>	-	-	(477)	-	(477)	-	(477)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	-	-	(831)	-	(831)	-	(831)
Résultat de l'exercice (b)	-	-	77 640	-	77 640	3 012	80 652
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	76 810	-	76 810	3 012	79 822
Variation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés (1)	-	-	(40 097)	-	(40 097)	(3 205)	(43 302)
Variations de périmètre	-	-	(189)	-	(189)	(191)	(380)
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	-	-	(40 286)	-	(40 286)	(3 396)	(43 682)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2017	16 040	81 286	268 024	-	365 349	5 076	370 425

(1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (3 205)k€ correspond à la remontée de quote-part de résultats 2016 des SCI.

Au 31 décembre 2016

<i>en milliers d'euros</i>	Capital Social	Primes liées au capital	Réserves et résultats accumulés	Actions auto-détenues	Capitaux propres Groupe	Part revenant aux intérêts non contrôlés	Total
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2015	16 040	81 286	190 978	-	288 304	3 533	291 837
<i>Ecart de conversion</i>	-	-	202	-	202	-	202
<i>Ecart actuariels nets d'impôt</i>	-	-	(364)	-	(364)	-	(364)
Total des variations directement reconnues sur les comptes de réserves (a)	-	-	(162)	-	(162)	-	(162)
Résultat de l'exercice (b)	-	-	47 490	-	47 490	3 060	50 550
Total des produits et charges comptabilisés (a) + (b)	-	-	47 328	-	47 328	3 060	50 388
Variation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés (1)	-	-	(9 623)	-	(9 623)	(3 271)	(12 894)
Variations de périmètre	-	-	(4 058)	-	(4 058)	2 138	(1 920)
Autres variations	-	-	6 875	-	6 875	-	6 875
Total des mouvements liés aux opérations sur les actionnaires	-	-	(6 806)	-	(6 806)	(1 133)	(7 939)
CAPITAUX PROPRES au 31.12.2016	16 040	81 286	231 500	-	328 825	5 460	334 285

(1) La part revenant aux intérêts non contrôlés des dividendes versés de (3 271)k€ correspond à la remontée de quote-part de résultats 2015 des SCI.

TABLEAU DE VARIATION DE LA TRÉSORERIE CONSOLIDÉE

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2017	31.12.2016
<i>Résultat net des activités abandonnées</i>	1.2	231	2 594
<i>Résultat net des activités poursuivies</i>		80 421	47 956
Résultat net de l'ensemble consolidé		80 652	50 550
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie		423	6 924
Élimination des amortissements et provisions		1 752	961
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)		(567)	(657)
Élimination des plus ou moins-values de cession	4.1.2	(364)	(2 542)
Élimination du résultat des mises en équivalence	5.4	(8 046)	(1 905)
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		73 850	53 331
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes	4.3	2 842	2 763
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	4.4	56 079	33 531
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		132 774	89 625
Dividendes reçus des sociétés MEE	7.1.1	14 705	2 547
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	7.1.2	(25 895)	(80 041)
Intérêts versés nets		(2 842)	(2 763)
Impôts payés		(53 025)	(7 616)
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités poursuivies</i>		68 359	2 440
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités abandonnées</i>	1.2	(2 644)	(688)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		65 715	1 752
Incidence des variations de périmètre (1)		(5 365)	(6 616)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	7.1.3	(3 067)	(7 115)
Acquisition d'immeubles de placement	5.3	(1 935)	(3 835)
Acquisition d'actifs financiers		(40)	742
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	7.1.4	814	5 188
Cession et remboursement d'actifs financiers		95	151
<i>Flux de trésorerie d'investissement liés aux activités poursuivies</i>		(9 498)	(13 485)
<i>Flux de trésorerie d'investissement liés aux activités abandonnées</i>	1.2	-	2 000
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(9 498)	(11 485)
Transactions avec les actionnaires minoritaires (2)		(374)	(1 902)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	6.1.3	(40 097)	(9 623)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(3 205)	(3 271)
Encaissements/ Décaissements provenant de nouveaux emprunts (3)	6.4.2	21 250	57 690
<i>Flux de trésorerie de financement liés aux activités poursuivies</i>		(22 426)	42 894
<i>Flux de trésorerie de financement liés aux activités abandonnées</i>	1.2	-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(22 426)	42 894
Incidence des variations des cours des devises		2	(4)
<i>Variation de trésorerie liée aux activités poursuivies</i>		36 437	31 845
<i>Variation de trésorerie liée aux activités abandonnées</i>		(2 644)	1 312
Variation de trésorerie		33 793	33 157

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2017	31.12.2016
Trésorerie d'ouverture		157 247	124 090
Trésorerie de clôture		191 040	157 247
dont Trésorerie de clôture actif	5.9	191 198	157 386
dont Trésorerie de clôture passif		(158)	(139)
Trésorerie de clôture		191 040	157 247

(1) Les variations de périmètre de 2017 correspondent principalement aux souscriptions à l'augmentation de capital de filiales consolidées par mise en équivalence :

- par LNCSA de sa filiale à 84,06% Kwerk pour (2.7) m€,
- par Concept Bau de sa filiale à 50% Wohnpark Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG pour (2.0) m€.

Au 31 décembre 2016, les variations de périmètre correspondent principalement à l'acquisition de la SCI Résidence Le Fief par Moma pour (4,8)m€, ainsi qu'à la souscription à l'augmentation de capital par Premier España de sa filiale à 50% Premier Partners (société mise en équivalence) pour (1,5)m€.

(2) Les transactions avec les minoritaires correspondent à la trésorerie versée pour le rachat des minoritaires :

- En 2017, de 0,11% de LNCI par LNCSA pour (0,4)m€ ;
- En 2016, de 1,0% de la SCI Villas de l'Orangerie par CFHI pour (1,9)m€ ;

(3) Chaque programme de promotion immobilière est financé par un crédit d'opération spécifique, lequel constitue une autorisation de découvert, dont l'encours évolue quotidiennement en fonction des encaissements/décaissements dudit programme. Compte tenu de ce qui précède et du grand nombre de programmes en cours, il n'est pas possible de présenter séparément les flux de trésorerie relatifs aux encaissements et décaissements liés aux dettes financières.

ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

INFORMATIONS GENERALES

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

La société et ses filiales exercent principalement une activité de promotion immobilière de logements neufs et d'immobilier d'entreprise en France et en Europe, ainsi qu'une activité résiduelle de vente de garages préfabriqués en Allemagne.

1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

1.1 REFERENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés annuels du groupe LNC sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2017.

Les comptes consolidés annuels ont été arrêtés par le Directoire du 19 mars 2018.

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

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

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

1.1.1 Nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués par le Groupe à compter du 1^{er} janvier 2017.

- Amendement IAS 12 - Traitement des impôts différés actifs sur pertes latentes (Clarification sur la manière d'appréhender l'existence de profits taxables futurs requis pour comptabiliser ces IDA)
- Amendement IAS 7 - Initiative concernant les informations à fournir (Information supplémentaire à fournir sur la variation des dettes financières au bilan)
-

Ces normes et amendements n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2017.

1.1.2 Normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne et d'application optionnelle en 2017.

- IFRS 9 - Instruments financiers
- IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients
- IFRS 16 - Contrats de location
- Amendements IFRS 4, Application d'IFRS 9 Instruments financiers et d'IFRS 4
- Amendements IFRS 15, Clarifications apportées à IFRS 15

Cette dernière norme a été publiée par l'IASB le 28 mai 2014. Elle introduit un modèle unique de reconnaissance de chiffres d'affaires qui repose sur le transfert du contrôle du bien ou service promis. L'Union Européenne a adopté la norme IFRS 15 le 22 septembre 2016. L'entrée en vigueur de celle-ci est fixée aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018. Le Groupe devra appliquer cette norme à tous les contrats conclus avec ses clients. Selon les analyses conduites :

- l'application de cette norme ne remet pas en cause le principe du dégageant du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement pour les activités de promotion immobilière en France réalisées sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)
- Les revenus des activités de promotion immobilière du Groupe à l'étranger continueront pour leur part à être revenus à la réception des travaux comme mentionné au point 1.3.1 ci-dessous.

Pour la transition, le Groupe a opté pour la méthode de la rétroactivité complète. En conséquence, LNC appliquera l'ensemble des dispositions d'IFRS 15 à chaque période comparative présentée, et ajustera ses états financiers consolidés en conséquence.

Certaines modalités du calcul d'avancement, pour les activités de promotion immobilière en France, devraient évoluer lors de l'entrée en application de la norme. La détermination du taux d'avancement impactant le dégageant du chiffre d'affaires devrait tenir compte du coût du terrain, contrairement à la pratique actuelle. Cela se traduira par une accélération du rythme de dégageant du revenu et de la marge en première partie de vie d'un chantier (achat du terrain, premières signatures notaire, début du chantier), et par une décélération en deuxième partie de vie de ce même chantier (réalisation du second-œuvre et achèvement). Au 31 décembre 2017, l'impact estimé de cette nouvelle norme sur les présents états financiers serait une légère majoration des principaux agrégats comme suit :

- Chiffre d'affaires : +5%
- Résultat opérationnel : +6%
- Résultat net part du groupe : +7%
- Capitaux propres : +4%

Au 31 décembre 2017, le Groupe n'a pas adopté ces normes par anticipation.

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

- Amendements à IFRS 2 – Paiements fondés sur des actions
- Amendements IFRS 10 et IAS 28 – Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entité associée ou une coentreprise
- Amendements à IAS 40 – Immeubles de placement
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2014-2016
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2015-2017
- IFRIC 22 – Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée
- IFRIC 23 – Incertitude relative aux traitements fiscaux
- Amendements IFRS 9 – Clauses de remboursement anticipé avec une pénalité symétrique
- Amendements IAS 28 – Intérêts à long terme dans une entreprise associée ou une coentreprise

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

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

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

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

- L'évaluation du résultat à l'avancement des programmes immobiliers basée sur l'estimation des marges à terminaison; pour déterminer ces dernières, la société s'appuie sur des balances financières préparées par les contrôleurs de gestion et validées par la direction générale ; ces balances financières qui sont remises à jour aussi souvent que nécessaire reflètent l'ensemble des informations à la disposition de la direction à chaque clôture ;
- La dépréciation des comptes de stocks liés à l'activité de promotion immobilière, incluse dans le coût des ventes (cf. note 5.6) ; celle-ci intervient en particulier dans le cas où des pertes à terminaison sont identifiées ;
- Les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (cf. note 5.1) ; pour effectuer ces tests de dépréciation, la société estime les marges futures des opérations immobilières rattachées à l'UGT considérée sur la base de balances financières dont l'élaboration, la mise à jour et le contrôle sont évoqués plus haut ;
- L'activation des déficits fiscaux reportables (cf note 4.4.4) ; la probabilité de réalisation future, correspondant aux perspectives bénéficiaires des filiales concernées, est déterminée en s'appuyant sur le Business Plan triennal du Groupe, lequel est remis à jour tous les semestres. La période d'imputation examinée est illimitée en France et de 3 ans dans les filiales étrangères ;
- L'évaluation des provisions et des avantages au personnel (cf note 6.3) ; pour le provisionnement des avantages au personnel, la société retient les hypothèses statistiques et financières pertinentes au moment où les calculs actuariels sont effectués ;
- L'évaluation des provisions pour litiges; pour le provisionnement des litiges, en particulier des litiges portant sur des programmes immobiliers, la société se base sur l'estimation du risque net, tel qu'analysé par son service juridique et ses conseils externes, en estimant le dénouement probable des procédures en cours, et en estimant la ventilation des responsabilités entre les différentes parties prenantes: maitre d'ouvrage, maitre d'œuvre, constructeurs, assurances ;
- L'appréciation de la juste valeur des immeubles de placement (cf note 1.3.7) est effectuée par un expert indépendant à chaque clôture annuelle ;
- La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur.
La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

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

1.1.5 Modalités de consolidation

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

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

Les normes sur la consolidation sont :

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

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

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

1.2 COMPARABILITE DES COMPTES

Au cours de l'année 2015, LNC a pris la décision de cesser l'activité construction de maisons préfabriquées de Zapf (« Zapf Bau »). La fermeture effective de cette activité a eu principalement lieu en 2016 et s'est achevée en 2017 avec les dernières livraisons de maisons. En conséquence, cette activité, distincte de l'activité de production de garages préfabriqués, relève depuis 2015, et en 2017 pour la dernière année, de la norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ».

Conformément à la norme IFRS 5, le résultat net des activités abandonnées prend en compte le résultat de ces activités au cours de la période ainsi que les plus ou moins-values de cession réalisées sur la période lors de la cession ou l'arrêt de l'activité.

Au 31 décembre 2017, le compte de résultat détaillé de l'activité Zapf Bau a été reclassé sur la ligne « Résultat des activités abandonnées ». De même, les actifs et passifs liés à cette activité ont été reclassés sur la ligne « actifs/passifs liés aux actifs destinés à être cédés ».

Impacts de l'application de la norme IFRS 5 sur le compte de résultat consolidé individuel Zapf :

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Chiffre d'affaires	464	5 311
Coûts des ventes	(273)	(4 632)
Marge brute	191	679
Charges de personnel	(70)	(240)
Autres charges et produits opérationnels courants	110	655
Impôts et taxes	-	-
Charges liées aux amortissements	-	-
Sous-total Résultat opérationnel courant	231	1 094
Autres produits et charges opérationnels non courants	-	2 000
Résultat opérationnel	231	3 094
Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	-	-
Résultat opérationnel après quotes-parts du résultat net des entreprises mises en équivalence	231	3 094
Coût de l'endettement financier brut	-	-
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement net	-	-
Autres charges financières	-	-
Autres produits financiers	-	-
Résultat financier	-	-
Résultat des activités avant impôts	231	3 094
Impôts sur les bénéfices	-	(500)
<i>Résultat net des activités poursuivies</i>	-	-
<i>Résultat net des activités abandonnées</i>	-	2 594
Résultat net de l'ensemble consolidé	231	2 594
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	-	-
Dont Résultat Net Part du Groupe	231	2 594
<i>Résultat net par action des activités abandonnées (en euro)</i>	<i>0,01</i>	<i>0,16</i>
<i>Résultat net par action des activités abandonnées après dilution (en euro)</i>	<i>0,01</i>	<i>0,16</i>

Impacts de l'application de la norme IFRS 5 sur le tableau de variation de la trésorerie consolidé individuel Zapf :

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Résultat net de l'ensemble consolidé	231	2 594
Résultat net des activités abandonnées	231	2 594
Résultat net des activités poursuivies	-	-
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	-	-
Élimination des amortissements et provisions	(575)	(8 589)
Élimination des profits / pertes de réévaluation (juste valeur)	-	-
Élimination des plus ou moins-values de cession	-	(2 000)
Élimination du résultat des mises en équivalence	-	-
= Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	(575)	(7 995)
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes	-	-
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	-	-
= Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	(575)	(7 995)
Dividendes reçus des sociétés MEE	-	-
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(2 069)	7 307
Intérêts versés nets	-	-
Impôts payés	-	-
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités poursuivies</i>	-	-
<i>Flux de trésorerie opérationnels liés aux activités abandonnées</i>	(2 644)	(688)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(2 644)	(688)
Incidence des variations de périmètre	-	-
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Acquisition d'immeubles de placement	-	-
Acquisition d'actifs financiers	-	-
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	2 000
Cession et remboursement d'actifs financiers	-	-
<i>Flux de trésorerie d'investissement liés aux activités poursuivies</i>	-	-
<i>Flux de trésorerie d'investissement liés aux activités abandonnées</i>	-	2 000
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-	2 000
Transactions avec les actionnaires minoritaires	-	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	-	-
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	-	-
Encaissements/Décaissements provenant de nouveaux emprunts	-	-
<i>Flux de trésorerie de financement liés aux activités poursuivies</i>	-	-
<i>Flux de trésorerie de financement liés aux activités abandonnées</i>	-	-
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-	-
Incidence des variations des cours des devises	-	-
<i>Variation de trésorerie liée aux activités poursuivies</i>	-	-
<i>Variation de trésorerie liée aux activités abandonnées</i>	(2 644)	1 312
Variation de trésorerie	(2 644)	1 312

1.3 PRINCIPES COMPTABLES

1.3.1 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes

- Principes généraux

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion de logements, commerces et immeubles de bureaux après élimination des opérations intra-groupe. Le chiffre d'affaires et le résultat sont appréhendés selon la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires ».

L'interprétation de l'IFRIC 15 relative à la comptabilisation des revenus des contrats de construction de promotion immobilière considère que la norme IAS 11 n'est pas applicable pour les contrats de construction immobilière et que la comptabilisation relève de la norme IAS 18. Néanmoins, l'IFRIC reconnaît que certaines spécificités en droit local peuvent entraîner un transfert progressif des risques et avantages liés à la possession du bien et qui se traduirait par la reconnaissance du revenu à l'avancement pour l'entreprise de construction.

En France, du fait de la législation particulière concernant la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) le transfert des risques et avantages aux acquéreurs se fait progressivement, et permet donc de reconnaître le revenu au fur et à mesure de son avancement. Dans le cadre de VEFA de logements collectifs, qui représentent la plus grosse partie de l'activité de LNC, la quote-part de terrain attachée à un appartement ne peut pas être identifiée en tant que telle. En conséquence, le revenu des contrats de VEFA est reconnu sans séparer la vente du terrain de la vente des constructions.

Pour les filiales étrangères du groupe LNC, le transfert de propriété est effectif au moment de la réception des travaux (suite à un état des lieux formalisé par le client). Cela conduit donc à comptabiliser l'intégralité du chiffre d'affaires à l'achèvement du contrat en Espagne et en Allemagne pour Concept Bau.

- Chiffre d'affaires et marge à l'avancement

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

En application du Règlement n°2012-5 de l'Autorité des Normes Comptables, les honoraires commerciaux sont inclus au prix de revient des immeubles à compter du 1^{er} janvier 2013 dans les comptes annuels des différentes SCI détenues par le Groupe. Dans ses comptes consolidés, le Groupe a revu les modalités de calcul du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des programmes, en incluant également ces frais commerciaux au prix de revient des immeubles.

Le groupe LNC reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement, cet avancement étant constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature avec les clients des actes transférant les risques et avantages.

L'avancement technique correspond au prix de revient stocké et engagé hors terrain par rapport au prix de revient budgété hors terrain.

L'avancement commercial correspond au chiffre d'affaires résultant des actes transférant les risques et avantages rapporté au chiffre d'affaires total budgété.

La marge à terminaison est déterminée par différence entre :

- Les produits prévisionnels de l'opération, évalués en fonction des données prévisionnelles des contrats de chaque opération,
- Les coûts prévisionnels permettant la réalisation des programmes immobiliers. Ces coûts prévisionnels sont constitués exclusivement des coûts de revient directement affectables à chaque opération.

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la marge à terminaison prévisionnelle du programme immobilier pondérée par l'avancement technique ainsi que par l'avancement commercial.

- coûts de structure

Les coûts de structure comprenant les coûts de publicité, ainsi que les honoraires de gestion, sont comptabilisés en charges lorsqu'ils sont encourus.

- frais financiers

Du fait de l'introduction de l'IAS 23 révisée en 2009, les coûts d'emprunts des opérations pour lesquelles le terrain a été acquis et financé depuis le 1^{er} janvier 2009 sont inclus dans le coût de revient et passés en charge selon la méthode de l'avancement ci-dessus.

- perte à terminaison

Dans le cas où une perte est identifiée sur un contrat déficitaire, elle est provisionnée dès l'exercice d'identification pour la partie du contrat restant à exécuter à la clôture. La provision est calculée à partir de la marge nette négative du programme, retraitée des frais financiers futurs et est ajustée à chaque clôture ultérieure en fonction du dégagement du résultat comptable de l'opération et des éventuelles évolutions de la marge projetée, telle qu'indiquée par le budget de programmes remis à jour. La perte à terminaison est comptabilisée en dépréciations de stocks dans le bilan et est présentée dans le compte de résultat dans le poste « Coûts des ventes ».

1.3.2 Résultat par action

Le résultat par action non dilué correspond au résultat net « part du Groupe » de l'exercice attribuable aux actions ordinaires rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice.

Il n'y a aucun instrument de capitaux propres émis par l'entreprise et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

1.3.3 Information sectorielle

Conformément à la norme IFRS 8 – secteurs opérationnels, l'information sectorielle présentée est établie sur la base des données de gestion internes utilisées pour l'analyse de la performance des activités et l'allocation des ressources par le décideur opérationnel, le Directoire.

Le groupe LNC opère principalement dans le secteur d'activité de la promotion immobilière notamment d'immeubles résidentiels collectifs, de maisons individuelles et dans une moindre mesure de bureaux ainsi que la production de garages préfabriqués.

Les secteurs présentés par le Groupe reflètent l'organisation choisie par le décideur, selon une analyse axée principalement sur la localisation géographique. Les secteurs retenus sont détaillés dans la note 3 de l'information sectorielle.

Les informations relatives aux secteurs opérationnels présentés suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés.

1.3.4 Écarts d'acquisition

Lors d'acquisitions de sociétés de promotion immobilière, les écarts d'évaluation calculés suite à la prise en compte des actifs et passifs à leur juste valeur sont affectés principalement aux stocks des programmes immobiliers en cours en tenant compte de leur avancement commercial et technique. Cette réévaluation de stock est ensuite incorporée au coût des ventes, au fur et à mesure de la réalisation des programmes immobiliers. L'écart résiduel correspondant aux perspectives de résultat des programmes immobiliers non identifiés à la date d'acquisition, est comptabilisé au poste « Ecart d'acquisition ».

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés (confère § 1.3.8).

1.3.5 Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'évènements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'acquisition. Ayant une durée d'utilité déterminable, elles sont amorties linéairement sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Les immobilisations incorporelles du Groupe sont constituées essentiellement de logiciels informatiques amortis généralement sur 1 an.

1.3.6 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles du groupe LNC correspondent essentiellement aux constructions, matériels et machines destinées à l'activité de fabrication de garages en béton de la filiale industrielle ZAPF. Les éléments constitutifs ont été évalués et ventilés par composant. La durée d'utilité de ces composants s'étale entre 5 ans et 20 ans.

Les autres immobilisations du groupe LNC représentent des agencements et installations, évalués au coût de revient de l'acquisition ou à leur coût de production, diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire en fonction de la durée d'utilisation économique.

Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

- Construction : 25 ans
- Installations et agencements : 10 ans
- Matériel de transport : 3 ans
- Matériel de bureau : 5 ans

1.3.7 Immeubles de placement

Un immeuble de placement est un bien immobilier (terrain ou bâtiment – ou partie d'un bâtiment – ou les deux) détenu par le propriétaire (ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location financement) pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

En application de la méthode proposée par l'IAS 40, le groupe a opté pour la méthode de la juste valeur en tant que méthode permanente et valorise les immeubles de placement à leur juste valeur. Ces derniers ne sont pas amortis.

Les immeubles en cours de développement et de construction évalués au coût sont les immeubles qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe permettant d'estimer si la juste valeur de l'immeuble peut être déterminée de façon fiable.

Conformément à la norme IAS 23, le groupe incorpore les coûts d'emprunts au coût de l'actif créé. Il s'agit d'actifs nécessitant une longue période de construction. Les frais financiers inclus sont les intérêts sur emprunts court terme et long terme relatifs à la seule période de construction jusqu'à la date de réception définitive de l'actif.

La valeur de marché retenue pour l'ensemble des immeubles de placement du groupe est la valeur hors droit déterminée par un expert indépendant.

Le groupe a confié à Crédit Foncier Immobilier le soin d'évaluer son patrimoine, lequel a appliqué une démarche conforme à ses référentiels professionnels en utilisant une approche combinant deux méthodes :

- la méthode de capitalisation des revenus nets qui consiste à capitaliser les loyers nets des immeubles en utilisant les états locatifs fournis par le groupe et en prenant en compte les charges non récupérables (frais de gestion, charges forfaitaires ou plafonnées, frais de gérance, dépenses de travaux courants, etc.).
- la méthode des comparables qui consiste à valoriser un actif sur la base de prix au m² tels qu'observables sur des transactions récentes intervenues dans le même secteur géographique et sur des actifs de même nature ;

La norme IFRS 13 - « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et présente les règles applicables à sa détermination.

L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement telle que décrite ci-dessus tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13 les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- Niveau 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations qui lui sont disponibles (y compris, le cas échéant, ses propres données) en prenant en compte toutes les informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Le niveau hiérarchique de la juste valeur est ainsi déterminé par référence aux niveaux des données d'entrée dans la technique de valorisation. En cas d'utilisation d'une technique d'évaluation basée sur des données de différents niveaux, le niveau de la juste valeur est alors contraint par le niveau le plus bas.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement implique le recours à différentes méthodes de valorisation utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements. De ce fait, le patrimoine du Groupe est réputé relever, dans son ensemble, du niveau 3 au regard de la hiérarchie des justes valeurs édictées par la norme IFRS 13, malgré la prise en compte de certaines données observables de niveau 2.

1.3.8 Modalités de réalisation des tests de dépréciation des actifs

La norme IAS 36 impose de tester les écarts d'acquisition et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs courants et non courants, de vérifier s'il existe un indice montrant qu'ils aient pu perdre de leur valeur.

Un indice de perte de valeur peut être :

- une diminution importante de la valeur de marché de l'actif,
- un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable (juste valeur ou valeur d'utilité) est inférieur à la valeur comptable. Les actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. Les pertes de valeur relatives aux écarts d'acquisition ne sont pas réversibles.

1.3.9 Stocks et en-cours de production

- Réserves foncières

Les réserves foncières correspondent à des terrains présentant des risques (terrains sans autorisations définitives ou non développés) et à des programmes non financés, gelés ou abandonnés. Ces stocks sont évalués à leur coût global d'acquisition. Ils sont dépréciés à hauteur du risque encouru par le Groupe sur la base de leur valeur recouvrable estimée, la plupart du temps, sur la base d'un rapport d'expertise indépendant.

- Promotion immobilière en cours de construction

Les stocks sont évalués au coût de production de chaque programme selon la méthode de l'avancement technique des travaux décrite dans la note 1.3.1. « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat des programmes » de la présente annexe.

Le prix de revient comprend l'ensemble des coûts engagés pour la réalisation des programmes à l'exclusion de frais variables non directement rattachables à la construction des immeubles (publicité par exemple), qui sont comptabilisés en charges de période. Il inclut pour les programmes lancés depuis le 1^{er} janvier 2009 les frais financiers relatifs aux acquisitions foncières. Depuis l'exercice 2012 (retraité), il inclut également les honoraires commerciaux.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, en cas de risque de désistement, ces frais sont constatés en charges de l'exercice par le biais d'une dépréciation.

- Pertes de valeur

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des en cours de production est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées. Ces dépréciations peuvent résulter soit d'une perte de valeur indiquée dans les rapports d'experts indépendants pour les réserves foncières, soit de l'identification de pertes à terminaison pour les en cours de construction (cf note 1.3.1).

1.3.10 Créances clients

- Créances clients

Les créances clients sont pour l'essentiel composées de créances à court terme. Elles sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'une dépréciation dès que des difficultés de recouvrement apparaissent.

- Créances clients relatives aux contrats en cours de construction et VEFA

Les créances clients relatives aux programmes immobiliers en cours correspondent au chiffre d'affaires dégagé à l'avancement diminué des factures intermédiaires émises (appels de fonds effectués conformément à la réglementation en vigueur ou aux dispositions contractuelles). Si ce montant est positif, il constitue un actif (« montant dû par les clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « clients et comptes rattachés ». S'il est négatif, il constitue un passif (« montant dû aux clients ») et est enregistré au bilan sous la rubrique « Autres passifs courants ». Cette présentation a été appliquée à toutes les sociétés du groupe LNC réalisant des opérations de VEFA en France.

1.3.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués de parts de SICAV de trésorerie et/ou de dépôts à terme dont la durée est inférieure à 3 mois aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts sont exclus de la notion de « trésorerie et équivalents de trésorerie » et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

1.3.12 Distinction entre les actifs - passifs courants et les actifs - passifs non courants

Est courant :

- ce qui est inclus dans le cycle d'exploitation normal ou
- ce qui est détenu uniquement à des fins de transaction ou
- ce qui sera réalisé (réglé) dans les 12 mois suivant la clôture de l'entreprise ou
- la trésorerie et les équivalents de trésorerie
- les dettes pour lesquelles l'entreprise ne bénéficie pas de droit inconditionnel à en différer le règlement au-delà de 12 mois après la clôture.

1.3.13 Actifs destinés à être cédés et abandon d'activités

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe LNC a décidé de céder un actif ou un groupe d'actif, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si, en particulier, les critères suivants sont respectés :

- l'actif ou le groupe d'actif est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ;
- et sa vente est hautement probable dans un délai de 1 an.

Une activité arrêtée, cédée ou en cours de cession est définie comme une composante d'une entité ayant des flux de trésorerie identifiables du reste de l'entité et qui représente une ligne d'activité ou une région principale et distincte. Sur l'ensemble des périodes publiées, le résultat de ces activités est présenté sur une ligne distincte du compte de résultat, « Activités abandonnées », et fait l'objet d'un retraitement dans le tableau des flux de trésorerie.

1.3.14 Paiements fondés sur des actions

Un plan d'association à la création de valeur à long terme, devant être dénoué en instruments de capitaux propres (*equity settled*), a été mis en place. Le coût total des avantages dépend de la juste valeur des instruments financiers attribués et de l'atteinte de conditions de performance propres au Groupe, dont la réalisation est nécessaire à l'obtention du bénéfice de ce plan. La juste valeur des services rendus en échange de ces instruments est comptabilisée en charges sur la durée d'acquisition des droits en contrepartie des réserves.

1.3.15 Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation du groupe LNC, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le groupe LNC par une sortie de ressources probable sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat de l'exercice.

A défaut d'avoir une vision sur l'échéance des différentes provisions comptabilisées par le groupe LNC, celles-ci sont classées en provisions courantes. Il demeure cependant une exception, à savoir la provision pour indemnité de départ à la retraite, qui elle est classée en provision non courante.

Les risques identifiés de toute nature, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier permettant d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

1.3.16 Avantages au personnel

Le groupe LNC participe selon les lois et usages de chaque pays à la constitution des retraites de son personnel. Les salariés du groupe LNC bénéficient dans certains pays de compléments de retraite qui sont versés sous forme de rente ou de capital au moment du départ à la retraite. Les pays concernés sont la France et l'Allemagne.

Les avantages offerts aux salariés du groupe LNC relèvent, soit, de régimes à cotisations définies, soit, de régimes à prestations définies.

Les régimes à cotisations définies se caractérisent par des versements à des organismes qui libèrent l'entreprise de tout engagement futur vis-à-vis des salariés. De ce fait, seules les cotisations payées ou dues au titre de l'année figurent dans les comptes du groupe LNC.

Les régimes à prestations définies se caractérisent par un montant de prestations à verser au salarié au moment de son départ à la retraite qui dépend en général d'un ou plusieurs facteurs tels que l'âge, le nombre d'années de service et le salaire. Ces engagements reconnus au titre des régimes à prestations définies font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels sont depuis l'exercice 2013 reconnus en réserve en « Autres éléments du résultat global » (OCI). Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 6.3.

1.3.17 Dettes financières et couverture de taux

- Emprunts

Les dettes financières sont évaluées selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt.

Les dettes financières sont ventilées entre :

- Emprunts et dettes financières long terme (pour la partie des dettes supérieures à 1 an), qui sont classés en passifs non courants,
- Emprunts et dettes financières court terme, qui sont classés en passifs courants.

- Instruments de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêts sur son endettement (il s'agit essentiellement de Swaps dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe) et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens IFRS.

Les instruments financiers sont normalement évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur d'une période sur l'autre sont enregistrées en résultat.

1.3.18 Impôts différés

Les impôts différés sont constatés sur l'ensemble des différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté.

Comme indiqué au paragraphe 1.1.4, les impôts différés actifs résultant des déficits fiscaux antérieurs reportables ne sont comptabilisés que s'il est probable que l'entreprise pourra les récupérer dans un délai raisonnable grâce à l'existence d'un bénéfice imposable attendu au cours des trois exercices suivants. Pour l'ensemble des filiales, cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés uniquement dans la mesure où le groupe LNC dispose d'un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôt exigible, d'une part, et où les actifs et les passifs d'impôts différés concernent des impôts relevant d'une même juridiction fiscale.

1.3.19 Conversion des monnaies étrangères

Les états financiers consolidés sont présentés en euro, qui est la monnaie fonctionnelle de la société LNC SA et de présentation du groupe LNC. Chaque entité du Groupe détermine sa propre monnaie fonctionnelle et les éléments inclus dans les états financiers de chacune des entités sont mesurés en utilisant cette monnaie fonctionnelle.

A la date de la clôture, les actifs et passifs monétaires libellés en monnaie étrangère sont convertis dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont convertis aux cours de change aux dates des transactions initiales. La conversion du compte de résultat est effectuée au taux moyen de l'exercice.

1.4 CHANGEMENTS COMPTABLES

1.4.1 Changements de méthode intervenus en 2017

Néant

2 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS ET VARIATIONS DE PERIMETRE

2.1 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS AU 31 DECEMBRE 2017

- **En France**, le chiffre d'affaires dégagé par l'immobilier résidentiel au cours de 2017 s'établit à 562,9 millions d'euros, soit une hausse de 25% par rapport à 2016. Celle-ci est liée à l'accroissement de l'activité commerciale et du carnet de commandes observé l'an dernier.
- **En Espagne**, le chiffre d'affaires s'inscrit à 85,4 millions d'euros, contre 65,6 millions d'euros en 2016. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 400 logements en 2017, contre 273 appartements livrés en 2016.
- **En Allemagne**, le chiffre d'affaires de Concept Bau s'établit à 30,2 millions d'euros pour 51 logements livrés, contre 36,8 millions d'euros et 38 livraisons de logements, à plus fort prix unitaire, en 2016.
- Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 92,2 millions d'euros, contre 84,4 millions d'euros en 2016. En 2017, Zapf a livré près de 15 800 garages.
- En **immobilier d'entreprise**, l'immeuble Montrouge White, co-développé avec AGRE a été livré à l'INSEE au 3^{ème} trimestre 2017. De même, le siège social de CASDEN, réalisé à Champs sur Marne a été achevé et livré dans les tous premiers jours de 2018.

2.2 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

La liste des sociétés du périmètre de consolidation du groupe LNC est fournie en note 8.

Les sociétés sont intégrées dans la consolidation selon la répartition suivante (cf. note 8 Détail du périmètre de consolidation) :

- sociétés intégrées globalement : 332 au 31 décembre 2017 contre 330 au 31 décembre 2016
- sociétés mises en équivalence (programmes immobiliers) : 47 au 31 décembre 2017 contre au 48 décembre 2016

Au cours de l'année 2017, les principales variations de périmètre ont été les suivantes :

- le groupe LNC a augmenté de 73,30% à 84,06% sa participation dans sa filiale Kwerk. Cette opération a été effectuée au travers d'une augmentation de capital intégralement souscrite par LNCSA à hauteur de 1 k€ assortie d'une prime d'émission totale de 2.7 M€.
- la société LNCI a acquis, le 2 février 2017, 37,50% de la SCI Rosny Gabriel Péri, pour un montant de 0.4m€, portant le pourcentage de contrôle de cette société de 62,5% en 2016 à 100% en 2017. De plus, le groupe LNC a augmenté de 99,63% à 99,74% sa participation dans sa filiale Les Nouveaux Constructeurs Investissements.
- la société Concept Bau a cédé 50% de sa participation dans sa filiale à 50% Wohnpark Lerchenauer Feld GmbH & Co. KG (anciennement Blitz 16-684) puis a souscrit à une augmentation de capital à hauteur de 2.0 m€.

