



Document de référence
2015



Société anonyme au capital de 273.915.085 euros
Siège social : 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08
444 346 795 RCS Paris

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2015

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le présent document de référence contient l'ensemble des éléments du Rapport financier annuel

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 13 avril 2016, conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès de
Nexity, 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08
ainsi que sur les sites Internet de Nexity (www.nexity.fr) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

SOMMAIRE

Conformément à l'annexe I du Règlement européen CE 809/2004

1	PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE.....	7
1.1	Responsable des informations	8
1.2	Attestation du responsable	8
2	CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	9
2.1	Commissaires aux comptes titulaires	10
2.2	Commissaires aux comptes suppléants	10
3	INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	11
4	FACTEURS DE RISQUES	15
4.1	Risques liés au marché de l'immobilier	16
4.2	Risques liés aux activités du Groupe et risques industriels	21
4.3	Gestion des risques.....	26
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR.....	31
5.1	Histoire et évolution de la Société	32
5.2	Investissements	34
6	APERÇU DES ACTIVITÉS.....	35
6.1	Présentation générale des activités	36
6.2	Présentation du marché immobilier en France	40
6.3	Description des principales activités de Nexity	53
6.4	Nantissements d'actifs de la Société.....	103
6.5	Concurrence.....	103
6.6	Environnement législatif et réglementaire	106
6.7	Développement durable	112
7	ORGANIGRAMME.....	125
8	PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES	129
8.1	Principaux établissements et propriété foncière	130
8.2	Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par Nexity de ses immobilisations	130
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	131
9.1	Présentation générale du Groupe.....	132
9.2	Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2014	144
9.3	Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2013	151
9.4	Incertitudes liées à l'environnement économique	157
10	TRÉSORERIE ET CAPITAUX	159
10.1	Trésorerie	160
10.2	Financement	162
10.3	Engagements hors bilan	163
10.4	Principaux risques et incertitudes de nature financière auxquels est exposé le Groupe	164

11	RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE	167
11.1	Recherche et développement.....	168
11.2	Propriété intellectuelle.....	169
12	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES.....	171
12.1	Évolutions récentes.....	172
12.2	Perspectives d'avenir	172
13	PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE.....	173
13.1	Informations prévisionnelles	174
13.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les prévisions de bénéfice	175
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE	177
14.1	Conseil d'administration et principaux dirigeants	178
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction.....	191
15	RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS.....	193
15.1	Rémunération et avantages versés aux dirigeants de Nexity en 2015.....	194
15.2	Retraites et autres avantages	198
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE.....	199
16.1	Fonctionnement des organes d'administration et de direction.....	200
16.2	Fonctionnement des organes de surveillance.....	203
16.3	Informations sur les contrats de services liant les membres du Conseil d'administration, de la Direction et des organes de surveillance à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales	206
16.4	Déclaration relative au gouvernement d'entreprise	206
17	SALARIÉS – RESSOURCES HUMAINES.....	207
17.1	Bilan social.....	208
17.2	Politique des ressources humaines	218
17.3	Participation des mandataires sociaux et stock-options	222
17.4	Participation - Intéressement - Plan Épargne Groupe.....	223
17.5	Stock-options et actions gratuites	225
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	227
18.1	Actionnariat de la Société	228
18.2	Contrôle de la Société.....	230
18.3	Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société	230
19	OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS.....	231
20	INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS	233
20.1	Documents consolidés	234
20.2	Documents sociaux.....	234
20.3	Politique de distribution des dividendes	237
20.4	Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	238
20.5	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	238

21	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL ET DISPOSITIONS STATUTAIRES	239
21.1	Informations concernant le capital social	240
21.2	Dispositions statutaires	245
22	CONTRATS IMPORTANTS	249
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS.....	251
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	253
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS.....	255
A	ANNEXES	
	ANNEXE 1	
A.1.1	États financiers consolidés au 31 décembre 2015	259
A.1.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	313
	ANNEXE 2	
A.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	315
	ANNEXE 3	
A.3.1	Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne.....	323
A.3.2	Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société Nexity.....	343
	ANNEXE 4	
A.4.1	Comptes annuels au 31 décembre 2015.....	345
A.4.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	365
	ANNEXE 5	
A.5 .1	Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales	367
A.5 .2	Rapport de l'organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales figurant dans le Rapport de gestion	371
	ANNEXE 6	
A.6	Table des concordances avec les informations requises dans le Rapport financier annuel et dans le Rapport de gestion	375

1

PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

1.1	Responsable des informations	8
1.2	Attestation du responsable	8

1.1 RESPONSABLE DES INFORMATIONS

Monsieur Alain Dinin, Président-Directeur général de Nexity (ci-après la « Société »).

1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que 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 et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le Rapport de gestion dont les différentes rubriques sont mentionnées en pages 375 à 378 du présent document de référence présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2015 présentés dans le présent document de référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant aux pages 313 et 314 du présent document de référence.

Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2014, incorporés par référence, et présentés dans le document de référence 2014 (déposé le 8 avril 2015 sous le numéro D.15-0297) ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant aux pages 334 et 335 dudit document. Ce rapport contient deux observations sur (i) les incidences de la première application de la norme IFRS 11 et (ii) le changement de présentation au sein du compte de résultat consolidé de la quote-part de résultat net des entreprises comptabilisées par mise en équivalence ainsi que le reclassement au sein du tableau de flux de trésorerie des dividendes distribués par les entreprises mises en équivalence.

Les états financiers consolidés relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2013, incorporés par référence, et présentés dans le document de référence 2013 (déposé le 8 avril 2014 sous le numéro D.14-0304) ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant aux pages 327 et 328 dudit document.

Paris, le 12 avril 2016

Alain Dinin

Président-Directeur général

2 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

2.1	Commissaires aux comptes titulaires	10
2.2	Commissaires aux comptes suppléants	10

2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

KPMG Audit IS SAS

Tour Eqho
2, avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Société représentée par Monsieur Philippe Mathis.

Nommée par l'Assemblée générale mixte en date du 20 mai 2014 (première nomination – succédant à KPMG SA, initialement nommée le 30 avril 2008), pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Mazars

61, rue Henri Regnault
Tour Exaltis
92075 Paris La Défense Cedex

Société représentée par Monsieur Olivier Thireau et Monsieur Michel Barbet-Massin.

Nommée par l'Assemblée générale mixte en date du 20 mai 2014 (renouvellement - première nomination le 30 avril 2008), pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

2.2 COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

KPMG Audit ID SAS

Tour Eqho
2, avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Nommé par l'Assemblée générale mixte en date du 20 mai 2014 (première nomination), pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Monsieur Franck Boyer

61, rue Henri Regnault
Tour Exaltis
92075 Paris La Défense Cedex

Nommé par l'Assemblée générale mixte en date du 20 mai 2014 (renouvellement - première nomination le 30 avril 2008), pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Le montant des honoraires versés par le Groupe aux Commissaires aux comptes est détaillé à la note 36 des états financiers consolidés du Groupe présentés en annexe 1.

3

INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

Résumé des principales activités de Nexity

Nexity SA et ses filiales (ci-après « Nexity » ou « le Groupe ») constituent un groupe immobilier intégré, qui allie l'ensemble des compétences et expertises immobilières à destination des particuliers, des entreprises et des investisseurs, ainsi que des collectivités locales. Couvrant l'ensemble des métiers de la promotion et des services immobiliers, Nexity est l'un des principaux acteurs de l'immobilier en France et propose à ses différents clients une gamme unique de conseils et d'expertises, produits, services ou solutions pour les accompagner tout au long de leur vie immobilière.

Le Groupe organise ses différentes activités dans six grandes lignes de métiers, couvrant ses trois grandes familles de clients :

- pour les particuliers : immobilier résidentiel, services immobiliers aux particuliers, réseaux de franchises ;
- pour les entreprises : immobilier d'entreprise et services immobiliers aux entreprises ; et
- pour les collectivités locales : ensemblier urbain.

Le Groupe est implanté sur l'ensemble du territoire national, et est également présent dans certains pays d'Europe.

En matière de présentation de l'information financière, les différentes activités du Groupe sont regroupées dans quatre pôles, qui présentent des caractéristiques économiques cohérentes (nature de l'activité, suivi de l'activité commerciale, cycle de production, capitaux engagés...) de façon à permettre une analyse pertinente et le suivi de l'information financière :

- le pôle Immobilier résidentiel, comprenant les activités de promotion de logements neufs (y compris les activités d'Iselection et de PERL) et de lotissement de terrains à bâtir ;
- le pôle Immobilier d'entreprise, correspondant aux activités de promotion (neuf ou réhabilitation) d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plates-formes logistiques, de commerces et d'hôtels ;
- le pôle Services et Réseaux, comprenant les services pour les clients particuliers (administration de biens, gestion de résidences étudiantes) et pour les entreprises ou les investisseurs (gestion, conseil et transaction immobilière), ainsi que la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières ; et
- le pôle des Autres activités qui regroupe notamment l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets), les activités d'investissements, les activités innovantes en incubation, les principaux projets digitaux, la holding et les participations financières.

Éléments clefs concernant l'activité commerciale et les résultats 2015

Activité commerciale

- Immobilier résidentiel : 14.235 réservations nettes de logements et de terrains à bâtir (11.741 logements neufs en France, +13 %) et 2.493 millions d'euros de chiffre d'affaires réservé TTC (+19 %) ;
- Immobilier d'entreprise : prises de commandes de 403 millions d'euros (objectif initial d'au moins 200 millions d'euros) ;
- Services immobiliers aux particuliers : poursuite de l'amélioration du niveau de marge de l'administration de biens (8,5 % en 2015 contre 7,6 % en 2014 et 4,1 % en 2013) ; et
- Backlog à fin décembre 2015 : 3,3 milliards d'euros, stable par rapport à 2014 (16 mois d'activité de promotion).

Performances financières¹

- Chiffre d'affaires consolidé de 3,06 milliards d'euros soit +16,2 % sur un an (objectif initial d'environ 2,75 milliards d'euros) ;
- Résultat opérationnel courant de 220 millions d'euros (objectif initial de 200 millions d'euros). Taux de marge en légère progression (7,2 % contre 7,0 % en 2014) ;
- Résultat net part du groupe à 123,5 millions d'euros, soit x3,5 par rapport à 2014 ; et
- Endettement net de 102 millions d'euros au 31 décembre 2015 (167 millions d'euros à fin 2014).

États financiers résumés

Les états financiers consolidés de Nexity sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et aux interprétations de l'IFRS IC (*IFRS Interpretations Committee*) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

La norme IFRS 11 « Partenariats », d'application obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2014 entraîne la comptabilisation des co-entreprises par mise en équivalence (alors qu'elles étaient antérieurement consolidées par intégration proportionnelle). Pour Nexity, les co-entreprises sont principalement des opérations de copromotion en Immobilier résidentiel et en Immobilier d'entreprise. Pour son reporting opérationnel qui sert de base au pilotage du Groupe, Nexity continue d'intégrer les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement. L'information sectorielle présentée dans le présent document de référence reflète le reporting opérationnel.

Les indicateurs et les données financières présentés dans ce document sont issus du reporting opérationnel (avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle).

Les tableaux ci-après résument les comptes consolidés du Groupe avec les co-entreprises présentées en intégration proportionnelle en millions d'euros pour les exercices clos les 31 décembre 2013, 2014 et 2015. Ces principales données comptables et financières doivent être lues en relation avec le chapitre 9 « Examen de la situation financière et du résultat ».

Les comptes consolidés pour les exercices 2013, 2014 et 2015 figurent au chapitre 20 « Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats ».

Compte de résultat consolidé résumé (reporting opérationnel)

(en millions d'euros)	2015	2014	2013
Chiffre d'affaires	3.057,1	2.631,9	2.737,2
Résultat opérationnel courant	220,1	183,7	192,4
Résultat net avant perte de valeur des goodwill	123,5	85,7	100,1
Résultat net (part des actionnaires de la société-mère)	123,5	35,7	100,1

1. Les indicateurs et les données financières sont issus du reporting opérationnel, avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle.

Bilan consolidé résumé (reporting opérationnel)

ACTIF			
(en millions d'euros)	2015	2014	2013
Actifs non courants	1.319,8	1.280,9	1.039,0
Actifs courants	3.810,3	3.516,6	3.147,9
Total de l'actif	5.130,1	4.797,5	4.186,9
PASSIF			
(en millions d'euros)	2015	2014	2013
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.579,1	1.558,7	1.612,1
Participations ne donnant pas le contrôle	2,3	20,1	20,7
Capitaux propres de l'ensemble	1.581,4	1.578,8	1.632,8
Passifs non courants	700,1	689,9	253,1
Passifs courants	2.848,6	2.528,8	2.301,0
Total du passif	5.130,1	4.797,5	4.186,9

Tableau des flux de trésorerie consolidés (reporting opérationnel)

(en millions d'euros)	2015	2014	2013
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	148,9	116,9	133,2
Variation du BFR et des impôts différés	91,2	(79,1)	(73,5)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	240,1	37,8	59,7
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(19,3)	(224,9)	(25,6)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	(67,3)	252,2	60,8
Variations de trésorerie de période	153,5	65,1	94,8

4 FACTEURS DE RISQUES

4.1	Risques liés au marché de l'immobilier	16
4.2	Risques liés aux activités du Groupe et risques industriels	21
4.3	Gestion des risques.....	26
4.3.1	Politique de gestion des risques.....	26
4.3.2	Politique en matière d'assurances	28
4.3.3	Principaux contrats d'assurance.....	28

4 FACTEURS DE RISQUES

Risques liés au marché de l'immobilier

Nexity exerce ses activités dans un environnement cyclique, qui connaît des évolutions rapides et fait naître pour le Groupe de nombreux risques dont certains échappent à sa maîtrise. Une grande partie de l'activité de Nexity s'effectue, d'autre part, sur les marchés de l'immobilier français, sous forme d'activités fortement réglementées, et qui sont en permanence sujettes à des risques d'évolution de la réglementation. Les risques et incertitudes présentés ci-dessous ne sont pas les seuls auxquels Nexity doit faire face. D'autres risques et incertitudes dont Nexity n'a pas actuellement connaissance ou qu'il tient pour négligeables pourraient également avoir une incidence négative sur son activité et ses résultats. Tous ces risques, connus ou inconnus, pourraient entraîner des écarts significatifs par rapport aux données prospectives déposées par le Groupe auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

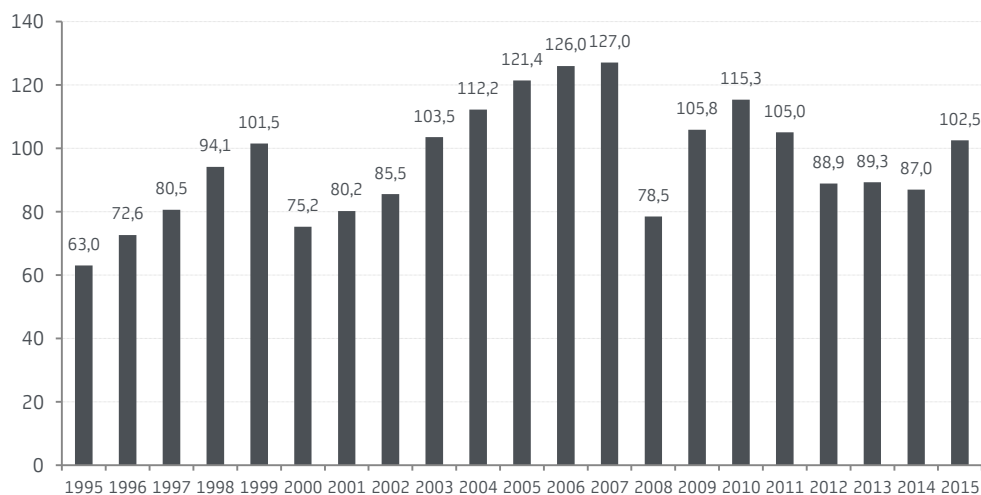
4.1 RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Le marché de l'immobilier est cyclique et affecté par le contexte économique

Nexity opère dans des marchés de l'immobilier (résidentiel et entreprise), par nature cyclique et dont l'évolution est liée à la conjoncture économique, aux taux d'intérêt et à d'autres facteurs, notamment réglementaires. Les graphiques ci-dessous mettent en évidence la cyclicité des marchés de Nexity, qui ont évolué favorablement en 2015.

Nombre de réservations de logements en France

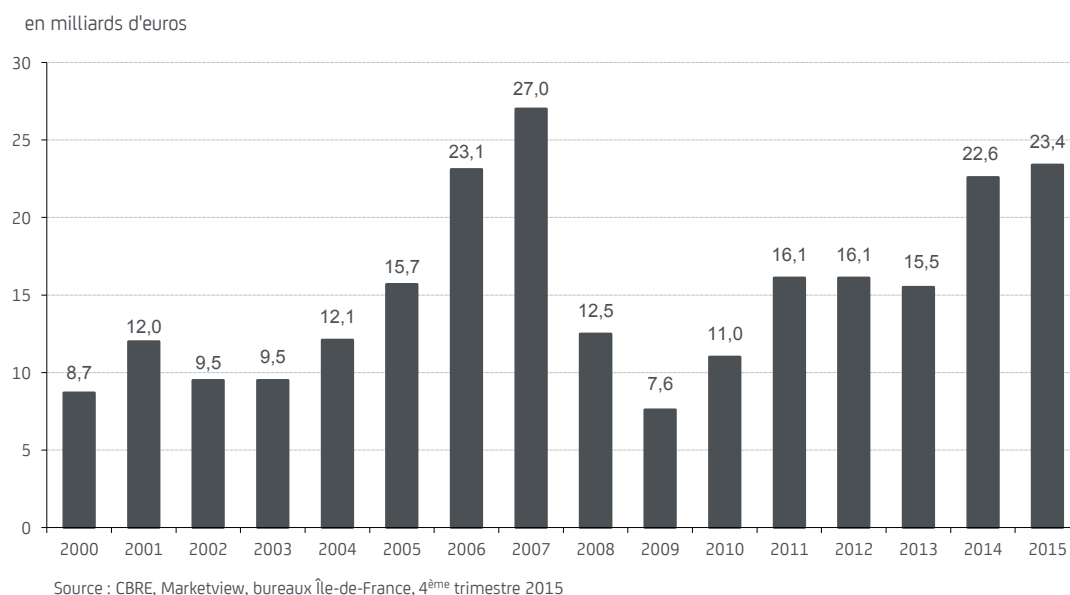
en milliers de logements



Source : données actualisées le 23 février 2016 par le Commissariat Général au Développement Durable

Après trois années sous la barre des 90.000 réservations nettes, le marché français de l'immobilier résidentiel neuf a connu un net rebond en 2015 avec 102.500 réservations selon le Commissariat Général au Développement Durable, affichant ainsi une forte progression de 18 % par rapport à 2014, niveau similaire à la moyenne du marché sur ces dix dernières années (102.500 réservations).

Investissement en immobilier d'entreprise en France



Le marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise présente une cyclicité prononcée. Généralement, chaque phase d'expansion s'accompagne d'une hausse des loyers et des valeurs vénale ainsi que d'une diminution des stocks excédentaires, le phénomène inverse est observé en phase de récession. En 2014 et 2015, le marché de l'investissement a été très dynamique, avoisinant les plus hauts niveaux historiques, dans un environnement porteur de taux d'intérêt très bas, en raison de la politique monétaire toujours très favorable de la BCE.

Ces évolutions générales de marché ont un impact sur l'activité commerciale du Groupe, sans pour autant que ses performances commerciales soient exactement corrélées à celles du marché. La traduction dans les résultats financiers du Groupe de ces variations d'activité commerciale, à la hausse comme à la baisse, ne s'effectue qu'avec un certain décalage, compte tenu des délais le plus souvent nécessaires entre l'entrée d'une opération en carnet de commandes et le lancement des travaux correspondants et en raison de la comptabilisation des revenus et de la marge des activités de promotion à l'avancement.

Les activités et les résultats du Groupe pourraient être impactés par une évolution défavorable des marchés immobiliers sur lesquels celui-ci opère, induite par le contexte économique général (caractérisé, en France, depuis l'année 2008, par une alternance de périodes de faible croissance, de stagnation et de récession et par un recul du pouvoir d'achat par ménage¹, préjudiciable à la demande des biens et services fournis par Nexity), et notamment par les facteurs suivants :

- la demande de logements neufs pourrait se contracter et les délais de commercialisation des logements s'allonger, ce qui aurait un impact négatif sur le volume d'activité et les résultats du Groupe et se traduirait par un accroissement de son besoin en fonds de roulement ; en outre, il pourrait s'avérer plus difficile pour le Groupe de trouver des nouveaux projets susceptibles de satisfaire ses critères de rendement et ses autres critères d'investissement ;
- le marché de l'immobilier d'entreprise, historiquement sensible aux variations des conditions économiques, pourrait enregistrer une diminution des prises à bail et des investissements en immobilier tertiaire neuf en raison de l'anticipation d'une croissance économique faible ou d'une récession (peu propice à l'accroissement de la demande placée et donc susceptible d'accroître la pression sur les loyers de marché) ou encore en raison de conditions de financement plus difficiles et plus généralement une baisse de la valorisation des actifs immobiliers en cas de baisse des taux d'intérêt ;
- le délai de développement d'opérations de régénération urbaine sur lesquelles le Groupe est engagé pourrait être supérieur à celui initialement estimé en raison, entre autres, de modifications réglementaires ou administratives, d'échéances politiques, de la dégradation du contexte économique général, ce qui pourrait retarder le lancement des opérations de promotion y afférentes, augmenter le délai d'écoulement de celles-ci et accroître, le cas échéant, le coût de portage des fonciers concernés ;

1 Évolution cumulée de -2,5 % de 2008 à 2014 (source : INSEE).

- l'impact indirect d'une baisse du niveau d'investissement ou d'une réduction du nombre de transactions dans le marché de l'ancien pourrait influencer de façon négative l'activité du pôle Services et Réseaux ; et
- la rentabilité finale attendue des opérations d'investissement d'immobilier tertiaire dans lesquelles le Groupe a pris une participation pourrait ne pas être conforme aux hypothèses retenues du fait de l'évolution des marchés immobiliers.

À la date du présent document de référence, Nexity n'est pas en mesure de savoir si les conditions de marché à court terme seront conformes aux hypothèses générales qu'il a retenues pour 2016, présentées au paragraphe 13.1 « Informations prévisionnelles », et, plus généralement, si l'impact à moyen terme des facteurs mentionnés ci-dessus sur son activité et ses résultats sera important (voir paragraphe 9.4 « Incertitudes liées à l'environnement économique »).

Les paragraphes qui suivent décrivent de manière plus précise l'impact potentiel des principaux facteurs de marché sur l'activité et les résultats de Nexity.

Les conditions économiques pourraient impacter de façon significative les résultats du Groupe

Le marché de l'immobilier est fortement influencé par un certain nombre de facteurs macroéconomiques qui pourraient avoir un impact sur les résultats du Groupe, notamment à travers une diminution de la demande pour ses programmes de logements neufs et/ou ses projets d'immobilier tertiaire développés respectivement par son pôle Immobilier résidentiel et son pôle Immobilier d'entreprise et/ou les transactions réalisées par son pôle Services et Réseaux dans l'immobilier ancien ou dans le secteur de l'investissement locatif.

Les activités du Groupe peuvent ainsi particulièrement être influencées par le niveau de croissance économique, le niveau des taux d'intérêt, le taux de chômage et l'évolution du pouvoir d'achat des ménages en France (cf. supra) ainsi que par le niveau de confiance des consommateurs français. Ces derniers facteurs sont fortement corrélés avec le marché des logements neufs (surtout le marché des accédants à la propriété) et leur éventuelle dégradation pourrait vraisemblablement se traduire par une baisse des ventes en valeur ou en volume.

Le marché de l'immobilier tertiaire est par nature cyclique ; les valeurs des immeubles et les loyers, la demande locative et le taux moyen de vacance et donc la demande des investisseurs, peuvent connaître des variations importantes.

Le positionnement de Nexity sur plusieurs segments du marché de l'immobilier (immobilier résidentiel, immobilier d'entreprise, services et réseaux) lui procure cependant une certaine capacité de résistance face aux variations des conditions économiques.

La demande pour les logements neufs proposés par le Groupe pourrait être affectée par une détérioration de la solvabilité des ménages et par un accès au crédit plus difficile

Bien que le marché du logement en France se caractérise par un déficit d'offre par rapport à la demande, le niveau de ce marché est très directement lié à la capacité des acquéreurs à bénéficier de crédits bancaires, et donc à leur solvabilité perçue par les banques. L'activité de Nexity dépend largement de la capacité des personnes qui souhaitent acheter des logements à faire face aux obligations au titre des prêts contractés pour réaliser leurs achats. Sur les dernières années et notamment depuis fin 2009, le Groupe a bénéficié d'un environnement favorable caractérisé par des taux de crédit immobilier bas et par des durées de crédit relativement longues. Une nouvelle baisse des taux de crédit immobilier semble peu probable compte tenu des niveaux historiquement bas récemment atteints, 2,2 % en moyenne en décembre 2015 pour un crédit à taux fixe moyen de 17,7 ans dans un contexte de marché déjà très compétitif entre les banques présentes dans le domaine du financement immobilier. Une remontée des taux d'intérêt entraînerait naturellement un renchérissement du crédit immobilier. L'achat d'un logement neuf est par ailleurs devenu plus difficile pour une partie de la population (notamment les jeunes ou les ménages les moins fortunés qui forment le socle des primo-accédants) en raison de la forte augmentation du prix des logements constatée ces dernières années et du resserrement des conditions de crédit. Au-delà du possible renchérissement des crédits immobiliers induit par une remontée des taux d'intérêt, l'accès aux crédits immobiliers peut également être rendu plus difficile par une exigence accrue de solvabilité et de liquidité demandée par les superviseurs bancaires (désormais organisés à l'échelle européenne) et par des exigences renforcées de niveaux d'apport personnel ou encore par une réduction des durées de crédit proposées qui se traduirait, pour un même niveau de taux, par une progression des mensualités de remboursement. Une dégradation de la solvabilité des ménages en raison du niveau des taux des crédits immobiliers ou de conditions d'accès au crédit plus difficiles pourrait directement affecter la demande pour les logements proposés par Nexity.

Le Groupe est exposé aux risques liés aux taux d'intérêt

Outre l'impact d'une éventuelle hausse des taux d'intérêt sur la solvabilité des ménages, qui pourrait fortement impacter l'activité du pôle Immobilier résidentiel, les résultats du pôle Immobilier d'entreprise de Nexity et les activités d'investissements pourraient également être affectés par une augmentation des taux d'intérêt : le rendement des investissements locatifs et dans l'immobilier est lié aux taux d'intérêt car ces investissements sont financés en grande partie par des emprunts et parce que ce rendement correspond aux taux d'intérêt de marché majorés d'une prime de risque. L'augmentation des taux d'intérêt entraîne une baisse mécanique de la rentabilité des investissements. En outre, une augmentation des taux d'intérêt pourrait améliorer l'attractivité d'autres placements (notamment des obligations) par rapport à l'immobilier.

Une hausse des taux d'intérêt représente de manière instantanée un aléa mécaniquement favorable (mais d'une ampleur limitée) sur les résultats du Groupe, qui bénéficie de produits financiers sur sa trésorerie propre et sur une partie de la trésorerie gérée pour le compte de ses mandants dans l'activité d'administration de biens (pôle Services et Réseaux).

Concernant les emprunts souscrits par le Groupe, le recours à des emprunts obligataires à taux fixe et la mise en place d'une stratégie de couverture de taux d'intérêt pour l'endettement souscrit à taux variable module l'impact d'une hausse des taux d'intérêt. Pour autant, l'impact négatif d'une hausse des taux d'intérêt sur la solvabilité des ménages et sur les rendements d'actifs tertiaires aurait vraisemblablement un effet négatif bien supérieur sur les comptes du Groupe. Les conséquences d'une hausse des taux d'intérêt sur les activités Immobilier résidentiel, Immobilier d'entreprise et Investissements seraient une dégradation probable de l'activité commerciale du Groupe sur l'exercice et auraient des effets importants sur les résultats de l'année et des années suivantes, sans qu'il soit possible d'en établir une estimation chiffrée.

De manière symétrique, une baisse des taux d'intérêt pourrait avoir de manière instantanée un impact négatif sur les comptes du Groupe. Pour autant, l'impact favorable d'une baisse des taux d'intérêt sur la solvabilité des ménages (dès lors que celle-ci serait répercutée par les banques sur les taux des crédits immobiliers consentis aux particuliers) et sur les rendements d'actifs tertiaires aurait vraisemblablement un effet positif bien supérieur sur les comptes du Groupe. Les conséquences d'une baisse des taux d'intérêt sur les activités Immobilier résidentiel, Immobilier d'entreprise et Investissements seraient une amélioration probable de l'activité commerciale du Groupe sur l'exercice et auraient des effets importants sur les résultats de l'année et des années suivantes, sans qu'il soit possible d'en établir une estimation chiffrée.

Cependant, une situation de taux d'intérêt négatifs durable constituerait une autre situation potentiellement risquée pour le Groupe. Outre l'impact défavorable sur la rémunération de la trésorerie de Nexity (dont le volume total a été élevé ces dernières années), un tel scénario pourrait entraîner un effet déflationniste généralisé, dont les conséquences sont difficiles à prévoir, faute de précédent.

Une analyse de sensibilité sur l'impact d'une variation des taux d'intérêt à court terme sur les montants de l'endettement net à taux variable après gestion et de la trésorerie des comptes mandants est présentée au paragraphe 4.3.1 « Politique de gestion des risques », section « Risques financiers ».

Voir également la note 25.1 des états financiers consolidés du Groupe figurant en annexe 1.

La demande de logements neufs est influencée par l'évolution des dispositifs d'aide à l'accession à la propriété ou d'incitation fiscale à l'investissement locatif

Comme l'ensemble de ses concurrents, Nexity bénéficie des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement des particuliers dans le logement neuf. Le rebond du marché du logement neuf enregistré en 2009 et en 2010 peut être en grande partie attribué au succès rencontré par les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété (doublement du Prêt à Taux Zéro (PTZ), extension du mécanisme du Pass-Foncier® au logement collectif) ou d'incitation fiscale à l'investissement locatif (loi Scellier-Carrez). Certains de ces dispositifs ont vu leurs conditions d'application évoluer ou leur application cesser lors des trois derniers exercices, comme le dispositif d'incitation fiscale à l'investissement Duflot mis en place au 1^{er} janvier 2013 et remplacé au 1^{er} septembre 2014 par le dispositif Pinel dont la date d'expiration est en décembre 2016, ou comme le nouveau PTZ annoncé fin 2015 qui expirera fin 2017. La durée d'application des mesures en vigueur à ce jour est limitée dans le temps (voir paragraphe 6.6 « Environnement législatif et réglementaire »). La substitution de nouvelles mesures moins favorables à celles venant à expiration, l'absence de mesures de substitution, ou le non renouvellement des mesures venant à expiration et plus généralement la réduction voire l'annulation de certains avantages consentis actuellement aux acquéreurs de logements neufs, que ce soit en tant que futurs occupants ou en tant qu'investisseurs, dans le cadre des dispositifs légaux et fiscaux applicables, pourraient avoir un impact négatif sur les volumes de ventes ou sur les prix de logements neufs et, à ce titre, sur l'activité et les résultats du Groupe.

Au-delà du dispositif Pinel, l'activité du Groupe en matière de vente de logements à des investisseurs est également dépendante des régimes particuliers applicables aux loueurs en meublé (professionnels ou non) et au dispositif d'incitation dit « Censi-Bouvard » qui expire fin 2016.

La demande de logements neufs et les perspectives de Nexity pourraient être affectées par des évolutions défavorables de la fiscalité

Toute progression du taux de TVA applicable à la vente de logements neufs est de nature à réduire la solvabilité des ménages acquéreurs de logements neufs en se traduisant par une augmentation mécanique des prix de vente des logements. Ainsi, la progression du taux de TVA applicable sur les logements neufs, qu'il s'agisse du régime commun (TVA à 20 %) ou du taux de TVA réduit (taux à 5,5 % ou 10 % pour les logements respectivement sociaux ou intermédiaires), est de nature à affecter la demande de logements neufs en renchérissant le prix des logements.

Par ailleurs, une imposition accrue ou selon des modalités plus défavorables des plus-values immobilières et plus généralement toute évolution plus contraignante de la fiscalité patrimoniale, voire l'anticipation d'une telle évolution, peuvent notamment peser sur la décision d'acquisition des clients investisseurs ou de cession de logements par des ménages déjà propriétaires souhaitant acquérir un nouveau logement et sont donc susceptibles d'affecter à ce titre la demande de logements neufs.

Le Groupe est également exposé à des risques en cas de remise en cause d'agréments conditionnant le bénéfice d'un régime fiscal favorable pour les investisseurs (par exemple, dans les activités de résidences gérées ou pour PERL qui bénéficie de conditions fiscales favorables applicables au démembrement de propriété).

Enfin, l'augmentation de la pression fiscale sur les ménages (taux d'imposition, réduction des niches fiscales, dispositifs de plafonnement...) ou l'anticipation d'une nouvelle augmentation, et plus généralement l'instabilité fiscale, sont de nature à peser, par la réduction des ressources disponibles ou anticipées, sur la décision d'acquisition des clients investisseurs ou de cession de logements par des ménages déjà propriétaires souhaitant acquérir un nouveau logement.

Les autres activités de Nexity peuvent également être impactées par une évolution défavorable de la fiscalité, à l'image de l'Immobilier d'entreprise dépendant de l'évolution de la fiscalité locale (redevances pour création de bureaux, taxes d'aménagement...).

L'évolution de la fiscalité pesant sur les entreprises pourrait avoir une influence négative sur le résultat du Groupe

La modification de la réglementation fiscale applicable aux entreprises peut avoir des conséquences négatives sur le résultat net du Groupe en augmentant sa charge d'impôts (nouvelles impositions, alourdissement des impositions existantes, remise en cause de régimes antérieurs).

Les évolutions réglementaires pourraient avoir une influence négative sur le résultat du Groupe

Dans la conduite de son activité, le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations dont la modification pourrait avoir des conséquences financières importantes (voir paragraphe 6.6 « Environnement législatif et réglementaire »). Ainsi, le durcissement ou une évolution significative des normes de construction, d'environnement, de quotas de logements sociaux, de protection des consommateurs ou de délivrance des permis de construire ou des contraintes législatives encadrant les activités de services réglementées (administrateur de biens, gérance, transaction) pourrait avoir une influence négative sur la rentabilité du Groupe.

Les activités de Services sont concernées par la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) promulguée le 24 mars 2014. Les principales mesures de cette loi, notamment l'encadrement des loyers (limité à la Ville de Paris à la date de parution du présent document de référence), apparaissent susceptibles de décourager l'investissement locatif et modifient les équilibres économiques des métiers de la location immobilière ou de syndic (interdiction de facturer des frais de location au locataire, régulation des honoraires de syndic, gestion des comptes mandants en comptes séparés...).

Le Groupe est exposé à des risques liés à la gouvernance des collectivités locales

L'activité de promotion immobilière en France implique d'avoir des relations durables et de qualité avec les collectivités territoriales : la stabilité et la prévisibilité des décisions des assemblées et des exécutifs locaux sont importantes pour donner de la visibilité sur les perspectives d'urbanisation d'un secteur et leur prise en compte dans les documents d'urbanisme.

A cet égard, d'une part, les différentes échéances électorales locales (qu'il s'agisse d'élections directes, comme les élections municipales, ou indirectes, comme l'élection des conseils des établissements publics de coopération intercommunale) peuvent conduire à un allongement des délais d'instruction ou d'obtention de permis de construire, ou encore de mise en œuvre de projets d'urbanisme local (tels que des Zones d'Aménagement Concerté), voire à une remise en cause de certains projets, qui peuvent avoir des effets négatifs sur la reconstitution du potentiel d'activité en matière d'immobilier résidentiel ou d'immobilier d'entreprise du Groupe ou sur la transformation en offre commerciale d'une partie de celui-ci.

D'autre part, la complexité croissante induite par l'évolution des compétences des collectivités territoriales en matière de définition et d'approbation des schémas régionaux et plans locaux d'urbanisme, dans les métropoles françaises et en particulier dans la Métropole du Grand Paris, peut sensiblement allonger les délais de montage et de réalisation des opérations de Nexity.

Le Groupe doit faire face à une concurrence forte sur les différents marchés de l'immobilier

En 2015, le Groupe est un des principaux acteurs des différents marchés de l'immobilier en France dans les domaines de la promotion et des services, marchés connaissant une concurrence forte. Les concurrents du Groupe sont des acteurs nationaux, régionaux et locaux. La concurrence s'exerce aussi bien au niveau de l'acquisition des terrains ou des immeubles qu'au niveau des prix de vente des produits et de l'accès aux sous-traitants. Pour l'activité de promotion de logements neufs du Groupe, le marché de revente des appartements et des maisons constitue également une source de concurrence. Dans l'immobilier tertiaire notamment, le recours croissant à des contrats de promotion immobilière ou de maîtrise d'ouvrage déléguée, au détriment des contrats de vente en l'état futur d'achèvement qui constituent le vecteur privilégié de l'intervention de Nexity, pourrait conduire à un moindre volume d'affaires et à une plus faible rentabilité pour le Groupe. Les conditions concurrentielles et la pression tarifaire peuvent également être prégnantes pour les autres activités du Groupe, à l'image des activités de services. Si le Groupe n'était pas en mesure de faire face de façon efficace à cette concurrence, il pourrait perdre des parts de marché et sa rentabilité pourrait être affectée (voir paragraphe 6.5 « Concurrence »).

4.2 RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS DU GROUPE ET RISQUES INDUSTRIELS

Le développement de l'activité du Groupe dépend de son accès à des sources de financement externe et pourrait être impacté par ses engagements au titre de ses conventions de crédit et de ses emprunts obligataires

Nexity finance ses projets de logements et d'immobilier d'entreprise au travers de crédits bancaires, d'emprunts obligataires et d'avances reçues de la part de ses clients, ainsi que de ses ressources propres. Les besoins de financement du Groupe peuvent croître en raison notamment de la progression de son besoin en fonds de roulement, pouvant provenir dans le pôle Immobilier résidentiel, d'une baisse des rythmes de commercialisation ou d'une progression de l'activité, et, dans le pôle Immobilier d'entreprise, du développement d'opérations réglées seulement à la livraison par les clients investisseurs ou encore de la diminution des avances de paiement de ses clients.

Nexity doit également faire face à ses obligations au titre de ses crédits non affectés spécifiquement à des opérations (crédits corporate). Le crédit corporate Immobilier résidentiel, principale source de financement bancaire de ce pôle, tant sous forme de trésorerie que d'engagements par signature, arrive à échéance en décembre 2018.

Si les ressources internes ne permettaient pas de rembourser les montants éventuellement dus, Nexity aurait besoin d'autres sources de financement externes, qui pourraient être disponibles à des conditions moins favorables.

L'activité du Groupe serait impactée négativement si les engagements par signature nécessaires dans le cadre réglementaire de son activité ne pouvaient plus être fournis par les établissements bancaires ou les compagnies d'assurance.

Le contrat de crédit corporate Immobilier résidentiel ainsi que les emprunts obligataires dont bénéficie le Groupe imposent un encadrement de son activité ainsi que le respect de certains ratios ou engagements financiers prédéfinis (tous respectés au 31 décembre 2015). Le contrat de crédit corporate Immobilier résidentiel stipule des cas de remboursement anticipé obligatoire, en particulier si le taux de détention du Groupe des titres de Nexity Logement et/ou de Foncier Conseil devenait inférieur à 85 %. Les engagements liés aux emprunts obligataires réalisés en placements privés sont détaillés dans les prospectus n° 13-015 en date du 22 janvier 2013 et n° 14-170 en date du 29 avril 2014, disponibles sur le site de l'AMF, www.amf-france.org, ou du Groupe,

www.nexity.fr. En cas de non-respect de ces engagements, les prêteurs peuvent exiger le remboursement anticipé du montant de ces prêts ou de ces obligations, et le Groupe pourrait ne pas être en mesure d'effectuer un tel remboursement. Le Groupe pourrait également rencontrer des difficultés pour trouver de nouveaux financements pour couvrir des besoins d'exploitation complémentaires ou pour faire face aux engagements pris.

Les obligations convertibles (OCEANE), détaillées dans le prospectus n°14-288 en date du 12 juin 2014 (disponible sur le site de l'AMF, www.amf-france.org, ou du Groupe, www.nexity.fr), peuvent faire l'objet d'un remboursement anticipé, en espèces, partiel ou total, si au minimum 50 % des droits de vote attachés aux actions de la Société sont détenus de manière directe ou indirecte par un seul tiers. Le Groupe pourrait alors rencontrer des difficultés pour trouver de nouveaux financements pour faire face à cet engagement.

Par ailleurs, sans que le Groupe soit dépendant d'un seul établissement bancaire, certains groupes bancaires représentent, individuellement en direct et/ou à travers la syndication de certains crédits, un poids significatif dans l'endettement bancaire du Groupe.

Cependant, le Groupe fait appel au marché obligataire afin de contribuer à ses besoins de financement corporate à moyen terme, ce qui lui permet de limiter ses encours bancaires et donc sa dépendance vis-à-vis des banques.

L'activité future du Groupe dépend de la réussite de sa recherche foncière

Les activités des pôles Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise sont subordonnées à la disponibilité de terrains d'une qualité et d'une superficie adéquates pour pouvoir développer les projets de ces pôles selon les exigences de Nexity. L'intensification de la concurrence (stimulée par la pratique courante des appels d'offre lors des ventes de terrains, notamment lorsque ceux-ci sont cédés par une collectivité publique, et se traduisant par une forte hausse du coût des terrains), la raréfaction des terrains en vente dans des sites pouvant répondre aux normes établies par le Groupe et à la réglementation applicable, le cadre fiscal régissant les décisions d'arbitrage des propriétaires fonciers et les évolutions de celui-ci, pourraient avoir des conséquences importantes sur l'activité et la rentabilité future du Groupe.

Le Groupe est exposé à certains risques inhérents à l'activité de promotion immobilière

L'activité de promotion immobilière, aussi bien dans le domaine de l'immobilier résidentiel que dans celui de l'immobilier d'entreprise, est sujette à certains risques qui découlent notamment de la complexité des projets, de la réglementation applicable, de la multiplicité des intervenants et des autorisations administratives nécessaires. En particulier, pendant le délai de montage de l'opération, Nexity est exposé au risque de recours contre les décisions d'urbanisme nécessaires à la réalisation de ses projets.

Ces risques comprennent notamment celui de devoir abandonner des projets dont l'étude a généré des coûts pour le Groupe. Ces risques sont particulièrement lourds pour les opérations complexes initiées dans le cadre de l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets) qui nécessitent la coordination des activités de multiples acteurs, la mise en place de plusieurs autorisations administratives (et notamment, souvent, la modification du plan local d'urbanisme) et des délais importants entre la conception initiale et la mise en œuvre d'un projet. Lors de l'abandon de certains projets, le Groupe peut être amené à payer des indemnités de dédit ou d'immobilisation dans le cadre des accords de maîtrise foncière afférents auxdits projets.

Par ailleurs, en dépit de l'attention portée par Nexity au choix des intervenants sur ses opérations et aux études techniques et de marché préalables à leur lancement, le Groupe peut être exposé à des risques affectant la rentabilité de ses opérations tels que des dépassements de budget, des surcoûts entraînés par un retard de livraison, des travaux supplémentaires non anticipés, un sinistre en cours de chantier ou un rythme de vente moindre que celui escompté, voire la défaillance de certains sous-traitants. Dans certains cas, Nexity peut être exposé à des actions judiciaires visant des vices structurels ou des désordres affectant certains des immeubles qu'il fait réaliser, même si la plupart de ces défauts sont susceptibles d'être couverts par les assurances légalement obligatoires ou relèvent principalement d'autres intervenants à l'acte de construction. Enfin, Nexity ou ses dirigeants pourraient potentiellement faire l'objet d'actions administratives et/ou judiciaires du fait de certaines réglementations, notamment en ce qui concerne le travail clandestin, bien que le Groupe s'assure auprès des entrepreneurs cocontractants qu'ils n'emploient pas de main d'œuvre dissimulée.

Nexity poursuit une politique de maîtrise des risques en respectant des règles prudentielles strictes (voir paragraphe 4.3.1 « Politique de gestion des risques » et annexe 3) sans écarter la possibilité de faire évoluer, de façon ponctuelle et maîtrisée, le profil de risque de certaines opérations de développement ou de certaines acquisitions foncières. Le Groupe peut ainsi notamment procéder ponctuellement à l'acquisition de quelques terrains spécifiques, qui, par dérogation aux règles usuelles du Groupe, peuvent ne pas bénéficier de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires au moment de leur acquisition, dès lors que ces terrains recèlent un fort potentiel de développement pour les activités de promotion du Groupe et qu'ils peuvent être acquis à des conditions financières jugées attractives.

L'impact potentiel des risques mentionnés ci-dessus serait d'autant plus significatif pour les résultats et les comptes de la Société que ceux-ci s'appliqueraient à des opérations de taille unitaire importante, notamment pour certains projets de promotion d'immobilier d'entreprise ou de régénération urbaine.

Des problèmes liés à la pollution et à la qualité des sols pourraient avoir des effets négatifs sur le déroulement d'un projet de promotion et la situation financière du Groupe

Nexity procède généralement, avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, à une étude sur la qualité et la pollution des sols et des sous-sols, sur le passé foncier du site et à une recherche d'amiante pour les immeubles à rénover ou à restructurer. Le Groupe peut néanmoins rencontrer des difficultés liées à la pollution ou à la qualité des sols pendant ou après les travaux. Bien que la responsabilité du vendeur du terrain ou de l'immeuble, ou du dernier exploitant, puisse le plus souvent être recherchée, un problème de pollution ou de qualité des sols sur un terrain ou dans un immeuble peut entraîner des délais et des coûts supplémentaires, et avoir des conséquences financières importantes. Une modification de la législation sur la responsabilité ultime de la dépollution pourrait avoir un impact financier pour le Groupe et/ou réduire son accès à certains terrains. Le Groupe n'a pas connu de recours significatifs en matière de respect des normes d'environnement. Les risques liés à l'amiante rencontrés sur les opérations de promotion sont marginaux et sont pris en compte dans la conclusion des promesses d'achat de terrains ou d'immeubles.

Hormis les sujets ponctuels évoqués ci-dessus, Nexity n'est pas confronté à d'autres risques spécifiques en matière d'environnement, compte tenu de la nature de ses activités. Aucune provision n'est constituée dans les comptes du Groupe au titre de risques ou de garanties en matière d'environnement.

La découverte de vestiges archéologiques peut provoquer des délais ou la suspension des travaux sur les sols concernés

Nexity s'assure avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble que ceux-ci ne sont pas concernés par les plans d'archéologie. Néanmoins, des vestiges ou objets archéologiques peuvent être découverts pendant les travaux. Une telle découverte pourrait avoir pour conséquence la suspension des travaux, voire le classement du site, qui pourrait entraîner des conséquences financières défavorables pour l'opération en question.

La réglementation relative à la protection des espèces protégées peut entraîner des retards ou la révision d'un projet

Nexity peut être confronté, notamment dans le cadre d'opérations de régénération urbaine portant sur de larges superficies et se développant sur plusieurs années, à la découverte sur des zones ponctuelles d'espèces protégées (faune, flore), dont la présence n'avait pas été initialement détectée ou dont l'installation serait intervenue après le début de l'opération. La réglementation relative à la protection des espèces protégées tend vers un durcissement, notamment dans le cadre des directives européennes « Oiseaux » et « Habitats Faune Flore », ou de la loi Grenelle II portant engagement national pour l'environnement. Le Groupe peut en conséquence être conduit, dans le respect des règles applicables, à revoir partiellement le calendrier, la programmation ou le zonage de l'opération, à engager des dépenses non prévues initialement, et subir à ce titre des conséquences financières.

Le Groupe est exposé à des risques liés aux circonstances climatiques

Les circonstances climatiques et les catastrophes naturelles peuvent porter préjudice aux activités de promotion résidentielle et tertiaire en causant des dommages ou des retards dans les projets.

Le Groupe est exposé à certains risques liés à ses activités à l'étranger

Nexity est présent de manière sélective sur certains segments du marché de l'immobilier en Europe. Le Groupe est exposé aux difficultés liées à ses activités internationales, notamment en Italie et en Pologne, et principalement du fait :

- de l'évolution spécifique des marchés immobiliers locaux concernés ;
- des risques liés à une mauvaise appréhension des particularités en matière de réglementation et de législation fiscale locale (absence de contrat de VEFA en Italie et en Pologne) ;
- des risques liés aux difficultés pour recruter du personnel de qualité et pour gérer les entités situées à l'étranger ;
- de la présence des concurrents locaux connaissant mieux leurs marchés et qui ont des réputations établies dans leurs propres pays ; et

4 FACTEURS DE RISQUES

Risques liés aux activités du Groupe et risques industriels

- dans les cas d'activités exercées en dehors de la zone euro (Suisse et Pologne), des risques liés aux variations de taux de change.

Le Groupe est exposé aux risques liés aux coûts de construction

Nexity confie la construction des immeubles qu'il réalise à des entreprises tierces. Le Groupe a constaté une hausse des coûts de construction depuis plusieurs années, accentuée par une réglementation de plus en plus exigeante en matière de sécurité et d'environnement, conduisant notamment à l'imposition de nouvelles normes. L'obligation de devoir respecter dans le futur de nouvelles normes de construction, venant s'ajouter à celles déjà connues, devrait également se traduire par un renchérissement des coûts de construction. Le Groupe encourt le risque de ne pas pouvoir répercuter l'intégralité de la hausse des prix de construction sur le prix de vente des immeubles.

Le Groupe est exposé aux risques liés à l'insolvabilité et aux manquements de sous-traitants, fournisseurs et copromoteurs

L'activité du Groupe repose sur de nombreux sous-traitants et fournisseurs. Bien qu'il ne soit dépendant d'aucun d'eux (voir paragraphe 6.3.1.6 « Déroulement des projets et gestion des risques », section « Sous-traitants et fournisseurs »), la cessation des paiements de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs pourrait avoir des conséquences sur l'activité du Groupe et, plus particulièrement, ralentir ses chantiers et en accroître le coût. L'insolvabilité d'un sous-traitant ou d'un fournisseur pourrait aussi avoir des conséquences sur le bon déroulement des mises en jeu de garanties. De même, le Groupe peut subir des conséquences préjudiciables, notamment en termes d'image, en cas de manquements ou d'infractions commis par ses fournisseurs, ses sous-traitants et certains gestionnaires de résidences qu'il a commercialisées. La mise en place d'une politique d'achats groupés, même si elle permet, par les économies qu'elle engendre, une baisse du prix de revient, pourrait rendre le Groupe plus dépendant de certains fournisseurs.

Le même risque de défaillance d'un partenaire du Groupe existe lorsque le Groupe réalise des opérations en copromotion.

Le Groupe est exposé à certains risques inhérents à l'activité d'administration de biens

La durée d'un mandat de syndic est le plus souvent d'un an, mais son renouvellement est généralement voté à chaque assemblée générale annuelle des copropriétaires. La durée des contrats de gérance est également annuelle, mais se prolonge en général par tacite reconduction.

Une attrition importante du portefeuille de mandats de syndic ou de contrats de gérance, non compensée par l'entrée de nouveaux mandats ou contrats, peut se traduire par des effets négatifs sur le résultat des activités de Services du Groupe.

Le Groupe est exposé aux risques liés au coût des assurances et à la couverture qu'elles offrent

Bien que les assurances imposées par la réglementation et les assurances facultatives que le Groupe estime nécessaire de souscrire ne représentent qu'une part limitée du coût de ses opérations, et que le risque soit placé auprès de plusieurs compagnies afin de n'être dépendant d'aucune d'elles en particulier, le Groupe encourt un risque d'augmentation significative du coût de ces assurances. De même, le Groupe est exposé à un risque de moindre couverture du fait d'un plafonnement des couvertures ou d'une extension des clauses d'exclusion dans le cadre des polices d'assurance. Enfin, les taux de prime d'assurance dépendant de la sinistralité, une augmentation de cette dernière pourrait conduire à un renchérissement des primes d'assurance versées par le Groupe et/ou avoir un impact sur le niveau de couverture des risques.

Le Groupe est exposé à des risques liés aux systèmes informatiques

Le Groupe est exposé au risque de destruction physique partielle ou totale de ses systèmes informatiques, qui pourrait entraîner une rupture de ses flux d'information. Pour se prémunir contre un tel risque, le Groupe a prévu dans le cadre de son Plan de Reprise d'Activité, la possibilité de rétablir son environnement informatique et de bénéficier d'un hébergement temporaire de collaborateurs et de moyens de traitements informatiques auprès d'un prestataire spécialisé. Le Groupe est également exposé à des risques de perte, de vols, ou de compromission de ses données, qu'elles soient hébergées en interne ou chez des prestataires, sur des serveurs distants. Aussi, en cas de recours à un prestataire, notamment pour l'utilisation de logiciels en mode SaaS, le Groupe veille particulièrement à la qualité de ce dernier.

Le Groupe est exposé aux risques liés aux investissements dans les projets digitaux et autres activités innovantes

Pour accompagner les mutations technologiques liées à la montée en puissance du digital dans la vie quotidienne de ses clients, le Groupe engage des investissements pour faire évoluer ses pratiques commerciales et sa relation client, en liaison avec les nouvelles attentes. Les développements informatiques, les évolutions des sites Internet, ou les nouvelles solutions proposées pourraient être inadaptées aux besoins des clients, et entraîner des pertes de parts de marché et une moindre activité.

Le Groupe peut être exposé à des tentatives de fraude et d'escroquerie

Comme toutes les entreprises, Nexity est exposé à des tentatives de fraude, d'escroquerie et de détournement de fonds, externes ou internes, qui pèsent notamment mais non exclusivement sur ses activités de services (Services immobiliers aux particuliers, Nexity Property Management), lesquelles sont amenées à effectuer un nombre élevé de virements dont les montants unitaires peuvent être significatifs. Ces tentatives peuvent soit viser à causer un préjudice financier direct à Nexity, soit, en s'en prenant aux fonds des mandants qui en ont confié la gestion à Nexity, affecter la réputation et les intérêts financiers du Groupe. En dépit d'actions de prévention et de sensibilisation, ainsi que de la place importante donnée à la lutte antifraude dans le programme de travail du contrôle interne, Nexity ne peut pas éliminer totalement ce risque de fraude.

Le Groupe est exposé à des risques liés à la gestion de ses ressources humaines

L'activité de Nexity, groupe de services, repose sur son capital humain, de sorte que si le Groupe ne parvenait pas à identifier, attirer, former et fidéliser des collaborateurs compétents, sa position concurrentielle et ses performances financières pourraient être affectées, d'autant plus que son activité s'exerce sur des marchés du travail concurrentiels.

Aussi, favoriser le développement professionnel de chaque collaborateur, rétribuer équitablement la performance et fidéliser les talents sont des axes prioritaires de la politique des ressources humaines de Nexity (voir paragraphe 17.2 « Politique des ressources humaines »).

Par ailleurs, Nexity dépend de certains dirigeants clés dont le départ pourrait nuire à la réalisation de ses objectifs de développement. L'équipe dirigeante bénéficie d'une très grande expérience des marchés dans lesquels le Groupe exerce son activité. Certains des dirigeants du Groupe portent plus particulièrement l'image du Groupe et sa communication. Le départ d'un ou plusieurs de ces dirigeants pourrait avoir un effet négatif significatif sur le cours de l'action, l'activité, la situation financière, les perspectives et les résultats du Groupe.

Le Groupe est exposé au risque de défaillance bancaire

Nexity entretient des relations régulières avec de grands groupes bancaires de premier plan, au titre de ses financements (exploitation et corporate), des garanties qu'il doit donner ou qu'il reçoit, des placements de trésorerie qu'il effectue ou encore des instruments financiers qu'il souscrit dans le cadre de sa politique de couverture. À ce titre, et bien que le Groupe répartisse ses relations bancaires entre différents établissements, il peut être exposé à un risque de contrepartie en cas de défaillance d'un établissement bancaire avec lequel il est en relation, notamment dans le cadre d'un événement systémique. Le recours au marché obligataire atténue ce risque.

Le Groupe est exposé au risque d'image et de réputation

Par le nombre et la diversité de ses clients, effectifs ou potentiels (particuliers, entreprises et investisseurs, collectivités locales), le Groupe est exposé à un risque d'image et de réputation en cas de défaillance sérieuse, que celle-ci soit réelle ou alléguée, dans la qualité des services qu'il rend. Ce risque prend une importance particulière lorsque le Groupe exerce une activité de commercialisateur ou d'opérateur pour le compte de réseaux bancaires (comme c'est le cas pour l'selection, dont le fonds de commerce provient largement du réseau des Caisses d'Épargne), où la relation avec le réseau apporteur d'affaires revêt une dimension stratégique. Ce risque d'image et de réputation est renforcé par la mise en œuvre de la marque unique Nexity sous laquelle est désormais proposée une grande majorité des activités du Groupe, dans la mesure où une mise en cause dans le cadre d'une des activités du Groupe est susceptible de rejaillir sur les autres activités de celui-ci. Le développement des médias sociaux, des blogs et des forums de discussion concourt au développement du risque d'image pour la partie relevant du public des particuliers et plus particulièrement d'e-réputation. Le Groupe a mis en œuvre une veille spécifique qui suit en permanence son e-réputation et est en mesure d'identifier toute initiative ou commentaire qui pourrait, de manière incontrôlée, impacter durablement son image.

Le Groupe est exposé à des risques en cas d'acquisitions de sociétés

La stratégie de Nexity repose en partie sur la croissance externe. La réussite de cette stratégie peut être compromise par l'absence de cibles adaptées, par des valorisations excessives, ou par des contraintes liées à l'application du droit de la concurrence. Bien que Nexity conduise, avant de réaliser ses acquisitions, des travaux de due diligence, d'audit, et de valorisation de ses cibles, la possibilité existe que des risques ou éléments financiers soient mal évalués, avec des conséquences défavorables pour le Groupe. En outre, Nexity peut rencontrer des difficultés dans l'intégration des sociétés qu'il acquiert, puis dans leur développement, ce qui peut avoir pour conséquences des niveaux de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel et de cash-flow inférieurs aux prévisions, ainsi que, le cas échéant, des pertes sur les goodwill comptabilisés lors de l'acquisition.

4.3 GESTION DES RISQUES

4.3.1 Politique de gestion des risques

Afin de prévenir et de gérer efficacement les risques liés à son activité, le Groupe met en œuvre des procédures de contrôle interne (voir le rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne, figurant en annexe 3 du présent document de référence). Ce système a pour but de recenser et d'identifier les principaux risques auxquels le Groupe est exposé et de s'assurer de l'existence de procédures de gestion de ces risques.

Le Groupe a adopté une organisation fondée sur un contrôle centralisé au niveau du Groupe, ou de ses principaux pôles, des risques et de l'allocation de ressources financières, tout en dotant les unités opérationnelles d'une autonomie significative en matière commerciale et de gestion des projets et des équipes.

Risques opérationnels. Le Groupe dispose d'un Comité d'engagement composé notamment du Président-Directeur général et/ou du Directeur général délégué, qui intervient en amont de toute prise d'engagements significatifs par le Groupe dans l'immobilier résidentiel ou d'entreprise, et sur tout projet de croissance externe, de développement d'une nouvelle activité ou de co-investissement immobilier, voire de cession d'activité ou de désinvestissement. Les achats de terrains sont subordonnés à l'obtention des autorisations administratives (sauf exception ponctuelle justifiée par une occupation de l'actif générant des revenus dans le cadre d'un projet d'immobilier d'entreprise ou, dans le cadre de l'activité de régénération urbaine du Groupe, par le potentiel de développement du foncier considéré) et, le cas échéant, à la réalisation des études sur la pollution et la constructibilité des sols. Le démarrage des travaux est assujéti à la pré-commercialisation d'une partie importante des projets (au moins 40 % des logements réservés avant le démarrage des travaux sur un projet ou une tranche ; projets d'immobilier d'entreprise presque toujours pré-commercialisés à des investisseurs ou pré-loués auprès d'utilisateurs avant construction). Par ailleurs, le Conseil d'administration doit donner son accord préalable sur tout investissement ou désinvestissement du Groupe dépassant un montant de 50 millions d'euros.

Risques juridiques. Dans le cadre de sa politique de gestion des risques, le Groupe a mis en place un processus de vigilance particulier en matière de gestion des risques juridiques. La Direction juridique participe activement à ce processus. Pour les programmes immobiliers, la procédure inclut notamment la revue par les juristes internes au Groupe des aspects juridiques de tout projet significatif qui se rapporte à la mise en place de ces programmes ainsi que tous documents relatifs aux financements. En outre, pour ce qui concerne les contentieux, une dotation aux provisions est effectuée dès que le risque est reconnu comme avéré (réception d'une assignation et selon analyse de la mesure du risque par le service juridique).

Risques financiers. L'évolution des taux d'intérêt a un impact direct sur le coût de l'endettement du Groupe. Afin de prévenir ce risque, le Groupe a mis en place une stratégie de couverture de taux d'intérêt (voir note 25.1 des états financiers consolidés du Groupe figurant à l'annexe 1) et a accru en 2013 et 2014 la part de ses financements à taux fixe, qui représente environ 74 % de l'endettement total utilisé de Nexity au 31 décembre 2015.

L'exposition du Groupe au risque de taux exclut les dettes à taux fixe ou couvertes par des instruments financiers sous forme de swaps, mais porte :

- en ce qui concerne l'impact en résultat net sur les éléments suivants :
 - pour l'endettement, sur l'ensemble des dettes à taux variable, faisant ou non l'objet d'une couverture de taux d'intérêt sous forme de caps ou de tunnels et des instruments financiers de couverture comptabilisés en transaction,
 - pour les produits financiers, sur la trésorerie, équivalents de trésorerie et comptes à vue, et
 - pour le chiffre d'affaires du pôle Services et Réseaux, sur la rémunération de la trésorerie des comptes mandants (hors comptes séparés) ; et
- en ce qui concerne l'impact en capitaux propres : sur l'impact de la valorisation de la juste valeur des instruments de couverture.

Le Groupe n'est pas exposé au risque de taux à long terme pour son résultat financier, car sa dette à taux variable est pour l'essentiel indexée sur l'Euribor 3 mois.

Les tableaux suivants présentent la sensibilité à une variation instantanée de +0,5 % des taux d'intérêt court terme (et symétriquement de -0,5 %) appliquée aux différents éléments décrits ci-dessus sur la base de la structure financière du Groupe au 31 décembre 2015.

Ce calcul ne traduit que l'impact purement arithmétique d'une variation des taux d'intérêt sur les actifs et passifs financiers du Groupe, et ne reflète pas les effets, bien plus importants, de la variation des taux d'intérêt sur la capacité d'emprunt des clients et leur éventuelle conséquence sur l'activité commerciale du Groupe et sur ses résultats.

SENSIBILITÉ DES VARIATIONS DE TAUX SUR LES MONTANTS DE L'ENDETTEMENT NET À TAUX VARIABLE APRÈS GESTION ET DE LA TRÉSORERIE DES COMPTES MANDANTS

(en millions d'euros)	Impact en compte de résultat après impôt	Impact en capitaux propres après impôt
Sensibilité au 31 décembre 2015		
Impact d'une variation de +0,5% des taux d'intérêt court terme	1,7	-
Impact d'une variation de -0,5% des taux d'intérêt court terme	(1,7)	-
Sensibilité au 31 décembre 2014		
Impact d'une variation de +0,5% des taux d'intérêt court terme	2,6	0,2
Impact d'une variation de -0,5% des taux d'intérêt court terme	(2,6)	(0,2)

Il est rappelé qu'une hausse (et inversement une baisse) des taux d'intérêt a d'autres conséquences sur l'activité commerciale et les résultats subséquents du Groupe, dont les impacts dépasseraient vraisemblablement leurs impacts mécaniques sur les résultats financiers du Groupe calculés ci-avant (voir paragraphe 4.1 « Risques liés au marché de l'immobilier », section « le Groupe est exposé aux risques liés aux taux d'intérêt »).

Avec les concours bancaires en place, les emprunts obligataires et le niveau de la trésorerie disponible, le Groupe considère qu'il a les ressources nécessaires pour faire face à ses engagements financiers et pour financer ses besoins quotidiens en liquidité prévus pour 2016.

La trésorerie du Groupe est placée dans des OPCVM bénéficiant d'une orientation dite de « gestion monétaire régulière », adossés à des portefeuilles privilégiant la liquidité et un niveau élevé de sécurité, ainsi que dans des comptes à vue ou des comptes à terme offrant une disponibilité immédiate ou sans préavis significatif, auprès de groupes bancaires de premier plan.

Par ailleurs, l'activité du Groupe se situant essentiellement dans la zone euro, le Groupe n'est pas exposé de façon significative au risque de taux de change (voir paragraphe 10.1 « Trésorerie »).

Risque actions. Le Groupe ne détient pas d'actions cotées. Cependant, dans le cadre du contrat de liquidité mis en place, le Groupe peut disposer d'un pourcentage faible d'actions auto-détenues. Au 31 décembre 2015, le Groupe ne détenait aucune action propre.

Le Groupe estime donc qu'à ce jour, il n'est pas exposé à un risque actions significatif.

4.3.2 Politique en matière d'assurances

Couverture des risques

La couverture des risques du Groupe est réalisée en fonction des principaux risques identifiés dans ses différents domaines d'activité, et elle fait l'objet d'une politique de souscription d'assurances adaptées à ces principaux risques.

Placement diversifié des assurances

Le Groupe est assuré aujourd'hui auprès de cinq compagnies principales et ce par l'intermédiaire de trois courtiers principaux. Cette démarche a pour objectif la pérennisation de la couverture des risques, la possibilité de négocier au mieux la tarification, et le développement d'une relation suivie avec les courtiers tant en termes de souscription que de gestion des sinistres.

Aujourd'hui, le Groupe et ses filiales opérationnelles font généralement appel aux trois courtiers suivants : Marsh S.A., Gras Savoye et Deleplanque. Les principales compagnies d'assurance couvrant la responsabilité civile professionnelle du Groupe sont ALLIANZ, AXA, SMA, LIBERTY et ZURICH. SMA et ALLIANZ interviennent également comme principaux assureurs du risque construction en immobilier résidentiel, ce risque étant assuré principalement par ALLIANZ en immobilier d'entreprise.

4.3.3 Principaux contrats d'assurance

Le Groupe bénéficie de couvertures d'assurances pour le risque de construction, dont deux assurances obligatoires, ainsi que d'assurances couvrant les risques de responsabilité civile et d'autres assurances.

Assurances légalement obligatoires

Dans le cadre de la réglementation liée aux activités d'immobilier résidentiel et d'entreprise décrites aux paragraphes 6.3.1 « Immobilier résidentiel » et 6.3.2 « Immobilier d'entreprise », les sociétés du Groupe souscrivent les assurances obligatoires instituées par la loi du 4 janvier 1978 couvrant d'une part l'ouvrage exécuté (assurance « Dommages-Ouvrage ») et d'autre part la responsabilité du maître d'ouvrage (assurance « Constructeur Non Réalisateur » ou « CNR ») ainsi que l'assurance complémentaire de responsabilité décennale des intervenants (« contrat collectif de responsabilité décennale » ou « CCRD »).

En ce qui concerne l'activité immobilier résidentiel, des assurances et notamment celles obligatoires, sont souscrites auprès de deux compagnies via deux courtiers : SMA via le cabinet Deleplanque d'une part et ALLIANZ via le cabinet Gras Savoye d'autre part.

Les assurances Dommages-Ouvrage, CNR et CCRD font l'objet d'un protocole annuel de tarification avec SMA et avec ALLIANZ, permettant d'obtenir un taux de prime très compétitif par rapport aux taux pratiqués sur le marché en raison notamment de la mise en place depuis plusieurs années d'un service après-vente (SAV). Pour l'immobilier d'entreprise, des contrats Dommages-Ouvrage / Constructeur Non Réalisateur sont souscrits spécifiquement par opération, principalement par l'intermédiaire du cabinet Marsh S.A.

Les primes des polices d'assurance Dommages-Ouvrage, CNR et CCRD ont représenté un coût de 12,6 millions d'euros en 2015.

Assurance décennale « Maîtrise d'œuvre ». Les sociétés du Groupe qui assurent des missions de maîtrise d'œuvre sont couvertes par une police décennale « Ingénieurs-Conseils ». Cette assurance couvre le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle la Société a contribué en sa qualité de maître d'œuvre lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil.

Assurance décennale « Aménageur-Lotisseur ». Les filiales du Groupe intervenant en qualité d'aménageur-lotisseur souscrivent auprès de SMA une police « Globale Aménageur » incluant, en particulier, la couverture de leur responsabilité décennale (articles 1792 et suivants du Code civil) en cas de dommages apparus après la réception des ouvrages.

Pour les opérations développées à l'étranger, les polices construction sont souscrites dans chaque pays considéré par l'intermédiaire de courtiers locaux, avec des garanties au minimum conformes à la législation applicable.

Assurances couvrant le risque de construction hors assurances obligatoires

Une assurance Tous Risques Chantier (TRC) couvrant les risques en cours de chantier est souscrite systématiquement pour chaque chantier. Une assurance RC Environnementale couvrant les risques liés aux opérations de dépollution est également mise en place si nécessaire en fonction de l'analyse des risques réalisée. En complément de la garantie décennale obligatoire, sont également assurés, la garantie de bon fonctionnement, les dommages immatériels consécutifs, et en fonction des besoins, la garantie des dommages aux existants et des dommages par répercussion. La responsabilité civile du promoteur à l'égard des tiers et la responsabilité civile générale découlant de l'activité de maîtrise d'œuvre, si nécessaire, sont également couvertes.

Assurances de responsabilité civile

Les assurances de responsabilité civile couvrent les domaines suivants :

La responsabilité civile professionnelle. Chaque société du Groupe est couverte par une assurance de responsabilité civile garantissant sa responsabilité civile exploitation et professionnelle. En outre, un programme dit *Umbrella*, couvre la responsabilité des sociétés du Groupe au-delà des premières lignes de garantie souscrites par chaque entité pour des montants différenciés. Ce programme qui a fait l'objet fin 2014 d'un appel d'offres, est constitué d'une première police souscrite auprès de LIBERTY MUTUAL INSURANCE pour un plafond de garantie de 30 millions d'euros par sinistre et par année. La franchise de cette police correspond au montant des polices sous-jacentes ou à 300.000 euros en cas d'intervention au premier euro. Pour les opérations développées à l'étranger, la police LIBERTY intervient soit en première ligne, soit en complément des polices locales de premier rang. Une deuxième police souscrite auprès de ZURICH vient en complément avec un plafond de garantie de 20 millions d'euros par sinistre et par année.

La responsabilité civile obligatoire au titre des activités de gestion et transaction immobilière, conformément à la loi du 2 janvier 1970 dite « loi Hoguet » (voir paragraphe 6.6 « Environnement législatif et réglementaire »). En 2013, une police Groupe gérée par le cabinet Gras Savoye a été mise en place auprès d'ALLIANZ pour couvrir les filiales relevant de cette activité. La police Umbrella souscrite auprès de LIBERTY, vient en complément à hauteur d'un montant de garantie de 10 millions d'euros et avec une franchise de 50.000 euros.

La responsabilité civile des mandataires sociaux. La responsabilité civile des mandataires sociaux est couverte par deux polices, l'une souscrite auprès d'AIG EUROPE à hauteur de 25 millions d'euros de garantie et l'autre souscrite auprès de CHUBB venant en complément, pour un montant de 10 millions d'euros. Cette assurance couvre la responsabilité civile des mandataires sociaux proprement dite, les frais de défense civile et pénale des dirigeants de fait et de droit français et étrangers. Il n'y a pas de franchise sauf en cas de réclamation liée aux titres financiers hors USA (200.000 euros).

Les rapports sociaux. Une police a été souscrite auprès d'AIG EUROPE au titre de la garantie des rapports sociaux, qui couvre la responsabilité civile des sociétés du Groupe, de leurs dirigeants ou salariés agissant dans le cadre de leurs fonctions suite à toute violation des règles relatives aux rapports sociaux. Les garanties au titre de cette police s'élèvent, par litige et par an, à 3 millions d'euros, avec une franchise de 60.000 euros.

Autres assurances

Le Groupe est également couvert par deux programmes d'assurances :

- un programme d'assurance souscrit auprès d'ALLIANZ et géré par le cabinet Siaci Saint-Honoré, couvrant la responsabilité civile et les dommages des véhicules automobiles du Groupe et celles des véhicules personnels des collaborateurs utilisés à des fins professionnelles ; et
- un programme d'assurance souscrit auprès d'AXA et géré par le cabinet Marsh S.A., couvrant les dommages et la responsabilité civile de propriétaire ou de locataire, pour les locaux d'exploitation et les biens liés aux opérations de construction.

5

INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

5.1	Histoire et évolution de la Société	32
5.1.1	Dénomination sociale	32
5.1.2	Registre du commerce et des sociétés	32
5.1.3	Date de constitution et durée	32
5.1.4	Siège social, forme juridique et législation applicable	32
5.1.5	Historique de la Société	32
5.2	Investissements	34

5.1 HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

5.1.1 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale Nexity.

5.1.2 Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 444 346 795.

Le numéro SIRET du siège de la Société est 444 346 795 00057. Le code APE de la Société est 7010 Z.

5.1.3 Date de constitution et durée

La Société a été constituée le 21 novembre 2002 sous la dénomination Maine Equity Capital 10, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 5 décembre 2002.

La Société a une durée de quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de la date de son immatriculation, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

5.1.4 Siège social, forme juridique et législation applicable

Le siège social de la Société est situé 19 rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 8 – téléphone : 01 85 55 12 12.

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, soumise notamment aux dispositions du Livre II du Code de commerce.

5.1.5 Historique de la Société

Nexity est née du regroupement, au sein de la Compagnie générale d'immobilier et de services (CGIS), filiale créée en 1995 de la Compagnie générale des eaux (devenue Vivendi en 1998), de plusieurs sociétés ou activités immobilières, actives notamment dans la promotion de logements et d'immobilier tertiaire provenant pour certaines de filiales historiques de la Compagnie Générale des Eaux dans le domaine immobilier (telles que SARI-SEERI ou des activités de la Compagnie Immobilière Phénix) et pour d'autres de l'apport par le groupe Arnault de ses activités immobilières (groupe George V, anciennement Fériel).

Dans sa forme actuelle, Nexity est issue de la cession par Vivendi en 2000 d'une partie des activités de la CGIS, réunies dans la société Nexity SA. Cette cession, décidée par Vivendi pour des raisons stratégiques, a été faite sous forme d'opération à effet de levier (Leveraged Buy Out ou LBO) auprès de certains dirigeants de la CGIS aux côtés de trois investisseurs financiers, CDC Entreprises FCPR, LBO France et Lehman Brothers. Nexity a ensuite mené deux opérations de refinancement, dont la dernière (en octobre 2003) a eu pour conséquence de faire de Nexity la société-mère du Groupe.

À la suite du LBO de 2000, le Groupe s'est recentré sur ses métiers de promotion et développement dans l'immobilier en cédant en 2001 ses filiales Gymnase Club et Maeva, ainsi qu'un portefeuille d'actifs immobiliers provenant du groupe Vivendi. En 2003, le Groupe a cédé sa filiale Coteba, spécialisée dans les activités d'ingénierie et de conseil. Nexity a ensuite été introduit à la Bourse de Paris le 21 octobre 2004.

Sur la période 2000-2007 et parallèlement à ces opérations, le Groupe a mis en œuvre une politique de renforcement de ses métiers qui s'est concrétisée par un développement de sa couverture territoriale et de ses produits et par la réalisation d'acquisitions destinées à compléter ses domaines d'activités. Cette démarche s'est traduite notamment de la manière suivante :

- Immobilier résidentiel : acquisition de Ruggieri (Toulouse), Bâti Atlantique (Nantes), Eprim Ouest (Bretagne) ; création d'agences régionales pour la promotion et/ou la commercialisation de logements ;
- Immobilier d'entreprise : acquisition de Geprim (logistique et parcs d'activités, avec notamment une forte présence géographique en Rhône-Alpes), développement dans quelques grandes villes européennes au travers de filiales locales ;
- Services immobiliers : acquisition de Saggel en 2004, puis rapprochement avec les activités historiques de property management de Nexity afin de constituer un pôle homogène capable de mieux répondre aux attentes des clients tant dans le domaine de la gestion (locative ou copropriété) que de la transaction ; et

- Réseaux de franchises : création en 2006 d'un nouveau pôle d'activité dans le domaine des franchises immobilières avec les prises de participations dans Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier, afin de constituer le premier acteur économique de ce secteur.

En 2007, le 23 juillet, l'Assemblée générale de Nexity a approuvé les apports par la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne (CNCE) des actifs suivants :

- 100 % des actions de GCE Immobilier qui détenait notamment 67,5 % de Lamy, 100 % de Keops, 34 % d'Iselection et 45 % de Ciloger (participation cédée en 2015) ;
- 25 % des actions du Crédit Foncier de France (participation cédée à la CNCE en 2009) ; et
- 31,9 % des actions d'Eurosic (participation cédée en 2011).

À la suite de ces apports, CE Holding Promotion, qui détenait depuis 2010 la participation dans la Société, auparavant détenue par Caisses d'Épargne Participations (ex-CNCE), devenait le premier actionnaire de Nexity. En 2015, le groupe BPCE a réduit sa participation dans le capital de Nexity, passant de 33,4 % au 31 décembre 2014 à 12,8 % au 31 décembre 2015, conformément à son plan stratégique. Le groupe BPCE a annoncé le 2 mars 2016 avoir cédé le solde de sa participation dans Nexity à des investisseurs institutionnels.

Le Groupe a acquis le solde des actions pour porter sa participation à 100 % dans Century 21 France (en 2008), Lamy (en 2009) et Iselection (en 2011).

À l'occasion de deux opérations en 2008 et 2010, le Groupe a complété sa participation au capital de Financière Guy Hoquet l'Immobilier, dont il détient maintenant 95 % du capital.

Depuis 2011, le Groupe a réduit son exposition à l'international compte tenu de l'évolution des marchés locaux. L'activité du Groupe en Pologne (Nexity Polska) a été réorientée sur la promotion résidentielle avec le recrutement d'une équipe locale spécialisée. En 2011, l'activité du Groupe en immobilier d'entreprise en Espagne a été fermée. En 2012, l'ensemble des activités d'administration de biens réalisées en Allemagne a été cédé. À partir de 2014, l'activité initiée depuis 2007 en Italie du Nord avec un partenaire local a été fortement redimensionnée à la baisse. Ce partenariat avait été dénoué en 2013, et l'ensemble de l'activité dans ce pays est maintenant réalisé au travers d'une holding italienne Nexity Holding Italia, détenue à 100 %.

Fin 2011, le Groupe a créé la société LFP Nexity Services Immobiliers (détenue alors à 75,36 %) en partenariat avec La Française AM pour regrouper les activités de services immobiliers aux entreprises (property management, conseil et transaction en immobilier tertiaire) détenues par les deux groupes. Courant 2015, le Groupe a conclu un accord avec la Française AM pour lui racheter sa participation dans la société LFP Nexity Services Immobiliers. Après accord de l'Autorité de la Concurrence fin décembre 2015, le rachat a été finalisé en février 2016.

Concernant son activité de gestion de résidences, le Groupe a cédé en 2011 son activité d'exploitation de résidences sous enseigne Citéa, puis a réalisé en mars 2012, l'acquisition d'Icade Résidences Services (IRS), spécialisée dans la gestion de résidences étudiantes (60 résidences en gestion, soit environ 8.000 logements dont une grande partie en Île-de-France), permettant au Groupe de conforter sa position de leader sur ce marché, et de confirmer sa capacité à réaliser des ventes croisées avec ses activités de promotion sur ces produits.

En 2014, Nexity a acquis le groupe d'administration de biens Oralia. Cette acquisition renforce la position de premier acteur intégré des métiers de l'immobilier de Nexity et conforte sa place de numéro 2 de l'administration de biens en France.

Nexity a également acquis en 2014, 76,4 % des titres de PERL, pionnier et leader en France de la solution d'usufruit locatif social. Ce dispositif repose sur le démembrement temporaire du droit de propriété entre le droit d'usage (l'usufruit) et le droit portant sur le patrimoine (la nue-propriété), à destination de l'habitation sociale. Cette acquisition complète l'offre diversifiée du pôle Immobilier résidentiel.

Enfin, en 2014, Nexity a acquis 50,1 % des titres de Téréneo, promoteur de bureaux en structure bois de la région Nord qui a développé un savoir-faire spécifique dans la promotion d'immeubles « écologiques », en structure bois et à basse consommation énergétique. Avec cette opération, Nexity renforce son dispositif et complète sa couverture géographique, devenant ainsi le premier opérateur de bureaux en bois en France.

En 2015, Nexity a acquis plusieurs cabinets d'administration de biens lui permettant de renforcer sa position dans des secteurs stratégiques. Par ailleurs, le Groupe a également cédé en juin 2015 son activité d'administration de biens en Suisse ainsi que cinq cabinets d'administration de biens en province car jugés non stratégiques.

Le 30 juin 2015, Nexity a finalisé la cession à La Banque Postale de sa participation de 45 % dans Ciloger (société de gestion gérant 4,5 milliards d'euros d'actifs immobiliers pour le compte de quinze SCPI investies en commerces, bureaux et logements et de treize OPCI).

5.2 INVESTISSEMENTS

Outre le financement des achats propres aux cycles d'exploitation de ses activités de promotion (Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise) et de régénération urbaine, qui consistent essentiellement en des éléments constitutifs de stocks et de travaux en cours (terrains, travaux d'aménagement et de construction...) en vue de leur vente, différents types d'investissements sont réalisés par le Groupe :

- les investissements d'exploitation courante de ses activités (agencements, informatique, mobilier...) ;
- les investissements de croissance externe visant à développer ses activités par le biais d'acquisition de sociétés, de prises de participations, de fonds de commerce ou d'apports ; et
- les investissements de nature plus financière par le biais de prises de participations minoritaires (notamment activité d'investissements).

Pour de plus amples détails sur les achats propres aux cycles d'exploitation de ses activités de promotion immobilière et de régénération urbaine (dont les acquisitions foncières), ainsi que sur les prises de participations minoritaires réalisées par les activités d'investissements, se reporter aux paragraphes 6.3.1.3 « Produits », 6.3.2.3 « Produits et marchés géographiques du Groupe », 6.3.2.4 « Portefeuille de projets », 6.3.5 « Régénération urbaine (Villes & Projets) » et 6.3.6.1 « Participations dans des opérations d'investissement immobilier ».

Les investissements d'exploitation courante ont représenté 19,8 millions d'euros en 2015 pour l'ensemble du Groupe (29,5 millions d'euros en 2014, et 19,1 millions d'euros en 2013). Les investissements réalisés en 2015 sont principalement liés à des développements informatiques ainsi qu'à des travaux d'aménagement dans l'immeuble Solstys (Paris 8^{ème}), siège social du Groupe, dans des agences d'administration de biens, et à Toulouse et Marseille où les équipes de Nexity ont été réunies sur un site unique.

En 2016, le Groupe prévoit de maintenir ses investissements d'exploitation courante à un niveau équivalent à celui de 2015.

Les investissements de croissance externe des trois dernières années sont présentés ci-après.

En 2013, le Groupe n'a pas réalisé d'opérations significatives de croissance externe. L'ensemble des acquisitions réalisées en 2013 représente un prix d'achat de 5,2 millions d'euros (financé par la trésorerie du Groupe). Il s'agit d'acquisitions de fonds de commerce de cabinets d'administration de biens réalisées par les activités de Services immobiliers aux particuliers et de l'acquisition d'une société de commercialisation de produits immobiliers, réalisée par le pôle Immobilier résidentiel.

En 2014, le Groupe a procédé à l'acquisition de 100 % du groupe d'administration de biens Oralia le 1^{er} avril 2014 (consolidé à partir de cette date), à l'acquisition fin mai 2014 de 76,4 % des titres de PERL (pionnier et leader en France de la solution d'usufruit locatif social et consolidée depuis le 1^{er} juillet 2014) ainsi qu'à l'acquisition en octobre 2014 de 50,1 % des titres de Térénéo (promoteur de bureaux en structure bois de la région Nord et consolidée dans les comptes du Groupe à compter du 31 décembre 2014). Ces acquisitions ont représenté une valeur totale de 323,3 millions d'euros, dont 198,5 millions d'euros pour le prix d'achat des titres (financé par la trésorerie du Groupe), le solde correspondant à la reprise des dettes bancaires dans le bilan d'ouverture et aux engagements de rachats des minoritaires.

En 2015, Nexity a procédé à l'acquisition de cabinets d'administration de biens à Bordeaux, Dijon et Paris, dont le cabinet Pierre Bérard, l'un des principaux acteurs indépendants de l'administration de biens en Île-de-France. Ces acquisitions représentent une valeur totale de 26,1 millions d'euros, dont 20,4 millions d'euros pour le prix d'achat des titres (financé par la trésorerie du Groupe), le solde correspondant à la reprise des dettes bancaires dans le bilan d'ouverture.

Fin 2015, le Groupe s'est également engagé à racheter le solde de sa participation dans ses activités de services immobiliers aux entreprises (LFP Nexity Services Immobiliers). Ce rachat, d'une valeur de 25,7 millions d'euros, a été finalisé au cours du 1^{er} trimestre 2016 et financé par la trésorerie du Groupe.

6

APERÇU DES ACTIVITÉS

6.1	Présentation générale des activités	36
6.1.1	Description générale de l'activité de Nexity.....	36
6.1.2	Stratégie	37
6.2	Présentation du marché immobilier en France	40
6.2.1	Présentation générale du marché	41
6.2.2	Le marché du logement en France	42
6.2.3	Le marché de l'immobilier tertiaire en France	48
6.2.4	Le marché des services immobiliers en France	53
6.3	Description des principales activités de Nexity	53
6.3.1	Immobilier résidentiel.....	53
6.3.2	Immobilier d'entreprise	82
6.3.3	Services.....	89
6.3.4	Réseaux de Franchises.....	98
6.3.5	Régénération urbaine (Villes & Projets)	98
6.3.6	Activités d'investissements	100
6.3.7	Activités innovantes en incubation et projets digitaux	101
6.3.8	Participations financières	102
6.4	Nantissements d'actifs de la Société.....	103
6.5	Concurrence	103
6.5.1	Promotion immobilière	103
6.5.2	Services.....	104
6.5.3	Franchise immobilière	105
6.5.4	Régénération urbaine	105
6.5.5	Investissements.....	105
6.6	Environnement législatif et réglementaire	106
6.6.1	Activités de promotion immobilière	106
6.6.2	Activités de gestion et de transaction immobilière.....	108
6.6.3	Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif et la primo-accession	109

6.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES ACTIVITÉS

6.1.1 Description générale de l'activité de Nexity

Nexity est le premier groupe immobilier français intégré intervenant sur l'ensemble des métiers de la promotion et des services immobiliers (immobilier résidentiel, immobilier d'entreprise, services immobiliers aux particuliers et services immobiliers aux entreprises, réseaux de franchises, ensemblier urbain), et ayant une présence forte sur l'ensemble des cycles (court, moyen et long termes).

Nexity est un acteur engagé du territoire et pense dès aujourd'hui la ville de demain, dans toutes ses composantes en tenant compte de la diversité des usages. Cette approche représente un véritable facteur d'innovation, de progrès et de croissance pour l'ensemble de ses clients.

Le Groupe sert trois types de clients : les clients particuliers, les entreprises et les investisseurs, ainsi que les collectivités locales. Nexity propose à ses différents clients une gamme unique de conseils et d'expertises, produits, services ou solutions, pour les accompagner tout au long de leur vie immobilière (acquisition, location, gestion, exploitation, commercialisation, investissement...) :

- aux particuliers : une large gamme de logements en accession et en investissement locatif (y compris une offre en nue-propriété, grâce à l'acquisition de PERL réalisée en 2014) ; une offre diversifiée de lots de terrains à bâtir, une offre de résidences gérées (résidences étudiantes, résidences seniors), une offre complète de services (administration de biens, commercialisation d'actifs immobiliers, exploitation de résidences services) ;
- aux entreprises et aux investisseurs : une offre tertiaire couvrant les différentes gammes de produits (bureaux, immeubles de grande hauteur, plates-formes logistiques, parcs d'activités, commerces, hôtels...), une offre de revalorisation durable des immeubles de bureaux existants, une offre d'immeubles de logement pour les bailleurs professionnels, une offre complète de services (property management, building management, conseil et transaction immobilière) ainsi qu'une offre de co-investissement ; et
- aux collectivités locales : une offre de partenariat pour la conception et la réalisation de grands projets urbains ou la valorisation d'emprises foncières.

Le Groupe anime par ailleurs deux réseaux d'agences immobilières avec les franchises Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier.

Le Groupe figure en 2015 parmi les premiers acteurs français de l'immobilier. Il bénéficie d'une clientèle diversifiée et d'un maillage territorial équilibré entre l'Île-de-France et la province.

En 2015, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 3.057,1 millions d'euros. Son résultat opérationnel courant consolidé s'est élevé à 220,1 millions d'euros. Au 31 décembre 2015, le Groupe comptait 6.913 salariés.

Le Groupe présente une organisation originale qui offre à ses entités une autonomie significative en matière opérationnelle et de management de leurs équipes, tout en conservant un contrôle centralisé permettant une approche très stricte du contrôle des risques et de l'allocation des ressources financières. Cette forte centralisation des fonctions et ressources communes au Groupe (le cas échéant au niveau de ses pôles d'activité), notamment en matière de finance, marketing, juridique et ressources humaines, permet aux équipes opérationnelles de se concentrer sur le développement des projets ou sur la conduite de leur activité, de manière spécialisée tout en favorisant, grâce à des initiatives mises en place par le Groupe, les évolutions internes et le partage du savoir-faire propre aux différents métiers du Groupe.

En matière de présentation de l'information financière, les différentes activités du Groupe sont regroupées dans quatre pôles, qui présentent des caractéristiques économiques cohérentes (nature de l'activité, suivi de l'activité commerciale, cycle de production, capitaux engagés...), de façon à faciliter une analyse pertinente et le suivi de l'information financière :

- le pôle Immobilier résidentiel, comprenant les activités de promotion de logements neufs (y compris les activités d'Isélection et de PERL) et de lotissement de terrains à bâtir ;
- le pôle Immobilier d'entreprise, correspondant aux activités de promotion (neuf ou réhabilitation) d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plates-formes logistiques, de commerces et d'hôtels ;
- le pôle Services et Réseaux, comprenant les services pour les clients particuliers (administration de biens, gestion de résidences étudiantes) et pour les entreprises ou les investisseurs (gestion, conseil et transaction immobilière), ainsi que la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières ; et

- le pôle des Autres activités qui regroupe notamment l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets), les activités d'investissements, les activités innovantes en incubation, les principaux projets digitaux, la holding et les participations financières.

6.1.2 Stratégie

6.1.2.1 Forces et atouts

Depuis sa création en 2000, Nexity a construit un modèle original d'opérateur immobilier intégré, susceptible de répondre à la quasi-intégralité des problématiques immobilières de ses clients et disposant d'une position de leader ou d'acteur majeur sur chacun des secteurs d'activité où il est présent. Au-delà de son cœur de métier historique dans la promotion de logements et, dans une moindre mesure, dans la promotion tertiaire, le Groupe a successivement étendu ses compétences à de nouveaux domaines (régénération urbaine, services immobiliers aux particuliers et aux entreprises, réseaux de franchises), tout en étendant sa présence sur de nouvelles zones géographiques (meilleur maillage des marchés régionaux en France).

Le Groupe dispose d'une présence inégalée sur l'ensemble des métiers de l'immobilier en France. Sans être dépendant d'un seul secteur d'activité ou d'une seule catégorie de clientèle, Nexity s'appuie sur chacun de ses métiers pour développer et diversifier ses sources d'approvisionnement, renforcer son offre à destination de ses différentes clientèles, rendre celle-ci toujours plus compétitive, notamment en développant des offres originales et innovantes répondant aux attentes du marché, et en bénéficiant de réseaux de distribution larges, diversifiés et complémentaires. Le Groupe peut s'appuyer sur la résilience que lui confère son modèle diversifié, qui lui permet d'amortir en partie l'impact des cycles de marché compte tenu de la part des revenus d'activité peu ou moins exposés aux cycles, et sur les synergies (notamment en termes d'apports d'affaires, de complémentarité d'activité ou de ventes croisées) que lui permet de dégager son modèle intégré entre chacun de ses métiers.

Seul opérateur intégré disposant d'une position de leader ou d'opérateur majeur dans les différents secteurs dans lesquels il opère, Nexity est en mesure d'offrir une solution, un produit ou un service à ses différents clients (particuliers, entreprises et collectivités locales), quelle que soit la problématique immobilière de ces derniers. Nexity a ainsi développé des offres originales et innovantes à destination de la clientèle des particuliers (garantie contre les risques de carence locative ou de moins-value à la revente d'un bien), ou des entreprises (garantie de charges sur des immeubles construits par le Groupe, offre de bureaux partagés (Blue Office)).

Le Groupe a lancé dès 2010 un projet d'entreprise pluriannuel dénommé « Nexity Ensemble » visant à capitaliser sur la complémentarité de ses activités en plaçant le client au cœur de son dispositif organisationnel et marketing, afin d'accompagner celui-ci dans toutes ses demandes immobilières successives (acquisition, location, gestion, exploitation, commercialisation, investissement...) et de pouvoir lui offrir « une belle vie immobilière ».

Point-clef de ce projet, le passage à la marque unique Nexity s'est effectué début 2012, date à laquelle les différentes marques du Groupe ont toutes été réunies sous la marque « Nexity »¹, qui a adopté à cette occasion une nouvelle identité visuelle. L'ensemble des 200 agences de services aux particuliers (anciennement Lamy) est ensuite passée sous enseigne Nexity.

Dans la continuité de ces actions, le plan stratégique du Groupe initié fin 2014 vise à renforcer sa position de leader de l'immobilier selon les axes suivants :

- l'ambition d'être le leader de l'immobilier digital ;
- un plan de croissance dans tous les métiers, avec une ambition financière de 300 millions d'euros de résultat opérationnel courant à l'horizon 2018 ; et
- la pleine intégration de la composante développement durable dans la stratégie du Groupe.

6.1.2.2 L'ambition d'être le leader de l'immobilier digital

Conscient de l'importance croissante des enjeux liés à la transformation digitale et à l'innovation sociétale, Nexity a engagé fin 2014 un nouveau projet d'entreprise dénommé « Nexity Tous Connectés », qui vise tout à la fois :

- à investir dans de nouveaux services digitaux destinés à apporter de la valeur à ses clients ;
- à mieux connecter ses collaborateurs en les dotant d'outils de mobilité ;
- à engager des projets de digitalisation et de dématérialisation des processus pour un meilleur service et une meilleure maîtrise des coûts ; et

1. À l'exception des marques des réseaux de franchises (Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier), de PERL, d'Oralia, de Téréneo et d'Iselection.

- à promouvoir au sein du Groupe le développement d'une culture digitale et de l'innovation.

Ce projet d'entreprise a pour but de renforcer ou de défendre la position concurrentielle de Nexity.

La création d'une Direction du digital a permis de rassembler l'ensemble des fonctions digitales, marketing et informatiques. Toutes les activités du Groupe, y compris les fonctions transverses, sont impliquées dans ce projet de transformation digitale.

Dans la relation client digitale, l'objectif est d'augmenter le taux de captation via Internet grâce à de nouveaux moyens d'humanisation de la relation (comme la visioconférence) et de valorisation des offres par la qualité des visuels et des textes. La relation évolue aussi vers davantage de collaboration interactive avec les clients, qui seront désormais incités à émettre des avis sur leur expérience avec Nexity, et un ciblage plus pertinent grâce au marketing prédictif réalisé à partir de bases de données.

Grâce aux liens tissés avec des grands leaders technologiques, des fonds d'investissement, des incubateurs de start-up (Paris & Co, Numa...) et des écoles digitales, l'objectif est de poursuivre un rythme annuel de lancement de cinq innovations majeures, permettant de simplifier davantage le parcours client multi-canal et de conquérir de nouveaux marchés liés à la désintermédiation.

Nexity fait également évoluer en profondeur ses outils de travail, fixes et mobiles, afin d'apporter aux collaborateurs le meilleur des nouvelles technologies pour mieux communiquer (visioconférence, messagerie instantanée) et mieux collaborer (documents partagés en ligne, réseau social d'entreprise, recherche d'informations internes).

Dans ce cadre, grâce à ses disponibilités financières et sa capacité d'endettement, Nexity a accru ses investissements dans des projets d'innovation centrés sur le digital (25 millions d'euros comptabilisés à ce titre dans les résultats 2015) et souhaite investir en moyenne 20 millions d'euros par an entre 2015 et 2018.

6.1.2.3 Un plan de croissance dans tous ses métiers, avec une ambition financière de 300 millions d'euros de résultat opérationnel courant à l'horizon 2018

Après une période de six ans (2008-2014), marquée par la crise financière et ses conséquences, durant laquelle Nexity a mis l'accent sur la résilience de son modèle économique, le Groupe s'inscrit désormais dans une trajectoire de croissance, cohérente avec sa stratégie : être, dans tous ses métiers, l'opérateur de référence, partenaire de tous les projets immobiliers de ses clients, et leader de l'immobilier digital. Nexity s'est fixé l'ambition d'atteindre 300 millions d'euros de résultat opérationnel courant à l'horizon 2018 (et a proposé, dès 2016, un dividende en croissance de 10 % à ses actionnaires)¹.

La réalisation de cette ambition suppose que le cadre macroéconomique et réglementaire en vigueur début 2016 ne se dégrade pas significativement au cours des trois prochaines années.

Ce plan à moyen terme s'appuie notamment sur les éléments suivants :

- la poursuite de la croissance des marchés sous-jacents de Nexity : immobilier résidentiel, immobilier d'entreprise, services immobiliers ;
- la capacité du Groupe à avoir une croissance supérieure à celle de ces marchés sous-jacents, en s'appuyant sur des « accélérateurs de croissance », comme :
 - une progression de sa part de marché, dans les secteurs géographiques et sur les produits, où celle-ci est plus faible que la moyenne du Groupe (Sud de la France et Rhône-Alpes en immobilier résidentiel ; maisons en village hors Île-de-France ; bureaux en régions, logistique et hôtels en immobilier d'entreprise...), aussi bien sous la marque Nexity qu'en utilisant les autres marques du Groupe, comme PERL ou Iselection, des modèles de distribution en architecture ouverte, ou des marques blanches,
 - une différenciation de l'offre de Nexity, par l'innovation et le digital, et la poursuite de l'élargissement des gammes de produits pour répondre de façon pertinente aux besoins des clients ; à titre d'exemples, en 2015 :
 - la création de l'offre de gestion locative en ligne « E-gérance » est venue élargir la gamme de produits de Nexity Services immobiliers aux particuliers,
 - le lancement d'une activité de contractant général sur les travaux de rénovation ou liés aux emménagements dans de nouveaux locaux a permis à Nexity Property Management de compléter sa gamme de services aux clients entreprises et investisseurs,

¹ Voir communiqué de presse sur les résultats annuels 2015, publié le 16 février 2016.

- dans l'immobilier résidentiel, Nexity a développé des logements moins onéreux bénéficiant d'une conception et de procédés constructifs optimisés adaptés à la clientèle des primo-accédants (Nexity Access Design), et
- dans l'immobilier d'entreprise, Nexity a élargi, en particulier en province, sa gamme de bureaux adaptée avec les produits Ywood et Térénéo, qui répondent à la demande des PME, en bénéficiant d'une structure bois, et livrables dans des délais plus courts que ceux découlant des procédés constructifs traditionnels. En 2015, Nexity a conforté sa place de leader français en promotion de bureaux en structure bois,
- un renforcement de la politique de synergies et de ventes croisées entre les différents métiers de Nexity, conduisant à la mise en place d'offres packagées (telles que proposer des services de gestion pour les produits de l'activité de promotion résidentielle et tertiaire, proposer la prise à bail par les activités de Services de résidences étudiantes développées par l'Immobilier résidentiel, mutualiser les ressources locales de la promotion résidentielle pour les développements d'activité de promotion tertiaire en province, apport de terrains aux activités de promotion par les réseaux de franchises, commercialisation par d'autres filiales des logements neufs développés par le pôle Immobilier résidentiel...),
- le développement d'activités complémentaires entre elles le long de la chaîne de valeur (génération de droits à construire pour les activités de promotion par l'activité de régénération urbaine, ou encore participation au processus de création de valeur au côté des investisseurs, par des prises de participation minoritaires dans des opérations de développement tertiaire à forte valeur ajoutée, apports d'affaires entre activités...). À cet égard, et dans une mesure limitée, Nexity pourrait accroître sa politique de prises de positions foncières, au travers notamment de Nexity Villes & Projets, et enfin
- le recours à des croissances externes ciblées, dans les métiers et sur les marchés clefs de Nexity, dès lors que les rentabilités opérationnelles sont conformes à ses objectifs (principe de la prééminence de la rentabilité opérationnelle sur les volumes d'affaires) et qu'est respecté son profil de risque maîtrisé. La prise de participation majoritaire dans le groupe Edouard Denis, en partenariat avec son fondateur (voir paragraphe 12.1 « Évolutions récentes »), constitue un exemple de cette stratégie. Les disponibilités financières et la capacité d'endettement du Groupe lui permettent de saisir des opportunités de marché qui contribueront à sa croissance future, sans remettre en cause ses objectifs de rentabilité et de solidité financière.

Cette ambition à l'horizon 2018 s'appuie également sur la volonté de Nexity de faire progresser son niveau de marge opérationnelle, en étant, dans chacune de ses activités, au niveau de performance des meilleurs opérateurs :

- en lançant, dans les pôles Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise, des opérations dont l'examen approfondi de la faisabilité technique, des caractéristiques commerciales et des données budgétaires, permet d'anticiper des niveaux de marge satisfaisants ;
- en mettant en oeuvre, dans ces deux pôles, des initiatives de maîtrise des coûts de construction (centrale d'achats, standardisation, recours à des outils numériques, développement de produits spécifiques à bas coûts), de commercialisation et des frais généraux ; et
- en poursuivant l'amélioration de la rentabilité opérationnelle des activités de Services, avec un objectif d'atteinte, à partir de 2016, d'un niveau de marge opérationnelle cohérent avec celui des autres métiers de Nexity.

Enfin, cette ambition de croissance à moyen terme n'a pas vocation à s'accompagner d'une dégradation du profil de risques de Nexity, ni de sa gestion du besoin en fonds de roulement, ni de sa politique de distribution de dividendes (voir paragraphe 20.3 « Politique de distribution des dividendes »).

6.1.2.4 La pleine intégration de la composante développement durable dans la stratégie de Nexity

La stratégie de Nexity prend pleinement en compte les enjeux du développement durable et des nouvelles économies qui y sont associées, plus responsables et économes en ressources (économie de fonctionnalité, économie circulaire, économie sociale et solidaire). Le Groupe place cette exigence au cœur de son action parce qu'elle est créatrice de valeur et conduit à la valorisation du territoire. Cette stratégie, qui est sous-tendue par la volonté de démontrer et d'améliorer l'utilité des activités de Nexity pour la société (voir paragraphe 6.7 « Développement durable »), est structurée autour de trois engagements :

- rendre la vie en ville accessible à tous ;
- créer les conditions d'un travail en ville optimisé et flexible ; et
- contribuer à l'attractivité durable des territoires.

Plus généralement, le Groupe entend prendre en compte la problématique du développement durable dans son acception la plus large, qu'il s'agisse de sa politique de ressources humaines en termes de formation, prévention ou valorisation (voir paragraphe 17.2 « Politique des ressources humaines »), ou de sa responsabilité sociétale : favoriser l'accès au logement et développer sa responsabilité envers les clients (voir paragraphe 6.7 « Développement durable »).

De manière plus détaillée, la stratégie de développement des principaux secteurs d'activité est décrite aux paragraphes 6.3.1.2 « Stratégie de développement du pôle Immobilier résidentiel », 6.3.2.2 « Stratégie de développement du pôle Immobilier d'entreprise », 6.3.3.2 « Stratégie de développement des activités de Services » et 6.3.4.2 « Stratégie de développement des activités de Réseaux de franchises ».

6.2 PRÉSENTATION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN FRANCE

Le tableau ci-dessous reprend les principales activités du marché de l'immobilier en France et indique celles dans lesquelles Nexity intervient :

Secteur	Client	Métier	Présence de Nexity	Principales filiales de Nexity intervenant sur ce métier
Promotion immobilière logement	Particuliers et bailleurs professionnels (institutionnels ou sociaux)	Promoteur neuf	oui	Nexity (logements collectifs, maisons individuelles en villages, résidences services) Iselection (résidences services : seniors, étudiantes ou tourisme d'affaires) PERL (démembrement) Ægide (participation détenue à 38,15 %) (résidences seniors)
		Aménageur, lotisseur	oui	Nexity Foncier Conseil, Nexity Villes & Projets (ensemblier urbain)
		Commercialisateur/ opérateur	oui	Iselection
		Constructeur de maisons individuelles	x	-
	Collectivités locales	Aménageur	oui	Nexity Foncier Conseil, Nexity Villes & Projets (ensemblier urbain)
Promotion immobilière entreprise	Investisseurs et utilisateurs	Promoteur neuf	oui	Nexity, Ywood, Térénéo
		Réhabilitation	oui	Nexity Immobilier d'entreprise, Nexity Contractant Général
		Maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD)	oui	Nexity
Gestion de biens immobiliers	Particuliers	Syndic	oui	Nexity, Oralia
		Gérance	oui	Nexity, Oralia, E-gérance
		Gestion de résidences services	oui	Studéa (résidences étudiantes) Aegide-Domitys (participation détenue à 38,15 %) (résidences seniors)
	Investisseurs et utilisateurs	Property management	oui	Nexity Property Management
		Asset management	x	-
		Bureaux partagés	oui	Blue Office
Transaction immobilière	Particuliers	Vente	oui	Century 21 France ¹ , Guy Hoquet l'Immobilier ¹ , Nexity, Oralia
		location	oui	Century 21 France ¹ , Guy Hoquet l'Immobilier ¹ , Nexity, Oralia
	Investisseurs et utilisateurs	Vente	oui	Nexity Conseil et Transaction
		location	oui	Nexity Conseil et Transaction
		Expertise	x	-
Détenition d'actifs	Investisseurs	Foncière	x	-
		Fonds d'investissement	x	-

¹ À travers l'animation d'un réseau de franchises

6.2.1 Présentation générale du marché

Immobilier résidentiel

Conséquence de la crise financière de 2008, le marché français du logement¹ a connu une baisse brutale des ventes (-40 %). Il a ensuite connu une reprise marquée en 2009 et 2010, alimentée par la mise en œuvre de nouvelles mesures (régime Scellier pour les investisseurs individuels, doublement du Prêt à Taux Zéro (PTZ) jusque mi-2010, Pass-Foncier® jusque fin 2011) et par la décrue des taux des crédits immobiliers.

En 2011 et 2012, en raison notamment de la baisse de l'avantage fiscal attaché au régime d'investissement locatif Scellier, d'un régime d'aide à l'accession insuffisamment adapté aux ménages les plus modestes et d'une nouvelle progression des taux de crédit immobilier, les ventes de logements neufs se sont à nouveau inscrites en recul (-23 % entre 2010 et 2012). Elles sont tombées à moins de 90.000 unités en 2012 et sont restées stables en 2013, le nouveau régime d'incitation fiscale à l'investissement locatif Duflot n'ayant pas convaincu les investisseurs.

En août 2014, le Gouvernement a annoncé un nouveau plan de relance du logement qui vise à favoriser l'accession à la propriété et augmenter l'offre de logements neufs (révision de l'octroi du PTZ, TVA à 5,5 % dans les 1.300 nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la ville, dispositif d'investissement locatif Pinel et changement de zonage), à relancer la construction en libérant le foncier privé et en simplifiant les normes de construction, à augmenter l'offre de logements neufs intermédiaires et sociaux et à améliorer l'habitat. Ces mesures, effectives entre le dernier trimestre 2014 et le 1^{er} janvier 2015, n'ont pas permis un redressement des ventes de logements neufs sur l'année 2014 (86.950 unités, volume le plus faible depuis 2008) mais leur impact est sensible en 2015.

En effet, après quatre années de baisse consécutive, le marché du logement neuf est reparti à la hausse en 2015, avec 102.500 ventes (+17,9 %). L'année 2015 aura été marquée par le retour des investisseurs qui ont profité des avantages du dispositif Pinel et de la faiblesse des taux d'intérêt. La forte amélioration des conditions du prêt à taux zéro, effective depuis le 1^{er} janvier 2016, devrait être de nature à relancer l'accession à la propriété en 2016.

Immobilier d'entreprise

Selon une première estimation de CBRE, 23,4 milliards d'euros d'engagements en immobilier d'entreprise ont été recensés en 2015 en France, chiffre qui devrait encore augmenter après intégration des transactions de fin d'année, et afficher une progression par rapport à une année 2014 déjà excellente. Avec 9 milliards d'euros échangés sur les trois derniers mois, la fin 2015 se positionne d'ores et déjà comme le meilleur trimestre jamais enregistré, dépassant le record établi lors du 4^{ème} trimestre 2014 (source : CBRE).

Le contexte de marché de l'immobilier tertiaire présente les caractéristiques suivantes (source : CBRE) :

- à l'inverse de 2014, ce résultat se réalise sans apport massif d'opérations supérieures à 500 millions d'euros (trois contre sept en 2014). De plus, signe positif pour le marché, le cœur traditionnel, constitué par le segment des transactions intermédiaires (entre 100 et 200 millions d'euros), continue de progresser et représente 28 % des échanges en 2015, contre 20 % en 2014 ;
- hausse marquée sur les commerces, qui avec 4,3 milliards d'euros investis, positionne l'année 2015 comme la 2^{ème} meilleure performance en termes de volumes, après une année 2014 record qui était difficile à réitérer ;
- le marché du neuf, sur lequel intervient le Groupe en promotion, a stagné à 2,2 milliards d'euros échangés et a même reculé en termes de surfaces contractées, mais a été marqué par le quasi-doublement des volumes investis « en blanc »² avec 28 opérations recensées (dont 14 constructions neuves), contre 14 en 2014 ;
- une légère progression de la demande placée de bureaux en Île-de-France (+1 % par rapport à 2014) à 2,2 millions de mètres carrés, avec un taux moyen de vacance de seulement 6,9 % à fin 2015, pour une offre immédiate en baisse de 3 % sur un an à 3,9 millions de mètres carrés ;

1 Selon la définition de l'ECLN : programmes immobiliers de plus de cinq logements destinés à la vente aux particuliers quel que soit leur mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location), à l'exclusion des réservations en globalité (à des bailleurs sociaux ou autres), des réservations en multipropriété et des logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) mais aussi des logements de fonction.

2 Définition des opérations en blanc dans le paragraphe 6.3.2.5 « typologie des modes de réalisation des projets ».

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

Présentation du marché immobilier en France

- une offre immédiate en baisse de 3 % par rapport à 2014, dans laquelle la part des locaux neufs ou restructurés s'affiche à 18 %, et où l'offre future certaine reste stable sur un an à 1,6 million de mètres carrés attendus ;
- les efforts consentis par les propriétaires pour la signature de nouveaux baux (franchises de loyer notamment), demeurent conséquents et ont représenté en moyenne 20 % du loyer facial pour les transactions supérieures à 1.000 mètres carrés au 3^{ème} trimestre 2015 ; et
- une forte hausse de la demande placée sur le marché logistique (+24 % à 3,1 millions de mètres carrés).

En 2016, l'optimisation des surfaces et des coûts restera une motivation majeure des mouvements, ceux-ci devraient néanmoins être favorisés par la légère amélioration de la croissance économique française. Ainsi, la demande placée de bureaux en Île-de-France devrait dépasser le niveau de 2015 et atteindre les 2,4 millions de mètres carrés placés (source : CBRE).

Sur le marché de la transaction dans l'ancien, après une stabilité du 1^{er} semestre 2015 (environ 700.000 ventes sur 12 mois glissants), le niveau a augmenté de façon continue et rapide depuis juin, de sorte que l'on pourrait atteindre, voire dépasser les 800.000 ventes sur l'année 2015. On retrouverait ainsi un volume proche des records historiques. Dans le même temps, les prix semblent repartir à la hausse, notamment dans les grandes villes : si leur évolution reste négative sur un an (-1,9 % France entière et -1,4 % en Île-de-France), le 4^{ème} trimestre montre une augmentation des prix de 1,9 % sur l'ensemble de la France et 0,7 % en Île-de-France. L'accélération des ventes traduit le fait que les acheteurs ont cessé d'anticiper les baisses de prix et ne sont donc plus enclins à attendre pour réaliser leur projet (source : FNAIM).

6.2.2 Le marché du logement en France

Le marché du logement neuf en France apparaît comme structurellement demandeur, soutenu notamment par des facteurs démographiques et un retard cumulé de constructions neuves.

Les facteurs démographiques

La demande de logements neufs est structurellement portée par les facteurs démographiques. Selon l'INSEE, la France compte 66,6 millions d'habitants au 1^{er} janvier 2016. La population s'est accrue en 2015 de 0,4 % (soit un peu moins de 250.000 personnes), croissance la plus faible depuis 2000 (+0,5 % l'an dernier et +0,6 % par an en moyenne depuis 2000).

Au 1^{er} janvier 2015, la France se maintient au 2^{ème} rang des pays les plus peuplés d'Europe, derrière l'Allemagne (81,2 millions d'habitants) et devant le Royaume-Uni (64,8 millions d'habitants). Par ailleurs, malgré un taux de fécondité en léger recul en 2015 par rapport à 2014 à 1,96, la France (avec l'Irlande) reste en tête des pays européens (source : INSEE).

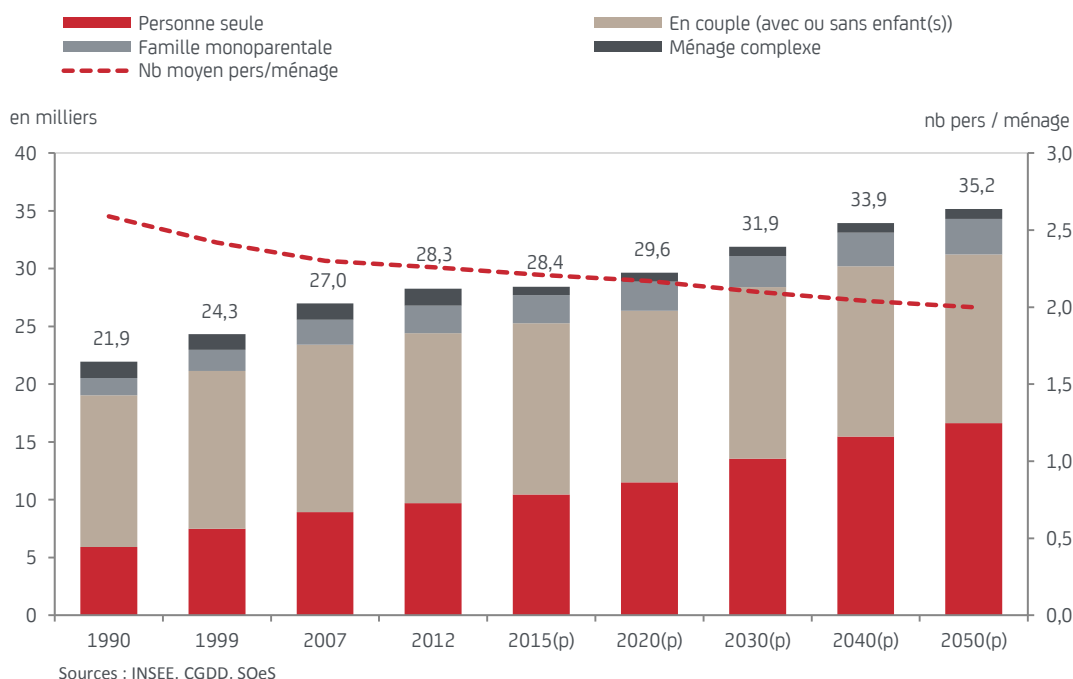
Selon l'INSEE, la France compte 28,3 millions de ménages en 2012, soit 1,3 million de plus qu'en 2007 (selon la définition de l'INSEE, un ménage est l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale). Les facteurs qui influent sur la croissance des ménages et leur structure sont multiples : vieillissement de la population, installation en couple plus tardive, unions plus fragiles, augmentation du nombre des personnes seules et de la monoparentalité...

Les personnes seules sont les ménages qui ont le plus progressé ces dernières années (+785.000 entre 2007 et 2012). Ils représentent désormais 34 % des ménages. Les couples sans enfant et les familles monoparentales sont de plus en plus nombreux (respectivement +312.000 et +220.000), tandis que les couples avec enfant(s) sont en recul (-82.000 unités).

La baisse de la taille des ménages, associée à un solde migratoire annuel positif, augmenterait le nombre de ménages de près de 235.000 en moyenne par an jusqu'en 2030, et de 200.000 par an en moyenne sur l'ensemble de la période 2010-2050 (source : scénario central du Commissariat Général au Développement Durable de septembre 2012).

Le graphique suivant présente les données historiques et les projections du nombre de ménages selon leur composition en France, ainsi que l'évolution du nombre moyen de personnes par ménage :

Les ménages selon leur composition



La demande de logements neufs est également soutenue par la proportion de plus en plus importante des personnes de 60 ans et plus dans la population française : au 1^{er} janvier 2016, la France compte 24,9 % d'habitants âgés d'au moins 60 ans, soit une augmentation de 4,9 points en 20 ans (source : INSEE).

La demande potentielle de logements neufs est en général comprise entre 300.000 et 350.000 logements supplémentaires par an, parfois davantage selon les hypothèses retenues (solde migratoire, espérance de vie, renouvellement du parc, etc.) mais sans jamais excéder 400.000 logements. Il faut la distinguer du nombre de logements à construire car elle ne prend pas en compte les besoins liés au mal-logement ou au non-logement.

Les constructions de logements neufs

En février 2015, le Commissariat Général au Développement Durable a revu sa méthode de décompte des mises en chantier et des autorisations de logements neufs. Il diffusait auparavant les données en date de prise en compte (chaque événement était comptabilisé en fonction de sa date d'enregistrement dans la base Sit@del). Les séries n'étaient jamais révisées, les modifications et annulations de permis n'étaient pas prises en compte.

Désormais, le Service de l'Observation et des Statistiques a développé une méthode qui vise à publier des estimations mensuelles des autorisations et des mises en chantier en date réelle estimée. Ces séries sont entièrement recalculées chaque mois afin de rendre compte le plus fidèlement possible de la réalité. Les estimations des logements autorisés en date réelle fournissent par anticipation les niveaux d'autorisation à la date de l'événement. Les estimations de logements mis en chantier corrigent le défaut d'exhaustivité observé dans la remontée des annulations et des déclarations d'ouverture de chantier.

Selon les nouvelles séries de données, la baisse continue du nombre de logements commencés, enregistrée depuis 2011, s'est interrompue en 2015 avec des mises en chantier qui s'établissent à 351.800 unités, stable par rapport à 2014 (+0,3 %). Toutefois, les constructions de logements classiques sont en hausse (+4,4 %). Les autres types de constructions sont en baisse : -4,4 % pour les logements individuels groupés, -4,0 % pour les logements individuels purs et -3,3 % pour les logements en résidences.

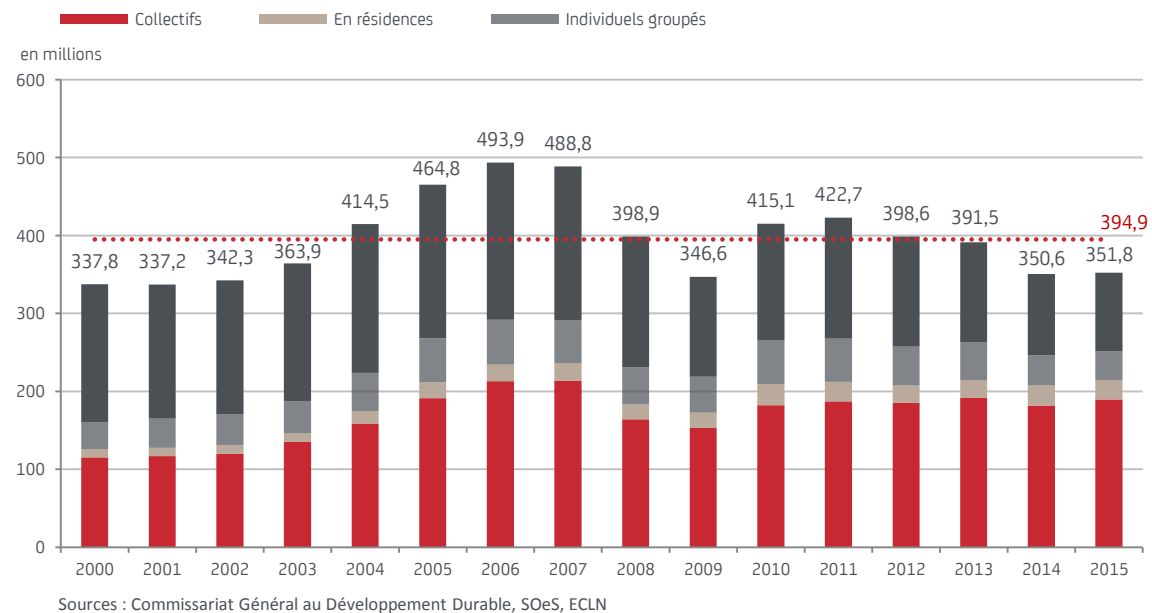
Selon les estimations de la Fédération Française du Bâtiment¹, les mises en chantier de logements devraient progresser de 5,5 % sur 2016 pour le logement neuf.

1 Source : Bilan 2015 et prévisions 2016 (décembre 2015).

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

Présentation du marché immobilier en France

Logements commencés en date réelle par type



Le Groupe est présent principalement sur le marché de la promotion privée (en collectif, résidences gérées et individuel groupé), sur le marché des ventes en bloc aux opérateurs de logements sociaux et intermédiaires, et dans une moindre mesure, sur le marché de l'individuel diffus au travers de son activité de lotissement.

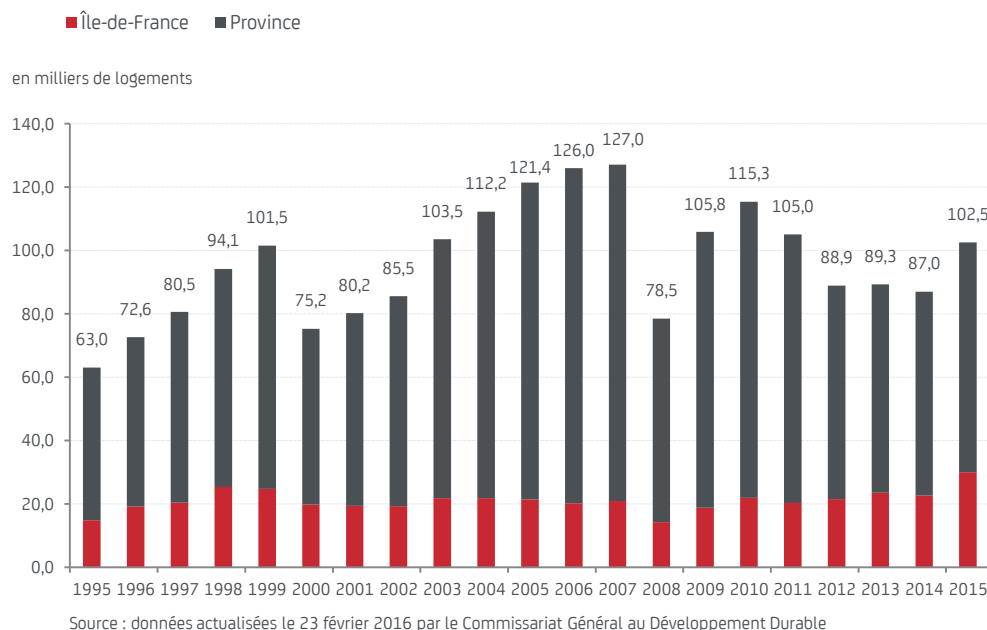
Le marché de la promotion privée

L'analyse du marché de la promotion privée reprend les chiffres de l'ECLN (Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs) publiés par le Commissariat Général au Développement Durable.

L'ECLN couvre les programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements et plus destinés à la vente aux particuliers quel que soit leur mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Elle exclut les réservations en ventes en bloc (à des bailleurs sociaux ou autres), les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) mais aussi des logements de fonction.

D'autres études existent mais peuvent recouvrir des périmètres différents, à l'exemple de l'Observatoire de la FPI qui se base sur les remontées des différents observatoires régionaux (Adéquation, CAPEM, CECIM, OIH et OIP) et couvre 90 % du marché de la promotion immobilière. Il comptabilise les ventes nettes de logements au détail (occupants et investisseurs) et les ventes de logements en bloc.

Nombre de réservations de logements en France



Le graphique ci-dessus présente l'évolution des réservations de logements neufs dans le segment de la promotion privée en France depuis 1995, secteur principal d'intervention de Nexity, sur la base duquel Nexity calcule depuis 2004 sa part de marché, en l'absence de données fiables sur les autres marchés (logement social notamment). Cela permet ainsi d'avoir une base de comparaison homogène et constante dans le temps. Cette source, comme indiqué ci-avant, sous-estime la taille réelle du marché du résidentiel, car elle exclut les ventes en bloc ; elle la surestime, en revanche, dans la mesure où elle comptabilise des réservations brutes, sans déduction des désistements (réservations annulées hors période).

Les réservations précèdent les mises en chantier des logements, ce qui explique le décalage entre les données du graphique ci-dessus et celles du graphique des mises en chantier présenté ci-avant.

Après la reprise du marché en 2009, qui s'est poursuivie en 2010, les réservations de logements neufs par les promoteurs privés n'ont cessé de reculer entre 2011 et 2014, où elles sont tombées à environ 87.000, volume le plus faible depuis celui enregistré pendant la crise de 2008. En 2015, le marché repart à la hausse (+17,9 %) et repasse au-dessus de la barre des 100.000 ventes (102.500 unités).

Les acquéreurs de logements neufs en France

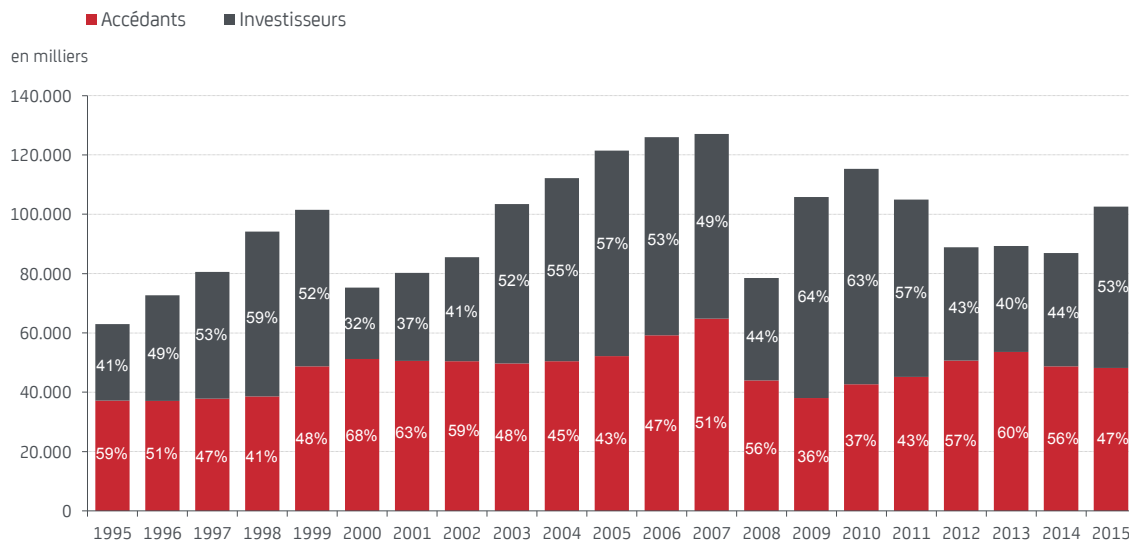
Les particuliers acquéreurs de logements neufs se répartissent en deux grandes catégories : les accédants à la propriété (propriétaires occupants) et les investisseurs locatifs individuels.

Après un point haut en 2007 à 65.000 logements, suivi d'une forte baisse les années suivantes, les réservations en accession sont remontées progressivement pour s'établir à 53.600 logements en 2013, avant de chuter à nouveau en 2014 et 2015, pour s'établir à 48.200, soit un niveau légèrement inférieur à la moyenne de ces dix dernières années (environ 49.800 unités). Après un point bas atteint en 2009 (36 % des réservations au détail), la proportion de ces réservations par rapport aux réservations des investisseurs progresse pour atteindre 60 % en 2013, puis se contracte en 2014 et 2015 à respectivement 56 % et 47 %.

En 2015, les réservations aux investisseurs individuels représentent 53 % du marché des réservations aux particuliers, soit plus de 54.300 logements, supérieur à la moyenne de ces dix dernières années (environ 53.000).

Le graphique suivant présente la ventilation, entre accédants à la propriété et investisseurs individuels, des réservations de logements neufs en France :

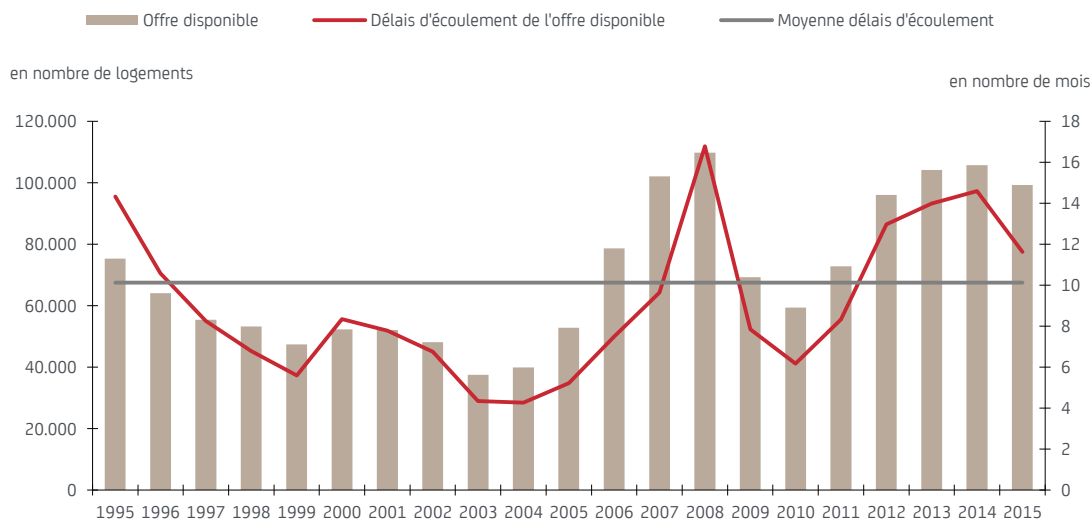
Estimation de la répartition de logements en France entre accédants et investisseurs individuels



Sources : Fédération des Promoteurs Immobiliers / Commissariat Général au Développement Durable, SOeS, ECLN

Le graphique suivant illustre le volume de l'offre de logements neufs en commercialisation ainsi que les délais d'écoulement de l'offre disponible :

Offre commerciale de logements neufs et délais d'écoulement de l'offre disponible



Sources : Commissariat Général au Développement Durable, SOeS, ECLN

Comparée à la hausse des réservations, l'augmentation des mises en vente du marché a été limitée en 2015 (+7,2 % à 100.206 unités). Par conséquent, l'offre commerciale disponible sur le marché a reculé (-6,1 % à 99.287 logements disponibles à la fin de l'année 2015) et représente désormais 11,6 mois de vente (contre 14,6 mois en 2014).

L'offre commerciale disponible à la fin de l'année 2015 se décompose en 90.326 appartements neufs et 8.960 maisons individuelles groupées.

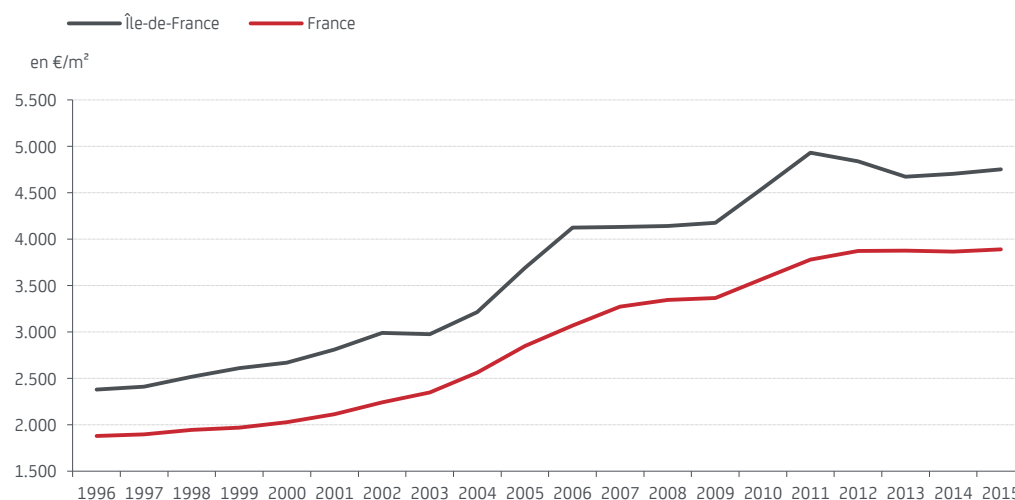
Sur les 90.326 appartements neufs disponibles à l'offre fin 2015, 59 % concernaient des projets non encore lancés par les promoteurs, 35 % des opérations en cours de construction et seulement 6 % des appartements achevés invendus.

Le prix de vente moyen des appartements neufs est relativement stable en 2015 pour les appartements neufs (+0,7 % à 3.892 euros par mètre carré), tandis qu'il est en retrait pour les maisons individuelles (-1,5 % à 249,3 milliers d'euros).

Entre 1996 et 2015, l'augmentation moyenne des prix par mètre carré est de 107,1 % pour le logement collectif (dont +9,0 % entre 2010 et 2015) et de 100,3 % pour les prix par logement individuel groupé (dont seulement +4,1 % entre 2010 et 2015).

Le graphique suivant présente l'évolution des prix des logements collectifs neufs par mètre carré en France depuis 1996 :

Évolution des prix des logements collectifs neufs



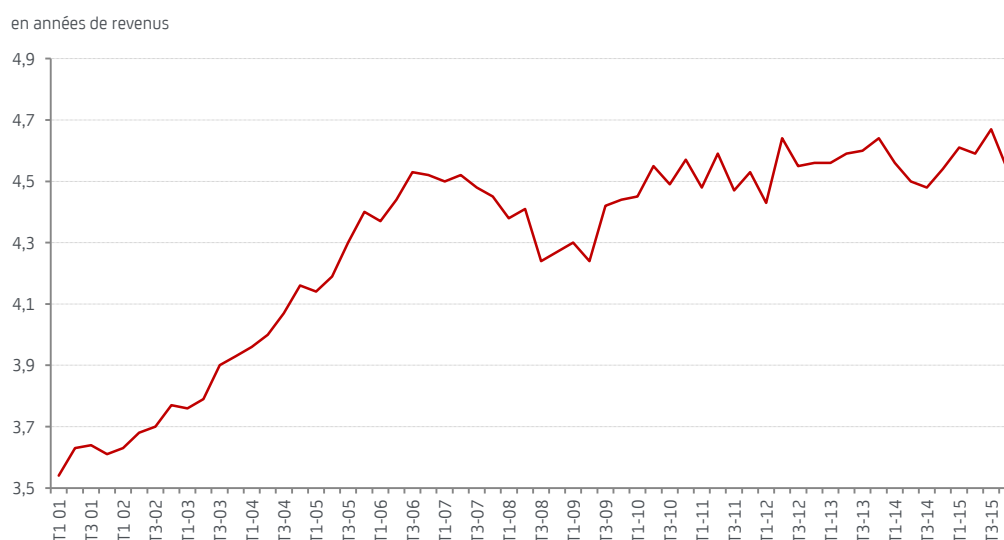
Sources : Commissariat Général au Développement Durable, SOeS, ECLN

Solvabilité des ménages

La vente de logements neufs en France est étroitement liée à la solvabilité des ménages, c'est-à-dire à la capacité des ménages à faire face aux obligations au titre des prêts contractés pour réaliser leurs achats immobiliers.

En matière de crédit immobilier, les taux (pour une durée moyenne des prêts de 17,7 ans) ont continué à décroître sur le 1^{er} semestre 2015 atteignant des niveaux historiquement bas (2,02 % à fin juin 2015), avant de remonter sur le 2^{ème} semestre pour s'établir en décembre 2015 à 2,20 % en moyenne.

Coût relatif des opérations sur le marché du neuf



Sources : Observatoire Crédit Logement / CSA du financement des marchés résidentiels - 4ème trimestre 2015

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

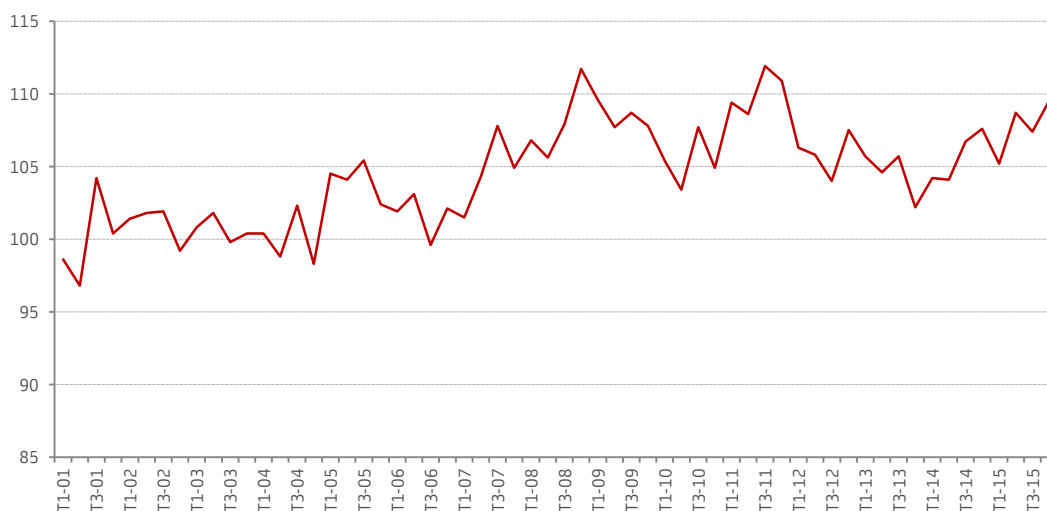
Présentation du marché immobilier en France

Après la remontée observée durant une année, le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf s'est détendu dès l'automne pour s'établir à 4,54 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2015, retrouvant le niveau qui était le sien une année auparavant.

Le coût moyen des opérations réalisées augmente néanmoins toujours à un rythme soutenu (+1,9 % en 2015, après +0,8 % en 2014). Dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations n'ont guère progressé en 2015.

De plus, l'apport personnel mobilisé continue de reculer (-6,4 % en 2015, après -8 % en 2014) sous l'effet du retour des ménages plus jeunes et de primo-accédants plus faiblement dotés en apport personnel. Cependant, l'amélioration des conditions de crédit permet à la solvabilité de la demande de s'améliorer encore, en atteignant le niveau le plus haut depuis la fin de l'année 2011 (source : Observatoire Crédit Logement).

Indicateur de solvabilité de la demande (base 100 en 2001) sur le marché du neuf



Sources : Observatoire Crédit Logement / CSA du financement des marchés résidentiels – 4^{ème} trimestre 2015

6.2.3 Le marché de l'immobilier tertiaire en France

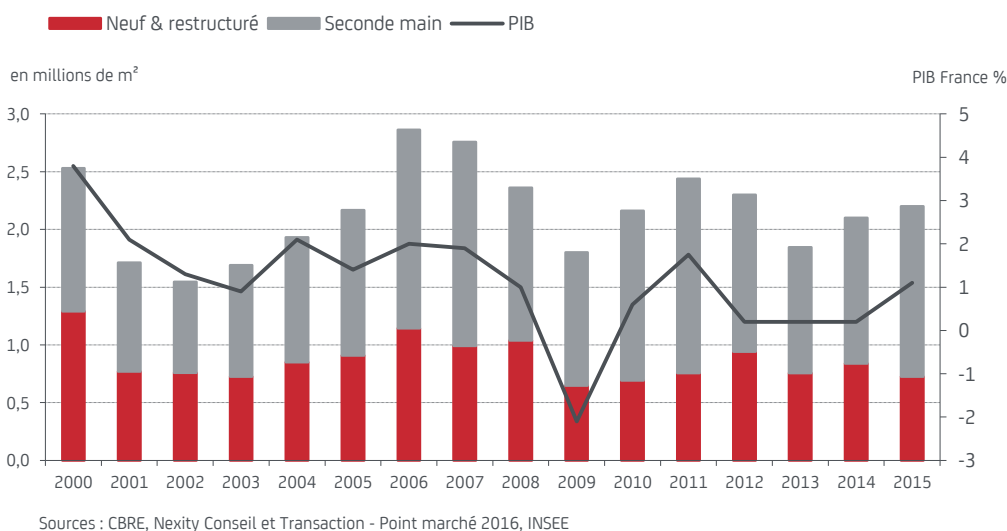
Le secteur de l'immobilier tertiaire est influencé par l'environnement macroéconomique, et notamment par la croissance économique, par la tertiarisation de l'économie et par la santé financière des entreprises. Ce marché présente les caractéristiques suivantes :

- un marché de l'investissement très dynamique en 2015 (23,4 milliards d'euros d'engagements en immobilier d'entreprise) ;
- une légère progression de la demande placée de bureaux en Île-de-France (+1 % par rapport à 2014 à 2,2 millions de mètres carrés) avec un taux moyen de vacance de seulement 6,9 % à fin 2015 et une offre immédiate en baisse de 3 % sur un an ;
- un retour du blanc ; et
- un record historique des volumes commercialisés sur le marché de la logistique.