3 INFORMATIONS SECTORIELLES

Le principal décideur opérationnel de la société au sens de l'IFRS 8 est le Directoire.

Le Directoire suit l'activité de l'entreprise principalement par le biais des résultats commerciaux des différents programmes. Ces résultats commerciaux (réservations, signatures, livraisons) sont remontés au Directoire de manière hebdomadaire, accompagnés d'un comparatif Réalisé/Plan. Les principaux indicateurs financiers examinés sont le chiffre d'affaires, la marge brute et le résultat opérationnel courant. Les secteurs par activité et par pays sont les suivants :

- France (hors IE) : activité de promotion de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ;
- IE : activité de promotion d'immeubles de bureaux ;
- Allemagne Promotion : activité de promotion de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ; cette activité est essentiellement exercée dans la région de Bavière ;
- Allemagne Garages : activité de préfabrication industrielle de garages (filiale ZAPF) ;
- Espagne : activité de promotion de logements individuels ou collectifs dont la construction est confiée à des tiers ; cette activité est essentiellement exercée dans les régions de Madrid et Barcelone.

3.1 EXERCICE 2017

(en milliers d'euros)	France HORS IE	IE (1)	Allemagne Garages	Allemagne Promotion	Espagne	Autres (2)	Total
Compte de résultat							
31 décembre 2017							
Total du chiffre d'affaires	562 901	32 880	92 215	30 165	85 458	-	803 619
Total du chiffre d'affaires par secteur	564 369	32 880	92 215	30 165	85 458	-	805 087
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(1 468)	-	-	-	-	-	(1 468)
Total du coût des ventes	(427 244)	(24 529)	(58 397)	(16 138)	(63 235)	3	(589 540)
Marge brute	135 657	8 351	33 818	14 027	22 223	3	214 079
% Marge brute / Chiffre d'affaires	24,10%	25,40%	36,67%	46,50%	26,00%	0,00%	26,64%
Résultat opérationnel courant	100 972	4 065	3 497	8 430	18 161	(701)	134 424
% résultat opérationnel courant / CA	17,94%	12,36%	3,79%	27,95%	21,25%	0,00%	16,73%
Quote-part de résultat des SCI sous contrôle conjoint (MEE/ IFRS10,11)	(3 812)	12 881	-	(964)	(58)	-	8 046
Résultat opérationnel courant, en ajoutant les QP de résultat des SCI sous contrôle conjoint	97 160	16 946	3 497	7 466	18 103	(701)	142 470
Bilan							
31 décembre 2017							
Actifs sectoriels	680 059	25 524	38 990	169 333	160 177	1 947	1 076 030
Passifs sectoriels	347 667	33 343	64 199	129 993	126 094	4 308	705 605
<i>dont dettes financières</i>	89 136	4	38 164	94 882	37 654	-	259 840
Flux de trésorerie							
31 décembre 2017							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(420)	-	(3 897)	(29)	(21)	(1)	(4 726)
Investissements corporels et incorporels	2 098	-	(1 267)	4 141	29	1	5 002
Cessions d'actifs corporels et incorporels	(2)	-	(812)	-	-	-	(814)

(1) Immobilier d'entreprise

(2) « Autres pays » désigne essentiellement la Pologne

3.2 EXERCICE 2016

(en milliers d'euros)	France HORS IE	IE (1)	Allemagne Garages	Allemagne Promotion	Espagne	Autres (2)	Total
Compte de résultat							
31 décembre 2016							
Total du chiffre d'affaires	449 574	25 080	84 448	36 798	65 588	-	661 488
Total du chiffre d'affaires par secteur	449 824	26 243	84 448	36 798	65 588	-	662 901
Ventes interactivités éliminées (groupe)	(250)	(1 163)	-	-	-	-	(1 413)
Total du coût des ventes	(345 855)	(18 558)	(54 311)	(25 364)	(44 879)	(323)	(489 290)
Marge brute	103 719	6 522	30 137	11 434	20 709	(323)	172 198
% Marge brute / Chiffre d'affaires	23,07%	26,00%	35,69%	31,07%	31,57%	0,00%	26,03%
Résultat opérationnel courant	63 338	4 524	1 130	5 634	16 066	(406)	90 286
% résultat opérationnel courant / CA	14,09%	18,04%	1,34%	15,31%	24,5%	0,00%	13,65%
Quote-part de résultat des SCI sous contrôle conjoint (MEE/ IFRS10,11)	2 657	(556)	-	-	(196)	-	1 905
Résultat opérationnel courant, en ajoutant les QP de résultat des SCI sous contrôle conjoint	65 995	3 968	1 130	5 634	15 870	(406)	92 191
Bilan							
31 décembre 2016							
Actifs sectoriels	641 217	46 372	32 755	120 201	122 355	1 024	963 923
Passifs sectoriels	329 638	56 488	62 452	77 131	93 668	10 260	629 638
<i>dont dettes financières</i>	<i>111 180</i>	<i>1 002</i>	<i>31 361</i>	<i>61 660</i>	<i>33 353</i>	<i>-</i>	<i>238 556</i>
Flux de trésorerie							
31 décembre 2016							
Mouvements s/ amortissements et provisions s/ actif immobilisé	(5 929)	-	(2 279)	(27)	(15)	-	(8 250)
Investissements corporels et incorporels	97	-	6 902	93	23	-	7 115
Cessions d'actifs corporels et incorporels	(15)	-	(5 173)	-	-	-	(5 188)

(1) Immobilier d'entreprise

(2) « Autres pays » désigne essentiellement la Pologne

4 NOTE D'INFORMATION SUR LE COMPTE DE RESULTAT

4.1 RESULTAT OPERATIONNEL

4.1.1 Charges de personnel

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Rémunération du personnel	(42 641)	(45 474)
Avantages au personnel	(521)	(218)
Charges sociales	(13 869)	(13 012)
Total charges de personnel	(57 031)	(58 704)

4.1.2 Autres charges et produits opérationnels courants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Locations et charges locatives	(9 103)	(10 220)
Services extérieurs et honoraires externes (2)	(37 501)	(29 895)
Honoraires internes activés (techniques et commerciaux) (1)	30 631	22 956
Plus ou moins-values sur cessions d'immobilisation	364	542
Autres produits et autres charges	(1 938)	(2 079)
Total autres charges et produits opérationnels courants	(17 547)	(18 696)

(1) La hausse des honoraires internes facturés par LNC SA et activés dans les SCI est liée à la croissance de la production de logements par le Groupe, telle qu'en témoigne la progression du chiffre d'affaires.

(2) Dont les montants des honoraires des commissaires aux comptes :

<i>en milliers d'euros</i>	Mazars		BDO	
	2017	2016	2017	2016
Audit				
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés				
- Emetteur	169	157	251	237
- Filiales intégrées globalement	267	269	19	19
Services autres que la certification des comptes				
- Emetteur	2	2	2	2
- Filiales intégrées globalement	-	19	-	-
Total Honoraires des commissaires aux comptes	438	447	272	258

4.2 AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Dépréciation d'écarts d'acquisition (1)	-	(5 476)
Juste valeur des immeubles de placement	548	734
Autres charges et produits opérationnels non courants	548	(4 742)

(1) Au 31 décembre 2016, l'écart d'acquisition de CFH a fait l'objet d'une dépréciation de 5.5 m€, ramenant sa valeur nette comptable à zéro (cf note 5.1 « Ecart d'acquisitions nets »).

Concernant la juste valeur sur les immeubles de placement, se référer à la note 5.3.

4.3 COUT DE L'ENDETTEMENT ET AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Charges d'intérêts sur emprunts et sur lignes de crédit	(2 992)	(2 848)
Coût de l'endettement financier brut	(2 992)	(2 848)
Produits d'intérêts de la trésorerie et équivalents de trésorerie	150	85
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	150	85
Coût de l'endettement financier net	(2 842)	(2 763)
Autres charges financières	(4 154)	(3 809)
Autres produits financiers	458	687
Juste valeur des instruments financiers	19	(77)
Autres produits et charges financiers	(3 676)	(3 199)
Résultat financier	(6 518)	(5 962)

Le coût de l'endettement financier brut s'élève à (3.0)m€ au 31 décembre 2017, contre (2.8)m€ au 31 décembre 2016. Un montant de frais financiers a été activé pour 7.7m€ au 31 décembre 2017, contre 4.7m€ au 31 décembre 2016. Ainsi, le montant total d'intérêts (en charge et en stocks) passe de 7.5m€ à 10.7m€ et augmente de 43%.

Après retraitement des apports promoteurs (apports réalisés par les partenaires du groupe LNC dans le cadre des opérations de copromotion immobilière et classés en dettes financières non courantes), l'encours moyen d'endettement brut est de 266m€ en 2017 contre 209m€ en 2016, en hausse de 27%.

Sur cette base, les coûts d'emprunt, exprimés en base annuelle, s'élèvent à 4% en 2017, contre 3,6% en 2016 (après retraitement des apports promoteurs et prise en compte des intérêts activés selon IAS 23).

4.4 IMPOTS

Il existe un seul groupe d'intégration fiscale en France :

- LNC SA

4.4.1 Analyse de la charge d'impôt au taux complet

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Impôts exigibles	(41 860)	(31 337)
Impôts différés	(14 219)	(2 194)
Impôts sur les bénéfices	(56 079)	(33 531)

4.4.2 Actifs et passifs d'impôts différés par nature

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
<u>Impôts différés actifs (IDA) liés à :</u>		
- Différences temporaires	315	198
- Provisions pour engagements liés au personnel	763	693
- Provisions non déductibles	62	65
- Autres retraitements (1)	3 535	1 425
- Impôts différés actifs liés à des reports déficitaires	10 939	8 902
Compensation IDA/IDP par entité	(9 079)	(6 172)
Total impôts différés actifs	6 534	5 111
<u>Impôts différés passifs (IDP) liés à :</u>		
- Différences temporaires (2)	1 636	1 802
- Provisions d'actifs intragroupes déductibles (3)	14 649	1 824
- Harmonisation des principes et méthodes comptables (4)	4 974	41
- Autres retraitements (5)	3 696	2 965
Compensation IDA/IDP par entité	(9 079)	(6 172)
Total impôts différés passifs	15 876	460
Position nette	(9 342)	4 651

(1) Les autres retraitements générant de l'IDA correspondent principalement à la neutralisation de résultats internes.

(2) Les différences temporaires à l'origine d'IDP sont essentiellement constituées par la réévaluation des actifs non courants de Zapf, intervenue lors de l'acquisition de cette société.

(3) La variation importante de l'IDP concernant les provisions d'actifs intragroupe déductible, est essentiellement constituées par LNCSA concernant des entités étrangères.

(4) La variation de l'IDP correspond principalement au changement de méthode fiscale (résultat comptable à l'avancement et résultat fiscal à l'achèvement).

(5) Les autres retraitements générant de l'IDA correspondent principalement à l'activation des honoraires commerciaux et des frais financiers relatifs aux acquisitions foncières dans les sociétés espagnoles et allemandes.

4.4.3 Preuve d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016 retraité (*)
Charge d'impôt théorique au taux en vigueur en France	34,43%	34,43%
Résultat net de l'ensemble consolidé	80 652	50 550
Résultat net des activités abandonnées	(231)	(2 594)
Impôt sur les résultats	56 079	33 531
Charges et produits sur écart d'acquisition	-	5 476
Résultat avant impôt et charges et produits	136 500	86 963
Charge (produit) d'impôt théorique	46 997	29 941
Impact des différences de taux d'imposition des sociétés étrangères	(2 673)	(1 606)
Impact des différences de taux d'imposition sociétés françaises	-	-
Incidence des différences permanentes	12 461	4 126
Incidence des reports déficitaires créés sur l'exercice non activés	193	227
Incidence des reports déficitaires antérieurs activés	(3 802)	-
Incidence des reports déficitaires non activés utilisés	(21)	-
Incidence des quote-part de minoritaires non fiscalisées des sociétés transparentes	(813)	(918)
Incidence des quote-part de minoritaires non fiscalisées des sociétés transparentes mises en équivalence	2 473	179
Contribution sur distribution de dividendes	1 203	289
CVAE	891	746
Autres impôts et crédits d'impôt	(830)	547
Charge d'impôt effective	56 079	33 531
Taux d'imposition effectif	41,08%	38,56%

(*) le résultat avant impôt inclut désormais les quotes-parts dans les résultats des entreprises associées.

4.4.4 Déficit reportables en base

Au 31 décembre 2017

<i>en milliers d'euros</i>	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	5 561	5 561	-	illimitée
1er España	12 591	12 591	-	illimitée
Concept Bau	1 529	1 529	-	illimitée
Pologne	277	-	277	5 ans
Zapf	50 700	18 053	32 647	illimitée
1er Deutschland	2 607	2 607	-	illimitée
Sous total Etranger	67 704	34 780	32 924	
Total	73 265	40 341	32 924	

Au 31 décembre 2016

<i>en milliers d'euros</i>	Montant	Part activée	Part non activée	Expiration
France	7 330	7 330	-	illimitée
1er España	16 572	16 572	-	18 ans
Concept Bau	3 825	3 825	-	illimitée
Pologne	404	-	404	5 ans
Zapf	51 887	5 603	46 284	illimitée
1er Deutschland	577	577	-	illimitée
Sous total Etranger	72 265	26 577	46 688	
Total	80 595	33 907	46 688	

4.5 RESULTAT PAR ACTION

4.5.1 Résultat net par action

	31.12.2017	31.12.2016
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	77 640	47 490
<i>Résultat net part du Groupe des activités poursuivies (en milliers d'euros)</i>	<i>77 409</i>	<i>44 896</i>
Nombre moyen d'actions sur la période	16 039 755	16 039 755
<i>Impact des actions en autocontrôle</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Impact des actions propres</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 039 755	16 039 755
Résultat net par action (en euros)	4,84	2,96
<i>Résultat net par action des activités poursuivies (en euros)</i>	<i>4,83</i>	<i>2,80</i>

4.5.2 Résultat net par action - dilué

	31.12.2017	31.12.2016
Résultat net, part du Groupe (en milliers d'euros)	77 640	47 490
<i>Résultat net part du Groupe des activités poursuivies (en milliers d'euros)</i>	<i>77 409</i>	<i>44 896</i>
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	16 039 755	16 039 755
Nombre moyen d'actions en circulation après effets de dilution	16 039 755	16 039 755
Résultat net par action dilué (en euros)	4,84	2,96
<i>Résultat net par action dilué des activités poursuivies (en euros)</i>	<i>4,83</i>	<i>2,80</i>

5 NOTE D'INFORMATION SUR L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE - ACTIF

5.1 ECARTS D'ACQUISITION

en milliers d'euros	31.12.2017			31.12.2016		
	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette	Valeur brute	Pertes de valeur	Valeur Nette
Opérations CFH	9 745	(9 745)	-	9 745	(9 745)	-
Opérations Zapf ; Classic Garagen - Estelit	1 367	(1 367)	-	1 367	(1 367)	-
Total écarts d'acquisition	11 112	(11 112)	-	11 112	(11 112)	-

Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur en fin d'exercice, ou plus fréquemment s'il existe des indices de pertes de valeur identifiés.

En 2016, compte tenu de la finalisation de l'intégration opérationnelle de CFH dans le groupe LNC, le groupe a pris la décision de ne plus faire porter d'activité opérationnelle à l'entité CFH. En conséquence, l'écart d'acquisition rattaché à la société CFH a été déprécié pour 5.5 m€ au 31 décembre 2016, ramenant sa valeur nette comptable à une valeur nulle.

5.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

5.2.1 Au 31 décembre 2017

Valeurs brutes

en milliers d'euros	31.12.2016	Augmentations	Diminutions	Effets de change	Virement de poste à poste	31.12.2017
Terrains	10 798	-	-	-	(4 030)	6 768
Constructions	17 170	465	(234)	-	(3 121)	14 280
Autres immobilisations corporelles	47 059	2 400	(788)	-	(1 026)	47 645
Total valeurs brutes	75 027	2 865	(1 022)	-	(8 177)	68 693

Amortissements

en milliers d'euros	31.12.2016	Augmentations	Diminutions	Effets de change	Virement de poste à poste	31.12.2017
Terrains	-	(882)	-	-	882	-
Constructions	(8 284)	(1 019)	-	-	3 210	(6 093)
Autres immobilisations corporelles	(35 509)	(2 370)	775	-	(15)	(37 118)
Total amortissements	(43 793)	(4 270)	775	-	4 077	(43 211)

Valeurs nettes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2016	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	31.12.2017
Terrains	10 798	(882)	-	-	(3 148)	6 768
Constructions	8 886	(554)	(234)	-	89	8 187
Autres immobilisations corporelles	11 550	30	(13)	-	(1 041)	10 526
Total valeurs nettes	31 234	(1 406)	(247)	-	(4 100)	25 481

En 2017, les augmentations concernent principalement les investissements productifs réalisés par Zapf.

5.2.2 Au 31 décembre 2016

Valeurs brutes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2015	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	31.12.2016
Terrains	12 490	25	(1 717)	-	-	10 798
Constructions	20 611	2 616	(6 162)	-	105	17 170
Autres immobilisations corporelles	52 564	4 413	(9 659)	-	(259)	47 059
Total valeurs brutes	85 665	7 054	(17 538)	-	(154)	75 027

Amortissements

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2015	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	31.12.2016
Terrains	(1 972)	-	1 972	-	-	-
Constructions	(11 157)	(482)	5 617	-	(2 262)	(8 284)
Autres immobilisations corporelles	(45 322)	(2 129)	9 526	-	2 416	(35 509)
Total amortissements	(58 451)	(2 611)	17 115	-	154	(43 793)

Valeurs nettes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2015	Augmenta- tions	Diminu- tions	Effets de change	Virement de poste à poste	31.12.2016
Terrains	10 518	25	255	-	-	10 798
Constructions	9 454	2 134	(545)	-	(2 157)	8 886
Autres immobilisations corporelles	7 242	2 284	(133)	-	2 157	11 550
Total valeurs nettes	27 214	4 443	(423)	-	-	31 234

En 2016, les augmentations concernent principalement les investissements réalisés sur le site industriel de production de garages de Dülmen, appartenant à Zapf.

Les diminutions concernent les actifs non courants de Zapf Bau, qui avaient été intégralement dépréciés en 2015 compte tenu de la décision de fermeture de cette activité, et qui ont finalement fait l'objet d'une vente en 2016.

5.3 IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placements représentent des commerces détenus en vue d'être loués.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2016	Augmenta- tions	Diminu- tions	Variations de la juste valeur	Virement de poste à poste	31.12.2017
Immeubles de placement	8 225	1 935	-	548	409	11 117
Total Immeubles de placement	8 225	1 935	-	548	409	11 117

5.4 TITRES MIS EN EQUIVALENCE

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisés dans le poste Titres mis en équivalence les participations des co-entreprises du groupe LNC ainsi que les entreprises associées.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2016	Distribution	Résultat	Capital souscrit	Provision	Autres variations	31.12.2017
Titres mis en équivalence des co- entreprises	1 701	(1 367)	523	-	(56)	26	827
Titres mis en équivalence des entreprises associées	3 770	(12 835)	7 524	4 718	3 827	37	7 042
Total Titres mis en équivalence	5 471	(14 202)	8 046	4 718	3 771	63	7 869

5.4.1 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises

Les informations financières (à 100 %) résumées des co-entreprises sont présentées ci-dessous. Les montants présentés sont les montants figurant dans les états financiers de la co-entreprise établis en application des normes IFRS, après prise en compte des retraitements de mise à la juste valeur et des retraitements d'homogénéisation avec les principes comptables du Groupe.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Actifs non courants	20	20
Actifs courants	6 472	18 434
Total Actifs	6 492	18 454
Capitaux propres	(3 751)	2 927
Passifs non courants	8	6 111
Passifs courants	10 235	9 416
Total Passifs	6 492	18 454
Chiffre d'affaires	107	7 866
Coût des ventes	859	(4 950)
Marge brute	966	2 916
Autres charges et produits	82	(218)
Résultat opérationnel courant	1 048	2 698
Résultat Net	1 046	2 697

5.4.2 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des entreprises associées

Les informations financières (à 100 %) résumées des entreprises associées sont présentées ci-dessous. Les montants présentés sont les montants figurant dans les états financiers de l'entreprise associée établis en application des normes IFRS, après prise en compte des retraitements de mise à la juste valeur et des retraitements d'homogénéisation avec les principes comptables du Groupe.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Actifs non courants	11 035	2 689
Actifs courants	20 120	143 484
Total Actifs	31 155	146 173
Capitaux propres	128	(4 341)
Passifs non courants	6 479	2 273
Passifs courants	24 548	148 241
Total Passifs	31 155	146 173
Chiffre d'affaires	174 830	17 022
Coût des ventes	(118 982)	(10 831)
Marge brute	55 848	6 191
Autres charges et produits	(15 423)	(5 300)
Résultat opérationnel courant	40 425	891
Résultat Net	43 646	299

5.5 AUTRES ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET NON COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	Part courante	Part non courante	31.12.2016	Part courante	Part non courante
Prêts	948	3	945	929	3	926
Comptes courants co-promotions et SCI (1)	10 445	10 445	-	25 114	25 114	-
Investissements court terme (2)	587	587	-	848	848	-
Dépôts et cautionnements versés	569	-	569	364	-	364
Titres disponibles mis à la vente	649	-	649	649	-	649
Autres immobilisations financières	-	-	-	-	-	-
Autres créances financières non courantes	3 121	-	3 121	3 461	-	3 461
Total autres actifs financiers - nets	16 318	11 035	5 284	31 365	25 965	5 400
(1) Dont co-entreprises	3 044	3 044	-	1 211	1 211	-
(1) Dont entreprises associés	782	782	-	15 992	15 992	-

(2) Les investissements court terme correspondent à de la trésorerie non disponible, principalement des dépôts de garantie. Au 31 décembre 2017, les principaux détenteurs sont : Premier España pour 0.1m€, Concept Bau pour 0.3m€ et ZAPF pour 0.2m€.

5.6 STOCKS ET EN COURS

5.6.1 Analyse des stocks et en cours

Les stocks et en-cours de production correspondent essentiellement aux programmes immobiliers en cours de réalisation.

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017			31.12.2016 retraité (*)		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Réserves foncières	6 115	3 264	9 379	6 028	3 128	9 156
Encours de frais financiers stockés	3 020	10 781	13 801	2 220	6 837	9 057
Promotions en cours de construction (1)	405 333	310 368	715 701	389 850	225 977	615 827
Valeurs brutes	414 468	324 413	738 880	398 098	235 942	634 040
Pertes de valeur (2)	(12 998)	(2 896)	(15 894)	(4 182)	(6 453)	(10 635)
Valeurs nettes	401 470	321 517	722 986	393 916	229 489	623 405

(*) réaffectation de terrains non développés au poste de « réserves foncières »

(1) Dont terrains avec permis de construire et indemnités d'immobilisations versées.

(2) Dont pertes de valeurs sur réserves foncières, à l'Etranger, à hauteur de 2,3m€ au 31 décembre 2017 (1.9 m€ au 31 décembre 2016).

Sur l'exercice 2017, 7.7m€ de frais financiers ont été stockés contre 4.7m€ sur l'exercice 2016. En parallèle, la marge brute a été impactée par le déstockage de frais financiers antérieurs à hauteur de (3.0)m€ en décembre 2017 contre (3.7)m€ en décembre 2016.

5.6.2 Détails des stocks Etranger au 31 décembre 2017

<i>en milliers d'euros</i>	Espagne	Allemagne	Autres	Total Etranger
Réserves foncières	718	-	2 546	3 264
Encours de frais financiers stockés	1 270	9 511	-	10 781
Promotions en cours de construction	131 556	176 092	2 720	310 368
Valeurs brutes	133 544	185 603	5 266	324 413
Pertes de valeur	(380)	(212)	(2 304)	(2 896)
Valeurs nettes	133 164	185 391	2 961	321 517

Les stocks liés à l'activité de logements individuels ou collectifs représentent 98% du poste « Stocks et en-cours » (97% au 31 décembre 2016).

5.6.3 Pertes de valeur sur les stocks

Le détail des mouvements affectant le montant des pertes de valeur sur les stocks est le suivant :

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Solde à l'ouverture	(10 635)	(9 204)
Dotations de l'exercice	(9 777)	(3 903)
Reprises de l'exercice	4 730	1 625
Virements de poste à poste	(114)	-
Variation de change	(97)	44
Variations de périmètre	-	803
Solde à la clôture	(15 894)	(10 635)

Au 31 décembre 2017, les dotations et reprises sur les dépréciations de stocks ont été comptabilisées principalement en France.

5.7 CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017			31.12.2016		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Créances clients et comptes rattachés France	29 130	(5)	29 125	37 536	(157)	37 379
Créances clients et comptes rattachés Etranger	25 336	(776)	24 560	18 045	(533)	17 512
Total Clients et comptes rattachés	54 467	(781)	53 686	55 581	(690)	54 891

5.7.1 Détail par antériorité

Le détail par antériorité du compte « Créances clients et comptes rattachés » à fin décembre 2017 est le suivant :

<i>en milliers d'euros</i>	0 à 30 Jours	31 à 90 Jours	> 90 Jours	Total
Créances clients et comptes rattachés (1)	5 118	551	18 891	24 560

(1) La balance âgée ci-dessus ne concerne que les filiales étrangères, qui représentent 45,75% de l'ensemble des créances. Compte tenu de la définition des créances clients en VEFA, donnée au point 1.3.10 ci-dessus, l'information pour le périmètre France est indisponible.

5.7.2 Pertes de valeur sur les créances clients

Le détail des mouvements affectant les pertes de valeur sur le compte « Créances clients et comptes rattachés » est le suivant :

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Solde à l'ouverture	(690)	(559)
Dotations de l'exercice	(253)	(158)
Reprises de l'exercice	162	27
Solde à la clôture	(781)	(690)

5.8 AUTRES ACTIFS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017			31.12.2016		
	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes	Valeurs Brutes	Pertes de valeur	Valeurs Nettes
Fournisseurs : avances et acomptes versés	2 853	-	2 853	5 631	-	5 631
Charges constatées d'avance	1 432	-	1 432	1 405	-	1 405
Autres créances (y compris fiscales hors IS et sociales)	35 892	-	35 892	37 981	(82)	37 899
Total Autres actifs courants	40 178	-	40 178	45 017	(82)	44 935

5.9 TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Investissements court terme	15	6 170
Equivalents de trésorerie (a)	15	6 170
Disponibilités (b)	191 184	151 216
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	191 198	157 386

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 les sociétés de programme) 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 75m€ au 31 décembre 2017, contre 60m€ au 31 décembre 2016.

Il existe des conventions de trésorerie dans le groupe LNC entre la société mère et ses filles détenues à plus de 50%.

Il est rappelé que la trésorerie de clôture indiquée dans le tableau de flux de trésorerie est un montant de trésorerie nette des soldes bancaires créditeurs.

5.10 ACTIFS ET PASSIFS DESTINES A ETRE CEDES

Au cours de l'exercice 2015, LNC a pris la décision de cesser l'activité construction de maisons préfabriquées de Zapf (« Zapf Bau »).

Conformément à IFRS 5, l'actif net des activités destinées à être cédées est valorisé au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Les actifs courants et passifs détaillés de l'activité Zapf Bau ont été reclassés sur la ligne «actifs/passifs liés aux actifs destinés à être cédés ».

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2016	Zapf Cession terrain	Zapf Fermeture activités Bau	31.12.2017
Actifs liés à des actifs destinés à être cédés	1 821	-	(1 380)	441
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	(8 310)	-	3 880	(4 430)
Total des actifs et passifs liés à des actifs destinés à être cédés	(6 489)	-	2 500	(3 989)

Le détail des postes d'actifs et des passifs liés aux actifs destinés à être cédés est le suivant :

ACTIF <i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Total actifs non courants	-	-
Stocks et en-cours	-	-
Clients et comptes rattachés	441	1 821
Total actifs courants	441	1 821
Total actif	441	1 821

PASSIF <i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Total passifs non courants	-	-
Provisions courantes	1 210	909
Fournisseurs et autres créditeurs	3 220	7 401
Total passifs courants	4 430	8 310
Total passif	4 430	8 310

6. NOTE D'INFORMATION SUR L'ETAT DE SITUATION FINANCIERE - PASSIF

6.1 ELEMENTS RELATIFS AUX CAPITAUX PROPRES

6.1.1 Capital

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nombre	Capital social <i>en euros</i>	Nombre	Capital social <i>en euros</i>
Actions émises :				
Entièrement libérées	16 039 755	16 039 755	16 039 755	16 039 755

Le capital de la société LNC SA est composé de 16 039 755 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

6.1.2 Nombre d'actions en circulation

	Nombre d'actions	Montant en euros
Au 31.12.2016		
Actions composant le capital	16 039 755	16 039 755
Actions propres et d'autocontrôle	-	-
Actions en circulation au 31.12.2016	16 039 755	16 039 755
Variation de l'exercice		
Cession des actions propres	-	-
Au 31.12.2017		
Actions composant le capital	16 039 755	16 039 755
Actions propres et d'autocontrôle	-	-
Actions en circulation au 31.12.2017	16 039 755	16 039 755

6.1.3 Dividendes

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Dividendes versés aux actionnaires de LNC SA	40 097	9 623
Total	40 097	9 623

6.1.4 Gestion du capital

La gestion de capital de la Société vise à assurer sa liquidité et à optimiser sa structure financière.

6.1.5 Plan d'investissement en actions et assimilés

Premier Investissement, la société-mère de LNC, a mis en place en juin 2013 un programme d'investissement à destination d'environ 30 managers du Groupe. Le plan associe le management du Groupe sur le long terme à la création de valeur, en permettant notamment à celui-ci d'investir à hauteur de 0,8m€ dans la société SAS Premier Associés. Les droits des actions seront déterminés à l'issue d'une période de 5 ans, se terminant en juin 2018, en fonction du degré d'atteinte des objectifs de performance définis en début de plan. Déterminée à partir d'un modèle incluant un scénario de réalisation du plan d'affaires 2013/2017 et le cours de bourse de l'action LNC à la date de sa mise en place, la juste valeur du plan ressort à 13,8 millions d'euros au 30 juin 2017, sans changement par rapport au 31 décembre 2016. Suite à une modification de certaines modalités du plan en 2016, le solde des droits à acquérir, représentant un montant de 6,9m€, a été intégralement comptabilisé sur l'exercice 2016.

6.2 PROVISIONS

<i>en milliers d'euros</i>	31 décembre 2016	Dotations	Provisions consommées	Provisions excédentaires ou devenues sans objet	Autres mouvements	31 décembre 2017
Provisions pour risques	18 782	2 080	(2 482)	(683)	2 731	20 428
<i>dont provision pour garantie</i>	5 569	1 664	(1 363)	(271)	(876)	4 723
France	598	101	(122)	(162)	-	415
Allemagne	4 971	1 563	(1 241)	(109)	(876)	4 308
<i>dont provision pour litiges clients</i>	5 351	80	(55)	-	-	5 376
France (1)	4 635	-	(55)	-	-	4 580
Allemagne	116	30	-	-	-	146
Espagne	600	50	-	-	-	650
<i>Dont provision pour litiges fournisseurs</i>	355	109	(143)	(51)	-	270
Allemagne	355	109	(143)	(51)	-	270
<i>Dont provision autres litiges</i>	903	164	(66)	-	-	1 001
France	70	23	(66)	-	-	27
Espagne	833	141	-	-	-	974
<i>Dont provision autres risques</i>	6 604	63	(855)	(361)	3 607	9 058
France	5 272	63	(418)	(252)	3 657	8 322
Allemagne	1 332	0	(437)	(109)	(50)	736
Provisions pour charges	3 676	171	(1 101)	(59)	-	2 687
<i>Dont charges service clients</i>	614	134	-	-	-	748
Espagne	614	134	-	-	-	748
<i>Dont charges de restructuration</i>	1 687	-	(909)	-	-	778
Allemagne	1 687	-	(909)	-	-	778
<i>Dont autres charges</i>	1 375	37	(192)	(59)	-	1 161
France	1 343	-	(160)	(59)	-	1 124
Allemagne	-	33	-	-	-	33
Autres	32	4	(32)	-	-	4
Indemnités de retraite	3 751	145	(111)	-	711	4 496
France	1 529	119	-	-	644	2 292
Allemagne	2 222	26	(111)	-	67	2 204
Total	26 209	2 396	(3 694)	(742)	3 443	27 611
Dont : résultat opérationnel	25 994	2 396	(3 664)	(742)	3 443	27 426
résultat financier	215	-	(30)	-	-	185
dont : relevant des passifs courants	22 458	2 251	(3 583)	(742)	2 732	23 115
dont : relevant des passifs non courants (2)	3 751	145	(111)	-	711	4 496

(1) Une provision de 4,6 M€ correspond au provisionnement d'un important contentieux à Port Cergy. La société, en liaison avec ses conseils, considère que la provision reflète la situation future estimée la plus probable.

(2) Les passifs non courants sont composés des provisions pour indemnités de retraite.

La colonne « autres mouvements » correspond principalement à des reclassifications effectuées entre les comptes de provisions et les titres mis en équivalence, ainsi qu'au reclassement des activités abandonnées conformément à la norme IFRS 5.

6.3 ENGAGEMENTS AVEC LE PERSONNEL

Les pays concernés sont la France et l'Allemagne. Il n'y a pas d'engagement sur les retraites en Espagne.

Le groupe LNC comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.

Le groupe LNC n'a pas de couverture financière (actifs financiers) sur les engagements retraite.

Les taux d'actualisation sont déterminés par référence au taux de rendement des obligations émises par les entreprises de notation AA (taux Iboxx 10 ans) de même maturité que les engagements.

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues à fin décembre 2017 étaient les suivantes :

31 décembre 2017	France	Allemagne (ZAPF)	Allemagne (hors ZAPF)
Taux d'actualisation	1,30%	2,25%	1,45%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013	Richttafeln 2005 G	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	entre 3,5% et 1% jusqu'à 60 ans et plus	2,00%	2,50%
Taux de charges sociales	46,30%	20,00%	20,00%
Turn over	entre 30% et 3% jusqu'à 54 ans puis 0%	n.a.	n.a.

Les principales hypothèses actuarielles (Indemnités de fin de carrière pour la France et les retraites pour l'Allemagne) retenues à fin décembre 2016 étaient les suivantes :

31 décembre 2016	France	Allemagne (ZAPF)	Allemagne (hors ZAPF)
Taux d'actualisation	1,40%	2,25%	1,40%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013	Richttafeln 2005 G	Richttafeln 2005 G
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés	RVAGAnpg 2007	RVAGAnpg 2007
Age de départ à la retraite	65 ans	63 ans	63 ans
Taux de projection des salaires	1,60%	2,00%	2,50%
Taux de charges sociales	46,00%	20,00%	20,00%
Turn over	18% jusqu'à 55 ans puis 0%	n.a.	n.a.