Demande placée et offre de bureaux en Île-de-France

Le graphique ci-dessous montre l'évolution de la demande placée de bureaux en Île-de-France sur la période 2000-2015 (la demande placée correspond à l'ensemble des transactions, à la vente ou à la location, réalisées par des utilisateurs finaux) :

Demande placée de bureaux en Île-de-France



Il y a une forte corrélation entre l'évolution de la demande placée et la croissance économique (PIB) : ainsi, suite à la crise financière de 2008, le volume de transactions a chuté fortement. On observe depuis une reprise modérée de la demande placée, qui va de pair avec une légère progression de la croissance économique.

En 2015, la demande placée en Île-de-France dépasse légèrement les volumes commercialisés en 2014 (+1 %). Cette amélioration s'explique notamment par le rebond des transactions au 4^{ème} trimestre, atteignant 708.800 mètres carrés, soit la 3^{ème} meilleure performance trimestrielle depuis 2008. Ce niveau de demande placée est à mettre en relation avec l'amélioration de la croissance économique et de la confiance, celles-ci restant cependant contraintes et fragiles. L'essentiel des mouvements reste motivé par l'optimisation des surfaces, les extensions restant rares (source : CBRE).

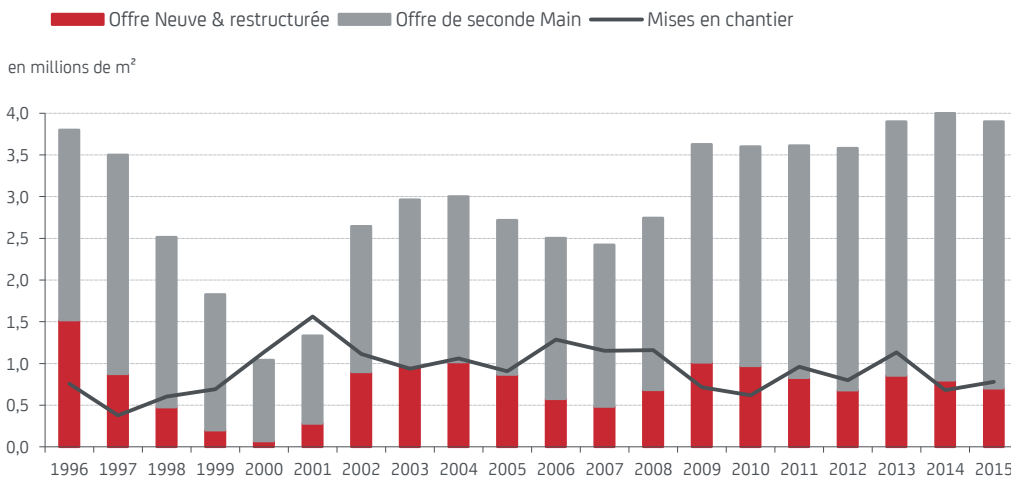
33 % des surfaces placées en 2015 ont porté sur des bâtiments neufs ou restructurés, soit 730.000 mètres carrés. La demande placée annuelle dans le neuf sur les cinq dernières années s'élève en moyenne à 790.000 mètres carrés (source : Nexity Conseil et Transaction – point marché 2016).

Alors que les surfaces inférieures à 5.000 mètres carrés affichent une belle performance, les grandes surfaces supérieures à 5.000 mètres carrés sont en net retrait : 56 transactions totalisant 713.600 mètres carrés, soit le deuxième plus faible volume en dix ans. Quatre transactions supérieures à 40.000 mètres carrés ont été réalisées en 2015 en Île-de-France, dont trois sur le secteur du Croissant Ouest, confirmant ainsi le retour des très grandes transactions observé en 2014 (source : CBRE).

En région, la demande placée progresse de 11 % en 2015 et représente 35 % de l'ensemble des transactions sur le territoire national. Avec 480.000 mètres carrés de surfaces placées, la part du neuf s'élève à 40 % des transactions en régions (source : CBRE).

Le graphique suivant montre l'évolution de l'offre de locaux immédiatement disponibles entre 1996 et 2015 en Île-de-France en distinguant les bureaux neufs (immeuble ou partie d'immeuble construit depuis moins de cinq ans et n'ayant jamais été occupé) et l'offre dite de "seconde main" :

Offre immédiate en Île-de-France



Source : CBRE, Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

Suite à la crise de 2008, le niveau global de l'offre de bureaux en Île-de-France a augmenté pour atteindre 3,5 à 4 millions de mètres carrés entre 2009 et 2015.

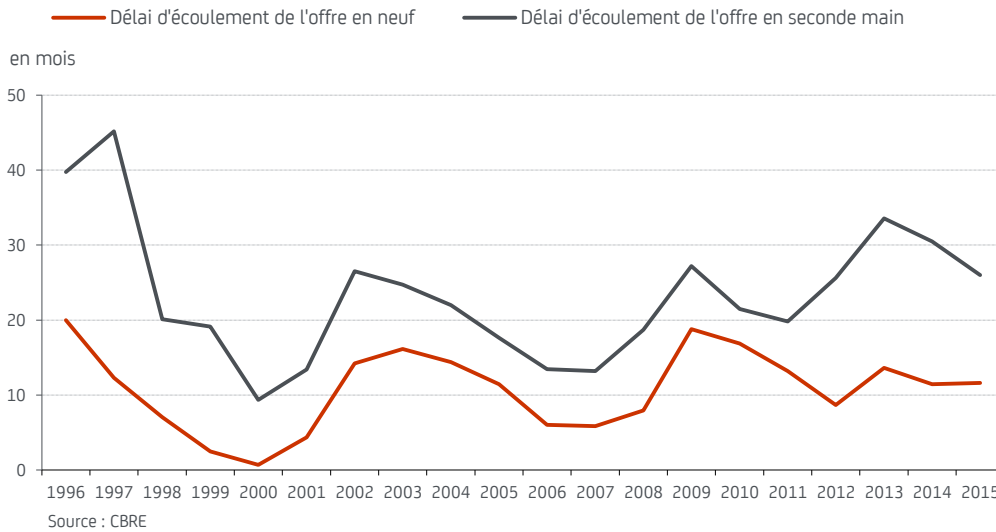
Au 1^{er} janvier 2016, l'offre immédiate en Île-de-France enregistre une légère baisse de 3 % sur un an pour atteindre 3,9 millions de mètres carrés, la vacance baissant elle aussi légèrement pour atteindre 6,9 %. La part des locaux neufs ou restructurés atteint son plus bas niveau en cinq ans, soit 18 % du stock vacant. L'offre immédiate de seconde main a augmenté de 55 % entre 2008 (début de la crise financière) et 2015 (source : CBRE).

Les mises en chantier progressent de 15 % à 780.000 mètres carrés (contre 680.000 mètres carrés en 2014). Alors que le volume des mises en chantier avait fortement chuté en 2009 avec l'apparition de la crise, on constate depuis une reprise timide de l'activité (source : Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie).

Le délai d'écoulement de l'offre de bureaux neufs reste stable en 2015 (11,6 mois contre 11,4 mois en 2014). Le délai d'écoulement de l'offre de seconde main continue de diminuer en 2015, passant de 30,5 mois en 2014 à 26 mois en 2015 (source : CBRE).

2015 est également marquée par l'augmentation des lancements en blanc, qui s'élèvent à 28 opérations (contre 14 en 2014). L'offre future neuve / restructurée francilienne apparaît toujours maîtrisée, plus de la moitié des surfaces actuellement en chantier dans la région étant déjà pré-commercialisée (source : CBRE).

Délai d'écoulement de l'offre en bureaux

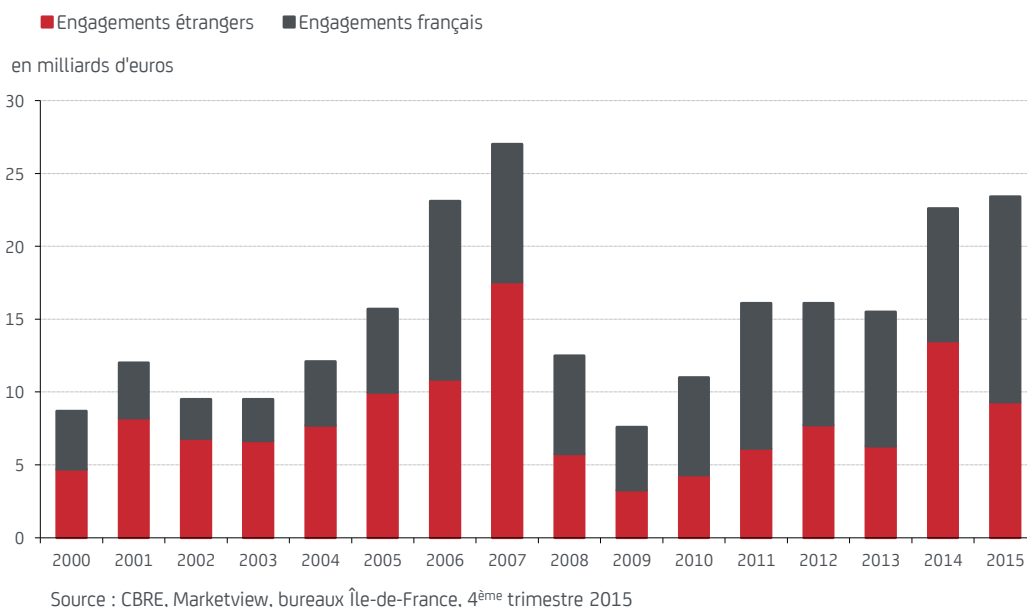


L'investissement en France

En 2015, le marché français de l'investissement a été très dynamique, dans un environnement porteur de taux financiers très bas, en raison de la politique monétaire toujours très favorable de la BCE (source : CBRE).

Les volumes engagés durant l'année 2015 sur le marché de l'investissement tertiaire en France sont en hausse par rapport à 2014 et s'établissent à 23,4 milliards d'euros :

Investissement en immobilier d'entreprise en France



Avec pour l'instant 9 milliards d'euros échangés sur les trois derniers mois, la fin 2015 se positionne d'ores et déjà comme le meilleur trimestre jamais enregistré, dépassant le record établi lors du 4^{ème} trimestre 2014.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en 2015 se caractérise par un nombre moindre de très grosses transactions (trois contre sept en 2014), même si leur poids reste important. La poussée du segment des transactions intermédiaires entre 100 et 200 millions d'euros (28 % des échanges en 2015 contre 20 % en 2014) atteste de la vigueur retrouvée du marché sur son cœur traditionnel.

Le bureau demeure le produit phare avec 72 % des investissements (65 % en 2014). Le marché des immeubles à restructurer a triplé de volume en un an (1,7 milliard d'euros) et retrouve ainsi son niveau de 2007. Le marché

des VEFA de bureaux se maintient à un bon niveau en termes de montants (2,2 milliards d'euros) mais accuse un recul en termes de surfaces transactées, ceci malgré le quasi doublement des volumes investis en blanc (28 opérations en 2015, contre 14 en 2014) (source : CBRE)¹.

La part des commerces a baissé de 9 points sur un an (environ 18 % des volumes investis en 2015, contre 27 % en 2014), les investissements sur ce segment réalisant tout de même leur deuxième meilleure performance historique. L'investissement en industriel/logistique progresse légèrement par rapport à 2014 (9 % des investissements, contre 8 % en 2014) (source : CBRE).

L'Île-de-France demeure nettement la région privilégiée des investisseurs, avec 84 % des engagements, en hausse de 7 points par rapport à 2014 (77 %).

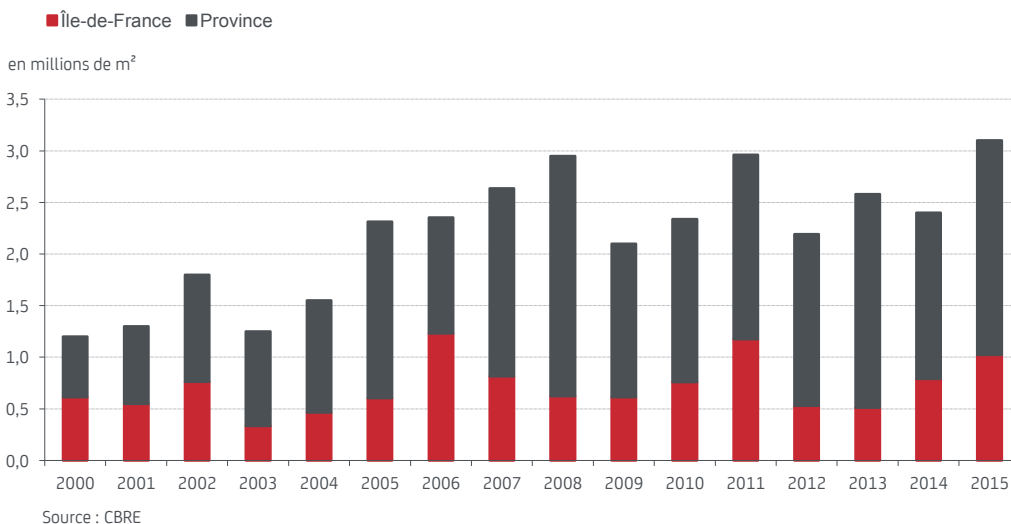
Les investisseurs français représentent pour la troisième année consécutive 60 % des engagements, confirmant leur prépondérance sur le marché. Les institutionnels ont une nouvelle fois été les plus actifs et les foncières ont également été bien présentes. Les promoteurs concentrent 13 % des ventes, en hausse de près de deux points sur un an.

Les taux « prime » pour les bureaux à Paris QCA continuent de baisser en 2015 et s'établissent entre 3,25 % et 4,50 % en fin d'année (contre 3,75 % et 5,0 % en 2014). Malgré un taux prime désormais inférieur à celui de Londres, la France reste un marché attractif, également pour les investisseurs internationaux qui représentent 40 % des engagements en 2015. Par ailleurs, l'absence de remontée significative du coût de l'argent nourrit l'abondance des capitaux prêts à être investis dans l'immobilier, les turbulences boursières poussant les investisseurs institutionnels à augmenter leur allocation patrimoniale immobilière (source : CBRE).

Marché de la logistique

Le marché de la logistique est très dépendant de la conjoncture économique. Il réalise une très belle performance en 2015, la demande placée s'établissant à 3,1 millions de mètres carrés, soit une hausse de 24 % par rapport à 2014. Il s'agit d'un record historique des volumes commercialisés, les pics atteints en 2008 et 2011 étant dépassés.

Demande placée en logistique (>5.000 m²)



La reprise engagée en 2014 se confirme en Île-de-France, avec un regain d'activité important : avec plus d'un million de mètres carrés placés, le marché enregistre son meilleur résultat depuis 2011.

C'est surtout en régions que la progression est la plus marquée (+32 %). La demande placée en Rhône-Alpes se maintient au même niveau que 2014, soit 409.500 mètres carrés et atteint un record à l'échelle de l'agglomération lyonnaise, sous l'effet des nombreux appels d'offre du début d'année. Dans le Nord-Pas-de-Calais, le nombre de signatures s'est multiplié au 2^{ème} semestre, aboutissant à la mobilisation de huit plateformes de plus de 20.000 mètres carrés en 2015. Par ailleurs, 2015 marque le retour sur le devant de la scène du territoire orléanais avec plus de 250.000 mètres carrés placés (source : CBRE).

La demande placée a essentiellement porté sur les meilleurs produits (classe A) qui ont représenté 73 % des transactions (source : CBRE).

1. Dans son rapport « Baromètre livraisons futures du 4^{ème} trimestre 2015 », Jones Lang LaSalle estime le total des VEFA à près de 2,5 milliards d'euros en 2015.

Trois millions de mètres carrés d'offres immédiates sont recensés en France au 1^{er} janvier 2016, traduisant une baisse annuelle de 13 %.

Au total, 2,9 millions de mètres carrés d'offres « en gris »¹ sont recensés en France (contre 3,1 millions de mètres carrés en 2014). 2015 amorçe en outre le retour du blanc, quasi-inexistant l'an passé : 160.600 mètres carrés sont actuellement en cours de construction (source : CBRE).

6.2.4 Le marché des services immobiliers en France

Le marché français des services à l'immobilier se caractérise par son très grand nombre d'acteurs.

Dans le domaine résidentiel, le marché compte près de 6.500 administrateurs de biens (source : XERFI, « Les administrateurs de biens à l'horizon 2017 »). Le secteur est entré depuis plusieurs années dans une phase de concentration active avec la multiplication d'opérations d'acquisitions ou de fusions, permettant l'apparition d'acteurs majeurs notamment en syndic de copropriété et en gestion locative : Foncia, Nexity/Oralia, Citya/Urbania/Belvia, Immo de France, Square Habitat. Depuis quelques années, on note également le développement des réseaux de mandataires (réseaux immobiliers sans agence tels Optimhome ou CapiFrance), qui se veulent une alternative aux agences « traditionnelles ».

Ces mouvements de concentration participent à la professionnalisation du marché. Ils sont appelés à se poursuivre, dans la mesure où ils demeurent le moyen le plus direct de parvenir à une taille critique permettant de réaliser des économies d'échelle via la mise en place de processus d'industrialisation.

Très hétérogène de par la présence d'acteurs de tailles très différentes (du cabinet de quartier au réseau d'agences national), le marché des services résidentiels offre des perspectives de développement importantes.

À l'inverse du marché résidentiel, le secteur des prestataires de services en tertiaire est composé d'un nombre très restreint d'acteurs capables de répondre aux demandes des grands investisseurs en termes de gestion et de reporting : Adyal, Nexity, BNP Paribas Real Estate Property Management, Yxime, Septime, Telmma, CBRE PM et Icade PM pour citer les principaux d'entre eux.

Le marché a connu une mutation au milieu des années 1990 avec l'arrivée de grands investisseurs anglo-saxons aux capacités financières puissantes et aux méthodes d'analyse plus sophistiquées qui, depuis, se sont généralisées à la profession. Ces investisseurs souhaitent confier la gestion de leurs actifs à des sociétés de services aptes à gérer au mieux leurs intérêts, et capables de produire des reportings de gestion répondant aux meilleurs standards. Parallèlement, un certain nombre d'autres propriétaires mènent des réflexions sur la gestion de leur patrimoine immobilier (externalisation versus internalisation).

6.3 DESCRIPTION DES PRINCIPALES ACTIVITÉS DE NEXITY

6.3.1 Immobilier résidentiel

6.3.1.1 Résumé des activités d'Immobilier résidentiel

Nexity est un acteur majeur en France dans les métiers de la promotion de logements neufs et du lotissement (développement de lots de terrains à bâtir). Le Groupe a enregistré 11.741 réservations de logements neufs en France en 2015, ce qui le classe au premier rang des promoteurs de logements neufs en France, auxquelles s'ajoutent 2.202 réservations de lots de terrains à bâtir.

Le tableau suivant présente le nombre de réservations pour les exercices clos le 31 décembre 2013, 2014 et 2015 :

RÉSERVATIONS			
Au 31 décembre	2015	2014	2013
Réservations (en nombre)			
Logements neufs	11.741	10.365	10.121
Lots de terrains	2.202	2.104	2.104
TOTAL	13.943	12.469	12.225

Dans la promotion de logements neufs, une opération est composée en moyenne de 80 logements.

Le Groupe exerce ses activités de promotion et de terrains à bâtir sur l'ensemble du territoire français. Les réservations de logements neufs en 2015 se répartissent à raison de 39 % en île-de-France et de 61 % en

1 Définition des opérations en gris dans le paragraphe 6.3.2.5 « typologie des modes de réalisation des projets ».

province à partir de 23 implantations régionales de promotion. Les réservations de lots de terrain à bâtir en 2015 se répartissent à raison de 11 % en Île-de-France et 89 % en province à partir de 23 agences.

L'ensemble des programmes immobiliers livrés respectent a minima les exigences de la RT 2012 (voir paragraphe 6.3.1.3 « Produits »).

6.3.1.2 Stratégie de développement du pôle Immobilier résidentiel

L'objectif du Groupe est d'accroître sa part de marché en France, tout en conservant un niveau de rentabilité satisfaisant.

Pour réaliser ces objectifs, le Groupe a pour stratégie à court et moyen termes :

- d'élargir sa gamme de produits en poursuivant :
 - une croissance de la production adaptée aux primo-accédants (propriétaires occupants achetant pour la première fois leur résidence principale),
 - l'élaboration d'une offre globale adaptée aux besoins des clients investisseurs individuels avec une proposition commerciale comprenant, au-delà du logement, une gamme de services incluant notamment le courtage de crédits immobiliers, la gestion, la 1^{ère} mise en location, l'assurance du bien immobilier et une assistance 24 h / 24 pour les petites interventions,
 - l'élaboration d'une offre de logements à destination des bailleurs professionnels, représentés principalement par les bailleurs sociaux, mais aussi, et de façon croissante, les investisseurs institutionnels, les SCPI, les OPCI, etc.,
 - par l'intermédiaire de PERL, le développement de solutions immobilières innovantes fondées sur le recours aux techniques de démembrement de propriété (distinction entre l'usufruit et la nue-propriété) pour favoriser l'accès au logement,
 - le développement de résidences gérées avec services, sociales ou en financement libre (qui ont représenté environ 19 % des réservations nettes en 2015) : essentiellement des résidences pour étudiants en partenariat, entre autres, avec Nexity Studéa et des résidences seniors avec le produit EDENEA ou au travers d'un partenariat avec Ægide et Domitys,
 - le développement de logements performants, éco-conçus et respectueux de l'environnement, et
 - le développement de logements bénéficiant de procédés constructifs optimisés (Nexity Access Design) en vue de faciliter la solvabilisation des primo-accédants ;
- en fonction de l'évolution des marchés locaux, de consolider ou d'accroître son maillage territorial prioritairement dans les grandes zones urbaines. Ce renforcement se fait par :
 - la croissance de ses implantations existantes,
 - des opérations de croissance externe, des acquisitions ponctuelles de portefeuilles fonciers et/ou des associations avec des promoteurs locaux,
 - le développement de synergies entre l'activité de lotissement et celle de logements neufs, notamment dans les régions où la taille du marché local ne permet pas de justifier l'implantation directe permanente d'une filiale pour l'activité de logements neufs, et
 - la mise à profit de la capacité de distribution complémentaire apportée par Iselection, qui bénéficie notamment d'accords de partenariats avec les réseaux des Caisses d'Épargne et des Banques Populaires ;
- de poursuivre sa politique visant à privilégier l'atteinte du meilleur niveau de marge possible (dans un contexte donné) plutôt que la simple croissance des volumes, en s'attachant notamment à renégocier le prix des fonciers ou encore à mettre en place une politique d'achat centralisée pour certains équipements (ascenseurs, meubles de salle de bain...) ou certaines prestations (maintenance d'ascenseurs...) ;
- de procéder au développement progressif et mesuré, en fonction des opportunités de marché, d'une activité de promotion résidentielle en Pologne, et de renforcer la maîtrise des risques de ses opérations en Italie du Nord ; et
- de bénéficier, notamment en Île-de-France, des opportunités foncières générées dans le cadre de son activité de régénération urbaine (Villes & Projets), décrite ci-après au paragraphe 6.3.5 « Régénération urbaine (Villes & Projets) ».

6.3.1.3 Produits

Les logements proposés par le Groupe couvrent tous les segments de clientèle, tant en accession qu'en investissement (y compris les résidences gérées), tant pour les particuliers que pour les bailleurs professionnels (logements sociaux, intermédiaires ou autres), et se répartissent sur les principales zones urbaines du territoire français. Le Groupe travaille sur des offres durables afin de proposer dès aujourd'hui des produits performants et accessibles à tous, de développer des produits conçus pour chaque étape de la vie et sobres en carbone.

6.3.1.3.1 Logements neufs

Accès au logement

En tant qu'acteur de l'immobilier, Nexity est conscient de sa nécessaire contribution à l'enjeu d'accès au logement pour tous. Depuis 2006, le Groupe est engagé en faveur de l'accession sociale à la propriété notamment à travers une forte présence dans les quartiers en rénovation urbaine, le développement de programmes de logements sociaux et le lancement de gammes de logements à coûts maîtrisés (voir paragraphe 11.1 « Recherche et développement »). Le Groupe accompagne également ses clients acquéreurs dans l'usage de leur logement. En parallèle, Nexity poursuit ses réflexions sur la mise en place de solutions économiques pouvant faciliter et accompagner l'accès au logement des populations les plus modestes.

Logement social

L'article 55 de la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, instaure un seuil minimal de 20 % de logements sociaux à atteindre dans certaines communes. Sont concernées les communes qui comptent au moins 3.500 habitants (1.500 en Île-de-France), et qui sont situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre d'au moins 50.000 habitants, comptant une ville de plus de 15.000 habitants. Les sanctions contre les collectivités qui ne respectent pas ces seuils ont été progressivement renforcées. La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement a porté le seuil minimal de 20 à 25 % dans les secteurs qui nécessitent une production de logements sociaux supplémentaires. Cette obligation sociale imposée aux collectivités est répercutée par celles-ci aux promoteurs, via les autorisations d'urbanisme.

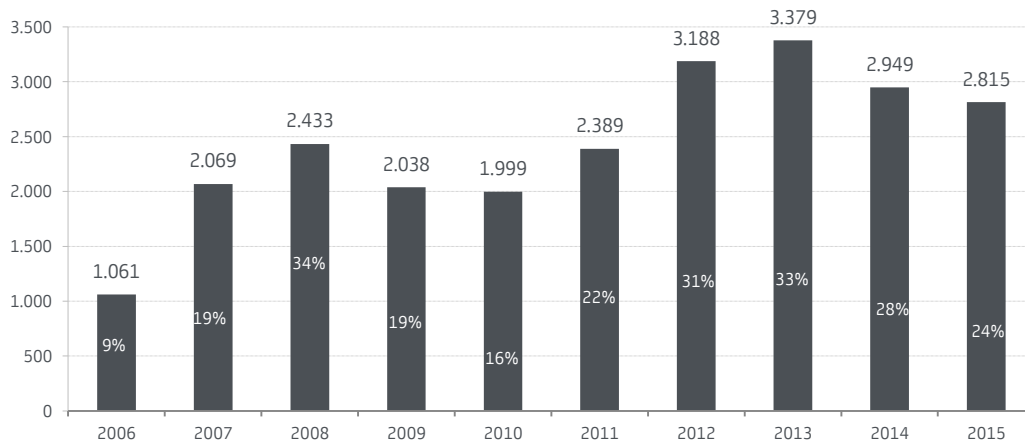
De ce fait, depuis 2011, la production de logements sociaux de Nexity dépasse chaque année le seuil de 20 % fixé par la Loi SRU (24 % en 2015)¹.

Au-delà de cette obligation légale, Nexity a fait le choix stratégique depuis 2005 de répondre aux besoins des acteurs du logement social en matière d'aménagement urbain, de cohésion sociale et de développement durable. Une direction dédiée à la coordination des compétences nécessaires a été mise en place. Pour accroître le nombre de logements accessibles aux ménages à revenus modestes en France, le Groupe s'engage à augmenter le nombre de logements à destination des opérateurs sociaux, des investisseurs se finançant à l'aide d'un prêt locatif social ou intermédiaire, d'acquéreurs éligibles au PTZ (Prêt à Taux Zéro) ou à des prêts d'accession sociale. Cette stratégie de diversification vers les bailleurs sociaux et institutionnels a pour objectif d'apporter les réponses les plus adaptées à chaque bailleur social notamment en proposant en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) des logements qui répondent aux critères fixés tant en termes de zone géographique qu'en termes de prix ou de prescriptions environnementales. En 2015, 2.815 logements ont été vendus en bloc à des bailleurs sociaux, soit 68 % des ventes en bloc effectuées par le Groupe auprès des bailleurs professionnels.

¹ Les réservations effectuées par PERL auprès de clients particuliers pour l'essentiel, sont « par destination » du logement social. En tenant compte des réservations de PERL, la part de social dans la production de Nexity serait de 29 %.

Activité à destination des opérateurs sociaux

en unité et en % des réservations totales de logements neufs



Zones ANRU

Dès 2005, Nexity s'est engagé à accompagner des collectivités locales dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine passée avec l'ANRU (Agence Nationale de la Rénovation Urbaine) et leur pourtour immédiat. Ces projets urbains ambitionnent de redonner de l'attractivité aux quartiers ANRU. L'application d'une TVA à taux réduit soutient ces projets en favorisant la fluidité des parcours résidentiels et la solvabilisation des ménages à revenus modestes. Depuis le lancement du dispositif de TVA réduite en zones ANRU et son extension aux quartiers prioritaires de la politique de la ville en janvier 2015, Nexity est le premier acteur privé du renouvellement urbain avec 10.935 logements vendus à des clients particuliers et 4.270 réservations en bloc, soit 15.205 logements au total. En 2015, le Groupe maintient son implication en secteur TVA réduite, avec 1.776 logements, soit 15 % de ses réservations totales et 43 % de ses réservations au bénéfice de clients primo-accédants.

Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine n° 2014-173 du 21 février 2014, dite « Loi Lamy », a instauré des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) qui bénéficient des mêmes conditions d'accession que les zones ANRU : TVA réduite à 5,5 % pour les logements destinés à la résidence principale, prix de vente plafond par mètre carré de surface utile et plafonds de ressources basés sur les revenus fiscaux de référence de l'année N-2.

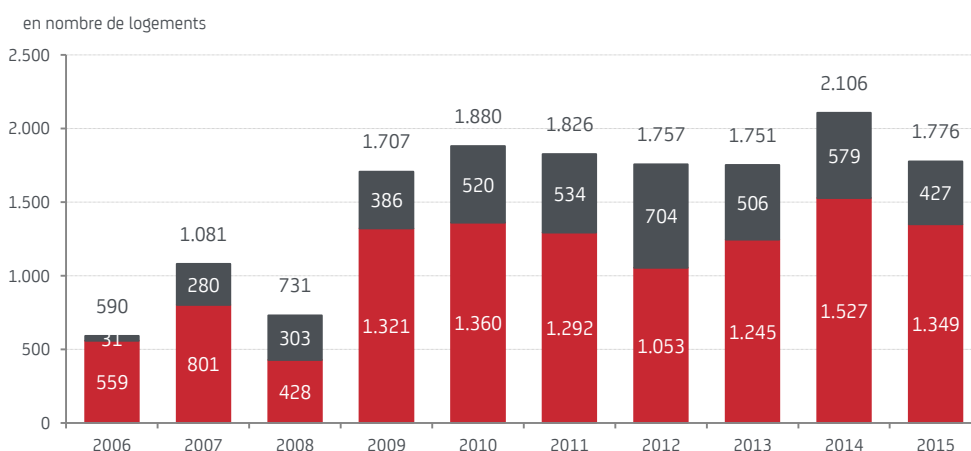
Les QPV sont situés en territoire urbain et sont définis par un seul critère : le revenu des habitants. L'écart est mesuré par rapport, d'une part, au territoire national et, d'autre part, à l'unité urbaine dans laquelle se situe chacun de ces quartiers, selon des modalités qui peuvent varier en fonction de la taille de cette unité urbaine.

Ces quartiers prioritaires de la politique de la ville se substituent aux ZUS (Zones Urbaines Sensibles). Ainsi, 1.300 QPV (+ périmètre de 300 mètres autour) peuvent désormais bénéficier de programmes neufs en accession sociale à la propriété au taux réduit de TVA de 5,5 % au lieu de moins de 500 quartiers jusqu'ici (+ périmètre de 300 mètres autour) sous convention ANRU.

Les QPV portent sur environ 700 communes regroupées dans environ 300 communautés urbaines, d'agglomérations ou de communes. Ils font l'objet de contrats de ville élaborés à l'échelle intercommunale et signés pour leur grande majorité au cours de l'année 2015 (soit environ 300 contrats de ville) qui sont entrés en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Cependant, la TVA réduite s'applique dans chaque QPV (et 300 mètres autour) dès la signature du contrat de ville correspondant. Pour les contrats signés en 2015, les permis déposés la même année bénéficieront de la TVA réduite de manière rétroactive, y compris s'ils ont été déposés avant la signature du contrat.

L'activité de Nexity en secteur TVA réduite

■ Ventes en bloc ■ Ventes à particuliers



Logement locatif intermédiaire

Tout en confirmant l'importance du développement du logement social, le Gouvernement a, dans son ordonnance n°2014-159 du 20 février 2014, développé une nouvelle offre de logement : le logement locatif intermédiaire, jugé nécessaire pour :

- compléter l'offre sociale et, en partie, pour assurer le financement des opérations mixtes associant logement libre et logement intermédiaire ;
- répondre aux besoins spécifiques des classes moyennes qui peinent de plus en plus à se loger en centre-ville ;
- favoriser la fluidité du parcours résidentiel des occupants du parc HLM ; et
- favoriser le retour des investisseurs institutionnels sur le segment du logement résidentiel.

Ainsi, le Gouvernement a institué depuis le 1^{er} janvier 2014 deux avantages fiscaux en faveur du logement locatif intermédiaire, à l'intention exclusive d'acquéreurs personnes morales, dont la totalité des actions ou parts est détenue par des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, ainsi que d'acquéreurs organismes HLM et de leurs filiales dédiées, enfin d'acquéreurs appartenant au réseau Action Logement (collecteurs « 1 % logement » et leurs filiales dédiées) :

- un taux de TVA réduit à 10 % ; et
- une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant la durée de détention des immeubles, dans la limite de 20 ans.

Toute opération de logements intermédiaires bénéficiant de ces avantages fiscaux est soumise à l'agrément du préfet du département compétent. En contrepartie de ces avantages, les investisseurs prennent les engagements suivants :

- cibler uniquement les zones A bis, A et B1 ;
- appliquer les plafonds de loyer intermédiaire mentionnés à l'article 199 novovicies (III, premier alinéa) du Code général des impôts (loyers dispositif Pinel) ;
- appliquer aux locataires les plafonds de ressources mentionnés au même article 199 novovicies (plafonds de ressources du dispositif Pinel) ;
- détenir la totalité des immeubles pendant au moins dix ans, et en garder plus de la moitié pendant au moins quinze ans ; et
- intégrer les immeubles à des opérations de construction mixtes comportant au moins 25 % de surfaces de logements locatifs sociaux.

La SNI (filiale de la Caisse des Dépôts, fondatrice du premier Fonds de Logement Intermédiaire (FLI), chargée par l'État d'acquiescer 30.000 à 35.000 logements locatifs intermédiaires d'ici fin 2019) a conclu en décembre 2014 un protocole-cadre avec Nexity prévoyant un volume annuel de réservations compris entre 800 et 1.100 logements locatifs intermédiaires. En 2015, la SNI et le FLI ont réservé 686 logements avec permis de construire obtenu auprès de Nexity.

Autres ventes en bloc de logements

Au-delà des réservations faites à des opérateurs sociaux ou dans le cadre des logements locatifs intermédiaires, Nexity vend également des logements en bloc à des investisseurs institutionnels (banques, assurances, gestionnaires d'actifs...). En 2015, ces réservations ont représenté 15 % des ventes en bloc du Groupe, soit 609 réservations.

La maîtrise des coûts de construction

Début 2014, Nexity a créé la Direction de la production et de la maîtrise des coûts, direction transverse qui accompagne les équipes opérationnelles dans la réduction des coûts, au travers de quatre axes d'optimisation :

- l'équipe Access Design et Autres Modes Constructifs développe et met à disposition des équipes régionales de promotion, des modes constructifs innovants visant à offrir aux clients des logements à prix maîtrisés.
L'ensemble de la gamme disponible repose sur des procédés constructifs industrialisés laissant une large place au bois. Outre le produit Access Design, de nouvelles offres ont été mises au point en 2015 : des résidences intergénérationnelles, des maisons et des résidences étudiantes.
Au travers de ces produits, Nexity ambitionne de favoriser l'accession à la propriété avec des prix de vente très compétitifs (jusque 15 à 20 % inférieurs aux prix du marché) tout en répondant aux exigences de confort les plus poussées, d'améliorer la qualité des réalisations et de raccourcir les délais de livraison, le tout dans une démarche environnementale très performante (label FSC ou PEFC, filière française privilégiée, propriétés hygroscopiques du bois, etc.). En 2015, 240 logements Nexity Access Design ont été commercialisés (231 en 2014) ;
- l'équipe Achats et Prestations sélectionne, référence des produits de second œuvre et élabore les gammes de prestations pour les logements neufs. Elle mène donc un travail de centralisation des achats. Cette démarche vise à optimiser le coût et la qualité des achats, à proposer des prestations adaptées aux différentes cibles de clientèle tout en contribuant à la diminution des coûts de construction ;
- le bureau d'études interne pluridisciplinaire, Nexity Ingénierie, dédié à l'ensemble des filiales Immobilier résidentiel du Groupe (quelle que soit la destination du bâtiment), prend en charge des missions de maîtrise d'œuvre (conception et exécution à des prix concurrentiels) ; et
- l'entité Outils et Process constitue le pôle d'excellence opérationnelle qui élabore et consolide les bonnes pratiques, développe des outils communs et assure leur diffusion, notamment via l'académie technique (école interne des métiers de la maîtrise d'œuvre). Les différents modules de formation mis en place par l'académie technique doivent permettre de former chaque collaborateur technique en 36 mois maximum.

Logements pour chaque étape de la vie

Le Groupe propose plusieurs types de logements neufs : appartements, maisons en village, duplex, lofts, résidences avec services (seniors, étudiants, jeunes actifs, etc.). La gamme de logements proposée par le Groupe est très large (entrée de gamme, milieu de gamme, standing), mais Nexity se positionne principalement sur le milieu de gamme (en termes d'emplacement, de taille et de prix) qui correspond à la demande la plus forte et la plus stable.

Le Groupe propose également toutes les tailles de logements (du studio à l'appartement de plus de cinq pièces, des maisons de deux à plus de cinq pièces) et des logements avec balcon, terrasse, loggia ou jardin privatif. Les parties communes des logements collectifs peuvent inclure des parcs et piscines privés.

Les programmes du Groupe sont assez différenciés, respectant à la fois les particularités locales et les standards du Groupe. Chaque programme offre aux clients la possibilité de personnaliser leur logement parmi des choix limités et en fonction des étapes de la vie, tout en permettant au Groupe de produire des logements à coûts maîtrisés et prix compétitifs et de maintenir une rentabilité conforme à ses objectifs.

Avec l'offre de résidences gérées, étudiantes et seniors notamment, Nexity apporte des solutions adaptées, innovantes et attractives pour accompagner le parcours résidentiel de ses clients à chaque étape de leur vie immobilière. Pour chacun de ces produits, le Groupe est opérateur sur tout le cycle, de la promotion jusqu'à l'exploitation pour proposer un modèle performant.

Le Groupe poursuit également l'élargissement de son offre vers les bailleurs professionnels (bailleurs sociaux et autres investisseurs professionnels) : RSSI (Résidences seniors sociales intergénérationnelles), RHVS (Résidences hôtelières à vocation sociale) et FJT (foyers jeunes travailleurs).

Résidences étudiantes

Le Groupe est le premier acteur privé de l'immobilier étudiant en France. Dans son offre, Nexity est attentif à financer des logements de qualité pour les étudiants boursiers et non boursiers, qui soient accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

En 2015, Nexity Studéa a choisi de repositionner son offre produit pour être davantage en adéquation avec les nouvelles attentes des étudiants. Ce travail a notamment consisté à redéfinir des espaces communs, plus chaleureux et favorisant les échanges, des chambres plus confortables et mieux équipées mais également à renouveler de la signalétique des lieux. De nouveaux services ont été également pensés pour apporter du confort aux étudiants (service d'autopartage, service de restauration par distributeurs, etc.). En 2015, cette nouvelle offre a été expérimentée sur une résidence à Paris Bastille (11^{ème} arrondissement). Un cahier des charges a également été défini pour les futures résidences.

Portées par une demande croissante en logements des populations jeunes, les résidences étudiantes Studéa de Nexity constituent une réponse adaptée et durable à une problématique sociétale prégnante en France. En 2015, Nexity a mis en commercialisation quatre résidences étudiantes (six en 2014), représentant 420 logements.

Après une année de gestion active de son portefeuille de résidences (15 résidences restituées représentant 1.562 lots et quatre résidences livrées représentant 468 logements), le portefeuille de résidences exploitées par Nexity Studéa se compose, au 31 décembre 2015, de 130 résidences représentant 16.250 logements dans les plus importantes villes universitaires de France.

Résidences jeunes actifs et résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS)

En complément du réseau de résidences services dédiées aux étudiants sous la marque Studéa, le Groupe réalise pour le compte d'investisseurs sociaux ou d'investisseurs privés des résidences pour étudiants et jeunes actifs dont la gestion est systématiquement confiée à des exploitants reconnus. Ces résidences, adaptées aux spécificités du territoire, répondent également aux besoins spécifiques des occupants en proposant des services novateurs et personnalisés (espace de coworking, espace détente, accès sécurisés, etc.). Nexity souhaite également apporter une réponse aux difficultés de logement des salariés en mobilité professionnelle en réalisant des résidences hôtelières à vocation sociale. Ces résidences proposent une solution d'hébergement ponctuelle ou permanente, à prix modéré, et renforcent dans le même temps l'attractivité des territoires et la compétitivité des entreprises. En 2015, Nexity a livré une RHVS dans l'emprise des Docks Libres à Marseille (3^{ème} arrondissement), représentant 100 logements, mis à disposition d'actifs aux revenus modestes et en mobilité professionnelle. L'acquéreur est le bailleur social Immobilière 3F (via sa filiale RSF – Résidences Sociales de France) et l'exploitant est Montempô (son 1^{er} actionnaire est Action Logement, ex-« 1 % logement »).

Résidences seniors

La demande en logement des seniors est un enjeu sociétal qui s'inscrit au cœur des réflexions nationales sur l'évolution démographique. Pour répondre aux attentes des seniors d'aujourd'hui et de demain en matière de logement, Nexity propose des solutions adaptées qui tiennent compte des capacités d'autonomie et des moyens financiers de chacun. Les ventes en bloc faites aux clients institutionnels représentent une part importante de l'activité des résidences services seniors pour Nexity (50 % de l'ensemble des réservations en résidences seniors).

Outre les ventes à des investisseurs privés, le Groupe développe des résidences seniors dites « sociales » afin de répondre aux besoins des bailleurs sociaux sur ce marché à fort potentiel. Ces résidences constituent une réponse adaptée aux problématiques de logements des seniors, souvent confrontés à l'isolement dans des logements trop vastes et mal isolés.

Résidences services seniors

En partenariat avec Ægide, leader français de la résidence pour seniors non médicalisée, dont le Groupe détient 38,15 %, Nexity développe des résidences nouvelle génération avec services, non-médicalisées, destinées aux seniors autonomes. Tout en conservant leur indépendance, les résidents bénéficient d'équipements et de services (restaurant, services ménagers, assistance 24h/24, etc.). En 2015, Ægide a lancé commercialement 12 nouveaux projets représentant 1.437 logements, sous la marque Domitys qui en assure la gestion. Au total, Domitys gère 52 résidences soit environ 6.100 logements.

Avec un positionnement en moyenne gamme pour des logements de qualité supérieure, Nexity propose également les résidences EDENEA à taille humaine, adaptées, confortables et accessibles, dont la situation en cœur de ville évite l'isolement des occupants. Ce concept permet notamment d'élargir l'offre de logements à destination des seniors. Il se caractérise en particulier par des loyers accessibles et inférieurs aux pratiques du marché local (T2 de 45 mètres carrés, entre 700 et 900 euros de loyer mensuel moyen, par rapport à des loyers

qui varient en moyenne de 1.000 à 1.300 euros). Deux nouveaux projets sous marque EDENEA ont été lancés commercialement à Ollioules (83) et Tours (37) en 2015, représentant 128 logements.

Résidences seniors sociales

Ces résidences combinent des logements adaptés avec de nombreux espaces de services et de détente permettant aux seniors d'évoluer dans un espace autonome. Exclusivement réalisées sous forme locative et en social, elles garantissent un accès au plus grand nombre : aux seniors, mais aussi aux personnes handicapées et aux jeunes actifs éligibles au logement social. Ce concept crée ainsi de véritables lieux de vie et répond au risque d'isolement des seniors. À la demande des élus, les résidences seniors sociales intègrent fréquemment une dimension intergénérationnelle, elles sont alors appelées résidences services sociales intergénérationnelles (RSSI). Entourées d'espaces verts qualitatifs et situées à proximité des commodités, ces résidences cumulent performances environnementales et sociétales.

Pour aller au-delà du co-habiter intergénérationnel, Nexity propose en entrée de bâtiment une pièce commune équipée (coin salon, kitchenette, WC), espace central du lien social entre les habitants de la résidence. Les logements se répartissent ensuite entre seniors, jeunes actifs et familles. Pour préserver l'autonomie et la sécurité des seniors sans pour autant les stigmatiser, les appartements qui leur sont destinés intègrent des dispositifs évolutifs (sols antidérapants, salles d'eau ergonomiques par exemple). En 2015, trois résidences seniors sociales ont été commercialisées en bloc auprès de bailleurs sociaux, représentant 214 logements.

Résidences médicalisées

Les EHPAD (Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) sont destinés à accueillir des personnes âgées en perte d'autonomie. Les résidences médicalisées proposées par Nexity rassemblent 70 à 110 lits et combinent services hôteliers classiques et services médicaux adaptés à l'état de santé des résidents. En 2015, Nexity a déposé un permis de construire pour un établissement de 46 lits situés à Erquinghem (59).

Bâtiments performants et sains

Afin d'offrir des bâtiments économes en ressources à ses clients particuliers, Nexity travaille à l'amélioration des performances intrinsèques des bâtiments (performance thermique, carbone, sanitaire, etc.). Le Groupe oriente notamment ses axes de recherche et développement sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) de ses programmes immobiliers, sur la maîtrise de leur dépendance énergétique et de ses coûts, sur une offre de logements consommant moins d'énergie et sur des équipements favorisant une meilleure qualité d'air intérieure. De plus, le Groupe est convaincu que la biodiversité et la végétalisation des espaces contribue à la création d'un cadre de vie qualitatif pour les habitants et tend à l'intégrer au cœur de ses opérations. La conception de programmes immobiliers « bas carbone » favorisant les énergies renouvelables est également une réponse que Nexity souhaite apporter pour lutter contre le changement climatique.

Bâtiments économes en énergie et en carbone

Nexity travaille sur l'éco-conception des bâtiments afin de mieux les penser et ainsi limiter leur consommation en énergie. Le Groupe apporte aux logements toute l'ingénierie indispensable à la performance énergétique : optimisation de l'orientation du bâtiment, renforcement de l'isolation et limitation des ponts thermiques, vitrages, mode de chauffage, etc.

Nexity anticipait dès 2010 la réglementation thermique 2012 (RT 2012) en généralisant l'obtention du label BBC-Effinergie® à l'ensemble de ses programmes immobiliers résidentiels neufs, Nexity s'est donc conformé sans difficulté aux exigences de la RT 2012, notamment au seuil de 50 kWh/m² SHON/an en énergie primaire, modulable selon les régions et l'altitude (de 40 à 65 kWh/m² SHON/an, du sud au nord de la France).

L'ensemble des opérations résidentielles neuves du Groupe sont donc conçues pour ne consommer qu'un faible niveau d'énergie pour les postes de chauffage et de refroidissement, d'eau chaude, de ventilation et d'éclairage. Une vigilance particulière est apportée aux dispositions énergétiques. De la conception au choix des matériaux et équipements, les obligations de moyens et de résultats sont systématiquement respectées.

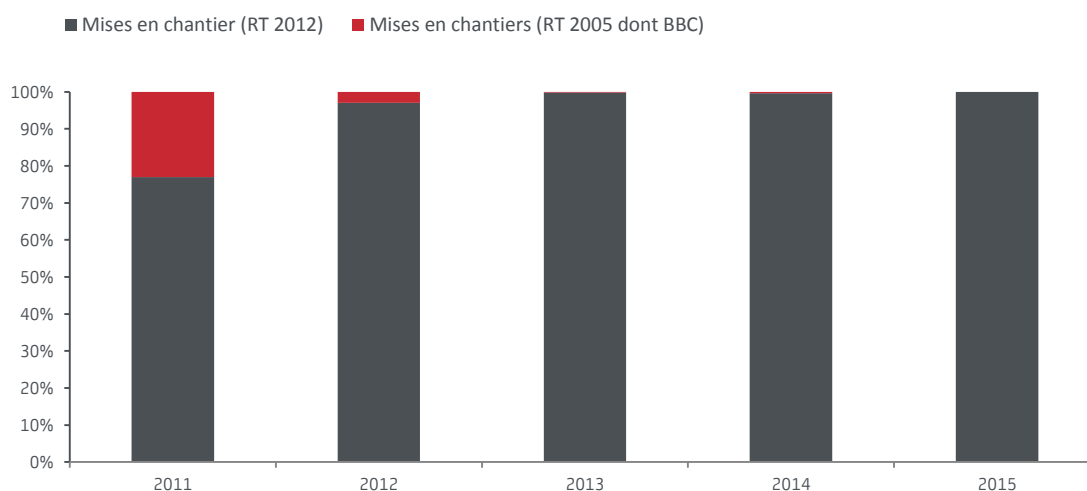
Le produit Access Design illustre bien cet engagement. Basé sur un système constructif industrialisé mixte bois / béton, il se caractérise notamment par :

- une très bonne isolation thermique permettant de dépasser les standards de la RT 2012 (Bbio 30 à 50 % inférieurs aux Bbio max et Cref -10 % a minima) ;
- l'utilisation de bois labellisés FSC ou PEFC à 100 %, provenant de forêts durablement gérées, avec la volonté de favoriser le bois d'origine française ;
- un bilan carbone très performant, de l'ordre de 240 kgCO₂e/m², soit presque deux fois plus performant qu'un bâtiment traditionnel ;

- une empreinte environnementale minimisée grâce à la filière sèche et à l'industrialisation, des économies d'eau et d'énergie réalisées en phase travaux ; et
- un chantier plus court (8 à 12 mois selon la taille de l'opération), avec moins de déchets générés et des nuisances (sonores, propreté, circulations, sécurité, etc.) très fortement réduites pour le voisinage.

La stratégie d'anticipation de la réglementation mise en place a servi le Groupe, qui depuis, en fait un axe de développement et d'amélioration continue. Ainsi, dès 2013, la quasi-totalité des logements mis en chantier dans l'offre résidentiel du Groupe répondaient à la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) avec l'obtention pour certains du label BBC-effinergie par anticipation. En 2015, 99,3 % des logements livrés étaient conformes à la RT 2012.

Part des logements RT 2005 (dont BBC) et RT 2012 mis en chantier entre 2011 et 2015



Le Groupe a ensuite poursuivi le développement de bâtiments peu énergivores en travaillant notamment sur l'efficacité énergétique du bâti. Ainsi, la part de logements dépassant le seuil fixé par la réglementation a nettement augmenté pour voir apparaître des bâtiments RT 2012-10 %. Le Groupe a donc livré, en 2015, 55 logements RT 2012 -10 % (dont 31 en cours de certification). Le Groupe entend poursuivre l'amélioration de la performance énergétique de ses bâtiments en 2016.

De plus, depuis 2014, pour capitaliser les bonnes pratiques et cadrer les échanges avec les intervenants extérieurs sur les opérations, le pôle Immobilier résidentiel a mis à disposition des équipes opérationnelles cinq guides appelés « ECOTECH » qui développent les principes importants à suivre afin d'atteindre une conception optimisée en termes de voirie et réseaux divers, de logements collectifs, de maisons individuelles, de logements intermédiaires et de résidences étudiantes.

Cette politique de capitalisation est utilisée pour la totalité des opérations Nexity, dès l'étude de faisabilité.

Bâtiments à énergie passive / positive

Acteur engagé du développement durable, Nexity se prépare dès aujourd'hui aux réglementations thermiques à venir. Un challenge interne BEPAS/BEPOS (bâtiments à énergie passive/positive) a été organisé en 2013 et a constitué un défi pour les équipes : garantir une maîtrise des coûts afin de maintenir des prix de vente compétitifs. Une synthèse des principaux enseignements a été rédigée et partagée avec l'ensemble des filiales du Groupe. Elle a mis notamment en lumière des repères économiques, des points de vigilance, les optimisations possibles et les sujets à approfondir.

En 2015, une opération de maisons à Rezé (44) a été livrée et deux autres opérations étudiées dans le cadre du challenge interne se sont poursuivies et visent des performances passives voire positives :

- une opération Access Design à Hallennes-Lez-Haubourdin (59) ; et
- une opération de logements collectifs dans la ZAC Boissière-Acacias à Montreuil (93).

Energies renouvelables

Dans le cadre de l'éco-conception des bâtiments, Nexity étudie systématiquement le recours aux énergies renouvelables telles que les systèmes solaires et les raccordements à des réseaux urbains ayant d'importantes parts d'énergies renouvelables (plus de 60 %) pour la production d'eau chaude sanitaire, la production d'électricité, etc. En 2015, 28 % des opérations livrées ont intégré de l'énergie solaire thermique et des systèmes photovoltaïques.

Labels énergétiques et certifications environnementales

Dans la continuité de son engagement global et durable en matière de qualité, Nexity s'inscrit régulièrement dans une démarche de certification et de labellisation de ses opérations. Cet engagement porte, a minima, sur l'obtention de labels de performance énergétique opposables.

67 opérations (3.289 lots) ont obtenu la certification H&E (Habitat et Environnement) auprès de Cerqual en 2015. Cette certification s'appuie sur sept critères environnementaux (Management environnemental de l'opération, chantier propre, énergie, filière constructive et choix des matériaux, eau, confort et santé, gestes verts) auxquels les opérations doivent répondre pour être certifiées. La conception des logements certifiés H&E permet entre autres d'optimiser les consommations d'énergie, de renforcer l'isolation acoustique et de garantir un air intérieur plus sain grâce à des matériaux peu émissifs.

En 2015, l'ensemble des équipes opérationnelles a fait le choix de dépasser le seuil fixé par la RT 2012 sur plusieurs opérations, aussi bien dans le cadre de démarches volontaires que dans le cadre de demandes de labellisation auprès des trois organismes de certifications. Ainsi, 20 demandes de certifications RT 2012-10 % ont été déposées auprès de Cerqual, 4 auprès de Promotelec et 2 auprès de Prestaterra.

Au-delà de ce niveau, plusieurs opérations recherchent des niveaux de performance énergétique plus importants telles que RT 2012 -20 %, Effinergie + et BEPOS.

En 2015, la filiale de Nexity, Paris Val-de-Seine, certifiée NF Logement / NF Logement HQE® depuis 2013, a respecté ses engagements auprès des clients sur les garanties, l'organisation, la conception technique, les délais et la livraison des logements. Par ailleurs, l'organisme de certification Cerqual a lancé en 2015 une nouvelle offre de certification « NF Habitat » et « NF habitat démarche HQE ». Ces nouvelles certifications visent à évaluer et contrôler les programmes immobiliers sur les engagements de services apportés par le promoteur et sur leur niveau de performance. Elles garantissent un bien immobilier livré de qualité supérieure notamment sur :

- la thermique : réalisation d'économies d'énergie ;
- l'acoustique : isolation acoustique intérieure renforcée ;
- la durabilité : entretien du bâti, choix des produits ;
- la sécurité du logement : éclairages nocturnes, détecteurs de présence, etc. ;
- l'adaptation au vieillissement : facilité d'accès, dispositifs de sécurité sonores et visuels, etc. ; et
- les équipements ménagers.

NF Habitat implique également que le promoteur réponde à des exigences en matière de management : amélioration continue, organisation interne, communication avec ses clients. Dans ce cadre, la certification assure l'acquéreur d'une parfaite information de la part du promoteur, notamment sur la nature de son achat et sur les délais.

La certification NF Habitat HQE® est la déclinaison environnementale et complémentaire à la certification NF Habitat pour valoriser son engagement dans le développement durable. Elle apporte des bénéfices supplémentaires en termes d'économies, de santé, de confort et sur l'environnement.

Dans la continuité de son engagement et son souhait d'exemplarité, la filiale de Nexity, Paris Val-de-Seine a obtenu son admission aux certifications NF Habitat et NF Habitat démarche HQE, niveau de maturité 2.

A partir de 2016, 100 % des réalisations de la filiale Paris Val-de-Seine seront certifiées a minima NF Habitat.

Bâtiments bas carbone

Le calcul du volume des émissions de gaz à effet de serre (GES) est une information cruciale pour analyser la performance carbone de l'entreprise et de ses programmes immobiliers. L'objectif d'un inventaire des émissions de GES est triple :

- il fournit à l'entreprise une évaluation de son exposition au risque environnemental (dépendance aux énergies fossiles, raréfaction des ressources, etc.) ;
- il permet de répondre plus efficacement à l'évolution des réglementations environnementales ; et
- il est la condition préalable à l'établissement d'une politique efficace de réduction des GES dans la conception des logements.

C'est pourquoi, après une démarche expérimentale menée entre 2010 et 2012 (20 bilans représentant 30 bâtiments et 65.000 mètres carrés SHON), le Groupe a généralisé fin 2014 la réalisation des bilans d'émissions de GES à l'ensemble de ses programmes immobiliers. Grâce à l'outil interne (Carbon Cube), les équipes opérationnelles de l'Immobilier résidentiel peuvent réaliser de manière autonome les bilans carbone sur l'ensemble du cycle de vie de leurs programmes immobiliers.

En 2015, 78 bilans carbone de programmes immobiliers ont été réalisés grâce à cet outil (voir 6.7.2.3 « Engagements auprès des collaborateurs », section « Sensibilisation et formation au développement durable »). Ces bilans carbone tiennent compte des différentes typologies de bâtiments (logements collectifs, maisons individuelles, résidences étudiantes, résidences seniors) et des différents procédés constructifs. Des réflexions sont actuellement menées concernant la mise à jour de cet outil afin d'anticiper de futures exigences en matière d'évaluation de l'empreinte environnementale des bâtiments.

Démarche « Bâtiments plus sains »

Pour améliorer le confort de vie des habitants au sein de leur logement et répondre à une préoccupation croissante des pouvoirs publics, Nexity a lancé une démarche expérimentale et pragmatique « Bâtiments plus sains ». Cette démarche se décline en trois axes prioritaires :

- la qualité de l'air intérieur (choix des matériaux, analyse du système de ventilation) ;
- le confort de vie (aménagement des espaces, acoustique, luminosité, température/hygrométrie) ; et
- la qualité de l'eau (équipements, réseau, etc.).

Suite à cette démarche initiée en 2010 avec la diffusion d'un guide interne de conception « Bâtiments plus sains », un retour d'expérience a été réalisé sur neuf opérations pilotes en logements collectifs, maisons individuelles et sur des opérations de bureaux.

Par ailleurs, le service Achats et prestations de la Direction de la production et de la maîtrise des coûts du Groupe poursuit l'intégration des critères sanitaires dans les cahiers des charges de consultation des fournisseurs : étiquette matériaux, écolabels, absence de substances CMR - cancérogènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction, absence de formaldéhydes, traitement « naturel » du bois. Grâce à cette implication, le niveau moyen des étiquettes matériaux de ces produits est A+.

Le Groupe souhaite être précurseur dans le domaine de la qualité d'air intérieur. C'est pourquoi, en 2015, plusieurs opérations ont fait l'objet de tests volontaires de la qualité d'air intérieure dont l'opération « UNIK » à Boulogne-Billancourt (92) pour laquelle une campagne de mesures des concentrations de polluants intérieurs a été réalisée.

6.3.1.3.2 PERL

En mai 2014, Nexity a acquis 76,4 % du capital de PERL aux côtés de ses principaux dirigeants qui conservent ensemble 23,6 % du capital. PERL conserve sa marque propre, sa gouvernance et son « architecture ouverte » au bénéfice des partenaires (promoteurs, bailleurs sociaux, réseaux de commercialisation) qu'elle a su fédérer, Nexity jouant son rôle d'actionnaire principal et exerçant pleinement les fonctions concourant à la maîtrise des risques.

Créé en 2000, PERL a mis au point un dispositif innovant de cofinancement par l'épargne privée d'une offre nouvelle de logements locatifs à destination des actifs. Ce dispositif est particulièrement adapté aux zones « prime » en tension foncière, connaissant un fort déficit de logements.

Cette solution consiste à distinguer la valeur patrimoniale d'un logement de sa valeur d'usage pour une période donnée selon le processus suivant :

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

Description des principales activités de Nexity

- un épargnant souhaitant se constituer un patrimoine à moyen terme, se porte acquéreur de la seule nue-propriété d'un logement pour un prix réduit par rapport à la pleine propriété (de 35 à 45 % inférieur en moyenne) ;
- un bailleur institutionnel acquiert l'usufruit pour une durée de 15 à 18 ans. En tant qu'usufruitier, il dispose des logements pour cette durée comme s'il en était propriétaire, il perçoit les loyers et assure la gestion locative. Il gère ainsi des logements à loyer abordable en zone tendue, sans apport de fonds propres, ni subvention, à charge pour lui de les conserver en bon état jusqu'à la fin de l'usufruit ;
- une collectivité territoriale, grâce à l'Usufruit Locatif Social (ULS), peut produire plus de logements abordables à destination des actifs, sans subvention, ni aide directe ou indirecte (comptabilisation dans l'objectif de 25 % de logements sociaux posé par l'article 55 de la loi SRU (voir paragraphe 6.3.1.3.1 « Logements neufs », section « Logement social ») ; et
- l'investisseur achète un bien patrimonial à prix décoté, ne perçoit aucun loyer pendant la durée de l'usufruit mais ne supporte en contrepartie aucun frais de gestion, d'entretien et de réparation. Il ne supporte aucune fiscalité ni taxe. Au terme de l'usufruit, l'investisseur retrouve la pleine propriété du bien, libéré de toute occupation et remis en état.

Leader de l'Usufruit Locatif Social, PERL intervient dans près de 100 villes sous tension foncière en structurant des programmes immobiliers de qualité (localisation « prime », niveaux de prestations conjuguant les exigences des accédants et des bailleurs professionnels, proximité des zones d'activité économique).

Au cours de l'exercice 2015, PERL a enregistré 807 réservations nu-propiétaire (620 en VEFA et 187 dans l'existant) représentant 200 millions d'euros de chiffre d'affaires TTC. Par ailleurs, PERL a structuré au cours de cet exercice une offre de services destinée à accompagner les nus-propiétaires dans la gestion de leur investissement au cours de la période d'usufruit.

Les axes de développement de PERL en 2016 s'organisent autour des vecteurs suivants :

- le logement social : constituer une clé d'entrée supplémentaire pour répondre efficacement aux problématiques des grandes métropoles, notamment sur les grands programmes d'aménagement (« Grand Paris », « Grand Lyon », métropoles régionales) ;
- le logement intermédiaire : capitaliser sur l'expertise et l'ingénierie de PERL afin de structurer le développement de ce produit ;
- retour des investisseurs institutionnels vers le logement : création de véhicules collectifs d'investissement représentant un nouveau canal de distribution pour l'offre PERL (à l'exemple de la SCPI Patrimmo Croissance lancée en novembre 2014 avec Primonial Reim) ; et
- déclinaison de la notion d'usage : développer des solutions innovantes dédiées aux investisseurs particuliers et aux primo-accédants.

6.3.1.3.3 Iselection

Iselection a pour activité la sélection et la commercialisation de produits immobiliers locatifs résidentiels permettant aux clients de développer leur épargne immobilière. Son réseau de distribution s'appuie notamment sur un accord de partenariat avec les banques régionales composant le réseau des Caisses d'Épargne, des Banques Populaires ainsi qu'au travers de conseils en gestion de patrimoine.

Iselection intervient soit en tant que commercialisateur pour le compte de promoteurs tiers, soit comme opérateur. Dans ce cas, Iselection fait l'acquisition, en bloc, de tout ou partie des opérations, et revend les appartements composant ces opérations à l'unité.

Ses équipes s'adressent à une clientèle d'investisseurs particuliers et proposent trois types de biens :

- des appartements neufs meublés dans des résidences services, éligibles au statut LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel) dans le cadre de l'amortissement ou du dispositif Censi-Bouvard (voir paragraphe 6.6.3.1 « Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif »). Ces résidences services sont destinées aux étudiants, personnes âgées, tourisme de vacances et tourisme d'affaires ;
- des logements nus dans le cadre de régimes fiscaux spécifiques aux investissements locatifs réalisés par des particuliers, notamment le dispositif Pinel en 2015 ; et
- des investissements en nue-propriété.

En 2015, Iselection a effectué 2.448 réservations dont 1.693 au titre de son activité de commercialisateur pour le compte de tiers et 755 au titre de son activité d'opérateur en logements neufs et anciens.

6.3.1.3.4 Aménagements et terrains à bâtir

L'activité d'Aménagements & terrains à bâtir consiste à viabiliser et à diviser un terrain et à vendre les lots ainsi obtenus, généralement auprès de particuliers qui vont y construire individuellement leur maison, ou parfois auprès de promoteurs qui lancent un programme de commercialisation de maisons groupées ou d'habitat collectif.

Dans la majorité des cas, l'assiette foncière est constituée de plusieurs terrains que la filiale réunit par acquisition auprès de propriétaires distincts. La viabilisation d'un terrain consiste à l'équiper d'aménagements tels que des réseaux d'eaux pluviales, d'assainissement, d'eau, d'électricité, de télécommunication, de voies de circulation et des espaces verts. Le nombre de logements par opération est en moyenne d'environ 30 lots. En 2015, Nexity a réalisé 2.202 réservations de terrains à bâtir.

Cette activité permet au Groupe d'être indirectement présent sur le segment des maisons individuelles en diffus, segment très important en France.

Les activités de promotion de logements neufs et d'aménagement présentent des similitudes en matière de recherche foncière et de typologie de clientèle.

Le Groupe exerce son activité d'aménageur en privilégiant les principes du développement durable. Il a été ainsi le premier opérateur privé du secteur en France à avoir été certifié ISO 14001 en 2004 (norme portant sur la gestion environnementale) pour l'ensemble de ses activités de développement d'opérations d'aménagement réalisées sous sa maîtrise d'ouvrage. Les exigences de cette certification impliquent des réflexions continues sur le choix de prestataires compétents dans le cadre de ses opérations d'aménagement en fonction de critères environnementaux et sociaux. Tous les prestataires missionnés attestent avoir pris connaissance de la politique environnementale de la filiale. Pour accompagner ses équipes et pour assurer une amélioration continue du SME, celle-ci mène des réflexions au sein d'un Cercle Environnement. En 2015, à l'issue de l'audit de suivi annuel, la note de performance du SME a progressé de A- à A (échelle de D à A+), correspondant au niveau très satisfaisant/exemplaire. Un diagnostic et des travaux de migration de la version 2004 de la certification vers la version 2015 seront effectués en 2016.

Pour les collectivités, la filiale Aménagements & Terrains à bâtir développe des quartiers qui intègrent les enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Au-delà de la maîtrise des impacts environnementaux sur le sol, les eaux pluviales, la circulation, le paysage et la biodiversité, l'aménagement de ces quartiers d'habitation prend également en considération :

- la performance énergétique des bâtiments (label BBC-Effinergie®, démarche HQE®, etc.) ;
- l'approche bioclimatique de l'aménagement pour favoriser l'apport solaire passif pour les constructions ;
- la mixité sociale ;
- l'accession des ménages modestes à un terrain et une maison ; et
- la gestion maîtrisée de la circulation.

La filiale sensibilise également ses clients particuliers, élus et prestataires à sa démarche environnementale. Cet engagement s'inscrit dans les enjeux du Grenelle de l'environnement sur l'aménagement et répond aux exigences de la norme ISO 14001 qui prévoit des procédures de concertation de manière systématique dans le cadre d'opérations réalisées dans les ZAC.

Par ailleurs, plusieurs opérations se sont vues décerner des prix ces dernières années en particulier :

- l'écoquartier de la Marlière à Courcelles-Lès-Lens (62) : lauréat d'argent de la catégorie Promoteurs Immobiliers des Victoires du Paysage en 2014 ; et
- l'opération de Goven (35) livrée en 2015 a été récompensée par l'Association des Géographes de France pour l'harmonie de son ensemble, l'économie en énergie générée et sa mixité d'habitat (prix Orange).

Analyse environnementale des sites

Biodiversité

L'aménagement est le principal métier de Nexity concerné par la protection de la biodiversité car opérant le plus en amont des projets. Lors de la conception des opérations d'aménagement, la filiale Aménagements & terrains à bâtir assure les continuités écologiques en prenant en compte systématiquement les trames verte et bleue existantes :

- La continuité de la trame verte est assurée par l'enchevêtrement des haies plantées en clôture, des espaces verts et des techniques alternatives (noues arborées ou engazonnées, bassins paysagers, etc.) ; et

- La continuité de la trame bleue : lorsque cela est possible, les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales reprennent entièrement le chemin de l'eau naturel, élément de composition majeur.

Dans le cadre de sa certification ISO 14001, la filiale Aménagements & terrains à bâtir a inscrit la biodiversité parmi les cinq thèmes d'actions prioritaires de sa politique environnementale. À ce jour, « Préserver et améliorer l'existant » et « Préparer une gestion écologique et économique des espaces verts » sont les objectifs inscrits dans son Système de Management Environnemental. Pour atteindre ces objectifs, toutes les personnes de la filiale en charge des opérations d'aménagement sont informées des procédures à suivre au regard de ce thème. Ces procédures viennent jaloner toutes les phases du montage des opérations d'aménagement (à l'exception des opérations en partenariat). Pour un premier état des lieux, à l'aide d'un outil interne, la sensibilité de la biodiversité existante est évaluée sur chaque site pressenti pour une future opération. Selon le résultat donné, un niveau de procédure est déclenché :

- un niveau de base qui va au-delà des exigences réglementaires et s'applique à toutes les opérations d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage de la filiale (hors rachat de permis d'aménager et opérations en partenariat). Il prévoit notamment les continuités écologiques à respecter, la matérialisation des éléments à préserver ; et
- un niveau sensible et très exigeant qui prévoit un diagnostic faune/flore réalisé par des écologues missionnés par l'entreprise : la liste des espèces remarquables du site, la conservation des habitats ou la reconstitution d'espaces dédiés, etc.

Préservation des ressources

Se rapprocher du fonctionnement équilibré et cyclique des écosystèmes naturels est fondamental pour l'activité d'aménagement. La gestion alternative des eaux pluviales des espaces publics est notamment préconisée pour l'ensemble des opérations d'aménagement de la filiale.

La filiale veille également à réutiliser le maximum de terres excavées in situ et à valoriser des matériaux issus de démolition afin de minimiser les déplacements de camion. L'écoquartier des Tanneries à Lingolsheim (67) fait figure d'opération exemplaire en termes de réduction des consommations, de récupération des ressources et de recyclage des déchets. Dès la démolition des usines des Tanneries, 15.000 mètres cubes de matériaux concassés ont été récupérés sur un total de 45.000 mètres cubes (soit un tiers du volume total des matériaux) et réutilisés sur place pour l'aménagement des voiries du quartier. Cette disposition a également permis d'économiser 900 mouvements de camions. Sur cette opération, un système de récupération des eaux pluviales des espaces publics a été mis en place grâce à des noues végétalisées. L'eau est ensuite épurée par une roselière avant d'être rejetée dans le milieu naturel.