<i>en milliers d'euros</i>	2017			2016		
Variation du coût des services rendus et de la juste valeur des couvertures	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Dette actuarielle à l'ouverture (1)	-	3 751	3 751	-	3 198	3 198
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	-	99	99	-	48	48
Coût financier de l'exercice	-	46	46	-	50	50
Modification de régime	-	-	-	-	-	-
Coût des prestations passées	-	-	-	-	-	-
Coûts de la période (2)	-	145	145	-	98	98
Variation de périmètre (3)	-	-	-	-	-	-
Prestations versées (4)	-	(111)	(111)	-	(87)	(87)
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation (5)	-	711	711	-	542	542
Autres (6)	-	-	-	-	-	-
Dette actuarielle à la clôture (A)	-	4 496	4 496	-	3 751	3 751

(A)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)

<i>en milliers d'euros</i>	2017			2016		
Montants comptabilisés au bilan et au compte de résultat	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Coûts des services rendus à la clôture	-	4 496	4 496	-	3 751	3 751
Juste valeur des actifs de couverture	-	-	-	-	-	-
Coûts des services passés non comptabilisés	-	-	-	-	-	-
Passif comptabilisé au bilan	-	4 496	4 496	-	3 751	3 751
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	-	99	99	-	48	48
Coût financier de l'exercice	-	46	46	-	50	50
Rendement des actifs	-	-	-	-	-	-
Modification de régime	-	-	-	-	-	-
Coût des prestations passées comptabilisées	-	-	-	-	-	-
Effet de réduction ou liquidation de régime	-	-	-	-	-	-
Charge comptabilisée au compte de résultat	-	145	145	-	98	98

<i>en milliers d'euros</i>	2017			2016		
Variations du passif net comptabilisé au bilan	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total	Engagement couvert	Engagement non couvert	Total
Passif net d'ouverture	-	3 751	3 751	-	3 198	3 198
Charge comptabilisée au compte de résultat	-	145	145	-	98	98
Cotisations versées	-	(111)	(111)	-	(87)	(87)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-
Pertes (gains) actuariels générés au cours de l'exercice au titre de l'obligation	-	711	711	-	542	542
Autres	-	-	-	-	-	-
Passif net à la clôture	-	4 496	4 496	-	3 751	3 751

6.4 DETTES FINANCIERES

6.4.1 Dettes financières non courantes, courantes et endettement

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017			31.12.2016		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	88 436	139 137	227 573	126 506	79 142	205 648
Emprunt obligataire (2)	29 872	-	29 872	29 807	-	29 807
Autres emprunts et dettes assimilées (3)	2 193	102	2 295	2 850	132	2 982
Instruments financiers	100	-	100	119	-	119
Total Endettement brut	120 601	139 239	259 840	159 282	79 274	238 556

(1) Chaque programme de promotion immobilière est financé par un crédit d'opération spécifique, à encours variable (autorisation de découvert évoluant selon les encaissements et décaissements quotidiens), à taux variable (principalement Euribor 3 mois plus une marge) et d'une date d'échéance alignée sur la durée de vente/construction dudit programme. Compte tenu du grand nombre de programmes, il n'est pas possible de fournir le détail des modalités de toutes ces lignes de crédit.

(2) Au 4^{ème} trimestre 2014, la Société a procédé à un placement privé d'obligations auprès d'investisseurs institutionnels en deux tranches :

- 20m€ émis le 14/10/2014
- 10m€ émis le 19/12/2014 (devant être assimilée et former une souche unique avec l'émission précédente)

Ces obligations sont cotées sur Euronext. Elles portent un coupon de 3,979% et ont pour maturité le 23/12/2019. Les frais d'émission de 0.3m€ sont reconnus en charge sur la durée de vie des obligations.

Les principales garanties assorties sont présentées en note 6.4.5 Utilisation des lignes de crédit et autres emprunts et dettes (hors apports promoteurs).

(3) Ces sommes incluent les apports promoteurs pour un montant de 1.7m€ exclusivement en France contre 2.4m€ au 31 décembre 2016.

Le solde de l'endettement brut augmente de 8,9% entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017.

6.4.2 Variation de l'endettement brut

Au 31 décembre 2017

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2016	Encaissements/ Décaissements	Variations de périmètre	Variation des justes valeurs	Autres variations	31.12.2017
Emprunts auprès des établissements de crédit	205 648	21 922	3	-	-	227 573
Emprunt obligataire	29 807	-	-	-	65	29 872
Autres emprunts et dettes assimilées	2 982	(672)	(15)	-	-	2 295
Instruments financiers	119	-	-	(19)	-	100
Total Endettement brut	238 556	21 250	(12)	(19)	65	259 840

Au 31 décembre 2016

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2015	Encaissements/ Décaissements	Variations de périmètre	Variation des justes valeurs	Autres variations	31.12.2016
Emprunts auprès des établissements de crédit	147 266	58 425	-	-	(43)	205 648
Emprunt obligataire	29 742	-	-	-	65	29 807
Autres emprunts et dettes assimilées	3 734	(735)	-	-	(17)	2 982
Instruments financiers	-	-	-	77	42	119
Total Endettement brut	180 742	57 690	-	77	47	238 556

6.4.3 Détail par échéance des dettes financières non courantes

Au 31 décembre 2017

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1 an et < 3 ans	> 3 an et < 5 ans	> 5 an
Emprunts auprès des établissements de crédit	88 436	80 134	141	8 161
Emprunt obligataire	29 872	29 872	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	2 193	2 087	30	76
Instruments financiers	100	-	-	100
Total Endettement brut	120 601	112 093	171	8 337

Au 31 décembre 2016

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

6.4.4 Détail par pays des dettes financières

Au 31 décembre 2017

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	84 198	41 711	125 909	48,5%
Espagne	1 495	36 159	37 654	14,5%
Allemagne hors Zapf	33 574	61 308	94 882	36,5%
Zapf	1 334	61	1 395	0,5%
Total Endettement brut	120 601	139 239	259 840	100,00%

Au 31 décembre 2016

<i>en milliers d'euros</i>	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%
Total Endettement brut	159 282	79 274	238 556	100,0%

6.4.5 Utilisation des lignes de crédit et autres emprunts et dettes (hors apports promoteurs)

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016	Échéance crédits
Crédits sur opérations de promotion	678 723	480 198	(1)
Total lignes de crédit autorisées	678 723	480 198	
Montant utilisé - emprunts sur établissements de crédit et autres	258 116	236 138	

(1) Les prêts bancaires sont contractés sous la forme d'« autorisations de découvert ».

Il s'agit de crédits affectés à chaque opération dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Devise : Euro
- Durée : durée prévisionnelle du programme - généralement 2 ans à partir de l'achat du terrain
- La totalité de la dette est contractée à taux variable.
- Garanties généralement mises en place :
 - o Garantie de non cession de parts de SCI
 - o Promesse d'affectation hypothécaire ou affectation hypothécaire
 - o Nantissement des créances
 - o Garantie financière d'achèvement émise par les banques en faveur des acquéreurs.

L'emprunt obligataire présente, quant à lui, les principales garanties et clauses d'exigibilité anticipées suivantes :

- Maintien de l'emprunt à son rang (« negative pledge »)
- Clause de changement de contrôle
- Clause de défaut croisé (« cross default »)
- Respect de ratios financiers suivants :
 - o Endettement net consolidé / Capitaux propres consolidés < 1
 - o Endettement net consolidé hors dettes projets / EBITDA consolidé < 2,5
 - o EBITDA consolidé / Coût de l'endettement financier net > 3

L'ensemble des conditions de ces obligations sont spécifiées dans le Prospectus en ligne sur le site de l'AMF ainsi que sur celui de la Société à l'adresse suivante :

http://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/media/communiques/2014/Prospectus_FINAL.pdf

Au 31 décembre 2017, ces trois ratios financiers sont respectés.

6.5 AUTRES PASSIFS COURANTS

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Montant dû aux clients (1)	177 646	132 397
Dettes sociales	13 895	12 832
Dettes fiscales	16 623	19 312
Autres dettes d'exploitation	20 186	12 592
Total autres passifs courants	228 350	177 133

(1) Concerne les contrats de construction et VEFA.

6.6 AUTRES PASSIFS FINANCIERS COURANTS

Ils concernent des comptes courants créditeurs (sociétés de programme) pour un montant de 5.4m€ au 31 décembre 2017 contre 10.4m€ au 31 décembre 2016.

6.7 VENTILATION DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS PAR CATEGORIE

Au 31 décembre 2017

<i>En milliers d'euros</i>	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1 (1)	Juste valeur de Niveau 2 (1)	Juste valeur de Niveau 3 (1)
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	5 284	-	-	5 284	5 284	-	-	5 284
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	53 686	-	-	53 686	53 686	-	-	53 686
Actifs financiers courants	11 035	-	-	11 035	11 035	-	-	11 035
Trésorerie et équivalents	191 184	15	-	191 198	191 198	15	-	191 184
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	120 501	120 501	120 501	-	-	120 501
Instruments financiers	-	100	-	100	100	-	100	-
Autres passifs financiers non courants	-	-	1 167	1 167	1 167	-	-	1 167
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	139 239	139 239	139 239	-	-	139 239
Instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-	5 483	5 483	5 483	-	-	5 483
Fournisseurs et autres créditeurs	-	-	151 340	151 340	151 340	-	-	151 340

(1) Niveau 1 : prix cotés sur un marché actif

Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables sur le marché

Niveau 3 : évaluation basée sur des données non observables sur le marché

Au 31 décembre 2016

En milliers d'euros	Catégorie d'instruments				Hiérarchie des Justes Valeurs			
	Prêts et créances	Juste valeur par résultat	Dettes au coût amorti	Valeur au bilan	Juste valeur	Juste valeur de Niveau 1 (1)	Juste valeur de Niveau 2 (1)	Juste valeur de Niveau 3 (1)
Actifs								
Actifs non courants								
Actifs financiers non courants	5 400	-	-	5 400	5 400	-	-	5 400
Actifs courants								
Clients et autres débiteurs	54 891	-	-	54 891	54 891	-	-	54 891
Actifs financiers courants	25 965	-	-	25 965	25 965	-	-	25 965
Trésorerie et équivalents	151 216	6 170	-	157 386	157 386	6 170	-	151 216
Passifs								
Passifs non courants								
Emprunts et dettes financières non courants	-	-	159 163	159 163	159 163	-	-	159 163
Instruments financiers	-	119	-	119	119	-	119	-
Autres passifs financiers non courants	-	-	1 100	1 100	1 100	-	-	1 100
Passifs courants								
Emprunts, dettes financières et concours bancaires	-	-	79 274	79 274	79 274	-	-	79 274
Instruments financiers	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres passifs financiers courants	-	-	10 556	10 556	10 556	-	-	10 556
Fournisseurs et autres créditeurs	-	-	145 207	145 207	145 207	-	-	145 207

(1) Niveau 1 : prix cotés sur un marché actif

Niveau 2 : évaluation basée sur des données observables sur le marché

Niveau 3 : évaluation basée sur des données non observables sur le marché

7.1 NOTES SUR LE TABLEAU DE VARIATION DE LA TRESORERIE CONSOLIDE

7.1.1 Dividendes reçus des sociétés MEE

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2017	31.12.2016
Total des distributions des sociétés mises en équivalence	5.4	14 202	1 876
Distributions de résultats négatifs, reclassées en incidence de la variation du BFR liée à l'activité		503	671
Distributions reçus des sociétés MEE		14 705	2 547

7.1.2 Incidence de la variation du BFR liée à l'activité

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Incidence de la var. des stocks et en cours nets	(91 619)	(121 490)
Incidence de la var. des clients & autres débiteurs nets	18 032	(23 512)
Incidence de la var. des fournisseurs & autres créditeurs	47 692	64 961
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(25 895)	(80 041)

La variation du BFR est de 26m€ sur l'exercice 2017. Cette hausse du BFR est principalement liée à l'acquisition d'importants terrains sur l'exercice.

7.1.3 Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2017	31.12.2016
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		(202)	(61)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	5.2	(2 865)	(7 054)
Total des acquisitions de la période		(3 067)	(7 115)
Variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
Investissements corporels et incorporels décaissés		(3 067)	(7 115)

7.1.4 Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2017	31.12.2016
Cessions d'immobilisations incorporelles		-	-
Cessions d'immobilisations corporelles		614	5 388
Total des cessions de la période		614	5 388
Variation des créances sur cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		200	(200)
Investissements corporels et incorporels encaissés		814	5 188

7.2 RISQUES DE MARCHE

7.2.1 Risques de liquidité

La Société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Au 31 décembre 2017, le Groupe dispose d'une trésorerie et équivalents de trésorerie s'élevant à 191,2m€ (comme détaillé dans la note 5.9).

Le Groupe finance principalement la réalisation de ses programmes de promotion immobilière au moyen de crédits d'opérations dont les modalités proposées par les établissements bancaires sont adaptées à la nature de son activité.

Au 31 décembre 2017, l'encours d'emprunt s'établit à 259.8m€ et se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent (cf. note 6.4.4). L'endettement non courant de 120.6€ se situe principalement dans la fourchette de maturité 1an-3ans.

La Société peut être amenée à conférer des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 31 décembre 2017, ce type de garantie a été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 25.1m€ et des filiales allemandes à hauteur de 45.8m€.

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

Les diverses clauses d'exigibilité anticipée contenues dans les conventions de prêt bancaire consenties aux sociétés du Groupe, et principalement relatives à l'état d'avancement des programmes immobiliers au moment où le prêt est consenti, sont détaillées au point 6.4.5 ci-avant. Les conventions de prêt bancaire consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers (Covenants).

Les conditions de la ligne de crédit obligataire en place sont pour leur part décrites aux points 6.4.1/5 ci-avant.

7.2.2 Risque de taux

<i>en millions d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Emprunt supérieur à cinq ans	8,3	6,2
Emprunt de un à cinq ans	112,3	153,0
Emprunt à moins d'un an	139,2	79,3
Total dettes financières	259,8	238,5

Hormis la ligne obligataire, la quasi-totalité de l'endettement est à taux variable.

Déduction faite du solde de trésorerie, le Groupe se trouve en situation d'endettement net de 66.9m€ au 31 décembre 2017, dont 29.9m€ 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 2017 aurait un impact de l'ordre de 0.3m€.

Au 31 décembre 2017, LNC a souscrit à deux swap de taux d'un montant global de 1,8 m€. Ceux-ci arrivent à échéance le 15 octobre 2025 pour le premier et le 26 juin 2030 pour le second.

7.2.3 Risque de change

L'activité du Groupe en dehors de la zone euro est limitée à la Pologne, où elle n'est pas significative. Le Groupe n'est donc pas exposé de manière significative au risque de taux de change.

7.2.4 Risque de crédit

Au 31 décembre 2017, le Groupe détenait 53.7m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.7). Compte tenu des modalités de vente de biens immobiliers, qui sont essentiellement réalisées par le truchement d'actes notariés, le Groupe estime le risque de défaut de paiement de la part de ses clients limité. En cas de non-paiement complet du prix d'un bien immobilier, le Groupe a la possibilité de faire constater la nullité de la vente et de recouvrer la propriété de l'actif vendu.

7.2.5 Risque action

Le Groupe n'est pas exposé aux risques actions. Il ne souscrit, dans le cadre de sa gestion courante de sa trésorerie, que des instruments monétaires qui ne sont pas soumis au risque action (cf. note 5.9).

7.3 EFFECTIF

	31.12.2017	31.12.2016
France	269	247
Espagne	37	34
Allemagne hors Zapf	24	26
ZAPF	486	528
Pologne	1	1
Total	817	836

7.4 ENGAGEMENTS HORS BILAN

7.4.1 Engagements reçus

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Avals et garanties reçus	11 143	11 740
Total engagements reçus	11 143	11 740

7.4.2 Engagements donnés

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Avals et garanties données dans le cadre du financement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente (1)	-	8 500
Autres avals et garanties donnés (2)	167 357	19 797
Indemnités d'immobilisation (3)	12 999	12 231
Loyers non échus (4)	11 205	13 958
Engagements illimités en qualité d'associé de SNC (5)	623	641
Total engagements donnés	192 186	55 127

- (1) Les avals et garanties donnés dans le cadre du financement des opérations réalisées par les filiales de construction-vente correspondent principalement à des cautions ou sûretés au profit d'établissements bancaires qui financent les opérations immobilières, leur garantissant le remboursement des prêts en cas de défaillance des filiales du groupe emprunteuses (lorsqu'elles ne sont pas consolidées en intégration globale).
- (2) Les autres avals et garanties correspondent à des contre-garanties d'établissements bancaires ayant délivré des cautions de paiement du dépôt de garantie dû au titre de baux, à des cautions fiscales, à des cautions émises en faveur de propriétaires fonciers ou d'aménageurs pour garantir l'exécution de certains travaux, et à la contre-garantie d'assureurs-crédits. En particulier, ce poste inclut un montant de 12,2m€ au titres de contre-garanties consenties par LNC SA en faveur des banques de sa filiale KWERK, soit au titre de crédits consentis à cette dernière, soit au titre de cautions émises en faveur des bailleurs des immeubles où sont installés ses centres. Ce poste a augmenté significativement en 2017 en raison de l'émission par LNC SA de cautions, pour un montant total de 129m€, en faveur d'une vingtaine de propriétaires fonciers allemands, pour garantir l'achat de leurs terrains lorsque toutes les conditions suspensives, dont l'obtention des droits à bâtir pour une opération de grande ampleur au nord de Munich, seront remplies. Il est estimé que l'achat de ces fonciers pourrait intervenir à partir de l'année 2020. L'engagement pris par LNC porte sur 100% du prix des fonciers, mais cette opération doit être réalisée avec un partenaire externe déjà identifié, dans le cadre d'une association à 50/50. Il est précisé que le partenaire externe a également dû délivrer la même garantie totale que LNC.
- (3) Les engagements souscrits au titre des indemnités d'immobilisation concernent des indemnités qui pourraient être dues au titre de promesses unilatérales de vente au cas où la société du groupe concernée ne voudrait pas acquérir le terrain alors même que les conditions suspensives seraient réalisées. En générale, les indemnités d'immobilisation représentent entre 5% et 10% du prix des terrains sous promesse. Le paiement de ces indemnités est, pendant la durée de la promesse de vente, garanti par la remise au vendeur du terrain d'une caution bancaire.
- (4) Pour les loyers immobiliers non échus, les montants correspondent aux sommes qui resteraient à la charge de sociétés du groupe concernées malgré une résiliation de leur part, en vertu des dispositions contractuelles et réglementaires en vigueur. Le tableau ci-dessous donne l'échéancier des loyers restant à payer pour les locations en France :

Locations simples, segment France

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Loyers minimaux à payer au titre des contrats de location simple non résiliables	6 035	8 930
Dont :		
- A moins d'un an	3 066	3 203
- De un à cinq ans	2 969	5 672
- Au-delà de cinq ans	-	55
Charges locatives de location simple	631	546

- (5) Engagements illimités en qualité d'associé de SNC, ces montants correspondent au total des passifs externes comptabilisés dans les bilans des sociétés en nom collectif du groupe développant des opérations immobilières ; les associés de SNC étant indéfiniment et solidairement responsables des dettes.

7.4.3 Engagements réciproques

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Promesses de vente synallagmatiques	67 136	52 154
Total engagements réciproques	67 136	52 154

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion, le groupe peut signer des promesses synallagmatiques avec les propriétaires de terrains. Dans ce type de promesse, le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le montant de l'engagement représente le prix des terrains sous promesses synallagmatiques, sans préjuger de la réalisation ou non des conditions suspensives.

7.4.4 Autres informations

Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente développées en France par des filiales détenues à plus de 50 % par une société du groupe, des promesses d'affectations hypothécaires des terrains assiettes des opérations ainsi que des engagements de non cession de parts sont consentis. A titre marginal, des inscriptions hypothécaires conventionnelles peuvent être consenties.

Dans le cadre du financement des opérations réalisées par des filiales, tant en France qu'à l'étranger, LNC SA ainsi que LNC Investissement peuvent être amenées à subordonner le remboursement de tout ou partie des créances en compte-courant ou des créances au titre de prêts qu'elles détiennent contre ces filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers. De même, elles peuvent être amenées à fournir des lettres dites «de confort» aux termes desquelles elles confirment leur intention de conserver leur participation dans ces filiales et leur assurance que ces filiales seront en mesure de rembourser les crédits qu'elles auront souscrits, ainsi que de maintenir la convention de trésorerie conclue avec ces filiales.

Dans le cadre d'acquisition de terrains destinés au développement des opérations immobilières, le groupe peut être amené à convenir avec les vendeurs de terrains de compléments de prix dépendant de l'avènement de certaines conditions.

Dans le cadre des marchés qu'elles signent avec les entreprises de construction, les sociétés d'opération en France reçoivent les cautions bancaires garantissant le paiement d'un pourcentage contractuel du montant du marché affecté à la levée des réserves dont sont redevables les entreprises.

Au cours du troisième trimestre 2016, ZAPF a signé deux promesses unilatérales de ventes, portant sur deux terrains constructibles situés à Bayreuth, avec un promoteur local. Le montant total de ces deux promesses est de 5,4m€. Compte tenu de l'incertitude sur la levée ou non de ces promesses par leur bénéficiaire, la Société n'a pas jugé opportun de réévaluer les terrains objet de ces promesses, ni de les reclasser en « Actifs destinés à être cédés ». Au 31 décembre 2017, ces options n'ont pas encore été levées par leur bénéficiaire.

Dans le cadre de l'acquisition en 2009 par Premier Investissement des titres détenus par un des actionnaires financiers de ZAPF, qui a porté sur une participation de 25,9% et dans le cadre de laquelle LNC SA s'était désistée de son droit de préemption en faveur de Premier Investissement, cette dernière s'est engagée vis-à-vis de sa filiale à lui rétrocéder 85% de l'éventuelle plus-value qu'elle pourrait retirer de la vente de ces titres pendant une période de 10 ans. Lors de la cession de 18.85% des parts de ZAPF à LNC en février 2016, Premier Investissement a reçu pour cette transaction 1 euro, soit le même montant que celui payé pour l'acquisition des parts initialement.

7.5 PARTIES LIEES

Les tableaux ci-dessous présentent la rémunération des personnes, qui sont à la clôture ou qui ont été durant l'exercice 2017, membres des organes de direction et d'administration du Groupe.

En euros	Salaires bruts (1)		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Total rémunération
	Fixe	Variable				
Mandataires sociaux						
Directoire	1 023 501	1 371 092	-	-	6 981	2 401 574
Conseil de surveillance	138 200	-	44 000	579 276	-	761 476
TOTAL	1 161 701	1 371 092	44 000	579 276	6 981	3 163 050

(1) perçus directement ou indirectement via Premier Investissement

7.5.1 Parties liées avec Premier Investissement (société mère)

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Bail de sous-location	(47)	(46)
Contrat de prestation de services	(18)	(15)
Convention de management	500	496
Montant des transactions nettes (1)	29 935	6 716
Total	30 370	7 151

(1) Dividendes versés à la société mère

La société LNCSA est détenue par un concert formé de la société Premier Investissement, la société Premier Associés SAS, la société Magellan SC, et les membres de la famille d'Olivier Mitterrand, qui détient 93,6% au 31 décembre 2017. La société Premier Investissement est contrôlée par Olivier Mitterrand. Aucune autre entité n'exerce d'influence notable sur le Groupe.

7.5.2 Parties liées avec autres dirigeants

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Contrat de prestation de services	-	(3)
Total	-	(3)

7.5.3 Parties liées avec les SCI non consolidées et SCI en co-promotion

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31.12.2017	31.12.2016
Créances associées	5.5	10 445	25 203
Dettes associées	6.6	(5 483)	(10 422)
Total		4 962	14 781

Les créances et dettes associées correspondent aux montants des comptes courant actif et passif avec les SCI non consolidées et les SCI en co-promotion (pour le passif seulement les SCI non consolidées).

7.6 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
Sociétés France Holdings						
LNCSA	LNCSA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	722 032 778	100.00	100.00	Globale (IG)
LNCI	LNC INVESTISSEMENT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	325 356 079	99,74	99,74	Globale (IG)
1ERLNC	PREMIER LNC EX PATRIMOINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	333 286 466	100.00	100.00	Globale (IG)
CFHI	CFHI (ex DOME INDUSTRIE)	86 rue du Dôme - 92100 Boulogne Billancourt	451 326 961	100.00	100.00	Globale (IG)
1191	MAGNY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	492 376 892	100.00	100.00	Globale (IG)
1198	BAILLY GOLF GCI	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	497 766 048	99.00	99.00	Globale (IG)
1242	TORCY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	512 220 070	100.00	100.00	Globale (IG)
1250	BUSSY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	511 333 643	100.00	100.00	Globale (IG)
1293	DRANCY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	520 510 322	100.00	100.00	Globale (IG)
1303	ATLANTIS PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	521 466 508	100.00	100.00	Globale (IG)
1323	AULNAY PARC	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	528 908 155	100.00	100.00	Globale (IG)
1326	VILLAS DE CHAMPIGNY	50, Route de la Reine, 92100 Boulogne Billancourt	523 780 914	100.00	100.00	Globale (IG)
1418	ARIES	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	493 636 385	96.00	95.75	Globale (IG)
1424	BERENICE	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	489 794 859	90.00	89.77	Globale (IG)
1426	BOURDALAS	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	531 759 710	100.00	99.74	Globale (IG)
1429	CIRRUS	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	492 473 947	83.00	82.78	Globale (IG)
1434	GRANDE FEUILLERAIE	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	522 138 015	100.00	99.74	Globale (IG)
1437	JARDINS DE REYS	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	522 598 036	100.00	99.74	Globale (IG)
1442	OLIVIER DE SERRES	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	497 993 220	94.00	93.76	Globale (IG)
1444	PICPOUL	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	533 059 671	100.00	99.74	Globale (IG)
1447	SHARDONNE	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	529 858 078	100.00	99.74	Globale (IG)
1449	TERRA NOSTRA	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	522 138 072	100.00	99.74	Globale (IG)
1454	VINCA	4 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	528 912 306	49.00	48.87	Mise en équivalence (ME)
1462	SYRAH- ALBANA	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	529 089 492	100.00	99.74	Globale (IG)
1519	TOULOUSE CHEMIN	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	793 344 060	100.00	99.74	Globale (IG)
1566	DE LA REGLISSE LES GRISETTES	Green Side 5 400 avenue Roumanille 06410 Biot	792 652 851	100.00	99.74	Globale (IG)
1569	TOURNEFEUILLE 145 AV DU MARQUISAT	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	793 853 235	100.00	99.74	Globale (IG)
1698	TOULOUSE CHEMIN DE FOURTOU	14 Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	808 381 529	100.00	99.74	Globale (IG)
1717	BANQUE ETOILES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	807 408 372	100.00	100.00	Globale (IG)
1750	SCI DE L'ARC	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt cedex	809 788 276	100.00	100.00	Globale (IG)
1753	BD ERNEST RENAN MONTPELLIER	Immeuble Le Phidias 183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	812 827 137	100.00	99.74	Globale (IG)
1755	TERASSE DE L'ARCHE 19	152 boulevard Haussmann 75008 Paris	808 420 723	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
1756	CASTANET AVENUE DE TOULOUSE	14 allée Paul Sabatier 31 000 Toulouse	812 751 733	100.00	99.74	Globale (IG)
1758	COMMERCE TRAPPES AEROSTAT	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	810 284 992	75.00	75.00	Globale (IG)
1813	DU BOIS ROUGE	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	812 868 867	100.00	100.00	Globale (IG)
1822	LNC ALPHA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 197 092	100.00	99.74	Globale (IG)
1823	LNC BETA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 390 689	100.00	99.74	Globale (IG)
1824	LNC GAMMA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 197 019	100.00	99.74	Globale (IG)
1825	LNC DELTA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 178 837	100.00	99.74	Globale (IG)
1826	LNC THETA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 199 809	100.00	99.74	Globale (IG)
1827	LNC KAPPA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 197 118	100.00	99.74	Globale (IG)
1828	LNC SIGMA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	813 197 167	100.00	99.74	Globale (IG)
2224	LNC BABEL PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 738	100.00	99.74	Globale (IG)
2225	LNC OMEGA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 480	100.00	99.74	Globale (IG)
2226	LNC OCCITANE PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 696	100.00	99.74	Globale (IG)
2227	LNC UPSILON PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 407	100.00	99.74	Globale (IG)
2228	LNC PYRAMIDE PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 340	100.00	99.74	Globale (IG)
2229	LNC ALEPH PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 621	100.00	99.74	Globale (IG)
2230	LNC YODA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 548	100.00	99.74	Globale (IG)
2231	LNC ZETA PROMOTION	50, route de la Reine - CS 50040 92 773 Boulogne-Billancourt Cedex	831 304 795	100.00	99.74	Globale (IG)
901484	PATRIMOINE 5	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	338 622 772	100.00	99.74	Globale (IG)
902865	SARTROUVILLE 2	4 Place du 8 mai 1945 92300 Levallois Perret	490 306 578	50.00	49.87	Mise en équivalence (ME)
902916	SENTES VERNUILLET	58, Rue Beaubourg 75003 Paris	453 399 388	50.00	49.87	Mise en équivalence (ME)
902918	NOISY CENTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	481 741 346	100.00	99.74	Globale (IG)
902919	COPERNIC II	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	499 537 637	100.00	99.74	Globale (IG)
902945	MASSY SOGAM	58, Rue Edouard Vaillant 92100 Boulogne Billancourt	480 446 251	50.00	49.87	Mise en équivalence (ME)
902946	ALFORTVILLE VERT DE MAISON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	452 520 661	100.00	99.74	Globale (IG)
902960	ANTONY PYRENEES	20, Place de la Catalogne 75014 Paris	478 091 507	50.00	49.87	Mise en équivalence (ME)
902994	NOGENT SUR MARNE LIBERATION	31, Rue François 1 ^{er} 75008 Paris	483 615 829	50.00	49.87	Mise en équivalence (ME)
902995	EPONE VILLAGE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	485 157 648	100.00	99.74	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
907465	NOISY BUREAU 4 LE COPERNIC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	391 805 629	100.00	99.74	Globale (IG)
908794	VALEO LYON BACHUT	Tour Crédit Lyonnais 129, Rue Servient 69003 Lyon	488 056 789	100.00	99.74	Globale (IG)
909773	MARSEILLE BRETEUIL	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	435 180 898	100.00	99.74	Globale (IG)
909800	ANTIBES THIERS MIRABEAU	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	441 399 078	100.00	99.74	Globale (IG)
909817	MARSEILLE LES AYGALADES	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	443 630 124	100.00	99.74	Globale (IG)
909818	MARSEILLE CLERISSY	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	447 577 693	100.00	99.74	Globale (IG)
909872	MARSEILLE LES DIABLERETS	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	484 858 519	99.00	98,63	Globale (IG)
909877	CORNICHE FLEURIE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484 653 316	100.00	99.74	Globale (IG)
909878	SAINT ZACHARIE CENTRE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	484 695 580	100.00	99.74	Globale (IG)
909893	MARSEILLE CANTINI	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	449 727 783	100.00	99.74	Globale (IG)
909913	MARSEILLE MAZARGUES	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	452 093 610	83.50	83.28	Globale (IG)
909971	NICE SAINTE MARGUERITE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	484 653 258	99.00	98.74	Globale (IG)
909984	COMEPAR SNDB MANDELIEU	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	398 512 202	100.00	99.74	Globale (IG)
909987	ANTIBES FOCH	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	481 907 764	99.00	98.74	Globale (IG)
909990	MARSEILLE ST MITRE CHÂTEAU G.	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	490 401 411	100.00	99.74	Globale (IG)
909992	MARSEILLE LES CAILLOLS	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	483 203 675	100.00	99.74	Globale (IG)
9021004	CLICHY PALLOY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 044 579	99.00	98.74	Globale (IG)
9021015	JOINVILLE - RUE DE PARIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 426 697	100.00	99.74	Globale (IG)
9021021	MEAUX AFL - CHENONCEAU EX LE RESIDENTIEL DE VITRY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	492 157 714	100.00	99.74	Globale (IG)
9021025	LES ALLEES DU RAINCY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	493 180 780	100.00	99.74	Globale (IG)
9021028	BOULOGNE - RUE D'AGUESSEAU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	491 336 509	100.00	99.74	Globale (IG)
9021051	MONTEVRAIN BUREAUX	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	493 086 235	100.00	99.74	Globale (IG)
9021063	MEAUX LUXEMBOURG	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	494 687 957	100.00	99.74	Globale (IG)
9021065	SARTROUVILLE DUMAS OUEST	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	753 264 340	50.00	49,87	Mise en équivalence (ME)
9021146	SAINT CLOUD GOUNOD	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	498 458 629	100.00	99.74	Globale (IG)
9021148	NOISIEL COTE PARC	30, Rue Pécelet 75015 Paris	499 341 303	50.00	49,87	Mise en équivalence (ME)
9021161	JARDINS DE NEUILLY SUR MARNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	500 796 875	100.00	99.74	Globale (IG)
9021162	LES MUREAUX CENTRE VILLE	38 B Rue d'Artois 75008 Paris	499 010 932	50.00	49,87	Mise en équivalence (ME)
9021181	ROSNY GABRIEL PERI	31, Rue François 1 ^{er} 75008 Paris	501 952 246	100.00	99.74	Globale (IG)
9021182	PARIS RUE PAJOL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	501 151 393	100.00	99.74	Globale (IG)
9021231	MONTEVRAIN - SOCIETE DES NATIONS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	512 665 704	100.00	99.74	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9021253	LA GARENNE PLAISANCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	514 728 062	100.00	99.74	Globale (IG)
9021255	HERBLAY CHEMIN DES CHENES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	501 151 682	100.00	99.74	Globale (IG)
9021256	MASSY PARIS AMPERE	58, Rue Beaubourg 75003 Paris	515 128 544	50.00	49.87	Mise en équivalence (ME)
9021258	LA FERME DU BUISSON	30, Rue Péclet 75015 Paris	514 036 052	50.00	49.87	Mise en équivalence (ME)
9021261	NOISY LE SEC - PAUL VAILLANT COUTURIER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	520 807 447	100.00	99.74	Globale (IG)
9021267	DRANCY SADI CARNOT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	494 322 340	100.00	99.74	Globale (IG)
9021270	TREMBLAY PREVERT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	521 724 658	50.00	49.87	Mise en équivalence (ME)
9021271	TREMBLAY REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	523 357 788	50.00	49.87	Mise en équivalence (ME)
9021295	PARIS 173 GAMBETTA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	520 733 023	100.00	99.74	Globale (IG)
9021297	VITRY 21-27 JULES LAGAISSE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 806 943	100.00	99.74	Globale (IG)
9021298	VALENTON CENTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	522 469 592	100.00	99.74	Globale (IG)
9021301	CLICHY RUE ANATOLE FRANCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	521 031 906	100.00	99.74	Globale (IG)
9021302	CARRIERES LA CHAPPELLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 298 165	100.00	99.74	Globale (IG)
9021311	ARGENTEUIL LUTECE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	527 724 389	100.00	99.74	Globale (IG)
9021313	CERGY SAINTE APOLLINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	522 779 784	100.00	99.74	Globale (IG)
9021316	LE PERREUX RUE DE LA STATION	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	524 352 143	100.00	99.74	Globale (IG)
9021320	ROSNY AV. KENNEDY	58/60 Av Edouard Vaillant 92100 Boulogne Billancourt	524 224 276	50.00	49.87	Mise en équivalence (ME)
9021322	CHAMPIGNY/MARNE - RUE JEAN JAURES	50, Route de la Reine 92100 Boulogne Billancourt	528 232 473	100.00	99.74	Globale (IG)
9021338	GIF GOUSSONS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	524 056 900	100.00	99.74	Globale (IG)
9021341	JOINVILLE RUE BERNIER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 298 397	100.00	99.74	Globale (IG)
9021348	LIMEIL - AV DESCARTES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	753 160 357	100.00	99.74	Globale (IG)
9021351	COUPVRAY PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	528 090 640	100.00	100.00	Globale (IG)
9021353	DRANCY 7 RUE BALZAC	50, Route de la Reine 92100 Boulogne Billancourt	530 295 245	100.00	99.74	Globale (IG)
9021356	STAINS STALINGRAD	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	531 040 210	100.00	99.74	Globale (IG)
9021357	BOULOGNE ROUTE DE LA REINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	518 189 816	100.00	99.74	Globale (IG)
9021358	ROMAINVILLE LEVASSEUR	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 473 982	100.00	99.74	Globale (IG)
9021359	VILLEJUIF 49 REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 315 284	51.00	50.87	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9021365	CERGY PARC - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	530 248 798	100.00	100.00	Globale (IG)
9021368	DOMAINE DE LOUVRES - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	531 002 517	100.00	100.00	Globale (IG)
9021369	STAINS CACHIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 951 351	100.00	99.74	Globale (IG)
9021374	MAFFLIERS VILLAGE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	532 027 117	100.00	99.74	Globale (IG)
9021375	DOMONT POIRIERS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 014 527	100.00	99.74	Globale (IG)
9021377	SEVRAN PERI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	531 486 769	100.00	99.74	Globale (IG)
9021378	ROSNY VOLTAIRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	532 291 952	100.00	99.74	Globale (IG)
9021379	CACHAN DOLET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	750 635 070	100.00	99.74	Globale (IG)
9021383	ISSY VICTOR CRESSON	33 avenue Georges Pompidou 31131 Balma	531 489 565	50.00	49.87	Mise en équivalence (ME)
9021384	VILLAS DE MONTEVRAIN - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	532 345 410	100.00	100.00	Globale (IG)
9021385	MONTRouGE VERDIER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 512 264	20.00	20.00	Mise en équivalence (ME)
9021386	LA GARENNE COLOMBES - AV DU GENERAL DE GAULLE	50, Route de la Reine - 92 100 Boulogne-Billancourt	812 801 876	100.00	99.74	Globale (IG)
9021391	BUC PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	533 931 374	100.00	100.00	Globale (IG)
9021392	VILLAS DE DOMONT - CFH	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	533 349 213	100.00	100.00	Globale (IG)
9021393	VILLAS DU MESNIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	533 931 325	100.00	100.00	Globale (IG)
9021394	YERRES PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	537 387 359	100.00	100.00	Globale (IG)
9021400	ARGENTEUIL ROUTE DE PONTOISE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	537 511 743	100.00	99.74	Globale (IG)
9021402	CHAVILLE HOTEL DE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	537 769 838	51.00	50.87	Globale (IG)
9021403	CLICHY TROUILLET FOUQUET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	540 036 886	80.00	79.79	Globale (IG)
9021409	MONTEVRAIN ZAC DES FRENES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 928 457	100.00	99.74	Globale (IG)
9021412	DRANCY AUGUSTE BLANQUI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 996 186	51.00	50.87	Globale (IG)
9021417	BUSSY CENTRE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	789 481 066	100.00	99.74	Globale (IG)
9021448	TIGERY COEUR DE BOURG	30 rue Pécelet 75015 Paris	539 925 529	50.10	49.97	Mise en équivalence (ME)
9021459	TRAPPES AEROSTAT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 890 736	80.00	79.79	Globale (IG)
9021460	PIERREFITTE POETES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 101 114	100.00	99.74	Globale (IG)
9021464	CHARTRES BEAULIEU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	534 715 339	100.00	99.74	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9021473	LES JARDINS DE L'ARCHE A NANTERRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 223 769	100.00	99.74	Globale (IG)
9021478	LE CHATENAY BUREAU	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	538 951 336	100.00	99.74	Globale (IG)
9021480	MENUCOURT PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	750 937 161	100.00	100.00	Globale (IG)
9021484	ST DENIS BEL AIR	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	539 862 060	80.00	79.79	Globale (IG)
9021499	JUZIERS PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 634 918	100.00	100.00	Globale (IG)
9021500	CHAMPIGNY LES MORDACS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	752 419 291	100.00	99.74	Globale (IG)
9021502	SARTROUVILLE DUMAS SUD	25, Allée Vauban - CS 50068 59562 La Madeleine cedex	794 012 096	50.00	49.87	Mise en équivalence (ME)
9021506	BONDY EDOUARD VAILLANT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 001 628	100.00	99.74	Globale (IG)
9021508	RUEIL AV DU 18 JUIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	788 459 048	100.00	99.74	Globale (IG)
9021509	VILLIERS LE BEL TISSONVILLIERS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	753 569 219	100.00	99.74	Globale (IG)
9021513	ROMAINVILLE PRESIDENT WILSON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 007 997	100.00	99.74	Globale (IG)
9021515	BONNEUIL AIME CESAIRE (EX CARRIERES RUE DES HAIES)	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 426 655	100.00	99.74	Globale (IG)
9021517	CHATENAY 1/7 DIVISION LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	790 893 283	100.00	99.74	Globale (IG)
9021518	CHATENAY PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	789 027 695	100.00	100.00	Globale (IG)
9021520	ST CLOUD RUE DU 18 JUIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	788 767 432	100.00	99.74	Globale (IG)
9021528	MONTFERMEIL NOTRE DAME DES ANGES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 200 198	100.00	99.74	Globale (IG)
9021529	BEZONS PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 010 424	100.00	100.00	Globale (IG)
9021530	AN1 CHAMPS SUR MARNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 661 415	100.00	100.00	Globale (IG)
9021533	NOISY LE SEC PERI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 556 895	100.00	99.74	Globale (IG)
9021534	BLANC MESNIL NOTRE DAME	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 751 281	100.00	99.74	Globale (IG)
9021535	PUTEAUX LES TILLEULS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	789 992 815	100.00	99.74	Globale (IG)
9021538	ROMAINVILLE PARC REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	790 560 080	80.00	80.00	Globale (IG)
9021539	PONTOISE BOSSUT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 407 008	100.00	99.74	Globale (IG)
9021540	MANTES LA VILLE ROGER SALENGRO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 980 436	100.00	99.74	Globale (IG)
9021542	MONFERMEIL COEUR DE VILLE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 439 795	100.00	99.74	Globale (IG)
9021545	PARIS 5 PLACE LEON BLUM	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 490 384	100.00	99.74	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9021558	SAINTE GERMAIN LISIERE PEREIRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	791 604 135	100.00	99.74	Globale (IG)
9021562	MARTHIRS DE CHATEAUBRIANT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 974 536	100.00	99.74	Globale (IG)
9021570	COLOMBES RUE DE BELLEVUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	797 639 689	100.00	99.74	Globale (IG)
9021572	DOMONT PROVOST	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 151 928	100.00	99.74	Globale (IG)
9021573	AN2 CHAMPS SUR MARNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 661 456	100.00	100.00	Globale (IG)
9021574	NOISY LE GRAND GALLIENI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 874 232	100.00	99.74	Globale (IG)
9021576	CLICHY RUE DE PARIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	792 845 331	100.00	99.74	Globale (IG)
9021577	CERGY MOULIN A VENT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	793 471 152	100.00	99.74	Globale (IG)
9021578	VILLAS DE L'ORANGERIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 461 228	100.00	100.00	Globale (IG)
9021579	SEVRAN GELOT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	797 766 920	100.00	99.74	Globale (IG)
9021582	NOISY LE SEC FEUILLERE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 739 496	100.00	99.74	Globale (IG)
9021585	SAINTE DENIS ORNANO	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 861 985	100.00	99.74	Globale (IG)
9021588	SCEAUX AVENUE DE BERRY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 807 058	100.00	99.74	Globale (IG)
9021589	LEVALLOIS RUE JULES VERNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	800 338 386	92.50	92.26	Globale (IG)
9021590	NOISY LE SEC - ANATOLE FRANCE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 709 176	100.00	99.74	Globale (IG)
9021593	LES VILLAS DE BOISEMONT	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	794 372 847	100.00	100.00	Globale (IG)
9021607	BAGNEUX RUE DES TERTRES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 124 723	100.00	99.74	Globale (IG)
9021610	LIONSUN RUEIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	445 293 343	100.00	100.00	Globale (IG)
9021611	SAINTE GERMAIN LISIERE PEREIRE - ILOT D	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	798 774 709	100.00	99.74	Globale (IG)
9021618	MAUREPAS PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 152 459	100.00	100.00	Globale (IG)
9021623	VILLIERS LE BEL CARREAUX	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 425 301	100.00	99.74	Globale (IG)
9021628	SAINTE OUVEN L'AUMONE PARC LE NOTRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	799 484 514	100.00	99.74	Globale (IG)
9021629	PLAISIR PIERRE CURIE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	808 514 418	100.00	99.74	Globale (IG)
9021634	AULNAY JACQUES DUCLOS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 511 402	100.00	99.74	Globale (IG)
9021641	ATHIS MONS MORANGIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	801 982 893	100.00	99.74	Globale (IG)
9021642	CHAVILLE SALENGRO RENUCCI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	800 403 040	100.00	99.74	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9021643	FONTENAY LE FLEURY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	802 008 045	100.00	99.74	Globale (IG)
9021652	PIERREFITTE LORMET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 740 810	100.00	99.74	Globale (IG)
9021654	CORBEIL SPINEDI	59, Rue Yves Kermen 92100 Boulogne Billancourt	803 523 695	50.00	49.87	Mise en équivalence (ME)
9021658	VIROFLAY RUE DES PRES AUX BOIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 184 167	100.00	99.74	Globale (IG)
9021662	ASNIERES PARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	807 490 438	100.00	100.00	Globale (IG)
9021663	AUBERVILLIERS RUE BERNARD ET MAZOYER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 801 678	100.00	99.74	Globale (IG)
9021664	LES MOLIERES - GRANDE RUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	807 947 353	100.00	99.74	Globale (IG)
9021666	ROSNY RUE PASCAL	50, route de la Reine - CS 50040, 92 773 Boulogne-Billancourt cedex	809 554 447	100.00	99.74	Globale (IG)
9021671	CHATENAY 9/19 DIVISION LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	808 636 138	100.00	99.74	Globale (IG)
9021673	CFH ISSY-CRESSON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	817 405 772	100.00	100.00	Globale (IG)
9021675	TRAPPES RUE JEAN ZAY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	811 907 385	100.00	99.74	Globale (IG)
9021676	SAINT DENIS - STRASBOURG	17-19 rue Michel Le Comte 75 003 Paris	800 063 307	49.00	48.87	Mise en équivalence (ME)
9021681	SCI AUBERVILLIERS RUE DE LA COMMUNE DE PARIS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 650 596	100.00	99.74	Globale (IG)
9021682	VITRY VOLTAIRE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 580 323	100.00	99.74	Globale (IG)
9021693	COURCOURONNES-COPERNIC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	803 637 669	100.00	99.74	Globale (IG)
9021705	MONTESSON LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	807 570 684	80.00	79.79	Globale (IG)
9021709	PARIS 16 DOCTEUR BLANCHE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	809 608 326	100.00	99.74	Globale (IG)
9021710	ST CYR ECOLE RUE GABRIEL PERI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	809 258 650	100.00	99.74	Globale (IG)
9021716	ARPAJON GRANDE RUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	810 150 037	100.00	99.74	Globale (IG)
9021719	AUBERVILLIERS RUE SCHAEFFER	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	810 433 722	100.00	99.74	Globale (IG)
9021726	ORLY PARC M. CACHIN	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	808 160 055	100.00	99.74	Globale (IG)
9021728	BUSSY ST GEORGE ZAC SYCOMORE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	811 182 468	100.00	99.74	Globale (IG)
9021741	VILLEJUIF - 42/48 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	813 540 978	100.00	99.74	Globale (IG)
9021745	LIVRY GARGAN NEMOURS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 588 150	100.00	99.74	Globale (IG)
9021746	SAINT DENIS MARCEL SEMBAT	17-19 rue Michel Le Comte 75 003 Paris	811 684 257	51.00	50.87	Mise en équivalence (ME) (1)
9021759	SCI LIEUSAINTE ZAC DE LA PYRAMIDE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	813 321 072	100.00	99.74	Globale (IG)
9021760	BRIE COMTE ROBERT GAL LECLERC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	811 907 724	100.00	99.74	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9021761	BONDY AVENUE GALLIENI	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 847 085	100.00	99.74	Globale (IG)
9021781	VILLIERS S/ MARNE HAUTES NOUES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 377 166	100.00	99.74	Globale (IG)
9021782	VILLIERS S/ MARNE BD FRIEDBERG	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 376 887	100.00	99.74	Globale (IG)
9021811	VERNOUILLET VERNEUIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	812 985 505	100.00	99.74	Globale (IG)
9021900	LOT H CHAMPS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	817 443 955	100.00	99.74	Globale (IG)
9021965	RUE DE FEUCHEROLLES COLOMBET	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	820 376 762	100.00	80.00	Globale (IG)
9022026	PERIPHEST	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	820 775 567	100.00	99.74	Globale (IG)
9022057	AF4 CHESSY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	821 889 318	100.00	99.74	Globale (IG)
9022076	SEIGLIERE 43	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	823 372 107	100.00	99.74	Globale (IG)
9022090	CHAMPIGNY BUREAUX	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	823 938 832	100.00	99.74	Globale (IG)
9022201	CFH NANTERRE PROMOTION	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	833 103 146	100.00	100.00	Globale (IG)
9022243	62-68 JEANNE D'ARC	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	832 046 940	100.00	100.00	Globale (IG)
9081094	LES ALLEES DU BOURG	129, Rue Servient 69326 Lyon	488 536 681	100.00	99.74	Globale (IG)
9081096	LES JARDINS DE JUSTINE	129, Rue Servient 69326 Lyon	477 890 099	70.00	69.82	Globale (IG)
9081097	LA COUR DE L'ORANGERIE	34, rue Henri Regnault 92400 Courbevoie	488 159 070	20.00	19.95	Mise en équivalence (ME)
9081159	LYON ST PRIEST MOZART	129, Rue Servient 69326 Lyon	498 722 800	100.00	99.74	Globale (IG)
9081314	LYON BASTIE	129, Rue Servient 69326 Lyon	524 281 607	100.00	99.74	Globale (IG)
9081318	LYON VERRIERS	129, Rue Servient 69326 Lyon	528 170 426	100.00	99.74	Globale (IG)
9081382	LYON VILLEURBANNE CYPRIAN	129, Rue Servient 69326 Lyon	531 806 834	80.00	79.79	Globale (IG)
9081401	LYON CONFLUENCE BAYARD	129, Rue Servient 69326 Lyon	532 917 994	100.00	99.74	Globale (IG)
9081408	VILLEURBANNE POUDRETTE	129, Rue Servient 69326 Lyon	533 315 214	100.00	99.74	Globale (IG)
9081411	LYON PREVOST 2	129, Rue Servient 69326 Lyon	413 217 092	100.00	99.74	Globale (IG)
9081474	LYON VOURLES	129, Rue Servient 69326 Lyon	538 192 857	80.00	79.79	Globale (IG)
9081485	VALENCE CHEVANDIER	129, Rue Servient 69326 Lyon	540 097 334	100.00	99.74	Globale (IG)
9081503	VENISSIEUX PAUL BERT	129, Rue Servient 69326 Lyon	754 079 523	100.00	99.74	Globale (IG)
9081511	VILLEURBANNE RUE LEON BLUM	129, Rue Servient 69326 Lyon	791 356 900	100.00	99.74	Globale (IG)
9081512	VILLEFRANCHE - 573 RUE D'ANSE	129, Rue Servient 69326 Lyon	752 993 659	100.00	99.74	Globale (IG)
9081526	FEYZIN ROUTE DE LYON	129, Rue Servient 69326 Lyon	791 273 261	100.00	99.74	Globale (IG)
9081537	VILLEURBANNE MAISONS NEUVES	129, Rue Servient 69326 Lyon	791 229 339	100.00	99.74	Globale (IG)
9081575	LYON ST CYR PERRIN	129, Rue Servient 69326 Lyon	793 282 401	100.00	99.74	Globale (IG)
9081601	ECULLY FORRESTIERE	129, Rue Servient 69326 Lyon	799 962 840	100.00	99.74	Globale (IG)
9081612	ECULLY CHARRIERE BLANCHE	129, Rue Servient 69326 Lyon	798 282 653	100.00	99.74	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9081630	SAINT FONS GIRARDET	129, Rue Servient 69326 Lyon	800 310 401	100.00	99.74	Globale (IG)
9081667	VILLEURBANNE RUE CHIRAT	129, Rue Servient 69326 Lyon	809 406 838	100.00	99.74	Globale (IG)
9081687	VOURLES COUTRACHES	129, Rue Servient 69326 Lyon	813 348 018	100.00	99.74	Globale (IG)
9081701	VENISSIEUX DAUMIER	129, Rue Servient 69326 Lyon	811 090 737	100.00	99.74	Globale (IG)
9081720	LYON LA DUCHERE	129, Rue Servient 69326 Lyon	809 402 910	100.00	99.74	Globale (IG)
9081742	74 BEAUMONT	129, Rue Servient 69326 Lyon	811 955 137	100.00	99.74	Globale (IG)
9091016	CAILLOLS LA DOMINIQUE	79, Bd de Dunkerque 13002 Marseille	489 734 210	50.00	49.87	Mise en équivalence (ME)
9091030	MARSEILLE SAINT BARTHELEMY	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	491 401 469	100.00	99.74	Globale (IG)
9091058	LA TRINITE MAGISTRE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	493 594 022	100.00	99.74	Globale (IG)
9091077	SIX FOUR LE BRUSC MADELEINE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	493 692 891	100.00	99.74	Globale (IG)
9091101	NICE COLLINE (EX CORNICHE FLEURIE II)	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	498 117 936	100.00	99.74	Globale (IG)
9091145	PERTUIS LES MARTINES	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	492 065 339	100.00	99.74	Globale (IG)
9091158	MARSEILLE ALLAUCH VILLE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	498 894 187	100.00	99.74	Globale (IG)
9091233	ST LAURENT DU VAR	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	507 878 858	100.00	99.74	Globale (IG)
9091252	ALLAUCH LES TOURRES	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	520 699 828	100.00	99.74	Globale (IG)
9091254	MARSEILLE LA TIMONE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	514 106 095	100.00	99.74	Globale (IG)
9091259	MARSEILLE 10EME CHANTE PERDRIX	1, Rue Albert Cohen CS 30163 13016 Marseille	793 067 802	100.00	99.74	Globale (IG)
9091277	25 RUE DE LA PROVIDENCE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	477 679 260	40.00	40.00	Mise en équivalence (ME)
9091278	2 QUAI DES JOUTES - AGDE - LE CAP D'AGDE	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	483 712 063	34.00	34.00	Mise en équivalence (ME)
9091279	9 RUE FRANKLIN - SETE	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	483 715 264	75.00	75.00	Globale (IG)
9091281	PARC AVENUE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	490 344 124	30.00	30.00	Mise en équivalence (ME)
9091283	12 RUE JULES FERRY CASTELNAU	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	494 753 379	40.00	40.00	Mise en équivalence (ME)
9091285	GRAND LARGE- LA GARNDE MOTTE	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	507 671 592	40.00	40.00	Mise en équivalence (ME)
9091287	QUAI DU COMMANDANT MERIC- AGDE	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	517 523 627	100.00	100.00	Globale (IG)
9091289	13, AVENUE FRANCOIS DELMAS - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	519 083 588	100.00	100.00	Globale (IG)
9091294	VALLAURIS MANUSCRIT	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	523 631 703	100.00	99.74	Globale (IG)
9091307	JUAN LES PINS LOUIS GALLET	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	520 595 992	100.00	99.74	Globale (IG)
9091324	MARSEILLE 9 BD DU CHALET	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	525 008 785	51.00	50.87	Globale (IG)
9091336	FRA ANGELICO LIRONDE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	524 952 421	45.00	45.00	Mise en équivalence (ME)
9091342	PLAN DE CUQUES LES GARDANENS	1, Rue Albert Cohen CS 30163 13016 Marseille	791 782 121	100.00	99.74	Globale (IG)
9091350	PIOCH DE BOUTONNET	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	538 981 614	100.00	100.00	Globale (IG)
9091360	CLERISSY VILLE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	530 036 367	100.00	93.62	Globale (IG)
9091361	DOMAINE DE CAUDALIE - MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	529 903 304	50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
9091362	MARSEILLE CHEMIN DE STE MARTHE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	529 418 568	100.00	99.74	Globale (IG)
9091367	CANNES MONTFLEURY	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	530 154 319	100.00	99.74	Globale (IG)
9091390	THEROIGNE DE MERICOURT	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	538 518 572	100.00	100.00	Globale (IG)
9091436	SAINT LAURENT DU VAR ST HUBERT	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	791 015 043	100.00	99.74	Globale (IG)
9091469	MARSEILLE 8E - LA SERANE	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	538 570 458	100.00	99.74	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9091472	HORIZON PROVENCE	6, Allée Turcat Méry 13008 Marseille	753 228 980	42.00	41.89	Mise en équivalence (ME)
9091476	3-4 AV. DU GNRL DE GAULLE	1227 avenue du Mondial 98 34000 Montpellier	537 790 859	51.00	51.00	Globale (IG)
9091488	MARSEILLE 8E POURRIERES	1, Rue Albert Cohen BP2001 13016 Marseille	788 413 367	100.00	99.74	Globale (IG)
9091490	DES BARONNES - PRADES LE LEZ	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	750 941 528	100.00	99.74	Globale (IG)
9091493	MONTPELLIERET	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	797 912 383	100.00	99.74	Globale (IG)
9091497	MARSEILLE 5E ST PIERRE	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	752 916 544	100.00	99.74	Globale (IG)
9091498	MARSEILLE 13E LES ALVERGNES	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	752 363 036	100.00	99.74	Globale (IG)
9091514	NICE RUE PUGET	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	802 093 849	100.00	99.74	Globale (IG)
9091536	LE CANNET MAURICE JEANPIERRE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	790 827 885	100.00	99.74	Globale (IG)
9091543	SAINT LAURENT DU VAR LES PUGETS	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	794 775 049	100.00	99.74	Globale (IG)
9091554	MARSEILLE 10EME TIMONE II	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	794 217 729	100.00	99.74	Globale (IG)
9091567	VILLEFRANCHE AVENUE ALBERT 1ER	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	792 652 851	100.00	99.74	Globale (IG)
9091592	SAINT LAURENT DU VAR - PLATEAUX FLEURIS	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	798 170 486	100.00	99.74	Globale (IG)
9091595	RUE LEONARD DE VINCI MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	798 710 349	100.00	99.74	Globale (IG)
9091596	MARSEILLE 16EME L'ESTAQUE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	797 454 378	100.00	99.74	Globale (IG)
9091597	RUE BERNARD BLIER MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	801 778 879	100.00	99.74	Globale (IG)
9091600	MARSEILLE 9EME CHALET	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	800 114 399	100.00	99.74	Globale (IG)
9091605	TOULOUSE IMPASSE CURIE	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	801 452 756	100.00	99.74	Globale (IG)
9091606	TOULOUSE RUE DU BON VOISIN	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	803 637 867	100.00	99.74	Globale (IG)
9091608	MARSEILLE 11EME - ST LOUP	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	799 479 704	100.00	99.74	Globale (IG)
9091609	TOULOUSE - CHEMIN DE NIBOUL	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	804 247 245	100.00	99.74	Globale (IG)
9091619	MOUGINS ST BASILE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 362	100.00	99.74	Globale (IG)
9091620	MARTIGUES CARRO	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	800 414 955	100.00	99.74	Globale (IG)
9091625	MARSEILLE 13EME BD BARRY	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	799 451 703	100.00	99.74	Globale (IG)
9091631	RUE DE LA GARDIOLE - CARNON	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	804 572 634	100.00	99.74	Globale (IG)
9091637	RUE CROIX VERTE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	809 799 299	100.00	99.74	Globale (IG)
9091638	CAGNES AVENUE DE GRASSE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	801 488 529	100.00	99.74	Globale (IG)
9091644	PRADO LOUVAIN	7, rue du Devoir 13009 Marseille	812 795 128	50.00	49.87	Mise en équivalence (ME)
9091650	ISTRES FELIX GOUIN	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	801 353 491	100.00	99.74	Globale (IG)
9091651	TOURNEFEUILLE - 159 AVENUE DU MARQUISAT	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	805 267 945	100.00	99.74	Globale (IG)
9091655	CHEMIN DE HEREDIA	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	801 346 297	100.00	99.74	Globale (IG)
9091657	OPIO - ROUTE DE CANNES	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	808 011 506	100.00	99.74	Globale (IG)
9091665	COLOMIERS - CHEMIN DES MAROTS	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	804 106 979	100.00	99.74	Globale (IG)
9091684	SALAISSON CASTELNAU-LE-LEZ	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	808 076 921	100.00	99.74	Globale (IG)
9091686	ARISTIDE BRIAND CASTELNAU-LE- LEZ	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	808 077 440	100.00	99.74	Globale (IG)
9091688	CANNES - AVENUE LOUIS GROSSO	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	804 497 204	100.00	99.74	Globale (IG)
9091690	VILLENEUVE-LES-AVIGNON PRIEURE	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	804 624 583	100.00	99.74	Globale (IG)
9091692	AVENUE ST LAZARE MONTPELLIER	183 avenue Henri Becquerel 34000 Montpellier	811 561 729	100.00	99.74	Globale (IG)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
9091694	MARSEILLE - SAINT ANGE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	808 887 533	100.00	99.74	Globale (IG)
9091696	PELISSANNE VILLAGE	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	804 637 973	100.00	99.74	Globale (IG)
9091712	CASTANET RUE DU BROC	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	810 169 946	100.00	99.74	Globale (IG)
9091713	MARSEILLE 9EME - CHEMIN JOSEPH AIGUIER	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	808 887 582	100.00	99.74	Globale (IG)
9091729	ROQUEFORT LES PINS LE SINODON	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	809 533 722	100.00	99.74	Globale (IG)
9091730	SANARY S/ MER JOSEPH LAUTIER	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	809 579 246	100.00	99.74	Globale (IG)
9091743	RUE DES REDOUTES TOULOUSE	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	811 047 323	100.00	99.74	Globale (IG)
9091744	NICE MADELEINE	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	810 814 756	100.00	99.74	Globale (IG)
9091752	MARSEILLE 14EME FLORIDA	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	812 695 575	100.00	99.74	Globale (IG)
9091754	TOULOUSE LA BUTTE	14, Allée Paul Sabatier 31000 Toulouse	810 119 370	100.00	99.74	Globale (IG)
9091762	CAVALAIRE SUR MER AVENUE PIERRE RAMEIL	400 Avenue de Roumanille 06410 BIOT	812 900 942	100.00	99.74	Globale (IG)
9091773	MARSEILLE 8EME POURRIERE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	812 444 297	100.00	99.74	Globale (IG)
9091783	MARSEILLE 13EME BAUME LOUBIERE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	813 392 537	100.00	99.74	Globale (IG)
9091789	MARSEILLE 10EME SACCOMAN	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	812 705 341	100.00	99.74	Globale (IG)
9091797	MARSEILLE CAPELETTE CENTRE	1, Rue Albert Cohen CS30163 13016 Marseille	811 630 623	100.00	99.74	Globale (IG)
9091809	VITROLLES MARCEL PAGNOL	1, Rue Albert Cohen 13016 Marseille	813 781 770	100.00	99.74	Globale (IG)
BAILLYEUROPE (1187)	LES COTTAGES DU VAL D'EUROPE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	481 535 862	51.00	51.00	Mise en équivalence (ME) (1)
BARBUSSE (1243)	BARBUSSE MONTCONSEIL	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	447 530 858	100.00	100.00	Globale (IG)
BLGPART	BOULOGNE PARTICIPATIONS	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	NC	99.99	99.99	Globale (IG)
BOISARCY (1192)	LES VILLAS DE BOIS D'ARCY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	494 206 337	100.00	100.00	Globale (IG)
BOISVALLEES	BOIS DES VALLEES	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	409 803 509	49.00	49.00	Mise en équivalence (ME)
CESSONPLAINE (1188)	CESSON LA PLAINE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 939 315	100.00	100.00	Globale (IG)
CESSONVILLAS (1186)	LES VILLAS DE CESSON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	480 990 670	100.00	100.00	Globale (IG)
DOMEPASTEUR	DOME PASTEUR	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	419 711 056	49.00	49.00	Mise en équivalence (ME)
DOMESEINE	DOME RUE DE SEINE	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	492 029 590	49.00	49.00	Mise en équivalence (ME)
FONTAINE	FONTAINE DE L'ARCHE	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	422 517 961	24.01	24.01	Mise en équivalence (ME)
FREPILLON (1190)	LES VILLAS DE FREPILLON	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	493 943 914	100.00	100.00	Globale (IG)
GEODE	JARDINS DE LA GEODE	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	490 616 596	42.00	42.00	Mise en équivalence (ME)
KWERK	KWERK	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	809 039 985	84.06	84.06	Mise en équivalence (ME) (1)
KWERKB	KWERK BOULOGNE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	809 343 551	100.00	84.06	Mise en équivalence (ME) (1)
KWERK2	KWERK 2	44, rue de la Bienfaisance 75008 Paris	813 981 610	100.00	84.06	Mise en équivalence (ME) (1)
KWERK3	KWERK LA DEFENSE	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	824 148 167	100.00	84.06	Mise en équivalence (ME) (1)
KWERK4	KWERK HAUSSMANN	29, rue de Courcelles 75008 Paris	824 583 090	100.00	84.06	Mise en équivalence (ME) (1)

Code société	NOM SOCIETE	SIEGE	N° SIREN	% Contrôle direct ou indirect	% Intérêts	Méthode de consolidation
LISSES (1183)	VILLAS DE LISSES	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	481 047 405	100.00	100.00	Globale (IG)
MARNELAGNY	TERRASSE MARNE LAGNY	86, Rue du Dôme 92100 Boulogne Billancourt	493 820 617	42.00	42.00	Mise en équivalence (ME) (1)
Autres sociétés France						
APEX	APEX	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	328 835 889	100.00	100.00	Globale (IG)
CHATENAY (1245)	CHATENAY	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	428 810 949	100.00	99.74	Globale (IG)
CHATENAYEPP (1244)	CHATENAY EPP	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	428 189 526	100.00	99.74	Globale (IG)
9011370	MOMA	50, Route de la Reine, CS 50040, 92773 Boulogne Billancourt Cedex	488 579 640	100.00	99.74	Globale (IG)
Sociétés étrangères						
1ERBERLIN	PREMIER CB2 BERLIN	Hans-Cornelius-Str. 4, 82166 Gräfelfing		100.00	94.38	Globale (IG)
1ERFRANKFURT	PREMIER DEUTSCHLAND FRANKFURT	Hans-Cornelius-Str. 4, 82166 Gräfelfing		100.00	100.00	Globale (IG)
	<i>Premier Mainzer Landstrasse</i>			100.00	100.00	Globale (IG)
	<i>Premier Lahmstrasse</i>			100.00	100.00	Globale (IG)
1ERINDO	PREMIER INDONESIA	Mid Plaza I. Jakarta 10220 Indonésie		99.00	99.00	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>Fontaine Bleau Golf Residence</i>			50.00	50.00	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>Central Park</i>			100.00	100.00	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>Kayu Putih Residence</i>			50.00	50.00	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>La Vanoise Village</i>			50.00	50.00	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>Premier Résidence</i>			50.00	50.00	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>Pinang Ranti Mansions</i>			50.00	50.00	Mise en équivalence (ME) (1)
	<i>Les Belles Maisons</i>			50.00	50.00	Mise en équivalence (ME) (1)
1ERPORT	PREMIER PORTUGAL	Av. de la República. 9-9 1020185 Lisbonne		100.00	100.00	Mise en équivalence (ME) (1)
1ERESPANA	PREMIER ESPANA	C/Balmes 150. 1e-2e 08006 Barcelona		100.00	100.00	Globale (IG)
	<i>Premier Desarrollos</i>			100.00	100.00	Globale (IG)
	<i>Premier Partners</i>			50.00	50.00	Mise en équivalence (ME)
	<i>Premier Asociados</i>			100.00	100.00	Globale (IG)
CONCEPTBAU	CONCEPT BAU MUNICH	Hans-Cornelius-Str. 4, 82166 Gräfelfing		94.00	93.76	Globale (IG)
	<i>VIVICO Isargärten Verwaltungs GmbH</i>			100.00	93.76	Globale (IG)
	<i>VIVICO Isargärten GmbH & Co. KG</i>			100.00	93.76	Globale (IG)
	<i>Linienstr. GmbH</i>			100.00	93.76	Globale (IG)
	<i>Linienstr. GmbH & Co. KG</i>			100.00	93.76	Globale (IG)
	<i>Nymphenburg Süd Verwaltungs GmbH</i>			100.00	93.76	Globale (IG)
	<i>Nymphenburg Süd GmbH & Co. KG</i>			100.00	93.76	Globale (IG)
	<i>Ika-Freudenberg Verwaltungs GmbH</i>			100.00	93.76	Globale (IG)
	<i>Projekt Harlaching GmbH</i>			100.00	93.76	Globale (IG)
	<i>Projekt Freimann GmbH</i>			100.00	93.76	Globale (IG)
	<i>Wohnpark Lerchenauer Feld GmbH & Co.</i>			50.00	46.88	Mise en équivalence (ME)
	<i>KG (anciennement Blitz 16-684 GmbH)</i>					
	<i>Projekt Lerchenauer Feld Verwaltungs GmbH (anciennement Blitz 16-683 GmbH)</i>			50.00	46.88	Mise en équivalence (ME)
	<i>Projekt Karsfeld GmbH</i>			100.00	93.76	Globale (IG)
	<i>Projekt Neuhausen GmbH</i>			100.00	93.76	Globale (IG)
ZAPF	ZAPF	Nürnbergger Strasse 38 95440 Bayreuth		92.92	92.92	Globale (IG)
	<i>Zapf France SARL</i>			100.00	92.92	Globale (IG)
ZAPF LAND DEVELOPMENT (ZLD)	ZAPF LAND DEVELOPMENT (ZLD)			100.00	93.07	Globale (IG)
	<i>Mortonstraße GmbH</i>			100.00	93.07	Globale (IG)
	<i>Zapf Kreuzstein Development GmbH</i>			90.00	83.76	Globale (IG)
	<i>Projekt Germering GmbH</i>			100.00	93.07	Globale (IG)
POLSKA	PREMIER POLSKA	Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 Warszawa		99.99	99.99	Globale (IG)

(1) Le groupe n'a pas le contrôle de l'entité au sens de la norme IFRS 10.

3.2. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'Assemblée Générale de la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations – point clé de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge des programmes de promotion immobilière comptabilisé à l'avancement en France

(Note 1.3.1 de l'annexe)

Risque identifié

Les Nouveaux Constructeurs est un groupe immobilier qui exerce une activité de promotion immobilière de logements neufs et d'immobilier d'entreprise en France et en Europe.

Le chiffre d'affaires et la marge des activités de promotion immobilière sont reconnus à l'avancement en France et à l'achèvement en Allemagne et en Espagne, tel que décrit dans la note 1.3.1 de l'annexe.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2017 des programmes de promotion immobilière comptabilisés à l'avancement par le groupe, s'élève à 595,8 millions d'euros sur l'exercice 2017 et représente 74 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

Ce chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement est essentiellement réalisé au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA). Comme présenté dans la note 1.3.1 des annexes aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et la marge sont comptabilisés au prorata de l'avancement des programmes immobiliers, estimé sur la base de l'avancement commercial à la fin de l'exercice, pondéré par le pourcentage d'avancement technique. Une provision pour perte à terminaison est comptabilisée lorsqu'il est probable que le prix de revient final du programme sera supérieur au chiffre d'affaires généré.

Le montant de chiffre d'affaires et de marge à comptabiliser, et éventuellement de provisions pour perte à terminaison, dépendent de la capacité de la Direction à appréhender de manière optimale les coûts encourus sur un programme immobilier à la date de clôture et à estimer de manière fiable les coûts restant à engager ainsi que le montant des ventes futures jusqu'à la fin du projet.