Énergies renouvelables

Dans ses opérations d'aménagement, le Groupe considère systématiquement l'installation de technologies solaires, éoliennes et de biomasses.

Tous les bâtiments de l'opération les Tanneries à Lingolsheim (67) ont un approvisionnement en énergie thermique utilisant obligatoirement le réseau de chaleur 100 % énergie renouvelable prévu par les équipes d'architectes pour le quartier. Ils sont donc alimentés majoritairement par du bois local et une pompe à chaleur. La chaufferie collective (combustion de matériaux renouvelables – 62 % biomasse couplée à une pompe à chaleur – 38 % sur nappe phréatique) permet également de chauffer Les Rives du Bohrie, une opération sur la commune mitoyenne Ostwald. La chaufferie biomasse est conçue de manière à valoriser, en plus de la biomasse bois, des déchets issus de l'agriculture de la plaine d'Alsace, tels que la rafle de maïs.

Le Quartier du Lac à Lingolsheim est également équipé d'un réseau de chaleur collectif par géothermie alimentant en chauffage et eau chaude sanitaire l'ensemble du quartier.

Enfin, certains sites développent des technologies éoliennes : l'opération La Marlière à Courcelles-Lès-Lens (62) est équipée d'une éolienne urbaine de 3.000 à 4.000 W. Cette technologie fournirait l'énergie nécessaire à l'alimentation de 50 points lumineux la nuit (1 kilomètre de voirie environ).

Multimodalité

Nexity investit en recherche et développement pour favoriser des solutions alternatives de transports et favoriser la multimodalité. Le Groupe propose sur certaines opérations des modes de déplacement innovants et responsables qui intègrent notamment le concept d'usage collaboratif.

À Strasbourg, l'écoquartier des Tanneries à Lingolsheim (67) témoigne de cette orientation : des emplacements dédiés à l'autopartage sont prévus afin de permettre aux habitants de se déplacer tout en réduisant le nombre de véhicules par ménage et ainsi maîtriser leur pouvoir d'achat. Ce programme se caractérise également par la connexion de son territoire à l'ensemble des moyens de transports existants, tout en favorisant les mobilités

douces. Le quartier sera desservi par le tramway, le TER, trois lignes de bus et un réseau dense de pistes cyclables.

HQE® Aménagement

La certification HQE® Aménagement prévoit la prise en compte systématique des thématiques de développement durable selon six phases clés et 17 thèmes. Elle est par ailleurs jalonnée d'étapes de dialogue avec les parties prenantes pour définir et atteindre ses objectifs d'aménagement durable.

Après la réalisation d'audits de découverte pour se préparer à la mise en œuvre d'une certification HQE® Aménagement de ses opérations, Nexity a obtenu en 2012 le certificat HQE® Aménagement pour la ZAC de la Saoga à Saint-Blaise (06) et fait partie des premières opérations d'aménagement certifiées.

Cette opération s'est distinguée par sa qualité urbaine, environnementale, sociale et économique en valorisant notamment quatre objectifs exemplaires :

- économie d'eau pour le choix des essences végétales ;
- mise en place d'un corridor écologique ;
- logements sociaux (environ 20 %) alors que la loi SRU ne s'applique pas sur la commune ; et
- désenclavement de la commune de Saint-Blaise.

L'ambition de la filiale est de déployer la mise en œuvre des critères de la certification HQE® Aménagement sans systématiser l'obtention de celle-ci.

6.3.1.3.5 Ægide - Domitys

Nexity détient 38,15 % du capital d'Ægide, le solde étant détenu par les trois dirigeants fondateurs.

Créé en 1999, le groupe Ægide développe un concept de résidences services seniors pour les personnes âgées autonomes. Le groupe Ægide est à la fois promoteur et exploitant de ses résidences. Leur exploitation est assurée par Domitys SAS (détenue à 100 % par Ægide SA).

Au cours des trois dernières années, le groupe Ægide a lancé en commercialisation 35 programmes, dont 12 en 2015, représentant près de 4.200 logements ; 14 de ces programmes sont réalisés en copromotion avec Nexity.

A fin 2015, avec 1.323 salariés, le groupe Ægide gère 52 résidences représentant près de 6.100 logements.

Ægide est comptabilisée par mise en équivalence dans les comptes du Groupe. Nexity est représenté par un poste au Conseil d'administration d'Ægide, qui compte quatre membres.

6.3.1.4 Clients

Les clients du pôle Immobilier résidentiel de Nexity sont :

- des accédants à la propriété (logement ou terrain à bâtir) ;
- d'autres accédants (déjà propriétaires de leur résidence principale) achetant un nouveau logement (ou un terrain à bâtir) pour y habiter ;
- des particuliers investisseurs achetant un logement pour le mettre en location (soit en location nue, soit en location meublée, soit en démembrement de propriété) ; et
- des bailleurs professionnels achetant un immeuble en bloc pour en retirer des revenus locatifs (lesquels relèvent soit du logement social, soit du logement intermédiaire ou libre).

Le pôle Immobilier résidentiel bénéficie ainsi d'une clientèle diversifiée.

Les clients de l'activité logement

Le tableau suivant présente la ventilation des réservations du pôle Immobilier résidentiel en France en nombre de logements neufs entre les clients particuliers accédants et les investisseurs (bailleurs professionnels et individuels). Ces statistiques reposent sur les déclarations faites par les acquéreurs au moment de la réservation. Les primo-accédants représentent la majeure partie des réservations faites par les accédants à la propriété.

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

Description des principales activités de Nexity

Logement	2015	2014	2013	Évolution 2015-2014	Évolution 2014-2013
Accession (% du total)					
Résidence principale	2.461 21,0%	2.707 26,1%	2.964 29,3%	-9,1%	-8,7%
Primo-accédants	1.911 16,3%	2.152 20,8%	2.345 23,2%	-11,2%	-8,2%
Autres accédants	550 4,7%	555 5,4%	619 6,1%	-0,9%	-10,3%
Résidence secondaire	95 0,8%	95 0,9%	73 0,7%	0,0%	30,4%
Total accédants	2.556 21,8%	2.802 27,0%	3.037 30,0%	-8,8%	-7,7%
Investisseurs individuels	5.045 43,0%	3.798 36,6%	3.585 35,4%	32,8%	5,9%
Bailleurs professionnels	4.140 35,3%	3.765 36,3%	3.499 34,6%	10,0%	7,6%
Total	11.741 100%	10.365 100%	10.121 100%	13,3%	2,4%

Source : Nexity (déclarations de ses clients acquéreurs).

Les réservations réalisées par des investisseurs individuels représentent 43 % du total des réservations nettes enregistrées par Nexity, contre 37 % en 2014. Ces réservations ont été soutenues par le dynamisme commercial d'Iselection, par le bon accueil des investisseurs au régime fiscal Pinel (25 % des réservations totales 2015 contre 21 % en 2014), plus favorable que son prédécesseur (voir paragraphe 6.6.3.1 pour la description des dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif), et par l'apport de PERL sur un semestre supplémentaire (hors cet effet de périmètre, la part des investisseurs individuels serait de 41 %).

Les réservations réalisées auprès des particuliers accédants représentent 22 % des réservations en 2015, en baisse par rapport à 2014 (27 % des réservations). Les primo-accédants représentent toujours la majorité des clients accédants, avec 16 % des réservations en 2015 (21 % en 2014), les secondo-accédants ne représentant que 5 % du total des réservations 2015.

Les ventes aux bailleurs professionnels s'inscrivent en forte hausse (+10 %) par rapport à 2014, et représentent une proportion significative de l'activité du Groupe (35 % des ventes). Sur ce segment, les ventes aux investisseurs institutionnels non sociaux sont en progression très significative (+62 %) par rapport à l'an dernier, avec notamment 686 logements intermédiaires réservés par la SNI¹ et le FLI. Ces ventes aux investisseurs institutionnels non sociaux représentent 32 % du total des réservations du segment bailleurs professionnels (contre 22 % en 2014). En parallèle, les ventes réalisées aux opérateurs du logement social diminuent sur l'année de 5 %.

Le prix moyen TTC par logement réservé en France (hors ventes en bloc aux bailleurs professionnels) est stable à 214,1 milliers d'euros contre 213,9 milliers d'euros en 2014, la baisse des surfaces moyennes (liée à la part plus importante des investisseurs individuels dont le profil d'achat de surfaces est en moyenne inférieur à celui des accédants) étant compensée par la hausse du prix moyen au mètre carré.

Le prix moyen par logement des accédants en résidence principale augmente de 4 %, avec une taille moyenne et un prix au mètre carré, en hausse chacun de 2 %.

1. Dans le cadre d'un protocole cadre signé avec la SNI en décembre 2014 portant sur 800 à 1.100 logements par an.

Le tableau suivant présente les moyennes de prix et tailles des logements réservés par les clients individuels en France du pôle Immobilier résidentiel de Nexity :

Logement	2015	2014	2013
Accédants – résidence principale			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.813	3.740	3.896
Taille moyenne (m ²)	66	65	66
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	251,4	241,8	257,5
Accédants – résidence secondaire			
Prix moyen par m ² (en euros)	5.947	5.304	5.216
Taille moyenne (m ²)	63	62	61
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	372,1	328	316,3
Investisseurs			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.800	3.766	3.828
Taille moyenne (m ²)	49	49	47
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	185,2	182,9	178,1
Tous clients			
Prix moyen par m ² (en euros)	3.843	3.781	3.886
Taille moyenne (m ²)	56	57	56
Prix moyen par logement (en milliers d'euros)	214,1	213,9	218,6

Source : Nexity (déclarations de ses clients acquéreurs, hors liselection et PERL)

En général, les clients acquéreurs de résidences principales sont plus jeunes et ont des revenus annuels plus faibles que les clients acquéreurs de résidences secondaires ou les investisseurs individuels. Le prix moyen des logements acquis par les investisseurs individuels est inférieur à celui des accédants en raison d'une taille moyenne des logements plus réduite.

Le tableau suivant présente l'âge et les revenus annuels moyens des clients individuels :

Logement	2015	2014	2013
Accédants – résidence principale			
Âge moyen	37	37	38
Revenus annuels moyens (en euros)	41.596	41.003	42.937
dont primo-accédants			
Âge moyen	34	34	34
Revenus annuels moyens (en euros)	37.746	37.011	38.723
dont acheteurs déjà propriétaires			
Âge moyen	48	47	49
Revenus annuels moyens (en euros)	56.133	59.516	61.605
Accédants – résidence secondaire			
Âge moyen	54	57	54
Revenus annuels moyens (en euros)	94.446	90.506	79.996
Investisseurs			
Âge moyen	47	46	46
Revenus annuels moyens (en euros)	75.227	78.075	73.836
Tous clients			
Âge moyen	43	42	42
Revenus annuels moyens (en euros)	62.287	60.144	58.101

Source : Nexity (déclarations de ses clients acquéreurs, hors liselection et PERL)

Les clients de l'activité lotissement

Sur les 2.202 réservations de lots de terrains à bâtir de 2015, 1.973 ont été faites par des particuliers et 229 par des promoteurs acheteurs de plusieurs lots à bâtir.

Le prix moyen TTC des lots de terrains, hors réservations groupées, s'élève à 76 milliers d'euros, en légère baisse par rapport à celui constaté en 2014 (77 milliers d'euros) du fait de surfaces moyennes de lots inférieures de 2 % à celles de 2014.

6.3.1.5 Implantations géographiques

Ventilation géographique de l'activité logement

Nexity a consolidé depuis 2000 une forte implantation en province afin de densifier sa présence en dehors de la région parisienne. Cette volonté découle de l'objectif de se positionner principalement sur les produits de milieu de gamme, plus limités en Île-de-France en raison du niveau élevé des prix et de la rareté foncière. Ainsi, le nombre de réservations de logements neufs du Groupe en dehors d'Île-de-France est passé de 2.577 logements en 1997 à 7.157 logements en 2015 (61 % du total). Le Groupe continue également de capitaliser sur sa position historiquement forte en Île-de-France, qui représente 39 % des réservations enregistrées en 2015 (contre 34 % en moyenne entre 2007 et 2014).

Réservations	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Île-de-France	39%	40%	42%	39%	29%	30%	29%	32%	29%
Province	61%	60%	58%	61%	71%	70%	71%	68%	71%

Le Groupe a renforcé son développement dans les zones les plus tendues du marché (A bis, A et B1) avec 88 % de ses réservations, soit la part la plus élevée des dix dernières années.

Réservations par zone	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Zone A BIS, A et B1 ⁽¹⁾	88%	87%	86%	84%	80%	81%	80%	78%	78%

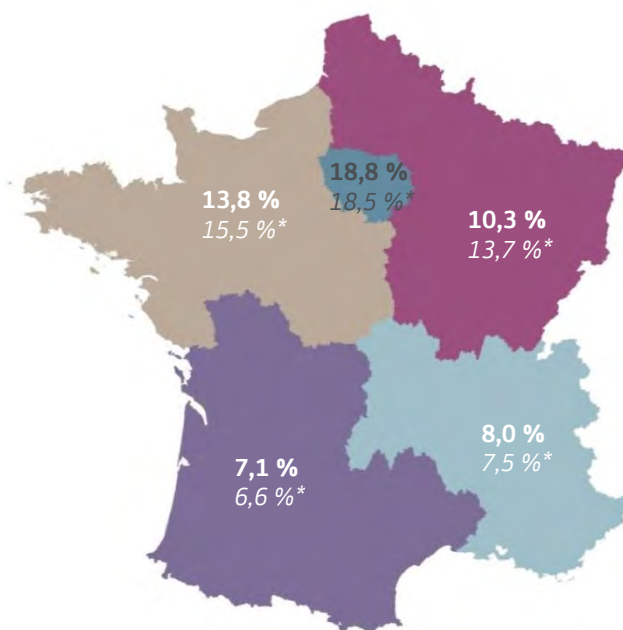
⁽¹⁾ Pour faciliter la comparaison, toutes les années ont été recalculées selon le zonage Pinel en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2014.

Sur la base des données du Commissariat Général au Développement Durable, la part de marché du Groupe s'est légèrement contractée en 2015 à 11,5 % et ce, après avoir atteint le niveau record de 11,9 % en 2014. Cette baisse de part de marché s'explique par la composition de la croissance du marché en 2015, largement tirée par les ventes à des investisseurs particuliers en province, alors que l'Île-de-France, où Nexity est particulièrement bien implanté, a stagné.

Entre 2014 et 2015, les parts de marché du Groupe ont baissé dans le Nord-Ouest et dans le Nord-Est, tandis qu'elles ont progressé dans les régions du sud de la France et en Île-de-France, où Nexity enregistre sa part de marché la plus forte à 18,8 % (niveau le plus élevé depuis 2001).

Les parts de marché sont calculées par le rapport du nombre total de réservations de logements neufs enregistrées en France par le Groupe sur le nombre de réservations de logements neufs en France présenté au paragraphe 6.2.2 « Le marché du logement en France ».

Parts de marché de Nexity par région sur les réservations de logements neufs en 2015 :



* parts de marché en 2014 sur la base des données du 23 février 2016 de l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)

Les prix moyens TTC des logements réservés en France par les clients individuels du pôle Immobilier résidentiel (hors Iselection et PERL), s'établissent comme suit sur la période 2013-2015 :

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Île-de-France	265,4	252,1	259,5
Province	182,5	184,6	188,2
Groupe	214,1	213,9	218,6

Entre 2014 et 2015, le prix moyen des logements vendus par Nexity progresse légèrement à 214,1 milliers d'euros contre 213,9 milliers d'euros au niveau national, en progression de 5,3 % en Île-de-France (du fait pour partie de réservations plus nombreuses à Paris) et en diminution de 1,1 % en province.

Comparée à la hausse des réservations, l'augmentation des mises en vente du marché a été limitée en 2015 (+7,2 % à 100.206 unités). Elles progressent de 11 % en province tandis qu'elles sont stables en Île-de-France (+0,3 %). Nexity a réalisé 13 % des mises en vente du marché en 2015 (+0,8 point par rapport à 2014), part la plus haute depuis 2010. Contrairement à l'évolution du marché, cette augmentation provient exclusivement de l'Île-de-France.

Part de Nexity dans les mises en ventes du marché

(en %)	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Île-de-France	24,0%	19,8%	17,7%	15,7%	15,8%	17,6%
Province	9,7%	9,7%	8,8%	7,3%	8,9%	10,8%
Groupe	13,0%	12,2%	11,0%	9,4%	10,2%	12,1%

Activité à l'international

A l'étranger, le Groupe est présent dans le domaine de la promotion de logements neufs essentiellement en Italie du Nord et en Pologne à Varsovie. En Italie, quatre opérations sont en cours de commercialisation fin 2015, principalement dans les zones de Milan et de Turin, représentant une offre commerciale de 124 logements. 56 réservations ont été enregistrées en 2015.

En Pologne, l'année a été caractérisée par 236 réservations et trois lancements commerciaux à Varsovie.

Le déroulement des programmes et les conditions de commercialisation sont adaptés aux contraintes légales, réglementaires et commerciales de chaque pays (obtention des autorisations administratives, processus de vente aux acquéreurs, garanties accordées...).

Ventilation géographique de l'activité lotissement

L'activité de lotissement du Groupe se réalise principalement en province, ce qui s'explique essentiellement par une disponibilité de terrains à lotir plus importante alors qu'ils se raréfient en Île-de-France. Le nombre de lots réservés en Île-de-France ne représente ainsi, comme en 2014, que 11 % du total de lots réservés en 2015.

Implantations régionales

L'organisation géographique du pôle Immobilier résidentiel du Groupe repose sur une stratégie d'implantation locale permanente, avec des filiales et agences gérées par des professionnels locaux dans la plupart des cas. Elle permet au Groupe de bien connaître les préférences et tendances des acheteurs dans les régions où il est implanté, et de se familiariser avec les procédures permettant d'obtenir les autorisations administratives nécessaires pour monter une opération de logements ou de lotissement. L'organisation régionale du Groupe s'intègre à cette stratégie et permet aux filiales de se concentrer sur leurs spécialités (produit ou région spécifique).

Au total, le pôle Immobilier résidentiel de Nexity est présent en France dans 30 agglomérations à fin 2015 avec 46 implantations.

Le Groupe dispose d'un portefeuille de projets, composé de programmes en cours de commercialisation et de terrains « maîtrisés » sous forme de promesses de vente. Ce portefeuille, qui permet au Groupe de disposer d'une visibilité sur son activité future, est mesuré par le nombre de logements et de lots de terrains que le Groupe pourrait produire si tous les programmes potentiels (basés sur les programmes en cours et les terrains sous promesse) étaient réalisés. Pour une description de la recherche foncière et le processus d'un achat de terrain, voir paragraphe 6.3.1.6 « Déroulement des projets et gestion des risques ».

Le tableau suivant montre le potentiel d'activité du Groupe en 2013, 2014 et 2015 et sa répartition entre l'Île-de-France et la province :

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
LOGEMENT⁽¹⁾			
Nombre de programmes en cours de commercialisation			
Île-de-France	78	70	63
Province	146	146	143
Total	224	216	206
Potentiel d'activité (en nombre de logements)			
Offre commerciale totale			
Tranches commercialisées			
Île-de-France	2.603	1.695	1.675
Province	3.304	3.618	3.383
Sous-Total	5.907	5.313	5.058
Tranches non-commercialisées			
Île-de-France	2.488	2.226	2.056
Province	1.646	2.778	3.033
Sous-Total	4.134	5.004	5.089
Total	10.041	10.317	10.147
dont Île-de-France	5.091	3.921	3.731
dont Province	4.950	6.396	6.416
Potentiel sous promesse non lancé			
Île-de-France	7.035	5.288	5.423
Province	12.384	9.227	7.530
Total	19.419	14.515	12.953
Total du potentiel d'activité logement	29.460	24.832	23.100
dont Île-de-France	12.126	9.209	9.154
dont Province	17.334	15.623	13.946
LOTISSEMENT			
Nombre de programmes en cours de commercialisation			
Île-de-France	7	7	4
Province	88	74	89
Total	95	81	93
Potentiel d'activité (en nombre de lots)			
Offre commerciale totale			
Île-de-France	165	182	90
Province	1.826	1.810	2.404
Total	1.991	1.992	2.494
Potentiel sous promesse non lancé			
Île-de-France	1.196	1.360	764
Province	5.157	5.888	6.997
Total	6.353	7.248	7.761
Total du potentiel d'activité lotissement	8.344	9.240	10.255
dont Île-de-France	1.361	1.542	854
dont Province	6.983	7.698	9.401

⁽¹⁾ Hors terrains sous promesse des opérations développées dans le cadre de l'activité de régénération urbaine (décrit au paragraphe 6.3.5 "Régénération urbaine (Villes & Projets)") et hors Iselection et PERL

6.3.1.6 Déroulement des projets et gestion des risques

Le développement d'un programme de logements neufs se déroule généralement en plusieurs étapes : sélection du terrain, signature des accords fonciers, validation du projet par le Comité d'engagement (décrit ci-après), demande d'autorisations administratives, commercialisation, acquisition du terrain (après validation du Comité d'acquisition), lancement des travaux, construction et livraison. Chaque programme est suivi à la fois par la filiale locale concernée, le Comité d'engagement et les services financiers, juridiques et de contrôle de gestion du Groupe.

Les prix des terrains achetés, frais de notaires et indemnités versés par le pôle Immobilier résidentiel de Nexity en France au cours des exercices clos les 31 décembre 2013, 2014 et 2015 ont représenté respectivement un montant total (hors taxes) de 345, 268 et 319 millions d'euros.

Sélection des terrains

Chaque filiale effectue sa propre recherche foncière et ses propres études de faisabilité. Cette démarche repose sur l'expérience de la filiale dans son marché, sa connaissance du terrain et sa rapidité d'exécution. Les filiales utilisent les moyens usuels dans leurs recherches de terrains (recherches cadastrales, recherches systématiques auprès des communes et des intervenants locaux, tels que des sous-traitants et fournisseurs, des agences immobilières, des notaires, des architectes et des géomètres, des réseaux relationnels, etc.).

La constructibilité et la rentabilité potentielle du projet envisagé sur le terrain sont des critères essentiels. Le Groupe n'utilise pas de critère de taille minimale mais se concentre sur un budget prévisionnel préparé par la filiale, basé sur un projet de logements neufs ou de lots de terrains à bâtir. Sauf opportunités ponctuelles, le pôle Immobilier résidentiel du Groupe n'a pas pour stratégie d'acheter des terrains pour se constituer un portefeuille foncier ou à titre d'investissement spéculatif.

Signature des accords fonciers

Après avoir sélectionné un terrain, le Groupe procède à la signature d'un accord avec le propriétaire, généralement une promesse de vente sous conditions suspensives. L'engagement d'achat du Groupe est, sauf exceptions marginales, soumis à une condition préalable d'obtention des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation d'un projet (obtention du permis de construire, de démolir et/ou de lotir définitif, exempt de tout recours des tiers et retrait) et aux conditions tenant à la nature du sol, à la pollution ou la présence d'installations classées telles que celles visées par le Code de l'environnement. Le Groupe procède généralement avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de cabinets spécialisés, à une étude de la qualité et de la pollution des sols et des sous-sols, du passé foncier du site et à une recherche d'amiante pour les immeubles à rénover ou restructurer. Quand les sondages du sol indiquent la présence potentielle de substances polluantes, l'engagement du Groupe est également subordonné à la réalisation d'études environnementales et, le cas échéant, à la mise en œuvre de mesures de dépollution.

Un projet de promesse de vente sous conditions suspensives doit être validé par le juriste du Groupe dédié à la filiale avant d'être signé. Dans certaines circonstances, une promesse de vente peut être signée avant l'accord du Comité d'engagement (décrit ci-dessous) mais aucun engagement d'indemnisation financière (souvent garanti par la remise d'un cautionnement bancaire) ne peut être souscrit sans son accord. Généralement, cet engagement doit être fourni dans le mois qui suit la signature de la promesse de vente sous peine de caducité de celle-ci.

Validation des projets par le Comité d'engagement

Chaque terrain pour lequel la signature d'une promesse de vente ou, si cette promesse a déjà été signée, une indemnisation financière est prévue, est soumis pour accord au Comité d'engagement du Groupe. Il est composé de la Direction générale du pôle Immobilier résidentiel, à laquelle s'ajoutent le dirigeant de la filiale concernée et éventuellement les collaborateurs chargés du projet, et pour les projets les plus significatifs, du Président-Directeur général et/ou du Directeur général délégué de la Société. Le Comité se réunit chaque fois que cela s'avère nécessaire, y compris chaque fois que le programme prévu pour un terrain est modifié de façon significative. La mise en œuvre des décisions du Comité d'engagement est suivie par les services juridiques et financiers du Groupe.

La décision du Comité d'engagement est prise sur la base de l'examen d'un dossier d'engagement qui comprend la description du terrain, une étude de marché, une étude de faisabilité, une prévision des coûts et recettes du projet, l'appréciation du risque juridique et la prise en compte systématique du respect de critères de développement durable. Le budget prévisionnel du projet, conforté par des études de marché internes et externes, doit notamment prévoir une marge minimale et un taux de rendement des capitaux investis en ligne

avec des objectifs définis par la Direction du Groupe pour que le projet soit approuvé par le Comité d'engagement.

Autorisations administratives

Après la signature de la promesse de vente, la filiale en charge du projet dépose une demande de permis de construire auprès de la collectivité locale sur le territoire de laquelle est situé le terrain. Cette demande est instruite par les services techniques de la collectivité, avec un suivi étroit par la filiale. L'instruction se déroule souvent en un temps plus long que le délai légal qui est de trois à cinq mois. Une fois le permis de construire accordé, le Groupe doit respecter un délai de trois mois avant de commencer la construction. Ce délai couvre en premier lieu le recours des tiers, tels que les associations ou les riverains, qui disposent de deux mois et quinze jours à compter de l'affichage du permis de construire à la mairie et sur le chantier pour contester les autorisations de construire et de démolir sur la base des règles d'urbanisme locales (plan local d'urbanisme, plan d'aménagement de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), etc.) et du Code de l'urbanisme. Ce délai couvre en outre la durée du contrôle de légalité du préfet, qui court à compter de la réception en préfecture de l'arrêté. Ce délai de trois mois couvre également le droit de retrait du permis par l'auteur de l'autorisation (le plus souvent le Maire), qui dispose pour ce faire de trois mois maximum à compter de la date d'obtention dudit permis de construire.

Dossier de financement

Une fois le permis de construire ou de lotir obtenu, les services financiers et de contrôle de gestion de Nexity valident le dossier de financement préparé par la filiale. Ce dossier comprend une estimation des moyens commerciaux à mettre en œuvre et l'actualisation des données du dossier d'engagement, qui, ensemble, constituent le budget de référence du projet.

Le financement d'un programme dépend de sa taille. Pour les programmes dont le chiffre d'affaires prévisionnel est inférieur à 20 millions d'euros TTC, le Groupe dispose d'un concours bancaire non affecté de 300 millions d'euros, assorti d'une enveloppe de 840 millions d'euros d'engagements par signature, à échéance en décembre 2018. Pour les programmes dont le chiffre d'affaires prévisionnel est supérieur à 20 millions d'euros TTC, le Groupe met en place un financement bancaire spécifique au programme dont le montant est fixé en fonction du plan de trésorerie du projet (voir paragraphe 10.2 « Financement »). Dans l'un comme l'autre cas, le Groupe peut également financer le programme, en tout ou partie, par recours à sa trésorerie disponible.

Sous-traitants et fournisseurs

La filiale choisit généralement ses sous-traitants et fournisseurs par voie d'appel d'offres par corps d'état séparés.

Le Groupe n'a pas de politique d'exclusivité avec des sous-traitants et fournisseurs. Il entretient toutefois des relations privilégiées avec certains sous-traitants et fournisseurs qui répondent aux critères qualitatifs et financiers du Groupe en les consultant régulièrement lors de ses appels d'offres. Au cours de l'exercice 2015, le premier fournisseur du pôle Immobilier résidentiel a représenté 44 millions d'euros de charges, soit 3,2 % du montant cumulé des charges et les dix premiers fournisseurs ont représenté 200 millions d'euros de charges, soit 14,5 % du montant cumulé des charges, toutes taxes comprises.

Une politique d'achat groupé a toutefois été lancée depuis 2011 pour mieux maîtriser le prix et la qualité des produits sélectionnés tels que les ascenseurs, les éléments de salles de bains, le carrelage, les cloisons, les portes, etc.

La filiale décide de recourir ou non à des intervenants spécialisés. Ainsi, un ou plusieurs bureaux d'études techniques (BET) spécialisés peuvent intervenir lors de la préparation du projet afin de fournir une assistance à la préparation des études et des préconisations techniques, à l'établissement des plans et au choix des sous-traitants. Un maître d'œuvre d'exécution peut également intervenir dans le suivi des travaux même si la plupart des filiales disposent de ressources et des compétences nécessaires pour assurer elles-mêmes le suivi de tout ou partie des travaux de construction. La conception du programme est faite par un architecte, qui est retenu soit sur appel d'offres, soit de gré à gré. Le choix de ces intervenants spécialisés tient compte de leur compétence, de leur proposition financière, de la qualité de leur organisation et de la qualité de leurs réalisations précédentes.

La filiale s'assure de la solidité financière des sous-traitants et fournisseurs et leur capacité financière à assurer la réalisation du programme (compte tenu de leur taille et de celle du programme). La filiale vérifie également la couverture de la responsabilité de ces entreprises par des assurances appropriées et leur respect de la réglementation applicable en matière de droit de travail. Les marchés signés avec les sous-traitants et fournisseurs prévoient des plannings de chantiers et des pénalités de retard ainsi qu'une retenue légale de 5 %

du montant du marché, parfois remplacée et garantie par un cautionnement, libérée un an après l'achèvement des travaux.

Afin de maîtriser les coûts de développement des projets, la filiale choisit parfois les intervenants techniques et négocie avec les sous-traitants préalablement à l'acquisition définitive des terrains (sans pour autant s'engager financièrement).

Commercialisation et construction

Chaque lancement commercial est validé en Comité d'engagement après examen du budget d'engagement actualisé. Dans un deuxième temps, un Comité d'acquisition approuve toute acquisition foncière en fonction du déroulement de la commercialisation et du budget actualisé.

Le Groupe se fixe généralement, pour le lancement des travaux de construction, un taux de commercialisation minimum de 40 % en valeur ou en nombre de logements pour l'opération ou la tranche de l'opération concernée. Est également vérifié, au-delà du pourcentage de réservations, l'acceptation ou l'avancement des dossiers de crédit des acquéreurs. Toutefois, la situation commerciale de chaque programme (comprenant la typologie des logements réservés par rapport aux logements restants du programme) est considérée individuellement avant le lancement des travaux. Ainsi, le taux de commercialisation moyen des logements enregistré par le Groupe avant le début des travaux de construction est de l'ordre de 67 % en 2015 (71 % en 2014 et 74 % en 2013).

En tout état de cause, le démarrage des travaux de chaque opération est subordonné à l'accord formel du Directeur régional, membre du Comité de direction en charge de la filiale.

Les travaux de construction sont suivis par des ingénieurs et techniciens du Groupe et/ou par un maître d'œuvre d'exécution choisis par la filiale. Des contrôles de l'évolution des travaux sont effectués régulièrement par des conducteurs de travaux du Groupe ou un maître d'œuvre d'exécution externe.

Dans la mesure du possible, les programmes sont divisés en tranches de logements à bâtir (plusieurs tranches pour un programme). La programmation par tranche offre une meilleure sécurité en permettant le démarrage des travaux de la deuxième tranche et éventuellement des tranches suivantes en fonction du rythme de commercialisation. La réalisation par tranche offre également l'avantage de permettre d'adapter ou de modifier les types d'appartements ou de maisons prévus en fonction des réservations déjà réalisées. Si une telle modification est décidée, le Groupe procède administrativement à la régularisation de ce nouveau choix par le dépôt d'un permis de construire modificatif et le Comité d'engagement revoit le dossier.

Chantiers éco-responsables

Une charte commune au service des filiales

L'étude du bilan carbone sur le cycle de vie du bâtiment démontre que les émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la phase construction représentent, à elles seules, 60 % des émissions du bilan carbone d'un bâtiment.

Ainsi, il existe d'importants leviers de réduction des émissions de GES dans l'organisation et la gestion des chantiers. C'est pourquoi Nexity a volontairement défini une charte chantier éco-responsable commune à toutes ses opérations de construction de logements neufs afin de faire le lien entre les pratiques courantes des grandes entreprises de construction, les exigences des certifications environnementales et les bonnes pratiques internes.

Cette charte contractuelle engage l'ensemble des entreprises de travaux sur les points suivants :

- en phase de préparation du chantier :
 - l'organisation du plan de gestion des déchets,
 - l'information et l'implication des entreprises dans la démarche de chantier éco-responsable, et
 - la prise en compte des clauses d'insertion sociale ;
- en phase travaux :
 - la propreté du chantier,
 - le respect des zones de stockage des matériels propres et des déchets, et
 - le tri et la valorisation des déchets : un minimum de 20 % de déchets valorisés est exigé pour les opérations de logements neufs.

Dans les cas de démolition préalable, Nexity fait systématiquement réaliser un diagnostic relatif aux déchets issus des travaux de démolition. Un diagnostic déchets quantifie, caractérise et localise sur le site les matériaux, produits de construction et équipements constitutifs du bâtiment ainsi que les

déchets résiduels issus de l'usage et de l'occupation des bâtiments. Ce diagnostic vise à donner des indications sur les possibilités de réemploi des déchets sur le site de l'opération, ou à défaut, donner des indications sur les filières de gestion des déchets issus de la démolition. Cette quantification des déchets par catégorie s'inscrit dans les objectifs du Grenelle de l'environnement et vise à encourager toute forme de valorisation,

- la maîtrise de l'utilisation des produits dangereux : stockage sur des bacs de rétention, mise à disposition d'un kit anti-pollution, etc.,
- la réduction des consommations d'eau et d'électricité : équipements des cantonnements, suivi des consommations,
- le suivi de la mise en œuvre des clauses d'insertion sociale,
- la réduction des nuisances pour les riverains : poussières, bruit, et
- le suivi et les réponses adaptées aux éventuelles plaintes des riverains.

Après une phase de test en 2014 et 2015, la généralisation de la démarche de chantier éco-responsable en 2016 pour tous les chantiers de construction de logements neufs vise à :

- protéger l'environnement : protection des sols, tri et valorisation des déchets, propreté sur les chantiers ;
- maîtriser les coûts de gestion du chantier : consommations d'eau et d'électricité, coûts d'enlèvement et de stockage des déchets ; et
- renforcer l'ancrage territorial du Groupe grâce à une réduction accrue des nuisances, à l'amélioration des conditions de travail sur chantier, et à la création d'emplois locaux.

Pour accompagner les entreprises de travaux intervenant sur les chantiers de construction engagés dans la démarche et les sensibiliser aux dispositions prises dans ce cadre, Nexity a créé des outils et supports de communication dédiés : posters et stickers sur les éco-gestes pour affichage dans les cantonnements, signalétique modulable pour l'amélioration du tri des déchets. La dernière version de la charte et des outils qui l'accompagnent seront déployés en 2016 avec une animation et un support opérationnel par différentes directions transverses.

Insertion sociale

Nexity répond de plus en plus fréquemment à des demandes d'intégration de clauses d'insertion sociale dans les contractualisations avec les entreprises de travaux et notamment dans le cadre de ses opérations en zone ANRU.

C'est par exemple le cas des Docks Libres, opération marseillaise de 40.000 mètres carrés implantée sur une ancienne friche industrialo-portuaire dans le périmètre de 300 mètres du secteur ANRU de Saint-Mauront (3^{ème} arrondissement). Dans le cadre de la rénovation urbaine, 151 des 700 logements de cette première tranche opérationnelle étaient destinés aux bailleurs sociaux imposant en conséquence la réalisation de 6.200 heures d'insertion sociale à Nexity. Les enjeux d'intégration de cette opération d'envergure dans un des quartiers les plus défavorisés de France ont amené Nexity à faire de l'insertion sociale un axe fort du chantier pour que ce quartier devienne tout à la fois créateur de liens et support d'une nouvelle dynamique économique. Nexity s'est engagé à quadrupler l'objectif réglementaire de 6.200 heures pour porter ses ambitions vers la réalisation de 27.000 heures qui représentent 5 % du total estimé d'heures travaillées sur le chantier global. L'association Emergences, chargée de l'animation du PLIE (Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi) de Marseille, a accompagné Nexity et les entreprises de travaux dans la mise en œuvre de ces heures.

Suite à ce succès opérationnel, la filiale Nexity Provence a signé une convention de partenariat et d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre de la clause sociale avec l'association Emergences. Elle engage Nexity Provence à généraliser l'intégration de clauses d'insertion sociale sur ses chantiers. En retour, Emergences accompagne Nexity Provence et les entreprises de travaux pour une mise en œuvre facilitée des clauses d'insertion sociale.

En 2015, la filiale Nexity Provence a réalisé plus de 19.500 heures d'insertion sociale qui ont bénéficié à 72 personnes et ont abouti à deux CDI.

Au-delà de cette expérience, Nexity se structure et professionnalise sa gestion de l'insertion sociale sur les chantiers au travers de deux opérations pilotes bénéficiant d'une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage insertion sociale. Ce sont ainsi plus de 26.700 heures d'insertion sociale (effectuées par 72 salariés) qui ont été réalisées à fin 2015 grâce à l'accompagnement de FACE (Fondation Agir Contre l'Exclusion) sur les chantiers de l'immeuble de bureaux « Le Nuovo » à Clichy (92) et sur l'opération d'aménagement et de promotion « Quartier de Seine Est » à Asnières-sur-Seine (92).

Les retours d'expérience des opérations accompagnées par FACE et par l'association Emergences permettront de co-construire une formation interne pour les collaborateurs concernés et de leur transmettre les outils pour le bon déploiement des engagements du Groupe en matière d'insertion en 2016.

Gestion de l'eau

Sur toutes les opérations de Nexity, la ressource eau est considérée aux phases esquisse, conception et chantier.

Phase esquisse

Les écosystèmes remarquables comme les cours d'eau présents sur la parcelle de l'opération sont identifiés en amont afin d'envisager un dossier « loi sur l'eau ». Ce dossier prévoit les mesures nécessaires pour que les aménagements du projet de construction n'affectent pas de façon significative les ressources en eau ou les milieux aquatiques d'un site. Les sols pollués peuvent également entraîner une pollution des eaux infiltrées et/ou des points d'eau situés à proximité de la parcelle de l'opération. Des vérifications sont effectuées lorsque la mission d'analyse des sols pollués est nécessaire. Sur ses programmes immobiliers de logements neufs visant la certification Habitat & Environnement, Nexity réalise des analyses de sites qui portent notamment sur l'imperméabilisation des sols. Leurs conclusions permettent d'identifier des solutions à mettre en œuvre pour favoriser l'infiltration de l'eau et ainsi maîtriser le ruissellement des eaux pluviales.

Nexity fait réaliser ces études très en amont de ses projets afin que leurs conclusions soient intégrées dès la conception de l'opération.

Phase conception

Afin de maîtriser la gestion de l'eau sur ses opérations, Nexity traite trois grands axes :

- la gestion des eaux pluviales : des études et dimensionnements de dispositifs performants pour la collecte, la rétention et l'usage des eaux de pluies sont réalisés sur chaque programme immobilier. Sur les parcelles des projets, ces eaux collectées sont systématiquement retenues afin de ne pas saturer les réseaux des collectivités. Ces eaux de pluies sont couramment utilisées pour l'arrosage des espaces verts ou le nettoyage des espaces extérieurs des résidences ;
- l'alimentation en eau potable : les logements de Nexity sont systématiquement et entièrement équipés de robinetteries hydro-économes. Sur les opérations engagées dans la certification Habitat & Environnement, des compteurs individuels de classe C (précision optimale pour le comptage de l'eau froide) sont prévus dans chaque logement ; les occupants peuvent alors avoir une connaissance en temps réel de leurs consommations d'eau et ainsi l'ajuster ; et
- la production d'eau chaude sanitaire : pour réduire l'attente de l'arrivée de l'eau chaude aux robinets, l'équipe de conception veille à raccourcir les distances entre les points de production et les équipements sanitaires. De plus, pour éviter toute perte de calorie inutile, le maintien de la température des réseaux est également optimisé. Enfin, ces réseaux sont spécifiquement traités pour lutter contre les risques de contaminations.

Phase chantier

Sur ses programmes immobiliers de logements neufs, Nexity fait mettre en place un suivi régulier des consommations d'eau du chantier en dissociant les chantiers des cantonnements lorsque les dispositions techniques le permettent. Au moment des consultations des entreprises, ces dernières sont systématiquement informées des mesures de gestion de l'eau qui seront à respecter sur le chantier.

Enfin, dans les cantonnements (installations de chantiers), des WC avec chasse d'eau double commande et autres équipements hydro-économes sont installés.

Suivi des budgets

Le budget de chaque programme est suivi par la filiale concernée et revu par les services de contrôle de gestion du Groupe. Ce suivi inclut :

- une mise à jour systématique de chaque poste budgétaire au fur et à mesure de la signature des marchés de travaux ou engagements de dépenses ;
- un rapport mensuel sur le rythme de commercialisation du projet (revue de l'état des réservations et de l'adéquation de la grille des prix) ; et
- une validation trimestrielle du budget par les services de contrôle de gestion de Nexity.

Livraison

Au moment de la signature de l'acte de vente définitif, le trimestre au cours duquel le logement sera livré est fixé. L'acte prévoit généralement que la date de livraison peut être prorogée pour cause de force majeure ou cause légitime de retard.

Une fois la construction terminée, le logement est livré à l'acquéreur, qui doit avoir payé 95 % du prix du logement à l'achèvement de la construction et 100 % à la remise des clés. Nexity a pour politique de ne pas procéder à la remise des clés sans que l'acheteur ait payé le solde du prix (voir paragraphe 6.3.1.7 « Commercialisation » pour une description du calendrier des paiements).

À la remise des clés, un procès-verbal est dressé pour indiquer que l'acquéreur a visité le logement, a procédé à un contrôle d'état des lieux et a vérifié la conformité de l'ensemble du logement au contrat.

Service après-vente

Le Groupe fournit aux acquéreurs de logements un service après-vente d'une durée de deux ans après la livraison. Ce service, qui est mis en œuvre par les filiales du Groupe et qui a été créé à la demande des assureurs, a pour but d'offrir un service de qualité aux clients, de maintenir les taux de prime actuels et de gérer la garantie de parfait achèvement et la garantie de bon fonctionnement en minimisant les appels aux assurances. Lorsqu'un client signale une défectuosité (au moment de la remise des clés ou après la livraison) et en cas de mise en jeu de la garantie de parfait achèvement (un an) ou de la garantie de bon fonctionnement (deux ans), le service après-vente du Groupe gère cette réclamation, coordonne les travaux éventuels avec les sous-traitants concernés (qui sont eux-mêmes tenus par ces garanties) et, le cas échéant, prend contact avec les compagnies d'assurance (voir paragraphes 4.3.2 « Politique en matière d'assurances » et 4.3.3 « Principaux contrats d'assurance »).

Direction qualité-production

En 2010, le Groupe a créé une Direction qualité-production afin d'améliorer la maîtrise des délais de livraison ainsi que la qualité de finition des projets. L'amélioration de la qualité de services est mesurée régulièrement par le biais d'enquêtes satisfaction auprès des clients.

Particularités du déroulement d'une opération de logements à l'international

Le déroulement d'une opération de logements à l'international est semblable à celui d'une opération de logements en France. Pour autant, les démarches de développement et de commercialisation de ces opérations sont le cas échéant adaptées aux particularités juridiques et économiques propres à chaque pays, avec le souci de conserver dans chacun de ces contextes locaux un profil de risque maîtrisé.

Particularités du déroulement d'une opération de lotissement

Le déroulement d'une opération de lotissement est similaire à celui d'une opération de logements. La recherche foncière et l'achat du terrain se déroulent de la même façon : ils doivent répondre aux mêmes critères d'autorisations administratives et de génération de marge et sont revus par le Comité d'engagement et les services de contrôle de gestion du Groupe.

Aucun contrat de réservation (qui prend généralement la forme d'une promesse unilatérale de vente entre le Groupe et l'acquéreur) ne peut être signé avant l'obtention du permis de lotir. La promesse de vente est suivie par un contrat de vente, à la signature duquel le Groupe s'engage à achever l'ensemble des travaux (engagement couvert par une caution bancaire) et à transférer le terrain dans un délai fixe.

6.3.1.7 Commercialisation

Politique de marque

Pour accompagner le client tout au long de sa vie immobilière, le Groupe met en avant la marque unique Nexity pour la grande majorité de ses activités de promotion et de services (voir paragraphe 6.1.2 « Stratégie »).

Modes de commercialisation

La commercialisation est généralement assurée par les filiales avec leurs moyens propres en personnel et, le cas échéant, l'intervention d'agences immobilières. Pour certains produits, notamment les produits destinés aux investisseurs, la commercialisation est assurée par des forces de ventes spécialisées et centralisées, par des conseillers en gestion de patrimoine indépendants ou par Iselection.

Les filiales utilisent les moyens habituels de la profession pour commercialiser les logements : maquettes, bureaux de vente sur place, publicité sur lieu de vente (PLV), affichage, presse, salons, et font un appel croissant aux canaux digitaux, notamment l'animation d'un site Internet, référencé sur les portails immobiliers et moteurs de recherches les plus fréquentés, et la prise de rendez-vous centralisée, qui permet au Groupe de faire une première orientation des clients avant de les diriger vers les filiales.

Le Groupe s'est fait une spécialité pour certains programmes de taille importante d'un mode de commercialisation dénommé « one shot » qui présente sur une période courte des offres promotionnelles dans un environnement créé pour la circonstance, où vont se trouver sur le même site pendant 48 heures des notaires, des banques et des vendeurs mobilisés pour présenter aux futurs acquéreurs le programme à commercialiser. Ces opérations, qui nécessitent une logistique importante, sont mises en œuvre sur des programmes de grande taille souvent dans des zones urbaines nouvelles ou atypiques.

Des exemples récents sont, en Île-de-France, un programme à Montreuil (93) pour lequel 42 contrats de réservation ont été signés en un week-end, soit 46 % des logements mis en commercialisation, et un programme à Aubervilliers (93) pour lequel 43 contrats de réservation ont été signés en un week-end soit également 46 % des logements mis en commercialisation.

Assistance aux clients au cours du processus de commercialisation

Programmes de logements neufs. Le Groupe accompagne ses clients tout au long du processus d'achat d'un logement, du premier contact téléphonique ou via Internet, au rendez-vous avec un conseiller commercial de la filiale concernée jusqu'à la livraison du logement. Chaque conseiller commercial est en mesure d'analyser avec le client son pouvoir d'achat, de lui préparer un projet de plan de financement et le cas échéant, dans le cadre d'un investissement locatif, une simulation fiscale avec l'aide d'experts du Groupe. Cette analyse permet de vérifier la capacité financière de chaque acquéreur et ainsi de limiter les risques de caducité de la réservation suite à la défaillance de la condition suspensive d'obtention du financement.

Les vendeurs du Groupe sont incités à obtenir un diplôme de l'École des ventes du Groupe. Cette école assure l'homogénéité de la qualité des vendeurs et l'harmonisation de leurs connaissances.

Le Groupe considère son assistance clientèle comme un de ses atouts importants. Dans le cadre de son dispositif « Question Immo », le Groupe met à la disposition de ses clients un service d'assistance et d'information sur les questions relatives à l'immobilier, à travers un numéro vert que les clients peuvent appeler sept jours sur sept de 9 heures à 21 heures pour toute question relative à l'achat d'un logement ou par le biais du site Internet de Nexity, qui offre également la possibilité de simuler un projet d'achat (frais notaires, prêts, assurances). Le Groupe propose également à travers son activité de courtage en crédits immobiliers, un choix de solutions de financement adaptées pour ses acheteurs de logements neufs.

Programmes de lotissement. Les clients de l'activité de lotissement bénéficient de conseillers professionnels, d'un site Internet et d'un numéro vert. Le conseiller aide son client à définir et intégrer le mieux possible son projet sur le terrain qu'il envisage d'acquérir, à réaliser un plan de financement et à mettre au point un calendrier de déroulement des travaux. Le conseiller informe aussi le client sur ses droits et sur les étapes de l'opération de construction.

Forme des ventes et calendrier des paiements

Le Groupe commercialise ses logements par des contrats de réservation et ses lots de terrains à bâtir par des promesses de vente, suivis par des contrats de vente définitifs notariés.

Les logements neufs sont commercialisés sous le régime de la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA). Dans le cadre de la VEFA, les échéances de paiement à la charge des clients ne peuvent excéder en cumul les plafonds légaux suivants : 5 % à la réservation, 35 % à l'achèvement des fondations, 70 % au hors d'eau, 95 % à l'achèvement des travaux et 100 % à la remise des clés du logement. Il est procédé à des appels de fonds intermédiaires entre les différentes étapes en fonction de l'avancement des travaux.

Dans tous les cas, le montant versé par le client à la réservation est déposé sur un compte ouvert à son nom et présente la particularité d'être insaisissable, incessible et indisponible. Ce montant est bloqué auprès d'un établissement financier jusqu'à la signature du contrat de vente définitif, date à laquelle les sommes sont définitivement acquises au Groupe. Ce montant est restitué au client si le contrat de vente définitif n'est pas conclu du fait du Groupe dans le délai prévu ou en raison des dispositions légales qui encadrent et préservent les droits des réservataires à se désister.

L'acquéreur du lot de terrain à bâtir verse 5 % du prix à la signature de la promesse de vente, mis sous séquestre, et 95 % à la signature du contrat de vente définitif.

6.3.1.8 Organisation opérationnelle du pôle Immobilier résidentiel

L'organisation du pôle Immobilier résidentiel est fondée sur une autonomie significative des filiales opérationnelles en matière commerciale et technique, de recherche foncière et de gestion des équipes ainsi que sur un contrôle centralisé au niveau du Groupe des risques juridiques et financiers et de l'allocation des ressources du Groupe (fonds propres, lignes de crédit, ressources humaines, ressources informatiques, ressources de gestion...). Cette organisation a l'avantage de fournir aux filiales des ressources de qualité et de permettre aux équipes des filiales et agences de se concentrer sur leurs spécialités. Le pôle Immobilier résidentiel comprend 1.754 collaborateurs au 31 décembre 2015, dont 42 personnes dédiées à l'international (25 personnes en Italie du Nord et 17 en Pologne).

En France, le territoire du pôle Immobilier résidentiel est découpé en différentes directions régionales, complétées de directions à compétence nationale (Créateur de quartiers, Immobilier Patrimonial, Aménagements & terrains à bâtir, Conseil & patrimoine...).

Le pôle Immobilier résidentiel est constitué d'une société holding (Nexity Logement), de filiales opérationnelles (sociétés de moyens correspondant aux directions régionales ou à compétence nationale visées ci-dessus), d'une société commune qui fournit des services de gestion et de contrôle aux sociétés de moyens (George V Gestion) et de sociétés dites « supports de programme » qui sont constituées pour chaque programme de logements, soit sous forme de sociétés civiles immobilières (SCI), soit de sociétés en nom collectif (SNC) et détenues en général à 100 % par le Groupe. Pour les programmes de lotissement, les moyens de la direction « Aménagements & terrains à bâtir » et la réalisation des programmes, sauf rares exceptions, sont logés dans une même société (qui dispose d'agences locales au lieu de filiales régionales).

Les filiales opérationnelles sont chargées de l'ensemble du projet immobilier et sont composées de spécialistes. En Île-de-France, ces filiales sont organisées en fonction de zones géographiques qui recoupent assez largement les typologies de produits réalisés (collectif « standing », collectif « entrée de gamme » et collectif « moyenne gamme », maisons en village). En province, les filiales interviennent généralement sur toute la gamme de produits dans un territoire défini. Des sociétés de services spécifiques, communes à l'ensemble du Groupe, peuvent également intervenir pour les filiales opérationnelles, soit en montage d'opérations spécialisées, soit en commercialisation, soit en assistance technique.

Certains programmes peuvent par ailleurs être réalisés dans le cadre de copromotions avec des promoteurs locaux ou nationaux, les différentes missions techniques et de gestion concourant à la réalisation desdites opérations étant alors réparties entre les copromoteurs. Sur les 241 programmes en cours de construction à fin 2015, 18 étaient réalisés dans le cadre d'opérations de copromotion.

Coûts des programmes

Le tableau ci-dessous illustre la répartition du coût moyen des programmes par type de coût pour les programmes livrés sur la période 2013 à 2015 :

(en % du prix de revient total)	2015	2014	2013
Charges foncières	21,4	19,8	19,5
Voirie, réseaux divers (aménagement viabilisation)	4,5	4,0	5,7
Travaux de construction	51,9	52,3	52,4
Honoraires et assurances ⁽¹⁾	14,7	15,0	14,3
Frais financiers	1,0	1,2	1,1
Commercialisation et publicité ⁽¹⁾	6,6	7,7	7,0
Total	100,0	100,0	100,0

⁽¹⁾ Dont honoraires internes au Groupe qui sont généralement de l'ordre de 10 % au total

Pour une description du financement des programmes, voir paragraphe 10.2 « Financement ».

6.3.1.9 Garanties données par le Groupe

Logements neufs

Dans le cadre des ventes de logements sous forme de VEFA, la loi impose au Groupe de fournir certaines garanties au profit de ses clients :

- une garantie des vices apparents, couvrant les vices de construction apparents et signalés par l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de la prise de possession du logement par l'acquéreur ;
- une garantie de parfait achèvement, couvrant tous les désordres ou défauts de conformité du logement (un an à compter de la réception) ;

- une garantie de bon fonctionnement, couvrant les mauvais fonctionnements des éléments d'équipements dissociables de la construction (deux ans à compter de la réception) ; et
- une garantie décennale, couvrant les désordres qui mettraient en cause la solidité de la structure ou l'impropriété à sa destination de la construction (dix ans à compter de la réception).

Pour son activité logement, le Groupe souscrit systématiquement les assurances obligatoires, dont une couverture d'assurance Dommages-Ouvrages pour couvrir ses engagements au titre des garanties de bon fonctionnement et décennales (voir paragraphe 4.3.3 « Principaux contrats d'assurance »).

Le Groupe s'assure également de l'adéquation des assurances de ses sous-traitants aux garanties de bon fonctionnement et décennales ainsi que du paiement des primes d'assurance.

Enfin, le Groupe délivre au profit de ses acquéreurs, conformément aux dispositions légales, une garantie financière d'achèvement, émanant d'établissements bancaires de premier rang ou d'assureurs, leur assurant le bon achèvement des opérations de construction.

Lotissement

Dans le cadre de ventes de lots de terrains à bâtir avant l'achèvement des travaux d'aménagement, le Groupe fournit également au profit de ses clients une garantie financière couvrant les travaux non encore réalisés, obligatoire pour la signature de l'acte de vente définitif.

Pour son activité lotissement, le Groupe souscrit également une assurance responsabilité civile décennale couvrant sa responsabilité pendant dix ans (à compter de la réception) à raison de dommages susceptibles de compromettre la solidité ou l'impropriété à destination des travaux et équipements divers (voir paragraphe 4.3.3 « Principaux contrats d'assurance »).

6.3.2 Immobilier d'entreprise

6.3.2.1 Résumé des activités d'Immobilier d'entreprise

Acteur de premier plan sur le marché de la promotion tertiaire en France, Nexity intervient principalement dans le domaine des bureaux, notamment en Île-de-France et dans les grandes agglomérations comme Lyon et Marseille. Le Groupe réalise également des plates-formes logistiques, des locaux d'activités et de manière plus ponctuelle des commerces ou des hôtels.

En prenant une participation majoritaire dans le capital de la société Téréneo (consolidée depuis le 1^{er} janvier 2015), promoteur de bureaux en structure bois de la région Nord, Nexity a accru son savoir-faire spécifique dans la promotion d'immeubles écologiques, en structure bois et à basse consommation énergétique. Nexity est le premier opérateur de bureaux en bois en France.

Les projets d'immobilier d'entreprise du Groupe sont majoritairement pré-commercialisés, et principalement réalisés pour le compte de deux types de clients :

- de grands investisseurs privés ou institutionnels, français ou étrangers, ayant vocation à tirer des revenus locatifs d'un patrimoine immobilier et à bénéficier à terme de plus-values sur leurs actifs immobiliers ; et
- des entreprises utilisatrices faisant construire des immeubles afin de satisfaire leurs propres besoins d'occupation.

Grâce à la grande diversité des investisseurs présents sur le marché français de l'investissement il n'existe pas de dépendance générale à l'égard d'un ou plusieurs clients.

Conscient des enjeux liés à l'univers de la construction et du bâtiment en matière de développement durable, Nexity met en œuvre depuis plusieurs années une politique volontariste dans ce domaine. Cette démarche se traduit par la mise en œuvre de techniques innovantes pour la construction et la rénovation des immeubles (attestée par l'obtention de différentes certifications internationales) et leur gestion au quotidien (pilotage énergétique, etc.). Cette volonté se traduit également par la fixation d'objectifs le plus souvent supérieurs aux exigences réglementaires. À titre d'exemple, depuis 2013, le Groupe se fixe des objectifs de performance énergétique élevés en visant à minima -10 % sur le niveau réglementaire (RT 2012 -10 %) sur l'ensemble des opérations neuves. Parallèlement, afin d'assurer la prise en compte systématique des exigences de la certification environnementale NF Bâtiment Tertiaires – démarche HQE® et cela de manière homogène sur l'ensemble des projets, Nexity a mis en place un Système de Management Général (SMG) validé par Certivëa pour l'ensemble de ses opérations tertiaires, permettant de sécuriser et optimiser la certification HQE.

Toutes les opérations de bureaux livrées sur l'année 2015 en Île-de-France (98.065 mètres carrés), hors constructions en structure bois « Ywood Business » et « Téréneo » :

- sont doublement certifiées ou en cours de certification, HQE (niveau Excellent ou Exceptionnel) et BREEAM (niveau Very Good). À noter que l'opération de réhabilitation Friedland (Paris 8^{ème}) a obtenu une certification complémentaire LEED (niveau Gold) et s'inscrit dans une démarche Effinergie + ;
- sont à minima 28 % plus performantes que les exigences thermiques de la RT 2012 ;
- ont eu une démarche de valorisation des déchets de chantier à minima de 70 % ; et
- disposent de terrasses végétalisées, espaces privilégiés du lien social et d'accueil de la biodiversité.

Par ailleurs, la quasi-totalité des opérations qui ont fait l'objet d'une commercialisation en Île-de-France pendant l'année 2015 ou qui sont en cours de réalisation, vise au minimum une certification HQE de niveau Excellent et une certification BREEAM de niveau very Good.

L'année 2015 a été marquée par le retour en force des investissements en blanc sur le marché des bureaux : 28 nouveaux dossiers contre 14 dossiers en 2014 (source : CBRE). Avec 93.300 mètres carrés de surfaces tertiaires prises en commandes, le carnet de commandes (ou backlog) représentait ainsi au 31 décembre 2015, 487 millions d'euros de chiffre d'affaires contre 449 millions d'euros au 31 décembre 2014.

En 2015, le Groupe a livré 17 opérations représentant environ 152.000 mètres carrés de surface de plancher, dont 116.800 mètres carrés de bureaux et 35.200 mètres carrés de plates-formes logistiques et locaux d'activités. Une opération de réhabilitation de bureaux de 38.300 mètres carrés, pour laquelle le Groupe intervenait en tant que maître d'ouvrage délégué, a également été livrée à Puteaux-La Défense (92). Le Groupe dispose au 31 décembre 2015 en immobilier d'entreprise d'un portefeuille de 577.100 mètres carrés de projets en cours de réalisation ou de développement (y compris les projets développés dans le cadre de l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets) qui représentent 265.300 mètres carrés) (voir paragraphe 6.3.2.4 « Portefeuille de projets »).

6.3.2.2 Stratégie de développement du pôle Immobilier d'entreprise

Dans un marché de l'investissement tertiaire structurellement porteur, mais assujéti aux aléas conjoncturels, l'objectif du Groupe est de faire croître sa part de marché, essentiellement en France, à travers les actions suivantes :

- concentrer ses actions de développement sur :
 - la maîtrise de fonciers « prime » : à Paris intra-muros et en 1^{ère} couronne pour les bureaux, dans le nord de l'Île-de-France et le couloir rhodanien pour la logistique,
 - l'intensification de la prospection commerciale envers les investisseurs, en vue de les accompagner dans la restructuration de leurs immeubles obsolètes,
 - le développement des relations avec les utilisateurs, de façon à pouvoir notamment proposer des opérations « sécurisées » (i.e. bénéficiant de pré-location, totale ou partielle) aux investisseurs finaux, en mettant en exergue le savoir-faire acquis dans la réalisation d'opérations complexes, et la capacité à proposer des solutions innovantes de partage de valeur, et
 - une plus grande présence en province à travers des produits adaptés (Ywood et Téréneo dans les produits de bureaux en bois) ;
- renforcer et accélérer ses initiatives en termes de recherche et développement en vue notamment d'offrir des produits novateurs (tels que des bureaux bénéficiant de garanties de charges) et adaptés aux nouvelles demandes des utilisateurs (étude de solutions innovantes avec l'ensemble de la filière immobilière et des experts autour d'ateliers collaboratifs appelés « Culture utilisateurs et performance immobilière ». Six ateliers collaboratifs ont déjà réuni plus de 30 entreprises depuis 2012 sur divers sujets comme le bien-être et le confort utilisateurs, les nouveaux espaces de travail, la maîtrise des charges, les services ou encore le digital) ;
- intégrer les standards d'efficacité énergétique les plus exigeants pour répondre à la demande des grands investisseurs ; et
- maintenir une politique rigoureuse de gestion des risques et de maîtrise des coûts.

6.3.2.3 Produits et marchés géographiques du Groupe

Opérations de bureaux

Le Groupe occupe une position de premier plan sur le marché de l'immobilier de bureaux en France, et particulièrement en Île-de-France qui représentait 84 % du montant des investissements en immobilier de tertiaire en 2015 (source : CBRE).

Fort d'une longue expérience dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, Nexity offre à ses clients une gamme d'interventions étendue et diversifiée allant de la construction de tours à La Défense au développement de bureaux dans des parcs tertiaires périurbains. Le développement de solutions de bureaux en bois, à travers les marques Ywood et Térénéo, complète l'offre du Groupe.

En moyenne sur les dix dernières années, Nexity enregistre une part de marché de 8,5 % faisant du Groupe un des acteurs leader sur le marché de l'immobilier de bureaux en Île-de-France (sources : Capem, Nexity).

Durant les trois derniers exercices, le Groupe a livré 199.000 mètres carrés de bureaux neufs en Île-de-France, dont 42.100 mètres carrés grâce à l'apport de fonciers maîtrisés par Villes & Projets, l'activité de régénération urbaine du Groupe, et a également livré 46.300 mètres carrés de bureaux réhabilités en Île-de-France.

Sur la même période, 42.100 mètres carrés de bureaux ont été livrés en province, dont un immeuble de 9.000 mètres carrés à Lille en 2014, regroupant les équipes Nexity du Nord de la France sur un site unique.

Opérations de logistique et d'activités

Le Groupe intervient depuis 2000 dans le domaine de la logistique (entrepôts) et des parcs d'activités (bâtiments de production, usines, ateliers, laboratoires). Après s'être développée principalement dans le couloir rhodanien, l'activité s'est rééquilibrée ces dernières années avec la région Île-de-France, qui a représenté 52 % des 39.800 mètres carrés de locaux livrés au cours des trois derniers exercices.

Opérations de commerces et d'hôtels

En complément des opérations de bureaux, le Groupe propose également à ses clients des locaux commerciaux et des hôtels. En 2013, Nexity a ainsi livré à l'investisseur DEKA 7.900 mètres carrés de surfaces commerciales situées sur l'opération d'aménagement Paris Rive Gauche. En 2014, le Groupe a livré un hôtel à Strasbourg d'une superficie de 5.500 mètres carrés.

Activité à l'international

Compte tenu des difficultés rencontrées par les marchés locaux, le Groupe n'exerce plus qu'une activité de veille en matière d'immobilier d'entreprise sur les marchés étrangers sur lesquels il est présent au titre de son activité de promotion résidentielle.

6.3.2.4 Portefeuille de projets

Le Groupe dispose d'un portefeuille de 577.100 mètres carrés d'opérations en cours d'étude ou de réalisation dont 265.300 mètres carrés valorisés sur le long terme au travers de l'activité de régénération urbaine du Groupe (voir paragraphe 6.3.5 « Régénération urbaine (Villes & Projets) ») et 311.800 mètres carrés en cours de travaux ou en cours de développement ou de montage au sein du pôle Immobilier d'entreprise. Cette dernière catégorie regroupe des projets non encore livrés pour lesquels un accord avec un investisseur ou un utilisateur a été conclu et/ou une promesse foncière (ou protocole foncier) a été signée.

PORTEFEUILLE D'OPÉRATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2015

(en mètres carrés)	TOTAL	Dont Immobilier d'entreprise	Dont Villes & Projets
Bureaux	313.200	226.050	87.150
Logistique / Activités	246.900	80.050	166.850
Commerces / Hôtellerie	17.000	5.700	11.300
Total	577.100	311.800	265.300

Le Groupe dispose d'un portefeuille de 226.050 mètres carrés de projets de bureaux en cours de réalisation ou à l'étude (hors opérations de l'activité de régénération urbaine). Parmi les principaux de ces projets, on peut notamment citer :

- la réalisation en copromotion au travers d'un contrat de Vente en l'État Futur d'Achèvement de l'immeuble View à Paris 20^{ème} (22.300 mètres carrés), doublement certifié, HQE (niveau Exceptionnel) et BREEAM (niveau Excellent) ;
- la restructuration lourde des magasins généraux (17.900 mètres carrés) à Pantin (92) au travers d'un contrat de Vente en l'État Futur d'Achèvement certifié HQE (niveau Exceptionnel) ;
- à Clichy-la-Garenne (92), la réalisation d'un immeuble de bureaux neufs de 40.000 mètres carrés, doublement certifié, HQE (niveau Excellent) et BREEAM (niveau Excellent) ; et
- la réalisation d'un immeuble neuf (8.000 mètres carrés) à destination d'un établissement d'enseignement supérieur à Puteaux-La Défense (92).

6.3.2.5 Typologie des modes de réalisation des projets

La grande majorité des opérations réalisées par Nexity est pré-vendue avant l'achat par le Groupe du terrain concerné. Pour ces opérations, le Groupe a recours à deux modes juridiques d'intervention distincts :

- la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), dans laquelle le Groupe vend à son client à la fois un immeuble et le terrain sur lequel celui-ci est construit ; et
- le CPI (contrat de promotion immobilière), qui correspond à un schéma proche de la VEFA mais dans lequel l'investisseur est déjà propriétaire du terrain ; l'intervention du Groupe est alors limitée à la construction de l'immeuble sur ce terrain.

Dans la VEFA comme dans le CPI, le Groupe supporte le risque des travaux dans la mesure où il s'engage envers son client sur le coût et le délai de livraison de l'ouvrage à réaliser.

Le Groupe intervient également sur des opérations de MOD (Maîtrise d'Ouvrage Déléguée). Il s'agit d'une prestation de conseil rémunérée par des honoraires avec en regard des risques plus limités par comparaison avec le CPI, notamment une absence de garantie du prix. Dans ce cadre, Nexity a livré en 2015 une opération de réhabilitation de bureaux de 38.300 mètres carrés à Puteaux-La Défense (92).

De manière exceptionnelle, le Groupe peut réaliser des opérations dites « en blanc » ou « en gris » consistant en des opérations dans lesquelles il acquiert un terrain et procède au démarrage des travaux de construction d'un immeuble avant même de disposer d'un client investisseur (opération en blanc) ou en disposant seulement d'un futur utilisateur sur une base locative mais pas encore d'un client investisseur (opération en gris). Les opérations en blanc font peser un risque sur le promoteur car il supporte à la fois le risque de construction lié à l'immeuble et le risque commercial consistant à trouver un acquéreur. Le lancement de travaux de construction dans le cadre d'opérations en blanc n'a été réalisé que de manière très exceptionnelle par le Groupe.

6.3.2.6 Déroulement des projets et gestion des risques

Le cycle de vie moyen d'une opération, généralement compris entre trois et cinq ans, comprend les étapes suivantes :

- recherche de terrain et maîtrise foncière, études, montage du projet avec l'investisseur : six à douze mois ;
- obtention des autorisations administratives : neuf à douze mois ;
- durée du chantier : en moyenne dix-huit à vingt-quatre mois (bureaux) ou six à douze mois (bâtiments logistiques) ; et
- période d'après livraison : douze mois à compter de la livraison de l'immeuble (dont une période de travaux de levée de réserves fixée contractuellement entre trois et six mois).

Tout engagement financier au titre d'un projet d'immobilier d'entreprise fait l'objet d'une validation préalable par le Comité d'engagement du Groupe.

Afin de maîtriser au mieux les risques dans la réalisation des opérations, le Groupe met notamment en œuvre les principes suivants :

- acquisition des terrains généralement sous conditions suspensives de l'obtention des autorisations administratives et de la réalisation des études sur la qualité des sols, avec une faculté de dédit moyennant l'abandon d'une indemnité d'immobilisation correspondant en général à 5 à 10 % de la valeur du terrain ;

- limitation des opérations en blanc (voir paragraphe 6.3.2.5 « Typologie des modes de réalisation des projets ») à des cas exceptionnels dans lesquels le Groupe estime que le risque commercial de l'opération est faible, notamment au regard d'opportunités présentées par un coût limité d'achat du terrain ou une localisation géographique exceptionnelle ;
- suivi des procédures de contrôle des risques définies au niveau central par les Directions financière et juridique du Groupe, avec notamment un suivi trimestriel de la totalité du budget de chaque opération ; et
- pour les opérations d'immeubles de bureaux, de commerces ou d'hôtels, intégration d'assistants à maîtrise d'ouvrage en matière technique à chaque équipe de projet afin notamment d'effectuer un suivi continu du coût de construction.

Par ailleurs, dans la réalisation de ses projets, le Groupe traite généralement les marchés de travaux en corps d'état séparés (c'est-à-dire en confiant les travaux à plusieurs entreprises spécialisées par domaine) afin d'optimiser les coûts tout en assurant la qualité technique. Les caractéristiques techniques du projet et les besoins de couverture des risques de coûts travaux conduisent également parfois Nexity à traiter les opérations en entreprise générale (confiant l'ensemble des travaux à une seule entreprise).

Les projets réalisés dans le cadre d'une VEFA comportent généralement quatre phases successives (études, montage, réalisation et période d'après livraison) dont les principales caractéristiques sont présentées dans les paragraphes qui suivent. Les projets réalisés dans le cadre d'un CPI présentent globalement les mêmes caractéristiques à l'exception du fait que le Groupe n'a pas à acquérir le terrain d'assiette de l'immeuble, qui appartient déjà à son client.

Dans le cadre des développements menés à l'international, les principes décrits ci-dessus sont le cas échéant adaptés aux spécificités locales, notamment sur le plan juridique.

Phase d'étude

Durant la phase d'étude du projet, le Groupe procède en général successivement à la recherche du terrain (généralement auprès d'aménageurs), aux études sur le projet, à la validation du projet par le Comité d'engagement puis à la première étape de la maîtrise foncière grâce à un protocole de réservation du terrain.