Nous avons considéré la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge des programmes de promotion immobilière comptabilisés à l'avancement en France comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, et du niveau d'estimation requis par la Direction pour les prévisions de chiffre d'affaires et de coût final des opérations.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- prise de connaissance des processus mis en place par la Direction pour appréhender le chiffre d'affaires et les coûts des projets;
- pour une sélection de programmes significatifs :
 - o évaluation de l'application de la procédure Groupe et examen des différentes composantes du prix de revient et du montant de chiffre d'affaires budgétés ;
 - o examen du chiffre d'affaires comptabilisé par remontée aux actes notariés;
- mise en œuvre des contrôles généraux sur l'outil informatique utilisé par la direction pour suivre les budgets et la comptabilité afférente aux programmes;
- pour les projets ayant retenu notre attention (compte tenu d'évolutions budgétaires, techniques ou commerciales significatives ou atypiques, d'un niveau de stocks durs élevés), mise en œuvre de diligences complémentaires incluant des entretiens avec la Direction et, le cas échéant, la collecte d'éléments probants pour confirmer notre compréhension du degré d'avancement de ces projets et en apprécier la correcte traduction comptable;
- sur la base de l'ensemble des budgets d'opérations, contrôle de la correcte comptabilisation des éventuelles pertes à terminaison.

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA par l'assemblée générale du 23 mai 2014 pour les cabinets Mazars SA et BDO France – Léger & Associés.

Au 31 décembre 2017, les cabinets Mazars SA et BDO France – Léger & Associés étaient dans la 4ème année de leur mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris et Paris – La Défense, le 29 mars 2018

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Odile COULAUD

**BDO FRANCE
LEGER & ASSOCIES**

Caroline ALLOUËT

3.3. Comptes sociaux

Bilan Actif

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 02/03/18
Tenue de compte

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement	524 442		524 442	263 089
Concession, brevets et droits similaires	42 463	42 463	0	0
Fonds commercial	452 449	452 449		
Autres immobilisations incorporelles	703 858	661 229	42 629	1 728
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	1 723 212	1 156 142	567 071	264 817
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	33 227	14 661	18 566	20 227
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	4 217 668	2 541 690	1 675 978	1 948 474
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	4 250 895	2 556 351	1 694 544	1 968 702
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	101 958 550	10 668 173	91 290 378	81 069 711
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	34 669 423	6 498 941	28 170 482	21 266 277
Autres immobilisations financières	105 562		105 562	89 225
TOTAL immobilisations financières :	136 733 535	17 167 114	119 566 421	102 425 213
ACTIF IMMOBILISÉ	142 707 642	20 879 606	121 828 035	104 658 732
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	31 737		31 737	42 725
Créances clients et comptes rattachés	36 179 576		36 179 576	23 018 763
Autres créances	115 660 740	40 478 006	75 182 735	121 318 889
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	151 872 053	40 478 006	111 394 048	144 380 377
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				443 826
Disponibilités	104 904 162		104 904 162	80 792 207
Charges constatées d'avance	873 390		873 390	902 023
TOTAL disponibilités et divers :	105 777 552		105 777 552	82 138 056
ACTIF CIRCULANT	257 649 606	40 478 006	217 171 600	226 518 433
Frais d'émission d'emprunts à étaler	128 128		128 128	192 902
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif	3 085 339		3 085 339	3 345 914
TOTAL GÉNÉRAL	403 570 714	61 357 612	342 213 102	334 715 980

Bilan Passif

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 02/03/18
Tenue de compte

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé	16 039 755	16 039 755
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	81 285 595	81 285 595
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	1 603 976	1 603 976
Réserves statutaires ou contractuelles	24 314	24 314
Réserves réglementées		
Autres réserves	56 518 253	73 598 256
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	43 646 080	23 019 385
TOTAL situation nette :	199 117 972	195 571 280
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	717 143	717 143
CAPITAUX PROPRES	199 835 114	196 288 422
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	5 558 895	5 548 958
Provisions pour charges	7 451 475	2 348 496
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	13 010 370	7 897 454
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	30 026 163	30 026 163
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 101	5 493
Emprunts et dettes financières divers	71 160 765	63 582 691
TOTAL dettes financières :	101 192 028	93 614 347
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 190 344	2 540 893
Dettes fiscales et sociales	24 280 512	33 315 406
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	100	100
Autres dettes	375 949	806 243
TOTAL dettes diverses :	27 846 906	36 662 642
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	328 683	253 116
DETTES	129 367 617	130 530 104
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	342 213 102	334 715 980

Compte de Résultat (Première Partie)

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 02/03/18
Tenue de compte

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	66 605 524		66 605 524	52 335 918
Chiffres d'affaires nets	66 605 524		66 605 524	52 335 918
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			1 466 602 932 470	1 925 404 202 301
PRODUITS D'EXPLOITATION			69 004 596	54 463 622
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock [matières premières et approvisionnements] Autres achats et charges externes			12 220 919	11 323 419
TOTAL charges externes :			12 220 919	11 323 419
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			1 517 524	1 312 825
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements Charges sociales			25 370 138 10 727 286	21 803 159 9 334 903
TOTAL charges de personnel :			36 097 424	31 138 063
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges			493 224 916 874	515 349 1 309 147
TOTAL dotations d'exploitation :			1 410 098	1 824 496
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			181 999	181 276
CHARGES D'EXPLOITATION			51 427 963	45 780 079
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			17 576 633	8 683 543

Compte de Résultat (Seconde Partie)

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 02/03/18
Tenue de compte

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	17 576 633	8 683 543
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	35 687 216	22 421 949
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	42	85
Autres intérêts et produits assimilés	1 235 556	1 197 157
Reprises sur provisions et transferts de charges	15 751 107	7 245 158
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	68 043	162 311
	52 741 964	31 026 659
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	13 217 786	8 615 680
Intérêts et charges assimilées	1 112 819	2 169 426
Différences négatives de change		4
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	14 330 605	10 785 110
RÉSULTAT FINANCIER	38 411 359	20 241 549
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	55 987 992	28 925 092
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	59 021	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 187 914	43 438
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	1 246 935	43 438
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	294	85 973
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 025 309	18 097
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	1 025 603	104 070
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	221 332	(60 631)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices	12 563 244	5 845 076
TOTAL DES PRODUITS	122 993 495	85 533 719
TOTAL DES CHARGES	79 347 416	62 514 334
BÉNÉFICE OU PERTE	43 646 080	23 019 385

1°/ EVENEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Pour l'exercice 2017, la société dégage un bénéfice net comptable de 43 646 079.53 €, contre un bénéfice net comptable de 23 019 385.01€, pour l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires de la société s'élève à 66.6 m€ contre 52.3 m€ en 2016. 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. Ces honoraires ont largement couvert les frais de structure de la société, résultant en un résultat d'exploitation positif de 17.58 m€.

Ainsi, le montant des dividendes perçus s'est élevé à 17.1 m€ contre 18.2 m€ en 2016, essentiellement en provenance de LNC Investissement (9.6 m€) et 1^{er} España (7.5 m€).

Au cours de l'exercice 2017, Les Nouveaux Constructeurs SA a versé 40.1 m€ de dividendes à ses actionnaires.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 199.8 m€ à fin 2017 contre 196.3 m€ à fin 2016.

2°/ PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2016-07 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 26 décembre 2016 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017.

➤ Immobilisations incorporelles

Les logiciels informatiques acquis sont amortis comptablement sur une période d'un an selon le mode linéaire.

Les dépenses afférentes aux logiciels conçus par l'entreprise sont comptabilisées dans les charges de l'exercice où elles sont engagées.

Les frais de recherche et de développement comprennent principalement les dépenses d'études préliminaires à la constitution des sociétés supports de programmes qui font soit l'objet d'une refacturation à la société support, soit l'objet d'une perte si le projet est abandonné.

➤ Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont amorties selon les règles suivantes :

Agencements et installations	10 ans linéaire
Matériel informatique	3 ans dégressif
Matériel de transport	3 ans linéaire
Matériel de bureau	5 ans linéaire

➤ Immobilisations financières

- La valeur brute des titres de participation des sociétés figurant au bilan est constituée par leur coût d'acquisition.

Les participations détenues dans les sociétés de capitaux (y compris de droit étranger) sont évaluées sur la base de la quote-part de situation nette au 31 décembre de l'exercice.

Une provision pour dépréciation est constituée si nécessaire, à concurrence de la différence entre la quote-part de situation nette et la valeur brute comptable de la participation.

En cas de situation nette négative, il est également procédé à la dépréciation des participations et des créances détenues et le cas échéant à la dotation de provisions pour risques.

- La quote-part de résultat des participations dans les SCI/SNC de construction vente qui correspondent au portage des programmes immobiliers faisant suite à la fusion des sociétés Dominium, Cabrita Promotion en 2012 et Les Nouveaux Constructeurs Entreprises en 2015, est appréhendée par LNC SA l'année même de leur réalisation :

- d'une part, du fait de la transparence des sociétés,
 - d'autre part, du fait de l'existence d'une clause statutaire de remontée automatique des résultats sous condition résolutoire du vote de l'assemblée générale des associés.
- Depuis 1999, en conformité avec la méthode préférentielle retenue par le CNC, le groupe reconnaît son chiffre d'affaires ainsi que les résultats des programmes immobiliers selon la méthode de l'avancement, cet avancement étant constitué tant d'un critère d'avancement technique de l'opération que d'un avancement commercial caractérisé par la signature des actes authentiques par les clients.

Le chiffre d'affaires à l'avancement est déterminé à partir du chiffre d'affaires résultant des actes authentiques pondéré par le pourcentage d'avancement technique.

Le résultat à l'avancement est déterminé à partir de la marge brute prévisionnelle à terminaison du programme immobilier pondéré par l'avancement technique et commercial.

Le résultat de l'année est composé du résultat à l'avancement et des coûts variables de l'exercice.

La marge brute à terminaison est déterminée par différence entre :

- Recettes prévisionnelles de l'opération évaluées en fonction des données actuelles du marché
- Coûts prévisionnels hors coûts variables constatés en charges de période, permettant la réalisation des programmes immobiliers.

Dans le cas où une perte à terminaison serait identifiée sur un programme, elle est intégralement provisionnée dès son identification y compris les frais variables encourus jusqu'à l'achèvement.

La provision pour perte à terminaison ainsi déterminée est ré estimée à la clôture de chaque exercice en fonction de l'évolution du budget de l'opération.

L'avancement technique correspond au prix de revient stocké et engagé hors terrain par rapport au prix de revient budgété hors terrain.

L'avancement commercial correspond au CA résultant des actes authentiques rapporté au CA total budgété.

Frais financiers :

Du fait de l'introduction de l'IAS 23 révisée en 2009, les coûts d'emprunts des opérations pour lesquelles le terrain a été acquis et financé depuis le 1^{er} janvier 2009 sont inclus dans le coût de revient et passés en charge selon la méthode de l'avancement ci-dessus. Pour les opérations antérieures à l'introduction d'IAS 23 R, les coûts d'emprunts sont passés en charge selon la même approche que pour les coûts de structure.

Honoraires commerciaux :

En application du règlement n° 2012-5 du 08 novembre 2012 modifiant l'article 380-1 du règlement CRC n°99-03, les honoraires de commercialisation sont inclus au prix de revient du programme à compter du 01^{er} janvier 2013. Ainsi, le calcul de la marge à l'avancement des programmes inclut dorénavant les honoraires de commercialisation au prix de revient.

Dans la mesure où ce règlement conduit à un changement de méthode, celui-ci a été comptabilisé de manière rétroactive conformément à l'article 130-5 du PCG dans les comptes des SCI.

- Par suite de l'arrêté du 20 juillet 2017, la Cour Administrative de Versailles a jugé que l'option comptable pour la méthode à l'avancement n'était pas compatible avec les dispositions de l'article 38-2 bis du Code Général des Impôts qui prévoient que les produits perçus en exécution d'une prestation unique soient rattachés à l'exercice de leur achèvement. La société a décidé de se conformer dès 2017 à ce jugement devenu définitif. Ainsi, le résultat fiscal à l'achèvement s'appliquera aux filiales concernées et dégageant pour la 1^{ère} fois en 2017 une marge brute.

- Les autres immobilisations financières sont essentiellement composées de prêts, dépôts et cautionnements.

Dans le souci d'une meilleure lisibilité des comptes, nous avons procédé à la compensation des comptes courants d'associés actif et passif par société.

➤ Disponibilités

Les disponibilités sont principalement constituées de valeurs mobilières de placement qui font l'objet d'une provision éventuelle en cas d'identification d'une moins value latente.

➤ Créances et dettes libellées en devises étrangères

Elles font l'objet d'une évaluation au cours de clôture avec constatation d'un écart de conversion actif ou passif.

Les écarts de conversion actif font l'objet d'une provision pour risques.

➤ Provisions pour risques commerciaux et juridiques

Elles sont destinées à couvrir des risques et charges que des événements survenus ou en cours rendent probables, nettement précisés quant à leur objet mais dont la réalisation, l'échéance ou le montant sont incertains.

➤ Provisions pour indemnités de départ à la retraite

Les engagements du Groupe sont provisionnés et ont été calculés par un expert indépendant en application de la méthode dite rétrospective qui repose sur :

- les droits potentiellement acquis par les salariés en fonction de leur ancienneté effective dans le Groupe,
- une projection des salaires jusqu'à la date de départ à la retraite,
- la prise en compte de taux de rotation du personnel et de tables de mortalité,
- une actualisation des engagements ainsi calculés.

3°/ COMPENSATION DES COMPTES COURANTS SOCIETES LIEES

Comptes (en euros)		Avant compensation		Après compensation
Créances rattachées à des participations	267	47 994 670	451	52 375 503
Versements à effectuer sur titres de participation non libérés	269	-1 998		
Dettes rattachées à des participations	458	4 193 822	451	-189 009
		<u>52 186 494</u>		<u>52 186 494</u>

4°/ COMMENTAIRES SUR LES COMPTES

4.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

- Le poste « fonds de commerce » d'un montant de 452 449 € correspond :
 - o d'une part, à 152 449.02 € pour le fonds de commerce qui a été créé par l'effet de la réévaluation légale de 1976. La réserve de réévaluation qui en est résultée a été incorporée au capital par décision de l'assemblée du 23 mai 1980. Il est totalement amorti depuis plusieurs exercices,
 - o d'autre part, à 300 000 € pour le fonds de commerce acquis dans le cadre de l'acquisition des participations dans des SCI du groupe SOLIM.

4-2 DETAIL DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

RUBRIQUES ET POSTES (en euros)	IMMOBILISATIONS				AMORTISSEMENTS / PROVISIONS			
	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la fin de l'exercice	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Fin de l'exercice
		Acquisitions				Dotations		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES								
Frais de prospection d'opérations immobilières (a)	263 089	1 235 774	974 420	524 442	0	0	0	0
Concessions et brevets	42 463	0	0	42 463	42 463	0	0	42 463
Fonds Commercial	452 449	0	0	452 449	452 449	0	0	452 449
Autres immobilisations incorporelles (logiciels)	655 582	48 276	0	703 858	653 854	7 376	0	661 229
Immobilisations incorporelles en cours	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1 413 583	1 284 049	974 420	1 723 212	1 148 766	7 376	0	1 156 142
IMMOBILISATIONS CORPORELLES								
Terrains	0	0	0	0	0	0	0	0
Constructions	33 227	0	0	33 227	13 000	1 661	0	14 661
Matériel informatique	951 062	85 219	67 643	968 637	867 010	71 610	67 643	870 977
Installations et Aménagements généraux	2 648 499	62 953	122 679	2 588 773	1 008 604	247 875	109 115	1 147 364
Matériel de transport	0	0	0	0	0	0	0	0
Matériel et mobilier de bureau	681 997	13 105	49 845	645 257	472 470	99 928	49 049	523 349
Autres mobiliers de bureau	15 000	0	0	15 000	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	4 329 785	161 276	240 167	4 250 895	2 361 084	421 074	225 806	2 556 351
IMMOBILISATIONS FINANCIERES								
Participations	99 897 713	3 075 385	1 014 548	101 958 550	18 828 002	2 699 166	10 858 995	10 668 173
Autres titres immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	0
Prêts et autres immobilisations	28 650 052	6 087 434	68 063	34 669 423	7 383 775	0	884 834	6 498 941
Autres immobilisations financières	89 225	49 038	32 701	105 562	0	0	0	0
TOTAL	128 636 990	9 211 857	1 115 312	136 733 535	26 211 777	2 699 166	11 743 829	17 167 114
TOTAL GENERAL	134 380 358	10 657 182	2 329 898	142 707 642	29 721 626	3 127 616	11 969 635	20 879 606

(a) ces montants ne font pas l'objet d'amortissement mais de provisions pour risques et charges pour 309 569.78 € (cumul)

4.3 ETAT DES CREANCES

(en euros)	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts & Dépôts nantis	34 669 423	12 778	34 656 645
Autres Immobilisations Financières	105 562	23 588	81 973
Autres créances clients	36 179 576	36 179 576	
Personnel et comptes rattachées	11 889	11 889	
Sécurité sociale & autres organismes sociaux			
Impôts sur les sociétés			
Autres impôts et taxes	355 423	355 423	
Groupes et associés	114 116 072	114 116 072	
Débiteurs divers	1 209 093	1 209 093	
Charges constatées d'avance	873 390	873 390	
TOTAL	187 520 428	152 781 810	34 738 618

4.4 PRODUITS A RECEVOIR ET COMPTES DE REGULARISATION ACTIF (en euros)

* Produits à recevoir	1 300 343
Liés à la négociation bancaire	69 458
Intérêts à recevoir	1 229 084
Créances clients	1 800
Produits divers à recevoir	0
Dividendes Groupe	0
* Comptes de régularisation actif	4 086 857
- Charges constatées d'avance	873 390
- Frais d'émission d'empruns à étaler	128 128
- Ecart de conversion actif 1er Indonésia	2 424 792
- Ecart de conversion actif 1er Polska	660 547

4.5 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

NATURE (en euros)	Valeur brute 31-déc-16	Provision 31-déc-16	Valeur nette 31-déc-16	Valeur brute 31-déc-17	Provision 31-déc-17	Valeur nette 31-déc-17	Valeur véale 31-déc-17
Actions	0	0	0	0	0	0	0
Obligations	0	0	0	0	0	0	0
Fonds Communs de Placement	443 826	0	443 826	0	0	0	0
Bons de souscription							
Sicav	0	0	0	0	0	0	0
Certificats de dépôt	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	443 826	0	443 826	0	0	0	0

4.6 ETAT DES DETTES

(en euros)	Montant brut	Moins d'un an	Entre un an et cinq ans	Plus de cinq ans
Emprunts obligataires	30 026 163	26 163	30 000 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 101	5 101		
Emprunts et dettes financières divers	134 776	0	134 776	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 190 344	3 190 344		
Dettes fiscales et sociales	24 280 512	24 280 512		
Dettes sur immobilisations	100	100		
Groupe et associés	71 155 692	71 155 692		
Autres dettes	246 246	246 246		
Produits constatés d'avance	328 683	328 683		
TOTAL	129 367 617	99 232 841	30 134 776	

4.7 CHARGES A PAYER ET COMPTES DE REGULARISATION PASSIF (en euros)

* Charges à payer		9 209 705
- sur emprunts	26 163	
- sur dettes financières	5 000	
- sur dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 024 186	
- sur dettes fiscales et sociales	8 110 356	
- diverses	44 000	
* Comptes de régularisation passif		328 683
- Produits constatés d'avance	328 683	
- Ecart de conversion passif	0	

4.8 ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)	Capitaux propres au 31/12/16 avant affectat° rés.	Affectation résultat	Distribution	Augmentation de capital	Affectations diverses	Capitaux propres au 31/12/17
Capital social (1)	16 039 755					16 039 755
Prime d'émission, de fusion	81 285 595					81 285 595
Réserve légale	1 603 976					1 603 976
Réserves réglementées	717 143					717 143
Réserve ordinaire	24 314					24 314
Autres réserves	73 598 256	23 019 385	-40 099 388			56 518 253
Résultat 2016	23 019 385	-23 019 385				0
Résultat 2017 avant affectation		43 646 080				43 646 080
	196 288 422	43 646 080	-40 099 388	0	0	199 835 114

(1) : Composition du capital social 16 039 755
Valeur nominale 1 €/action

4.9 TABLEAU DES PROVISIONS

LIBELLE	Provision au 01/01/2017	DOTATION	REPRISE (provision utilisée)	REPRISE (provision non utilisée)	Provision au 31/12/2017
TOTAL DES PROVISIONS	73 505 718	14 504 113	1 135 321	15 501 878	71 372 632
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES	717 143	0	0	0	717 143
Amortissements dérogatoires	717 143	0	0	0	717 143
TOTAL PROVISIONS RISQUES & CHARGES	7 897 454	9 410 512	582 918	3 714 678	13 010 370
1) Provisions pour impôts	0	369 453	0	0	369 453
2) Provisions pour litiges	0	0	0	0	0
3) Provisions pour garanties données aux clients	598 188	101 000	122 027	161 935	415 226
4) Provisions pour pertes de change	3 345 914	3 085 339	0	3 345 914	3 085 339
5) Provisions pour pensions & obligations similaires	1 529 321	762 961	0	0	2 292 282
6) Autres provisions pour risques & charges	2 424 031	5 091 759	460 890.74	206 829	6 848 070.31
a. <i>Autres provisions d'exploitation</i>	1 218 603	52 913	409 449	201 847	660 220
b. <i>Autres provisions financières</i>	1 205 428	5 038 846	51 442	4 981	6 187 850
c. <i>Autres provisions exceptionnelles</i>	0				0
TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION	64 891 122	5 093 601	552 403	11 787 200	57 645 120
1) Provisions pour dépréciation des titres de participation	18 828 002	2 699 166	0	10 858 995	10 668 173
2) Provisions pour dépréciation des créances rattachées	38 679 345	2 394 435	552 403	43 371	40 478 006
3) Provisions pour dépréciation des prêts	7 383 775	0	0	884 834	6 498 941
4) Provisions pour dépréciation des autres immobilisations	0	0	0	0	0
5) Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	0	0	0	0	0
6) Provisions pour dépréciation des VMP	0	0	0	0	0
<i>Total impôt</i>	0	369 453	0	0	369 453
<i>Total Exploitation</i>	3 346 112	916 874	531 476	363 782	3 367 728
<i>Total Financier</i>	69 442 463	13 217 786	603 845	15 138 095	66 918 309
<i>Total Exceptionnel</i>	717 143	0	0	0	717 143

4.10. SITUATION FISCALE LATENTE

(en euros)	Base	Décalage temporaire d'imposition	Taux	Situation de l'impôt latent
Réserve spéciale des plus-values à long terme taxable en cas de distribution (taxation complémentaire)			15.00% 19.00% 18.00%	
			taux de taxation d'origine	
ASSIETTE IMPOSABLE AU TAUX DES PLUS ET MOINS-VALUES A LONG TERME				
- Moins-value nette à long terme reportable			18.00% et 19.00%	
ASSIETTE IMPOSABLE AU TAUX DE DROIT COMMUN				
- Charges à payer non encore déductibles (Organic)	63 891	21 297	33.33%	21 297
- Provisions pour risques non déduites fiscalement	8 148 895	2 716 298	33.33%	2 716 298
Total situation latente active	8 212 786	2 737 595		2 737 595
- Résultats sociétés transparentes à l'achèvement (changement de méthode)	(1 108 358)	(369 453)	33.33%	(369 453)
Total situation latente passive	(1 108 358)	(369 453)		(369 453)

* Compte tenu du caractère conditionnel de la contribution sociale de 3,30 %, le calcul de la situation fiscale latente a été maintenu au taux de 33,33 %.

* Conformément aux principes énoncés précédemment, LNC SA constate uniquement un impôt latent en cas de situation fiscale passive soit 369 453 €

* Recapitulatif des sociétés composant le périmètre d'intégration fiscale :

- Les Nouveaux Constructeurs SA - tête du groupe fiscal
- Les Nouveaux Constructeurs Investissement SA
- Moma
- Apex SARL
- Premier LNC SCS
- SCI Montévrain Bureaux
- SCI Meaux AFL Chenonceaux
- CFH
- SCI Clichy rue Anatole France
- SCI Villeurbanne Poudrette
- SCI Chartres Beaulieu
- SCI St-Ouen L'Aumône Parc Lenôtre
- SCI Bagnoux rue des Tertres
- COMEPAR
- NDB
- EPP Chatenay
- Le Chatenay
- SCI Lyon Prévost II
- SCI Saint-Denis Ornano
- Rue de la Croix Verte Montpellier

4.11 ETAT DES ENGAGEMENTS HORS BILAN

Nature de l'engagement	Montant de l'engagement en K€ au 31/12/2016	dont aux entreprises liées au 31/12/2016	Montant de l'engagement en K€ au 31/12/2017	dont aux entreprises liées au 31/12/2017
<u>Engagements reçus</u>				
1- Avals et garantis reçus	44	0	44	
<u>Engagements donnés</u>				
2 - Avals, garanties et nantissements de titres donnés dans le cadre des opérations de construction vente	31 883	31 883	49 769	49 769
3 - Avals et garanties donnés au titre des filiales étrangères	23 258	23 258	199 276	69 829
4 - Autres avals et garanties	3 611		13 041	0
5 - Garanties du paiement des indemnités d'immobilisation consenties aux termes de promesses unilatérales de vente, la société restant solidaire de ses filiales substituées	55	0	0	0
6 - Engagement de rachat d'actions	0	0	0	0
7 - Engagements illimités et solidaires en qualité d'associé de SNC	152	152	152	152
8 - Loyers non échus	8 410	0	5 698	
Total	67 369	55 293	267 936	119 750
<u>Engagements réciproques</u>				
9 - Prix d'acquisition de terrains aux termes de promesses synallagmatiques de vente, la société restant garante solidaire de ses filiales substituées	0		0	
10 - <u>Dettes garanties par des sûretés</u> :	Montant des sûretés en K€			
- Emprunt auprès d'établissement de crédit :	8 500		0	
Nantissement d'espèces	0		0	
Cessions de créance	0		0	
Nantissement de titres	8 500		0	

Autres informations

11 - Dans le cadre du financement des opérations de construction-vente tant en France qu'à l'étranger la société est amenée à prendre l'engagement de réaliser et maintenir les apports nécessaires pour assurer la viabilité économique des dites opérations et/ou de garder le contrôle des sociétés d'opération

12 - Dans le cadre du financement des opérations réalisées par ses filiales étrangères, la société est amenée à subordonner le remboursement des créances en comptes-courant qu'elle détient contre ses filiales, au remboursement préalable des créances des établissements financiers.

LNC SA est amenée à consentir des abandons de créances en compte courant au profit de ses filiales étrangères, de manière à rétablir leur situation nette. Ces abandons peuvent être assortis à des clauses de retour à meilleure fortune.

13 - Suite à l'acquisition par Premier Investissement des titres détenus par ELQ dans le capital de la société Zapf, et au rachat par LNCSA des intérêts de DBL dans cette même société, Premier Investissement est engagée vis-à-vis de LNC SA à lui reverser 85 % de la plus-value qu'elle pourrait retirer de la vente de ces titres pendant une période de 10 ans.

14 - LNC SA est amenée à confirmer le maintien de sa convention de trésorerie avec ses filiales étrangères.

Recapitulatif des nouvelles cautions/gapd, avals, émises depuis le 1er Janvier de l'année (nominal), en k€

	31/12/2017
France	48 114
Etranger	172 417
Total	220 530

Recapitulatif des cautions/avals, en k€, en cours au 31/12/2017

	31/12/2017
France	62 810
Etranger	205 518
Total	268 327

4.12 PARTIES LIÉES

4.12.1 Mandataires sociaux

31.12.2017 Mandataires sociaux	Salaires bruts *		Jetons de présence	Honoraires et frais	Avantages en nature	Assurance vie	
	en Euros	Fixe					Variable
Directoire							
Fabrice DESREZ		308 100	362 283		4 044		
Moïse MITTERRAND		318 000	357 214				
Ronan ARZEL		219 050	425 425		2 937		
Paul-Antoine LECOCCQ		178 351	226 170				
Conseil de surveillance							
Olivier MITTERRAND		138 200	17 500	11 000			
Fabrice PAGET-DOMET			10 000	4 000			
Gérard MARGIOCCHI			2 000				
Saïk PAUGAM			10 000	6 000			
Patrick BERTIN			14 000				
Marie MITTERRAND/Premier Investissement			14 000	500 219			
Geneviève VAUDELIN-MARTIN			14 000	58 057			
Extourme provision au titre de l'exercice 2016			-81 500				
Provisions au titres de l'exercice 2017			44 000				
TOTAL		1 161 701	1 371 092	44 000	579 276	6 981	0

* perçus directement ou indirectement via Premier Investissement

4.12.2 Premier Investissement (société mère)

Relations avec les parties liées	31.12.2017
Placements de trésorerie	0
Bail de sous-location	-47 482
Contrat de prestations de services	-18 000
Convention de management	500 219
Montant des transactions nettes (1)	29 935 303
Total	30 370 039

(1) dividendes versés à la société mère

4.12.3 Autres dirigeants

Relations avec les parties liées	31.12.2017
Placements de trésorerie	0
Convention de prestation de services	0
Montant des transactions nettes	0
Total	0

4.12.4 Autres filiales directes ou indirectes (non détenues à 100%)

Relations avec les parties liées	31.12.2017
Placements de trésorerie nets	6 953 432
Apport en compte courant	
Prêts	32 500 000
Total	-25 546 568
Contrat prestations de services	250 000
Bail de sous-location	405 324
Produits financiers	23 990 920
Charges financières	57 738
Total	24 588 506

4.13 EFFECTIF

Effectif à la clôture :	269	cadres : 182	Hommes : 144
		non cadres : 87	Femmes : 125
Effectif moyen :	258		

4.14 INDEMNITES DEPART RETRAITE

Le montant des engagements de l'entreprise en matière d'indemnités de départ à la retraite sur la base de la convention FPC (Fédération des Promoteurs Constructeurs) et calculé par un actuinaire, s'élève au 31 décembre à 2 292 282 €, charges sociales comprises.

Les principales hypothèses actuarielles retenues à fin décembre 2017 étaient les suivantes :

31/12/2017	
Taux d'actualisation	1.30%
Table de mortalité	INSEE F 2011 - 2013
Départs à la retraite	A l'initiative des salariés
Age de départ à la retraite	65 ans cadres
Age de départ à la retraite	62 ans non-cadres
Taux de projection des salair	1,30%
Taux de charges sociales	46,30%
	- 34 ans : 30%
	35-39 ans : 24%
	40-44 ans : 18%
Turn over	45-49 ans : 12%
	50-54 ans : 3%
	55 ans et plus : 0%

4.15 REMUNERATION ALLOUEES AU COURS DE L'EXERCICE AUX ORGANES DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION

- Organes de surveillance : L'assemblée générale du 20 mai 2008 a alloué une somme de 200 000 € à titre de jetons de présence et ce, pour chacun des exercices suivants jusqu'à décision nouvelle de l'Assemblée Générale.
- Organes de direction : Cette information, au demeurant non significative pour la compréhension des comptes, n'est pas fournie car elle conduirait indirectement à indiquer des rémunérations individuelles.

4.16 CONSOLIDATION

- Premier Investissement - 50 Route de la Reine - 92100 Boulogne, tête du groupe, mère de la société Les Nouveaux Constructeurs. Etats financiers disponibles au siège de la société.
- Les Nouveaux Constructeurs - 50 Route de la Reine - 92100 Boulogne, tête du sous-groupe. Etats financiers disponibles : <http://www.lesnouveauxconstructeurs.fr/informations-financieres/documentation.html>

4.17 FAITS POSTERIEURS

Néant

4.18 COMPTE DE RESULTAT

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires correspond principalement :

- à la facturation des honoraires de prestations de services (gestion, commercial, technique) auprès des sociétés supports de programme, filiales de Les Nouveaux Constructeurs Investissement.

- à la facturation des loyers correspondant principalement aux contrats de sous-location de l'immeuble de Boulogne (965 k€)

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

Ils sont principalement composés de reprises de provisions pour risque juridique et de transferts de charges

RESULTAT FINANCIER

cf. ci-dessous tableau récapitulatif

(en euros)	Charges financières	Produits financiers
Intérêts bancaires & assimilés	1 193 764 (1)	56 962
Intérêts sur C/C de placements de trésorerie	50 806	
Résultats de participation (yc dividendes)	-523 980	35 687 216
Intérêts de portage		
Projets abandonnés	391 068	
Autres charges financières liées à des participations	1 161	
Revenus sur valeurs mobilières de placement		68 043
Revenus des prêts		1 178 569
Divers		66
Transfert de charges financières		9 167
Dépréciation des titres de participation	2 699 166	10 858 995
Dépréciation des comptes courants et prêts	2 394 435	1 480 608
Dépréciation des écarts de conversion actifs	3 085 339	3 345 914
Provisions des autres risques & charges financiers	5 038 846	56 424
	14 330 605	52 741 964

(1) : dont :

- dont 1 193.7 k€ charges financières sur emprunt obligataire émis le 14 octobre 2014

RESULTAT EXCEPTIONNEL

cf. ci-dessous tableau récapitulatif

(en euros)	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
Cession Immobilisations corporelles et financières	1 025 309	1 187 914
Rappels d'impôts et pénalités/Dégrèvements d'impôts	294	59 021
Amortissement dérogatoire		
Dotations exceptionnelles s/ immobilisations corporelles		
Provisions pour risques exceptionnels		
Malis/bonis provenant du rachat des actions propres		
	1 025 603	1 246 935

IMPOT SUR LES BENEFICES

Le résultat du groupe fiscal d'un montant de 102 853 826 € a conduit à constater dans les comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs Sa une charge d'intégration fiscale d'un montant de 11 501 986 € ainsi qu'un impôt sur les sociétés pour 34 876 046 €. Un crédit d'impôt d'un montant de 197 756 € a été constaté au titre du Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi.

S.A. LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

5 RESULTATS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Art. 133, 135 et 148 du décret sur les sociétés commerciales)

NATURE DES INDICATIONS	2013	2014	2015	2016	2017
I- SITUATION FINANCIERE EN FIN D'EXERCICE (en euros)					
a) Capital social	16 039 755	16 039 755	16 039 755	16 039 755	16 039 755
b) Nombre d'actions émises	16 039 755	16 039 755	16 039 755	16 039 755	16 039 755
c) Montant des obligations convertibles en actions	0	0	0	0	0
d) Nombre d'obligations convertibles	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
II- RESULTAT GLOBAL DES OPERATIONS EFFECTUEES (en euros)					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	29 741 622	32 269 022	38 703 689	52 335 918	66 605 524
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	23 752 581	18 925 941	21 437 154	30 834 407	54 200 009
c) Impôts sur les bénéfices	(4 137 777)	(1 087 353)	(6 103 967)	5 845 076	12 563 244
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	16 170 810	25 779 089	7 615 940	23 019 385	43 646 080
e) Montant des bénéfices distribués	9 615 954	9 623 253	9 623 253	40 099 388	
III- RESULTAT DES OPERATIONS REDUIT A UNE SEULE ACTION (en euros)					
a) Résultat après impôts, mais avant amortissements et provisions	1.74	1.25	1.72	1.56	2.60
b) Résultat après impôts, amortissements et provisions	1.01	1.61	0.47	1.44	2.72
c) Dividende versé à chaque action au titre de l'année	0.60	0.60	0.60	2.50	2.50
					(prév.)
IV- PERSONNEL					
a) Nombre de salariés (effectif moyen)	227	224	215	234	258
b) Montant de la masse salariale	17 871 699	19 583 274	20 033 179	21 803 159	25 370 138
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc...)	7 896 809	8 104 704	8 736 300	9 334 903	10 727 286

FILIALES ET PARTICIPATIONS	FORME	capital devise du pays	capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice devise du pays	quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres		prêts et avances consentis EUR	Cautions et avals donnés EUR	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé EUR	Résultat dernier exercice clos EUR	Dividendes encaissés au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation prêts et créances EUR	Provisions pour risques EUR
					Brute	Nette							
					EUR	EUR							
1-FILIALES ETRANGERES													
- Détenu(e)s à plus de 50%													
PREMIER ESPANA C/BALMES, 150, 1° - 2° 08006 BARCELONE	S.A	472 266	26 428 467	100.00	7 407 695	7 407 695	-	-	85 458 314	12 546 161	7 500 000	-	-
PREMIER INDONESIA MidPlaza 1, 19th Floor Jalan Jendral Sudirman, Kav. N° 10-11 JAKARTA 10220 INDONESIA	PT	IRP 2 758 900 000	RP (6 966 301 383)	99.00	353 721	0	410 810	-	-	-	-	332 956	2 424 792
PREMIER PORTUGAL Rue Filipe Folque, n°40, 5° 1050 LISBONNE	LDA	1 000 000	(2 615 111)	99.99	1 037 130	0	4 762 987	-	-	-	-	4 762 987	-
PREMIER DEUTSCHLAND Ludwig-Ganghoferstraße 7 82031 Grüwald	GmbH	25 000	(721 513)	100	54 801	27 801	2 142 224	-	43 509	(2 180 193)	-	2 142 223	734 483
PREMIER POLSKA Sp. Z o.o. Domaniewska 41 Taurus Bldg 02-675 VARSOVIE Pologne	SP	4 000 000 zł	-(33 953 850) zł	99.99	1 053 691	0	10 718 274	-	-	(569 474)	-	7 739 840	660 547
ZAPF Nürnberger Strasse 38 95440 BAYREUTH Allemagne	GMBH	732 110	(7 696 683)	92.92	1 091 302	289 779	59 229 084	-	92 632 228	1 160 408	-	31 998 941	-

6 FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS	FORME	capital devise du pays	capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice devise du pays	quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres		prêts et avances consentis EUR	Cautions et avals donnés EUR	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé EUR	Résultat dernier exercice clos EUR	Dividendes encaissés au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation prêts et créances EUR	Provisions pour risques EUR
					Brute	Nette							
					EUR	EUR							
- Détenu(e)s entre 10 et 50%													
CONCEPT BAU 2 Engeldamm 64 b 10179 BERLIN	GmbH	1 000 000	0	10	100 000	100 000	-	-	-	59 769	-	-	-
TOTAL FILIALES ETRANGERES					11 098 340	7 825 275	77 263 379	0	178 134 051	11 016 671	7 500 000	46 976 947	3 819 822
2-FILIALES FRANCAISES													
- Détenu(e)s à plus de 50%													
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS INVESTISSEMENT 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	SA	16 072 245	81 445 066	99.74	53 705 723	53 705 723	39 007 531	-	-	53 547 123	9 607 829	-	-
CFH 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	SAS	10 653 600	8 723 899	100	33 688 043	29 228 563	-	-	2 937 516	9 317 455	-	-	-
PREMIER LNC 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	S.C.S	15 245	224 262	99.9	15 230	15 230	-	-	-	56 233	-	-	-
PARANGON 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	S.N.C	152 449	-	100	152 449	152 449	2 462 345	-	-	(3 489)	-	-	-
LNC APEX 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	S.A.R.L	15 245	75 240	100	63 956	63 956	-	-	-	(3 327)	-	-	-
KWERK 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	S.A.S	3 199	2 931 902	84.06	2 935 628	-	-	-	1 287 461	66 127	-	-	3 497 464

6 FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS	FORME	capital devise du pays	capitaux propres autres que le capital et le résultat de l'exercice devise du pays	quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres		prêts et avances consentis EUR	Cautions et avals donnés EUR	Chiffre d'affaires dernier exercice écoulé EUR	Résultat dernier exercice clos EUR	Dividendes encaissés au cours de l'exercice EUR	Provisions pour dépréciation prêts et créances EUR	Provisions pour risques EUR
					Brute	Nette							
					EUR	EUR							
DU 9 RUE FRANKLIN - SETE	S.C.I.	2 000	-	75	1 500	1 500	-	-	-	-	-	-	-
QUAI DU COMMANDANT MERIC - AGDE	S.C.I.	2 000	-	100	2 000	2 000	-	-	-	(14 557)	-	-	-
DU 13 AVENUE FRANCOIS DELMAS MONTPELLIER	S.C.I.	2 000	-	100	2 000	2 000	-	-	-	(0)	-	-	-
PIOCH DE BOUTONNET - MONTPELLIER	S.C.I.	1 000	-	100	1 000	1 000	-	-	-	6 770	-	-	-
THEROIGNE DE MERICOURT - MONTPELLIER	S.C.I.	1 000	-	100	1 000	1 000	-	-	-	2 343	-	-	-
DES 3 & 4 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE - PALAVAS LES FLOTS 1227 Avenue du Mondial 98 34000 MONTPELLIER	S.C.I.	2 000	-	51	1 020	1 020	-	-	-	(2 595)	-	-	-
AN1 CHAMPS SUR MARNE	S.C.I.	1 000	-	99.9	999	999	-	-	27 406 475	5 193 988	-	-	-
AN2 CHAMPS SUR MARNE	S.C.I.	1 000	-	99.9	999	999	1 998 000	-	3 983 700	447 617	-	-	-
LIONSUN RUEIL	S.C.I.	1 000	90 000	100	280 802	280 802	-	-	34 752	32 772	-	-	-
62-68 Jeanne d'Arc 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	S.C.I.	1 000	-	99.9	999	999	-	-	-	(455)	-	-	-
- Détenu(e)s entre 10 et 50%													
DU 25 RUE DE LA PROVIDENCE - MONTPELLIER	S.C.I.	1 500	-	40	600	600	-	-	-	(165)	-	-	-
DU 2 QUAI DES JOUTES AGDE LE CAP D'AGDE	S.C.I.	2 000	-	34	680	680	-	-	-	(8 336)	-	-	-
PARC AVENUE MONTPELLIER	S.C.I.	2 000	-	30	600	600	-	-	-	(1 539)	-	-	-
DU 12 RUE JULES FERRY CASTELNAU LE LEZ	S.C.I.	2 000	-	40	800	800	-	-	-	(5 616)	-	-	-
DU CANAL - AIGUES MORTES	S.C.I.	2 000	-	50	1 000	1 000	-	-	-	-	-	-	-
GRAND LARGE LA GRANDE MOTTE	S.C.I.	2 000	-	40	800	800	-	-	-	16 990	-	-	-
FRA ANGELICO - LIRONDE - I. MONTPELLIER	S.C.I.	2 000	-	45	900	900	-	-	-	-	-	-	-
DOMAINE DE CAUDALIE - MONTFERRIER SUR LEZ 1227 Avenue du Mondial 98 34000 MONTPELLIER	S.A.R.L.	2 000	246 578	50	1 000	1 000	-	-	-	-	-	-	-
MONTRouGE VERDIER 50 Route de la Reine 92100 BOULOGNE BILLANCOURT	S.C.I.	1 000	(41 299 913)	20	200	200	-	-	152 479 776	42 169 198	-	-	1 459 983
TOTAL FILIALES FRANCAISES					90 859 927	83 464 819	43 467 876	0	188 129 680	110 816 538	9 607 829	0	4 957 447
TOTAL GENERAL					101 958 267	91 290 094	120 731 255	0	366 263 731	121 833 209	17 107 829	46 976 947	8 777 269

3.4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations – Point clé de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des titres de participation et des créances rattachées

(Note 2 de l'annexe)

Risque identifié

Les Nouveaux Constructeurs SA a une activité de holding opérationnelle et assure un rôle de direction, de coordination et de supervision de l'ensemble de ses filiales en France et à l'étranger. Au 31 décembre 2017, la valeur nette des titres de

participations s'élèvent à 91.3 millions d'euros et celle des créances rattachées à 28.2 millions d'euros. Elles représentent 98% du total bilan.

Comme indiqué dans la note 2 de l'annexe aux comptes annuels, les participations détenues dans les sociétés de capitaux (y compris de droit étranger) sont évaluées sur la base de leur quote-part de situation nette au 31 décembre de l'exercice. Une provision pour dépréciation est constituée si nécessaire, à concurrence de la différence entre la quote-part de situation nette et la valeur brute comptable de la participation. En cas de situation nette négative, il est également procédé à la dépréciation des participations et des créances détenues et le cas échéant à la dotation de provisions pour risques.

Nous avons considéré l'évaluation des titres de participation, de leurs créances rattachées comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Pour apprécier ces évaluations, nous avons mis en œuvre les travaux suivants par sondage :

- Nous avons testé les mouvements d'acquisitions et cessions de titres sur l'exercice afin de s'assurer de leur correcte prise en compte dans le calcul de la quote-part de la situation nette;
- Nous avons rapproché les données retenues dans la réalisation des tests de dépréciation des titres de participation avec les données source des entités, à savoir le montant de la situation nette au 31 décembre de l'exercice clos;
- Nous avons testé l'exactitude arithmétique des calculs ;
- Nous avons apprécié la correcte comptabilisation des provisions pour dépréciation et pour risques.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que le rapport de gestion ne comprend pas toutes les informations sociales, environnementales et sociétales prévues par l'article L. 225-102-1 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assuré que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS SA par l'assemblée générale du 23 mai 2014 pour les cabinets Mazars SA et BDO France – Léger & Associés.

Au 31 décembre 2017, les cabinets Mazars SA et BDO France – Léger & Associés étaient dans la 4ème année de leur mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris et Paris – La Défense, le 29 mars 2018

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

**BDO FRANCE
LEGER & ASSOCIES**

Odile COULAUD

Caroline ALLOUËT

4. GESTION DE LA SOCIETE ET DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE 2017

4.1. Rapport de gestion du Directoire sur l'activité de la Société et la gestion du Groupe

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 2017.

Il se réfère aux comptes sociaux et aux comptes consolidés de la société LNC SA arrêtés au 31 décembre 2017.

1. ACTIVITE ET RESULTAT

1.1. L'activité et les résultats de la société LNC SA.

LNC a été introduite à la bourse de Paris le 16 novembre 2006. Ses titres sont cotés au compartiment B d'Euronext.

Elle assure un rôle de direction, de coordination et de supervision de l'ensemble de ses filiales en France et à l'étranger. Des conventions de prestations de services décrivent en détail la nature des prestations fournies : gestion et suivi administratif, comptable, fiscal, juridique de toutes les opérations des filiales ainsi que la maîtrise d'œuvre d'exécution et la commercialisation des opérations immobilières.

Au cours de l'exercice 2017, LNC SA a réalisé un chiffre d'affaires de 66,6m€, contre 52,3m€ en 2016. 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 17,6m€, contre 8,7m€ en 2016.

Les produits financiers de participations perçus par LNC SA de ses filiales au cours de l'exercice 2017 se sont élevés à 35,7m€, essentiellement en provenance des filiales LNC Investissement, Premier España et SCI Montrouge Verdier. En 2016, les produits financiers de participations atteignaient 22,4m€.

Le résultat net de l'exercice est un bénéfice de 43,6m€, contre 23,0m€ en 2016.

En 2017, LNC SA a versé un dividende de 2,50 euros par action au titre du résultat de l'exercice 2016, soit une distribution totale de 40,1m€.

Les capitaux propres de la société s'établissent à 199,8m€ au 31 décembre 2017, contre 196,3m€ à fin 2016.

1.2. L'activité et les résultats du groupe LNC

A fin 2017, les principaux indicateurs d'activité du Groupe sont les suivants :

Principaux indicateurs - En millions d'euros			
	2017	2016	<i>Variation</i>
Chiffre d'affaires (HT)	803,6	661,5	<i>21%</i>
Réservations (TTC)	1 054	929	<i>13%</i>
	31-12-2017	31-12-2016	<i>Variation</i>
Carnet de commandes (HT)	1 318	1 152	<i>14%</i>
Portefeuille foncier (HT)	4 099	3 546	<i>16%</i>

a) Chiffre d'affaires

En 2017, le chiffre d'affaires consolidé de **LNC** s'établit à 803,6 millions d'euros, en progression de 142,1 millions d'euros, soit +21%, par rapport à 2016. Le détail de cette progression est fourni au point e) ci-dessous dans le cadre de la présentation du compte de résultat 2017.

b) Activité commerciale

Le montant total des réservations s'élève à 1 054 millions d'euros en 2017, en progression de 13% par rapport à 2016.

MONTANT DES RESERVATIONS DE LOGEMENTS ET BUREAUX

En millions d'euros TTC	2017	2016	Variation
France	813	692	17%
Dont particuliers	677	585	16%
Dont ventes en bloc	136	107	27%
Espagne	141	104	36%
Allemagne	46	57	-19%
Dont Concept Bau	46	57	-19%
TOTAL RESIDENTIEL	1 000	853	17%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	54	76	-29%
TOTAL	1 054	929	13%

En France, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 813 millions d'euros, représentant 3 369 logements, contre 692 millions d'euros et 2 910 logements en 2016, soit une hausse de 17% en valeur et de 16% en volume. Cette progression des ventes entre les deux exercices résulte principalement d'une croissance du nombre de programmes en commercialisation, avec 60 lançements commerciaux réalisés en 2017, contre 49 en 2016.

Les ventes aux particuliers représentent près de 83% des réservations, le solde de 17% étant constitué des ventes en bloc, principalement à des bailleurs sociaux. Au sein des ventes aux particuliers, les investisseurs individuels ont représenté 37% des ventes au détail de 2017, contre 33% en 2016.

En Espagne, les réservations s'élèvent à 141 millions d'euros, soit 569 unités vendues, contre 104 millions d'euros et 381 unités en 2016. Neuf programmes ont été lancés en commercialisation en Espagne en 2017, contre sept en 2016.

En Allemagne, chez Concept Bau, les réservations s'élèvent à 46 millions d'euros, soit 81 unités vendues, contre 57 millions d'euros et 103 unités en 2016, principalement du fait d'une baisse des rythmes d'écoulement. Les ventes munichoises portent sur des logements à prix moyen unitaire élevé (proche de 600k€) du fait de leurs localisations centrales.

En Immobilier d'entreprise, les réservations portent sur un contrat de promotion immobilière (CPI) dans le 13^{ème} arrondissement de Paris, et sur un petit immeuble de bureau dans la ZAC Euratlantique de Bordeaux.

c) Carnet de commandes

Au 31 décembre 2017, le carnet de commandes s'élève à 1 318 millions d'euros, en progression de 14% par rapport au 31 décembre 2016.

Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, le carnet de commandes résidentiel représente 19 mois d'activité, contre 20 mois à fin 2016.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros HT	31-12-2017	31-12-2016	Variation
France	833	717	16%
Espagne	222	179	24%
Allemagne	191	168	14%
Dont Concept Bau	151	135	12%
Dont Zapf	40	33	21%
TOTAL RESIDENTIEL	1 246	1 064	17%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	72	88	-18%
TOTAL	1 318	1 152	14%

En France, le carnet de commandes de l'immobilier résidentiel progresse de 16% à 833 millions d'euros.

En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 222 millions d'euros. Ce montant représente le prix de 944 logements réservés et non encore livrés.

En Allemagne, le carnet de commandes de **Concept Bau** s'établit à 151 millions d'euros, représentant le prix de 276 logements réservés et non encore livrés.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 40 millions d'euros au 31 décembre 2017, représentant 7 500 garages à livrer.

Le carnet de commandes de **l'Immobilier d'entreprise** représente le chiffre d'affaires non encore dégagé de trois immeubles de bureaux vendus, situés respectivement à Champs sur Marne, Paris 13^{ème} et Bordeaux.

d) Portefeuille foncier

Au 31 décembre 2017, le portefeuille foncier LNC s'établit à 4 099 millions d'euros, en hausse de 16% par rapport à celui de fin 2016.

Le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 3 933 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre 3 379 millions d'euros à fin 2016. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, le portefeuille foncier représente environ 5 années d'activité, cet indicateur étant inchangé par rapport à son niveau de fin 2016.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE

En millions d'euros HT	31-12-2017	31-12-2016	Variation
France	3 278	2 860	15%
Espagne	184	137	34%
Allemagne	471	382	23%
Dont Concept Bau	471	382	23%
TOTAL RESIDENTIEL	3 933	3 379	16%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	166	167	0%
TOTAL	4 099	3 546	16%

En France, le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 3 278 millions d'euros, en progression de 15% par rapport au 31 décembre 2016. Il représente 16 681 logements, contre 14 561 logements au 31 décembre 2016.

En Espagne, le portefeuille foncier s'établit à 184 millions d'euros, contre 137 millions d'euros à fin 2016. Il représente 806 logements, contre 553 en début d'année.

En Allemagne, le portefeuille foncier de Concept Bau s'établit à 471 millions d'euros, soit 966 logements, contre 382 millions d'euros et 816 logements à fin 2016.

Le portefeuille foncier de **l'Immobilier d'entreprise** s'établit à 166 millions d'euros. Il représente le chiffre d'affaires potentiel de quatre programmes non encore vendus, dont trois sont situés dans la région de Marne la Vallée.

e) Résultat

Compte de résultat consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Chiffre d'affaires	803 619	661 488
Coûts des ventes	(589 540)	(489 290)
Marge brute	214 079	172 198
Charges de personnel	(57 031)	(58 704)
Autres charges et produits opérationnels courants	(17 547)	(18 696)
Impôts et taxes	(1 581)	(1 740)
Charges liées aux amortissements	(3 495)	(2 771)
Sous-total Résultat opérationnel courant	134 424	90 286
Autres charges et produits opérationnels non courants	548	(4 742)
Résultat opérationnel	134 972	85 544
Quotes-parts dans les résultats des entreprises associées	8 046	1 905
Résultat opérationnel après quotes-parts du résultat net des entreprises mises en équivalence	143 019	87 449
Coût de l'endettement financier brut	(2 992)	(2 848)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	150	85
Coût de l'endettement financier net	(2 842)	(2 763)
Autres charges financières	(4 154)	(3 809)
Autres produits financiers	477	610
Résultat financier	(6 518)	(5 962)
Résultat des activités avant impôts	136 500	81 487
Impôts sur les bénéfices	(56 079)	(33 531)
<i>Résultat net des activités poursuivies</i>	<i>80 421</i>	<i>47 956</i>
<i>Résultat net des activités abandonnées (*)</i>	<i>231</i>	<i>2 594</i>
Résultat net de l'ensemble consolidé	80 652	50 550
Dont part revenant aux intérêts non contrôlés	3 012	3 060
Dont Résultat Net Part du Groupe	77 640	47 490
Résultat net par action (en euro)	4,84	2,96
<i>Résultat net par action des activités poursuivies (en euro)</i>	<i>4,83</i>	<i>2,80</i>
Résultat net par action après dilution (en euro)	4,84	2,96
<i>Résultat net par action des activités poursuivies après dilution (en euro)</i>	<i>4,83</i>	<i>2,80</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 2017, le chiffre d'affaires consolidé de **LNC** s'établit à 803,6 millions d'euros, en progression de 142,1 millions d'euros, soit +21%, par rapport à 2016.

En millions d'euros HT	2017	en % du CA	2016	en % du CA	Variation (en m€)	Variation (en %)
France	595,8	74,1%	474,7	71,8%	121,1	26%
dont résidentiel	562,9	70,0%	449,6	68,0%	113,3	25%
dont immobilier d'entreprise	32,9	4,1%	25,1	3,8%	7,8	31%
Espagne	85,4	10,6%	65,6	9,9%	19,8	30%
Allemagne	122,4	15,2%	121,2	18,3%	1,2	1%
dont Concept Bau	30,2	3,8%	36,8	5,6%	-6,6	-18%
dont Zapf	92,2	11,5%	84,4	12,8%	7,8	9%
Total	803,6	100,0%	661,5	100,0%	142,1	21%

En France, le chiffre d'affaires dégagé par l'**immobilier résidentiel** au cours de 2017 s'établit à 562,9 millions d'euros, soit une hausse de 25% par rapport à 2016. Celle-ci est liée à l'accroissement de l'activité commerciale et du carnet de commandes observé l'an dernier.

Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier d'entreprise** résulte essentiellement de l'avancement du chantier du siège social de CASDEN situé à Champs sur Marne, qui a été livré en janvier 2018.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 85,4 millions d'euros, contre 65,6 millions d'euros en 2016. Ce chiffre d'affaires correspond à la livraison de 400 logements en 2017, contre 273 appartements livrés en 2016.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 30,2 millions d'euros pour 51 logements livrés, contre 36,8 millions d'euros et 38 livraisons de logements, à plus fort prix unitaire, en 2016.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 92,2 millions d'euros, contre 84,4 millions d'euros en 2016. En 2017, Zapf a livré près de 15 800 garages.

MARGE BRUTE

Entre les deux exercices, la marge brute progresse de 41,9m€, soit +24%, passant de 172,2m€ en 2016 à 214,1m€ en 2017.

En millions d'euros HT	2017	2016	Variation (en m€)
France	144,0	110,2	33,8
dont résidentiel	135,6	103,7	31,9
dont immobilier d'entreprise	8,4	6,5	1,9
Espagne	22,2	20,7	1,5
Allemagne	47,8	41,5	6,3
dont Concept Bau	14,0	11,4	2,6
dont Zapf	33,8	30,1	3,7
Autres implantations	0,0	-0,2	0,2
Total	214,1	172,2	41,9
En % du CA	26,6%	26,0%	

La hausse de 24% de la marge brute entre les deux exercices résulte principalement de l'augmentation de 21% 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 (+33,8m€), là où le chiffre d'affaires a le plus progressé, et où le marché est resté porteur jusqu'à la fin de l'exercice 2017.

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT

Le résultat opérationnel courant (« ROC ») est également en hausse, s'inscrivant à 134,4m€ en 2017, contre 90,3m€ en 2016, soit une progression de 44,1m€ trouvant essentiellement son origine dans l'augmentation de la marge brute de 41,9m€ évoquée précédemment. La marge opérationnelle courante moyenne progresse, s'inscrivant à 16,7% du CA en 2017, contre 13,6% en 2016, et se décomposant comme suit :

En millions d'euros HT	2017	2016	Variation (en m€)
France	105,0	67,8	37,2
dont résidentiel	101,0	63,3	37,7
dont immobilier d'entreprise	4,1	4,5	-0,4
Espagne	18,2	16,1	2,1
Allemagne	11,9	6,7	5,2
dont Concept Bau	8,4	5,6	2,8
dont Zapf	3,5	1,1	2,4
Autres implantations	-0,7	-0,3	-0,4
Total	134,4	90,3	44,1
En % du CA	16,7%	13,6%	

Le ROC progresse essentiellement dans le segment France Résidentiel, là où le volume d'activité et le chiffre d'affaires ont le plus progressé. L'activité Garages de Zapf est légèrement bénéficiaire, mais à un niveau encore insuffisant, lié à l'importance des coûts fixes de cette filiale industrielle.

AUTRES CHARGES ET PRODUITS OPERATIONNELS NON COURANTS

Les produits non courants de +0,5m€ enregistrés en 2017 ont trait à la mise à juste valeur des immeubles de placement de l'activité foncière de commerce de LNC. En 2016, un montant de 5,5m€ de charges non courantes avait été comptabilisé en lien avec la dépréciation de l'écart d'acquisition résiduel de la filiale CFH.

QUOTES-PARTS DANS LES RESULTATS DES ENTREPRISES ASSOCIEES

Ce montant de 8m€ se compose essentiellement de la quote-part de marge (*part LNC : 20%*) dans l'opération Montrouge Verdier pour +12,9m€, ainsi que de la quote-part de perte de la filiale de co-working Kwerk pour -5,7m€, liée au lancement de deux importants centres en 2017.

RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier s'inscrit à -6,5m€ en 2017, contre -6m€ en 2016. Le coût de l'endettement net est de 3m€ en 2017, contre 2,8m€ en 2016. En 2017, le coût moyen de la dette financière s'élève à 4%, contre 3,6% en 2016.

RESULTAT NET

Le résultat des activités avant impôts s'élève à 136,5m€ en 2017, contre 81,5m€ en 2016, progression de 55m€ principalement permise par la hausse du ROC commentée ci-dessus.

Le résultat net des activités abandonnées (Zapf Bau en IFRS 5) est un produit de 0,2m€, en 2017, contre un produit de 2,6m€, principalement constitué d'une plus-value sur la vente des actifs non courants de Zapf Bau en 2016.

En 2017, l'impôt sur les bénéfices s'élève à 56,1m€, contre 33,5m€ en 2016. Cette charge d'impôt de 2017 se décompose en un IS exigible de 41,9m€ (dont 37,2m€ en France) et une charge d'impôt différé de 14,2m€. En 2016, la charge d'impôt se décomposait en un IS exigible de 31,3m€ (dont 27,6m€ en France) et une charge d'impôt différé de 2,2m€.

Les intérêts minoritaires représentent une charge de 3,0m€ en 2017, contre 3,1m€ en 2016. Ce montant représente principalement la quote-part des minoritaires dans le profit des co-promotions françaises consolidées en intégration globale.

Le résultat net part du groupe en 2017 est un profit de 77,6m€, contre 47,5m€ en 2016, soit une hausse de +30m€ (+63%) entre les deux exercices.

f) Bilan synthétique

A fin 2017 et fin 2016, les bilans économiques synthétiques de LNC se présentent comme ci-dessous:

	31/12/2017		31/12/2017		31/12/2016		31/12/2016
Actifs non courants	56,9	Capitaux propres	370,4	Actifs non courants	57,3	Capitaux propres	334,3
BFR d'exploitation	442,7	Provisions et autres	62,3	BFR d'exploitation	416,3	Provisions et autres	60,6
		Endettement net	66,9			Endettement net	78,8
	499,6		499,6		473,6		473,6

g) Besoin en Fonds de Roulement

(En millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	évolution en m€	évolution en %
Stocks	723,0	623,4	99,6	16%
Clients et autres créances	104,9	125,8	-20,9	-17%
Fournisseurs et autres dettes	385,2	332,9	52,3	16%
TOTAL BFR	442,7	416,3	26,4	6%

Le BFR est en progression de 26,4m€, soit +6%, principalement du fait d'une hausse des stocks. La répartition géographique du BFR à fin 2017 et fin 2016 est comme suit :

	31/12/2017	en %	31/12/2016	en %	évolution en %	évolution en m€
France	214,6	48%	236,7	57%	-9%	-22,1
Espagne	73,5	17%	63,0	15%	17%	10,5
Concept Bau	152,5	34%	111,8	27%	36%	40,7
Zapf	-0,6	0%	1,4	0%	ns	-2
Autres implantations	2,7	1%	3,4	1%	ns	-0,7
Total	442,7	100%	416,3	100%	6%	26,4

En 2017, le BFR progresse principalement en Allemagne et en Espagne, en lien avec des achats de fonciers.

h) Structure financière au 31 décembre 2017

(en millions d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Variation
Emprunt obligataire non courant	-29,9	-29,8	-0,1
Dettes financières non courantes	-90,7	-129,5	38,8
Dettes financières courantes	-139,2	-79,3	-59,9
-retraitement apports promoteurs	1,7	2,4	-0,7
Endettement brut	-258,1	-236,2	-21,9
Trésorerie (*)	191,2	157,4	33,8
Endettement net	-66,9	-78,8	11,9
Capitaux propres consolidés	370,4	334,3	36,1
Endettement net / capitaux propres conso	18,1%	23,6%	

(*) : A fin 2017, la trésorerie comprend 75m€ indisponibles laissés au niveau des SCI pendant la durée de la construction (contre 60m€ à fin 2016).

Au 31 décembre 2017, LNC présente une dette nette consolidée de 66,9m€, soit 18,1% de ses fonds propres, contre une dette nette de 78,8m€ un an plus tôt. Cette baisse de 11,9m€ de l'endettement net est permise par la progression de 33,8m€ du niveau de trésorerie, essentiellement liée au haut niveau des flux de trésorerie opérationnelle de 2017, tels que décrits dans le tableau de flux de trésorerie ci-dessous.

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€)	31/12/2017	31/12/2016	Variation
France	52,3	3,2	49,1
Espagne	-32,3	-28,3	-4,0
Concept Bau	-92,4	-58,8	-33,6
Zapf	5,6	5,1	0,5
Autres implantations	0,0	0,0	0,0
Total Groupe	-66,9	-78,8	11,9

i) **Flux de trésorerie**

(En millions d'euros)	2017	2016
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	132,8	89,6
Dividendes reçus de stés MEE	14,7	2,5
Variation du BFR liée à l'activité *	-25,9	-80,0
Intérêts versés nets	-2,8	-2,8
Impôts payés	-53	-7,6
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles poursuivies	68,4	2,4
<i>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles abandonnées</i>	-2,6	-0,7
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	65,7	1,8
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	-9,5	-11,5
Dividendes payés (actionnaires de LNCSA et minoritaires)	-43,3	-12,9
Variation de l'endettement	21,3	57,7
Incidence des variations de périmètre	-0,4	-1,9
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	-22,4	42,9
Variation totale de Trésorerie	33,8	33,2
Trésorerie d'ouverture	157,2	0,0
Trésorerie de clôture **	191,0	157,2

* 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 2017, la trésorerie consolidée est en hausse de 33,8m€, principalement grâce à la progression des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles.

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

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 décembre 2017	Devise	Valeur comptable				Dividendes encaissés en 2017	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
				Capital	Capitaux propres au 31 décembre 2017 *	du capital détenu au 31 décembre 2017	Provisions titres au 31 décembre 2017					
A/ Françaises												
LNC Investissement SA	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	99,74	EUR	16 072 245	81 445 066	53 705 723	néant	9 607 829	néant	53 547 123	31/12/17	39 007 531
CFH	Holding gestion de participation dans des sociétés françaises de programmes immobiliers	100	EUR	10 653 600	8 723 899	33 688 043	4 459 480	néant	2 937 516	9 317 455	31/12/17	néant
Kwerk	Holding gestion de participation dans des sociétés française de locations d'espaces partagés	84.1	EUR	3 199	2 931 902	2 935 628	2 935 628	Néant	1 287 461	66 127	31/12/2017	n éant
B/ Étrangères												
Allemagne												
Concept Bau-Premier GmbH (Munich)	Développement d'opérations de promotion immobilière de logements	93.65	EUR	51 200	33 504 390	48 067	néant	néant	30 453 572	6 746 427	31/12/17	9 400 000
Concept Bau 2 GmbH (Berlin)	Promotion, construction et vente de logements	93.65	EUR	1 000 000	néant	368 000	néant	néant	néant	59 769	31/12/17	néant
ZAPF GmbH (Bayreuth)	Fabrication, construction et promotion de bâtiments préfabriqués (maisons individuelles et garages)	92.92	EUR	732 110	- 7 696 683	1 091 302	801 523	néant	92 632 228	1 160 408	31/12/17	59 229 084
Premier Deutschland GmbH (Frankfurt)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	25 000	- 721 513	54 801	27 000	néant	43 509	- 2 180 193	31/12/17	2 142 224

Sociétés	Activité	% d'intérêt au 31 déce mbre 2017	Devise	Valeur comptable				Dividendes encaissés en 2017	CA HT dernier exercice	Résultat net après impôt dernier exercice	Date fin exercice	Prêts/ avances consentis
				Capitaux propres au 31 décembre 2017 *	du capital détenu au 31 décemb re 2017	Provisions titres au 31 décemb re 2017	Capital					
Espagne												
Premier España (Barcelone)	Promotion, construction et vente de logements	100	EUR	472 266	26 428 467	7 407 695	néant	7 500 000	85 458 314	12 546 161	31/12/17	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	31/12/17	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	- 428 983	353 721	353 721	néant	néant	néant	31/12/17	410 810
Pologne												
Premier Polska (Varsovie) **	Promotion, construction et vente de logements	99,99	EUR	981 836	- 8 128 765	1 053 691	1 053 691	néant	néant	- 569 474	31/12/17	10 718 274

* 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, par le passé, 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, un niveau de chômage qui reste élevé, 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 les sociétés de construction-vente n'étaient pas en mesure d'obtenir des garanties financières d'achèvement par des organismes financiers en raison de durcissement des conditions d'octroi, 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 2017, ZAPF a contribué au chiffre d'affaires du Groupe à hauteur de 92,2 millions d'euros, soit 11,5% du CA consolidé.

Au cours de l'exercice, ZAPF a dégagé 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 62 millions d'euros cumulés à fin 2017.

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 leur 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 259,8 millions d'euros au 31 décembre 2017 réparti comme suit :

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017			31.12.2016		
	Non courant	Courant	Total	Non courant	Courant	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit	88 436	139 137	227 573	126 506	79 142	205 648
Emprunt obligataire	29 872	-	29 872	29 807	-	29 807
Autres emprunts et dettes assimilées	2 193	102	2 295	2 850	132	2 982
Instruments financiers	100	-	100	119	-	119
Total Endettement brut	120 601	139 239	259 840	159 282	79 274	238 556

L'endettement non courant est échéancé comme suit :

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	> 1 an et < 3 ans	> 3 an et < 5 ans	> 5 an
Emprunts auprès des établissements de crédit	88 436	80 134	141	8 161
Emprunt obligataire	29 872	29 872	-	-
Autres emprunts et dettes assimilées	2 193	2 087	30	76
Instruments financiers	100	-	-	100
Total Endettement brut	120 601	112 093	171	8 337

Au 31 décembre 2017, l'encours de 259,8 millions d'euros se répartit dans les différents pays où le Groupe est présent comme suit :

<i>en milliers d'euros</i>	Non courant	Courant	Total	%
France	84 198	41 711	125 909	48,5%
Espagne	1 495	36 159	37 654	14,5%
Allemagne hors Zapf	33 574	61 308	94 882	36,5%
Zapf	1 334	61	1 395	0,5%
Total Endettement brut	120 601	139 239	259 840	100,00%

La Société peut être amenée à conférer des garanties aux partenaires financiers de ses filiales étrangères. Au 31 décembre 2017, ce type de garantie a notamment été accordé aux partenaires financiers de Premier España à hauteur de 25,1m€ et des filiales allemandes à hauteur de 45,8m€.

Le Groupe finance la réalisation de ses programmes immobiliers au moyen de prêts bancaires spécifiques. Le Groupe ne peut garantir qu'il sera en mesure de disposer des financements suffisants indispensables aux lancements de tous ses futurs programmes immobiliers. Plus généralement, le Groupe ne peut non plus garantir que les conditions de marché seront favorables pour lever les financements de quelque nature qu'ils soient (bancaires, levée de fonds sur les marchés de capitaux) nécessaires à son développement. L'absence de financement 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 2017. Les conventions de prêt consenties aux sociétés du Groupe pour financer leurs opérations immobilières ne comportent pas d'obligation de respect de ratios financiers ou covenants.

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

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

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

<i>en milliers d'euros</i>	31.12.2017	31.12.2016
Investissements court terme	15	6 170
Equivalents de trésorerie (a)	15	6 170
Disponibilités (b)	191 184	151 216
Trésorerie et équivalents de trésorerie (a)+(b)	191 198	157 386

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 75m€ au 31 décembre 2017 à comparer avec 60m€ au 31 décembre 2016.

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 66,9m€ au 31 décembre 2017, dont 29,9m€ 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 2017 aurait un impact de l'ordre de 0,3m€.

A fin 2017, 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 2017 à 191,2 millions d'euros, détenue à hauteur de 105 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 2017, le Groupe détenait 53,7m€ de créances clients, essentiellement liées à son activité principale de promotion immobilière (voir note 5.7 des comptes consolidés 2017). 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 hors 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). L'ordonnance du 24 novembre 2016 a 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. A ce jour, la médiation est toujours en cours. En l'absence d'accord l'affaire sera à nouveau plaidée le 29 mai 2018 devant la Cour d'Appel de Versailles.