Pour les besoins de l'étude du projet, l'entité du Groupe qui réalise le projet procède également durant cette première phase au choix des intervenants techniques (architecte, notaire, maître d'œuvre d'exécution, bureau d'études techniques, bureau de contrôle, coordinateur Sécurité et Protection de la Santé (SPS)) qui vont participer à la définition du projet (réalisation des premières esquisses par l'architecte) et à son chiffrage (chiffrage du coût technique par le maître d'œuvre d'exécution et confrontation avec les estimations réalisées par les services du Groupe).

Au plan commercial, l'étude du projet consiste principalement en la réalisation d'études de marché permettant de valider les valeurs locatives de l'immeuble à construire ainsi que le taux de capitalisation (rentabilité) du projet afin d'en apprécier la faisabilité économique au regard du coût technique estimé de réalisation.

Phase de montage

S'il est poursuivi au-delà de la phase d'étude, le projet entre dans sa phase de montage durant laquelle la première étape sera d'assurer la maîtrise foncière par la signature d'une promesse de vente sur le terrain. À cet égard, dans le cadre de sa politique de maîtrise du risque, le Groupe a pour pratique, sauf exception ponctuelle, de conditionner l'acquisition du terrain à l'obtention définitive des autorisations administratives permettant de réaliser le projet ainsi qu'à la conduite d'études sur le terrain afin de rechercher notamment d'éventuelles pollutions. Dans certains cas, le Groupe obtient également que la promesse de vente comprenne une condition suspensive de commercialisation du projet subordonnant son engagement d'acheter le terrain à la vente du projet à un investisseur ou à un utilisateur sur des bases précisément définies.

À ce stade, le Groupe propose le projet à un ou plusieurs investisseurs. Le Groupe et l'investisseur pressenti s'engagent ensuite contractuellement dans le cadre d'une promesse de vente de l'immeuble à construire. Cette promesse comporte notamment un engagement sur le prix de l'immeuble ainsi que, dans la plupart des cas, les mêmes conditions suspensives (hormis la condition suspensive de commercialisation) que celles figurant dans la promesse d'achat du terrain que le Groupe a conclue par ailleurs.

Dès l'obtention des autorisations administratives, le Groupe :

- procède à la mise en place des concours bancaires le cas échéant nécessaires au financement du projet (voir paragraphe 6.3.2.9 « Financement des projets ») ;
- souscrit les polices d'assurance nécessaires (police responsabilité civile, police assurance construction (y compris dommage-ouvrage) et police tous risques chantier) ;

- formalise l'acte authentique d'acquisition du terrain ; et
- formalise le CPI ou l'acte authentique de VEFA de l'immeuble avec l'investisseur.

Phase de réalisation

Sous-traitants et fournisseurs

La phase de réalisation du projet et le démarrage du chantier s'ouvrent avec le dépôt de la demande d'ouverture de chantier et la désignation des entreprises par corps d'état séparés (ou, parfois, en entreprise générale) qui peuvent représenter jusqu'à quarante lots pour un chantier important. Cette phase implique une intervention importante du maître d'œuvre d'exécution désigné par le Groupe, qui coordonne l'ensemble des entrepreneurs sur le chantier, gère le planning de réalisation des travaux, vérifie et contrôle les entrepreneurs et valide les situations de travaux établies par les entreprises chaque mois (qui servent de base à la constatation de l'état d'avancement de leurs prestations et au paiement de celles-ci).

Le Groupe n'a pas de politique d'exclusivité avec des entrepreneurs et fournisseurs. Il entretient toutefois des relations privilégiées avec certains entrepreneurs et fournisseurs qui répondent aux critères qualitatifs et financiers du Groupe en les consultant régulièrement lors de ses appels d'offres. En fonction du nombre de projets immobiliers livrés au cours d'une même année, le fournisseur le plus important au titre de cette année pourra, éventuellement, représenter une proportion significative des charges des activités d'immobilier d'entreprise du Groupe. Ce dernier s'assure de la solidité financière des sous-traitants et fournisseurs et de leur capacité humaine et financière à assurer la réalisation du projet (compte tenu de leur taille et de celle du projet). La régularité des conditions d'emploi des ouvriers présents sur le chantier est par ailleurs suivie de manière rapprochée.

Gestion environnementale et prévention des nuisances

En phase de chantier, le Groupe applique les dispositions de la cible « chantier à faibles nuisances » des certifications HQE®, BREEAM et LEED. Les dispositions appliquées aux chantiers portent notamment sur la gestion, le tri et la valorisation des déchets. De même, sur les programmes de Nexity Immobilier d'entreprise engagés dans les certifications HQE®, BREEAM et/ou LEED, le Groupe fait systématiquement mettre en place un suivi régulier des consommations d'eau du chantier. Enfin, les chantiers des opérations du Groupe intègrent systématiquement des mesures en faveur de la limitation des nuisances sonores.

Livraison

En fin de réalisation de l'ouvrage, il est procédé, d'une part, aux opérations préalables à la réception des travaux auprès des entreprises et, d'autre part, aux opérations préalables à la livraison de l'immeuble à l'investisseur. Cette livraison est ensuite matérialisée par la signature du procès-verbal de livraison, qui consigne notamment les réserves formulées par l'investisseur.

Période d'après livraison

Pendant une période contractuelle de trois à six mois suivant la date de livraison de l'immeuble, il est en général procédé aux différents travaux destinés à permettre une levée progressive des réserves constatées dans le procès-verbal de livraison.

Parallèlement, l'investisseur bénéficie conformément à la réglementation applicable d'une garantie de parfait achèvement et d'une garantie de bon fonctionnement qui couvrent les dysfonctionnements constatés pendant l'année suivant la livraison. En outre, au cours de cette période, le Groupe obtient l'attestation de non-contestation de la conformité.

6.3.2.7 Organisation opérationnelle du pôle Immobilier d'entreprise

Organisation

Le pôle Immobilier d'entreprise est organisé, en France, autour d'équipes regroupant les différentes expertises nécessaires et, pour les implantations internationales, au travers de filiales locales.

En France, l'activité d'immobilier d'entreprise regroupe les activités de promotion d'immobilier de bureaux, d'hôtellerie, et de bâtiments logistiques et locaux d'activités. Elle comprend également l'activité de promotion de bureaux en bois. Cette organisation permet au Groupe de segmenter son offre.

Implantations régionales du Groupe

Compte tenu de la concentration du marché sur la région Île-de-France, l'essentiel des collaborateurs est basé au siège, à Paris. Des implantations régionales à Lille, Lyon et Marseille permettent d'accompagner le développement régional de l'activité, notamment la promotion de bureaux en bois (Ywood/Térénéo). Le pôle Immobilier d'entreprise s'appuie également sur les synergies en matière de commercialisation et d'obtention des autorisations administratives mises en place avec les filiales régionales du pôle Immobilier résidentiel, qui bénéficient d'un maillage plus fin du territoire français.

6.3.2.8 Partenariats

Dans la réalisation d'un certain nombre de projets, le Groupe intervient en partenariat avec d'autres promoteurs immobiliers ou des acteurs majeurs du domaine de la construction. Ces partenariats peuvent être conclus soit dans une démarche commerciale afin de renforcer les chances du Groupe d'être retenu pour un projet, soit dans une logique de partage du risque.

Le Groupe réalise ou a réalisé plusieurs opérations en partenariat avec Cogedim (groupe Altaréa), Icade, Interconstruction, Vinci ou Crédit Agricole Immobilier.

D'une manière générale, les partenariats sont structurés sous la forme de prises de participation dans une société constituée pour réaliser l'immeuble à construire.

Sur les 344.000 mètres carrés d'opérations livrées par l'activité d'Immobilier d'entreprise sur les trois derniers exercices, 30 % l'ont été dans le cadre de partenariats avec d'autres promoteurs.

6.3.2.9 Financement des projets

La répartition des coûts par nature varie considérablement d'un projet à un autre. En général, la construction constitue plus de la moitié des coûts dans les VEFA, et plus des deux tiers des coûts dans les CPI.

Les méthodes de financement des projets varient selon le mode de règlement du prix par les investisseurs. En effet, dans le cadre des projets en VEFA ou en CPI, hormis le versement d'un acompte généralement de l'ordre de 10 à 20 % du prix du projet lors de la signature du contrat, les investisseurs peuvent soit payer le prix au fur et à mesure de l'avancement du projet, soit régler la totalité du solde à la livraison du bien.

Dans le cas où l'investisseur paie la totalité du prix (hors acompte initial) à la livraison du bien, le Groupe finance le projet au moyen de concours bancaires spécialement mis en place, qui prennent généralement la forme de lignes de crédit. Ces concours bancaires sont la plupart du temps garantis d'une part par la cession à la banque du bénéfice de la garantie bancaire à première demande afférente au paiement du prix, exigée en règle générale de l'investisseur, et d'autre part par la mobilisation sous forme de bordereau Dailly de la créance du Groupe sur l'investisseur au titre du contrat.

En revanche, dans le cas où l'investisseur paie le prix sur la base de situations périodiques établies au fur et à mesure de l'avancement du projet, la mise en place de concours bancaires n'est en général pas nécessaire hormis dans certains cas de décalages de trésorerie qui donnent lieu à la mise en place de lignes de crédit temporaires.

6.3.2.10 Garanties données par le Groupe

Garanties d'achèvement

Dans le cadre des projets réalisés sous forme de VEFA et de CPI, le Groupe fournit une garantie d'achèvement similaire à celle prévue par la réglementation sur la vente en l'état futur d'achèvement applicable au pôle Immobilier résidentiel. Les garanties décennales et de bon fonctionnement s'appliquent également aux opérations d'immobilier d'entreprise (voir paragraphes 6.3.1.9 « Garanties données par le Groupe » et 6.6 « Environnement législatif et réglementaire »).

Garanties locatives

Le Groupe met parfois en place, pour ses clients investisseurs qui le demandent, un mécanisme de garantie locative qui consiste en une garantie au profit de l'investisseur de perception d'un revenu locatif sur l'actif immobilier acquis auprès du Groupe pendant une période de temps limitée ou, le cas échéant, d'une réduction du prix de cession pour un montant équivalent.

Afin de limiter les risques liés à ce type de garantie, leur montant n'excède généralement pas l'équivalent d'un an de loyer (y compris charges locatives) et le Groupe dirige alors la recherche des candidats preneurs qui seront

présentés à l'investisseur, par l'intermédiaire de commercialisateurs spécialisés tels que Nexity Conseil et Transaction, BNP Paribas Real Estate, Jones Lang Lasalle ou CBRE.

Les conditions des garanties locatives sont négociées et définies très précisément, en particulier en ce qui concerne :

- le montant sur lequel la garantie locative portera, déterminé à partir du loyer et des charges ;
- la typologie des preneurs que l'investisseur devra accepter et les niveaux de loyer auxquels le bien pourra être loué ; et
- les conditions d'extinction de la garantie, qui, en particulier, ne porte que sur la présentation initiale d'un (de) candidat(s) preneur(s), sans garantie sur sa (leur) solvabilité ni sur le respect des clauses contractuelles du bail (des baux).

Le Groupe intègre systématiquement dans ses budgets d'opération le coût qui serait induit par la mise en jeu de la garantie, ce qui lui permet de déterminer à l'avance deux hypothèses de marge sur l'opération, en fonction de la mise en jeu ou non de la garantie.

6.3.3 Services

6.3.3.1 Présentation des activités de Services

Nexity est un acteur majeur du marché des services immobiliers en France (et ponctuellement dans certains autres pays d'Europe), couvrant l'ensemble des catégories de clientèle (particuliers, groupes familiaux, institutionnels, entreprises) dans les activités suivantes :

- les services immobiliers aux particuliers avec l'ensemble des services d'administration de biens (syndic, vente, location, gérance) proposé aux clients particuliers (propriétaires occupants ou investisseurs, locataires) sur tout le territoire national grâce au maillage de son réseau d'agences. Nexity est le numéro 2 du marché de l'administration de biens ;
- les services immobiliers aux entreprises, spécialisés dans la gestion de portefeuilles de logements, de bureaux ou de locaux commerciaux (property management) ;
- les grands investisseurs privés, pour accompagner les groupes familiaux dans la gestion et la valorisation de leur patrimoine immobilier en leur offrant un ensemble de services immobiliers adaptés, ainsi que des clients institutionnels pour la vente par lot de leur patrimoine ;
- Nexity Conseil et Transaction (ex-Keops), spécialiste en immobilier d'entreprise, apporte une offre de services aux utilisateurs et propriétaires qui souhaitent louer, investir, vendre et optimiser leurs actifs immobiliers (bureaux, locaux d'activités, entrepôts, commerces...) ; et
- les résidences étudiantes : Nexity, premier spécialiste privé du logement pour étudiants avec une part de marché de 19 %¹, propose, sous la marque Studéa, une réponse adaptée aux besoins de logements des étudiants et des jeunes actifs, exploite les résidences et verse des revenus locatifs dans le cadre de baux de longue durée aux investisseurs propriétaires.

En Europe, après la cession en 2015 de son activité d'administration de biens en Suisse, le Groupe est présent en Belgique et en Pologne.

Fin 2015, les activités de Services du Groupe totalisent plus de 915.100 lots gérés en résidentiel (dont 35.800 à l'étranger), soit 180.500 en gestion locative et 734.600 en copropriété, ainsi que 12,2 millions de mètres carrés gérés au titre de bâtiments tertiaires.

La politique de services de Nexity contribue à apporter des réponses pertinentes et responsables à ses clients, afin d'améliorer la maîtrise des charges, la valorisation du patrimoine, la rénovation énergétique ou encore l'amélioration du confort : Contrat de Performance Énergétique en copropriétés (CPE), garantie de charges et Garantie de Performance Énergétique (GPE), indice d'attractivité pour les immeubles de bureaux.

6.3.3.2 Stratégie de développement des activités de Services

2015 a été pour Nexity une année riche en termes de structuration et de conduite de projets :

- en gérance, le portefeuille clients a été segmenté afin d'identifier des sous-ensembles de clients aux attentes et aux usages spécifiques pour lesquels des offres différenciées ont été élaborées :
 - une offre « haut de gamme » pour des multi-bailleurs ayant des revenus locatifs importants, et

1 Sur la base d'un marché estimé à 84.000 logements hors CROUS (source : Nexity).

- une offre de gestion locative 100 % digitalisée, intitulée E-gérance pour des clients urbains, jeunes, à potentiel évolutif ;
- en syndic, l'enjeu principal a été celui de la mise en conformité avec la loi ALUR, tant à l'égard du client en termes d'offres et de tarification, qu'en interne en termes de communication et de formation des équipes ;
- dans la transaction, une filière dédiée a été mise en place avec un management indépendant de celui des régions. La transaction doit devenir un métier à part entière avec ses propres rythmes, différents notamment de ceux de l'administration de biens ;
- de nombreux projets digitaux ont été développés et mis en place en 2015. Ces projets permettent à Nexity d'avoir un temps d'avance sur la concurrence, d'alléger les collaborateurs des tâches administratives sans valeur ajoutée et de répondre aux nouveaux usages des clients ; et enfin
- la poursuite de sa politique de croissance externe avec l'acquisition de plusieurs cabinets en région et sur Paris, permettant notamment d'y renforcer son activité de gérance.

Depuis l'intégration en 2012 des résidences Icade Résidences Services sous la marque Studéa, Nexity conforte son rôle de leader au sein du marché du logement étudiant en continuant de renforcer ses positions sur le territoire national par un développement important de nouvelles résidences prévu dans les prochaines années.

Pour l'activité de Services immobiliers aux entreprises, l'accent sera mis sur :

- le développement de l'offre aux entreprises et aux investisseurs ;
- l'intensification de la couverture du marché du property management ;
- le développement d'une offre d'externalisation de la gestion des patrimoines immobiliers auprès des grands comptes ; et
- une approche sélective des appels d'offres publics ou parapublics.

6.3.3.3 Les métiers de l'activité de services immobiliers

Services immobiliers aux particuliers

Les activités de Services immobiliers aux particuliers du Groupe englobent toutes les prestations dédiées aux particuliers, permettant de les accompagner durablement, qu'ils soient propriétaires ou locataires, tout au long de leur parcours résidentiel.

Syndic de copropriété

Cette offre de services consiste en la bonne gestion du patrimoine immobilier confié par les copropriétaires en :

- assurant le bon fonctionnement des installations, des équipements collectifs ;
- veillant au bon entretien des parties communes de l'immeuble ;
- assurant la gestion et la maîtrise des charges de la copropriété ; et en
- assurant la veille, tant réglementaire qu'en matière de sécurité.

Rénovation énergétique

Nexity s'engage activement depuis 2012 dans la rénovation énergétique des copropriétés pour apporter des réponses concrètes à ses clients. La maîtrise des charges, la valorisation du patrimoine ou encore l'amélioration du confort sont de véritables enjeux sociétaux et économiques. En 2015, Nexity a concrétisé son engagement en signant la charte en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés, initiée par le Plan Bâtiment Durable.

La loi de transition énergétique, publiée cet été, renforce la conviction de Nexity dans ses objectifs d'accompagner efficacement les copropriétés dans cette démarche.

Sensibilisation aux enjeux de la rénovation énergétique

Afin de sensibiliser ses clients, le Groupe déploie, depuis plusieurs années une campagne d'information sur le sujet de la rénovation énergétique en copropriété (réunions d'information, affiches, dépliants, vidéos, lettres d'information aux conseils syndicaux, etc.). En 2015, Nexity a renforcé sa communication en créant une page dédiée à la rénovation énergétique sur son site Internet.

Nexity innove en développant des outils spécifiques, et notamment depuis 2014, Nexity déploie un outil d'évaluation énergétique des copropriétés. Cet outil à destination des copropriétés en chauffage collectif permet de sensibiliser les copropriétaires sur la performance énergétique de leur immeuble. Il encourage la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique collectif ou d'un audit énergétique (selon les caractéristiques de la

copropriété), première étape vers la programmation de travaux de rénovation énergétique. Cet outil permet aux gestionnaires de copropriété Nexity de réaliser immédiatement une évaluation énergétique de la copropriété à partir d'un nombre réduit d'informations. Une synthèse pédagogique présentant l'évaluation énergétique de la copropriété est produite et rendue aux copropriétaires.

En 2015, la réalisation d'un nombre significatif d'analyses sur les copropriétés gérées par le Groupe a permis d'établir des données synthétiques et de communiquer dans une lettre repère syndic et gestion locative, sur la tendance des consommations observées pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire (en zone climatique H1, zone la plus froide, située au nord et à l'est de la France) pour les immeubles construits avant 1948 et entre 1948-1974.

En parallèle en tant qu'acteur engagé sur la rénovation énergétique des copropriétés, Nexity renouvelle son engagement au côté de l'Agence Parisienne du Climat (APC) pour le développement de sa plate-forme web CoachCopro®. Cet accompagnement est proposé actuellement aux copropriétés et aux syndicats de Paris et de la 1^{ère} couronne et s'étend progressivement à d'autres territoires au plan national : Brest métropole, Bourgogne, Haute et Basse Normandie, Nantes métropole, Rhône-Alpes, etc.

Travaux de rénovation énergétique

Afin de construire une offre globale et adaptée aux attentes de ses clients, Nexity a souhaité se lancer dans des projets concrets de rénovation énergétique pour capitaliser un savoir-faire et une expérience sur les meilleures solutions de travaux et sources de financements.

Ainsi les équipes Nexity accompagnent les copropriétés à chaque étape d'un projet (sensibilisation, diagnostics, solutions de travaux, plan de financement). Cet accompagnement a permis de proposer des solutions de travaux sur certaines copropriétés permettant d'atteindre des objectifs d'économies d'énergie allant de 30 à 60 %, avec des plans de financement pouvant inclure jusqu'à 90 % d'aides collectives et individuelles (selon les conditions de revenus des copropriétaires).

Nexity s'investit également dans l'opération programmée d'amélioration thermique des bâtiments du 19^{ème} arrondissement de Paris, en accompagnant les copropriétés concernées et intéressées. Lancée par la ville de Paris, en coordination avec la Mairie du 19^{ème} arrondissement et l'Agence nationale de l'habitat, l'opération animée par Soliha (Solidaires pour l'Habitat) a pour but d'inciter et aider les propriétaires de logements privés de l'arrondissement à réaliser la rénovation thermique et environnementale de leur immeuble.

Contrat de performance énergétique

Nexity, mandaté par une copropriété de Neuilly-sur-Marne (93), a signé en 2012 le premier contrat de performance énergétique en copropriété privée en France, sur une opération lauréate d'un appel à projet de l'ADEME.

L'objectif du Contrat de Performance Énergétique est de maintenir, sur une durée de six ans, la garantie de réduction de 40 % des consommations de chauffage de la copropriété. Les travaux réalisés en 2013 ont porté principalement sur l'isolation thermique des bâtiments et sur l'amélioration de la régulation du système de chauffage ; ceux-ci ont permis d'obtenir le label BBC-Rénovation®. Au terme d'une première année d'exploitation (2013/2014) et de pilotage de la garantie de performance énergétique, les résultats étaient encourageants puisqu'ils dépassaient l'objectif de réduction de 40 % des consommations fixées au contrat. Fort de ce résultat, de la création d'appartements supplémentaires dans les combles d'un des bâtiments (+10 logements) et du remplacement d'une chaudière par une chaudière à condensation, le contrat de performance énergétique a fait l'objet d'un avenant à compter de l'été 2014 avec un engagement d'économies d'énergie supérieur qui est passé à 45 %, la durée du contrat a été parallèlement portée à dix ans. Sur la saison 2014-2015, les économies d'énergie de chauffage réalisées s'élèvent à plus de 46 %.

Financement de la rénovation énergétique

Nexity accompagne ses clients en les aidant à trouver des solutions de financement adaptées à leurs projets d'amélioration thermique de leur bien immobilier. Pour cela, le Groupe travaille en relation étroite avec des banques et poursuit le déploiement de son partenariat de valorisation des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) avec la société CertiNergy.

Ce partenariat, mis en œuvre depuis 2012 évalue le potentiel d'économies d'énergie liées à la valorisation des CEE lors de la proposition de solutions de travaux de rénovation énergétique aux copropriétaires. 207.731 MWhcumac¹ ont été identifiés en 2015, soit un potentiel d'économies d'énergie en baisse par rapport à 2014 (372.335 MWhcumac). Cette baisse s'explique par la diminution de près de 50 % du forfait d'économies d'énergies en kWhcumac liées aux travaux de chaufferie, travaux prioritaires et majoritaires pour les copropriétés.

1. Mégawattheures cumulés et actualisés.

Gérance locative

Le métier de la gérance locative consiste en la prise en charge globale du patrimoine immobilier confié par un investisseur particulier pour répondre à ses objectifs de valorisation de son patrimoine, de sécurisation de ses revenus locatifs et d'optimisation de la rentabilité de ses investissements :

- sélection des locataires ;
- négociation du bail ;
- recouvrement des loyers et des charges ;
- assistances technique, logistique, juridique ;
- veille réglementaire et en matière de sécurité ; et
- services de garanties pour loyers impayés, détériorations immobilières, vacance.

Location

En étroite relation avec le mandat de gérance locative, cette prestation est la prise en charge totale des démarches pour la mise en location d'un bien immobilier. Cette mission englobe notamment les visites, la rédaction du bail, l'état des lieux et la gestion administrative.

Transaction

Ce métier consiste en la prise en charge de l'ensemble des démarches pour la vente ou la recherche d'un bien immobilier : visite du bien, publicité et mise en relation des vendeurs et acquéreurs, prise en charge des obligations réglementaires d'ordre technique, juridique et administratif, rédaction des promesses de vente et suivi jusqu'à l'acte authentique.

Résidences étudiantes

Les résidences services ont été créées pour répondre aux besoins des étudiants, qui, de par leurs études, doivent s'installer de façon temporaire ou durable dans une ville. De conception très moderne, ces résidences meublées sont conçues pour faciliter le quotidien des clients afin que leur logement leur procure un confort de vie et de travail optimal au cœur de la ville et à proximité des campus des plus grandes villes universitaires de France.

Le Groupe, qui gère cette activité sous marque Studéa, s'engage désormais en conformité avec les dispositions de la loi Pinel pour chaque nouvelle résidence sur une durée déterminée de dix ans par un bail commercial. Il loue ainsi un bien pendant dix ans auprès d'un propriétaire investisseur en lui assurant un revenu locatif garanti sur toute cette période et devient à son tour bailleur en sous-louant ce bien meublé à un locataire qu'il aura lui-même démarché. Toutefois, les résidences mises en exploitation avant la mise en application du décret Pinel ne sont pas concernées et restent sur des durées de baux de 9 ans.

Services immobiliers aux entreprises

Au sein du Groupe, les activités de Services immobiliers aux entreprises recouvrent l'ensemble des métiers à destination des entreprises, des institutionnels et des organismes publics ou parapublics proposant une réponse à chaque étape de la vie d'un immeuble : activité de conseil à l'achat, puis gestion de l'actif immobilier éventuellement jusqu'à sa vente par lot ou en bloc, et le cas échéant, la gestion de la copropriété. Conserver ou vendre, réhabiliter ou reconstruire, modifier les usages à la marge ou réaffecter intégralement, améliorer le gros œuvre ou repenser l'ensemble des fluides, les équipes d'experts des services immobiliers aux entreprises se mobilisent pour répondre aux problèmes soulevés.

Gestion locative

Ce métier consiste en la prise en charge globale du patrimoine immobilier des propriétaires institutionnels, avec pour objectif constant d'optimiser le rendement financier de l'actif géré (rendement locatif et rendement en capital au travers d'une approche dynamique privilégiant la satisfaction des locataires au plus près des intérêts du propriétaire) :

- négociation et conclusion du bail ;
- état des lieux (entrée, sortie) ;
- suivi juridique et financier des conditions du bail ;

- suivi des obligations des locataires ;
- gestion comptable du bien ;
- maîtrise des charges et contrôle budgétaire ;
- plan qualité et indicateurs de suivi des performances ;
- reporting financier et d'activité personnalisés ;
- analyses d'attractivité des bâtiments ; et
- gestion des relations découlant de l'annexe environnementale.

Gestion technique

La gestion technique d'un immeuble consiste à mettre en place une approche planifiée, structurée et exhaustive en s'appuyant sur des outils tels que PQI (Plan Qualité Immeuble) et FM'UP (Plate-forme collaborative pour la gestion des demandes d'intervention, la planification de la maintenance, des services et des contrôles réglementaires, la gestion des comptages et des données de gestion ainsi que le partage documentaire). La prise en charge totale de l'immeuble inclut des prestations d'ordre technique qui relèvent de la prise en main des sites, de l'inventaire et de la maîtrise des coûts de fonctionnement dont la gestion énergétique et celle des fluides, de l'élaboration et de la mise en œuvre de plans pluriannuels de travaux.

Gestion de parc immobilier pour les utilisateurs et les organismes publics et parapublics

Cette activité vient en soutien des directions immobilières et intègre en particulier :

- la recherche d'implantation ;
- l'optimisation de l'occupation ;
- le space planning ;
- la gestion des baux ;
- la gestion des facturations internes ;
- la gestion technique ;
- le pilotage des services aux occupants ;
- l'assistance aux transferts ;
- les cessions d'actifs ; et
- le pilotage des travaux et les missions de contractant général.

Les travaux portent sur des réaménagements, des rénovations ou des restructurations sur des immeubles de toutes tailles.

Les modes d'intervention vont de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage au contractant général, en passant par la maîtrise d'ouvrage déléguée.

Gestion de la sécurité

La sécurité des personnes et des biens est l'une des conditions d'une bonne gestion de l'actif. Les missions de gestion de la sécurité sont la veille réglementaire, le suivi sécuritaire sur site ou la sécurisation du bien, la réalisation d'audits sécuritaires « incendie » et les visites de prise en charge, la formation sur les obligations en matière de sécurité incendie et de prévention, et les missions de mandataire de sécurité.

Assurances

La gestion des assurances est un élément important de la mission et englobe les points suivants : assistance à la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement et de la garantie décennale, inspections techniques, analyse des dommages éventuels, négociation et souscription de polices d'assurance, et déclaration de sinistres.

Gestion de copropriétés tertiaires et de centres commerciaux

Elle comprend les points suivants : présence sur les sites, maîtrise des charges, gestion de la sécurité et suivi administratif de la copropriété ainsi que l'animation des galeries commerciales le cas échéant.

Transaction

Des prestations de location et de vente (par lot ou en bloc) sont également réalisées pour le compte des mandants professionnels.

- Résidentiel : la vente par lot intervient lorsqu'un propriétaire cède lot par lot un immeuble entier pour en optimiser le prix. À ce titre, le mandataire intervient tout au long du processus :
 - en amont, par la réalisation d'études de commercialisation détaillées (étude de marché, étude de produits, bilan financier prévisionnel) et par la prise en charge des préalables à la vente (diagnostics, mise en copropriété, préconisations juridiques...),
 - au cours de la vente notamment dans la gestion de la relation avec les locataires, premier vivier d'acheteurs, et
 - par la commercialisation des lots ; et
- Entreprise : cette activité recouvre l'ensemble des prestations de services proposées aux utilisateurs et propriétaires qui souhaitent louer, investir, vendre, évaluer ou optimiser des actifs immobiliers de type bureaux, locaux d'activités, entrepôts, logistique, commerces, hôtels, terrains.

Autres services et nouveaux outils

D'autres activités sont développées pour compléter la palette de métiers et proposer des services orientés vers les utilisateurs et les investisseurs : intervenir en partenaires en ayant pris connaissance de façon approfondie des besoins et des attentes du client, afin de proposer une offre sur mesure via une approche qualitative partagée :

- Facility Management : assistance à la gestion des services généraux sur site ;
- Consulting : accompagnement du client dans son projet par la mise à disposition d'audits techniques et réglementaires, d'audits organisationnels et financiers et par la réalisation de cahiers des charges ;
- E-Solutions : mise à disposition d'outils informatiques de type portail collaboratifs d'immeubles ou d'indicateurs par le biais d'une plate-forme en web access ; et
- Pilotage des travaux et des transferts : exercée dans le cadre de la rénovation et l'aménagement d'espaces de bureaux, cette activité regroupe les prestations de space planning, la réalisation de cahiers des charges, la gestion des appels d'offres, l'assistance à la maîtrise d'ouvrage et le pilotage des transferts d'entreprise dans le cadre de l'activité de services aux occupants.

Garantie de charges

Nexity met en place un engagement sur la maîtrise des charges et la valorisation du patrimoine en proposant dans le cadre d'opérations de rénovation la mise en place, avec des partenaires sélectionnés, d'une garantie de charges et d'une garantie de performance énergétique, dispositif permettant un engagement sur les consommations futures de l'immeuble.

Dans ce cadre, Nexity a signé en 2013, le 1^{er} mandat de property management intégrant le pilotage d'une garantie de charges et d'une garantie de performance énergétique pour l'immeuble Le Nuovo à Clichy (92). Cette garantie de charges (hors RIE) a été définie et mise en place dès la phase de conception du bâtiment dont la livraison est intervenue début 2016. Elle intègre :

- l'ensemble des consommations d'énergie, à l'exclusion de l'éclairage et des prises de courant privatives ;
- les consommations d'eau ;
- la maintenance de tous les équipements communs ;
- l'entretien ménager des parties communes ;
- le nettoyage des façades ;
- l'entretien des espaces verts ; et
- l'assurance multi-risques.

Les équipes du property management de Nexity ont repensé les processus de gestion traditionnels pour définir le modèle d'organisation et les principes d'engagements nécessaires à la mise en œuvre du dispositif de garantie de charges pour une durée de 9 ans.

La garantie de charges concerne toutes les principales fonctions de gestion et implique :

- un management plus étroit des relations avec les occupants, en particulier sur la maîtrise énergétique ;

- des modes de contractualisation spécifiques avec les mainteneurs et les prestataires de services ;
- une implication extrêmement forte dans le pilotage technique ; et
- la mise en œuvre de la nouvelle version de la plateforme collaborative FM'UP développée par les équipes du property management de Nexity. Cette plate-forme permettra le suivi des données de comptage, le partage documentaire et la gestion des demandes des utilisateurs.

Offre développement durable

Pilotage énergétique

Pour réduire efficacement les consommations énergétiques des immeubles que Nexity gère, le Groupe met en œuvre des solutions d'*energy management* (suivi et gestion à distance de l'énergie). À ce jour, deux immeubles sont équipés :

- Amarante, situé à Saint-Denis (93), pour lequel les économies réalisées sur les 12 premiers mois s'élèvent à 610 MW ; et
- Tour 1 & B Building, ensemble immobilier de deux bâtiments situé à Puteaux-La Défense (92), pour lequel les économies s'élèvent à 554.819 euros sur 12 mois (2014-2015).

Certifications environnementales

Afin de valoriser et pérenniser le patrimoine immobilier de ses clients, les démarches de certifications sont devenues incontournables dans les offres de Nexity. Ces démarches permettent une meilleure gestion et exploitation des immeubles tertiaires et leur maintien à des niveaux de performances élevés aussi bien sur le plan énergétique qu'environnemental.

Nexity accompagne ses clients dans la mise en place et/ou le maintien des différentes certifications en exploitation sur leur patrimoine : HQE® Exploitation, BREEAM in use International et LEED EBOM (Existing Buildings Operations and Maintenance). Nexity intervient en tant qu'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage – Haute Qualité Environnementale (AMO HQE) et gère intégralement les démarches de certifications. Le Groupe est ainsi à même de répondre aux attentes de ses clients en proposant des offres adaptées et spécialisées selon leurs souhaits et leurs besoins pour la valorisation de leurs actifs.

Nexity est intervenu dans le cadre de certifications environnementales « exploitation » sur huit immeubles en 2015 soit 217.147 mètres carrés de surfaces utiles brutes (SUB) pour lesquelles Nexity Property Management a été intégré au processus d'obtention ou de maintenance des certifications.

Deux autres immeubles (33.417 mètres carrés SUB) sont en cours de transposition sur la nouvelle version du référentiel NF HQE™ Bâtiments Tertiaires en Exploitation afin de poursuivre leur démarche de certification.

Plate-forme collaborative pour le suivi des annexes environnementales

Nexity propose la plate-forme collaborative FM'UP Smart Center qui permet d'organiser et de structurer les rapports de l'ensemble des intervenants (propriétaire, gestionnaire, mainteneur, utilisateur) autour des obligations découlant de la mise en application de l'annexe environnementale.

Cette plate-forme collaborative permet de partager des modules sur Internet, tels que :

- un système de partage documentaire ;
- un système de collecte des consommations ; et
- un système de planification des actions à entreprendre.

Indices d'attractivité

Le marché de l'immobilier tertiaire locatif devient de plus en plus concurrentiel. Les bâtiments doivent se démarquer pour optimiser leur taux d'occupation et éviter une dégradation des valeurs locatives.

L'indice d'attractivité est un outil mis en place par Nexity Property Management analysant la perception du site par les utilisateurs, permettant ainsi de dégager les priorités pour améliorer l'attractivité du bâtiment et, de ce fait, optimiser son niveau d'occupation et ses valeurs locatives.

Cette méthode permet de traduire l'importance des facteurs objectifs et subjectifs qui vont influencer sur le choix des utilisateurs (caractéristiques du bâtiment, performance de la gestion et de l'exploitation, performances énergétiques et environnementales et qualité des services offerts sur le site). Aujourd'hui plus de 150.000 mètres carrés de bureaux ont été analysés.

6.3.3.4 L'organisation des activités de Services

Le tableau suivant donne les principaux indicateurs des activités de Services du Groupe à fin 2015 :

Au 31 décembre 2015	Effectifs	Surfaces tertiaires gérées en m ²	Nombre de lots résidentiels gérés	Dont en gestion locative	Dont en syndic	Nombre de ventes	Nombre de locations	Transactions tertiaires en m ²
Services immobiliers aux particuliers	3.590		862.600	162.800	699.800	4.980	33.970	
Résidences étudiantes	283		16.700	16.700				
Services immobiliers aux entreprises	472	12.197.500						
Nexity Conseil et Transaction	131							524.850
Services immobiliers à l'international	139	25.300	35.800	1.000	34.800	50	160	
Total activités de Services	4.615	12.222.800	915.100	180.500	734.600	5.030	34.130	524.850

Services immobiliers aux particuliers

Administration de biens

Avec 3.590 collaborateurs et un maillage national de 228 implantations, l'activité de Services immobiliers aux particuliers se positionne comme l'un des leaders de l'administration de biens en France. Cette activité est déclinée sous les deux marques Nexity et Oralia.

Pour répondre aux attentes de ses clients, le Groupe s'appuie sur :

- une équipe de direction solide et professionnelle ;
- une capacité à innover pour être au plus près des attentes des clients. Cette innovation est à la fois technologique mais aussi organisationnelle ;
- un discours client transparent au travers notamment du premier baromètre français de l'administration de biens qui montre très clairement à quoi correspondent les charges de copropriété ou de gestion ;
- le professionnalisme des collaborateurs qui sont significativement formés tout au long de l'année afin d'être en permanence à la pointe en termes de compétences et de connaissances réglementaires ;
- des outils digitaux offerts aux clients qui permettent d'être en phase avec leur mode de vie et leurs usages ;
- un rapport qualité / prix performant, des engagements exclusifs dans chaque activité et sur un accompagnement complet de chaque projet immobilier ;
- la proximité, avec son réseau d'agences implantées sur l'ensemble du territoire, proches des immeubles gérés. Avec cette cartographie, le Groupe peut se prévaloir d'une connaissance approfondie des acteurs, des biens et des usages spécifiques à chaque marché local ;
- la transparence de ses relations avec ses clients, en fournissant des documents juridiques et comptables clairs, précis et adaptés aux diverses situations et en développant le contenu de l'espace privé client mynexity.fr ;
- l'innovation, des offres différenciantes, avec un système d'information performant, un site Internet qui constitue une véritable vitrine commerciale et la recherche d'actions concrètes tournées vers le développement durable et responsable ; et
- une structure spécifique à destination des grands investisseurs privés tels que les groupes familiaux. Cette structure propose des prestations adaptées à la situation de ses clients et notamment des simulations budgétaires, de trésorerie, d'assiette fiscale, le concours d'experts, notamment fiscalistes et banquiers, et la valorisation et l'optimisation du patrimoine confié.

Au service de leurs clients propriétaires, copropriétaires et locataires, les agences du Groupe gèrent en France, en copropriété ou en gérance, 862.600 logements. Le Groupe intervient également dans la transaction de biens immobiliers résidentiels avec 4.980 ventes et 33.970 locations réalisées en 2015.

78 % du chiffre d'affaires de l'activité de Services immobiliers aux particuliers présente une forte récurrence (47 % pour les activités de syndic de copropriété et 31 % pour les activités de gérance locative), le solde (22 %) étant lié aux autres activités (notamment la transaction et la location). Le chiffre d'affaires 2015 de l'activité de Services immobiliers aux particuliers est réparti à hauteur de 63 % en province et 37 % en Île-de-France.

Résidences étudiantes

Sous l'enseigne Studéa, le Groupe est leader sur le secteur privé de gestion des résidences étudiantes en France avec 19 % de parts de marché¹. Au 31 décembre 2015, cette filiale, qui compte 283 collaborateurs, exploite 130 résidences représentant 16.250 lots. Elle est implantée en France dans 59 villes et également à Genève et Lausanne en Suisse, où elle exploite trois résidences représentant 450 lots. Les résidences services pour étudiants sont composées d'appartements meublés (du studio au T2), situées dans les centres villes et/ou à proximité des lieux d'études, équipées de services para-hôtelières (accueil, ménage, petits déjeuners, location de linge de maison et de vaisselle), de laverie, etc. Ces résidences sont prévues pour accueillir les étudiants et les jeunes actifs. Quatre nouvelles résidences ont été ouvertes en 2015 à Marseille (128 lots), Bordeaux (123 lots), Palaiseau (124 lots) et Joinville (93 lots).

Services immobiliers aux entreprises

Property management

Fin 2015, le patrimoine géré par Nexity Property Management (NPM) représente 12,2 millions de mètres carrés en immobilier tertiaire. Les actifs gérés sont très majoritairement des immeubles de bureaux (73 % des actifs gérés). Le reste du portefeuille est composé de parcs d'activités, de commerces et de bâtiments logistiques.

En 2015, 91 % du chiffre d'affaires réalisé par ces activités présente une forte récurrence dans la mesure où elles reposent sur la gérance (85 % du chiffre d'affaires) et le syndic de copropriété (6 % du chiffre d'affaires). Le solde (9 % du chiffre d'affaires) provient des activités de services aux occupants et des activités de transaction.

Les activités de property management comptent 472 collaborateurs principalement présents en région parisienne mais couvrant tout de même l'ensemble du territoire national avec un maillage des grandes agglomérations réparti au travers de 20 implantations régionales.

La clientèle est constituée d'investisseurs français et étrangers (compagnies d'assurance, banques, caisses de retraite, entreprises publiques et parapubliques, assets managers et fonds internationaux d'investissements) de grands utilisateurs et d'organismes publics ou parapublics (EPIC, Établissements Publics Foncier...).

Le Groupe développe fortement une activité de travaux (AMO, MOD, contractant général), d'ingénierie de transfert d'entreprises, ainsi que l'édition de plates-formes collaboratives Internet pour le compte de grands utilisateurs ou investisseurs sur leurs actifs les plus importants.

Conseil et transaction tertiaire

À travers sa filiale Nexity Conseil et Transaction (ex-Keops), société de courtage et de conseil en immobilier d'entreprise, le Groupe emploie 131 collaborateurs en France au 31 décembre 2015 et a réalisé près de 500 transactions au cours de l'exercice 2015.

Nexity Conseil et Transaction intervient principalement en Île-de-France. Sur ce marché, 406.400 mètres carrés de ventes et de locations (répartis en 258.300 mètres carrés de surfaces de bureaux et 148.100 mètres carrés de locaux d'activités, commerces et autres) ont été signés en 2015, représentant 365 transactions. Nexity Conseil et Transaction a également participé au placement de près de 816 millions d'euros d'actifs en matière d'investissement en 2015.

En province, Nexity Conseil et Transaction est présent à Marseille et Lyon avec des équipes en propre, mais aussi via deux franchises basées à Lille et Toulouse.

Services immobiliers à l'international

Le Groupe a cédé son activité d'administration de biens en Suisse en 2015, mais y reste présent par l'intermédiaire de Nexity Studéa qui exploite trois résidences étudiantes à Genève et Lausanne. Le Groupe est également présent dans les différents métiers de services immobiliers dans deux autres pays d'Europe :

- Belgique : avec 58 collaborateurs et un portefeuille de plus de 16.500 lots en gestion de copropriétés et 1.000 lots en gérance, le Groupe est aujourd'hui un des principaux administrateurs de biens à Bruxelles et Anvers ; et
- Pologne : avec des implantations à Varsovie, Lodz, Wroclaw et Gdansk et 77 collaborateurs, le Groupe est un des plus gros opérateurs privés de gestion immobilière du pays, où il opère sous la marque Gestor, avec un portefeuille de près de 18.200 lots en gestion de copropriétés.

¹ Sur la base d'un marché estimé à 84.000 logements hors CROUS (source Nexity).

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

Description des principales activités de Nexity

6.3.4 Réseaux de Franchises

6.3.4.1 Présentation des activités de Réseaux de franchises

Le Groupe détient deux des principaux franchiseurs du marché français : Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier, qui représentent respectivement 793 et 413 agences ouvertes au 31 décembre 2015, soit un total de 1.206 agences franchisées. Les 7.302 collaborateurs des agences franchisées ont réalisé 53.500 compromis immobiliers en 2015.

6.3.4.2 Stratégie de développement des activités de Réseaux de franchises

La stratégie d'animation des franchises d'agences immobilières vise à accompagner la dynamique commerciale, en renforçant le positionnement qualitatif des deux enseignes et les moyens de professionnalisation des services.

6.3.4.3 Organisation des activités de Réseaux de franchises

Century 21 France

A fin 2015, Century 21 France, premier réseau français de franchise immobilière, regroupe 793 agences franchisées qui emploient 5.702 collaborateurs dans tous les métiers de l'immobilier : la transaction, la gestion locative et le syndic de copropriété pour l'habitation ainsi que la transaction de commerces et d'immobilier tertiaire (bureaux, locaux d'activités) pour les activités professionnelles.

En 2015, 39.250 compromis de vente ont été signés dans le réseau Century 21 France.

La société Naxos développe et diffuse des outils informatiques auprès des agences du réseau Century 21.

Guy Hoquet l'Immobilier

Le Groupe détient 95 % du capital de Guy Hoquet l'Immobilier, troisième réseau français de franchise immobilière avec 413 agences franchisées qui emploient 1.600 collaborateurs à fin 2015.

En 2015, 14.250 compromis de vente ont été signés dans le réseau Guy Hoquet l'Immobilier.

6.3.5 Régénération urbaine (Villes & Projets)

Régénération urbaine

Villes & Projets accompagne les collectivités locales dans leurs projets urbains, de la conception à la réalisation.

Véritable lien entre les différents acteurs du développement urbain, Villes & Projets intervient dans la durée :

- sur la conduite d'études pré-opérationnelles et de partenariat avec les collectivités locales ou de grands propriétaires fonciers ;
- sur la maîtrise d'ouvrage d'opérations d'aménagement ; et
- en tant que coordinateur et pilote des savoir-faire de la promotion immobilière, dès lors que les projets présentent une mixité produit, un volume conséquent et une complexité opérationnelle.

Ainsi, à travers sa filiale, Nexity se positionne comme aménageur ou assembleur urbain et crée des droits à construire à moyen et long termes pour l'ensemble de ses filiales de promotion en immobilier résidentiel et en immobilier d'entreprise.

Nexity développe un savoir-faire et une expertise en termes de développement durable qui va au-delà des sujets techniques liés aux bâtiments. Grâce à la complémentarité de ses métiers, le Groupe développe une approche immobilière cohérente qui prend en compte les aspects locaux, économiques, sociaux et environnementaux pour construire des territoires durables source de valeur verte, en reconstruisant la ville sur elle-même et en redensifiant les cœurs de ville, en lieu et place généralement de territoires anciennement industriels de centre-ville.

Dans le cadre de ses propositions auprès des collectivités et des grands propriétaires fonciers, Nexity intègre systématiquement une thématique de développement durable et propose des réponses techniques concrètes adaptées au territoire en question. Cette démarche répond, voire anticipe, les demandes de plus en plus importantes des collectivités locales en matière d'aménagement durable.

Organisation et montage des opérations

Villes & Projets intervient très en amont sur les projets urbains et fédère, au moyen d'une équipe projet, l'ensemble des compétences nécessaires à la conception et la réalisation des opérations. L'équipe Nexity dont la composition varie en fonction des programmes (logements, bureaux, hôtellerie, zones d'activités) peut également s'adjoindre des partenaires externes, experts dans leur domaine (urbanistes, bureaux d'étude...).

Opérations d'aménagement

Une fois le projet suffisamment avancé, une structure ad hoc Groupe est créée afin de procéder aux acquisitions foncières, de réaliser les travaux d'aménagement et de revendre les droits à construire aux sociétés de promotion du Groupe ou à des opérateurs tiers désignés par la collectivité (opérateurs sociaux notamment).

Opérations d'ensembliser urbain

Villes & Projets intervient dans le montage d'opérations immobilières complexes en mobilisant les outils de l'urbanisme. Dans ce cas de figure, la réalisation (maîtrise d'ouvrage) des projets est laissée aux filiales de promotion concernées.

Potentiel foncier

Le Groupe développe dix projets urbains représentant un potentiel de 530.350 mètres carrés. Ces opérations sont réparties à fin 2015, à 70 % en Île-de-France et 30 % en province.

En 2015, 64.000 mètres carrés ont été commercialisés, portant ainsi à 784.200 le nombre de mètres carrés commercialisés depuis la création de Villes & Projets.

L'année 2015 a été marquée par l'acquisition d'un foncier situé au Blanc-Mesnil (93) dans le but d'y développer à terme un projet à dominante logement.

Les sorties du portefeuille sur l'année 2015 concernent les projets suivants :

- Asnières-sur-Seine (92) – ZAC PSA : revente de 18.700 mètres carrés de charges foncières logements et commerces ;
- Saint Priest (69) – Zac Berliet : revente de 22.600 mètres carrés de charges foncières logements d'une part (dont 17.000 mètres carrés destinés à la commercialisation de lots à bâtir), et 500 mètres carrés d'autre part dédiés à la réalisation d'un restaurant au sein du parc tertiaire ;
- Ermont-Eaubonne (95) : cession de 12.000 mètres carrés à un promoteur tiers en application d'accords aménageur avec la collectivité ; et
- Montreuil Acacia (93) : commercialisation des premières charges foncières logements de la ZAC : 10.200 mètres carrés.

L'ensemble des opérations en portefeuille est récapitulé dans le tableau ci-après :

Nom	Localisation	Nombre total de m ² Sdp ⁽¹⁾	m ² Sdp Logements ⁽¹⁾	m ² Sdp Tertiaire ⁽¹⁾
Portefeuille Île-de-France				
Site Alstom	Saint-Ouen (93)	152.300	97.150	55.150
Quartier de la gare	Ermont-Eaubonne (95)	9.650	500	9.150
La Friche Guitel	Pré-Saint-Gervais (93)	7.000	-	7.000
Chemin de Paris	Nanteuil-le-Haudouin (60)	32.700	-	32.700
Asnières PSA	Asnières-sur-Seine (92)	85.000	45.000	40.000
Zac Boissière Acacia	Montreuil (QP à 70%) - (93)	62.500	58.550	3.950
Terrains	Le Blanc-Mesnil (93)	22.000	22.000	-
Sous-Total		371.150	223.200	147.950
Portefeuille Province				
Ilôt Gracias	Joué-les-Tours (37)	6.450	6.450	-
Zac Berliet	Saint-Priest (69)	122.750	10.400	112.350
Docks Libres	Marseille (13)	30.000	25.000	5.000
Sous-Total		159.200	41.850	117.350
Total		530.350	265.050	265.300

⁽¹⁾ surfaces de plancher indicatives pouvant faire l'objet d'ajustements lors de l'obtention des autorisations administratives.

Les actions Villes & Projets en matière de développement durable

Biodiversité

Dans ses projets de régénération urbaine, Villes & Projets prend des mesures pour la protection de la biodiversité avec :

- à Saint-Priest (69), la gestion des espaces de reconstitution de l'habitat pour la faune sur le terrain de la Fouillousse ; et
- à Asnières-sur-Seine (92), la conception d'un parc urbain de 1,5 hectare de plantes indigènes présentant une gestion écologique « zéro produit phytosanitaire ».

Sites et sols pollués

Le Groupe procède généralement avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de bureaux d'études spécialisés, à une étude environnementale de la qualité des sols, des sous-sols, et du passé foncier du site. Quand les sondages du sol indiquent la présence potentielle de substances polluantes, l'engagement du Groupe est également subordonné à la réalisation d'études environnementales et, le cas échéant, à la mise en œuvre des mesures de dépollution. Villes & Projets accompagne l'optimisation des principes de réhabilitation des sites industriels afin de limiter le coût de dépollution au regard d'un projet urbain adapté.

Par ailleurs, Villes & Projets a participé à la finalisation des décrets de la loi ALUR, rendant plus « fluide » les modalités de reconversion et de réhabilitation des sols pollués dans les projets urbains.

Ainsi, la gestion innovante de la dépollution du site de la ZAC PSA à Asnières-sur-Seine s'est distinguée par une majorité des traitements réalisés sur site pour éliminer les principaux polluants (métaux lourds, chrome, COHV, HCT, PCB, etc.), par des matériaux réutilisables conservés pour être valorisés et par une optimisation du bilan carbone du chantier.

Préservation des ressources

Nexity s'attache de plus en plus à intégrer les concepts d'économie circulaire et de valorisation des sources d'énergie. Se rapprocher du fonctionnement équilibré et cyclique des écosystèmes naturels est fondamental pour l'activité d'aménagement.

À titre d'illustration, 60 mètres cubes de bassin d'eau pluviale ont été créés afin de permettre l'arrosage du parc de 1,5 hectare aménagé sur la ZAC PSA d'Asnières-sur-Seine.

Transports et déplacements

Nexity investit en recherche et développement pour favoriser des solutions alternatives de transports et favoriser la multimodalité. Le Groupe propose sur certaines opérations des modes de déplacement innovants et responsables qui intègrent notamment le concept d'usage collaboratif, à l'image du partenariat signé avec la société Zenpark, afin de mener des expérimentations sur la gestion des parkings partagés.

Insertion sociale

Villes & Projets impose dans chacun de ses cahiers des charges de cession de droits à construire des obligations d'heures d'insertion. Cette pratique permet une gestion « intelligente » de cette main d'œuvre dans la mesure où elle est intégrée en volume d'heures globales sur les îlots à construire et non par entreprise intervenant sur le chantier.

De même pour les travaux aménageur de Voiries Réseaux Divers (VRD), une logique identique de volume d'heures est appliquée sur la totalité des entreprises désignées. Sur l'opération Zac PSA d'Asnières-sur-Seine, 130.000 heures d'insertion ont été programmées dont 4.000 heures pour l'aménageur.

6.3.6 Activités d'investissements

6.3.6.1 Participations dans des opérations d'investissement immobilier

Le Groupe prend des participations dans des tours de table avec d'autres investisseurs réunis dans une structure juridique ad hoc en vue de réaliser des opérations immobilières à création de valeur, qu'elles soient de développement ou de restructuration lourde, dans lesquelles interviennent les filiales de promotion du Groupe. La principale classe d'actifs visée est celle des bureaux. Dans certains cas, le Groupe peut sécuriser la détention d'une opération à potentiel avant d'ouvrir dans un second temps le tour de table de celle-ci à d'autres investisseurs.

Dans le cadre d'un projet de reconversion en logements, en juin 2015, le Groupe a acquis à hauteur de 40 % des parts, des lots de copropriétés dans un immeuble de bureaux situé à Boulogne-Billancourt (92), communiquant sur plusieurs étages avec l'immeuble de bureaux déjà détenu à 100 % par le Groupe, SAS Neximmo 89. Le Groupe détient ainsi au 31 décembre 2015 des participations dans trois opérations de bureaux situées en région parisienne selon la répartition suivante :

Participation	% détention	M ² utiles totaux	Date acquisition	Nature de l'investissement
SAS NEXIMMO 89 – Boulogne-Billancourt	100 %	4.000	juin-13	Ensemble immobilier de bureaux
MELISANDE INVEST – Boulogne-Billancourt	40 %	1.700	juin-15	Ensemble immobilier de bureaux
SAS Lexin Alfortville	20 %	16.700	juin-08	Immeuble de bureaux acquis en VEFA ⁽¹⁾

⁽¹⁾ VEFA : vente en l'état futur d'achèvement.

L'ensemble de ce patrimoine est estimé en volume d'acquisition à 100 % à plus de 75 millions d'euros. Le montant de fonds propres engagés à fin décembre 2015 s'élève, en quote-part du Groupe, à 11 millions d'euros.

6.3.6.2 Gestion SCPI et OPCI

Nexity a finalisé le 30 juin 2015 la cession à La Banque Postale de sa participation de 45 % dans Ciloger (société de gestion gérant 4,5 milliards d'euros d'actifs immobiliers pour le compte de quinze SCPI investies en commerces, bureaux et logements et de treize OPCI).

6.3.7 Activités innovantes en incubation et projets digitaux

6.3.7.1 Nexity Blue Office

L'activité Blue Office, lancée par Nexity en 2014, a pour objet la mise à disposition d'espaces de travail nouvelle génération en réseau, gérés et commercialisés par la filiale Nexity Blue Office pour faciliter et encadrer le travail à distance.

Les Blue Office ont été conçus comme des espaces, à la fois professionnels et conviviaux, permettant aux salariés et aux indépendants de travailler dans les meilleures conditions de confort et de concentration.

Chaque Blue Office propose différentes typologies de postes de travail adaptés aux besoins de chaque utilisateur :

- un espace lounge dédié au coworking ;
- des bureaux partagés permettant le travail en équipe ; et
- des bureaux individuels.

À ces espaces sont associés des services de connexion WiFi sécurisé, d'impression et des salles de réunion munies de visioconférence.

Le réseau Blue Office compte cinq implantations situées au cœur des zones résidentielles de première et seconde couronne d'Île-de-France : Alfortville (94), Massy (91), Maisons-Laffitte (78), Noisy-le-Grand (93) et Montigny-le-Bretonneux (78).

Ces sites sont implantés au pied des transports en commun et à proximité des grands axes routiers afin de faciliter leur accès depuis les communes alentour.

L'activité Blue Office s'inscrit pour le Groupe dans une démarche d'innovation mettant en avant des principes :

- de flexibilité des offres : des réservations à la journée, à la semaine ou au mois sur l'ensemble du réseau ;
- de simplicité et de souplesse de gestion grâce à la mise en place d'une plate-forme web de réservation et de paiement ; et
- de proximité des implantations dans les zones d'habitation de façon à optimiser les temps de transports domicile – lieux de travail et ainsi réduire le bilan carbone des entreprises clientes.

Nexity Blue Office compte sur l'année 2015 plus de 100 entreprises utilisatrices, permettant de dégager des revenus répartis à parts égales entre TPE/PME et grandes entreprises, ces dernières utilisant les Blue Office comme bureaux de proximité dans le cadre d'accords de télétravail.

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

Description des principales activités de Nexity

6.3.7.2 Weroom

Weroom propose une offre de colocation sur Internet avec différents services associés (www.weroom.fr). Créée en France en 2013, la société a étendu son offre au Royaume-Uni en 2014, et a poursuivi son développement notamment vers l'Allemagne et l'Espagne en 2015.

6.3.7.3 E-gérance

En 2015, Nexity a lancé une nouvelle offre en matière de services immobiliers aux particuliers : E-gérance, la gestion locative 100 % digitale (www.e-gerance.fr).

E-gérance s'adresse à des propriétaires bailleurs d'un ou plusieurs biens immobiliers à gérer, adeptes de la banque en ligne et clients réguliers des sites d'e-commerce, qui veulent gagner du temps en se libérant des contraintes chronophages de la gestion locative mais souhaitent garder la main sur les aspects relationnels et patrimoniaux.

Les gestionnaires experts d'E-gérance prennent en charge pour eux l'ensemble des sujets comptables, juridiques et administratifs liés à la gestion locative du bien, qui nécessite du temps, des compétences comptables et fiscales ainsi qu'une bonne connaissance des réglementations en vigueur.

Ainsi, pour un abonnement mensuel forfaitaire et peu onéreux, E-gérance propose une interface en ligne 100 % personnalisée et sécurisée accessible 24h/24, 7 jours/7, y compris depuis un mobile ou une tablette.

Chaque client y dispose de son espace pour suivre en temps réel les mouvements comptables, échanger avec son locataire, accéder à une assistance en ligne au quotidien pour les questions juridiques et fiscales et à une bibliothèque de documents mise à jour en fonction des évolutions réglementaires.

6.3.7.4 Projets digitaux

Conscient de l'importance croissante des enjeux liés à la transformation digitale et à l'innovation sociétale, Nexity a engagé fin 2014 un nouveau projet d'entreprise dénommé « Nexity Tous Connectés », qui vise tout à la fois :

- à investir dans de nouveaux services digitaux destinés à apporter de la valeur à ses clients ;
- à mieux connecter ses collaborateurs en les dotant d'outils de mobilité ;
- à engager des projets de digitalisation et de dématérialisation des processus pour un meilleur service et une meilleure maîtrise des coûts ; et
- à promouvoir au sein du Groupe le développement d'une culture digitale et de l'innovation.

Ce projet d'entreprise a pour but de renforcer ou de défendre la position concurrentielle de Nexity (voir paragraphe 6.1.2.2 « L'ambition d'être le leader de l'immobilier digital »).

Dans ce cadre, grâce à ses disponibilités financières et sa capacité d'endettement, Nexity a accru ses investissements dans des projets d'innovation centrés sur le digital (25 millions d'euros comptabilisés à ce titre dans les résultats 2015) et souhaite investir en moyenne 20 millions d'euros par an entre 2015 et 2018.

6.3.8 Participations financières

Dans le cadre de la stratégie d'innovation du Groupe, Nexity Participations s'est engagé dans deux FPCI (fonds professionnel et de capital d'investissement) afin de renforcer ses liens avec les start-up. Le fonds Booster 1 développe une approche entrepreneuriale du financement de l'innovation, notamment dans le domaine du digital (impact du digital dans les transformations métiers, smart cities, objets connectés...). Le fonds Demeter 3 Amorçage investit dans des start-up « cleantech » dans les secteurs des éco-industries et des éco-énergies.

6.4 NANTISSEMENTS D'ACTIFS DE LA SOCIÉTÉ

Dans le cadre des engagements qui lui sont consentis (crédits bancaires, engagements par signature...), le Groupe peut être amené à accorder aux établissements concernés des nantissemements, garanties et sûretés visant certains de ses actifs. La note 35 des états financiers figurant en annexe 1 détaille les nantissemements d'actifs accordés par le Groupe.

6.5 CONCURRENCE

Le Groupe est l'un des rares acteurs en France à intervenir à la fois sur les domaines de l'immobilier résidentiel, de l'immobilier d'entreprise, des services immobiliers, de l'animation de réseaux de franchises, de la distribution en réseau de produits immobiliers, de la régénération urbaine et de l'investissement immobilier.

Le Groupe considère que les facteurs clés de succès dans les domaines des marchés immobiliers dans lesquels il opère résident dans la qualité des produits et services offerts, dans sa couverture territoriale qui permet de répondre au mieux aux préférences des clients et dans son organisation managériale et opérationnelle.

Le Groupe n'a pas actuellement de concurrent polyvalent présent de manière significative sur l'ensemble de ces domaines. Le Groupe se trouve en face de concurrents différents selon le domaine du marché immobilier concerné.

6.5.1 Promotion immobilière

6.5.1.1 Logement neuf

Sur le marché du développement et de la promotion de logements neufs, de nombreux acteurs interviennent au niveau national mais également régional, avec 57 % des réservations réalisées par les dix premiers acteurs en 2014. Les plus importants des concurrents nationaux sont Bouygues Immobilier (présent sur le marché des logements neufs ainsi que sur les marchés des bureaux, des centres commerciaux et des hôtels), Kaufman & Broad (présent sur le marché des logements neufs - maisons en villages et appartements) et Altarea-Cogedim (présent sur les marchés du logement neuf, des bureaux et des commerces).

Le tableau suivant montre le nombre de réservations des principaux acteurs du logement en France pour les années indiquées :

Logement ⁽¹⁾	2015	2014	2013	2012
Nexity	11.741	10.365	10.121	10.191
Bouygues Immobilier	11.183	11.033	10.340	9.945
Kaufman & Broad ⁽²⁾	6.901	5.871	5.379	5.487
Cogedim (Altarea)	6.011	4.526	3.732	3.197
Icade Promotion	3.999	3.849	3.533	4.295
Vinci Immobilier	4.189	3.321	2.823	2.310
Eiffage Immobilier	3.471	3.231	3.267	2.785
BPD Marignan	nd	2.583	1.868	2.075
Sogeprom	nd	2.359	2.702	2.181
Groupe Pichet	2.500	2.161	1.807	1.729

⁽¹⁾ Sur la base d'un déclaratif des sociétés en l'absence d'un référentiel commun. Certains concurrents intègrent dans leurs chiffres des "équivalents logements" (terrains à bâtir, surfaces commerciales ...), alors que Nexity a une définition plus stricte.

⁽²⁾ Exercice décalé par rapport à l'année civile.

Sources : La Lettre du Patrimoine Immobilier-Innovapresse pour le classement des Promoteurs 2012-2014, communiqués des sociétés pour les données 2012 à 2015.

6.5.1.2 Lotissement

À travers son activité de lotissement (Aménagements & terrains à bâtir), le Groupe est leader sur ce marché avec 2.202 réservations en 2015. Les autres intervenants de taille nationale (principalement Capelli, Procvivis Immobilier, Francelot, Angelotti et Ataraxia) réalisent des performances commerciales sur des volumes très inférieurs à ceux du Groupe. Le marché de l'aménagement et du terrain à bâtir est très dispersé. Les autres intervenants non mentionnés ci-avant sont régionaux ou locaux avec une production annuelle moyenne inférieure à 100 lots, ou des intervenants publics, telles des Sociétés d'Économie Mixte (SEM).

6.5.1.3 Immobilier d'entreprise

Le marché de l'immobilier d'entreprise est plus concentré que celui du logement, en particulier dans les domaines de haute technicité comme les IGH où Nexity est l'un des rares acteurs du marché.

Le marché de la promotion de bureaux neufs est également caractérisé par une logique de projets importants plutôt que d'activité régulière, ce qui, pour les différents acteurs, donne des fluctuations significatives de parts de marché d'une année sur l'autre en fonction du nombre de mètres carrés de projets mis en chantier.

Sur le marché de l'Île-de-France, le Groupe est l'un des principaux intervenants avec Bouygues Immobilier, BNP Paribas Immobilier, Icade, Altaréa-Cogedim et Vinci Immobilier avec des parts de marché et des rangs pouvant varier significativement d'une année sur l'autre en fonction desancements de grands projets.

En 2015, avec plus de 84.800 mètres carrés de bureaux mis en chantier en Île-de-France, le Groupe enregistre une part de marché de 22,2 %. En moyenne sur les dix dernières années, Nexity enregistre une part de marché de 8,5 % faisant du Groupe un des acteurs leader sur le marché de l'immobilier de bureaux en Île-de-France (sources : Capem, Nexity).

6.5.1.4 Performances financières des principaux acteurs de la promotion

Le tableau suivant montre les performances financières des principaux acteurs de la promotion résidentielle et d'entreprise :

(en millions d'euros)	2015			2014			2013			2012		
	Chiffre d'affaires (HT)	Résultat opérationnel courant	Prises de commandes (TTC)	CA (HT)	ROC	PC (TTC)	CA (HT)	ROC	PC (TTC)	CA (HT)	ROC	PC (TTC)
Nexity	2.541	225	2.977	2.100	188	2.325	2.285	204	2.814	2.314	198	2.347
Bouygues Immobilier ⁽¹⁾	2.304	138	2.845	2.775	174	2.895	2.510	178	2.406	2.396	179	2.640
Kaufman & Broad ⁽²⁾	1.063	86	1.366	1.083	74	1.424	1.026	76	1.078	1.030	85	1.110
Cogedim (Altaréa) ⁽³⁾	1.012	77	1.980	822	53	1.332	994	71	1.016	994	98	861
Icade Promotion ⁽⁴⁾	956	38	839	1.246	64	788	1.092	72	784	1.052	68	822

⁽¹⁾ Prises de commandes : communiquées en HT par Bouygues Immobilier, montant TTC estimé par Nexity.

⁽²⁾ Exercice décalé par rapport à l'année civile.

⁽³⁾ Prises de commandes : promotion résidentielle uniquement pour les années 2012 et 2013 (prises de commandes tertiaire non communiquées par Altaréa-Cogedim).

⁽⁴⁾ Prises de commandes : promotion résidentielle uniquement (prises de commandes tertiaire non communiquées par Icade).

Sources : communiqués de presse des sociétés / Montants basés sur des méthodes de calcul propres à chaque société.

6.5.2 Services

Le marché des services à l'immobilier se caractérise par sa forte atomisation. Le secteur compte plus de 50.000 entreprises, essentiellement des petites structures indépendantes. Cette atomisation masque toutefois l'existence de nombreux réseaux franchisés et groupements dont le poids n'est pas négligeable. On estime en effet qu'ils représentent entre 20 % et 25 % du parc d'agences immobilières, pour plus d'un tiers du chiffre d'affaires. Aux côtés des agences physiques traditionnelles évoluent de nouveaux acteurs, les réseaux mandataires (CapiFrance, I@D, etc.) nés dans les années 2000 avec l'essor d'Internet (source : XERFI, « Les agences immobilières pour particuliers », janvier 2016).

Dans le domaine résidentiel, le marché compte 6.500 administrateurs de biens (source : XERFI, « Les administrateurs de biens à l'horizon 2017 »). Le secteur est entré depuis plusieurs années dans une phase de concentration active, avec la multiplication d'opérations d'acquisitions ou de fusions, permettant l'apparition d'acteurs majeurs notamment en syndic de copropriété et en gestion locative : Foncia, Nexity/Oralia, Citya/Urbana/Belvia, Immo de France, Square Habitat. Depuis quelques années, on note également le développement des réseaux de mandataires (réseaux immobiliers sans agence tels Optimhome ou CapiFrance), qui se veulent une alternative aux agences "traditionnelles".

À l'inverse du marché résidentiel, le secteur des prestataires de services en tertiaire est composé d'un nombre très restreint d'acteurs capables de répondre aux demandes des grands investisseurs en termes de gestion et de reporting : Adyal, Nexity, BNP Paribas Real Estate Property Management, Yxime, Septime, Telmma, CBRE PM et Icade PM pour citer les principaux d'entre eux.

Sur le marché spécifique de la gestion de résidences pour étudiants, Nexity occupe la première place, bien devant Réside Études, Studélites Résidences BNP Paribas et le Club étudiant O.S.E.

6.5.3 Franchise immobilière

Les agences immobilières proposent des services d'intermédiation, de conseil et d'évaluation pour l'achat, la vente ou la location d'un bien immobilier pour le compte de tiers. Nombre d'entre elles exercent également des activités connexes, notamment dans la gestion locative et le syndic de copropriété.

Après une belle année 2011 (805.000 transactions réalisées), le marché français de la transaction dans l'ancien, dans un contexte économique peu favorable, avait connu une année 2012 difficile avec 704.000 ventes (-12,5 %). En 2013, 717.000 ventes dans l'ancien ont été conclues marquant une progression de 1,8 % (source : notaires de France). En 2014, le marché était revenu à son niveau de 2012 avec 700.000 transactions (-2,4 %), dans un contexte où les craintes économiques et fiscales alimentaient toujours l'attentisme des acheteurs et vendeurs et où le niveau moyen des taux de crédit immobilier restait encore très favorable aux emprunteurs.

Après une stabilité du 1^{er} semestre 2015 (environ 700.000 ventes sur 12 mois glissants), le niveau a augmenté de façon continue et rapide depuis juin, de sorte que l'on pourrait atteindre, voire dépasser les 800.000 ventes sur l'année 2015. On retrouverait ainsi un volume proche des records historiques. Dans le même temps, les prix semblent repartir à la hausse, notamment dans les grandes villes : si leur évolution reste négative sur un an (-1,9 % France entière et -1,4 % en Île-de-France), le 4^{ème} trimestre montre une augmentation des prix de 1,9 % sur l'ensemble de la France et 0,7 % en Île-de-France. L'accélération des ventes traduit le fait que les acheteurs ont cessé d'anticiper les baisses de prix et ne sont donc plus enclins à attendre pour réaliser leur projet (source : FNAIM).

Selon une étude réalisée par MeilleursAgents.com (étude réalisée entre juillet 2011 et janvier 2012), près de 70 % des Français engagés dans une procédure d'achat / vente ont sollicité les agences immobilières, les acheteurs comme les vendeurs les jugeant globalement plus efficaces que les services de particulier à particulier.

Réseaux d'agences (en nombre d'agences)		Type	2014	2013	2012
1. ORPI		Coopérative	1.250	1.250	1.250
2. Century 21 France		Franchise	806	818	858
3. Laforêt immobilier		Franchise	750	750	750
4. Guy Hoquet l'Immobilier		Franchise	436	443	467
5. Era Immobilier		Franchise	350	350	350
TOTAL			3.572	3.611	3.675

Sources : Innovapresse, Xerfi et sites Internet des agences. Étude interne pour les chiffres Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier.

6.5.4 Régénération urbaine

Le Groupe a développé une approche structurée de la régénération urbaine avec la constitution dès 2001 de sa filiale Villes & Projets. Par la suite, divers promoteurs nationaux concurrents ont développé une démarche semblable, parmi lesquels peuvent être cités Eiffage (Eiffage Aménagement), Icade, Vinci (Adim), Bouygues (Linkcity et Urbanera), Cogedim et BNP Paribas Immobilier.

6.5.5 Investissements

Spécialisée sur des opérations de co-investissements à forte valeur ajoutée en club-deals (dont le développement est exclusivement assuré par le Groupe), l'activité d'investissements du Groupe ne peut être comparée de façon pertinente avec les principaux acteurs du marché en France qui sont le plus souvent liés à des fonds d'investissement immobiliers de taille importante.

6.6 ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

6.6.1 Activités de promotion immobilière

Il n'existe aucun statut particulier réglementant, en France, l'activité d'immobilier résidentiel ou d'immobilier d'entreprise exercée par le Groupe. Dans la conduite de son activité, le Groupe est toutefois tenu de respecter de nombreuses réglementations.

Urbanisme

En tant que maître d'ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers, le Groupe est soumis à la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes (plans locaux d'urbanisme). Ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes et l'aspect extérieur et esthétique des constructions.

La réalisation des programmes complexes nécessite de la part des partenaires intervenants des compétences complètes et un niveau élevé d'expertise en matière immobilière.

Les années 2014 et 2015 ont été riches de réformes dans le domaine de l'urbanisme, que ce soit par voie d'ordonnances ou au travers de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) :

- la loi ALUR, adoptée le 20 février 2014, comporte un volet sur la modernisation des règles d'urbanisme, dont on retiendra essentiellement le transfert automatique de la compétence du Plan local d'urbanisme à l'intercommunalité (PLUI), la suppression du POS (transformé en PLU), la suppression du COS et des superficies minimales de terrains constructibles, la subdivision des lots facilitée dans les lotissements, la modernisation et la sécurisation du droit de préemption pour mobiliser les gisements fonciers ;
- la loi Pinel du 18 juin 2014, relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, a unifié les autorisations d'urbanisme avec celles d'exploitation commerciale ;
- la loi Mandon du 20 décembre 2014, portant simplification de la vie des entreprises, a notamment assoupli l'obligation de réalisation des aires de stationnement pour les opérations de construction situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport public en site propre ;
- un décret du 30 décembre 2014, pris dans le cadre du plan de relance pour le logement, prolonge le délai de validité des autorisations d'urbanisme d'un an (soit trois ans de validité au lieu de deux ans jusqu'à présent). Cette disposition a été complétée par le décret du 5 janvier 2016 qui fixe à trois ans renouvelable deux fois pour une durée d'un an la validité du permis de construire et la décision de non opposition à déclaration préalable en cours de validité au 6 janvier 2016 ;
- la loi Macron du 6 août 2015 légifère notamment sur les autorisations de construire (avis, accords nécessaires), sur les procédures d'urbanisme commercial et d'évaluation environnementale, et sur les modalités de participation du public et les ordonnances à venir ;
- la recodification du Code de l'urbanisme par l'ordonnance du 23 septembre 2015 (Livre I^{er} du Code de l'urbanisme) qui se concrétise avec le décret du 28 décembre 2015 qui restructure la partie réglementaire ; et
- la loi MAPTAM n°201458 du 27 janvier 2014 crée deux catégories de métropoles, les métropoles de droit commun (créées le 1^{er} janvier 2015) et les métropoles d'exception que sont la métropole d'Aix-Marseille et la Métropole du Grand Paris (créées le 1^{er} janvier 2016). La loi MAPTAM est complétée par la loi Notre n°2015-991 du 7 Août 2015, qui vient préciser les compétences qui seront dévolues aux collectivités, et notamment à la Métropole du Grand Paris. Elle crée également les Établissements publics territoriaux, destinés à remplacer les EPCI dans les départements de petite couronne parisienne. Ces lois ont un impact direct sur le contexte dans lequel s'exercent les différents métiers du Groupe, dans la mesure où elles emportent un transfert des compétences aux établissements publics territoriaux et à la Métropole du Grand Paris (élaboration des PLUI, d'aménagement, de politique de l'habitat, etc...).

Environnement

Le Groupe est également tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement.

Les activités du Groupe sont concernées par de nombreuses dispositions de la loi de programmation du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite « loi Grenelle I »), ainsi que celles de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite « loi Grenelle II »), considérée comme la « boîte à outils » de la loi Grenelle I.

Ces dispositions concernent notamment la performance thermique dans le secteur du bâtiment, en imposant une généralisation des « bâtiments basse consommation » (BBC) pour tous les bâtiments neufs à compter du 1^{er} janvier 2013 et en lançant un grand programme de rénovation thermique des bâtiments pour l'existant. Dans le domaine des bâtiments neufs, suite au décret et à l'arrêté en date du 26 octobre 2010 dits « Réglementation thermique 2012 », un arrêté publié en date du 11 octobre 2011 avait précisé le contenu des attestations de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie dans les constructions.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, les annonces de vente ou de location d'un bien immobilier comportent le classement du bien au regard de sa performance énergétique.

Un diagnostic de performance énergétique (ou un audit énergétique) doit désormais être réalisé dans les copropriétés à usage d'habitation équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement d'ici fin 2016, sa réalisation pouvant être suivie par un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique au sein de la copropriété.

L'article L.125-9 du Code de l'environnement, relatif au contenu de l'annexe environnementale, précise le contenu de cette annexe à insérer pour tous les baux (nouveaux ou existants) de plus de 2.000 mètres carrés à usage de bureaux ou commerces. Ces dispositions concernent également le secteur de l'urbanisme, par la prise en compte de la préservation de la biodiversité par la restauration et la création de continuités écologiques. Enfin, les règles d'urbanisme sont aménagées afin de faciliter le recours à des équipements utilisant des énergies renouvelables ou de favoriser la performance énergétique du bâtiment (bonus de constructibilité pouvant aller jusqu'à 20 % selon les modalités décidées par chaque commune).

La loi Grenelle II a mis en place l'obligation pour les entreprises de plus de 500 salariés de réaliser un bilan de leurs émissions de gaz à effet de serre au 31 décembre 2012.

Le Groupe doit par ailleurs respecter les dispositions applicables en matière de sites et sols pollués (voir paragraphe 6.3.1.6 « Déroulement des projets et gestion des risques »).

La loi ALUR a d'ailleurs inséré de nouvelles dispositions relatives aux sols pollués :

- renforcement des mesures d'information du public, notamment par l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans le périmètre desquels l'obligation d'information est renforcée lors de transactions immobilières (vente ou location) ;
- renforcement de la responsabilité des opérateurs immobiliers en matière de sols pollués par l'obligation de fournir par le maître d'ouvrage, dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager, une attestation établie par un bureau d'études certifié garantissant la réalisation d'études de sol et établissant les mesures de gestion de la pollution, ainsi que leur prise en compte dans la conception du projet, dès lors qu'il est inclus dans le périmètre d'une SIS ou lors d'un changement d'usage du terrain après cessation d'activité d'une installation classée pour la protection de l'environnement ; et
- possibilité pour un tiers intéressé, lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée ou postérieurement, de demander au préfet de se substituer à l'exploitant avec son accord pour la réalisation de travaux de réhabilitation en fonction de l'usage envisagé par ce tiers.

Ces dispositions restent à préciser par différents décrets et arrêtés. Enfin la réglementation pose des limites strictes pour l'utilisation et les rejets issus des chantiers à l'eau, en posant notamment une obligation de traitement des eaux usées. De la même manière, l'obligation de réaliser un diagnostic déchets avant démolition de certains bâtiments dans la perspective de privilégier le recyclage des déchets de chantier, est entrée en vigueur au 1^{er} mars 2012.

Droit de la vente

En tant que vendeur de produits immobiliers, le Groupe est soumis au droit commun de la vente aux particuliers. Ainsi le Code de la construction et de l'habitation (article L.271-1) concède aux acquéreurs non professionnels une faculté de rétractation d'une durée de dix jours à compter du lendemain de la réception du contrat d'acquisition sous seing privé ou du contrat de réservation lorsqu'il en existe un. Le contrat ne devient ainsi définitif qu'à l'expiration de ce délai porté de sept à dix jours par la loi Macron du 6 août 2015. Le Groupe est également soumis à la réglementation spécifique de la VEFA et à la réglementation issue du droit de la consommation, modifié par la loi Hamon du 17 mars 2014 sauf en ce qui concerne les dispositions relatives aux contrats hors établissement ou à distance, la matière immobilière étant exclue par la loi Macron du 6 août 2015.

La loi Mandon du 20 décembre 2014 (Loi n°2014-1545) modifie ou corrige certaines dispositions des lois Hamon et ALUR.

En ce qui concerne la VEFA, la réglementation prévoit un certain nombre de dispositions d'ordre public destinées à protéger les acquéreurs de logements. Les principales dispositions concernent l'obligation de conclure l'acte de vente sous forme notariée, l'obligation de fournir une garantie d'achèvement (sous forme de caution bancaire), l'obligation de conclure un contrat préliminaire assorti de conditions liées à l'appréciation par le client de la conformité du projet et du lot réservé avec les stipulations de l'acte de vente définitif, l'obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire et l'obligation de respecter un échéancier-cadre pour les appels de fonds. Ce régime protecteur ne s'applique toutefois qu'au secteur dit « protégé », soit uniquement les immeubles ou fraction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation) vendus à des particuliers. Les immeubles à usage uniquement professionnel relèvent quant à eux du secteur « libre », et les ventes de tels immeubles si elles revêtent la qualification de VEFA peuvent inclure des conditions contractuelles librement débattues notamment en matière d'avant-contrat, d'appel de fonds et de garantie d'achèvement.

Responsabilité

Dans ses activités immobilier résidentiel et immobilier d'entreprise, le Groupe est soumis aux règles relatives au droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction (garanties dites de bon fonctionnement et décennale). Les textes ont instauré un principe de présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction en cas de dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments d'équipement et le rendent impropre à sa destination.

Les acquéreurs disposent donc d'une garantie décennale sur les ouvrages que des malfaçons peuvent rendre impropres à leur destination et d'une garantie de bon fonctionnement (d'une durée de deux ans) sur les éléments d'équipements dissociés du bâtiment. Ils peuvent actionner leur droit à réparation auprès du Groupe qui lui-même pourra se retourner contre l'intervenant responsable du défaut de construction. Ce dispositif de garantie est complété par une assurance obligatoire instituée par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite « Dommages-Ouvrages », souscrite dès l'ouverture du chantier, qui permet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant de la garantie de bon fonctionnement ou décennale. Le bénéfice de cette couverture est transféré aux acquéreurs et à leurs successeurs en cas de vente de leur bien immobilier. Cette assurance ainsi que les autres assurances liées aux activités du Groupe sont décrites au paragraphe 4.3.3 « Principaux contrats d'assurance ».

Pour ce qui concerne les chantiers du Groupe, la loi du 31 décembre 1993 et le décret du 26 décembre 1994 obligent le maître d'ouvrage à procéder à la désignation, dès la conception des ouvrages, d'un coordinateur Sécurité et Protection de la Santé. Outre la nomination de ce coordinateur, le Groupe a pour politique d'anticiper et d'identifier les risques liés aux opérations de construction. Ainsi, le Groupe met en place sur ses chantiers des plans de prévention afin d'identifier les risques et d'informer les différents intervenants sur les chantiers des risques qu'ils encourent et interdit l'accès de ses chantiers aux entreprises qu'il n'a pas agréées.

6.6.2 Activités de gestion et de transaction immobilière

Le Groupe, au travers de certaines de ses filiales, exerce des activités de gestion immobilière (administrateur de biens, gérant d'immeuble), ou syndic de copropriété et de transaction immobilière (agent immobilier ou promoteur immobilier).

Mandaté par un propriétaire (ou par un syndicat de copropriétaires) de logements privés, de bureaux ou de locaux commerciaux, l'administrateur de biens assure au quotidien la gestion courante, la conservation et la mise en valeur des biens dont il a la charge (assurances, impôts, entretien, nettoyage, maintenance, réparations). Il conseille les propriétaires quant à la gestion de leur(s) bien(s) immobilier(s), leurs droits et devoirs, et le cas échéant, initie toute procédure nécessaire à la sauvegarde de leurs intérêts. Il peut également avoir pour mission de gérer les locations pour le compte des propriétaires (recherche de locataires, rédaction des contrats de location, établissement des états des lieux, encaissement des loyers, calcul des charges...).

L'activité de l'agent immobilier consiste quant à elle à réaliser des actes d'entremise entre deux ou plusieurs parties pour la réalisation d'un achat, d'une vente ou d'une location d'immeuble, de fonds de commerce ou de parts de société (portant sur un bien immobilier, bâti ou non bâti, ou sur un fonds de commerce). À ce titre, par exemple, les filiales du pôle Immobilier résidentiel sont amenées à exercer une activité d'entremise.

Les professionnels exerçant toutes ces activités doivent sous peine de sanctions pénales respecter les dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, dite « loi Hoguet » et de son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972, et notamment :

- disposer d'une carte professionnelle délivrée par les Chambres du Commerce et de l'Industrie pour trois ans et soumise à des conditions d'aptitude professionnelle et de moralité. Cette carte mentionne la ou les

activité(s) du professionnel (« transactions sur immeubles et fonds de commerce » et/ou « gestion immobilière » et/ou « syndic de copropriété » et/ou « prestations touristiques ») ;

- justifier d'une garantie professionnelle accordée par une banque ou une organisation professionnelle (article 3 de la loi Hoguet et son décret d'application du 20 juillet 1972) pour un montant d'au moins 110.000 euros (30.000 euros si l'installation remonte à moins de deux ans). Toutefois, la loi n°2010-853 du 23 juillet 2010 relative aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services, a supprimé l'obligation de disposer d'une garantie financière pour les agents immobiliers qui déclarent sur l'honneur qu'ils ne recevront aucun fonds, effet ou valeur de la part de leurs clients, en modifiant pour cela l'article 3 de la loi Hoguet ;
- souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle destinée à réparer les conséquences dommageables résultant de fautes commises par le professionnel dans l'exercice de son (ses) activité(s) ; et
- tenir un registre des mandats. L'intervention du professionnel est conditionnée à la détention d'un mandat écrit, signé de la personne au nom de laquelle il intervient et indiquant sa mission et les conditions de détermination de sa rémunération. Chaque mandat doit faire l'objet d'une numérotation et être inscrit dans un registre. En cas de non respect de cette obligation, le professionnel encourt en plus des sanctions pénales (jusqu'à deux années d'emprisonnement et 30.000 euros d'amende), des sanctions administratives et notamment le retrait de sa carte professionnelle, équivalant à une interdiction d'exercer.

6.6.3 Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif et la primo-accession

6.6.3.1 Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif

L'activité de développement et de promotion de logements neufs du Groupe bénéficie depuis plus de vingt ans de plusieurs dispositifs fiscaux successifs destinés à favoriser l'investissement locatif par les particuliers.

Le dispositif Duflot a évolué à compter du 1^{er} septembre 2014 pour faire place au dispositif Pinel toujours basé sur le principe d'une réduction de l'impôt sur le revenu. Le dispositif Duflot mis en place au 1^{er} janvier 2013, remplaçait le dispositif Scellier qui lui-même faisait suite aux dispositifs Robien et Borloo basés eux sur le principe de l'amortissement.

Pour l'application de ces différents dispositifs, le territoire français est découpé en plusieurs zones. Ces différentes zones ont fait l'objet d'une redistribution applicable à compter du 1^{er} octobre 2014 :

- La zone A bis comprend : **Paris** et 76 communes : **78 Yvelines** : Le Chesnay, Croissy-sur-Seine, Maisons-Laffitte, Le Pecq, Rocquencourt, Saint-Germain-en-Laye, Versailles, Le Vésinet, Viroflay, Chatou, Marly-Le-Roi, Vélizy-Villacoublay. **92 Hauts-de-Seine** : Antony, Asnières-sur-Seine, Bagneux, Bois-Colombes, Boulogne-Billancourt, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Chaville, Clamart, Clichy, Colombes, Courbevoie, Fontenay-aux-Roses, Garches, La Garenne-Colombes, Issy-les-Moulineaux, Levallois-Perret, Malakoff, Marnes-la-Coquette, Meudon, Montrouge, Nanterre, Neuilly-sur-Seine, Le Plessis-Robinson, Puteaux, Rueil-Malmaison, Saint-Cloud, Sceaux, Sèvres, Suresnes, Vanves, Vaucresson, Ville-d'Avray. **93 Seine-Saint-Denis** : Aubervilliers, Bagnolet, Les Lilas, Montreuil, Pantin, Le Pré-Saint-Gervais, Saint-Denis, Saint-Ouen, Neuilly-Plaisance, Le Raincy, Villemomble. **94 Val-de-Marne** : Arcueil, Bry-sur-Marne, Cachan, Charenton-le-Pont, Fontenay-sous-Bois, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Joinville-le-Pont, Kremlin-Bicêtre, Maisons-Alfort, Nogent-sur-Marne, Le Perreux-sur-Marne, Saint-Mandé, Saint-Maur-des-Fossés, Saint-Maurice, Villejuif, Vincennes, L'Haÿ-les-Roses. **95 Val d'Oise** : Enghien-les-bains ;
- La Zone A : le reste de l'agglomération parisienne, Lille, Marseille, Lyon, Montpellier et quelques communes avoisinantes, la Côte d'Azur (bande littorale Hyères-Menton), le Genevois français ;
- La Zone B1 : les agglomérations de plus de 250.000 habitants, la grande couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères, le pourtour de la Côte d'Azur ;
- La Zone B2 : les autres agglomérations de plus de 50.000 habitants, les autres zones frontalières ou littorales chères ou à la limite de l'Île-de-France ; et
- La Zone C : le reste du territoire français.

Le dispositif Pinel

Les contribuables qui acquièrent, entre le 1^{er} septembre 2014 et le 31 décembre 2016, un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement, bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu, à condition qu'ils s'engagent à le louer nu, à usage d'habitation principale, pendant une durée minimale de 6 ou 9 ans, au terme de laquelle ils pourront choisir de poursuivre leur engagement pour une durée globale ne pouvant excéder 12 ans au total.

Le contribuable peut bénéficier de la réduction d'impôt à raison de l'acquisition de deux logements au titre d'une même année d'imposition.

La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du logement retenu dans la limite d'un prix plafond d'achat de 5.500 euros du mètre carré habitable et dans la limite de 300.000 euros au titre d'une même année.

Fixé à 12 % lorsque l'engagement de location est pris pour une durée de 6 ans, le taux de la réduction d'impôt est porté à 18 % lorsque l'engagement a été pris sur 9 ans et à 21 % lorsqu'il atteint 12 ans.

La réduction d'impôt est répartie sur 6, 9 ou 12 années. Elle est accordée au titre de l'année d'achèvement du logement, ou de son acquisition si elle est postérieure, et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des 5, 8 ou 11 années suivantes à raison de 2 % chaque année pendant 9 ans, puis 1 % chaque année pour les trois années suivantes.

Pour les acquisitions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2015, la possibilité est offerte de louer le logement à un ascendant ou à un descendant en respectant les conditions de location.

Les loyers doivent respecter un prix plafond tenant compte de la zone géographique et la surface du logement, l'actualisation des plafonds de loyer conformément aux textes en vigueur donne les prix suivants au 1^{er} janvier 2016 :

LOYER PLAFOND PAR MÈTRE CARRÉ SELON LA ZONE (AVANT APPLICATION D'UN COEFFICIENT DE PONDÉRATION ÉGAL À 0,7 + (19 / SURFACE DU LOGEMENT) DANS LA LIMITE DE 1,2)

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
16,83 €	12,50 €	10,07 €	8,75 €

Par décret en date du 19 juin 2013, la loi offre la possibilité aux préfets de région de réduire les plafonds de loyers susmentionnés pour les adapter aux marchés locatifs locaux. Ces modalités de plafonds de loyers doivent faire l'objet d'un arrêté préfectoral.

Les revenus du locataire doivent s'inscrire dans la limite d'un plafond de ressources adapté selon la composition du foyer et la zone géographique.

PINEL (en euros)				
Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
	Revenu fiscal de référence (n-2) après abattements	Revenu fiscal de référence (n-2) après abattements	Revenu fiscal de référence (n-2) après abattements	Revenu fiscal de référence (n-2) après abattements
Personne seule	36.993	36.993	30.151	27.136
Couple	55.287	55.287	40.265	36.238
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	72.476	66.460	48.422	43.580
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	86.531	79.606	58.456	52.611
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	102.955	94.240	68.766	61.890
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	115.851	106.049	77.499	69.749
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	12.908	11.816	8.646	7.780

Le dispositif Censi-Bouvard

Une option de réduction d'impôt dite « Censi-Bouvard », inspirée du dispositif Scellier, a été instaurée dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2009, en faveur de certains investissements immobiliers réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle.

Cette réduction est applicable aux investissements situés dans l'une des structures suivantes :

- résidence de tourisme classée ;
- résidence avec services pour étudiants ;
- résidence agréée avec services pour personnes âgées ou handicapées ; et
- établissement social ou médicosocial agréé.

La base de la réduction d'impôt, calculée sur le prix de revient du ou des logements acquis ne peut excéder 300.000 euros au titre d'une même année d'imposition. Son taux est fixé à 25 % pour les investissements réalisés en 2009 et 2010. À compter du 1^{er} janvier 2011, le taux a été ramené à 18 %, et à 11 % pour les investissements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2012. Elle est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant chaque année à compter de l'année d'achèvement.

La loi de finances pour 2013 a reconduit en l'état le dispositif jusqu'au 31 décembre 2016.

Il n'existe aucune condition de zonage, de plafonnement du loyer et de ressources du locataire.

Plafonnement des avantages fiscaux

Les avantages fiscaux accordés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées pour un même foyer fiscal font l'objet d'un plafonnement global pour le calcul de l'imposition annuelle des revenus. À compter du 1^{er} janvier 2013, ce plafonnement global s'élève à 10.000 euros, pour l'année fiscale.

Les réductions d'impôt qui excèdent le plafond de 10.000 euros pourront être reportées sur les cinq années suivantes, mais les investissements réalisés au cours d'une année conservent les conditions de plafonnement de l'année considérée.

6.6.3.2 Dispositifs financiers et fiscaux tendant à favoriser les primo-accédants

Le prêt à taux zéro (PTZ)

Le prêt à Taux Zéro (PTZ) est un dispositif visant à soutenir l'effort de construction de logements neufs et à renforcer l'accession sociale en facilitant l'accès à la propriété des ménages modestes. Ce prêt ne portant pas intérêt consenti pour financer la primo-accession à la propriété, est codifié aux articles L.31-10-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

À compter du 1^{er} janvier 2015, le PTZ permet :

- l'acquisition d'un logement neuf ou rénové à neuf ;
- la construction d'un logement neuf (pouvant s'accompagner de l'acquisition des droits de construire ou de terrains destinés à la construction de ce logement) ;
- l'aménagement à usage de locaux non destinés à l'habitation ;
- l'acquisition d'un logement faisant l'objet d'un contrat de location-accession ; et
- l'acquisition-amélioration d'un logement ancien (dans un nombre limité de communes rurales).

Pour bénéficier du PTZ, il faut :

- ne pas avoir été propriétaire de sa résidence principale depuis deux ans et réserver le logement à sa résidence principale ; et
- respecter un plafond de ressources basé sur les revenus de l'année N-2.

Le montant du PTZ et ses conditions de remboursement sont fonction :

- du prix d'acquisition du logement ;
- du nombre de personnes destinées à occuper le logement ;
- de la localisation géographique (Zones A, B1, B2, C) ; et
- du revenu fiscal de référence N-2 des accédants (i.e. 2014 pour une acquisition en 2016).

Afin d'accélérer et amplifier la relance de la construction, la loi de finances 2016 est venue renforcer les mesures en faveur de l'accession à la propriété, notamment en aménageant fortement les conditions du PTZ à compter du 1^{er} janvier 2016 :

- augmentation des plafonds de revenus ;
- barèmes ramenés sur 3 tranches, avec pour chacune d'elle un différé total de 5, 10 ou 15 ans ;
- allongement des durées de remboursement de 20 à 25 ans ; et
- extension du PTZ 2016 au logement ancien, sur toutes les zones, à condition de réaliser des travaux d'un montant au minimum égal à 25 % du coût total de l'opération.

Les conditions de remboursement sont déterminées en fonction de la tranche de revenus des personnes bénéficiaires du PTZ, selon le barème ci-dessous (revenu fiscal par personne) :

ANNÉE 2016 (en euros)					
Tranche d'imposition	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Conditions de remboursement
1	22.000	19.500	16.500	14.000	Différé 100 % 15 ans + 10 ans
2	25.000	21.500	18.000	15.000	Différé 100 % 10 ans + 12 ans
3	37.000	30.000	27.000	24.000	Différé 100 % 5 ans + 15 ans

Le montant du PTZ est calculé selon une quotité par zone géographique du montant de l'opération retenu dans la limite d'un montant plafond, selon la composition du foyer :

BARÈMES PTZ 2016 - LOGEMENTS NEUFS OU ANCIENS AVEC TRAVAUX

(en euros)	Zone A - 40 %			Zone B1 - 40 %			Zone B2 - 40 %			Zone C - 40 %		
Composition du ménage	Plafond des ressources	Montant du prêt maximum	correspon -dant à prix logement	Plafond des ressources	Montant du prêt maximum	correspon -dant à prix logement	Plafond des ressources	Montant du prêt maximum	correspon -dant à prix logement	Plafond des ressources	Montant du prêt maximum	correspon -dant à prix logement
1 personne	37.000	60.000	150.000	30.000	54.000	135.000	27.000	44.000	110.000	24.000	40.000	100.000
2 personnes	51.800	84.000	210.000	42.000	75.600	189.000	37.800	61.600	154.000	33.600	56.000	140.000
3 personnes	62.900	102.000	255.000	51.000	92.000	230.000	45.900	74.800	187.000	40.800	68.000	170.000
4 personnes	74.000	120.000	300.000	60.000	108.000	270.000	54.000	88.000	220.000	48.000	80.000	200.000
5 personnes	85.100	138.000	345.000	69.000	124.400	311.000	62.100	101.200	253.000	55.200	92.000	230.000
6 personnes	96.200	138.000	345.000	78.000	124.400	311.000	70.200	101.200	253.000	62.400	92.000	230.000
7 personnes	107.300	138.000	345.000	87.000	124.400	311.000	78.300	101.200	253.000	69.600	92.000	230.000
8 personnes et plus	118.400	138.000	345.000	96.000	124.400	311.000	86.400	101.200	253.000	76.800	92.000	230.000

TVA à taux réduit en zone ANRU et Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)

La loi ENL du 13 juillet 2006 a rendu éligible à la TVA à taux réduit l'acquisition de logements neufs situés dans des quartiers couverts par une convention de rénovation urbaine (CRU) et dans un périmètre de 500 mètres autour de ces quartiers, à condition que les acquéreurs destinent le logement à leur résidence principale (sans nécessairement être primo-accédants) et rénoient à des plafonds de ressources en fonction de la zone géographique et de la situation familiale. La loi du 25 mars 2009 « Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » a ajouté une condition de prix de vente plafond pour ces logements.

La loi de finances 2014 a ramené de 500 mètres à 300 mètres le périmètre autour de la zone ANRU éligible à la TVA à taux réduit et a modifié les taux de TVA comme suit :

- à compter du 1^{er} janvier 2014, les livraisons d'opérations situées en zone ANRU et dans le périmètre de 300 mètres autour de cette zone, bénéficient d'un taux de TVA de 5,5 %, s'appliquant de manière rétroactive sur la totalité du prix de vente ; et
- les livraisons d'opérations situées dans le périmètre de 300 mètres à 500 mètres autour la zone ANRU continuent de bénéficier d'un taux de TVA de 7 % à condition que le permis de construire ait été déposé avant le 31 décembre 2013.

De plus, pour toutes les opérations de logement social livrées à compter du 1^{er} janvier 2014 auprès des bailleurs sociaux, le taux de TVA est ramené de 7 % à 5,5 % de façon rétroactive sur la totalité du prix quelle que soit la localisation de l'opération.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine n° 2014-173 du 21 février 2014, dite « loi Lamy », a instauré des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) qui bénéficient des mêmes conditions d'accession que les zones ANRU ainsi que le périmètre de 300 mètres qui les entoure et peuvent ainsi bénéficier de programmes neufs en accession sociale à la propriété au taux réduit de TVA de 5,5 %.

6.7 DÉVELOPPEMENT DURABLE

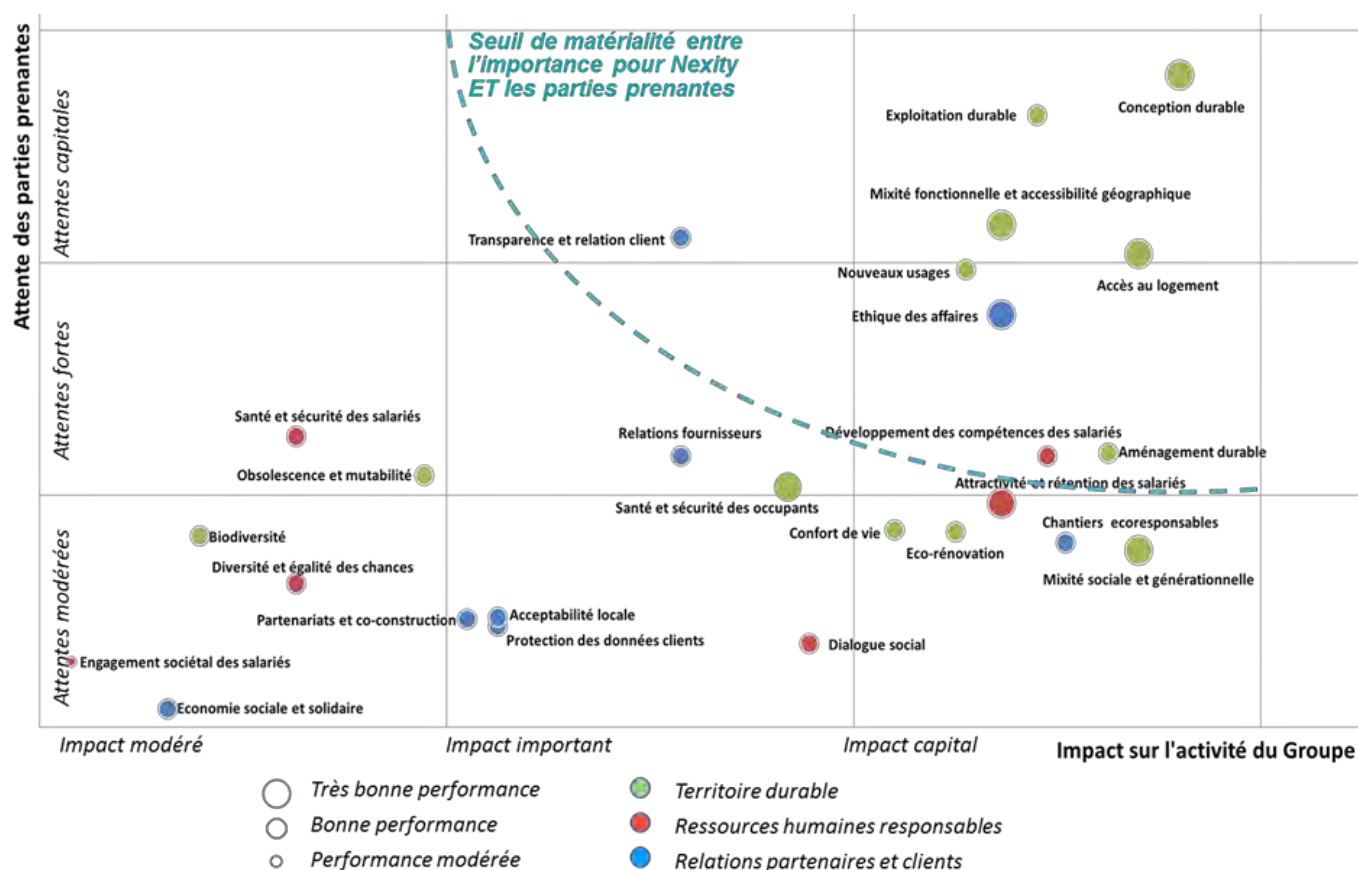
La stratégie de développement durable de Nexity est guidée par la volonté de démontrer et d'améliorer l'utilité des activités du Groupe pour la société. À l'écoute des attentes de ses parties prenantes, Nexity veille à intégrer dans cette démarche les grands enjeux sociaux et environnementaux (accès au logement, émergence de l'économie du partage, digitalisation des échanges, mais aussi changement climatique et performance énergétique...) et envisage aujourd'hui son utilité sociale autour de trois apports : rendre la vie en ville accessible

à tous, créer les conditions d'un travail en ville optimisé et flexible et contribuer à l'attractivité durable des territoires.

Pour apporter des solutions pertinentes et adaptées au marché, le Groupe propose des produits et services innovants, développés avec un écosystème très actif (incubateurs, start-up). Par souci de cohérence et pour fédérer tous les collaborateurs, Nexity met en œuvre en interne une organisation, une stratégie ressources humaines, des méthodes et des outils performants sur le plan de la responsabilité sociale et environnementale afin de servir au mieux et de manière exemplaire son ambition sociétale.

6.7.1 Stratégie de développement durable

Fort de l'exercice d'évaluation de la matérialité ou pertinence de ses enjeux sociaux et environnementaux, Nexity a souhaité déployer sa stratégie en matière de développement durable en veillant à y intégrer les neuf sujets jugés les plus pertinents pour son activité (situés en haut à droite de la matrice ci-dessous). Ils font l'objet de fortes attentes de la part des parties prenantes interrogées et des membres de la Direction qui estiment qu'ils ont ou auront un impact capital sur l'activité du Groupe. Par ce travail, Nexity a débuté un premier dialogue avec les parties prenantes essentielles de son écosystème (clients, collaborateurs, législateur, analystes financiers, associations, etc.). Le Groupe entend poursuivre cette démarche et construire un dialogue adapté et constructif avec celles-ci afin de mieux répondre à leurs attentes.



6.7.1.1 La matrice de matérialité, une réponse aux attentes des parties prenantes du Groupe

En réalisant une analyse de matérialité, Nexity réaffirme ses priorités stratégiques en termes de RSE et détecte les enjeux émergents afin de co-construire dès maintenant avec ses parties prenantes. Par cet exercice, le Groupe reconnaît l'interdépendance qu'il entretient avec ses parties prenantes. Réalisée en 2015, la matrice est amenée à être révisée régulièrement en fonction des évolutions. Cette prise de conscience permettra au Groupe de progresser dans la maîtrise de ces enjeux, l'objectif étant d'étendre progressivement sa responsabilité à sa chaîne de valeur. Pour mener à bien ce travail, le Groupe a donc souhaité être accompagné pour sa réalisation par un expert extérieur qui a déployé la méthodologie suivante :

Méthodologie de hiérarchisation des enjeux

- une phase de cadrage (objectifs et méthodologie) avec constitution d'un comité de pilotage interne ;
- une sélection des parties prenantes pour leur légitimité et leur apport critique basée sur un travail de cartographie interne ;
- une revue documentaire interne (orientations stratégiques, culture Groupe, etc.) et externe (benchmark sectoriel de dix entreprises, évolutions réglementaires, référentiels globaux, analyse presse) ;
- une première liste exhaustive des enjeux non priorités réalisée par les membres du Comité de Direction générale puis cotation (importance, niveau de maîtrise) réalisée par ces derniers sur la base de l'impact financier, réglementaire, sur la confiance des investisseurs, sur la rétention des clients, sur la satisfaction des employés et sur la réputation ;
- définition d'une méthodologie d'évaluation et de priorisation propre à la culture et aux valeurs de l'entreprise en comité de pilotage ;
- consultation des parties prenantes internes et externes : 19 interviews réalisées auprès de huit parties prenantes différentes ainsi que 1.187 questionnaires envoyés à 12 parties prenantes différentes dont les collaborateurs ; et
- analyse des résultats et constitution de la matrice de matérialité finale (avec déclinaisons par partie prenante).

La consultation et le travail avec les membres du Comité de Direction générale tout au long du projet ont favorisé l'appropriation des différents enjeux et ont constitué un élément clé de réussite. La matrice a ainsi été validée en Comité de Direction générale.

Le seuil de matérialité

La matrice a révélé neuf enjeux stratégiques prioritaires car ils représentent à la fois des attentes fortes pour les parties prenantes et sont considérés comme ayant un impact important pour les activités du Groupe. L'ensemble des métiers de Nexity y est représenté au travers des enjeux liés à l'aménagement, la conception et l'exploitation durable mais aussi la mixité fonctionnelle et l'accessibilité géographique des bâtiments. La matrice réaffirme le premier enjeu sociétal du Groupe : garantir l'accès au logement à l'aune des nouveaux usages et des évolutions sociétales. Elle démontre également l'importance accordée à l'éthique des affaires et à la relation client sans oublier le développement des compétences des collaborateurs, premiers ambassadeurs de la démarche. Le Groupe est guidé par des valeurs qui le mènent aussi à considérer les autres enjeux classés comme non matériels. Ceux-ci peuvent en effet représenter des signaux faibles auxquels il convient de porter attention.

Les éléments clés issus de la matrice

L'analyse de la matrice démontre une certaine maturité du Groupe concernant les enjeux durables lorsque l'on observe le positionnement des points sur la partie droite. Cela reflète une entreprise avec des dirigeants conscients de l'importance des impacts développement durable sur ses métiers, à plus ou moins long terme. Toutes les attentes considérées comme capitales par les parties prenantes, le sont aussi par les membres du Comité de Direction, néanmoins, certains axes d'amélioration ont été identifiés à deux niveaux :

- au niveau Groupe :
 - une meilleure hiérarchisation des priorités, et
 - un reporting et une communication à renforcer ;
- au niveau opérationnel :
 - un renforcement des synergies entre entités,
 - un meilleur accompagnement des usagers, et
 - des offres co-construites et mieux adaptées aux attentes des clients.

Le Groupe est conscient de sa responsabilité face à ses enjeux, notamment en termes d'innovations sociétales et entend donc poursuivre et renforcer leur maîtrise par des leviers opérationnels au sein de chacun de ses métiers. Pour ce faire, Nexity vise une appropriation de ces sujets par les filiales à partir de 2016. Les neuf enjeux prioritaires et leur bon niveau de performance mettent à juste titre en lumière les challenges auxquels le Groupe fait face aujourd'hui (relation client, nouveaux usages, exploitation durable).

Pour soutenir et démontrer l'utilité sociétale de Nexity, sa valeur ajoutée pour la société au service de ses principaux clients particuliers, entreprises et collectivités, Nexity propose des solutions innovantes dans chacun de ses métiers en s'attachant à :

- rendre la vie en ville accessible à tous ;
- créer les conditions d'un travail en ville optimisé et flexible ; et
- contribuer à l'attractivité durable des territoires.

6.7.1.2 Rendre la vie en ville accessible à tous

Dans un contexte d'urbanisation croissante, de difficulté d'accession à la propriété pour les ménages et de vieillissement de la population, les conditions de l'accès au logement sont de plus en plus contraignantes pour une part croissante des ménages. Pour rendre la vie en ville accessible à tous, Nexity travaille autour de cinq dimensions :

- l'accès au logement ;
- la mixité sociale et fonctionnelle ;
- une offre de logements pour chaque étape de la vie ;
- la maîtrise des charges, avec la rénovation énergétique des copropriétés et la transparence dans la relation client ; et
- les solutions au service des nouvelles mobilités.

L'accès au logement. Par le développement de programmes de logements sociaux, Nexity est aujourd'hui le premier partenaire des bailleurs sociaux en France (voir paragraphe 6.3.1.3.1 « Logements neufs », section « Logement social »).

Plus généralement, à travers une offre de logements à prix maîtrisés (voir paragraphe 6.3.1.3.1 « Logements neufs », section « La maîtrise des coûts de construction »), le Groupe favorise l'accès à la propriété pour les primo-accédants qui représentent 25 % de ses clients particuliers en 2015. Ainsi, en 2015, plusieurs programmes, comme à Nanterre (97 lots) ou à Lille (71 lots), ont été commercialisés à prix maîtrisés. Ce type de commercialisation demande un savoir-faire commercial et juridique spécifique, spécialité des équipes Nexity.

La mixité sociale et fonctionnelle. Nexity met en œuvre des programmes visant la diversification de l'habitat, la mixité sociale et fonctionnelle, facteurs de qualité de vie et de pérennité des quartiers. Illustrant cette approche, les projets de Créteil-L'Échat (94) et Bagneux (92), autour des gares du Grand Paris remportés par Nexity en 2015, sont des opérations mixtes comprenant du logement, du logement pour étudiants, des commerces et des bureaux. À Créteil, le programme prévoit également une crèche, un espace de coworking Blue Office, un service d'autopartage et de parkings partagés Zenpark. Ces opérations sont des offres intégrées réunissant tous les savoir-faire de Nexity en matière d'innovation pour l'immobilier résidentiel et tertiaire. Par sa présence dans les zones en rénovation urbaine (ANRU), Nexity accompagne les ménages les plus modestes dans leur parcours résidentiel et les collectivités locales pour leurs opérations de rénovation urbaine dans les quartiers faisant l'objet d'une convention avec les zones ANRU. Premier opérateur privé dans les quartiers de rénovation urbaine (ANRU), qui donnent lieu à l'application d'un taux de TVA réduite, Nexity y a vendu, depuis 2006, 15.200 logements. En secteur à TVA réduite, 57 % des clients Nexity sont des primo-accédants en 2015. Le Groupe y a également développé 5.443 mètres carrés de commerces depuis 2013 pour ses clients tertiaires (dont 772 mètres carrés en 2015).

Une offre de logements pour chaque étape de la vie . De la résidence étudiantes à la résidence seniors, Nexity accompagne le parcours résidentiel par des solutions adaptées à différents usages immobiliers (voir paragraphe 6.3.1.3.1 « Logements neufs », section « Logements pour chaque étape de la vie »). Premier acteur privé de l'immobilier étudiant en France, Nexity est attentif à proposer des logements de qualité pour les étudiants boursiers et non boursiers, ainsi que des logements étudiants pour le parc social. Soucieux d'innover au profit de ses clients, en 2015, Nexity Studéa a choisi de revoir son offre de produits et services et l'a expérimentée sur une résidence à Bastille, répondant tout à fait aux nouvelles attentes des étudiants en matière de convivialité et de confort. Couvrant une autre partie du parcours immobilier et pour prendre en compte les capacités d'autonomie et les moyens financiers des seniors, Nexity propose aussi bien des résidences sociales intergénérationnelles, que des résidences services par l'intermédiaire d'Ægide, sous la marque Domitys qui en assure la gestion. Nexity propose également les résidences EDENEA à taille humaine, adaptées, confortables et accessibles, dont la situation en cœur de ville évite l'isolement des occupants. Deux nouveaux projets sous marque EDENEA ont été lancés commercialement en 2015, représentant 128 logements. Parallèlement, le Groupe innove et s'adapte aux nouvelles façons de se loger avec, par exemple, les logements « mycoloc' » configurés pour la colocation ou le site Internet Weroom facilitant la mise en relation et les démarches locatives pour les colocataires.

La maîtrise des charges avec la rénovation énergétique des copropriétés. À travers son activité de services aux particuliers, Nexity propose et met en œuvre des solutions de rénovation énergétique des copropriétés pour contribuer à maîtriser les charges des occupants. Cela est primordial pour maintenir la solvabilité économique des clients à long terme. En 2015, Nexity a concrétisé cet engagement en signant la charte en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés, initiée par le Plan Bâtiment Durable. Le Groupe s'engage également à garantir les charges des copropriétaires dans le cadre de contrat de performance énergétique (voir paragraphe 6.3.3.3 « Les métiers de l'activité de services immobiliers », section « Rénovation énergétique »).

La maîtrise des charges et la transparence dans la relation client. L'engagement client de Nexity en matière de transparence sur les charges de copropriété est inhérent à son métier de syndic de copropriété. Cela se traduit notamment, pour les copropriétaires, par un accès permanent en ligne aux documents financiers et administratifs des copropriétés et par une offre de gestion maîtrisée des charges grâce à la mise en concurrence des prestataires en accord avec le conseil syndical et aux conditions financières privilégiées auprès de fournisseurs référencés par Nexity. À travers son métier de gestion locative, Nexity met à disposition des propriétaires non occupants des outils en ligne (suivi financier, suivi commercial en cas de relocation sur mynexity.fr) garantissant la transparence pour ses clients. Enfin, avec son offre de mandat de gestion Sécurité, Nexity garantit aux propriétaires non-occupants le versement de 100 % des loyers sans délai.

Des solutions au service des nouvelles mobilités. Afin de réduire les besoins en places de stationnement, leur coût de construction et d'exploitation et d'accompagner l'émergence de pratiques sociétales de mutualisation et de partage, Nexity propose une offre d'autopartage dans le parking des résidences dans sept de ses copropriétés d'Île-de-France. De même, les parkings privés représentant un enjeu économique important (coût de construction et taux d'occupation non optimisé), Nexity a signé un partenariat avec Zenpark en 2015, premier opérateur de parking partagé en France, et proposera aux propriétaires de parkings de ses résidences de les partager pour des usages complémentaires, ce qui permettra d'en optimiser le coût (voir paragraphe 11.1 « Recherche et développement »).

6.7.1.3 Créer les conditions d'un travail en ville optimisé et flexible

Préoccupé par le maintien de la mixité fonctionnelle en ville et par le fait que plus de 40 % de l'offre de bureaux sont des locaux non rénovés et peu adaptés aux attentes des utilisateurs, Nexity s'attache à réunir les conditions pour des activités tertiaires optimisées et flexibles par :

- une offre d'immobilier tertiaire réhabilité aux charges maîtrisées ;
- des solutions répondant aux nouveaux usages des utilisateurs de bâtiments tertiaires ; et
- des offres économes en ressources en réponse aux nouveaux rapports au travail.

Une offre d'immobilier tertiaire très performante aux charges maîtrisées. La mixité fonctionnelle au sein des villes et des quartiers n'est possible que par un prix du mètre carré tertiaire optimisé et par des coûts d'exploitation abordables. Grâce à des procédés constructifs innovants, accessibles et écologiques, comme Ywood et Terénéo, Nexity apporte des solutions concrètes à la question de la maîtrise des coûts pour les grandes entreprises comme pour les PME (voir paragraphe 11.1 « Recherche et développement »). Nexity dispose également d'une expertise de rénovation d'immeubles de bureaux afin d'en pérenniser et accroître la valeur pour les investisseurs.

En matière d'exploitation durable, pour les entreprises utilisatrices et organismes publics ou parapublics, Nexity propose la première garantie des charges globale intégrant une garantie de performance énergétique dès la réception de l'immeuble (voir paragraphe 6.3.3.3 « Les métiers de l'activité de services immobiliers », section « Garantie de charges »).

Des solutions répondant aux nouveaux usages des utilisateurs de bâtiments tertiaires. La révolution digitale et l'émergence de la culture collaborative, entre autres, conduisent Nexity à repenser les usages au sein des bâtiments de bureaux. Depuis trois ans, Nexity conduit des travaux collaboratifs, organise des conférences et ateliers avec des grandes entreprises utilisatrices pour mieux appréhender cette nouvelle « Culture des utilisateurs » (voir paragraphe 6.3.2.2 « Stratégie de développement du pôle Immobilier d'entreprise). Une série de publications restituant les thématiques abordées lors des événements est diffusée auprès des clients entreprises de Nexity.

Des offres économes en ressources en réponse aux nouveaux rapports au travail. Plus de flexibilité et plus de travail nomade au sein des entreprises ont conduit Nexity à proposer dès 2014, Blue Office, une offre de bureaux partagés. Nexity crée la possibilité pour ses clients entreprises de mettre en œuvre des solutions de travail nomade ou de télétravail dans des bureaux conviviaux, implantés au cœur des zones résidentielles, en périphérie des grands centres urbains. Avec cette offre, Nexity propose à ses clients une réponse à l'enjeu du bien-être et de confort des collaborateurs par une réduction des trajets domicile-travail avec un effet sur la

limitation de l'encombrement des transports en commun. Cela peut également donner lieu à une optimisation de l'occupation des mètres carrés tertiaires en fonction des besoins.

6.7.1.4 Contribuer à l'attractivité durable des territoires

Par son métier, Nexity a un impact sur l'attractivité des territoires. Afin d'y contribuer de manière positive, Nexity s'engage et conduit ses opérations suivant cinq axes :

- un positionnement sur des territoires accessibles ;
- des activités de renouvellement urbain pour lesquelles Nexity a développé un savoir-faire de transformation des sites et sols pollués ;
- la mixité fonctionnelle / d'usage à l'échelle de l'îlot ou du quartier ;
- des démarches responsables pour protéger et valoriser les territoires (confort, ressources) ; et
- des bâtiments performants.

Un positionnement sur des territoires accessibles. Nexity se positionne principalement sur des territoires desservis par les transports en commun afin de limiter l'étalement urbain et contribuer à des territoires plus sobres. Le Groupe conçoit ses quartiers en favorisant des concepts innovants de stationnement ainsi que les modes de déplacements alternatifs. Le Groupe offre ainsi la possibilité à ses clients de se déplacer de façon plus responsable et économique en mettant en œuvre de la multimodalité.

Des activités de renouvellement urbain. Nexity agit pour réaménager des quartiers entiers au sein de zones urbaines denses en les intégrant au tissu existant, en respectant les caractéristiques du territoire et en anticipant le potentiel de développement de la zone. Avec une réponse sur-mesure et flexible pour chaque projet, de la phase de conception à la réalisation, puis dans les modalités de gestion du futur quartier, Nexity contribue à l'attractivité des territoires aujourd'hui mais aussi à leur résilience dans le temps, pour que la ville et ces quartiers évoluent et restent attractifs dans la durée.

Des activités de transformation des sites et sols pollués. Quand cela s'avère nécessaire, Nexity met à profit son savoir-faire dans la transformation de sites industriels en anticipant leurs nouveaux usages. Cela comprend notamment de lourds travaux de dépollution des sols qui transforment un passif environnemental en foncier valorisable pour les industriels et la collectivité locale. Dans le cadre de ses interventions de renouvellement urbain, le Groupe agit comme passerelle entre le public et le privé et s'inscrit dans une démarche partenariale avec l'ensemble des parties prenantes.

La mixité fonctionnelle / d'usage à l'échelle de l'îlot ou du quartier. Par une forte présence dans les quartiers en rénovation urbaine (voir paragraphe 6.3.1.3.1 « Logements neufs », section « Zones ANRU »), Nexity cherche à rendre ces territoires plus intégrés au reste de la ville, en développant des programmes liant mixité fonctionnelle et mixité d'usage à l'échelle de l'îlot. Au-delà de sa fonction d'aménageur, le rôle de Nexity est reconnu en matière de création de lien social : le Groupe a ainsi reçu en 2014 le Prix de la Cohésion Sociale, dans le cadre de la 4^{ème} édition des Prix de la Charte de la Diversité organisé par l'IMS PACA en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce prix a récompensé les équipes de l'Immobilier résidentiel pour le projet des « Docks Libres » à Marseille. Une véritable démarche citoyenne a été mise en place afin d'intégrer et faire participer les riverains au projet.

Des démarches responsables pour protéger et valoriser les territoires (confort, ressources). La préservation de la biodiversité locale est un préalable réglementaire à toute mise en chantier. Au-delà, Nexity veille également à réintroduire la nature en ville notamment au travers de projets d'agriculture urbaine, de végétalisation ou d'installation de ruches sur ses programmes immobiliers.

En phase de construction, pour le confort des riverains, la généralisation par Nexity de la charte « Chantiers éco-responsables » conduit à en limiter les impacts en matière de nuisance sonore, de pollution de l'eau, de l'air et des sols au niveau local et vise à favoriser l'insertion sociale (voir paragraphe 6.3.1.6 « Déroulement des projets et gestion des risques », section « Chantiers éco-responsables »).

Nexity cherche à rendre les territoires plus sobres en énergie et en ressources par l'exploration de solutions d'économie circulaire à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier. Par exemple, en cas de démolition, le Groupe veille à recycler les déchets et matériaux sur site ou dans des sites proches, limitant ainsi les transports sur le territoire (voir paragraphe 6.3.1.6 « Déroulement des projets et gestion des risques », section « Chantiers éco-responsables »). En matière de gestion des fluides, Nexity est engagé aux côtés de la start-up Stimergy pour la réutilisation de flux de chaleur issus de serveurs informatiques afin d'alimenter des résidences en eau chaude sanitaire (voir paragraphe 11.1 « Recherche et développement »).

Des bâtiments performants. Sur l'ensemble des territoires où il intervient, Nexity commercialise des bâtiments très performants sur le plan environnemental et en matière de qualité de l'air intérieur. 100 % du parc répond à la réglementation thermique 2012 tandis que d'autres opérations recherchent des performances plus importantes (voir paragraphe 6.3.1.3.1 « Logements neufs », section « Bâtiments performants et sains »). La démarche du Groupe mène à privilégier les procédés constructifs innovants et performants plutôt que des équipements sophistiqués, répondant ainsi à la fois aux objectifs de confort des occupants à long terme et au maintien de charges optimisées (voir paragraphe 6.3.1.3.1 « Logements neufs », section « Bâtiments économes en énergie et en carbone »).

6.7.2 Performance RSE pour servir la responsabilité de Nexity

Nexity s'est fixé pour ambition d'être une entreprise exemplaire en matière sociale, sociétale et environnementale vis-à-vis de ses parties prenantes (clients, investisseurs, analystes, collectivités locales, société civile, etc.). Face à la montée de leurs attentes, demandant toujours plus de transparence, le Groupe a souhaité quitter le simple exercice de conformité pour muter vers encore plus de pertinence dans son reporting. Nexity participe également à des groupes de réflexion et de travail (C3D, OID, AFNOR, BBKA, etc.) autour des enjeux de développement durable afin d'être un contributeur actif et pragmatique. En exploitant les résultats de son exercice de matérialité, réalisé en 2015, Nexity entend répondre au mieux aux attentes de ses parties prenantes. Le Groupe souhaite favoriser un meilleur alignement de la RSE aux enjeux stratégiques pour servir sa performance économique durable. De plus, le Groupe considère les collaborateurs comme des parties prenantes capitales à la réussite de ce projet. Enfin, le Groupe s'implique également en matière environnementale par la mise en place d'actions concrètes visant à la réduction de ses émissions de gaz à effet de serre.

6.7.2.1 La gouvernance RSE

Les principes de bonne gouvernance du Groupe sont exposés au chapitre 16 « Fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance ».

Les Directions du développement durable et du marketing stratégique ont été fusionnées en une seule direction en 2015. Cette fusion est le reflet d'une intégration des enjeux du développement durable au cœur des métiers. Les deux fonctions sont appelées à travailler de manière transversale pour le développement de produits et services innovants et plus responsables tant sur le plan environnemental que social.

L'équipe, composée de 15 collaborateurs, compte quatre spécialistes de la RSE et du développement durable.

6.7.2.2 La RSE au service d'une performance économique durable

Éthique des affaires et relation client

Les préoccupations éthiques sont centrales pour Nexity, intimement liées à la confiance et nécessaires pour établir des relations saines et durables avec ses parties prenantes. En tant qu'acteur engagé sur les territoires, le Groupe fait de cet enjeu un impératif et met ainsi en place des moyens de prévention et de contrôle contre les pratiques non conformes à l'intégrité et à l'équilibre des relations d'affaires tant dans les pratiques individuelles que collectives. Elles concernent par exemple le respect de la concurrence, le respect des procédures d'achats, la réalisation de diligences raisonnables, la bonne conduite commerciale ou encore la transparence. Les parties prenantes avec lesquelles Nexity est en lien attendent un comportement responsable dans le cadre de ses activités, gage de durabilité et de performance économique.

Parce que la réputation de Nexity repose sur la qualité de ses produits et services mais aussi sur la confiance de ses clients, partenaires et collaborateurs, un code de bonne conduite formalisant les valeurs du Groupe, ses convictions collectives et ses bonnes pratiques a été élaboré en 2015 par la Direction juridique et transmis à l'ensemble des collaborateurs (ce code est disponible sur le site Internet de la Société www.nexity.fr).

Le code de bonne conduite rappelle l'ensemble des règles et procédures qui doivent guider les collaborateurs dans l'accomplissement de leurs tâches quotidiennes et leur permettre de s'assurer que les engagements éthiques et légaux du Groupe sont respectés. Il traite tant des règles de relations internes au sein du Groupe (respect et protection des personnes, protection de l'image du Groupe, conflits d'intérêts, etc.) que des relations extérieures (loyauté à l'égard de la clientèle et des partenaires commerciaux, respect de la concurrence, corruption, etc.).

Innovation et co-construction (voir paragraphe 11.1 « Recherche et développement »)

En tant qu'acteur de la ville durable, le Groupe s'est associé fin 2015 à d'autres leaders du secteur, Vinci Energies, Setec, Suez et Cisco dans le cadre de DataCity, un programme d'accélération d'expérimentations initié par NUMA et la Ville de Paris. DataCity s'adresse aux entrepreneurs qui ont un projet sur les smart cities et vise à résoudre les problèmes de la ville à l'aide du big data (nouvelles mobilités, gestion des ressources naturelles, implication des habitants, etc.). Nexity a participé en décembre 2015 à plusieurs rencontres qui ont permis de faire émerger quatre thématiques ainsi que plusieurs pistes de réflexion sur lesquelles se positionner pour l'appel à projets ouvert le 7 janvier 2016 : les énergies et fluides, l'environnement, la mobilité et les espaces publics. Cinq projets seront sélectionnés fin février 2016 pour la première édition du programme et bénéficieront de deux semaines d'incubation et d'une enveloppe budgétaire. Le programme sera clôturé en mai 2016 avec une présentation des travaux réalisés et les suites qui seront données aux expérimentations.

Fort du succès rencontré en 2014 lors de la première édition du Prix Nexity d'Innovation « Bien-être et qualité de vie dans le bâtiment », Nexity a fédéré en 2015 à ses côtés AG2R La Mondiale, Sodexo et Suez Environnement, pour créer le Prix Happy City « Bien-être et qualité de ville ». À travers cette initiative, les partenaires encouragent l'émergence de solutions innovantes et responsables en faveur du bien-être citoyen. Cette démarche concourt à relever le défi de la création de territoires intelligents, mixtes, intergénérationnels, préservant l'environnement et la santé. Le jury pluridisciplinaire, présidé par Jean Jouzel (Vice-Président du GIEC, Prix Nobel de la paix 2007), a décerné quatre Trophées accompagnés chacun d'une dotation de 10.000 euros et d'un accompagnement d'une durée d'un an. Le trophée Nexity « Bien-être et qualité de vie dans mon bâtiment » a été décerné à Stimergy pour son système permettant de recycler la chaleur inutilisée des serveurs informatiques en la couplant avec les systèmes de production d'eau chaude centralisés des bâtiments.

Nexity s'est par ailleurs associé fin 2015 à Paris&Co et à la Ville de Paris dans le cadre de la création d'une plateforme d'innovation autour d'un programme d'incubation sur la ville durable. Membre fondateur aux côtés d'autres acteurs immobiliers comme Gecina, Icade ou Altarea-Cogedim, cette plateforme hybride vise à stimuler le développement de solutions innovantes pour contribuer à faire de la ville de demain, une actrice majeure de la lutte contre le changement climatique. Fort d'un réseau de plus de 600 start-up, Paris&Co ouvre son écosystème aux grands groupes pour leur permettre de détecter des technologies et de mettre en place des partenariats business avec les start-up.

Valorisation de la performance de Nexity

La performance en matière de développement durable de Nexity est évaluée par des agences de notation extra-financière et par un nombre croissant d'investisseurs dont les décisions sont de plus en plus guidées par des critères ESG (environnemental, social, gouvernance). Dans sa démarche de progrès continu, le Groupe prend notamment en compte les résultats des évaluations qui lui sont communiquées pour améliorer sa performance extra-financière.

Carbon Disclosure Project (CDP) : preuve de son engagement en faveur de la lutte contre le changement climatique, Nexity participe volontairement depuis 2011 au CDP. En 2015, la politique carbone du Groupe a été une nouvelle fois récompensée et progresse encore en obtenant les notes de :

- 98/100 (94/100 en 2014) : pour la transparence, l'exhaustivité et la qualité de sa réponse sur ses émissions de gaz à effet de serre (GES) ; et
- B (sur une échelle de A à E) : pour la performance de son niveau d'action sur l'atténuation et l'adaptation au changement climatique.

Nexity se classe ainsi 8^{ème} (sur 24) au sein des « Banques, assurances, immobilier et services financiers » et se place au-dessus de la moyenne de C en améliorant son score en transparence. Le Groupe a pour objectif de formaliser une stratégie carbone corporate et métiers en 2016 afin de poursuivre son engagement de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Des objectifs chiffrés doivent être définis. Le CDP rassemble plus de 822 investisseurs institutionnels gérant près de 95 milliards de dollars d'actifs dans le monde. Il contribue ainsi à améliorer la qualité de l'information publiée par les entreprises en créant notamment une base de données mondiale des émissions de GES. Le CDP a pour objectif d'aider ces institutionnels dans leurs décisions d'investissement en les informant sur les conséquences pour les entreprises de la contrainte carbone et du changement climatique.

Gaia Index : la démarche proactive de Nexity en faveur du développement durable a permis au Groupe de se maintenir en 2015 dans le Gaia Index, pour la cinquième année consécutive. Nexity se positionne à la 14^{ème} place (23^{ème} place en 2014) parmi les 70 entreprises sélectionnées sur les 230 étudiées. Cet indice permet de déterminer l'engagement développement durable des sociétés françaises cotées (valeurs moyennes).

6.7.2.3 Engagements auprès des collaborateurs

Parce que le bien-être salarié est primordial, Nexity souhaite garantir les meilleures conditions de travail à ses collaborateurs. Le Groupe souhaite placer la qualité de vie au travail au cœur des préoccupations et s'engage également à sensibiliser et former les collaborateurs aux enjeux du RSE afin de développer leur fierté d'appartenance. Les partenariats associatifs conclus par le Groupe visent, par ailleurs, à renforcer l'engagement sociétal de Nexity.

Qualité de vie au travail

La Direction des ressources humaines de Nexity met en place un certain nombre d'initiatives pour un meilleur équilibre vie privée/ vie professionnelle par un soutien à la parentalité et par une offre de travail nomade.

Afin de pallier aux difficultés rencontrées par les parents dans la recherche des modes de garde, Nexity a signé un partenariat pour trois ans avec le groupe Babilou pour la réservation de places en crèches et services associés. Ainsi, 70 berceaux ont été réservés jusqu'en 2019, à raison de 20 à 30 berceaux par an.

En outre, Nexity a choisi de favoriser le développement du travail nomade en proposant sa solution Blue Office aux collaborateurs qui rencontrent notamment des difficultés de trajet domicile-travail (voir paragraphe 6.3.7.1 « Nexity Blue Office »).

Sensibilisation et formation au développement durable

Nexity est pleinement engagé dans une démarche de responsabilité sociale et citoyenne envers ses collaborateurs. En effet, les enjeux du développement durable et la politique menée par le Groupe en la matière font l'objet d'une sensibilisation régulière auprès des salariés :

- un module de e-learning développement durable est proposé depuis 2013 pour sensibiliser l'ensemble des collaborateurs aux enjeux sociétaux et environnementaux du secteur de l'immobilier, et les fédérer autour de la politique de développement durable du Groupe ;
- de nombreux autres supports sont utilisés pour sensibiliser l'ensemble des collaborateurs tels que l'intranet, le magazine interne et différents événements thématiques et participatifs tels que la Semaine du développement durable (jeux concours, vidéos, opérations de collecte-tri-recyclage, etc.) ; et
- les nouveaux arrivants sont initiés à la culture développement durable du Groupe au travers du e-learning développement durable, inscrit dans leur parcours d'intégration.

En 2015, et à l'occasion de la COP21, Nexity a souhaité sensibiliser ses collaborateurs aux enjeux climat en leur présentant des exemples d'actions concrètes, preuves de son engagement. Pendant toute la durée de l'événement, les collaborateurs ont pu découvrir des offres innovantes développées par Nexity dans les domaines de l'éco-conception, l'éco-usage, l'éco-rénovation ou l'éco-exploitation. Une animation a également été proposée aux collaborateurs du siège. Des ateliers collaboratifs ont été organisés pendant une journée afin de réparer des appareils amenés par les collaborateurs et voués à être jetés. Cette initiative, proposée par Repar'tout, contribue au changement des modes de consommation et à la création de lien social.

De manière plus récurrente et notamment pour sensibiliser les salariés à la dématérialisation, Nexity propose la réception de son bulletin de salaire sous forme numérisée et la mise à disposition gratuite d'un coffre-fort numérique. Pour chaque collaborateur qui a choisi de passer au format numérique, Nexity, en partenariat avec Planète Urgence, s'est engagé à ce qu'un arbre soit planté dans la mangrove indonésienne. En 2015, 2.520 personnes ont adhéré à cette démarche, soit 36 % de l'effectif.

Afin d'accompagner de façon opérationnelle les collaborateurs, le Groupe développe également de nombreux outils collaboratifs, à l'exemple de guides pratiques de conception (Bâtiment basse consommation / RT 2012, Bas carbone, Habitat plus sain), de fiches techniques ou des modules de e-learning suivants :

- un module de formation e-learning « Bilan Carbone® de programmes immobiliers » est proposé depuis 2014 aux opérationnels du Groupe qui réalisent en autonomie le bilan de gaz à effet de serre (GES) de leurs opérations immobilières via un outil interne dédié (voir paragraphe 6.3.1.3.1 « Logements neufs », section « Bâtiments bas carbone ») ; et
- un module de formation e-learning « Rénovation énergétique » a été mis à disposition en 2012, sur lequel l'ensemble des gestionnaires de copropriétés a été formé, afin de mieux conseiller et accompagner leurs

clients (valoriser leur patrimoine par la rénovation, améliorer leur pouvoir d'achat grâce aux économies d'énergie et la maîtrise des charges et améliorer leur confort en les aidant à faire le choix de solutions énergétiques adaptées). Nexity prévoit de mettre à jour ce module en 2016.

Au-delà de la formation dédiée au développement durable, Nexity déploie depuis 2011 une offre de formation visant à développer l'employabilité des collaborateurs (voir paragraphe 17.2.3 « Susciter et favoriser le développement professionnel de chaque collaborateur »). Ce sont au total près de 70.000 heures de formation qui ont été dispensées en 2015 garantissant la mise à jour des compétences des collaborateurs en ligne avec les évolutions des métiers. Les formations concernent des thèmes prioritaires pour le Groupe (management, relation client, développement durable, gestion de projets et culture digitale) et peuvent être suivies en présentiel ou à distance.

Afin de compléter l'offre globale de formation et de permettre à ses collaborateurs d'obtenir une certification professionnelle pour valider leurs acquis professionnels, le dispositif VAE (Validation des Acquis d'Expérience) a été reconduit en 2015 pour six collaborateurs et trois diplômes (« Assistant Manager », « Professions immobilières » et « Responsables de programmes »). Les collaborateurs concernés peuvent obtenir une certification après trois ans d'expérience (voir paragraphe 17.1.10 « Formation »).

Relation Écoles

Au cours de l'année 2015, Nexity a multiplié les occasions de rencontre et d'échange avec les étudiants. Le Groupe a ainsi participé à différents événements de recrutement pour des postes dans la promotion et les services comme le Forum Groupe IGS, le Salon des métiers de l'immobilier, Job dating ESPI, Forum ETP.

Au-delà de son partenariat historique avec l'École Supérieure des Professions Immobilières (ESPI), Nexity parraine désormais individuellement 14 étudiants de la promotion 2017 de l'École Spéciale des Travaux Publics (ESTP). Nexity est également partenaire de l'École des affaires urbaines de Sciences Po. De plus, la filiale du Groupe, Nexity Services immobiliers aux particuliers, s'est engagée auprès d'une classe dédiée en partenariat avec l'IMSI (du groupe IGS) afin de former les étudiants aux métiers du syndic, de la transaction ou de la gérance locative.

Nexity s'est engagé aux côtés des associations « Télémaque » et « Nos quartiers ont des talents » pour mener des actions en faveur de l'égalité des chances vis-à-vis de l'accès à l'emploi en parrainant de jeunes étudiants ou jeunes diplômés.

Enfin, Nexity soutient l'initiative Campus Responsables, le premier réseau français des grandes écoles et universités françaises engagées sur le développement durable créé en 2007, et en particulier les *Green Gown Awards*. Ces prix récompensent des campus pour leur stratégie de développement durable et leurs actions dans différents domaines. Partenaire de ces Trophées, Nexity soutient son organisation logistique et offre, au campus lauréat de la catégorie « Qualité de vie étudiante », des ateliers participatifs sur la thématique du logement ainsi qu'une mission de conseil auprès de l'établissement sur sa politique d'aide au logement.

Partenariats associatifs

Recyclivre. Nexity est associé depuis cinq ans avec l'entreprise éco-citoyenne Recyclivre pour organiser une collecte de livres d'occasion, CD, DVD, vinyles, jeux vidéos, etc. Cette opération soutient, via leur revente, des associations et des programmes d'action de lutte contre l'illettrisme, en faveur de l'accès à la culture pour tous et de la préservation des ressources. Depuis le début de ce partenariat, 557 livres ont été collectés et 487 d'entre eux ont été vendus.

Fondation Hôpitaux de Paris. Le réseau Guy Hoquet l'Immobilier s'associe pour la première fois à l'opération Pièces Jaunes, auprès de la Fondation Hôpitaux de Paris-Hôpitaux de France. Premier réseau immobilier partenaire de l'opération, Guy Hoquet l'Immobilier s'engage pour le rapprochement des familles et contribue à aider les parents à se loger à proximité de leurs enfants hospitalisés. Guy Hoquet l'Immobilier a souhaité s'investir dans cette action en soutenant la création de structures d'accueil et d'hébergement à proximité de l'hôpital : maison des parents, chambres parents-enfants, espaces familles. Le réseau s'est également engagé à verser 100.000 euros de dons à la Fondation.

Unicef. Depuis 2002, Century 21 France est engagé auprès de l'UNICEF dans le programme d'éducation "École, amie des enfants" dont l'objectif est de donner accès à l'éducation à des jeunes enfants dans plus de 150 pays et leur permettre de survivre, grandir et s'épanouir. En reversant la somme de 21 euros sur chaque transaction réalisée par les agences Century 21, ou en passant commande de cartes de vœux, l'Unicef a pu collecter la somme de 1.323.981 euros depuis le début du partenariat.