* 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. La procédure est en cours, pas de calendrier connu (en attente de dénouement des 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. Le calendrier de cette procédure est fixé : s'agissant de la clôture au 10 avril 2018 et des plaidoiries au 25 juin 2018

* 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 30 mars 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. La décision de la Cour d'Appel rendue le 4 mai 2017 confirme l'ordonnance du 30 mars 2015. Un pourvoi a été formé à titre conservatoire. Les mémoires des différentes parties ont été déposés. Aucune date d'audience n'est fixée pour l'examen de ce pourvoi.

* 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. Lors de l'audience du 9 juin 2017, l'affaire a été radiée en raison des demandes de report successives. L'affaire pourra toutefois être rétablie sur simples conclusions de la partie qui y aura intérêt – ce qui sera fait en cas d'échec de la médiation.

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. Le risque a été intégralement provisionné dans les comptes au 31 décembre 2017.

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 contentieux, 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 2017, 37% 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 33% en 2016.

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.

f) Risques financiers liés aux effets du changement climatique et des mesures prises pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas carbone

L'accélération du changement climatique pourrait entraîner un durcissement des normes techniques applicables à la construction d'immeubles neufs dans des zones sensibles et engendrer un surenchérissement des coûts de constructions.

Cette préoccupation est particulièrement sensible pour projets situés dans des zones de risques naturels tels que les zones inondables.

2. LES PROGRES REALISES ET LES DIFFICULTES RENCONTREES

Cet aspect est traité ci-dessus dans le chapitre précédent.

3. PROCEDURE DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES A L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE

Les principes et procédures de contrôle interne de la Société s'inscrivent dans le cadre d'une gouvernance d'entreprise conforme au Cadre de Référence de l'AMF sur le dispositif de contrôle interne applicable aux valeurs moyennes et petites (« VaMPs »).

Le contrôle interne est en vigueur au sein de l'ensemble du groupe constitué par LNC et ses filiales.

Comme tout système de contrôle, le contrôle interne ne peut fournir une garantie absolue que tous les risques d'erreurs ou de fraudes soient totalement éliminés ou maîtrisés.

a) Organisation de la Direction Financière

En 2017, la Direction Financière est organisée en cinq services.

- Le **Service Comptable** : il tient la comptabilité de LNC, des holdings intermédiaires et des sociétés de programmes ; il intervient également sur les questions fiscales ponctuelles en appui des équipes opérationnelles ; les comptabilités des sociétés étrangères sont tenues par les responsables financiers locaux.
- La **Consolidation** : ce service, qui fait pour sa majeure partie l'objet d'une sous-traitance à un cabinet comptable spécialisé, prépare les comptes consolidés semestriels et annuels, en application des règles concernant les sociétés cotées sur un marché réglementé.
- Les **Financements** : ce service instruit les propositions de financement des sociétés de programmes françaises, y compris mise en place des Garanties Financières d'Achèvement (GFA), en relation avec la Direction juridique et les Directions locales. Il intervient également dans la conduite des relations bancaires, notamment l'optimisation des conditions offertes par les banques travaillant avec le groupe.
- La **Trésorerie** : ce service assure la gestion quotidienne et la planification centralisées de la trésorerie des filiales du groupe LNC, en France et à l'étranger. Il effectue l'ensemble des placements, dans le cadre de règles de prudence arrêtées par le Directoire.
- Le **Contrôle de Gestion** : chaque contrôleur de gestion suit un certain nombre de Programmes en France et/ou une ou plusieurs filiales à l'étranger. Au dernier trimestre de chaque année, le Contrôle de Gestion assure l'élaboration du Plan bi-annuel à partir des données fournies par les entités opérationnelles ; le Plan de l'année en cours est actualisé à mi-année ; il est discuté entre le Directeur local et le Directoire pour approbation finale. Le Contrôle de Gestion procède en outre au suivi de la gestion des programmes immobiliers tout au long de l'année, dont la mise à jour des budgets d'opérations généralement deux fois par an, l'autorisation des règlements fournisseurs, ainsi qu'à la validation, deux fois par an, du chiffre d'affaires et des résultats du groupe. En cas de besoin, ses membres peuvent réaliser des missions d'audit interne des Programmes ou en filiale. Enfin, il est également en charge de l'élaboration et de la diffusion périodique des données statistiques financières et commerciales.

Les services Comptable et Financements sont placés sous la responsabilité du Directeur Financier France, qui rapporte au membre du Directoire en charge des Finances et de l'Informatique, lequel suit en direct la Trésorerie, la Consolidation, le Contrôle de Gestion et supervise les éventuelles missions d'audit interne.

b) Elaboration et traitement des informations comptables et financières relatives aux comptes sociaux et consolidés

La Société établit des comptes sociaux annuels dans le cadre des lois et règlements en vigueur en France.

Les comptes consolidés semestriels et annuels sont préparés conformément aux normes IFRS adoptées par l'Union Européenne. Les principales normes applicables à LNC sont rassemblées dans un Manuel des Principes et Méthodes Comptables qui précise les traitements comptables des opérations les plus importantes, compte tenu des activités spécifiques du groupe. Outre ce manuel, le service consolidation prépare et transmet des instructions précises aux filiales étrangères avant chaque consolidation, incluant un calendrier détaillé.

Les comptes consolidés sont réalisés à partir des informations communiquées sous forme de liasse saisie par chaque filiale. Pour ce faire, les filiales utilisent un outil progiciel unique SAP BFC déployé au sein de tout le groupe. La maintenance de cet outil est confiée au cabinet externe en charge de la consolidation.

Outre leur validation par les auditeurs externes des filiales, les liasses utilisées pour l'élaboration des états financiers consolidés sont contrôlées de la manière suivante :

- contrôles de cohérence des montants et flux saisis assurés par l'outil progiciel de consolidation (contrôles automatiques bloquants) et par le service Consolidation
- préparation d'une revue analytique des états financiers figurant dans les liasses de consolidation par les responsables financiers des filiales
- analyse des écarts par les contrôleurs de gestion entre les états financiers remontés par les filiales et le Plan annuel (contrôle budgétaire).

Les comptes sociaux et consolidés achevés font l'objet d'une revue et validation ultime par la Direction Financière avant d'être arrêtés par le Directoire.

La Direction Financière prépare, en liaison avec la Direction Juridique, les éléments nécessaires à l'information financière publique.

c) Fiscalité

La Direction Financière gère, en liaison avec des conseils extérieurs, la politique fiscale du groupe.

d) Systèmes d'information

Les Systèmes d'information du groupe sont en permanence mis à jour avec pour objectif de satisfaire aux exigences de disponibilité, de fiabilité et de pertinence des informations opérationnelles, comptables et financières.

Pour les programmes de promotion immobilière menés en France, le groupe utilise un système d'information intégré de type ERP (appelé « G5 »), qui centralise les données et outils de gestion commerciale, gestion des marchés, suivi juridique, planification financière, comptabilité et contrôle budgétaire.

Le groupe utilise en outre trois systèmes informatiques destinés à améliorer la rapidité et la fiabilité d'élaboration des reportings comptables et financiers, à savoir CEGID (comptabilité des holdings), SAP BFC (consolidation) et Sage XRT (trésorerie).

e) Audit interne

Outre les audits internes techniques réalisés par le Responsable Qualité et Innovation, qui portent sur le respect des procédures opérationnelles, le membre du Directoire en charge des Finances et de l'Informatique peut être amené à faire réaliser des audits internes de nature comptable/financière, soit en réaction à des dysfonctionnements constatés, soit de manière préventive pour des processus particulièrement risqués. Le cas échéant, les rapports d'audit interne résultants sont communiqués au Comité d'Audit.

4. 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 logiciels de gestion et de contrôle d'activité.

5. PERSPECTIVES

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

En France, marché stratégique où se concentre désormais près de 80% 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 2018, les réservations nettes au niveau du Groupe atteignent 482 unités contre 517 pour la même période un an plus tôt, soit une baisse de 7%.

En France, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 367 unités, en baisse de 20 % par rapport aux 458 de la même période de 2017 du fait d'un rythme d'écoulement en ralentissement.

À l'étranger, le nombre de réservations sur les deux premiers mois de l'année s'élève à 115 unités, contre 59 pour la même période de 2017.

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 2018 – 2019.

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

Néant

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

Le 23 juin 2017, LNC SA a souscrit à l'augmentation de capital de sa filiale conjointe KWERK, portant sa participation de 73,3% à 84,1%, moyennant un apport complémentaire de 2,7 m€.

8. 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	43 646 080 euros
- Report à nouveau	0 euros

Affectation du résultat de l'exercice, soit un bénéfice de 43 646 080 euros :

- à la distribution de 2,50 euros par action, soit un dividende maximum global mis en distribution égal à 40 099 388 euros,
- à la dotation du compte « Autres réserves » pour le solde, soit 3 546 692 euros

Après distribution, le compte « Autres Réserves » s'élèvera à 60 064 945 euros.

Le dividende sera mis en paiement au plus tard le 31 mai 2018.

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	2,50 euros	néant	oui	2,50 euros

* *abattement fiscal, avant soumission des dividendes au barème progressif de l'impôt sur le revenu, bénéficiant aux actionnaires personnes physiques résidents fiscaux français.*

9. 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.

10. DEPENSES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Une somme de 63 458 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.

11. INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS

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.

	Article D. 4411.-1: Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 4411.-2 : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jours (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées						1						28
Montant total des factures concernées h.t.					940	940			525	48 500	575 927	624 952
Pourcentage du montant total des achats h.t. de l'exercice					0.007%	0.007%						
Pourcentage du chiffre d'affaires h.t. de l'exercice									0.00%	0.07%	0.82%	0.89%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues			12						0			
Montant total des factures exclues			19 561						0			
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement			NA						NA			

12. INFORMATIONS SUR LA REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIETE

Cf. informations figurant dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise

13. OPERATIONS REALISEES PAR LES DIRIGEANTS SUR LEURS TITRES DE LA SOCIETE

A la connaissance de la société et sur la base des informations en sa possession, les opérations réalisées par les dirigeants sur leurs titres au cours de l'exercice ont été les suivantes :

- SC Magellan (société détenue par Moïse Mitterrand) a acquis directement 551 580 actions LNC auprès de Premier Investissement SAS au cours de l'exercice. SC Magellan a déposé auprès de l'AMF une déclaration de franchissement en hausse du seuil de 5% du capital de la Société le 18 avril 2017.
- Premier Investissement SAS a cédé 551 580 actions LNC à SC Magellan au cours de l'exercice
- Premier Investissement SAS a acquis un bloc de 14 996 actions auprès d'un tiers au cours de l'exercice

A la connaissance de la société, les autres membres du Directoire et du Conseil de Surveillance n'ont pas effectué d'opérations sur titre au cours de l'exercice 2017.

Concernant ces transactions, les déclarations régularisées auprès de l'AMF sont accessibles en ligne sur le site de cette dernière à l'adresse suivante : <http://www.amf-france.org/Recherche-avancee.html?formId=BDIF>

14. INFORMATIONS DIVERSES

14.1. Programme de rachat d'actions propres par la Société

Aucun contrat de liquidité n'était en vigueur au cours de l'exercice 2017. Pour mémoire, le précédent contrat de liquidité a été résilié à compter du 16 décembre 2014.

14.2. Attribution de stock-options

Il n'a pas consenti de nouveaux plans visant à l'attribution d'options donnant droit à l'achat ou la souscription d'actions nouvelles de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

14.3. Attributions gratuites d'actions

Il n'a pas consenti de nouveaux plans visant à l'attribution gratuite d'actions de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

15. 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, de manière éthique et responsable, à plusieurs niveaux :

- Efficacité énergétique : proposer des logements, de l'individuel au grand collectif, et des bureaux économes en énergie tout en garantissant qualité de vie, confort et sérénité à ses clients. Alléger automatiquement les charges de copropriété liées ces consommations d'énergie dans l'entretien des bâtiments et des parties communes

-Société : Favoriser l'accès à la propriété du jeune couple primo-accédant aux séniors, favoriser l'accès au logement par la construction de logements pour les bailleurs sociaux et investisseurs institutionnels, promouvoir la diversité sociale dans ses programmes immobiliers, développer les compétences des collaborateurs, renforcer l'engagement sociétal de la Société

-Environnement : Mieux intégrer les problématiques environnementales, limiter les impacts de son activité en responsabilisant ses collaborateurs, fournisseurs et clients au respect de l'environnement

Les Nouveaux Constructeurs a des activités en France, en Allemagne et en Espagne. Les Nouveaux Constructeurs se conforme à l'ensemble des réglementations éthiques, sociales et environnementales applicables dans ces trois pays. En 2017, la Société s'est mise en conformité avec la loi Sapin 2 relative, entre autres, à la lutte contre la corruption, dans ses relations avec les parties prenantes. Le « Code d'Éthique et de Bonne Conduite Les Nouveaux Constructeurs », diffusé fin 2017, intègre les démarches éthiques issues des valeurs de l'entreprise et des collaborateurs qui la composent.

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, a livré des opérations aux derniers standards environnementaux, immeubles Effinergie+ (RT 2012 – 40%),
 . investit, sous la marque Main Street, dans un parc immobilier de commerces en Ile de France et en province à travers sa filiale Consortium Français de l'Habitation - CFH
 . 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 fabrication de garages en béton. Cette activité représente 11% du chiffre d'affaires consolidé en 2017. 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. A terme, dans le but d'optimiser l'allocation de son capital, Les Nouveaux Constructeurs souhaiterait céder cette activité de fabrication de garages 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.

15.1. 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 ;

15.1.1 Emploi

Effectif total par pays

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs au 31 décembre 2017 et 2016, salariés en CDI ou CDD présents au 31/12/17 hors stagiaires et formations en alternance (contrats de professionnalisation et contrats d'apprentissage) :

Implantations	2016	2017
France	247	269
Espagne	34	37
Allemagne	554	510
- dont Concept Bau	26	24
- dont ZAPF	528	486
Pologne	1	1
TOTAL	836	817

En France, 66% des salariés exercent leur activité en Ile-de-France et 34% en province. La part de l'Ile-de-France, plus élevée, s'explique par la présence du siège social où les fonctions supports sont centralisées et par le dynamisme du marché francilien.

Décomposition des effectifs par types de contrats

	CDI*	CDD*	Totaux
France	260	9	269
Espagne	33	4	37
Concept Bau	22	2	24
Zapf	476	10	486
Pologne	1		1
Total	792	25	817

* 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 2017 est de 7 ans pour la Société en France, 9 ans pour Premier España (Espagne), 5 ans pour Concept Bau (Allemagne) et 16 ans pour ZAPF.

Analyse de l'effectif hommes-femmes par implantations

	Effectif total	Dont hommes	Dont femmes
France	269	144	125
Espagne	37	22	15
Pologne	1	1	0
Allemagne- Concept Bau	24	16	8
Allemagne - ZAPF	486	417*	69
Total	817	600	217

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

Répartition de l'effectif par tranches d'âge

	moins de 20 ans	de 20 à 35 ans	de 36 à 50 ans	51 ans et plus
France	0	108	111	50
Espagne	0	3	27	7
Pologne	0	0	1	0
Allemagne- Concept Bau	0	5	8	11
Allemagne- ZAPF	2	106	160	218
Total	2	222	307	286

Evolution des effectifs : entrées / sorties

L'évolution des effectifs du Groupe entre les exercices 2016 et 2017 est résumée dans le tableau suivant :

Sites	Effectifs au 31 décembre 2016	Entrées	Sorties	Effectifs au 31 décembre 2017	Variation nette 2017/2016
France	247	60	- 38	269	+ 8,9 %
International	589	27	-68	548	-6,9%
<i>Dont ZAPF</i>	<i>528</i>	<i>19</i>	<i>-61</i>	<i>486</i>	<i>-7,9%</i>
TOTAL GENERAL	836	+ 87	- 106	817	- 2,3%

En France, l'effectif intérimaire en « équivalent temps plein » a été de 0,8 (contre 1,9, équivalents temps plein en 2016). 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 10 stagiaires.

La Société en France a accueilli 14 nouveaux collaborateurs en formation en alternance (contrats de professionnalisation ou d'apprentissage), portant leur nombre total au 31 décembre 2017 à 20.

Nombre de départs par types

	France	Espagne	Concept Bau	ZAPF
Fin de CDD	6	0	1	4
Démissions	17	0		17
Licenciements et départs négociés	11	1	4	32
Retraite	0	0	1	8
Autres	4 ⁽¹⁾	0	0	0
Total	38	1	6	61

⁽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.

Rémunérations et leur évolution

Le salaire annuel moyen consolidé LNC France en 2017, y compris la rémunération des membres du Directoire, s'est élevé à 134 078 euros, à 127 584 euros pour le Groupe hors ZAPF et à 72.185 euros avec ZAPF.

Ces montants sont calculés en intégrant les charges sociales patronales. Pour mémoire, en 2016, il s'est élevé à 157 457 euros pour LNC France, à 144 412 euros pour le Groupe hors ZAPF et à 72 163 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^{er} janvier 2008. Il n'existe pas d'autre dispositif d'épargne salariale au sein des filiales Concept Bau et ZAPF.

15.1.2 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 10 salariés au 31 décembre 2017, soit 3,7 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 2017.

Au sein de Concept Bau (Allemagne), 4 collaborateurs exercent son activité à temps partiel soit 17% de l'effectif total. Enfin, on compte 31 salariés à temps partiel chez ZAPF (environ 6% 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 2017 à 1,2 %, en baisse par rapport au taux enregistré en 2016 de 1,5 %.

Il est également peu élevé dans nos filiales à l'étranger : 2,1 % en Espagne et 3.1 % en Allemagne pour Concept Bau. En ce qui concerne ZAPF, le taux moyen d'absentéisme est de 7,3 % se décomposant en : 9,9 % pour les cols bleus et 4 % pour les cols blancs.

15.1.3 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.

En France, le montant de la subvention au titre des œuvres sociales versée par la Société au Comité d'entreprise en 2017 d'élève à 69 k€. Le budget de fonctionnement du Comité d'entreprise s'élève à 46 k€

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.

15.1.4 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 56 accidents du travail et 3 accidents du trajet en 2017. Sur les 56 accidents, 4 seulement concernent les « cols blancs ». Ce sont surtout les « cols bleus » qui enregistrent le plus d'accidents (52). Aucun accident mortel n'est à déplorer en 2017.

27 accidents ont donné lieu à des arrêts de travail d'une durée inférieure à 3 jours, 32 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

15.1.5 Formation

	France	Espagne	Concept Bau	ZAPF
Nombre de salariés formés	149	37	16	Non disponible
<i>dont hommes</i>	80	22	5	
<i>dont femmes</i>	69	15	11	
Nombre d'heures de formation	1695	1383	175	Non disponible
Coûts de formation	102 353 €	32 308 €	9 384 €	185 000 €

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

Thèmes formation	France	Espagne	Concept Bau	ZAPF
Commercial	60%	47 %	19 %	78%
Développement	6%	11 %	0%	
Technique	23%	14 %	67 %	
Fonctions supports	11%	28 %	14 %	
Autres	0%	0	0	22%

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 (20 jeunes en formation en alternance au sein des équipes françaises en 2017 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. Concept Bau a accueilli un apprenti en 2017.

ZAPF a accueilli en moyenne, en 2017, 25 apprentis en formation pour une durée de 2 à 3 ans. Contrairement à la société en France, les filiales étrangères accueillent peu de stagiaires.

15.1.6 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 33 personnes handicapées soit 6,7% 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.

15.1.7 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.

15.2. ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

15.2.1 Politique générale en matière environnementale

Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales

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

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

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

Ainsi, dans le périmètre France, la Division Qualité assure des missions de développement durable, le partage et la diffusion des bonnes pratiques notamment auprès des directions techniques de Production, IDF et régionales. 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.

Les enjeux de la transition énergétique et écologique vont potentiellement obliger tous les acteurs de la construction à revoir leur façon de concevoir, réaliser, entretenir les bâtiments mais aussi d'interagir entre eux. C'est dans ce contexte que la Société, en 2017, s'est investie dans le projet de la maquette numérique BIM (Building Information Modeling). La Direction Produits, chargée de la conception des projets immobiliers, met donc en place son premier projet de maquette numérique pour un programme résidentiel. Cette opération immobilière sera menée en BIM de la conception à la livraison avec un engagement de niveau 2.

Le BIM s'exprime en 4 niveaux (0 à 3) pour chacun des engagements résumés succinctement ci-après :

.niveau 0 : dessin vectoriel (ligne droite)

.niveau 1 : maquette 3D mais propre à son concepteur. Pas de partage d'informations (BIM isolé)

.niveau 2 : maquette numérique collaborative (BIM fédéré)

.niveau 3 : But ultime du BIM, réel outil de travail collaboratif (BIM intégré)

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

La France dispose aujourd'hui d'une des réglementations énergétiques les plus exigeantes d'Europe, la RT 2012. Elle a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWh/m²/an en moyenne, sur les 5 usages principaux (chaleur, eau chaude, ventilation, éclairage, froid) généralisant ainsi la construction de bâtiment basse consommation.

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.

Certaines opérations résidentielles neuves de la Société sont au niveau de performance RT 2012-10% ou -20%. Ce sont des niveaux énergétiques exigés de plus en plus par les collectivités dans leur plan local d'urbanisme, par les aménageurs, les acquéreurs bailleurs sociaux et les acquéreurs investisseurs institutionnels. Le recours aux énergies renouvelables est systématiquement étudié en phase permis de construire, dans le cadre d'une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie. Elles peuvent être mises en œuvre si elles sont demandées par les collectivités ou bailleurs sociaux et sont fonctions des objectifs thermiques que ces derniers souhaitent atteindre.

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%,

La Société se prépare aux réglementations thermiques à venir et souhaite s'engager dans la démarche d'expérimentation E+C. suivant le référentiel établi par l'Etat. Les logements devront répondre aux exigences de confort, de haute performance énergétique et de haute performance environnementale, associées à un coût maîtrisé.

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^{er} 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.

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 2017, 24 opérations représentant 1.165 logements ont fait l'objet de signatures de contrats de certification dont 90% de ces logements en NF Habitat HQE™ et 10% en NF Habitat contre 19 opérations et 762 logements en 2016.

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 Énergétique).

A titre d'illustration, à Lieusaint (77) la construction des bâtiments de logements collectifs est labellisée « Bâtiments Biosourcés ». Sont utilisés 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), livré en 2017 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, est composé d'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. Le chantier a été déclaré ouvert en décembre 2017.

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 sont en cours. Les jardins collectifs de ce programme seront agrémentés d'arbres principalement fruitiers.

En province, le programme résidentiel « Natura parc » à Lyon, en cours de construction 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.

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 m² de bureaux au label RT 2012-15%, avec les certifications HQE et BREEAM, ont été achevés en 2016. Cet immeuble a été vendu à l'Insee fin 2017.
- . Le futur siège social de la CASDEN Banque Populaire, à Champs-sur-Marne (94), immeuble de 14.000 m² aux derniers standards environnementaux HQE Effinergie+ (RT 2012-40%) a été livré en janvier 2018.
- Lancement de la construction d'un immeuble pour le compte de l'Urssaf à Champs-sur-Marne (94), immeuble de 8.000 m² aux standards environnementaux HQE Effinergie+ (RT 2012-40%)

Labels énergétiques et environnementaux des logements produits en Allemagne par Concept Bau

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

Sous l'ancienne réglementation EnEV 2009, les logements réalisés en Allemagne avaient une consommation énergétique comprise entre 55 kWhEP/m²/an et 70 kWhEP/m²/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/m²/an.

Quant au label allemand de « PassivHaus » qui prévoit une consommation énergétique inférieure à 15 kWhEP/m²/an., aucune construction Passivhaus n'a été réalisée chez Concept Bau. 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

La Société assure, en interne et en externe, de nombreuses formations à ses collaborateurs chargés de la conception des logements, des achats de matériaux et de la maîtrise d'œuvre d'exécution afin qu'ils maîtrisent les cahiers des charges et les bonnes pratiques associées, des normes, labels et certifications listés ci-dessus.

En France, ces formations sont animées par des bureaux d'études et d'ingénieries lorsque les sujets traités relèvent des réglementations en vigueur/ à venir, où lorsqu'ils relèvent de leurs propres domaines d'expertises. Parmi ces formations délivrées en 2017, en lien avec l'environnement et ses objectifs de développement durable, on peut citer les suivantes : réglementation thermique 2012, réglementation environnementale 2018, bilan carbone, acoustique et étanchéité à l'air.

Les formations initiées par la Société elle-même, sont généralement co-animées par les directions métiers, assistées, le cas échéant, par des cabinets de conseil. En matière de protection de l'environnement, la Division Qualité audite les chantiers, met en place et fait vivre une démarche Qualité simple et efficace pour offrir les clés d'une meilleure pratique et 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 650 keuros à fin 2017.

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.

15.2.2. Pollution et gestion des déchets

Sur les 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
 - Maitriser 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 qu'en 2017 Zapf a recyclé 75 tonnes de matériaux, principalement des déchets de béton et ciment issus de ses 4 usines, à comparer à 70 tonnes en 2016, hausse liée à une augmentation de l'activité.

Sur de futurs programmes immobiliers

Sur les futures opérations immobilières de Maurepas et Noisiel, dont les permis de construire ont été obtenus en 2017, l'aménagement des espaces extérieurs prévoit, dans un coin de la parcelle, un jardin partagé, une cabane de jardin et des bacs à compost communs. Ces bacs à compost seront une solution alternative pour une meilleure gestion des déchets organiques qui, une fois valorisés, se transforment en engrais naturel que les résidents pourront utiliser directement pour leurs plantations.

Sur les sites administratifs

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 9,5 tonnes de papier/carton/cartouches d'encre en 2017, équivalent à l'année 2016.

La Société dépose à la déchetterie de Meudon différents types de déchets du siège social en les répartissant dans des conteneurs en vue de leurs recyclages ou de leurs éliminations par des filières spécialisées. Il peut s'agir de déchets hors d'usage ou obsolètes de mobilier et matériel informatique (ordinateurs, batteries d'onduleurs) ; il peut s'agir de déchets de matériaux volumineux comme les palettes en bois servant à la livraison des échantillons au siège social ; de déchets de matériaux reçus en quantité d'échantillon (parquet, carrelage, robinetterie, tuile, moquette, vitrage, revêtement de façade, câble) ainsi que les catalogues porte-échantillons et nuanciers.

La Société a généralisé les imprimantes collectives par badge, codées par défaut en recto-verso, noir et blanc. 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.

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. Depuis, 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.

En 2017, 30% des collaborateurs de France sont équipés d'ordinateurs portables. Les ordinateurs portables étant utilisés majoritairement comme des ordinateurs de bureau à savoir toujours branchés au secteur, la Société 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, quelques ordinateurs portables).

Dématérialisation des procédures internes

La Gestion Electronique des Documents (GED), mise en place depuis 2014, au sein même du système d'information G5 favorise le travail collaboratif. Elle représente également une économie de ressources : accès immédiat à l'information, gain de temps sur la diffusion des informations vers les partenaires extérieurs, économie de papiers, réduction des impressions et de l'archivage papier. En moyenne, 50.000 documents sont GEDés par an, en croissance constante soutenue par les facilités d'intégration des documents qui se font depuis un copieur, depuis un dossier dans l'ordinateur ou depuis un mail reçu. Le plan de classement est relativement condensé ce qui facilite aussi bien l'intégration que la recherche des documents.

En 2017, de nouveaux chapitres ont été ajoutés dans la GED afin de rendre plus disponibles certaines informations, dont celles qui jusqu'alors n'étaient diffusées que par courrier électronique (sans toutefois garantir l'exhaustivité des destinataires) et dans le but sain de limiter ladite diffusion par mail qu'aux destinataires de 1er rang.

De même, des chapitres GED ont été ouverts pour la Direction Juridique des opérations immobilières afin de transférer progressivement la gestion des contentieux dans le système d'information G5. Les contentieux à transférer sont actuellement gérés dans un logiciel distinct qui ne permet l'accès en lecture qu'à un nombre restreint d'utilisateurs.

A la Direction des ressources humaines, la dématérialisation des dossiers du personnel et des bulletins de paie est déjà pratiquée et a été complétée, en janvier, par le remplacement des tickets restaurants papier par des cartes restaurants rechargées à distance en début de mois qui permettent un paiement au centime près, même pour des petits montants.

A la Direction Produits, en charge de la conception des projets immobiliers, la mise en place du processus de la maquette numérique BIM est décrite au point 15.2.1

A la Direction de la Production, en charge de la gestion des chantiers jusqu'à la livraison des logements, l'expérimentation des carnets numériques du bâtiment et des logements est expliquée au point 15.3.2.

Deux grands projets de dématérialisations lancés l'an passé ont eu, en 2017, les évolutions suivantes :

- la dématérialisation des factures fournisseurs liées aux opérations immobilières.

La Société a ainsi mis en production, en octobre 2017, le traitement des factures fournisseurs dématérialisées au sein même du système d'information G5 couplé à la GED. 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. Par contre, le processus d'approbation de la facture jusqu'au bon à payer et à sa mise en paiement et à son stockage, sont dématérialisés et automatisés.

- la dématérialisation sur tablette numérique des réserves formulées lors des visites de pré-livraison et livraison des bâtiments et des logements.

Le responsable technique ainsi que le maître d'œuvre seront chacun équipés d'une tablette numérique contenant toutes les données des bâtiments et logements (plans des étages, des parties communes, des logements, travaux modificatifs ...) nécessaires à ces visites avec les clients et syndic. La tablette est utilisée pour identifier, décrire, photographier chaque réserve émise et la localiser sur un plan 2D. L'ensemble des descriptifs et photographies des réserves sera synchronisé dans le système d'information G5 depuis lequel s'effectue la gestion de levée des réserves. Cette dématérialisation générera un gain de temps dans le traitement et dans la diffusion des réserves aux entreprises.

L'objectif de déploiement de cet outil de travail finalisé « réserves - clients/syndic » a été fixé au mois de mai 2018. Ce

dernier sera expérimenté dans un premier temps sur une opération, avant d'être généralisé si les essais s'avèrent concluants. A terme, l'objectif serait que le procès-verbal de livraison puisse être signé sur place de manière numérique sur la tablette tactile par le client et le maître d'ouvrage, de pouvoir le classer numériquement sur le système d'information G5 et de pouvoir l'imprimer sur place pour le remettre au client.

En parallèle, pour optimiser l'utilisation du digital sur les chantiers, la Société a commencé à développer un outil de « gestion des chantiers » sur tablette numérique. Le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre seront équipés de tablettes numériques qui permettront de réaliser le suivi des travaux en temps réel avec un système complet de gestion d'observations, de visualisation des travaux à réaliser par et entre les différents corps d'état, de localisation des travaux sur plans et de prises et annotations de photos.

Ces dématérialisations s'inscrivent dans la volonté de moderniser, simplifier, fiabiliser et accélérer les traitements et les diffusions des informations. Elles dotent les collaborateurs d'outils de mobilité, contribuent à améliorer la qualité des services internes/externes et permettent de les réaliser avec une meilleure maîtrise des coûts.

15.2.3. 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 m³) en merlons. L'organisation des travaux a pris en compte ces zones de stockage pour que cette terre ne soit pas déplacée ou souillée pendant les travaux. En fin de chantier elle sera mise en place dans les jardins privatifs de chaque maison.

*Sur 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. A Maurepas, des bacs de récupération des eaux pluviales sont prévus pour les maisons individuelles.

*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, génèreront une économie d'énergie significative par rapport à une production d'eau chaude traditionnelle.

*Sur le programme résidentiel de Lieusaint (ZAC de la Pyramide) , 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 m ³	
2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
3.784.808	3.935.630	1.056.900	1.136.753	5.094.321	3.707.365	30.790	29.796

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.

15.2.4. 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.

Avec les effets des changements climatiques sur les précipitations, la végétation urbaine joue un rôle dans la régulation des eaux pluviales et la régulation thermique des bâtiments ; cet état de fait pousse davantage les collectivités à promouvoir et favoriser le développement de la végétalisation des bâtiments. La Société, soucieuse d'apporter sa contribution à cette problématique, évalue à la conception de ses bâtiments leurs capacités à participer à cette écologie urbaine. Ainsi, sur certains de ses projets immobiliers, la Société peut être amenée à réaliser des toitures et terrasses végétalisées qui captent la pluie qui tombe sur leurs surfaces, la pluie captée étant fonction de la durée et de l'intensité de l'épisode pluvieux. Quelques exemples de toitures et terrasses végétalisées sur les programmes de Saint-Denis, Torcy, Villejuif.

La gestion des eaux pluviales des futurs programmes de Maurepas et de Bussy-Saint-Georges, comprenant logements collectifs et maisons pour le premier et uniquement des maisons pour le second, s'inscrit dans une démarche de développement durable qui s'opèrera par un système de récupération des eaux pluviales par noues paysagères reliées à un bassin d'orage à l'air libre.

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.

15.2.5. Protection de la biodiversité

La végétalisation des villes est de mieux en mieux valorisée que ce soit par les recommandations paysagères des PLU ou de la volonté des aménageurs en ZAC. L'un des objectifs étant de répondre à la préservation et à l'entretien 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).

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

A titre d'exemple, sur le futur programme de 47 maisons à Bussy-Saint-Georges (77), l'ensemble de la palette végétale tendra à renforcer la diversité de la flore de la commune et de ses alentours. Certaines plantes prévues sont mellifères, elles attireront les insectes pollinisateurs et renforceront la biodiversité du territoire.

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-...)

15.3. ASPECTS SOCIETAUX

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

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

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

La Société tente de minimiser, autant que faire se peut, les nuisances sonores liées à ses chantiers, et ce toujours dans le respect des obligations imposées par la loi ou les réglementations municipales ou des ZAC. 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.

Certains programmes immobiliers prévoient des aménagements d'espaces verts communs (jardin collectif, jardin potager, placette, aire de jeux) qui améliorent le cadre de vie et sont de véritables lieux de rencontre et de partage. Ces demandes d'aménagements sont davantage tirées par les collectivités lors des opérations de renouvellement urbain et par les bailleurs sociaux lorsque l'envergure du programme et sa surface de terrain le permettent. Ces aménagements sont également à l'initiative de la Société qui travaille avec des architectes paysagistes qui donnent du sens, de l'intérêt et, bien souvent, une dimension culturelle aux projets, C'est le cas du futur programme à Maurepas dont le volet paysager intègre un jardin partagé avec bacs à compost qui favorisera le lien social, les solidarités de voisinage et les actions pédagogiques. Il est également prévu, pour les enfants, une aire de jeux sur le thème de l'espace.

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.

La Société a livré début 2017, à Nanterre (92) dans le nouveau quartier de la Défense (*Les jardins de l'Arche*), un bâtiment à triple fonction. Il s'agit d'un unique bâtiment (fruit d'un concours) qui fait cohabiter étudiants, familles et commerces, « un bâtiment qui permet des vies différentes, de manière inclusive » dicit son architecte. De l'extérieur, rien ne distingue les 110 chambres étudiantes des 91 logements en accession. Les étudiants, plus enclins à l'animation de la rue, sont logés dans les étages inférieurs, au niveau de l'esplanade et du parvis en contrebas. Et pour une meilleure gestion, les halls et ascenseurs desservant les logements étudiants et les logements familiaux ont été séparés. Cette opération immobilière a reçu en 2015 le prix régional Pyramide d'Argent de l'esthétique immobilière.

Main Street est une foncière de commerce portée par la société Consortium Français de l'Habitation (CFH) qui est une filiale du Groupe Les Nouveaux Constructeurs.

Main Street se porte acquéreur de locaux commerciaux livrés mais aussi en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec un horizon long terme avec pour objectif de transformer, animer et valoriser les quartiers dans lesquels elle décide de s'implanter.