Associations locale. En 2015, pour la troisième année consécutive, le réseau d'agences Century 21 a organisé partout en France des collectes de jouets au profit d'associations locales agissant en faveur des enfants défavorisés ou hospitalisés. Grâce à l'implication de plus de 555 agences Century 21, 412.924 jouets neufs ou de seconde main ont pu être collectés.

6.7.2.4 Engagement environnemental et climat

Les sites administratifs, reflet de l'engagement du Groupe

Nexity est conscient que les bâtiments administratifs qu'il occupe dans le cadre de ses activités ont un impact non négligeable sur l'environnement. Le Groupe prend donc ses décisions d'implantations de sites en considérant leur localisation et en maximisant leurs performances énergétiques dès lors que cela est possible. Dès 2014, le Groupe a procédé à des regroupements géographiques de ses principaux sites vers des bâtiments plus performants à Paris, en région Nord et en région Provence-Alpes-Côte d'Azur notamment. Ces actions ont permis une baisse significative des émissions de gaz à effet de serre.

En 2014, le Groupe a déménagé son siège administratif au cœur de Paris dans un immeuble de 24.500 mètres carrés, conforme aux normes environnementales les plus performantes. En effet, les bureaux sont certifiés NF Bâtiments tertiaires – démarche HQE®, LEED niveau Gold et répondent aux exigences du label BBC-Effinergie® (neuf et rénovation). Il est idéalement situé au cœur du quartier d'affaires parisien et proche d'un nœud de communication important, la gare Saint-Lazare. Ce site regroupe plus de 1.000 collaborateurs. La même année, les équipes du Nord se sont également regroupées sur un nouveau site à Lille, au sein d'un immeuble de 9.000 mètres carrés, certifié « NF HQE® Bâtiments tertiaires » et labellisé HPE, niveau BBC Effinergie. Idéalement situé près du quartier d'affaires Euralille, le site bénéficie d'une situation géographique stratégique proche des gares et de nombreuses commodités.

De même, Nexity a inauguré en juin 2015 son nouveau siège régional au cœur du quartier des Docks libres à Marseille, ce qui a permis de regrouper six filiales au sein d'un même site et de gagner en efficacité. Ce regroupement est la concrétisation de l'engagement du Groupe à Marseille dans une zone en pleine rénovation urbaine. Le siège est le bâtiment tertiaire en structure bois le plus haut de France (R+6) de 3.600 mètres carrés regroupant près de 150 salariés et disposant de très bonnes performances énergétiques (RT-38 %) et d'un excellent bilan carbone. Ce bâtiment fait partie d'un ensemble plus large tendant à assurer le lien entre un tissu existant en pleine mutation (Quartier de Saint-Mauront) et la ville nouvelle émergente (Euroméditerranée). Il mêle innovation, co-construction et mixité sociale et fonctionnelle.

Évaluation des émissions de gaz à effet de serre et les démarches de réduction

Management environnemental des sites administratifs. Soucieux de minimiser ses impacts sur l'environnement, le Groupe s'est engagé dans une politique d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Cette politique implique la mesure et l'identification des principales sources d'émissions de gaz à effet de serre (GES) prenant en compte les activités internes de l'entreprise. Afin de répondre aux réglementations et aller au-delà, le Groupe a mis en place une plate-forme informatique de reporting pour accompagner le pilotage opérationnel de la phase de collecte et de consolidation des informations auprès de ses établissements.

Nexity mesure les émissions GES de tous ses sites administratifs depuis 2009. En 2012, le Groupe s'est volontairement soumis à l'article 75 de la loi Grenelle II en publiant son premier bilan de GES sur l'ensemble du périmètre français du Groupe (au-delà de l'obligation légale qui ne concernait que la société Nexity Lamy). À noter que cette évaluation s'inscrit dans une démarche d'exemplarité car compte tenu des activités du Groupe, les véritables enjeux en termes d'émissions de GES concernent essentiellement les émissions induites par ses produits et services.

Périmètre de l'évaluation. La quantité de GES émise par Nexity est évaluée sur plus de 300 implantations du Groupe ouvertes en France au 1^{er} janvier de la période de reporting (voir annexe 5.1 « Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales »). Les évaluations de ses émissions de GES permettent à Nexity de cibler les postes les plus émetteurs en carbone afin de mieux adapter ses actions et minimiser son impact. Dès son premier bilan réalisé en 2009, Nexity a mis en place des actions concrètes afin de réduire cet impact ; ces mesures, reconduites chaque année, ont permis une baisse significative des émissions de GES du Groupe. En 2015, les émissions de gaz à effet de serre ont représenté 13.771 tCO_{2eq} et ont diminué par collaborateur de 3 % par rapport à 2014 (12.955 tCO_{2eq}). Le Groupe souhaite à présent s'engager à réduire ses émissions en se fixant des objectifs chiffrés de réduction en 2016.

ÉMISSIONS DIRECTES ET INDIRECTES DE GAZ À EFFET DE SERRE

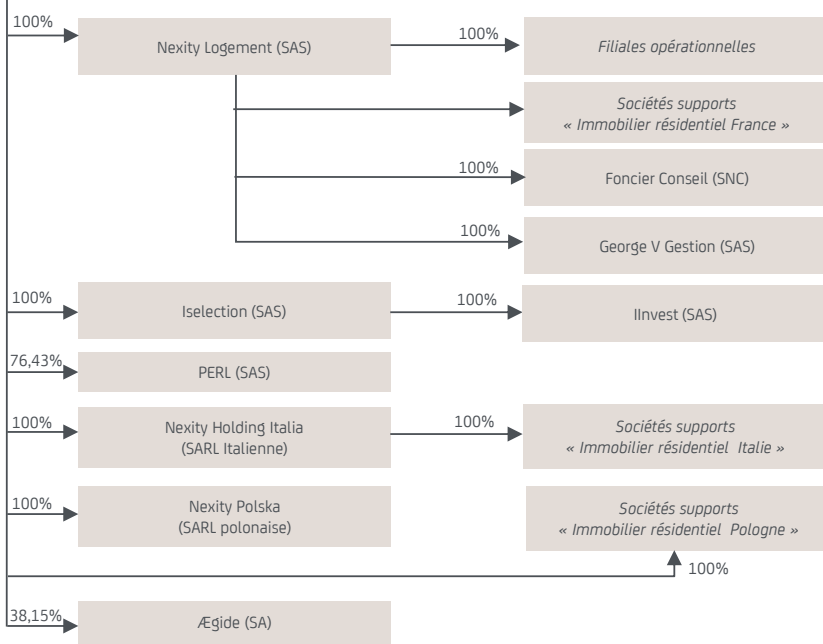
Postes d'émissions	Émissions de CO ₂ (t eq CO ₂)		Commentaires
	2015	2014	
Émissions directes de GES			
Émissions directes des sources fixes de combustion (gaz naturel et fioul)	252,33	205,52	Seuls les sites de référence sont concernés
Émissions indirectes de GES			
Électricité	1.182,80 (0,192/collaborateur)	1.022,08 (0,182/collaborateur)	Prise en compte des sites d'Oralia et de ses filiales dans le périmètre
Vapeur	208,07	201,24	
Autres émissions indirectes			
Papier et consommables bureautiques	1.311,52	1.309,39	Consommation stable malgré une augmentation des effectifs du Groupe
Déchets papiers recyclés	2,51	2,84	
Déplacements professionnels	4.983,66	4.424,67	Augmentation de l'activité et dérogation à la politique voyage
Déplacements domicile - travail	5.830,04 (0,945/collaborateur)	5.788,99 (1,030/collaborateur)	Intégration des données d'Oralia et de ses filiales
TOTAL DES EMISSIONS DIRECTES ET INDIRECTES	13.770,93 (2,23/collaborateur)	12.954,73 (2,31/collaborateur)	+6,3 % -3,1 %

7 ORGANIGRAMME

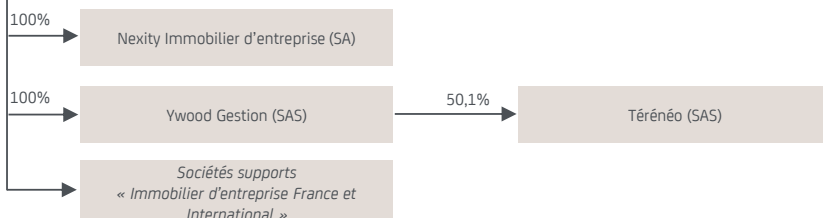
Le schéma ci-dessous représente l'organigramme des principales filiales de la Société (avec indication du pourcentage de capital détenu) au 16 février 2016. La liste des principales sociétés consolidées figure à la note 39 des états financiers consolidés du Groupe présentés en annexe 1.

NEXITY (SA)

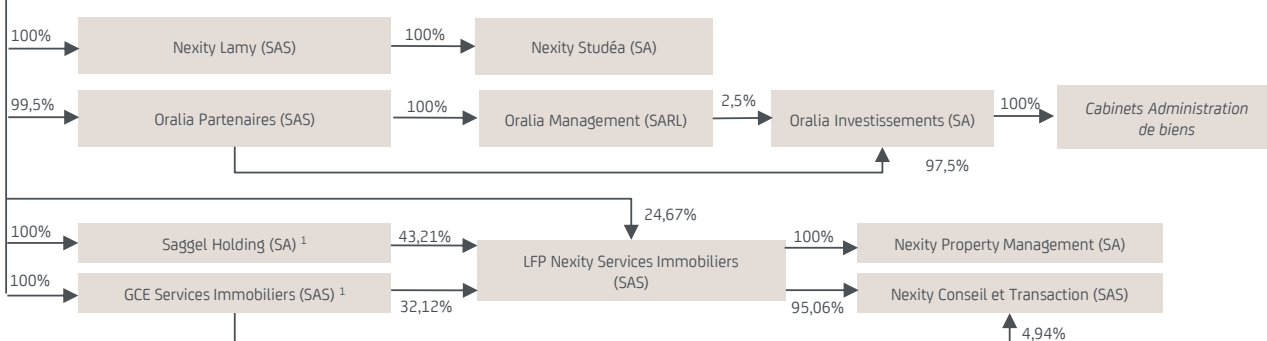
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL



IMMOBILIER D'ENTREPRISE



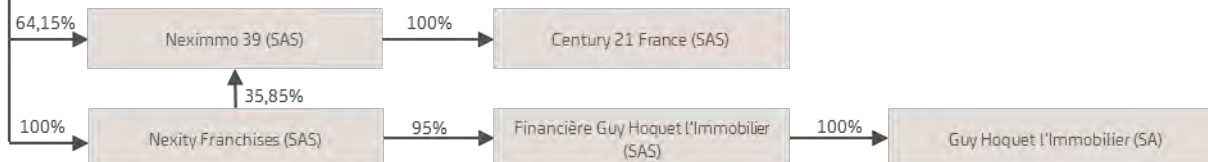
SERVICES IMMOBILIERS



¹ Ces sociétés ont fait l'objet d'une décision de Transfert Universel de Patrimoine (TUP) au premier trimestre 2016.

NEXITY (SA)

RÉSEAUX DE FRANCHISES



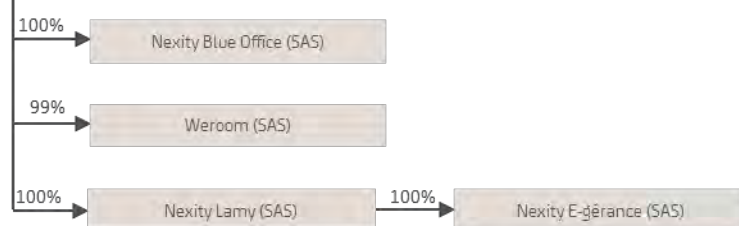
INVESTISSEMENTS



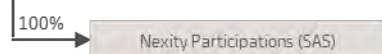
RÉGÉNÉRATION URBAINE



ACTIVITÉS INNOVANTES



PARTICIPATIONS FINANCIÈRES



La société-mère assure la centralisation de la trésorerie de la majorité des filiales du Groupe ainsi que la gestion des services centraux du Groupe. Elle est également dépositaire de la marque Nexity. Dans le cadre de conventions d'assistance de gestion, Nexity facture à ses filiales des honoraires d'assistance. Elle leur facture également une redevance d'utilisation de la marque Nexity. Les conventions intragroupes de la Société sont conclues à des conditions de marché.

Dans le cas de prise à bail d'un immeuble de bureaux regroupant plusieurs filiales, le bail est signé en règle générale par la société occupant la surface la plus importante. Des conventions de sous-location renouvelables chaque année sont signées avec les différentes filiales occupant les locaux, permettant de refacturer les loyers et les charges locatives au prorata des utilisations réelles de chaque société.

Pour plus de détails sur les conventions réglementées conclues entre la Société et ses filiales significatives, voir l'annexe 2 au présent document de référence (« Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés »).

Le Groupe ne détient pas de filiales où la présence d'intérêts minoritaires représenterait un risque pour son activité globale, ou sa structure financière. Voir le paragraphe 21.1.9 sur la description des options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe.

8

PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES

8.1	Principaux établissements et propriété foncière	130
8.2	Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par Nexity de ses immobilisations	130

8.1 PRINCIPAUX ÉTABLISSEMENTS ET PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

Le Groupe loue, pour la conduite de son activité, des bureaux dans différentes villes françaises et européennes. Ces bureaux sont occupés au titre de baux commerciaux qui ont des dates d'échéance diverses. À leur échéance, l'ensemble de ces baux devrait être renouvelé, à défaut de quoi le Groupe devrait être en mesure de trouver des locaux de remplacement. En 2015, les loyers et charges locatives payés par le Groupe se sont élevés à 47,4 millions d'euros et se ventilent par pôle selon la décomposition suivante :

LOYERS ET CHARGES LOCATIVES

(en millions d'euros HT)	2015
Immobilier résidentiel	7,1
Immobilier d'entreprise	0,1
Services et Réseaux	26,1
Autres activités	14,1
Total	47,4

En règle générale, le Groupe ne détient pas de terrains en propre autrement qu'en vue de réaliser des projets de promotion ou d'aménagement.

Au sein du Groupe, les activités de Services détiennent quelques locaux en propre. Ainsi, le Groupe est propriétaire de plusieurs locaux commerciaux et lots de parking qui sont occupés par ses agences. Ces locaux sont, pour la plupart, issus d'opérations de croissance externe et n'ont pas vocation à être conservés en pleine propriété.

Dans le cadre de son activité de gestion de résidences services, le Groupe est également propriétaire de plusieurs lots de services (accueil, cafétéria, lingerie ou sanitaires) au sein des résidences qu'elle exploite. Ces lots ont vocation à être rétrocédés aux copropriétés concernées à l'issue des missions d'exploitation de Nexity Studéa.

8.2 CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION FAITE PAR NEXITY DE SES IMMOBILISATIONS

La politique de la Société en matière de respect de l'environnement, le régime juridique applicable, ainsi que les facteurs de risques liés aux aspects environnementaux de la détention des actifs de la Société sont présentés respectivement aux paragraphes 6.7 « Développement durable », 6.6 « Environnement législatif et réglementaire » et 4.2 « Risques liés aux activités du Groupe et risques industriels ».

9

EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

9.1	Présentation générale du Groupe.....	132
9.1.1	Présentation générale des activités.....	132
9.1.2	Chiffres clés pour l'exercice 2015.....	132
9.1.3	Évolution des marchés immobiliers en 2015	136
9.1.4	Faits marquants.....	136
9.1.5	Immobilier résidentiel.....	137
9.1.6	Immobilier d'entreprise.....	141
9.1.7	Services et Réseaux.....	142
9.1.8	Régénération urbaine (Villes & Projets)	143
9.1.9	Activités d'investissements	143
9.1.10	Solutions d'accompagnement client.....	143
9.1.11	Innovations	144
9.1.12	Croissance externe.....	144
9.1.13	Cessions.....	144
9.2	Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2014.....	144
9.2.1	Chiffre d'affaires	144
9.2.2	Résultat opérationnel courant.....	147
9.2.3	EBITDA.....	149
9.2.4	Résultat opérationnel.....	149
9.2.5	Résultat net	149
9.3	Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2013.....	151
9.3.1	Chiffre d'affaires	151
9.3.2	Résultat opérationnel courant.....	153
9.3.3	EBITDA.....	155
9.3.4	Résultat opérationnel.....	155
9.3.5	Résultat net	156
9.4	Incertitudes liées à l'environnement économique	157

9.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU GROUPE

9.1.1 Présentation générale des activités

Nexity est le premier groupe immobilier français intégré intervenant sur l'ensemble des métiers de la promotion et des services immobiliers (immobilier résidentiel, immobilier d'entreprise, services immobiliers aux particuliers et services immobiliers aux entreprises, réseaux de franchises, ensemblier urbain), et ayant une présence forte sur l'ensemble des cycles (court, moyen et long termes).

Le Groupe sert trois types de clients : les clients particuliers, les entreprises et les investisseurs, ainsi que les collectivités locales. Nexity propose à ses différents clients une gamme unique de conseils et d'expertises, produits, services ou solutions, pour les accompagner tout au long de leur vie immobilière (acquisition, location, gestion, exploitation, commercialisation, investissement...) :

- aux particuliers : une large gamme de logements en accession et en investissement locatif (y compris une offre en nue-propriété) ; une offre diversifiée de lots de terrains à bâtir, une offre de résidences gérées (résidences étudiantes, résidences seniors), une offre complète de services (administration de biens, commercialisation d'actifs immobiliers, exploitation de résidences services) ;
- aux entreprises et aux investisseurs : une offre tertiaire couvrant les différentes gammes de produits (bureaux, immeubles de grande hauteur, plates-formes logistiques, parcs d'activités, commerces, hôtels...), une offre de revalorisation durable des immeubles de bureaux existants, une offre d'immeubles de logement pour les bailleurs professionnels, une offre complète de services (property management, building management, conseil et transaction immobilière) ainsi qu'une offre de co-investissement ; et
- aux collectivités locales : une offre de partenariat pour la conception et la réalisation de grands projets urbains ou la valorisation d'emprises foncières.

Le Groupe anime par ailleurs deux réseaux d'agences immobilières avec les franchises Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier.

Le Groupe bénéficie d'une clientèle diversifiée et est présent en France sur tout le territoire, notamment en Île-de-France, où il dispose d'une position particulièrement forte. Il est également présent en Europe (Italie, Pologne, Belgique, Suisse) à hauteur de 2 % de son chiffre d'affaires 2015.

En matière de présentation de l'information financière et sectorielle, les différentes activités du Groupe sont regroupées dans quatre pôles, qui présentent des caractéristiques économiques cohérentes (nature de l'activité, suivi de l'activité commerciale, cycle de production, capitaux engagés...), de façon à faciliter une analyse pertinente et le suivi de l'information financière :

- le pôle Immobilier résidentiel, comprenant les activités de promotion de logements neufs et de lotissement de terrains à bâtir ;
- le pôle Immobilier d'entreprise, correspondant aux activités de promotion (neuf ou réhabilitation) d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plates-formes logistiques, de commerces et d'hôtels ;
- le pôle Services et Réseaux, comprenant les services pour les clients particuliers (administration de biens, gestion de résidences étudiantes) et pour les entreprises ou les investisseurs (gestion, conseil et transaction immobilière), ainsi que la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières ; et
- le pôle des Autres activités qui regroupe notamment l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets), les activités d'investissements, les activités innovantes en incubation, les principaux projets digitaux, la holding et les participations financières.

9.1.2 Chiffres clés pour l'exercice 2015

Les indicateurs et les données financières présentés dans ce document sont issus du reporting opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle.

Activité commerciale

- Immobilier résidentiel : 14.235 réservations nettes de logements et de terrains à bâtir (11.741 logements neufs en France, +13 %) et 2.493 millions d'euros de chiffre d'affaires réservé TTC (+19 %) ;
- Immobilier d'entreprise : prises de commandes de 403 millions d'euros (objectif initial d'au moins 200 millions d'euros) ;

- Services immobiliers aux particuliers : poursuite de l'amélioration du niveau de marge de l'administration de biens (8,5 % en 2015 contre 7,6 % en 2014 et 4,1 % en 2013) ; et
- Backlog à fin décembre 2015 : 3,3 milliards d'euros, stable par rapport à 2014 (16 mois d'activité de promotion).

Performances financières

- Chiffre d'affaires consolidé de 3,06 milliards d'euros soit +16,2 % sur un an (objectif initial d'environ 2,75 milliards d'euros) ;
- Résultat opérationnel courant de 220 millions d'euros (objectif initial de 200 millions d'euros). Taux de marge en légère progression (7,2 % contre 7,0 % en 2014) ;
- Résultat net part du groupe à 123,5 millions d'euros, soit x3,5 par rapport à 2014 ; et
- Endettement net de 102 millions d'euros au 31 décembre 2015 (167 millions à fin 2014).

Les comptes consolidés du Groupe sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

La norme IFRS 11 « Partenariats », d'application obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2014 entraîne la comptabilisation des co-entreprises par mise en équivalence (alors qu'elles étaient antérieurement consolidées par intégration proportionnelle). Pour Nexity, les co-entreprises sont principalement des opérations de copromotion en Immobilier résidentiel et en Immobilier d'entreprise. Pour son reporting opérationnel qui sert de base au pilotage du Groupe, Nexity continue d'intégrer les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement. L'information sectorielle présentée dans le présent document de référence reflète le reporting opérationnel.

Les tableaux de synthèse ci-après correspondent aux comptes consolidés du Groupe avec les co-entreprises présentées en intégration proportionnelle en millions d'euros pour les exercices clos les 31 décembre 2013, 2014 et 2015.

Des tableaux de passage sont présentés en annexe 1 « États financiers consolidés au 31 décembre 2015 » pour permettre la réconciliation avec les comptes IFRS.

Bilan consolidé (reporting opérationnel)

ACTIF			
(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Actifs non courants			
Goodwills	1.148,8	1.115,9	917,1
Autres immobilisations incorporelles	61,4	61,3	45,3
Immobilisations corporelles	49,0	41,4	24,6
Titres mis en équivalence	10,3	27,5	26,9
Autres actifs financiers	40,3	28,9	20,3
Impôts différés actifs	10,0	5,9	4,7
Total actifs non courants	1.319,8	1.280,9	1.039,0
Actifs courants			
Stocks et travaux en-cours	1.431,0	1.387,1	1.357,6
Créances clients et autres débiteurs	411,7	368,6	342,6
Créances d'impôts	8,6	12,4	0,5
Autres actifs courants	1.101,5	1.048,3	828,7
Autres créances financières	20,4	22,0	12,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	837,1	678,2	605,7
Total actifs courants	3.810,3	3.516,6	3.147,9
TOTAL DE L'ACTIF	5.130,1	4.797,5	4.186,9
PASSIF			
(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Capitaux propres			
Capital apporté	270,9	270,9	267,9
Primes liées au capital	887,9	1.036,3	1.039,3
Réserves et résultats accumulés	296,8	215,8	204,7
Résultat de la période	123,5	35,7	100,1
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.579,1	1.558,7	1.612,1
Participations ne donnant pas le contrôle	2,3	20,1	20,7
Capitaux propres de l'ensemble	1.581,4	1.578,8	1.632,8
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	632,0	626,8	211,4
Avantages du personnel	28,5	30,7	25,9
Impôts différés passifs	39,5	32,3	15,8
Total passifs non courants	700,1	689,9	253,1
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	327,8	240,0	155,0
Provisions courantes	101,1	99,1	94,8
Fournisseurs et autres créditeurs	772,4	741,0	746,1
Dettes d'impôts	0,5	13,1	12,1
Autres passifs courants	1.646,8	1.435,6	1.293,0
Total passifs courants	2.848,6	2.528,8	2.301,0
TOTAL DU PASSIF	5.130,1	4.797,5	4.186,9

Compte de résultat consolidé (reporting opérationnel)

(en millions d'euros)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Chiffre d'affaires	3.057,1	2.631,9	2.737,2
Achats consommés	(2.085,7)	(1.723,6)	(1.866,7)
Charges de personnel	(476,2)	(452,6)	(417,5)
Charges externes et autres charges	(219,6)	(218,0)	(209,8)
Impôts et taxes	(30,8)	(34,8)	(35,8)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(24,7)	(19,3)	(14,9)
Résultat opérationnel courant	220,1	183,7	192,4
Perte de valeur des goodwill	-	(50,0)	-
Résultat opérationnel	220,1	133,8	192,4
Charges financières	(30,6)	(24,4)	(18,7)
Produits financiers	10,3	7,8	11,6
Résultat financier	(20,3)	(16,6)	(7,2)
Résultat des activités courantes avant impôts	199,8	117,2	185,2
Impôts sur les bénéfices	(73,7)	(78,9)	(78,0)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(0,5)	0,8	(1,4)
Résultat net	125,6	39,1	105,9
dont part des actionnaires de la société-mère	123,5	35,7	100,1
dont participations ne donnant pas le contrôle	2,0	3,4	5,8

État du résultat net global consolidé (reporting opérationnel)

(en millions d'euros)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Résultat net	125,6	39,1	105,9
Total des autres éléments du résultat global (net d'impôt)	2,2	0,9	3,4
Résultat net global consolidé	127,7	40,1	109,3
dont part des actionnaires de la société-mère	125,7	36,7	103,5
dont participations ne donnant pas le contrôle	2,0	3,4	5,8

Tableau des flux de trésorerie consolidés (reporting opérationnel)

(en millions d'euros)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois	31/12/2013 12 mois
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	148,9	116,9	133,2
Variation du BFR liée à l'activité (hors impôts)	87,0	(79,1)	(55,9)
Variation du BFR d'impôts et autres	4,2	0,1	(17,6)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	240,1	37,8	59,7
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	0,3	(195,6)	(8,2)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(19,6)	(29,3)	(17,4)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	41,1	360,3	167,4
Dividende versé par Nexity SA	(108,4)	(108,1)	(106,6)
Variation de trésorerie de période	153,5	65,1	94,8

9.1.3 Évolution des marchés immobiliers en 2015

L'activité 2015 du Groupe s'est inscrite dans un contexte de rebond du marché : après 87.000 réservations nettes en 2014, le marché a progressé de 18 % en 2015 pour atteindre 102.500 réservations selon le Commissariat Général au Développement Durable, soit un niveau similaire à la moyenne du marché sur ces dix dernières années (102.500 réservations).

La reprise du marché provient essentiellement des ventes aux investisseurs particuliers, en raison du fort impact du régime d'investissement locatif Pinel, plus favorable que son prédécesseur. Cette hausse a été plus marquée en province qu'en Île-de-France, compte tenu de la non-revalorisation des loyers Pinel. En revanche, malgré des taux de crédits immobiliers en légère hausse mais à un niveau toujours faible (2,21 % en moyenne à fin décembre 2015) et un indice de confiance des ménages en nette augmentation (96 contre 90 un an plus tôt selon l'INSEE), les accédants à la propriété tirent toujours le marché vers le bas, la conjoncture économique pesant encore sur la solvabilité des ménages. La forte amélioration des conditions du prêt à taux zéro, effective depuis le 1^{er} janvier 2016, devrait être de nature à relancer ce segment.

Selon une première estimation de CBRE, les volumes engagés en 2015 sur le marché de l'investissement tertiaire en Île-de-France s'établissent à 23,4 milliards d'euros, chiffre qui devrait encore progresser après intégration des transactions de fin d'année, et afficher une progression par rapport à une année 2014 déjà excellente. Avec pour l'instant 9 milliards d'euros échangés sur les trois derniers mois, la fin 2015 se positionne d'ores et déjà comme le meilleur trimestre jamais enregistré, dépassant le record établi lors du 4^{ème} trimestre 2014. Contrairement à l'an passé, ce résultat se réalise sans apport massif d'opérations supérieures à 500 millions d'euros (trois contre sept en 2014). De plus, signe positif pour le marché, le cœur traditionnel, constitué par le segment des transactions intermédiaires (entre 100 et 200 millions d'euros), continue de progresser et représente 28 % des échanges en 2015, contre 20 % en 2014. Cette hausse est également marquée sur les commerces, qui avec 4,3 milliards d'euros investis positionne l'année 2015 comme la 2^{ème} meilleure performance en termes de volumes, après une année 2014 record qui était difficile à réitérer. En parallèle, le marché des VEFA bureaux a stagné à 2,2 milliards d'euros et a même reculé en termes de surfaces contractées, mais a été marqué par le quasi-doublement des volumes investis « en blanc » avec 28 opérations recensées (dont 14 constructions neuves), contre 14 en 2014 (source : CBRE).

La demande placée 2015 en Île-de-France (2,2 millions de mètres carrés, en hausse de 1 % sur un an) est en légère amélioration, notamment sur le 4^{ème} trimestre, en raison de la bonne tenue des transactions inférieures à 5.000 mètres carrés (meilleure performance depuis 2007) et du sursaut des transactions supérieures à 5.000 mètres carrés (même si elles restent en net retrait avec le 2^{ème} plus faible volume en dix ans). Ce niveau est à mettre en regard de l'amélioration de la croissance économique et de la confiance, même si celles-ci sont encore contraintes et fragiles. L'essentiel des mouvements a été motivé par l'optimisation des espaces et les extensions restent rares. L'offre immédiate en Île-de-France enregistre une baisse de 3 % sur un an, pour s'afficher à 3,9 millions de mètres carrés, avec un taux moyen de vacance de seulement 6,9 %. Par ailleurs, les efforts consentis par les propriétaires pour la signature de nouveaux baux (franchises de loyer notamment), demeurent conséquents et ont représenté en moyenne 20 % du loyer facial pour les transactions supérieures à 1.000 mètres carrés au 3^{ème} trimestre 2015 (source : CBRE).

Sur le marché de la transaction dans l'ancien, après une stabilité du 1^{er} semestre 2015 (environ 700.000 ventes sur 12 mois glissants), le niveau a augmenté de façon continue et rapide depuis juin, de sorte que l'on pourrait atteindre, voire dépasser les 800.000 ventes sur l'année 2015. On retrouverait ainsi un volume proche des records historiques. Dans le même temps, les prix semblent repartir à la hausse, notamment dans les grandes villes : si leur évolution reste négative sur un an (-1,9 % France entière et -1,4 % en Île-de-France), le 4^{ème} trimestre montre une augmentation des prix de 1,9 % sur l'ensemble de la France et 0,7 % en Île-de-France. L'accélération des ventes traduit le fait que les acheteurs ont cessé d'anticiper les baisses de prix et ne sont donc plus enclins à attendre pour réaliser leur projet (source : FNAIM).

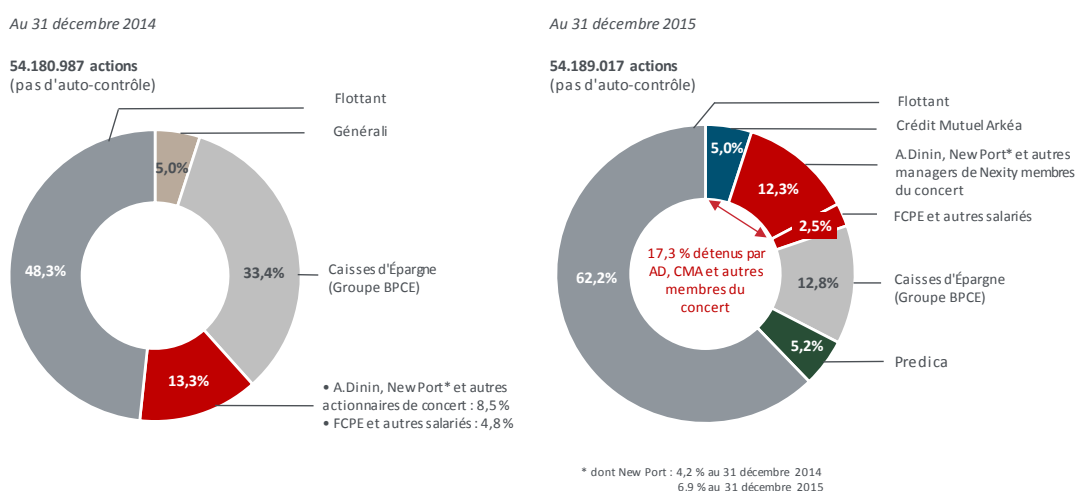
9.1.4 Faits marquants

L'année 2015 a été marquée par les événements suivants :

- dans l'Immobilier résidentiel : avec 11.741 réservations de logements enregistrées en 2015 en France, dans un marché redynamisé, le Groupe voit ses réservations progresser de 13,3 % par rapport à 2014 (10.365 réservations) avec un chiffre d'affaires réservé en hausse encore plus marquée de 18,8 % ;
- dans l'Immobilier d'entreprise : le montant total des prises de commandes en 2015 s'élève à 403 millions d'euros, dépassant ainsi l'objectif d'au moins 200 millions d'euros de prises de commandes sur l'année ;

- croissance externe : après Oralia en 2014, Nexity a acquis des cabinets d'administration de biens en 2015 pour un montant de 20,4 millions d'euros et un chiffre d'affaires en année pleine de 14 millions d'euros (voir paragraphe 9.1.12 « Croissance externe ») ;
- en 2015, Nexity a cédé sa participation de 45 % dans Ciloger à La Banque Postale, son activité d'administration de biens en Suisse et cinq portefeuilles d'administration de biens en province (voir paragraphe 9.1.13 « Cessions ») ;
- le groupe BPCE a réduit sa participation dans le capital de Nexity, passant de 33,4 % au 31 décembre 2014 à 12,8 % au 31 décembre 2015, conformément à son plan stratégique. Les quatre administrateurs représentant le groupe BPCE ont démissionné. Le groupe BPCE a annoncé le 2 mars 2016 avoir cédé le solde de sa participation dans Nexity à des investisseurs institutionnels.
- Au cours de l'exercice, quatre nouveaux administrateurs ont été nommés, dont deux indépendants. Le mandat de trois administrateurs (dont Alain Dinin et Hervé Denize) a été renouvelé pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'approbation des comptes 2018.

La répartition de l'actionnariat Nexity a évolué comme suit au cours de l'année 2015 :



9.1.5 Immobilier résidentiel

9.1.5.1 Performance commerciale

Dans un marché en hausse d'environ 18 % (source : ECLN, voir paragraphe 6.2.1 « Présentation générale du marché »), l'activité du Groupe en matière de réservations de logements neufs (pôle Immobilier résidentiel, activité d'opérateur neuf d'Iselection et activité dans le neuf de PERL) s'élève en France à 11.741 unités, en progression de 13,3 % par rapport à 2014 (+18,8 % en valeur), soit la meilleure année depuis 2011. Cette progression inférieure à celle du marché s'explique par la composition de la croissance du marché en 2015, largement tirée par les ventes à des investisseurs particuliers en province, alors que l'Île-de-France, où Nexity est particulièrement bien implanté, a stagné : en 2015, les réservations du Groupe auprès des particuliers ont augmenté de 19 % en province et de seulement 9 % en Île-de-France. À périmètre constant, retraitées des 320 ventes de PERL effectuées sur le premier semestre 2015, les réservations nettes de logements neufs en France progressent de 10,2 %, passant de 10.365 en 2014 à 11.421 en 2015.

Le chiffre d'affaires réservé est de 2.285 millions d'euros TTC, en nette hausse de 18,8 % (14,1 % à périmètre constant).

La gamme de logements neufs offerte par le Groupe, essentiellement située en France dans les moyennes et grandes agglomérations, est constituée d'appartements dans des immeubles résidentiels collectifs et de maisons individuelles groupées (9.458 réservations en 2015) auxquels s'ajoutent des résidences-services pour seniors (1.159 réservations, pour partie en copromotion avec Aégide), des résidences étudiantes (837 réservations) ainsi que des foyers pour jeunes travailleurs et des résidences d'affaires (287 réservations).

Le Groupe exerce également une activité de lotissement (Aménagements & terrains à bâtir) pour laquelle il a enregistré 2.202 réservations de lots de terrains (+4,7 % comparé à 2014). Cette progression en volume se compare favorablement à l'évolution du marché de la maison individuelle (hors maisons groupées), dont les autorisations accordées ont baissé de 0,9 % en 2015 (source : Développement-construction – base Sit@del2).

RÉSERVATIONS FRANCE

	2015	2014	Écart 2015/2014
(en nombre)			
Logements neufs	11.741	10.365	13,3%
Lots de terrains	2.202	2.104	4,7%
Total nombre de réservations	13.943	12.469	11,8%
(en millions d'euros ttc)			
Logements neufs	2.285	1.924	18,8%
Lots de terrains	166	163	2,0%
Total montant des réservations	2.452	2.087	17,4%

Le montant des réservations du Groupe en France ressort à 2,5 milliards d'euros TTC, en hausse de 17,4 % par rapport à 2014.

Le montant des réservations de logements neufs est en forte hausse de 18,8 % à 2,3 milliards d'euros TTC, et progresse plus fortement que les volumes (+13,3 %) compte tenu de plusieurs facteurs : hausse de 8 % du prix moyen des ventes en bloc (due à un mix client plus favorable qu'en 2014 grâce notamment à la montée en puissance du logement intermédiaire), et progression du prix moyen des réservations de PERL et d'Isélection, le prix moyen des ventes aux particuliers de la promotion sous marque Nexity étant stable.

Le montant des réservations de l'activité de lotissement atteint 166 millions d'euros TTC, soit une augmentation de 2,0 % par rapport à 2014, progression moins élevée que celle des volumes (+4,7 %) en raison d'une baisse de la surface moyenne des lots à bâtir (-2,0 %).

En incluant les réservations faites à l'international (292 en 2015 contre 93 en 2014), le nombre de réservations nettes progresse de 13,3 % et le chiffre d'affaires de 18,8 % (2.493 millions d'euros en 2015 contre 2.098 millions d'euros en 2014).

9.1.5.2 Ventilation géographique

Activité en France

Le Groupe exerce ses activités de promotion et de lotissement sur l'ensemble du territoire français.

Les réservations de logements neufs en France en 2015 se répartissent (en nombre) à raison de 61 % en province et de 39 % en Île-de-France.

RÉSERVATIONS LOGEMENTS FRANCE

	2015	2014	Écart 2015/2014
(en nombre)			
Île-de-France	4.584	4.170	9,9%
Province	7.157	6.195	15,5%
Total	11.741	10.365	13,3%

La production se concentre sur les grandes agglomérations avec 88 % des réservations enregistrées en zone A bis, A ou B1 (87 % en 2014). Les réservations en zone C ne représentent que 1,5 % de l'ensemble (1,7 % en 2014). Pour mémoire, le zonage se rapportant aux dispositifs de défiscalisation (Pinel, Duflot, Scellier, Borloo et Robien) comprend cinq zones depuis le 1^{er} janvier 2011 : la zone A bis, la zone A, la zone B1, la zone B2 et la zone C.

Le dispositif fiscal Duflot, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2013, s'appliquait sur les zones A et B1, et sur la zone B2, mais uniquement sur agrément délivré par le préfet.

Depuis le 1^{er} octobre 2014 et la mise en application du dispositif Pinel, un nouveau zonage a été mis en place et apporte les modifications suivantes par rapport au précédent¹ :

- une centaine de communes ont été ajoutées en zone A bis et A (qui ne concernaient sous le régime Duflot que l'Île-de-France, la Côte d'Azur et le Genevois français), soit plus de 3,5 millions d'habitants supplémentaires concernés par ce reclassement. Ainsi des communes comme Lyon, Lille, Marseille ou Montpellier passent de la zone B1 à la zone A ;
- à l'exemple du Havre, de Caen ou de Dijon, de grandes villes de province ont été reclassées de B2 en B1 (agglomérations de plus de 250.000 habitants et quelques marchés très tendus) ;
- plus de 600 communes anciennement en zone C (reste du territoire) ont été reclassées en zones B1 ou B2 (agglomérations de plus de 50.000 habitants et quelques marchés tendus) ; et
- aucun déclassement en zone C n'a été opéré afin de ne pas ralentir la construction de logements dans ces zones, en effet, la zone C concerne le reste du territoire et n'est pas éligible à la loi Pinel.
- Au total, 10 millions d'habitants résident dans des communes « reclassées », et 700.000 dans des communes « déclassées ».

En lotissement, la part des lots de terrains réservés en Île-de-France en 2015 s'établit à 11 % des réservations (en nombre), contre 12 % en 2014.

Activité à l'international

À l'étranger, le Groupe est présent dans le domaine de la promotion de logements neufs essentiellement en Italie du Nord et en Pologne à Varsovie. En Italie, quatre opérations sont en cours de commercialisation fin 2015, principalement dans les zones de Milan et de Turin, représentant une offre commerciale de 124 logements. Après les mesures de réductions des risques et de restructuration mises en place en 2014, la commercialisation des opérations a repris à un rythme satisfaisant (56 réservations ont été enregistrées en 2015).

En Pologne, l'année a été caractérisée par 236 réservations et trois lancements commerciaux à Varsovie.

9.1.5.3 Immobilier résidentiel France - Ventilation par clients

Le Groupe dispose d'une clientèle composée d'accédants à la propriété (résidences principales et secondaires) et d'investisseurs particuliers qui font l'acquisition d'un logement en vue de le louer.

L'activité de lotissement permet au Groupe d'être présent sur le segment des maisons individuelles en diffus et d'élargir la gamme de produits offerts à ses clients particuliers.

En outre, le Groupe conclut des réservations auprès de bailleurs professionnels, qu'il s'agisse d'opérateurs du logement social ou plus ponctuellement d'investisseurs institutionnels classiques (compagnies d'assurances, mutuelles, véhicules d'investissement « pierre-papier »...).

Les clients de l'activité logement

Les réservations réalisées par des investisseurs individuels représentent 43 % du total des réservations nettes enregistrées par Nexity (25 % en résidences classiques, 13 % en résidences gérées et 5 % en usufruit locatif social), contre 37 % en 2014. Ces réservations ont été soutenues par le dynamisme commercial d'Iselection, par le bon accueil des investisseurs au régime fiscal Pinel, plus favorable que son prédécesseur, et par l'apport de PERL sur un semestre supplémentaire (hors cet effet de périmètre, la part des investisseurs individuels serait de 41 %).

Les réservations réalisées par des particuliers accédants représentent seulement 22 % des réservations totales 2015 (27 % en 2014).

Les primo-accédants représentent toujours la majorité des clients accédants, mais sont en baisse par rapport à 2014 (-11,2 %) et, avec 16 % des ventes, atteignent un plus bas historique pour Nexity. Les évolutions apportées fin 2015 au prêt à taux zéro pourraient permettre de relancer ce secteur en 2016. Les secundo-accédants ne représentent que 6 % du total des réservations 2015.

Après un début d'année marqué par des retards ponctuels dans l'obtention des permis de construire, les réservations réalisées par les bailleurs professionnels se sont redressées en fin d'année et progressent sur l'année de 10 % par rapport à l'année 2014. Elles représentent 35 % du total des réservations (contre 36 % en 2014). Sur ce segment, les ventes aux investisseurs institutionnels non sociaux sont en progression très

¹ Toutes choses égales par ailleurs, le reclassement d'une commune vers une zone estimée plus « tendue » conduit à un loyer plafond plus élevé au bénéfice de l'investisseur, et à un plafond d'opération rehaussé pour le calcul du prêt à taux zéro, au bénéfice de l'accédant à la propriété.

significative (+62 %) par rapport à l'an dernier, avec notamment 686 logements intermédiaires réservés par la SNI¹ et le FLI. Ces ventes aux investisseurs institutionnels non sociaux représentent 32 % du total des réservations du segment bailleurs professionnels (contre 22 % en 2014). En parallèle, les ventes réalisées aux opérateurs du logement social diminuent sur l'année de 5 %.

RÉPARTITION DES VENTES - IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

(en nombre de logements)	2015	Ventilation (en %)	2014	Ventilation (en %)
Résidence principale				
Primo-accédants	1.910	16%	2.152	21%
Autres accédants	550	5%	555	5%
Résidence secondaire	95	1%	95	1%
Total accédants	2.555	22%	2.802	27%
Investisseurs individuels	5.046	43%	3.798	37%
Bailleurs professionnels	4.140	35%	3.765	36%
Total	11.741	100%	10.365	100%

Source : déclarations des clients acquéreurs

Le prix moyen TTC par logement réservé en France (hors vente en bloc aux bailleurs professionnels) est stable à 214,1 milliers d'euros en 2015, contre 213,9 milliers d'euros en 2014, la baisse des surfaces moyennes (liée à la part plus importante des investisseurs individuels dont le profil d'achat de surfaces est en moyenne inférieur à celui des accédants) étant compensée par la hausse du prix moyen au mètre carré.

Le prix moyen par logement des accédants en résidence principale progresse de 4,0 %, avec une taille moyenne et un prix au mètre carré en hausse chacun de 2,0 %.

Avec une surface moyenne des logements pratiquement stable (+0,3 %), la hausse du prix moyen par logement des investisseurs individuels (+1,2 %) est due à la hausse du prix moyen par mètre carré (+0,9 %).

Les prix moyens et les surfaces s'établissent comme suit selon les principaux types de clients :

PRIX MOYENS ET SURFACES - IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

	2015	2014	Écart 2015/2014
Ensemble des ventes			
Prix moyen par m ² (€)	3.843	3.781	1,6%
Taille moyenne (m ²)	55,7	56,6	-1,5%
Prix moyen par logement (K€)	214,1	213,9	0,1%
dont Accédants – résidence principale			
Prix moyen par m ² (€)	3.813	3.740	2,0%
Taille moyenne (m ²)	65,9	64,6	2,0%
Prix moyen par logement (K€)	251,4	241,8	4,0%
dont Investisseurs individuels			
Prix moyen par m ² (€)	3.800	3.766	0,9%
Taille moyenne (m ²)	48,7	48,6	0,3%
Prix moyen par logement (K€)	185,2	182,9	1,2%

Source: déclarations des clients acquéreurs, hors vente en bloc aux institutionnels, PERL et Iselection

Les clients de l'activité lotissement

Les 2.202 réservations de lots de terrains à bâtir enregistrées en 2015, principalement réalisées auprès de la clientèle des particuliers (seulement 229 réservations auprès des promoteurs acheteurs de plusieurs lots à bâtir), sont en progression de 4,7 % par rapport à 2014, dans un marché de la maison individuelle (autorisations accordées) en recul de plus de 0,2 % et même en recul plus marqué (-0,9 %) sur le secteur des maisons isolées (source : Développement-construction – base Sit@del2).

Le prix moyen TTC des lots de terrains, hors réservations groupées, s'élève à 76 milliers d'euros, en légère baisse par rapport à celui constaté en 2014 (77 milliers d'euros) du fait de surfaces moyennes de lots inférieures de 2 % à celles de 2014.

1 Dans le cadre d'un protocole cadre signé avec la SNI en décembre 2014 portant sur 800 à 1.100 logements par an (voir chapitre 22 « Contrats importants »).

9.1.5.4 Immobilier résidentiel France - Renouvellement de l'offre

Accompagnant la reprise du marché, le Groupe¹ a lancé commercialement 146 programmes de logements sur l'année (contre 123 lancements réalisés en 2014, soit +19 %) représentant 11.618 lots (contre 9.344 en 2014, soit +24 %).

Au 31 décembre 2015, 224 programmes, représentant 9.293 lots, étaient en cours de commercialisation.

PROGRAMMES DE LOGEMENTS EN COURS DE COMMERCIALISATION - IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

(en nombre)	2015	2014	Écart 2015/2014
Île-de-France	78	70	11,4%
Province	146	146	-
Total	224	216	3,7%

Parallèlement, le Groupe a conservé son approche prudente de pré-commercialisation. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux est élevé (67 %).

Le stock de lots achevés invendus reste très faible à 60 logements au 31 décembre 2015 (contre 81 au 31 décembre 2014).

Le potentiel d'activité en logements neufs du pôle Immobilier résidentiel du Groupe (qui comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future correspondant aux tranches non encore commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière), est en forte hausse pour la promotion de logements neufs en 2015 par rapport à la même période 2014 (+18,6 %). Il reste principalement situé en province (59 % du potentiel total contre 63 % au 31 décembre 2014) mais sa croissance a été particulièrement marquée en Île-de-France (+32 % à fin 2015 par rapport à fin 2014). Le potentiel d'activité logement représente près de 29.500 lots, et correspond à 2,8 années de réservations sur la base de l'activité sur 12 mois glissants.

POTENTIEL D'ACTIVITÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL ⁽¹⁾

(en nombre de logements)	2015	2014	Écart 2015/2014
Offre commerciale	5.907	5.313	11,2%
Potentiel sous promesse	23.553	19.519	20,7%
Total	29.460	24.832	18,6%
dont Île-de-France	12.126	9.209	31,7%
dont Province	17.334	15.623	11,0%

⁽¹⁾ hors terrains relatifs aux opérations de « Villes & Projets »

Dans l'activité de lotissement, 79 programmes totalisant 2.320 lots ont été lancés commercialement en 2015 (contre 1.847 lots en 2014). Au 31 décembre 2015, 95 programmes étaient en cours de commercialisation (81 à fin 2014), répartis pour 88 en province et 7 en Île-de-France.

Au 31 décembre 2015, le potentiel d'activité lotissement représente 8.344 lots, soit 3,8 années de réservations sur la base de l'activité sur 12 mois glissants, contre 9.240 en 2014. La part en province représente 84 % du potentiel total (contre 83 % en 2014).

9.1.5.5 Livraisons

Le Groupe¹ a livré 9.940 logements neufs en 2015 (comparé à 8.979 logements en 2014), soit une hausse des livraisons de 10,7 %.

9.1.6 Immobilier d'entreprise

9.1.6.1 Prises de commandes

Nexity intervient en immobilier d'entreprise en promotion d'immeubles de bureaux (éventuellement sous forme d'IGH : immeubles de grande hauteur), de commerces, d'hôtels, de plates-formes logistiques et de parcs d'activités.

Nexity réalise la part la plus importante de son activité d'immobilier d'entreprise en Île-de-France mais est également présent en province.

1 Hors PERL et Iselection pour toutes les données relatives à la commercialisation, au potentiel d'activité et aux livraisons.

En 2015, Nexity a enregistré des prises de commandes à hauteur de 403,4 millions d'euros HT pour une surface totale de 93.200 mètres carrés SDP (Surface De Plancher), contre 189,6 millions d'euros HT en 2014. Ces commandes sont très majoritairement situées en Île-de-France (93 % du montant HT), avec notamment la vente en l'état futur d'achèvement à un investisseur (EDF Invest) du projet "Smart Side" à Clichy (92), un ensemble immobilier d'environ 40.000 mètres carrés de bureaux et services, et la vente en l'état futur d'achèvement à Amundi de l'immeuble View (Paris 20^{ème}), réalisé en copromotion avec Crédit Agricole Immobilier, et développant 21.500 mètres carrés de bureaux et 300 mètres carrés de commerces.

PRISES DE COMMANDES - IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Type d'opération (hors maîtrises d'ouvrage déléguées)	Taille (m ² SDP)	Montant HT (en M€)
Immeubles de bureaux	80.150	382,2
Logistique et activités	9.300	13,4
Ywood & Térénéo (bâtiments structure bois)	3.750	7,8
Total	93.200	403,4

9.1.6.2 Livraisons

En 2015, le Groupe a livré 17 opérations représentant 152.000 mètres carrés.

Treize opérations de bureaux ont été livrées, dont la plus importante concerne l'ensemble immobilier « Eco Campus » à Châtillon (92) d'une surface de 72.900 mètres carrés. Les autres livraisons concernent principalement la réhabilitation d'un immeuble à Paris de 11.700 mètres carrés, un immeuble de 13.500 mètres carrés à Boulogne-Billancourt (92) et des bureaux en province (avec notamment le siège régional de Nexity à Marseille, bureau Ywood en structure bois le plus haut de France de 3.600 mètres carrés).

Trois opérations d'activité d'environ 4.000 à 5.000 mètres carrés chacune ont été livrées à Lyon (69), l'Isle d'Abeau (38) et Marignane (13). Une opération de logistique d'une superficie de 20.750 mètres carrés a été livrée au Mesnil-en-Thelle (60).

En parallèle, dans le cadre d'une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée, le Groupe a livré une opération de réhabilitation de bureaux de 38.300 mètres carrés à Puteaux (92).

9.1.7 Services et Réseaux

9.1.7.1 Services immobiliers

Le Groupe intervient principalement en France et dans une moindre mesure à l'international dans les métiers d'administration de biens tels que le syndic, la gestion locative, la transaction, la gestion de résidences gérées (principalement étudiantes).

Au 31 décembre 2015, le portefeuille de lots en gestion (915.100 lots) est en baisse de 2,2 % par rapport à fin décembre 2014. À périmètre constant (hors cessions des activités d'administration de biens en Suisse, de cinq agences en France, et acquisitions de cabinets à Paris, Dijon et Bordeaux dont le cabinet Pierre Bérard en Île-de-France), le taux d'attrition s'élève à 2,6 %, en amélioration par rapport à fin décembre 2014 (3,2 %).

Dans l'activité de property management (services immobiliers aux entreprises), les surfaces sous gestion s'élèvent à 12,2 millions de mètres carrés (contre 11,7 millions de mètres carrés fin 2014) grâce notamment à l'entrée en portefeuille d'un important mandat de 251.000 mètres carrés avec le groupe Wolseley.

SERVICES IMMOBILIERS

(en nombre)	2015	2014	Écart 2015/2014
M ² tertiaire en gérance locative	12.222.800	11.731.000	4,2%
Nombre de lots habitation gérés	915.100	935.900	-2,2%
Dont en gérance locative	180.500	182.500	-1,1%
Dont en copropriété	734.600	753.400	-2,5%

9.1.7.2 Réseaux

Après trois années difficiles avec en moyenne 710.000 transactions par an, le marché français de la transaction dans l'ancien rebondit et retrouve le bon niveau des années 2010-2011 avec 800.000 transactions signées dans l'année (source : FNAIM). Corollairement, pour les deux réseaux de franchises animés par le Groupe (Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier), et malgré 36 agences de moins (1.206 agences fin 2015 contre 1.242 fin 2014), le nombre de compromis signé en 2015 est en nette hausse de 9,2 %.

RÉSEAUX DE FRANCHISE

(en nombre)	2015	2014	Écart 2015/2014
Agences Century 21 France	793	806	-1,6%
Agences Guy Hoquet l'Immobilier	413	436	-5,3%
Total nombre d'agences	1.206	1.242	-2,9%
Compromis Century 21 France	39.250	36.000	9,0%
Compromis Guy Hoquet l'Immobilier	14.250	13.000	9,6%
Total nombre de compromis	53.500	49.000	9,2%

9.1.8 Régénération urbaine (Villes & Projets)

Avec son activité de régénération urbaine (Villes & Projets), le Groupe s'assure des maîtrises foncières à moyen et long termes qui permettent de générer, à travers des opérations d'aménagement ou d'ensemblier urbain, des droits à construire. L'exploitation des droits à construire développés sur ces opérations est assurée par les activités de promotion du Groupe (pôles Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise).

Au 31 décembre 2015, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity atteint 530.350 mètres carrés, répartis pour 30 % en province et 70 % en Île-de-France. Ce potentiel est composé de logements (50 %) et de tertiaire (16 % en bureaux, 32 % en locaux d'activité et 2 % en commerces).

RÉGÉNÉRATION URBAINE - RÉPARTITION DU POTENTIEL FONCIER

(surfaces en m ²) ⁽¹⁾	2015	Île-de-France	Province
Logements	265.050	223.200	41.850
Bureaux	87.150	87.150	-
Activités	166.850	49.500	117.350
Commerces	11.300	11.300	-
Total	530.350	371.150	159.200

⁽¹⁾ Surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustements lors de l'obtention des autorisations administratives.

En 2015, 64.000 mètres carrés ont été mis en commercialisation par les filiales de promotion du Groupe à Asnières-sur-Seine (92), Ermont-Eaubonne (95), Montreuil (93) et Saint-Priest (69) sur des terrains issus des opérations développées par Villes & Projets. Une entrée en portefeuille a été comptabilisée en fin d'année avec l'acquisition d'un terrain de 22.000 mètres carrés au Blanc-Mesnil (93).

Les opérations initiées par les activités de régénération urbaine ont généré un chiffre d'affaires pour les activités de promotion du Groupe de 257,3 millions d'euros en 2015 (72,0 millions d'euros dans l'Immobilier d'entreprise et 185,3 millions d'euros dans l'Immobilier résidentiel), contre 209,9 millions d'euros en 2014. Cette activité représente ainsi en 2015 10 % du chiffre d'affaires réalisé par les activités de promotion du Groupe.

9.1.9 Activités d'investissements

Dans le cadre de ses activités d'investissements, le Groupe détient des participations dans un patrimoine estimé en valeur d'acquisition à plus de 75 millions d'euros réparti sur trois opérations de bureaux situées en région parisienne. Sur ces trois opérations, le montant de fonds propres engagés à fin décembre 2015 s'élève, en quote-part du Groupe, à 11 millions d'euros.

9.1.10 Solutions d'accompagnement client

Dans le cadre de ses solutions d'accompagnement à destination de ses clients particuliers, Nexity développe une offre de courtage de crédits immobiliers pour faciliter les démarches des acquéreurs de logement, ce qui a permis la signature de près de 1.100 offres de prêts au bénéfice des clients du Groupe en 2015.

9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2014

9.1.11 Innovations

Conformément à son projet stratégique, Nexity a engagé en 2015 de nombreux projets innovants centrés sur le digital. Outre la montée en puissance de Weroom et de Blue Office (initiés en 2014), on relèvera le lancement de Nexity E-gérance, premier site de gestion locative entièrement en ligne ; le déploiement opérationnel du configurateur de logements neufs ; l'ouverture à Paris d'une agence connectée permettant la pré-visite d'appartements à l'aide de casques de réalité virtuelle et la livraison des premiers logements intelligents dans un programme de logements à Paris.

Plus généralement, le nouveau projet d'entreprise « Nexity Tous Connectés » traduit la volonté du Groupe de devenir l'acteur digital de référence dans le secteur immobilier français. Dans ce cadre, Nexity entend consacrer environ 10 % de son résultat d'exploitation annuel à des investissements liés aux nouvelles technologies et aux innovations sociétales liées au digital. Les charges liées aux projets digitaux du Groupe ont représenté 25 millions d'euros sur l'année 2015.

9.1.12 Croissance externe

L'ensemble des éléments liés à la croissance externe représente un volume d'achat de 20,4 millions d'euros, qui correspondent à l'acquisition de cabinets d'administration de biens à Bordeaux, Dijon et Paris, dont le cabinet Pierre Bérard, l'un des principaux acteurs indépendants de l'administration de biens en Île-de-France. Ces acquisitions, représentant près de 14 millions d'euros de chiffre d'affaires par an (8.700 lots en gestion de copropriété, 8.100 lots en gestion locative), permettent de renforcer la position de Nexity dans des secteurs stratégiques.

9.1.13 Cessions

Nexity a finalisé le 30 juin 2015 la cession à La Banque Postale de sa participation de 45 % dans Ciloger (société de gestion gérant 4,5 milliards d'euros d'actifs immobiliers pour le compte de quinze SCPI investies en commerces, bureaux et logements et de treize OPCI).

Nexity a cédé en juin 2015 son activité d'administration de biens en Suisse (le transfert effectif des titres et le paiement du prix sont intervenus en janvier 2016). Dans cette activité, Nexity reste présent à l'international en Pologne et en Belgique. Le Groupe a également cédé cinq cabinets d'administration de biens en province car jugés non stratégiques.

Ces cessions sont sans impact significatif sur les comptes 2015.

9.2 COMPARAISON DES EXERCICES CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2015 ET LE 31 DÉCEMBRE 2014

9.2.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 3.057,1 millions d'euros en 2015, en hausse de 16,2 % par rapport à l'année 2014¹ et progresse dans tous les métiers. Cette hausse de 425 millions d'euros s'explique principalement par la hausse du chiffre d'affaires de l'Immobilier résidentiel en France (+329 millions d'euros par rapport à l'an dernier) et de l'Immobilier d'entreprise (+112 millions d'euros).

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en millions d'euros HT)	2015	2014	Écart 2015/2014
Immobilier résidentiel	2.161,7	1.832,7	18,0%
Immobilier d'entreprise	379,2	267,6	41,7%
Services et Réseaux	503,8	484,4	4,0%
Autres activités	12,5	47,2	-73,5%
Total	3.057,1	2.631,9	16,2%

1 +14 % hors effets de périmètre (58 millions d'euros) : Oralia est consolidée depuis le 1er avril 2014 et PERL depuis le 1er juillet 2014.

9.2.1.1 Immobilier résidentiel

Le chiffre d'affaires du pôle Immobilier résidentiel atteint 2.161,7 millions d'euros en 2015 et est en forte hausse (+18,0 %, et +16,3 % hors effets de périmètre) par rapport à 2014 (1.832,7 millions d'euros).

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en millions d'euros HT)	2015	2014	Écart 2015/2014
Île-de-France	1.110,3	779,9	42,4%
Province	860,4	853,0	0,9%
International	40,6	56,0	-27,5%
Logements neufs	2.011,3	1.688,8	19,1%
Terrains à bâtir	150,4	143,8	4,6%
Total Immobilier résidentiel	2.161,7	1.832,7	18,0%

En France et en Belgique, le chiffre d'affaires des opérations vendues en VEFA ou CPI est reconnu selon la méthode de l'avancement, c'est-à-dire calculé sur les ventes notariées au prorata des coûts de construction réalisés. Le chiffre d'affaires résulte ainsi essentiellement du degré d'avancement des différents chantiers en cours. Pour PERL et Iselection, le chiffre d'affaires est reconnu à l'acte notarié quand il s'agit d'une cession d'un contrat de VEFA acquis au préalable auprès d'un tiers promoteur ou d'une opération dans l'existant.

En Italie et en Pologne, la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge se fait à l'achèvement.

Le chiffre d'affaires « logements neufs » est en forte progression (+19,1 %). Cette croissance résulte d'une hausse du nombre d'opérations démarrées ainsi que du bon avancement des opérations, tant en signatures d'actes qu'en avancement des travaux. Elle s'explique également par la forte croissance des revenus d'Iselection qui bénéficie d'un niveau de ventes élevé auprès de sa clientèle d'investisseurs individuels. Elle provient enfin de la contribution de PERL, qui a réalisé un chiffre d'affaires en social de 182 millions d'euros en 2015, dont 163 millions seulement contribuent au chiffre d'affaires consolidé de Nexity, compte tenu de retraitements opérés sur le bilan d'ouverture et la mise à la juste valeur des actifs et passifs dans le cadre du « purchase price allocation » (ou PPA, en application de la norme IFRS 3 « regroupement d'entreprises »).

À l'international, le chiffre d'affaires provient de l'écoulement du stock en Italie et plus marginalement de la première opération livrée en Pologne (49 logements).

Le chiffre d'affaires des terrains à bâtir est en progression comparé à 2014 (+4,6 %).

Le backlog du pôle Immobilier résidentiel en matière de logements est en légère baisse (-1,1 %).

LOGEMENT FRANCE

	2015	2014	2013	2012	2015/2014	2014/2013	2013/2012
Nombre de réservations net							
Île-de-France	4.584	4.170	4.220	3.997	9,9%	-1,2%	5,6%
Province	7.157	6.195	5.901	6.194	15,5%	5,0%	-4,7%
Total	11.741	10.365	10.121	10.191	13,3%	2,4%	-0,7%
Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)							
Île-de-France	1.085	927	995	823	17,0%	-6,8%	20,9%
Province	1.200	997	970	1.038	20,4%	2,8%	-6,5%
Total	2.285	1.924	1.965	1.861	18,7%	-2,0%	5,6%
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
Île-de-France	1.924	1.386	1.334	1.052	38,8%	3,9%	26,8%
Province	609	1.177	1.196	1.248	-48,3%	-1,6%	-4,2%
Total	2.533	2.562	2.529	2.300	-1,1%	1,3%	10,0%

9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2014

Le backlog du lotissement baisse de 4,0 % à 233 millions d'euros, en raison du nombre élevé d'actes sur la période (2.211 contre 2.036 en 2014).

LOTISSEMENT							
	2015	2014	2013	2012	2015/2014	2014/2013	2013/2012
Nombre de réservations net							
Total	2.202	2.104	2.104	2.332	4,7%	0,0%	-9,8%
Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)							
Total	166	163	170	182	2,0%	-4,2%	-6,5%
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
Total	233	243	265	266	-4,0%	-8,3%	-0,4%

À l'international, le backlog s'élève à 40 millions d'euros fin 2015, en forte hausse par rapport à fin 2014 (28 millions d'euros) suite à la bonne commercialisation des opérations en Pologne.

Le carnet de commandes du pôle Immobilier résidentiel s'établit à 2.806 millions d'euros, en légère baisse de 1,0 % sur un an. Ce carnet représente près de 16 mois d'activité (base chiffre d'affaires Immobilier résidentiel 2015).

9.2.1.2 Immobilier d'entreprise

Le chiffre d'affaires du pôle Immobilier d'entreprise est en forte hausse à 379,2 millions d'euros, contre 267,6 millions d'euros en 2014 (+41,7 %).

CHIFFRE D'AFFAIRES			
(en millions d'euros HT)	2015	2014	Écart 2015/2014
Immeubles de bureaux	327,5	237,6	37,8%
Logistique et activité	42,6	11,4	272,4%
Ywood & Térénéo (bâtiments structure bois)	9,1	18,6	-51,2%
Total Immobilier d'entreprise	379,2	267,6	41,7%

Le chiffre d'affaires de l'activité bureaux intègre la contribution de nombreuses opérations en phase de construction très avancée, livrées dans le courant du 4^{ème} trimestre 2015 (notamment « Eco Campus » à Châtillon (92)) ou début 2016 tel « Le Nuovo » à Clichy (92), alors que l'avancement 2014 concernait principalement des opérations encore peu génératrices de chiffre d'affaires.

Le chiffre d'affaires de la logistique, de l'activité et des opérations à ossature bois (51,7 millions d'euros contre 30,0 millions d'euros en 2014) bénéficie de la contribution de trois importantes opérations de logistique à plus de 8 millions d'euros de chiffre d'affaires chacune sur l'année (aucune l'année passée).

IMMOBILIER D'ENTREPRISE							
	2015	2014	2013	2012	2015/2014	2014/2013	2013/2012
Prises de commandes (en millions d'euros HT)							
TOTAL	403	190	544	176	112,8%	-65,2%	210,1%
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
TOTAL	487	449	486	383	8,5%	-7,7%	27,0%

Le carnet de commandes du pôle Immobilier d'entreprise s'élève à 487 millions d'euros au 31 décembre 2015, contre 449 millions un an plus tôt. Ce carnet représente 15 mois d'activité (base chiffre d'affaires Immobilier d'entreprise 2015).

9.2.1.3 Services et Réseaux

Le chiffre d'affaires du pôle Services et Réseaux s'élève à 503,8 millions d'euros (en progression de 4,0 % par rapport à 2014).

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en millions d'euros HT)	2015	2014	Écart 2015/2014
Services - Administration de biens	311,0	294,0	5,8%
Services - Autres Services aux particuliers et aux entreprises	159,7	160,0	-0,2%
Réseaux de franchises	33,1	30,4	8,9%
Total Services et Réseaux	503,8	484,4	4,0%

Malgré l'attrition du portefeuille de lots d'administration de biens, le chiffre d'affaires de l'activité administration de biens progresse de 5,8 % en bénéficiant notamment d'un impact positif lié aux variations de périmètre (+17 millions d'euros nets dont 15 millions pour Oralia, qui n'avait été consolidée qu'à partir du deuxième trimestre 2014). Hors effets de périmètre, le chiffre d'affaires de ces activités reste stable, l'impact négatif de l'attrition du portefeuille de lots gérés étant compensé par une progression des honoraires moyens par lot.

Le chiffre d'affaires des autres services immobiliers aux particuliers et aux entreprises est stable (-0,2 % par rapport à 2014), la baisse de chiffre d'affaires de Studéa liée à des rétrocessions de résidences non rentables, est compensée par la hausse du chiffre d'affaires de Nexity Conseil et Transaction (anciennement Keops), conseil en immobilier d'entreprise, en nette progression car ayant bénéficié d'importantes transactions sur la période.

Le chiffre d'affaires des Réseaux progresse de 8,9 % sur l'année en raison de la reprise des transactions sur le marché de l'ancien.

9.2.1.4 Autres activités

Le chiffre d'affaires des Autres activités (12,5 millions d'euros contre 47,2 millions d'euros en 2014) intègre la cession d'une charge foncière issue de l'activité de Villes & Projets à un promoteur tiers, et dans une moindre mesure, les loyers perçus dans le cadre du portefeuille d'actifs du Groupe. Le chiffre d'affaires 2014 intégrait un produit non récurrent beaucoup plus significatif lié à la cession, en avril 2014, des parts du Groupe dans l'OPCI qui détenait l'immeuble Aviso, situé à Puteaux (92).

9.2.2 Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant est en progression de 19,8 % et atteint 220,1 millions d'euros en 2015 (contre 183,7 millions d'euros en 2014), soit un taux de marge de 7,2 %, légèrement supérieur à celui de 2014 (7,0 %).

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

(en millions d'euros)	2015	2014
Immobilier résidentiel	186,3	142,8
% du chiffre d'affaires	8,6%	7,8%
Immobilier d'entreprise	39,0	45,6
% du chiffre d'affaires	10,3%	17,0%
Services et Réseaux	35,4	26,7
% du chiffre d'affaires	7,0%	5,5%
Autres activités	(40,6)	(31,4)
Total	220,1	183,7
% du chiffre d'affaires	7,2%	7,0%

9.2.2.1 Immobilier résidentiel

Le résultat opérationnel courant du pôle Immobilier résidentiel s'élève à 186,3 millions d'euros en 2015, contre 142,8 millions d'euros en 2014, soit une hausse de 30,4 %. Le taux de marge opérationnelle du pôle progresse fortement à 8,6 % contre 7,8 % en 2014, qui intégrait 27,3 millions d'euros de pertes à l'international.

Le résultat opérationnel de l'activité de logements neufs en France progresse à 177,0 millions d'euros contre 156,1 millions d'euros en 2014, reflétant la hausse du chiffre d'affaires. Son taux de marge revient à un niveau normatif (9,0 % contre 9,6 % en 2014), le taux de marge brute des opérations participant au résultat 2015 étant inférieur à celui constaté l'année précédente, reflétant des conditions de marché plus tendues pour les réservations réalisées dans les années 2013-2014.

9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2014

Le résultat opérationnel du lotissement est stable.

Les pertes d'exploitation dans les activités internationales (Pologne, Italie et Belgique) sont dues pour l'essentiel à la sous-couverture des charges de structures.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

(en millions d'euros)	2015	2014
Logement	177,0	156,1
% du chiffre d'affaires	9,0%	9,6%
Lotissement	14,1	14,0
% du chiffre d'affaires	9,4%	9,7%
International	(4,8)	(27,3)
Total Immobilier résidentiel	186,3	142,8
% du chiffre d'affaires	8,6%	7,8%

9.2.2.2 Immobilier d'entreprise

Le résultat opérationnel courant du pôle Immobilier d'entreprise s'élève à 39,0 millions d'euros au 31 décembre 2015, contre 45,6 millions d'euros au 31 décembre 2014. Le taux de marge opérationnelle du pôle se maintient à un niveau élevé (10,3 %) et supérieur à son niveau normatif (autour de 9 % sur le moyen terme), traduisant la bonne maîtrise financière et technique des projets en cours et bénéficiant également de reprises de provisions sur opérations livrées. Il recule par rapport au taux de marge exceptionnellement élevé de 2014 (17,0 %), qui avait bénéficié d'éléments non récurrents.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

(en millions d'euros)	2015	2014
Immobilier d'entreprise	39,0	45,6
% du chiffre d'affaires	10,3%	17,0%

Au total, le résultat opérationnel combiné des activités de promotion de Nexity (Immobilier résidentiel + Immobilier d'entreprise) atteint 225,3 millions d'euros en 2015, contre 188,5 millions d'euros en 2014, soit un taux de marge de 8,9 %, stable par rapport à 2014 (9,0 %).