Main Street s'engage dans toutes les étapes du développement des commerces de pieds d'immeuble comprenant principalement :

- la définition du mix-merchandising en parfaite collaboration avec la ville et/ou l'aménageur de manière à garantir une offre commerciale équilibrée,
- la conception technique des locaux commerciaux et ce très en amont de manière à garantir une ouverture des commerces dans les délais et une exploitation viable à long terme,
- la commercialisation basée sur une sélection rigoureuse des candidats et la notion de taux d'effort cibles par type d'activités de manière à garantir la pérennité et la qualité architecturale du socle actif.

Quelques exemples de baux/BEFA signés en 2017 par Main Street : un primeur à Issy-les-Moulineaux (92), un primeur à Trappes (78), une boulangerie, un restaurant japonais et une épicerie à Courcouronnes (91).

Zones ANRU et QPV- Bailleurs sociaux - ZAC

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 2017, par son offre de logements dans le secteur social destinés aux ménages de ressources modestes, la Société y a réalisé 22% de ses réservations en volume.

Face à la pénurie de logements et à une demande logements sociaux qui reste importante notamment sur le territoire francilien, la Société poursuit sa coopération avec les collectivités locales et les bailleurs sociaux. Celle-ci est opérée, généralement, par des ventes en bloc de logements à construire, par bâtiments entiers ou par lots de logements au sein de bâtiments (maisons ou collectifs). Ainsi, en 2017, la Société fait état des volumes de logements locatifs sociaux suivants (maisons et appartements) : 571 réservations et 435 ventes notariées.

La Société a également une part d'activité significative en ZAC et maintient sa volonté de continuer à y construire des logements. Le prix du foncier est regardé selon la qualité du projet et permet l'accession à la propriété, au vu des différents types de produits proposés (logements libres, intermédiaires et sociaux) à une plus large clientèle dont les classes moyennes et les primo-accédants. Par ailleurs, la construction de logements en ZAC, que ce soit pour remodeler l'existant ou pour créer de nouveaux quartiers, demande une qualité environnementale au-delà de la réglementation et appelle, à la demande de certaines collectivités, à une diversité architecturale.

La Société a été retenue, entre autres, pour sa diversité architecturale à Puteaux-ZAC des Bergères- pour ses 2 tours gratte-ciel ; à Serris – ZAC du Pré de Claye - pour son scénario architectural en continuité avec l'architecture environnante mais avec un caractère domanial au sein duquel un square et une place avec fontaine ont été créés.

En Allemagne, 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.

15.3.2 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.

Le code d'éthique et de bonne conduite « Les Nouveaux Constructeurs », diffusé en 2017, s'applique à tous les collaborateurs et dirigeants du Groupe dans le cadre de leurs activités professionnelles. Il rappelle les règles et les procédures qui doivent les guider dans l'accomplissement de leurs tâches et leur permettre de s'assurer que les engagements éthiques et légaux du Groupe sont respectés. Ce code vient en complément des textes légaux et réglementaires existants, ainsi que des procédures, notes internes et règlements intérieurs en vigueur dans le Groupe. Les valeurs déclinées dans le code sont, par exemple, le respect des personnes et de l'environnement, la protection des actifs de la Société (l'image, le savoir-faire, la propriété intellectuelle...), la loyauté à l'égard de la clientèle et des partenaires commerciaux fournisseurs et sous-traitants, le respect de la concurrence...Le code présente également, de façon synthétique, les pratiques pouvant recéler des risques de conflits d'intérêts, de corruption et de blanchiment tels réception et offre de cadeaux, invitation, mécénat et sponsoring, ristournes occultes, recours à des intermédiaires....

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 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. La Société peut être amenée à indemniser ou là encore, à revoir les projets pour prévoir des aménagements particuliers à la demande des requérants pour obtenir la levée rapide desdits recours.

Enfin, la Société peut être contrainte d'indemniser les riverains lorsque le chantier ou l'existence du bâtiment lui-même leur cause un préjudice. Cela peut résulter par exemple de la dégradation de leur propriété qui peut le cas échéant être constaté dans le cadre de référé préventif ou d'un trouble de jouissance de leur propriété.

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%.

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 3 ans pour le suivi de leur consommation énergétique. Ce suivi énergétique nécessite, au préalable, que le client relève les index des différents compteurs dédiés à son logement (compteurs électricité heures pleines, compteur électricité heures creuses, compteurs gaz) et les renseigne sur le service en ligne. L'analyse des données enregistrées restitue l'évolution de chaque consommation dans le temps, par mois et années, ainsi que la répartition de la consommation par usage (eau chaude sanitaire/ chauffage / refroidissement / prises électriques / autres).

La Société a pris l'initiative d'expérimenter le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement sur un programme immobilier de Colombes livré en décembre 2017. Il s'agit d'un service en ligne sur le site web de Be-In-Home.fr, offert aux clients pour une durée de 10 ans, sur lequel sont répertoriées les caractéristiques techniques du logement, les notices des équipements, une liste d'opérations d'entretien courant à réaliser et la possibilité, également, d'enregistrer et suivre ses consommations énergétiques. La Société sensibilise ses clients sur la nécessité de suivre et entretenir leur logement à travers le temps et leur recommande de se reporter régulièrement à ce e-carnet. La Société vise à supprimer sur ses livraisons de logements programmées en 2018 l'ensemble des documents papiers remis à la livraison dès lors qu'ils seront disponibles par le biais d'un carnet numérique. A l'issue des 10 années, le résident (locataire ou propriétaire), s'il le souhaite, pourra reprendre l'abonnement à l'e-carnet à sa charge.

Corrélativement, il est remis au syndic un e-carnet du bâtiment qui centralise les informations techniques détaillées issues de la construction, les coordonnées des prestataires, les plans... en vue de mener les opérations d'entretien ou de travaux d'amélioration et de performances énergétiques de l'immeuble.

De 6 mois à 1 an après la livraison, une enquête de satisfaction peut être diligentée.

Les collaborateurs en charge des livraisons ont participé en 2017, à une formation actualisée sur l'importance de la bonne gestion de l'après-livraison des logements afin de maintenir un dialogue et des relations de qualité avec les clients.

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^{ère} 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^{ère} 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 14.3.5. La Fondation représente l'effort budgétaire le plus important du mécénat (62%).

Les autres actions de mécénat sont principalement des engagements en Ile-de-France. En 2017, les dons en faveur d'associations locales sportives ont été dominants suivis par des dons à des associations portant des projets éducatifs et d'insertions professionnelles. Enfin, la Société a pris part au Fonds de dotation « Pour la Flèche » pour la reconstruction de la flèche de la Cathédrale de Saint-Denis.

15.3.3. 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, sont à jour de leurs obligations sociales et fiscales et ne participent pas à des actes de corruption, de blanchiment de capitaux et au financement du terrorisme.

La Société a mis en conformité l'ensemble de ses contrats-cadres Fournisseurs Intervenants (architecte, ingénierie, maître d'œuvre...), son CCAP et les marchés-types Entreprises conformément à la loi Sapin 2.

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'agrée ces sous-traitants préalablement à leur intervention, et elle s'assure que les garanties de paiement desdits sous-traitants ont bien été mises en place. La Société ne dispose pas d'outils de reporting permettant de mesurer l'importance de la sous-traitance de nos fournisseurs. Toutefois, la Société s'efforce de limiter la sous-traitance de 1^{er} rang à 40% et n'autorise la sous-traitance de 2nd rang qu'aux Entreprises Générales.

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

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

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

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

15.3.4. 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 proscrie toute forme de corruption.

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

15.3.5. 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. 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 2017-2018, 226 jeunes sont suivis et encadrés par une cinquantaine de collaborateurs locaux (directeurs, enseignants, infirmiers, surveillants...) :

- 120 enfants dans l'internat de Zinder, scolarisés du CE2 à la Terminale ;
- 36 jeunes à l'internat de Niamey, scolarisés de la classe de 4^{ème} 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 démarrer début 2018.
- 60 jeunes sont inscrits au Centre de Formation professionnelle Pascal Coutard de Zinder : avec quatre formations : restauration collective, mécanique auto, menuiserie bois et couture. L'année 2017 a été marquée par la construction d'un nouveau Centre de Formation Professionnelle afin de développer le nombre de formations et d'accueillir davantage de jeunes.
- 10 étudiants en études supérieures, 9 au Niger et une au Burkina Faso dans une école d'ingénieur.

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

Note méthodologique de reporting des indicateurs RSE

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

Période de reporting

Les données sont collectées pour la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2017.

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 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
.../ 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 19 mars 2018

Le Directoire

Représenté par Moïse MITTERRAND - Président

4.2. Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société Les Nouveaux Constructeurs SA (ci-après « LNC ») désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1101¹, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Directoire d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société (ci-après le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11 du code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de trois personnes et se sont déroulés de Janvier 2018 à la date de notre rapport sur une durée totale d'intervention d'environ une semaine.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

¹ « dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr »

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au paragraphe « Note méthodologique de reporting des indicateurs RSE » du rapport de gestion.

Conclusion

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises, à l'exception des thématiques suivantes pour lesquelles la filiale allemande ZAPF représentant 59% des effectifs et 11% du chiffre d'affaire consolidé est exclue du périmètre de reporting :

- « Les mesures de prévention, de réduction, ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement » ;
- « Le nombre total d'heures de formation » ;
- « Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité » ;
- « Les conditions de dialogue avec ces personnes ou organisation » .

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené trois entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes² :

- au niveau de l'entité consolidante et des filiales, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- au niveau d'un échantillon représentatif des filiales que nous avons sélectionnées³ en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente en moyenne plus 33% des effectifs considéré comme grandeur caractéristique du volet social.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

² Effectif total par pays, Les embauches et les licenciements, Le nombre total d'heures de formation, Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées (nombre de travailleurs handicapés), Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets (Tonnes de papier/carton/cartouches recyclées), L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement (logements aux labels énergétiques), L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale, Les actions engagées pour prévenir la corruption (Code éthique et de bonne conduite).

³ LNC SA, Boulogne-Billancourt

Conclusion

Nous ne pouvons pas conclure sur les informations relatives à la consommation d'énergie de la filiale ZAPF présentées dans le tableau du chapitre 16.2.3, la société ne nous ayant pas transmis les justificatifs correspondants.

Sur la base de ces travaux, à l'exception de l'incidence de la réserve exprimée ci-dessus et de la limitation de périmètre mentionnée dans la partie 1 du présent rapport, nous n'avons pas relevé d'autres anomalies significatives de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère conformément au Référentiel.

Paris, le 29 mars 2018

BDO France – Léger & associés, représenté par

Caroline ALLOUËT
Associé
Commissaire aux comptes

Iris DEKKICHE CHABROL
Associé
Commissaire aux comptes
Département RSE

5. ASSEMBLEE GENERALE

5.1. Rapport du Directoire sur les résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 18 mai 2018

Nous vous avons convoqués ce jour en Assemblée Générale Mixte afin de soumettre à votre approbation vingt-quatre résolutions dont l'objet est précisé et commenté ci-après.

Nous vous proposons, en premier lieu, l'adoption de douze résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire :

I - COMPTES ANNUELS - COMPTES CONSOLIDES - AFFECTATION DU RESULTAT – CONVENTIONS REGLEMENTEES

Les **deux premières résolutions** traitent de l'approbation des comptes sociaux (faisant apparaître un bénéfice de 43 646 080 euros) et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et il vous est demandé de donner quitus de leur gestion aux membres du Directoire et Conseil de Surveillance pour l'exercice 2017, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'exécution de leur mission.

La **troisième résolution** traite de l'affectation du résultat social de l'exercice 2017 que nous vous proposons d'affecter à la distribution de dividende. Un dividende de 2.50 euros par action (versé en numéraire) sera distribué par imputation du résultat de l'exercice et par prélèvement sur le poste « Autres Réserves ».

La **quatrième résolution** a pour objet l'approbation du rapport des commissaires aux comptes portant les conventions visées aux articles L.225-86 et suivants du Code de commerce conclues ou poursuivies au cours de l'exercice 2017.

II - AUTORISATION AU DIRECTOIRE A L'EFFET DE PERMETTRE A LA SOCIETE D'OPERER SUR SES PROPRES ACTIONS

La **cinquième résolution** est destinée à renouveler l'autorisation de rachat d'actions qui avait été conférée au Directoire par votre Assemblée du 19 mai 2017.

Elle a pour objet d'autoriser, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et au plus tard dans dix-huit mois, votre Directoire à opérer en bourse ou autrement sur les actions de la société dans le cadre de l'article L. 225-209 et suivants du Code de Commerce lui permettant de procéder à l'achat d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre total des actions composant le capital social à la date de réalisation des achats, et moyennant un prix maximum d'achat de 75 euros par action. Le montant maximum que la société serait susceptible de consacrer au rachat de ses propres actions serait limité à 35 millions d'euros.

Cette autorisation est destinée à permettre à la société :

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

Les actions pourront être acquises, cédées, échangées ou transférées, dans les conditions prévues par la loi, par tous moyens, sur le marché et hors marché, de gré à gré et notamment en ayant recours à des instruments financiers dérivés, incluant l'utilisation d'options ou de bons, ou plus généralement à des valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou dans le cadre d'offres publiques, et sans limitation particulière sous forme de blocs de titres, aux époques que le Directoire ou la personne agissant sur délégation du Directoire appréciera.

III - REMUNERATION

La **sixième résolution** porte sur l'approbation des principes et des critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à chacun des membres du Directoire et du Conseil de Surveillance.

Les **résolutions sept à onze** portent sur l'approbation des éléments fixes et variables composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués en 2017 aux membres du Directoire et au Président du Conseil de Surveillance, résultant de la mise en œuvre des politiques de rémunération approuvées par l'Assemblée Générale des actionnaires du 19 mai 2017 par le vote des résolutions, étant précisé que les versements des éléments de rémunérations variables sera conditionné à l'approbation des actionnaires des éléments de rémunérations individuelles des dirigeants mandataires sociaux.

IV - CONSEIL DE SURVEILLANCE

La **douzième résolution** décide de nommer un censeur au Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Nous vous proposons ensuite l'adoption de douze résolutions relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

V - AUTORISATION AU DIRECTOIRE A L'EFFET DE REDUIRE LE CAPITAL SOCIAL PAR ANNULLATION D' ACTIONS

La **treizième résolution** est destinée à renouveler l'autorisation qui avait été conférée au Directoire par votre Assemblée du 19 mai 2017. Elle a pour objet d'autoriser, pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos en 2018 et au plus tard dans dix-huit (18) mois à compter de la présente Assemblée, votre Directoire, conformément à l'article L.225-209 et suivants du Code de commerce, à annuler sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, les actions de toutes catégories de la société détenues par celle-ci au titre de la mise en œuvre des plans de rachats décidés par la société, dans la limite de 10 % du nombre total d'actions par période de vingt-quatre mois et à réduire corrélativement le capital social en imputant la différence entre la valeur d'achat des titres annulés et leur valeur nominale sur les primes et réserves disponibles.

VI - AUTORISATIONS FINANCIERES

1. Délégation de compétence au Directoire à l'effet de décider d'augmenter le capital social (i) avec maintien du droit préférentiel de souscription, (ii) avec suppression du droit préférentiel de souscription ou (iii) avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'un placement privé visé à l'article L411-2-II du code monétaire et financier.

a) Autorisations individuelles et plafonds

Nous vous proposons de déléguer au Directoire la compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social avec maintien du droit préférentiel de souscription (**quatorzième résolution**), avec suppression du droit préférentiel de souscription (**quinzième résolution**), et avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'un placement privé visé à l'article L411-2-II du code monétaire et financier (**seizième résolution**), en une ou plusieurs fois, par émission tant en France qu'à l'étranger, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, d'actions de la société ainsi que de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances ou de toutes valeurs mobilières qui sont des titres de créance donnant accès à des titres de capital à émettre. Ces délégations pourront permettre une ou plusieurs émissions en application de l'article L.228-93 du Code de commerce.

En cas de suppression du droit préférentiel de souscription, le prix d'émission des actions devra au moins être égal à la moyenne pondérée des cours des 3 derniers jours de bourse précédant sa fixation, éventuellement diminué d'une décote maximale de 5 %. Toutefois, dans la limite de 10 % du capital social à la date de l'émission et par an, le prix d'émission sera fixé par le Directoire et sera au moins égal au prix moyen pondéré par le volume de l'action lors de la séance de bourse précédant l'annonce du lancement de l'opération, diminué d'une décote maximale de 10 %.

Le Directoire sollicite également la possibilité d'augmenter le montant d'une émission décidée en vertu des **quatorzième, quinzième et seizième résolutions** dans la limite de 15 % de l'émission initiale dans un délai de 30 jours de la clôture de la souscription de l'émission initiale et dans la limite des plafonds fixés aux **quatorzième, quinzième et seizième résolutions (dix-septième résolution)**.

Les montants en nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées, (i) avec maintien du droit préférentiel de souscription, au titre de la **quatorzième résolution** et sans droit préférentiel de souscription au titre de la **quinzième résolution** ne pourraient dépasser individuellement 15 millions d'euros (ii) avec suppression du droit préférentiel de souscription dans le cadre d'un placement privé visé à l'article L411-2-II du code monétaire et financier, au titre de la **seizième résolution** ne pourraient être supérieure à 20 % du capital social par an au moment de l'émission, étant précisé que ces montants s'imputeront sur le plafond commun **aux quatorzième, quinzième, seizième, dix-septième, dix-huitième, dix-neuvième, vingtième et vingt-et-unième résolutions** de 15 millions d'euros et que le montant nominal global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des délégations de compétence conférées par l'Assemblée en vertu de ces mêmes résolutions est fixé à 15 millions d'euros.

Le montant nominal des titres de créances ainsi émis ne pourra excéder cent (100) millions d'euros ou leur contre-valeur en euros à la date de la décision d'émission.

b) Délais de validité des autorisations

Il vous est proposé de prévoir que les autorisations consenties au Directoire expireront 25 mois après la date de l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

c) Rapports complémentaires du Directoire sur l'utilisation des autorisations

Si le Directoire fait usage des autorisations susvisées, il établira pour chaque émission un rapport complémentaire décrivant, conformément aux textes applicables, les conditions définitives de l'émission et indiquera son incidence sur la situation de l'actionnaire, en particulier en ce qui concerne sa quote-part des capitaux propres, et l'incidence théorique sur la valeur boursière de l'action. Ce rapport, ainsi que le rapport complémentaire des Commissaires aux Comptes, portant sur la conformité des modalités de l'opération au regard de la délégation conférée par l'Assemblée, exprimant leur avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission et sur le montant définitif de ce prix, ainsi que leur avis sur l'incidence d'une telle émission sur la situation de l'actionnaire et sur la valeur boursière de l'action, seront mis à la disposition des actionnaires puis portés à leur connaissance à la plus prochaine Assemblée Générale.

2. Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices et autres.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-130 du Code de commerce, il vous est proposé de déléguer au Directoire la compétence pour décider d'augmenter le capital de la société, en une ou plusieurs fois, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, par incorporation de primes, réserves, bénéfices et autres sommes dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attribution d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés (**dix-huitième résolution**).

La présente autorisation expirerait 25 mois après la date de l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Nous vous proposons de prévoir que le montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées à ce titre ne pourra dépasser 5 millions d'euros, étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la présente délégation s'imputerait sur le montant nominal maximum global de 15 millions d'euros.

3. Délégation de compétence à donner au Directoire à l'effet de décider l'augmentation du capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents de plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers.

Conformément à l'article L. 225-129-6 et L. 225-138-1 du Code de commerce, il vous est proposé de déléguer au Directoire la compétence à l'effet de décider d'augmenter le capital social, en une ou plusieurs fois, pour un montant nominal maximal global de 1.500.000 euros, par émission de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux salariés et anciens salariés adhérents d'un ou plusieurs plans d'épargne d'entreprise de la société ou du groupe (**dix-neuvième résolution**).

Vous seriez conduits à supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions nouvelles et à réserver les actions nouvelles à émettre aux adhérents susvisés. Les modalités de l'augmentation ou des augmentations de capital seraient fixées par le Directoire.

Le Directoire fixera le prix de souscription des actions conformément aux dispositions des articles L.3332-19 et suivants du Code du travail. Ce prix de souscription ne pourra être supérieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture de la souscription et ne pourra être inférieur de plus de 20 % à cette moyenne, ou de 30 % lorsque la durée d'indisponibilité prévue est supérieure ou égale à 10 ans.

La présente autorisation expirerait 25 mois après la date de l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31

décembre 2017.

4. Autorisation à donner au Directoire à l'effet de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions.

Conformément à l'article L. 225-177 du Code de commerce, il vous est proposé, par la **vingtième résolution**, d'autoriser le Directoire à consentir en une ou plusieurs fois, des options de souscription et/ou d'achat d'actions de la Société au bénéfice des salariés ou mandataires sociaux éligibles ou certains d'entre eux, de la Société ou de sociétés ou groupements qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce dans la limite de 400.000 actions étant précisé que ce nombre s'imputera sur le plafond global de 15 millions d'euros prévue par la **vingt-deuxième résolution**.

Le Directoire arrêtera le prix de souscription ou d'achat des actions dans les limites et selon les modalités fixées par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

La présente délégation expirera 25 mois après la date de l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

5. Autorisation à donner au Directoire à l'effet de procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié du groupe ou de certains d'entre eux.

Conformément à l'article L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce, il vous est proposé par la **vingt-et-unième résolution** d'autoriser le Directoire à procéder, en une ou plusieurs fois, à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre, au profit des bénéficiaires qu'il déterminera parmi les membres du personnel de la société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés dans les conditions prévues à l'article L.225-197-2 dudit Code et les mandataires sociaux visés à l'article L.225-197-1 et suivants.

Les actions existantes ou à émettre attribuées en vertu de cette autorisation ne pourront pas représenter plus de 10% du capital social au jour de la décision du Directoire ; étant précisé que le montant nominal des augmentations de capital qui seraient réalisées en vertu de la présente autorisation s'imputera sur le montant du plafond global de 15 millions d'euros prévu par la **vingt-deuxième résolution**.

L'attribution des dites actions à leurs bénéficiaires deviendra définitive au terme d'une période d'acquisition minimale d'un an et les bénéficiaires devront conserver lesdites actions pendant une durée minimale d'un an à compter de l'attribution définitive des dites actions.

La présente autorisation expirerait 25 mois après la date de l'assemblée statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

VII - FIXATION D'UN PLAFOND GLOBAL DE DELEGATIONS

La **vingtième-deuxième résolution** propose de fixer à 15 millions d'euros le montant nominal maximum dans l'augmentation de capital social, susceptibles d'être réalisés en vertu des délégations au Directoire consenties par l'adoption de la **quatorzième à la vingt-et-unième résolutions**.

VIII – MISE A JOUR DES STATUTS

La **vingt-troisième résolution** est destinée à mettre à jour les statuts de la Société avec les dispositions en vigueur du Code de commerce et à créer le rôle de censeur au sein du Conseil de Surveillance. Les articles des statuts concernés sont l'Article 16 « Conseil de Surveillance – Pouvoirs » et l'Article 14 « Conseil de Surveillance – Composition ».

IX - FORMALITES

Enfin, la **vingt-quatrième résolution** est une résolution usuelle qui concerne la délivrance des pouvoirs nécessaires à l'effet d'accomplir toutes formalités relatives aux résolutions prises par l'Assemblée.

Le 19 mars 2018

Le Directoire

5.2. Rapport des Commissaires aux comptes sur l'autorisation de réduction du capital

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209 du code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre directoire vous propose de lui déléguer, jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et pour une durée maximale de dix-huit mois à compter de la présente assemblée générale, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital social, par période de vingt-quatre mois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Fait à Paris et Paris La Défense, le 29 mars 2018

Les commissaires aux comptes

**BDO FRANCE
LEGER & ASSOCIES**

CAROLINE ALLOUËT

MAZARS

ODILE COULAUD

6. TABLEAU RELATIF AUX HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SOCIETE

En milliers d'Euros

	Mazars				BDO			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Audit								
- Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
- Emetteur	175	157	39%	37%	253	237	92%	92%
- Filiales intégrées globalement	268	269	60%	63%	20	19	7%	7%
- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
- Emetteur	2	2	0%	0%	2	2	1%	1%
- Filiales intégrées globalement								
<i>Sous-total</i>	445	428	100%	100%	275	257	100%	100%
<u>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</u>								
- Juridique, fiscal, social								
- Autres (à préciser si > 10% des honoraires d'audit)								
<i>Sous-total</i>	0	0	0%	0%	0	0		
TOTAL	445	428	100%	100%	275	257	100%	100%

7. AUTRES RAPPORTS ET DOCUMENTS JURIDIQUES

7.1. Attestation des Commissaires aux comptes sur les informations communiquées dans le cadre de l'article L.225-115 alinéa 4 du Code de commerce relatif au montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées

A l'Assemblée Générale de la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, et en application de l'article L. 225-115 4° du code de commerce, nous avons établi la présente attestation sur les informations relatives au montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, figurant dans le document ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité du Président du Directoire de votre société. Il nous appartient d'attester ces informations.

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué un audit des comptes annuels de votre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes annuels pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté à effectuer les rapprochements nécessaires entre le montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées et la comptabilité dont il est issu et vérifier qu'il concorde avec les éléments ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées figurant dans le document joint et s'élevant à **4 069 117€** avec la comptabilité ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

La présente attestation tient lieu de certification de l'exactitude du montant global des rémunérations versées aux personnes les mieux rémunérées au sens de l'article L 225-115 4° du code de commerce.

Fait à Paris et Paris – La Défense, le 29 mars 2018

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Odile COULAUD

**BDO FRANCE
LEGER & ASSOCIES**

Caroline ALLOUËT

7.2. Attestation des commissaires aux comptes sur les informations communiquées dans le cadre de l'article L. 225-115 5° du code de commerce relatif au montant global des versements effectués en application des 1 et 4 de l'article 238 bis du code général des impôts pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en application de l'article L. 225-115 5° du code de commerce, nous avons établi la présente attestation sur les informations relatives au montant global des versements effectués en application des 1 et 4 de l'article 238 bis du code général des impôts pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, figurant dans le document ci-joint.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité du président du Directoire. Il nous appartient d'attester ces informations.

Dans le cadre de notre mission de commissariat aux comptes, nous avons effectué un audit des comptes annuels de votre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2017. Notre audit, effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France, avait pour objectif d'exprimer une opinion sur les comptes annuels pris dans leur ensemble, et non pas sur des éléments spécifiques de ces comptes utilisés pour la détermination du montant global des versements effectués en application des 1 et 4 de l'article 238 bis du code général des impôts. Par conséquent, nous n'avons pas effectué nos tests d'audit et nos sondages dans cet objectif et nous n'exprimons aucune opinion sur ces éléments pris isolément.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté à effectuer les rapprochements nécessaires entre le montant global des versements effectués en application des 1 et 4 de l'article 238 bis du code général des impôts et la comptabilité dont il est issu et vérifier qu'il concorde avec les éléments ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la concordance du montant global des versements effectués en application des 1 et 4 de l'article 238 bis du code général des impôts figurant dans le document joint et s'élevant à 662 003.64 euros avec la comptabilité ayant servi de base à l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

La présente attestation tient lieu de certification du montant global des versements effectués en application des 1 et 4 de l'article 238 bis du code général des impôts au sens de l'article L. 225-115 5° du code de commerce.

Elle est établie à votre attention dans le contexte précisé au premier paragraphe et ne doit pas être utilisée, diffusée ou citée à d'autres fins.

Fait à Paris et La Défense, le 5 avril 2018

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Odile COULAUD

**BDO FRANCE
LEGER & ASSOCIES**

Caroline ALLOUËT

7.3. Rapport spécial du Directoire sur les stock-options et attribution gratuites d'actions

Chers actionnaires,

1/ Options d'achat ou de souscription d'actions

Conformément à l'article L. 225-184 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport spécial afin de vous rendre compte du nombre, prix et date d'échéance des options de souscriptions ou d'achat d'actions qui auraient été consenties au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 aux mandataires sociaux et à chacun des dix salariés non mandataires sociaux de LNC SA dont le nombre d'options consenties est le plus élevé.

Le Directoire n'a pas consenti de nouveaux plans visant à l'attribution d'options donnant droit à l'achat ou la souscription d'actions nouvelles de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Au cours de ce même exercice, aucune option précédemment attribuée aux mandataires sociaux ou aux salariés n'a été levée.

2/ Attributions gratuites d'actions

Conformément à l'article L. 225-197-4 du Code de commerce, nous avons établi le présent rapport spécial afin de vous rendre compte du nombre, prix et date d'échéance des actions attribuées gratuitement au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 aux mandataires sociaux et à chacun des dix salariés non mandataires sociaux de LNC SA dont le nombre d'actions attribuées est le plus élevé.

Le Directoire n'a pas consenti de nouveaux plans visant à l'attribution gratuite d'actions de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Par ailleurs, aucun plan d'attribution gratuite d'actions n'est actuellement en cours.

Le 19 mars 2018

Le Directoire

7.4. Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

A l'Assemblée Générale de la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-58 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-58 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

I. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements autorisés et conclus au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé et conclu au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L225-86 du code de commerce.

II. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R225-57 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Convention d'utilisation de la marque PREMIER**

Nature et objet

Convention d'utilisation de la marque PREMIER à titre de raison sociale, avec Premier Investissement, société détenant plus de 10% des droits de vote de votre société.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 20 mars 2015 a autorisé la conclusion d'une convention permettant à Premier Investissement d'utiliser la marque PREMIER à titre de raison sociale, moyennant un prix forfaitaire de 1 euro. La convention, signée le 21 mars 2015, a une durée indéterminée résiliable en respectant un préavis d'un mois.

Cette convention a trouvé à s'appliquer et n'a pas eu d'impact financier sur l'exercice 2017.

Personnes concernées

Olivier Mitterrand – Moïse Mitterrand

- **Convention d'animation Premier Investissement**

Nature et objet

Convention d'animation stratégique du groupe Les Nouveaux Constructeurs avec Premier Investissement, société détenant plus de 10% des droits de vote de votre société.

Modalités

Le Conseil de Surveillance du 20 décembre 2013 a autorisé la mise en place d'une convention d'animation stratégique du groupe Les Nouveaux Constructeurs confiée à la société Premier Investissement, définissant les missions et modalités d'exécution suivantes :

- L'orientation stratégique, la croissance interne et externe et l'organisation du groupe Les Nouveaux Constructeurs
- L'étude et le conseil relatifs à ces missions,
- L'utilisation du savoir-faire et de la notoriété de M. Olivier Mitterrand par la mise à disposition notamment de ses compétences, de ses expériences et de ses réseaux relationnels, en échange de l'obligation pour la société Les Nouveaux Constructeurs et ses filiales de se soumettre à la politique de groupe exclusivement définie par Premier Investissement et mise en œuvre sous son impulsion,
- L'audit interne du groupe Les Nouveaux Constructeurs, et la direction du contrôle de la gestion, et la communication du Groupe.

La rémunération de la société Premier Investissement au titre de sa mission globale d'animation du Groupe Les Nouveaux Constructeurs est déterminée selon les modalités suivantes :

- Une refacturation de 90% des salaires et charges sociales attribués par la société Premier Investissement à son président et aux cadres affectés aux missions confiées, ces 90% étant majorés d'une marge hors taxes de 10%.
- Les coûts, fournitures et services extérieurs supportés par la société Premier Investissement sont facturés avec une marge hors taxes de 3%.

Par ailleurs, lors du Conseil de Surveillance du 21 mars 2014, la durée de la convention a été portée à une durée indéterminée résiliable à tout moment moyennant le respect d'un préavis d'un mois à la seule initiative de LNC et sans indemnité si Olivier Mitterrand venant à réduire la participation qu'il détient dans le capital de Premier Investissement à moins de 33,33% des droits de vote ou à quitter pour quelque raison que ce soit ses fonctions de Président de Premier Investissement, ou encore si Premier Investissement venait à réduire sa participation au capital de LNC à moins de 33,33% des droits de vote.

Cette convention a continué à produire ses effets sur l'exercice. Le budget retenu au titre de l'exercice 2017 dans le cadre de l'application de la convention d'animation a été autorisé par le conseil de surveillance en date du 24 mars 2017. Ainsi votre société a comptabilisé en 2017 une charge de 500 219€

Personnes concernées

Olivier Mitterrand – Moïse Mitterrand

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

- **Convention de licence de la marque LNC Financement, CFH Financement et Dominium Financement**

Nature et objet

Convention de licence de marque LNC Financement, CFH Financement et Dominium Financement consentie à la société A2L France, dont le capital est détenu à 40% par Premier Investissement, société détenant plus de 10% des droits de vote de votre société.

Modalités

Le Conseil de Surveillance a, lors de sa séance du 24 avril 2008, autorisé l'utilisation de la marque LNC Financement et a modifié la convention lors de sa séance du 14 mai 2009 en ajoutant des missions, modifiant les conditions de rémunérations et en limitant la convention à trois ans.

A nouveau, lors de la séance du 23 mars 2012, le Conseil de Surveillance a autorisé un avenant à la convention A2L France/ LNC Financement afin d'une part, d'autoriser cette société à utiliser la marque Cabrita Financement, Dominium Financement et CFH Financement, et, d'autre part, de supprimer toute rémunération.

Enfin, lors de la séance du 22 mars 2013, la convention initiale étant échue, le Conseil de Surveillance a autorisé la Société à signer une nouvelle convention entre la société A2L France aux mêmes conditions que la précédente avec les avenants de modification compris. Cette nouvelle convention du 25 mars 2013 a été conclue pour une durée de 3 ans.

Un avenant à cette convention a été autorisé par votre Conseil de Surveillance du 25 septembre 2014 afin de transformer cette convention réglementée en convention à durée indéterminée résiliable à tout moment moyennant le respect d'un préavis d'un mois par chacune des parties et de supprimer le droit d'exploiter la marque Cabrita Financement.

Aucun produit n'a été comptabilisé en 2017 au titre de cette convention.

Personnes concernées

Olivier Mitterrand – Moïse Mitterrand

- **Convention d'indemnisation en cas de rupture de contrat de travail**

Nature et objet

Convention d'indemnisation en cas de rupture du contrat de travail, avec M. Fabrice Desrez, directeur général de votre société.

Modalités

Depuis le 1er janvier 2014, M. Fabrice Desrez, directeur général de la société Les Nouveaux Constructeurs S.A. est rattaché, dans le cadre de son contrat de travail en qualité de salarié, à la société Les Nouveaux Constructeurs S.A.

Ce statut ayant pour effet de faire perdre à M. Fabrice Desrez tous droits à indemnisation éventuelle par l'UNEDIC, il a été convenu par le Conseil de Surveillance du 20 décembre 2013, aux termes de l'avenant à son contrat de travail, qu'en cas de rupture celui-ci à l'initiative de la société, cette dernière l'indemniserait dans des conditions équivalentes à celles dont il aurait pu bénéficier de la part de l'UNEDIC.

Cet engagement a été résilié en date du 1^{er} juillet 2017 par renonciation expresse de M. Desrez. Cet engagement s'est appliqué au 1er semestre 2017, sans produire aucun effet.

Personne concernée

Fabrice Desrez

Fait à Paris et Paris – La Défense, le 29 mars 2018

Les Commissaires aux comptes

M A Z A R S

Odile COULAUD

**BDO FRANCE
LEGER & ASSOCIES**

Caroline ALLOUËT



« 50 route de la Reine », Boulogne-Billancourt - architectes : Barbot, Esfilhard



LNC.fr

50, ROUTE DE LA REINE - CS 50040
92773 BOULOGNE-BILLANCOURT CEDEX
TÉL +33 (0)1 55 60 45 45 - LNC@LNC.FR