9.2.2.3 Services et Réseaux

La contribution du pôle Services et Réseaux au résultat opérationnel s'élève à 35,4 millions d'euros contre 26,7 millions d'euros au 31 décembre 2014, soit une progression de 32,8 %.

Le résultat opérationnel de l'administration de biens progresse de 18,2 % et s'établit à 26,4 millions d'euros, soit un taux de marge en progression de 0,9 point (8,5 %), grâce à la consolidation d'Oralia sur un trimestre de plus qu'en 2014, aux premiers résultats des efforts de restructuration du réseau Nexity SIP et à une bonne maîtrise des charges de structure.

Dans les autres services aux particuliers et aux entreprises, le résultat opérationnel s'améliore (3,8 millions d'euros en 2015 contre 0,5 million d'euros en 2014) suite à l'amélioration de la rentabilité de Studéa (gestion de résidences étudiantes) consécutive à un bon taux d'occupation des résidences sur le deuxième semestre et à l'arrêt programmé de l'exploitation de résidences déficitaires. La réorganisation et le changement de management opérés durant l'année chez Nexity Conseil et Transaction (ex-Keops) ont néanmoins pesé sur les marges de ces activités.

La hausse de résultat des activités de franchises (5,2 millions d'euros contre 3,8 millions d'euros fin 2014) résulte notamment de la hausse du chiffre d'affaires qui permet de mieux amortir le poids des charges fixes.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

(en millions d'euros)	2015	2014
Services - Administration de biens	26,4	22,3
% du chiffre d'affaires	8,5%	7,6%
Services - Autres services aux particuliers et aux entreprises	3,8	0,5
% du chiffre d'affaires	2,4%	0,3%
Réseaux de franchises	5,2	3,8
% du chiffre d'affaires	15,6%	12,4%
Total Services et Réseaux	35,4	26,7
% du chiffre d'affaires	7,0%	5,5%

9.2.2.4 Autres activités

Le résultat des Autres activités comprend notamment le résultat de la holding, les frais d'études et de structure de Villes & Projets, le développement des activités en incubation et des projets digitaux, le résultat de cession de la participation du Groupe dans Ciloger et les charges IFRS liées aux paiements en actions.

Ce résultat s'établit à -40,6 millions d'euros (dont -10,8 millions d'euros sur les charges IFRS liées aux paiements en actions), contre -31,4 millions d'euros en 2014 (dont -7,6 millions d'euros sur les charges IFRS liées aux paiements en actions).

Dans ce résultat, les charges sur les activités liées au digital et à l'innovation ont représenté 21,5 millions d'euros en 2015 (12,8 millions d'euros en 2014), en ligne avec la prévision annuelle annoncée à 20 millions d'euros pour l'ensemble du Groupe.

9.2.3 EBITDA

En 2015, l'EBITDA¹ de Nexity s'élève à 259,8 millions d'euros, contre 220,7 millions d'euros en 2014 (+18 %). Le taux de marge d'EBITDA du Groupe est de 8,5 %. La plus forte croissance de ce taux de marge d'EBITDA est due au pôle Services et Réseaux avec une progression du taux de 7,5 % à 9,2 %.

EBITDA		
(en millions d'euros)	2015	2014
Immobilier résidentiel	189,3	152,4
% du chiffre d'affaires	8,8%	8,3%
Immobilier d'entreprise	38,8	41,2
% du chiffre d'affaires	10,2%	15,4%
Services et Réseaux	46,3	36,1
% du chiffre d'affaires	9,2%	7,5%
Autres Activités	(14,6)	(9,1)
Total	259,8	220,7
% du chiffre d'affaires	8,5%	8,4%

9.2.4 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel s'élève à 220,1 millions d'euros contre 133,8 millions d'euros en 2014. Aucune perte de valeur des goodwill n'a été enregistrée en 2015 (le résultat opérationnel de 2014 avait été affecté par une perte de 50 millions).

9.2.5 Résultat net

Les postes qui contribuent à la formation du résultat net au-delà du résultat opérationnel sont les suivants :

9.2.5.1 Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -20,3 millions d'euros, contre -16,6 millions d'euros en 2014. Son évolution s'analyse ainsi :

RÉSULTAT FINANCIER			
(en millions d'euros)	2015	2014	Écart 2015/2014
Charges d'intérêts	(30,2)	(22,3)	35,1%
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	7,1	5,0	43,5%
Coût de l'endettement financier net	(23,1)	(17,4)	32,7%
Autres charges et produits financiers	2,8	0,8	241,1%
Total	(20,3)	(16,6)	22,5%

Le coût de la dette passe de 22,3 millions d'euros au 31 décembre 2014 à 30,2 millions d'euros au 31 décembre 2015, compte tenu principalement de l'augmentation de l'encours moyen de dettes utilisées (849 millions d'euros de dettes moyennes en 2015 contre 598 millions en 2014), suite à l'effet année pleine des emprunts

1 L'EBITDA est égal au résultat opérationnel courant avant amortissement et dépréciation des immobilisations, dotations nettes aux provisions, charges sur paiements en actions, déstockage des frais financiers affectés aux opérations, majoré des dividendes reçus des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe.

obligataires mis en place au deuxième trimestre 2014. Compte tenu d'une trésorerie plus élevée, et malgré des taux d'intérêts plus bas, la trésorerie à court terme dont dispose le Groupe génère des produits financiers plus importants que l'an dernier (7,1 millions d'euros en 2015 contre 5,0 millions d'euros en 2014).

Les autres charges et produits financiers comprennent principalement l'impact en résultat des dérivés (-1,8 million d'euros en 2015 comparé à -3,9 millions d'euros en 2014) et le stockage des coûts d'emprunt (4,8 millions d'euros en 2015 comparés à 5,2 millions d'euros en 2014).

9.2.5.2 Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôts sur les résultats s'élève à 73,7 millions d'euros au 31 décembre 2015, contre 78,9 millions d'euros au 31 décembre 2014. La charge 2014 intégrait la contribution de 3 % sur les dividendes appliquée au dividende de 108,1 millions d'euros versé en mai 2014 au titre de l'année 2013. En raison de sa nature de remboursement d'apports, le dividende 2014 versé en mai 2015 n'est pas assujéti à cette taxe.

La charge d'impôts (73,7 millions d'euros) diminue de 5,2 millions d'euros : le taux effectif d'impôt sur les sociétés est en forte baisse (37,0 % contre 48,7 % l'an dernier). Le taux 2014 était pénalisé par la non-déductibilité fiscale des charges constatées en 2014 en Italie, alors que le taux 2015 bénéficie de l'économie sur la base d'impôts différés au bilan fin 2015 découlant de la non-reconduction en 2016 de la contribution exceptionnelle de 10,7 % d'impôt sur les sociétés, ainsi que le non-assujettissement du dividende payé en mai 2015 à la contribution de 3 %.

9.2.5.3 Résultat mis en équivalence

Les sociétés mises en équivalence affichent un résultat déficitaire de 0,5 million d'euros (contre un bénéfice de 0,8 million d'euros en 2014).

9.2.5.4 Résultat des participations ne donnant pas le contrôle

Ce résultat, qui représente la partie du résultat des sociétés intégrées revenant aux intérêts minoritaires (principalement des participations détenues par des tiers dans des opérations en copromotion du pôle Immobilier résidentiel), est de 2,0 millions d'euros au 31 décembre 2015 (3,4 millions d'euros au 31 décembre 2014). Le résultat 2015 est en baisse comparé au résultat de 2014 du fait notamment du rachat engagé en fin d'année par Nexity (et qui a été finalisé en février 2016), de la participation détenue par La Française dans son activité de services immobiliers aux entreprises.

9.2.5.5 Résultat net part du Groupe

Le résultat net part du Groupe ressort à 123,5 millions d'euros en 2015 (contre 35,7 millions d'euros en 2014). L'écart de résultat net entre les deux périodes s'explique principalement par la hausse du résultat opérationnel (+86,3 millions d'euros dont +50 millions d'euros au titre des pertes de valeur des goodwill 2014), des charges financières plus élevées (-3,7 millions d'euros) et un impôt moindre (+5,2 millions d'euros).

9.3 COMPARAISON DES EXERCICES CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014 ET LE 31 DÉCEMBRE 2013

9.3.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 2.631,9 millions d'euros en 2014, en baisse de 3,8 % par rapport à 2013. Cette baisse provient de l'Immobilier d'entreprise (-41 %), principalement du fait du moindre avancement des opérations, les plus importantes étant encore peu contributrices. Le chiffre d'affaires de l'Immobilier résidentiel est stable et celui des Services et Réseaux progresse de 8,7 %, en bénéficiant de neuf mois d'activité d'Oralia. Le chiffre d'affaires du pôle Autres activités correspond principalement à la cession des parts de l'OPCI détenant l'ensemble immobilier Aviso à Puteaux (92).

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en millions d'euros HT)	2014	2013	Écart 2014/2013
Immobilier résidentiel	1.832,7	1.832,1	0,0%
Immobilier d'entreprise	267,6	453,4	-41,0%
Services et Réseaux	484,4	445,5	8,7%
Autres activités	47,2	6,2	x 7,6
Total	2.631,9	2.737,2	-3,8%

9.3.1.1 Immobilier résidentiel

Le chiffre d'affaires du pôle Immobilier résidentiel atteint 1.832,7 millions d'euros en 2014 et est stable par rapport à 2013 (1.832,1 millions d'euros).

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en millions d'euros HT)	2014	2013	Écart 2014/2013
Île-de-France	779,9	657,9	18,5%
Province	853,0	923,1	-7,6%
International	56,0	99,7	-43,8%
Logements neufs	1.688,8	1.680,6	0,5%
Terrains à bâtir	143,8	151,5	-5,1%
Total Immobilier résidentiel	1.832,7	1.832,1	0,0%

Le chiffre d'affaires « logements neufs » est en légère progression (+0,5 %). En France, un excellent quatrième trimestre (597 millions d'euros de chiffre d'affaires au T4 2014 contre 542 millions d'euros au T4 2013) a permis de finir l'année 2014 à +3,3 % par rapport à 2013. Au second semestre, PERL a réalisé un chiffre d'affaires en social de 100 millions d'euros, dont 23 millions seulement contribuent au chiffre d'affaires 2014 de Nexity compte tenu de retraitements opérés sur le bilan d'ouverture et la mise à la juste valeur des actifs et passifs (« purchase price allocation » ou PPA, en application de la norme IFRS 3 « regroupement d'entreprises »).

En France et en Belgique, le chiffre d'affaires des opérations vendues en VEFA ou CPI est reconnu selon la méthode de l'avancement, c'est-à-dire calculé sur les ventes notariées au prorata des coûts de construction réalisés. Le chiffre d'affaires résulte ainsi essentiellement du degré d'avancement des différents chantiers en cours. Pour PERL et Iselection, le chiffre d'affaires est reconnu à l'acte notarié quand il s'agit d'une cession d'un contrat de VEFA acquis au préalable auprès d'un tiers promoteur ou d'une opération dans l'existant.

En Italie, la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge se fait à l'achèvement. Seule une opération de 20 lots a été livrée en 2014, contre cinq représentant 381 lots en 2013. Le faible niveau de ventes s'est traduit par une forte baisse du chiffre d'affaires sur 2014.

Le chiffre d'affaires des terrains à bâtir est en baisse comparé à 2014 (-5,1 %), malgré un bon 2^{ème} semestre (+2,9 % par rapport au deuxième semestre 2013) mais pâtissant du retard constaté au 1^{er} semestre 2014 (-16,7 % par rapport au premier semestre 2013).

A périmètre constant, le backlog du pôle Immobilier résidentiel en matière de logements est quasiment stable. Le backlog de PERL, intégré en 2014, représente 50 millions d'euros.

9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2013

LOGEMENT FRANCE							
	2014	2013	2012	2011	2014/2013	2013/2012	2012/2011
Nombre de réservations net							
Île-de-France	4.170	4.220	3.997	3.109	-1,2%	5,6%	28,6%
Province	6.195	5.901	6.194	7.696	5,0%	-4,7%	-19,5%
Total	10.365	10.121	10.191	10.805	2,4%	-0,7%	-5,7%
Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)							
Île-de-France	927	995	823	823	-6,8%	20,9%	0,0%
Province	997	970	1 038	1 343	2,8%	-6,5%	-22,7%
Total	1.924	1.965	1.861	2.166	-2,1%	5,6%	-14,1%
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
Île-de-France	1.386	1.334	1.052	831	3,9%	26,8%	26,6%
Province	1.177	1.196	1.248	1.377	-1,6%	-4,2%	-9,4%
Total	2.562	2.529	2.300	2.208	1,3%	10,0%	4,2%

Le backlog du lotissement baisse de 8,3 % à 243 millions d'euros, en raison notamment de réservations en valeur en diminution de 4,2 %.

LOTISSEMENT							
	2014	2013	2012	2011	2013/2012	2013/2012	2012/2011
Nombre de réservations net							
Total	2.104	2.104	2.332	2.834	0,0%	-9,8%	-17,7%
Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)							
Total	163	170	182	215	-4,2%	-6,5%	-15,3%
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
Total	243	265	266	269	-8,3%	-0,4%	-1,1%

À l'international, le backlog s'élève à 28 millions d'euros fin 2014, en forte baisse par rapport à fin 2013 (75 millions d'euros) suite à la non-reconstitution du portefeuille d'opérations en Italie et à la livraison d'une opération en Belgique. La Pologne contribue pour 11 millions d'euros à ce backlog.

Le carnet de commandes du pôle Immobilier résidentiel s'établit à 2.834 millions d'euros, en légère baisse de 1,2 % sur un an. Ce carnet représente près de 19 mois d'activité (base chiffre d'affaires Immobilier résidentiel 2014).

9.3.1.2 Immobilier d'entreprise

Le chiffre d'affaires du pôle Immobilier d'entreprise est en net retrait à 267,6 millions d'euros, contre 453,4 millions d'euros en 2013 (-41 %). Le chiffre d'affaires 2013 intégrait la contribution de nombreuses opérations en phase de construction très avancée pour assurer leur livraison au deuxième semestre 2013, alors que l'avancement 2014 ne concerne principalement que des opérations encore peu génératrices de chiffre d'affaires.

CHIFFRE D'AFFAIRES			
(en millions d'euros HT)	2014	2013	Écart 2014/2013
Immeubles de bureaux	237,6	429,6	-44,7%
Logistique et activité	11,4	6,1	86,8%
Ywood	18,6	17,6	5,5%
Total Immobilier d'entreprise	267,6	453,4	-41,0%

Le chiffre d'affaires de l'activité bureaux est ainsi en forte diminution par rapport à 2013 (237,6 millions d'euros, contre 429,6 millions d'euros).

Le chiffre d'affaires de la logistique, de l'activité et d'Ywood (30,0 millions d'euros, contre 23,7 millions d'euros en 2013) bénéficie de la contribution de trois opérations de logistique de taille significative (une seule l'année passée) et de la montée en puissance des opérations tertiaires à ossature bois Ywood.

IMMOBILIER D'ENTREPRISE							
	2014	2013	2012	2011	2014/2013	2013/2012	2012/2011
Prises de commandes (en millions d'euros HT)							
Total	190	544	176	644	-65,2%	210,1%	-72,7%
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
Total	449	486	383	709	-7,7%	27,0%	-46,0%

Le carnet de commandes du pôle Immobilier d'entreprise s'élève à 449 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre 486 millions un an plus tôt. Ce carnet représente 20 mois d'activité (base chiffre d'affaires Immobilier d'entreprise 2014).

9.3.1.3 Services et Réseaux

Le chiffre d'affaires du pôle Services et Réseaux s'élève à 484,4 millions d'euros (en progression de 8,7 % par rapport à 2013).

CHIFFRE D'AFFAIRES			
(en millions d'euros HT)	2014	2013	Écart 2014/2013
Services - Administration de biens	294,0	247,9	18,6%
Services - Autres Services aux particuliers et aux entreprises	160,0	167,5	-4,5%
Réseaux de franchises	30,4	30,1	1,0%
Total Services et Réseaux	484,4	445,5	8,7%

Malgré l'attrition du portefeuille de lots d'administration de biens, le chiffre d'affaires de l'activité administration de biens progresse de 18,6 % en bénéficiant notamment d'un impact positif lié aux variations de périmètre (+49 millions d'euros avec l'intégration d'Oralia depuis le 1^{er} avril 2014).

Le chiffre d'affaires des autres services immobiliers aux particuliers et aux entreprises (-4,5 % par rapport à 2013) est pénalisé par la faible activité de Keops sur l'année et des taux d'occupation des résidences étudiantes moins élevés que l'an passé pour Studéa.

Dans un contexte de mise en œuvre administrative de la loi ALUR qui retarde la transformation des promesses de ventes en ventes, le chiffre d'affaires généré par les réseaux de franchises résiste et augmente même légèrement (+1,0 % par rapport à 2013) dans un marché de la transaction dans l'ancien en régression de 2,4 % sur l'année (source : CGEDD).

9.3.1.4 Autres activités

Le chiffre d'affaires du pôle Autres activités (47,2 millions d'euros) correspond principalement à la cession des parts de l'OPCI détenant l'ensemble immobilier Aviso à Puteaux (92), cession réalisée dans le cadre des activités d'investissements du Groupe, et dans une moindre mesure, à des honoraires d'asset management et aux loyers perçus dans le cadre de cette activité d'investissements.

9.3.2 Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant atteint 183,7 millions d'euros en 2014 (contre 192,4 millions d'euros en 2013), soit un taux de marge de 7,0 %, identique à celui de 2013.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		
(en millions d'euros)	2014	2013
Immobilier résidentiel	142,8	166,1
% du chiffre d'affaires	7,8%	9,1%
Immobilier d'entreprise	45,6	37,9
% du chiffre d'affaires	17,0%	8,4%
Services et Réseaux	26,7	22,1
% du chiffre d'affaires	5,5%	5,0%
Autres activités	(31,4)	(33,7)
Total	183,7	192,4
% du chiffre d'affaires	7,0%	7,0%

9.3.2.1 Immobilier résidentiel

Le résultat opérationnel courant du pôle Immobilier résidentiel pour l'activité faite en France s'élève à 170,1 millions d'euros, contre 171,4 millions d'euros en 2013 (soit -0,8 %) et conserve un très bon taux de marge (9,6 % en 2014, contre 9,9 % en 2013). Après intégration des pertes constatées à l'international, le résultat opérationnel du pôle baisse de 14 % par rapport à l'an dernier à 142,8 millions d'euros pour un taux de marge de 7,8 % (9,1 % en 2013).

Le résultat opérationnel de l'activité de logements neufs en France est stable avec un taux de marge toujours à un très bon niveau (9,6 % en 2014, contre 9,9 % en 2013). En raison des retraitements opérés sur le bilan d'ouverture et de la mise à la juste valeur des actifs et passifs, la contribution de PERL, consolidée depuis le 1^{er} juillet 2014, n'est pas significative.

Le résultat opérationnel du lotissement baisse légèrement, le moindre chiffre d'affaires entraînant une moindre couverture des charges de structure, mais cette activité maintient un taux de marge proche de 10 %.

Le résultat à l'international (-27,3 millions d'euros) tient compte, à hauteur de 25,9 millions d'euros, des marges dégagées sur les opérations livrées en Italie, de l'adaptation de l'offre commerciale (en lien avec l'évolution défavorable du marché local), des incertitudes pesant sur le bon achèvement de certaines opérations en cours, de la mise à la juste valeur de terrains en stock, ainsi que de charges liées à la réorganisation de la filiale, dont le management a été changé. Le résultat intègre également le coût de démarrage des activités en Pologne.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

(en millions d'euros)	2014	2013
Logement	156,1	156,2
% du chiffre d'affaires	9,6%	9,9%
Lotissement	14,0	15,2
% du chiffre d'affaires	9,7%	10,1%
International	(27,3)	(5,3)
Total Immobilier résidentiel	142,8	166,1
% du chiffre d'affaires	7,8%	9,1%

9.3.2.2 Immobilier d'entreprise

Le résultat opérationnel courant du pôle Immobilier d'entreprise s'élève à 45,6 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre 37,9 millions d'euros au 31 décembre 2013. Le taux de marge opérationnelle de la période atteint un niveau très élevé (17,0 %, contre 8,4 % en 2013) car il bénéficie d'éléments non récurrents (dénouement favorable de litiges, reprises de provisions sur opérations livrées en 2013), ainsi que d'une bonne exécution technique des opérations en cours.

En mai 2013, Nexity a livré l'immeuble Basalte à La Défense (salle des marchés de la Société Générale) d'une surface de 42.850 mètres carrés. La date de livraison de cet immeuble avait été décalée à la suite d'un incendie survenu sur le chantier en mars 2011. La Société Générale avait assigné en 2012 la filiale ad hoc du Groupe en charge de cette opération pour obtenir réparation du préjudice qu'elle estimait avoir subi en raison du retard de livraison de l'opération. Fin 2014, il a été mis fin aux procédures judiciaires initiées entre la Société Générale et Nexity.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

(en millions d'euros)	2014	2013
Immobilier d'entreprise	45,6	37,9
% du chiffre d'affaires	17,0%	8,4%

Au total, le résultat opérationnel combiné des activités de promotion de Nexity (Immobilier résidentiel + Immobilier d'entreprise) atteint 188,5 millions d'euros en 2014, contre 204,1 millions d'euros en 2013, soit un taux de marge de 9,0 %, en hausse de 0,1 point par rapport à 2013.

9.3.2.3 Services et Réseaux

La contribution du pôle Services et Réseaux au résultat opérationnel courant s'élève à 26,7 millions d'euros, contre 22,1 millions d'euros fin 2013 (soit une progression de 20,9 %) et un taux de marge opérationnelle de 5,5 % (contre 5,0 % au 31 décembre 2013).

Au sein de l'activité Services, le résultat opérationnel de l'activité d'administration de biens a plus que doublé pour représenter 22,3 millions d'euros en 2014, grâce à l'apport depuis le deuxième trimestre de la contribution

d'Oralia, à une meilleure maîtrise des charges et au plein effet du Crédit d'impôt compétitivité emploi (CICE). Ainsi, le taux de marge de l'administration de biens s'élève à 7,6 % en 2014, contre 4,1 % en 2013, et ce, malgré des charges de rationalisation non récurrentes qui pénalisent le résultat.

La rentabilité de l'activité d'exploitation des résidences étudiantes par Studéa a connu une nette dégradation en 2014 du fait d'une réduction de son parc, d'une baisse de son taux d'occupation et d'une intensification de la concurrence tarifaire sur son marché.

Dans les activités de services immobiliers aux entreprises, Keops, dont la majeure partie de l'activité s'effectue avec les transactions inférieures à 25 millions d'euros, subit de plein fouet le retournement de ce marché (-30 % par rapport à 2013) et a une contribution négative au résultat opérationnel du pôle.

La hausse de résultat des activités de franchises (3,8 millions d'euros contre 3,5 millions d'euros fin 2013) résulte essentiellement de la hausse du chiffre d'affaires qui permet de mieux amortir le poids des charges fixes.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

(en millions d'euros)	2014	2013
Services - Administration de biens	22,3	10,2
% du chiffre d'affaires	7,6%	4,1%
Services - Autres services aux particuliers et aux entreprises	0,5	8,4
% du chiffre d'affaires	0,3%	5,0%
Réseaux de franchises	3,8	3,5
% du chiffre d'affaires	12,4%	11,5%
Total Services et Réseaux	26,7	22,1
% du chiffre d'affaires	5,5%	5,0%

9.3.2.4 Autres activités

Le résultat des Autres activités comprend notamment le résultat de l'activité d'investissements, le résultat de la holding (charges non refacturées), les frais d'études et de structure de Villes & Projets, le résultat des activités innovantes en incubation et des principaux projets digitaux, le résultat des solutions d'accompagnement client et les charges IFRS liées aux paiements en actions.

Ce résultat s'établit à -31,4 millions d'euros (dont -7,6 millions d'euros sur les charges IFRS liées aux paiements en actions), contre -33,7 millions d'euros en 2013 (dont -11,2 millions d'euros sur les charges IFRS liées aux paiements en actions).

Les cessions de 80 % de l'activité d'asset management Nexity Reim et de l'OPCI Aviso n'ont pas d'impact significatif dans les comptes 2014.

9.3.3 EBITDA

En 2014, l'EBITDA de Nexity s'élève à 220,7 millions d'euros, contre 228,0 millions d'euros en 2013 (-3 %). Le taux de marge d'EBITDA du Groupe est de 8,4 %.

EBITDA

(en millions d'euros)	2014	2013
Immobilier résidentiel	152,4	173,5
% du chiffre d'affaires	8,3%	9,5%
Immobilier d'entreprise	41,2	40,3
% du chiffre d'affaires	15,4%	8,9%
Services et Réseaux	36,1	33,8
% du chiffre d'affaires	7,5%	7,6%
Autres activités	(9,1)	(19,6)
Total	220,7	228,0
% du chiffre d'affaires	8,4%	8,3%

9.3.4 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel qui s'élève à 133,8 millions d'euros tient compte du résultat opérationnel courant (183,7 millions d'euros) et des pertes de valeur des goodwill (-50,0 millions d'euros).

Des pertes de valeurs ont été comptabilisées sur l'UGT (Unité Génératrice de Trésorerie) Services pour 26,3 millions d'euros et l'UGT Réseaux de franchises pour 23,6 millions d'euros suite aux tests réalisés à la clôture.

9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

Comparaison des exercices clos le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2013

2014. Cet ajustement provient d'une révision de l'hypothèse de progression des capacités bénéficiaires à moyen terme des activités concernées, sauf celles relatives à l'administration de biens.

9.3.5 Résultat net

Les postes qui contribuent à la formation du résultat net au-delà du résultat opérationnel sont les suivants :

9.3.5.1 Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -16,6 millions d'euros, contre -7,2 millions d'euros en 2013. Son évolution s'analyse ainsi :

RÉSULTAT FINANCIER

(en millions d'euros)	2014	2013	Écart 2014/2013
Charges d'intérêts	(22,3)	(13,4)	66,4%
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	5,0	6,4	-22,3%
Coût de l'endettement financier net	(17,4)	(7,0)	147,2%
Autres charges et produits financiers	0,8	(0,1)	-691,3%
Total	(16,6)	(7,2)	131,2%

Le coût de la dette passe de 13,4 millions d'euros au 31 décembre 2013 à 22,3 millions d'euros au 31 décembre 2014, compte tenu principalement de l'augmentation de l'encours moyen de dettes utilisées, suite à la mise en place d'un emprunt obligataire en deux tranches pour un total de 171 millions d'euros en mai 2014 et d'un emprunt obligataire convertible de 180 millions d'euros en juin 2014 (598 millions d'euros de dettes moyennes en 2014 contre 339 millions en 2013). Compte tenu d'une trésorerie plus élevée mais de taux de rémunération plus faibles qu'en 2013, la trésorerie à court terme dont dispose le Groupe ne génère des produits financiers qu'à hauteur de 5,0 millions d'euros en 2014 (6,4 millions d'euros en 2013).

9.3.5.2 Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôts sur les résultats s'élève à 78,9 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre 78,0 millions d'euros au 31 décembre 2013. Cette charge intègre la contribution de 3 % sur les dividendes appliquée au dividende de 108,1 millions d'euros versé en mai 2014 au titre de l'année 2013. Le taux effectif de l'impôt 2014 est de 48,7 % (42,0 % en 2013) et tient compte de la majoration de la contribution additionnelle sur l'impôt sur les sociétés de 10,7 %, qui porte le taux d'imposition de référence pour une grande entreprise à 38 %. La hausse du taux d'impôt 2014 résulte notamment de la non-imputation des pertes à l'international sur le résultat fiscal du Groupe. En neutralisant cette non-imputation, le taux effectif de l'impôt de Nexity ressort à 39 % du résultat avant impôt et perte de valeur des goodwill.

9.3.5.3 Résultat mis en équivalence

Les sociétés mises en équivalence affichent un bénéfice de 0,8 million d'euros (contre un résultat déficitaire de 1,4 million d'euros en 2013).

9.3.5.4 Résultat des participations ne donnant pas le contrôle

Ce résultat, qui représente la partie du résultat des sociétés intégrées revenant aux intérêts minoritaires, est de 3,4 millions d'euros au 31 décembre 2014 (5,8 millions d'euros au 31 décembre 2013). Les principaux intérêts minoritaires correspondent aux participations détenues par des tiers dans des opérations en copromotion du pôle Immobilier résidentiel et par La Française AM dans l'activité de Services immobiliers aux entreprises.

9.3.5.5 Résultat net part du Groupe

Le résultat net part du Groupe ressort à 35,7 millions d'euros en 2014 (contre 100,1 millions d'euros en 2013). L'écart de résultat net entre les deux périodes s'explique principalement par la baisse du résultat opérationnel (-58,6 millions d'euros dont -50 millions d'euros au titre des pertes de valeur des goodwill) et des charges financières plus élevées (-9,4 millions d'euros).

9.4 INCERTITUDES LIÉES À L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'exercice 2015 a été marqué par une reprise des marchés immobiliers en France, tendance qui devrait se poursuivre en 2016 malgré des indicateurs économiques toujours dégradés (chômage), empêchant de revenir pour autant aux niveaux d'avant crise.

Plus généralement, l'activité commerciale du Groupe et ses résultats resteront soumis aux incertitudes liées à la concrétisation éventuelle des différents risques relevant de son environnement économique, législatif, fiscal et concurrentiel rappelés dans le chapitre 4, et notamment :

- l'évolution du contexte économique et les conditions économiques ;
- une détérioration de la solvabilité des ménages et un accès au crédit plus difficile ;
- l'évolution des dispositifs d'aide à l'accession à la propriété ou d'incitation fiscale ;
- l'évolution des contraintes réglementaires ou des dispositions fiscales applicables ; et
- l'évolution des taux d'intérêt.

10 TRÉSORERIE ET CAPITAUX

10.1	Trésorerie	160
10.1.1	Flux de trésorerie liés à l'activité	160
10.1.2	Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	161
10.1.3	Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	161
10.2	Financement	162
10.3	Engagements hors bilan	163
10.4	Principaux risques et incertitudes de nature financière auxquels est exposé le Groupe	164
10.4.1	Risque de liquidité	164
10.4.2	Risque de taux d'intérêt	164
10.4.3	Risque de change	164
10.4.4	Risque actions	164
10.4.5	Risque de défaillance bancaire	165

Les informations financières présentées dans ce chapitre proviennent des comptes consolidés du Groupe. Ces comptes sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et aux interprétations de l'IFRS IC (*IFRS Interpretations Committee*) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

La norme IFRS 11 « Partenariats », d'application obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2014 entraîne la comptabilisation des co-entreprises par mise en équivalence (alors qu'elles étaient antérieurement consolidées par intégration proportionnelle). Pour Nexity, les co-entreprises sont principalement des opérations de copromotion en Immobilier résidentiel et en Immobilier d'entreprise. Pour son reporting opérationnel qui sert de base au pilotage du Groupe, Nexity continue d'intégrer les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement.

Les données financières présentées ci-après correspondent aux comptes consolidés du Groupe avec les co-entreprises présentées en intégration proportionnelle en millions d'euros pour les exercices clos les 31 décembre 2014 et 2015.

10.1 TRÉSORERIE

Au 31 décembre 2015, la capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts comptabilisés s'élève à 148,9 millions d'euros (contre 116,9 millions d'euros au 31 décembre 2014). Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles représentent 240,1 millions d'euros, en nette augmentation par rapport à 2014 (37,8 millions d'euros), compte tenu de l'augmentation de la capacité d'autofinancement (+32,0 millions d'euros) et de la diminution du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (hors impôts) en 2015 (-87,0 millions d'euros, contre une augmentation de 79,1 millions d'euros en 2014).

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers sont de 0,3 million d'euros, le produit de cession de Ciloger compensant les acquisitions de cabinets dans l'administration de biens. Les flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels (19,6 millions d'euros) correspondent majoritairement à des investissements informatiques et à des agencements.

Le cash-flow libre dégagé par Nexity en 2015 s'élève à 220,5 millions d'euros, contre un cash-flow de 8,5 millions d'euros l'année précédente et couvre largement le paiement de 108,4 millions d'euros de dividende de 2015.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'élèvent en 2015 à 41,1 millions d'euros. Un dividende de 108,4 millions d'euros a été versé sur le premier semestre. Sur la période, la trésorerie augmente de 153,5 millions d'euros et atteint 798,4 millions d'euros.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en millions d'euros)	2015	2014
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	148,9	116,9
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	87,0	(79,1)
Variation du BFR d'impôts, dividende des mises en équivalence et autres	4,2	0,1
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	240,1	37,8
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	0,3	(195,6)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(19,6)	(29,3)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	41,1	360,3
Dividende versé par Nexity SA	(108,4)	(108,1)
Variations de trésorerie de période	153,5	65,1

10.1.1 Flux de trésorerie liés à l'activité

Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts

La capacité d'autofinancement du Groupe atteint 148,9 millions d'euros à fin décembre 2015 (contre 116,9 millions d'euros à fin décembre 2014). Elle correspond principalement au résultat net de la période (123,5 millions d'euros), corrigé des amortissements et des provisions de la période (21,3 millions d'euros), des charges IFRS liées aux paiements en actions (10,8 millions d'euros), des résultats de cessions d'actifs (-5,5 millions d'euros), des variations de la juste valeur (-3,8 millions d'euros) et de la part des minoritaires dans le résultat (2,0 millions d'euros).

Variation du besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement (BFR) du Groupe correspond à la somme des stocks et des créances d'exploitation nets des dépréciations, diminuée des dettes d'exploitation, y compris les variations de périmètre de l'exercice.

L'évolution du BFR par pôle est la suivante :

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(en millions d'euros)	2015	2014	Écart 2015/2014
Immobilier résidentiel	588,9	632,8	(43,9)
Immobilier entreprise	(9,6)	(12,3)	2,7
Services et Réseaux	(63,9)	(53,0)	(10,9)
Autres activités	9,6	59,9	(50,4)
Total BFR hors impôt	525,0	627,4	(102,4)
Impôt sur les sociétés	8,1	(0,7)	8,8
Total	533,1	626,7	(93,6)

Le BFR hors impôt (525,0 millions d'euros) diminue de 102,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2014 (627,4 millions d'euros) principalement dans les pôles d'activité Immobilier résidentiel et Autres activités.

Dans le pôle Immobilier résidentiel, le BFR diminue de 43,9 millions d'euros par rapport à fin 2014 grâce à la mise en œuvre d'un plan d'actions global durant l'année, et ce dans un contexte de reprise de l'activité commerciale avec des cadences de vente plus élevées.

Le BFR des Autres activités est principalement constitué par les opérations de Villes & Projets et les opérations du portefeuille d'actifs. Des cessions de charges foncières chez Villes & Projets et le transfert d'un actif du portefeuille d'actifs à l'Immobilier résidentiel, suite à l'obtention du permis de construire, ont entraîné une réduction du BFR de ce pôle de 50,4 millions d'euros.

La variation de BFR bilantielle de 102,4 millions d'euros se traduit dans le tableau des flux de trésorerie par une variation de 87,0 millions d'euros seulement, dans la mesure où le tableau des flux de trésorerie ne tient pas compte des variations de périmètre (acquisitions et cessions de cabinets d'administration de biens) et, dans une moindre mesure, des variations de créances et dettes sur immobilisations.

Le BFR d'impôt sur les sociétés est constitué à fin 2015 d'une créance d'impôt (8,1 millions d'euros), dont le remboursement devrait intervenir sur le premier semestre 2016.

10.1.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financier s'équilibrent (0,3 million d'euros), les produits de cessions de Ciloger et des fonds de commerces d'administration de biens se compensant avec les acquisitions de cabinets d'administration de biens.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements opérationnels s'élèvent à 19,6 millions d'euros (contre 29,3 millions d'euros en 2014, année marquée par le regroupement des collaborateurs à Paris et à Lille sur un site unique). Ces investissements intègrent principalement des développements informatiques ainsi que des travaux d'aménagements dans l'immeuble Solstys (Paris 8^{ème}), siège social du Groupe, dans des agences d'administration de biens, et à Toulouse et Marseille où les équipes de Nexity ont été réunies sur un site unique.

10.1.3 Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'élèvent à 41,1 millions d'euros, et correspondent principalement au solde des émissions d'emprunts et des remboursements d'emprunts sur des opérations du pôle Immobilier résidentiel.

Les dividendes versés par Nexity représentent 108,4 millions d'euros en 2015, contre 108,1 millions d'euros en 2014.

10.2 FINANCEMENT

L'endettement net consolidé du Groupe est de 102,3 millions d'euros fin 2015 (contre 166,5 millions d'euros fin décembre 2014).

La diminution de 64,2 millions d'euros s'explique principalement par l'amélioration du BFR lié à l'activité (87,0 millions d'euros hors variation de périmètre), la capacité d'autofinancement (148,9 millions d'euros) et la variation du BFR d'impôts et autres (4,2 millions d'euros), qui ne sont que partiellement compensés par le versement des dividendes pour 108,4 millions d'euros, les investissements (19,6 millions d'euros), le retraitement en immobilisation d'un contrat de location de financement (9,8 millions d'euros), l'intégration des dettes des croissances externes dans le bilan d'ouverture (4,5 millions d'euros) et de l'engagement de rachat des minoritaires (principalement LFP Nexity Services Immobiliers pour 25,7 millions d'euros). Voir tableau des flux de trésorerie au paragraphe 10.1 « Trésorerie ».

ENDETTEMENT NET

(en millions d'euros)	2015	2014
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	538,8	534,9
Emprunts sur établissements de crédit et autres	350,2	272,0
Autres dettes et autres créances financières	11,7	4,5
Trésorerie nette et autres	(798,4)	(644,9)
Total endettement net (trésorerie)	102,3	166,5

Au 31 décembre 2015, le montant nominal des emprunts obligataires (551 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (538,8 millions d'euros), compte tenu du retraitement des instruments dérivés, de la composante capitaux propres de l'OCEANE, et de l'étalement des frais de mise en place des dettes obligataires.

Au titre des emprunts obligataires (hors OCEANE), le Groupe s'est notamment engagé à respecter les ratios financiers présentés à la note 22.1 des états financiers consolidés du Groupe présentés en annexe 1, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants. Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2015.

La décomposition par nature des emprunts sur établissements de crédit et autres, sur la base des montants contractuels, est la suivante :

EMPRUNTS SUR ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT ET AUTRES

(en millions d'euros)	Autorisation 2015	Utilisation 2015	Utilisation 2014
Crédit non affecté Immobilier résidentiel	300,0		-
Crédit non affecté Services	42,0	42,0	42,0
Crédit sur acquisition de sociétés et d'immobilisations des activités de services	55,9	55,9	60,3
Options de vente accordées aux minoritaires	75,2	75,2	44,0
Total dettes corporate	473,1	173,1	146,3
Crédits affectés aux opérations	363,8	177,1	122,6
Total lignes de crédit	836,9	350,2	268,9
Mise à la juste valeur des instruments dérivés			3,1
Total emprunts sur établissements de crédit et autres	836,9	350,2	272,0

Dans l'Immobilier résidentiel, le Groupe bénéficie de la part d'un pool bancaire d'un concours non affecté de 300 millions d'euros à échéance du 31 décembre 2018. L'autorisation de crédit, non tirée à ce jour, s'accompagne d'une enveloppe de 840 millions d'euros d'engagements par signature. Ce concours bancaire fait l'objet de covenants financiers décrits à la note 22.2 des états financiers consolidés du Groupe figurant à l'annexe 1. L'ensemble des ratios financiers liés à ces covenants est respecté au 31 décembre 2015.

Des crédits spécifiques peuvent être également mis en place pour les opérations dites « importantes » (excédant 20 millions d'euros de chiffre d'affaires TTC), pour les opérations réalisées en copromotion ou les opérations réalisées par PERL, Iselection ou à l'étranger.

Dans l'Immobilier d'entreprise, des concours bancaires adossés peuvent être mis en place pour les opérations dont le financement n'est pas assuré par l'investisseur au fur et à mesure de l'avancement.

Dans les Services, Oralia bénéficie d'un crédit corporate de 42 millions d'euros, mis en place pour financer les besoins d'exploitation.

Sur les Autres activités, l'endettement est lié au financement des immobilisations corporelles, des opérations de régénération urbaine (Villes & Projets) et d'opérations des activités d'investissements.

Les dettes d'acquisitions comprennent :

- un crédit de 8 millions d'euros, mis en place en juin 2013, à échéance juin 2018, amortissable sur ses trois dernières années destiné au refinancement des dettes d'acquisition de fonds de commerce, et au financement des développements informatiques dans l'activité de Services immobiliers aux entreprises ;
- des crédits de 47,9 millions d'euros au 31 décembre 2015 qui ont permis le financement partiel de certaines acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par l'activité Services immobiliers, notamment chez Oralix ; et
- des dettes relatives aux engagements de rachat sur le solde d'actions de sociétés consolidées. Au 31 décembre 2015, leur montant s'élève à 75,2 millions d'euros et concerne principalement PERL, Térénéo et LFP Nexity Services Immobiliers. Leur échéancier est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles.

À fin décembre 2015, les emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit de 350,2 millions d'euros comprennent 173,1 millions d'euros d'endettement corporate moyen terme et 177,1 millions d'euros d'endettement bancaire liés à des dettes projets.

Le Groupe dispose, au total, d'autorisations d'emprunts pour un total de 836,9 millions d'euros et en utilise 350,2 millions d'euros. La capacité de tirage sur les autorisations de crédit corporate Immobilier résidentiel non utilisées représente 300 millions d'euros, mobilisables à tout moment.

10.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les principaux engagements hors bilan donnés par le Groupe (hors sociétés mises en équivalence) sont les suivants au 31 décembre 2015 :

Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

Le Groupe a consenti des garanties de passif à hauteur de 5,2 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Les engagements reçus au titre des garanties de passif s'élèvent à 172,7 millions d'euros.

Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Des nantissements sont accordés aux établissements bancaires en garantie de certains emprunts (voir notamment paragraphe 6.4 « Nantissements d'actifs de la Société »). Ces nantissements s'élèvent à 38,1 millions d'euros au 31 décembre 2015 (contre 47,7 millions d'euros au 31 décembre 2014).

Engagements hors bilan liés à l'exploitation courante du Groupe

ENGAGEMENTS DONNÉS

(en millions d'euros)	2015	2014
Contre-garanties sur les :		
Garanties financières d'achèvement (GFA)	1.455,0	1.346,6
Indemnités d'immobilisation	32,8	31,8
Autres engagements donnés	308,3	396,6
Total	1.796,1	1.775,0

Le poste le plus important concerne les contre-garanties de garanties financières d'achèvement (GFA) que le Groupe est amené à délivrer dans le cours normal des affaires sur les GFA émises par les banques sur les contrats de promotion au profit des acquéreurs, conformément aux dispositions légales. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu dans le passé. L'encours du pôle Immobilier résidentiel progresse à 1.096,5 millions d'euros au 31 décembre 2015, contre 999,7 millions d'euros au 31 décembre 2014. L'encours du pôle Immobilier d'entreprise augmente également à 358,4 millions d'euros au 31 décembre 2015 (346,9 millions d'euros au 31 décembre 2014).

Symétriquement, les garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients pour les opérations de l'Immobilier d'entreprise s'élèvent à 538,4 millions d'euros au 31 décembre 2015 (contre 503,8 millions d'euros au 31 décembre 2014).

Les autres engagements donnés (308,3 millions d'euros au 31 décembre 2015) correspondent à des garanties de paiement sur des différés de paiement relatifs à des achats de terrains et à des taxes d'urbanisme.

ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Les cautions professionnelles requises par la loi Hoguet pour exercer les professions d'administrateur de biens et d'agent immobilier, et gérer les fonds des mandants dans le cadre des activités de Services s'élèvent à 866,6 millions d'euros au 31 décembre 2015.

La note 35 des états financiers consolidés du Groupe figurant à l'annexe 1 détaille les engagements hors bilan.

10.4 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES DE NATURE FINANCIÈRE AUXQUELS EST EXPOSÉ LE GROUPE

Les différentes informations sur les risques et incertitudes auxquels le Groupe doit faire face sont détaillées dans le chapitre 4 « Facteurs de risques ».

Les principaux risques de nature financière sont décrits ci-après.

10.4.1 Risque de liquidité

L'encours des emprunts et dettes financières hors comptes courants passifs, s'élève à 901,2 millions d'euros au 31 décembre 2015 (dont 90,6 % supérieurs à un an). Les autorisations de crédit contractées avec les établissements bancaires s'élèvent à 776,2 millions d'euros au 31 décembre 2015. Le détail de l'échéancier est présenté dans la note 22.3 des états financiers consolidés du Groupe figurant à l'annexe 1.

Avec les concours bancaires en place, les emprunts obligataires levés en janvier 2013, mai 2014 et juin 2014, et le niveau de la trésorerie disponible, le Groupe considère qu'il a les ressources nécessaires pour faire face à ses engagements financiers et pour financer ses besoins quotidiens en liquidité prévus pour 2016.

La trésorerie du Groupe est placée dans des OPCVM bénéficiant d'une orientation dite de « gestion monétaire régulière », adossés à des portefeuilles privilégiant la liquidité et un niveau élevé de sécurité, ainsi que dans des comptes à vue ou des comptes à terme offrant une disponibilité immédiate ou sans préavis significatif, auprès de groupes bancaires de premier plan.

10.4.2 Risque de taux d'intérêt

Les emprunts obligataires sont rémunérés sur la base d'un taux fixe. Les emprunts bancaires sont essentiellement rémunérés à taux variable.

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont placés à taux variable sur des supports de type OPCVM ou à taux fixe sur des comptes bénéficiant d'une liquidité à vue.

Pour se protéger contre de trop fortes fluctuations des taux d'intérêt, le Groupe peut mettre en place des instruments de couverture de taux qui font l'objet d'une comptabilité de couverture, lorsque les conditions d'efficacité sont respectées. Ces instruments sont souscrits auprès de différents établissements financiers de premier rang.

Le coût du financement relatif aux dettes utilisées du Groupe s'établit à 3,3 % en 2015 (3,3 % en 2014).

La part de l'endettement à taux fixe représente environ 74 % de l'endettement total au 31 décembre 2015.

Une analyse de sensibilité au risque de taux est présentée en note 25.1 des états financiers consolidés du Groupe figurant à l'annexe 1.

10.4.3 Risque de change

Le Groupe n'est pas exposé de manière significative au risque de taux de change car l'activité en dehors de la zone euro n'est pas significative.

10.4.4 Risque actions

Le Groupe ne détient pas d'actions cotées. Cependant, dans le cadre du contrat de liquidité mis en place, le Groupe peut détenir ses propres actions, à concurrence des moyens alloués au contrat de liquidité, soit 5 millions d'euros. Au 31 décembre 2015, le Groupe ne détenait aucune action propre.

Le Groupe estime donc qu'à ce jour, il n'est pas exposé à un risque actions significatif.

10.4.5 Risque de défaillance bancaire

Le Groupe entretient des relations régulières avec des groupes bancaires de premier plan, au titre de ses financements (exploitation et corporate), des garanties qu'il doit donner ou qu'il reçoit, des placements de trésorerie qu'il effectue ou encore des instruments financiers qu'il souscrit dans le cadre de sa politique de couverture. À ce titre, et bien que le Groupe répartisse ses relations bancaires entre différents établissements, le Groupe peut être exposé à un risque de contrepartie en cas de défaillance d'un établissement bancaire avec lequel il est en relation, notamment dans le cadre d'un événement systémique. Le recours au marché obligataire atténue ce risque.

11 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

11.1	Recherche et développement.....	168
11.2	Propriété intellectuelle.....	169

11.1 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Depuis 2012, le Groupe a structuré ses activités de recherche et développement en mettant en place une équipe de coordination et de suivi des projets d'innovation. Cette équipe est composée du Directeur de la stratégie et du développement et de la Directrice du développement durable et du marketing stratégique.

Elle rend compte à la Direction générale et s'inscrit dans la continuité des actions engagées précédemment par le Groupe. Après un travail de requalification des enjeux, elle a identifié ou confirmé les actions prioritaires, nommé des chefs de projets innovations et alloué des ressources transversales.

La stratégie d'innovation de Nexity se décline sur plusieurs axes :

Le sourcing et l'accompagnement de start-up, via :

- **un investissement financier dans deux FPCI (Fonds Professionnels de Capital Investissement) :**
 - le fonds DEMETER 3 Amorce, dédié à l'investissement dans des start-up « cleantech » dans les secteurs des éco-industries et des éco-énergies, et
 - le fonds BOOSTER 1, géré par la société Newfund, qui développe une approche entrepreneuriale du financement de l'innovation, notamment dans le domaine du digital (smart cities, objets connectés...).

Cet investissement autour des thématiques des nouveaux services dans la ville et de l'immobilier durable s'inscrit dans la continuité de la stratégie de transformation digitale et d'innovation de Nexity. Il permet également d'accélérer sa capacité d'innovation sur l'ensemble de ses métiers en se positionnant au plus près des entrepreneurs et des start-up.

Cette stratégie permet de :

- bénéficier d'un flux important de start-up, soit une démultiplication des opportunités,
- se nourrir des visions d'autres métiers / secteurs d'activité grâce aux échanges avec les souscripteurs et les fonds, et
- démultiplier la capacité financière du Groupe : Nexity représente entre 4 et 6 % des montants levés par les fonds, mais a accès à 100 % des participations.
- **la participation à des programmes d'innovation ouverte avec l'éco-système des acteurs de la ville.**

Durant l'année 2015, Nexity s'est impliqué dans deux programmes d'innovation ouverte :

- le challenge DataCity sur la ville de demain avec le NUMA (accélérateur de start-up liées à l'innovation numérique), programme d'innovation ouverte avec des partenaires tels que la Ville de Paris, VINCI Énergies, Setec, SUEZ Consulting, et Cisco, et le soutien de la Direction Générale des Entreprises du Ministère de l'Économie et des Finances), et
- le programme d'incubation « Ville durable » dédié à l'immobilier de demain avec Paris&Co.
- **le prix Happy City « Bien-être et qualité de ville ».**

Fort du succès rencontré en 2014 lors de la première édition du Prix Nexity d'Innovation « Bien-être et qualité de vie dans le bâtiment », Nexity a fédéré en 2015 à ses côtés AG2R La Mondiale, Sodexo et Suez Environnement pour créer le Prix Happy City « Bien-être et qualité de ville ». Il a récompensé cinq start-up présentant les meilleures initiatives destinées à améliorer durablement le bien-être et la qualité de vie des occupants d'un quartier.

Le développement de liens business avec les start-up, via l'intégration et l'adaptation aux offres produits et services du Groupe

La stratégie de sourcing et d'accompagnement de start-up permet de développer des partenariats opérationnels avec certaines d'entre elles, pour enrichir les innovations produits et services du Groupe.

Ainsi, des partenariats ont été conclus avec deux start-up dans lesquelles le fonds DEMETER a investi :

- Stimergy, start-up avec laquelle le Groupe déploie la première solution de chaudière numérique en copropriété en France basée sur le principe de l'économie circulaire ; et
- Zenpark, premier opérateur de parking partagé en France, avec lequel Nexity a signé un partenariat en février 2015 pour développer la solution dans des opérations neuves (notamment dans le cadre de réponses à consultation), et répondre ainsi aux enjeux de foisonnement de parking et d'enjeux développement durable des collectivités territoriales.

Au-delà, la veille sur les start-up qui entrent dans la vision sociétale de l'innovation du Groupe, permet de nouer des partenariats « business » ou capitalistiques avec certaines d'entre elles :

- partenariat signé avec UbeeQo (start-up rachetée depuis par Europcar) pour mettre en œuvre le premier service d'autopartage de proximité exclusivement réservé aux habitants des copropriétés gérées par Nexity. Le déploiement a commencé en novembre 2014 et compte, à fin 2015, 14 véhicules installés dans sept résidences en Île-de-France.
- Weroom, premier réseau social dédié à la colocation (classée parmi les 100 entreprises les plus innovantes d'Europe d'après la revue Red Herring), dans lequel Nexity détient 99 % du capital.

Nexity pousse depuis plusieurs années le développement d'innovations par les collaborateurs de Nexity en démarche intrapreneuriale, donnant lieu à de nouvelles lignes produits.

Les deux plus emblématiques sont :

- Nexity Ywood, produit initié par une équipe projet interne en 2010, qui a donné naissance à une structure ad hoc pour développer une ligne d'immeubles de bureaux en structure bois éco-conçus, s'appuyant sur un procédé constructif offrant d'excellentes qualités environnementales (notamment énergétiques et carbone). Grâce à cette innovation, Nexity est devenu le premier opérateur de bureaux bois en France, avec 32.500 mètres carrés livrés à fin 2015 et des performances notables (premier parc tertiaire bois à énergie positive livré en France, immeuble de bureaux bois le plus haut de France à ce jour) ; et
- Nexity Blue Office (voir paragraphe 6.3.7.1 « Nexity Blue Office »), offre innovante initiée en 2012 par une équipe projet interne et qui a fait l'objet de premières ouvertures dès 2014. Les Blue Office sont des espaces de travail à distance situés au cœur des zones résidentielles, conçus et gérés par Nexity pour faciliter et optimiser le travail à distance des salariés, mais aussi dynamiser le tissu économique local. Blue Office répond à l'évolution du rapport au travail induit par la mobilité numérique. À fin 2015, cinq Blue Office sont ouverts en région parisienne.

11.2 PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

Les droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales sont constitués essentiellement de marques et de noms de domaines, et plus occasionnellement de brevets et de dessins et modèles.

Depuis janvier 2012, l'ensemble des activités du Groupe se décline sous la marque unique NEXITY (à quelques exceptions mentionnées ci-après). En même temps, une nouvelle identité visuelle a été mise en place.

La marque Nexity et ses logotypes, sa charte graphique et ses noms de domaines Internet associés font l'objet d'une surveillance constante, afin de les protéger contre toute utilisation frauduleuse risquant de porter atteinte à l'image du Groupe.

Certaines activités du Groupe nécessitent une communication de marque spécifique. Il s'agit essentiellement :

- des activités de Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier, qui, en leur qualité de franchiseur d'agences immobilières, ont vocation à capitaliser sur leur propre marque. La marque Century 21 est utilisée en vertu d'un contrat de licence signé avec la société de droit américain Century 21 Real Estate Corporation. Ce cas est une exception, car le Groupe est, en règle générale, propriétaire de toutes les marques utilisées ;
- d'Iselection ou PERL, qui travaillent pour les différents promoteurs du marché, et qui continuent en conséquence d'exploiter leur propre marque ;
- de la société Weroom, qui a mis en place un réseau social dédié à la recherche de colocations et de colocataires, et qui a vocation à travailler avec un grand nombre d'agences immobilières présentes sur le marché, qui exploite également sa propre marque ; et
- des sociétés Oralia et Bérard compte tenu des particularités de leurs fonds de commerce et de leurs fortes identités sur le marché de l'administration de biens.

Par ailleurs, le Groupe continue à alimenter régulièrement son portefeuille de nouvelles marques destinées à promouvoir certains produits et services « phares » de ses différentes filiales.

Le Groupe est propriétaire ou titulaire des droits d'exploitation des marques qu'il utilise. Tous les droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales bénéficient d'une protection en France, et lorsque leurs activités le nécessitent, à l'international.

La Direction juridique du Groupe centralise et coordonne la gestion du portefeuille de droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales. Elle est assistée de cabinets spécialisés qui lui assurent une mise à

jour et une surveillance régulières. Elle s'assure également de la mise en œuvre des procédures et des recours légaux nécessaires en cas d'atteinte par un tiers aux droits de propriété intellectuelle du Groupe et de ses filiales.

12 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

12.1	Évolutions récentes.....	172
12.2	Perspectives d'avenir	172

12.1 ÉVOLUTIONS RÉCENTES

Partenariat avec le promoteur Edouard Denis (communiqué de presse du 16 février 2016)

Nexity, le fonds d'investissement MBO Partenaires et Monsieur Edouard Denis se sont engagés en vue de l'acquisition par Nexity d'une participation de 55 % du capital du groupe de promotion immobilière Edouard Denis. Les 45 % restants seront conservés par Monsieur Edouard Denis.

Le groupe Edouard Denis, créé en 1996, avec une spécialisation dans l'immobilier haut de gamme au Touquet-Paris-Plage, s'est progressivement diversifié pour devenir un promoteur généraliste. Sa stratégie multi-régionale lui a permis de prendre des positions significatives sur les marchés de l'Île-de-France, de Lyon, Bordeaux, Lille et Nantes.

Edouard Denis a enregistré 1.676 réservations nettes en 2015, pour un chiffre d'affaires d'environ 180 millions d'euros. Sa rentabilité est en ligne avec les attentes de Nexity en matière de marge opérationnelle sur les logements neufs en France, et son portefeuille de projets et de promesses foncières devrait lui assurer une croissance soutenue sur 2016 et 2017.

Monsieur Edouard Denis présidera et dirigera la société, sous sa marque propre, et avec une large autonomie opérationnelle.

Cette opération est en ligne avec la stratégie exprimée par Nexity d'une poursuite de son développement dans les métiers du résidentiel. En complément de ses activités sous marque propre, Nexity ambitionne en effet, comme il l'a fait avec PERL et Iselection, de permettre à des entrepreneurs du secteur d'amplifier leurs croissances en s'appuyant sur les savoir-faire et ressources financières de Nexity, dans le cadre d'un modèle en architecture ouverte.

La transaction sera financée par Nexity sur ses ressources propres.

L'opération restera soumise à la condition suspensive de l'Autorité de la Concurrence et devrait intervenir avant la fin du premier semestre 2016.

12.2 PERSPECTIVES D'AVENIR

Lors de la communication de ses résultats annuels 2015¹, au-delà des prévisions pour l'année 2016 (voir chapitre 13 « Prévisions ou estimations du bénéfice »), le Groupe a annoncé son ambition d'atteindre un résultat opérationnel courant de 300 millions d'euros en 2018.

1 Voir Communiqué de presse du 16 février 2016 relatif aux résultats annuels 2015 de Nexity.

13 PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

13.1	Informations prévisionnelles	174
13.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les informations prévisionnelles	175

13.1 INFORMATIONS PRÉVISIONNELLES

Le carnet de commandes (backlog) correspond aux réservations effectuées qui n'ont pas encore donné lieu à constatation de chiffre d'affaires.

BACKLOG

(en millions d'euros)	2015	2014	Écart
Logement ⁽¹⁾	2.573	2.591	-1%
Lots de terrains à bâtir	233	243	-4%
Pôle Immobilier résidentiel	2.806	2.834	-1%
Pôle Immobilier d'entreprise	487	449	9%
Total Groupe	3.293	3.283	0%

⁽¹⁾ Y compris Iselection, PERL et International

Le carnet de commandes du Groupe à fin décembre 2015 s'élève à 3.293 millions d'euros, stable par rapport au 31 décembre 2014. Ce carnet de commandes représente l'équivalent de 16 mois d'activité de promotion (base chiffre d'affaires 2015) et confère une bonne visibilité à l'activité de Nexity :

- le carnet de commandes du pôle Immobilier résidentiel s'établit à 2.806 millions d'euros, en légère diminution de 1 % sur un an. Ce carnet représente près de 16 mois d'activité (base chiffre d'affaires Immobilier résidentiel 2015) ; et
- le carnet de commandes du pôle Immobilier d'entreprise s'élève à 487 millions d'euros au 31 décembre 2015, contre 449 millions un an plus tôt. Ce carnet représente 15 mois d'activité (base chiffre d'affaires Immobilier d'entreprise 2015).

Le Groupe a indiqué lors de sa communication sur l'activité commerciale et les résultats annuels 2015, anticiper les perspectives suivantes pour 2016¹ :

- Croissance externe : partenariat avec le groupe Edouard Denis, prise de participation majoritaire par Nexity² ;
- Croissance des réservations de logements neufs de Nexity, en ligne avec un marché français estimé entre 105.000 et 110.000 réservations en 2016 ;
- Prises de commandes en Immobilier d'entreprise autour de 250 millions d'euros ;
- Chiffre d'affaires 2016 : stable, autour de 3 milliards d'euros ;
- Objectif de résultat opérationnel courant 2016 : au moins 235 millions d'euros (+7 %) ; et
- Proposition d'un dividende par action en hausse de 10 % (2,20 euros)³.

1 Indicateurs et données financières sur la base du reporting opérationnel, avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle (voir paragraphe 9.1.2 « Chiffres clés pour l'exercice 2015 »).

2 Voir communiqué de presse du 16 février 2016. Tous les indicateurs 2016 sont communiqués hors Edouard Denis.

3 Sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity.

13.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES PRÉVISIONS DE BÉNÉFICE

Monsieur le Président-Directeur général,

En notre qualité de Commissaires aux comptes et en application du Règlement (CE) N° 809/2004, nous avons établi le présent rapport sur les prévisions de bénéfice de la société Nexity incluses dans le chapitre 13 de son document de référence 2015.

Ces prévisions et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous votre responsabilité, en application des dispositions du Règlement (CE) N° 809/2004 et des recommandations ESMA relatives aux prévisions.

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion dans les termes requis par l'annexe I, point 13.2 du Règlement (CE) N° 809/2004, sur le caractère adéquat de l'établissement de ces prévisions.

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 comporté une évaluation des procédures mises en place par la Direction pour l'établissement des prévisions ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant de s'assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des informations historiques de la société Nexity. Elles ont également consisté à collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont adéquatement établies sur la base des hypothèses qui sont énoncées.

Nous rappelons que, s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les réalisations différeront parfois de manière significative des prévisions présentées et que nous n'exprimons aucune conclusion sur la possibilité de réalisation de ces prévisions.

À notre avis :

- les prévisions ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;
- la base comptable utilisée aux fins de cette prévision est conforme aux méthodes comptables appliquées par la société Nexity.

Ce rapport est émis aux seules fins du dépôt du document de référence auprès de l'Autorité des marchés financiers, et le cas échéant, de l'offre au public en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lesquels un prospectus, comprenant ce document de référence, visé par l'Autorité des marchés financiers, serait notifié, et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Courbevoie et Paris La Défense, le 13 avril 2016

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MAZARS

Philippe Mathis
Associé

Olivier Thireau
Associé

Michel Barbet-Massin
Associé

14

ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE

14.1	Conseil d'administration et principaux dirigeants	178
14.1.1	Les membres du Conseil d'administration	178
14.1.2	Les principaux dirigeants	189
14.1.3	Opérations sur titres réalisées par les membres du Conseil d'administration et les principaux dirigeants	191
14.1.4	Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et aux principaux dirigeants	191
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	191

14.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION ET PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Un descriptif résumé des principales stipulations des statuts et du règlement intérieur relatives au Conseil d'administration, figure au paragraphe 16.1 « Fonctionnement des organes d'administration et de direction ».

14.1.1 Les membres du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration compte onze administrateurs : quatre femmes et sept hommes dont un administrateur représentant les salariés (article L 225-27-1 du Code de commerce).

À la suite de leurs démissions respectives en vue de permettre un échelonnement des renouvellements des mandats, Messieurs Alain Dinin, Hervé Denize et Miguel Sieler se sont vus renommés en qualité d'administrateurs, par l'Assemblée générale du 19 mai 2015, pour une durée de quatre ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et se tenant au cours de l'année 2019. Madame Agnès Nahum a également été nommée administrateur par la même assemblée et pour la même durée.

Les mandats d'administrateurs de Monsieur Jacques Veyrat, élu administrateur par l'Assemblée générale annuelle du 23 mai 2013 et de Madame Soumia Belaidi Malinbaum, cooptée en remplacement de Martine Carette, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, courent jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et se tenant au cours de l'année 2017.

Les mandats de Mesdames Anne-Marie de Chalambert et Luce Gendry, renouvelés lors de l'Assemblée générale du 10 mai 2012, pour une durée de quatre ans, prennent fin à l'issue de la prochaine Assemblée générale annuelle.

Messieurs Jérôme Grivet et Jean-Pierre Denis ont été cooptés le 23 juillet 2015, en remplacement respectivement de Madame Christine Fabresse et Monsieur Daniel Karyotis pour la durée restant à courir des mandats de leurs prédécesseurs soit jusqu'à l'issue de la prochaine Assemblée générale annuelle.

Monsieur Stanislas Augem a été désigné administrateur représentant les salariés par le Comité d'entreprise de l'UES Nexity Promotion Construction le 30 septembre 2014 pour une durée de quatre ans.

Un représentant unique du Comité d'entreprise participe aux séances du Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L 2323-65 du Code du travail. Monsieur Benoît Chuquet a été désigné en cette qualité le 1^{er} juillet 2015, en remplacement de Madame Evelynne Mistler pour une période expirant lors des élections des représentants du personnel dans le courant de l'année 2019.

Par ailleurs, les statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration peut être assisté dans ses travaux par un à trois censeurs. Monsieur Pascal Oddo a ainsi été coopté le 24 juillet 2014 en qualité de censeur, en remplacement de Monsieur Charles-Henri Filippi, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur soit jusqu'à l'issue de la prochaine Assemblée générale annuelle. Son mandat a été ratifié par l'Assemblée générale du 19 mai 2015. Monsieur Gérard Bayol a été coopté le 23 juillet 2015 en remplacement de Monsieur Jean-Pierre Denis, précédemment nommé censeur par la même Assemblée générale pour une durée de trois ans, et ayant démissionné pour prendre des fonctions d'administrateur le 23 juillet 2015. Le mandat de Monsieur Gérard Bayol, sous réserve de sa ratification par la prochaine Assemblée générale, court jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et se tenant au cours de l'année 2018. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, le Conseil d'administration s'est réuni à sept reprises.

Les membres du Conseil d'administration peuvent être contactés au siège de la Société 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08.

Le tableau ci-dessous présente la composition du Conseil d'administration de la Société au 16 février 2016, la fonction principale exercée, le nombre d'actions de la Société détenues au 31 décembre 2015, ainsi que les principales activités qu'ils exercent en dehors lorsqu'elles sont significatives et les autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années arrêtés au 31 décembre 2015.

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions de la Société détenues	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Alain Dinin 65 ans Nationalité française	28/09/2004 Reconduction le 19/05/2015 à la suite de sa nomination par l'Assemblée générale appelée à statuer sur sa reconduction dans le cadre de l'organisation de l'échelonnement des mandats des administrateurs	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018	1.310.059 (en détention directe)	Président-Directeur général de la Société Président du Comité d'investissement	<p>Mandats en cours :</p> <p>Hors Groupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> administrateur de l'ORF (Observatoire Régional du Foncier en Île-de-France), administrateur et membre du Comité Directeur de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers), administrateur d'Isodev SA, Président (à compter du 12/12/2014) et membre du Conseil de surveillance (à compter du 15/01/2015) de New Port SAS. <p>Au sein du Groupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> Président du Conseil d'administration et administrateur du Crédit Financier Lillois SA, administrateur de Nexity Immobilier d'Entreprise SA, Vice-Président et membre du Conseil de surveillance de Saggel Holding SA, Président et membre du Conseil de surveillance d'Oralia Partenaires SAS, Cogérant de Clichy Europe 4 SARL, représentant légal de Nexity, Président de Nexity Franchises SAS et de Lilas Paul Meurice SAS, représentant légal de Nexity, Vice-Président, Directeur général et administrateur d'Eco Campus à Châtillon SAS, elle-même Président de Mercedes SAS, représentant permanent de Saggel Holding SA, administrateur de LFP Nexity Services Immobiliers SAS, représentant permanent de Nexim 1 SAS, administrateur des sociétés Ufiam SA et Ressources et Valorisation SA, administrateur de Nexity Logement SAS, de Weroom SAS, de PERL SAS, de Oralia Investissements, représentant permanent de Nexity Logement SAS, administrateur de la société Féréal SA, représentant permanent de George V Gestion SAS, administrateur de Chantiers Navals de l'Esterel SA. <p>À l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> Président du Conseil de surveillance des sociétés Nexity Polska 303 Spolka Akcyjna (Pologne) et de NP 7 Spolka Akcyjna (Pologne), représentant permanent de SIG 30 Participations, administrateur de City Garden Real Estate (Belgique), représentant de Nexity SA, administrateur de Nexibel 2, Nexibel 3 et de Nexibel 5. <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Président du Conseil d'administration de Nexity immobilier d'entreprise (jusqu'au 20/06/2014), membre du Conseil d'orientation stratégique de SKEMA Business School, Consigliere et Presidente di Consiglio di Amministrazione de Livraghi 18 SRL (Italie) (jusqu'au 19/11/2012), administrateur et membre du Comité des nominations et des rémunérations du Crédit Foncier de France (jusqu'au 31/01/2012), représentant permanent de Nexity, administrateur de Saggel Transactions SA (jusqu'au 24/11/2011), de Nexibel 1 (Belgique) (jusqu'au 10/12/2015), de Nexity IG (Belgique) (jusqu'au 10/12/2015), représentant permanent de SIG 30 Participations, membre du Conseil de surveillance de Geprim SAS (jusqu'au 16/12/2011), administrateur de Nexity Holding Italia (Italie)

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/ nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions de la Société détenues	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
					<p>(jusqu'au 12/12/2013), Nexity España (Espagne) (jusqu'au 25/09/2013), du Club Méditerranée SA (jusqu'au 23/02/2015), de DS Participations SA (jusqu'au 31/12/2014), de Nexibel 6 (Belgique) (jusqu'au 10/12/2015),</p> <ul style="list-style-type: none"> représentant permanent de Nexity Logement, administrateur de SAS George V Région Nord (jusqu'au 19/09/2013), administrateur et Président du Conseil d'administration des sociétés Sesto Edison 1 et Sesto Edison 2 (Italie) (jusqu'au 10/07/2015).
Hervé Denize 62 ans Nationalité française	28/09/2004 Reconduction le 19/05/2015 à la suite de sa nomination par l'Assemblée générale appelée à statuer sur sa reconduction dans le cadre de l'organisation de l'échelonnement des mandats des administrateurs	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018	383.878 <i>(en détention directe)</i>	Directeur général délégué Membre du Comité d'investissement	<p>Mandats en cours : Hors Groupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> Cogérant de SCI Avenir et SCI Futur Antérieur, membre du Conseil de surveillance (à compter du 15/01/2015) et Directeur général (à compter du 15/01/2015) de New Port SAS. <p>Au sein du Groupe :</p> <ul style="list-style-type: none"> Président-Directeur général et administrateur de SA Chantiers Navals de l'Esterel, Oralix Investissements SA, Président de SAS Nexim 4, SAS Neximmo 12, SAS Neximmo 19, SAS Sari Investissements, SAS Nexity Lamy, SAS Lamy Assurances, SAS Sofap-Helvim - Société Française d'Accession à la Propriété, SAS Multys Solutions, SAS Richardière, SAS Euriel Invest, SAS Oralix Partenaires (à compter du 01/04/2014), administrateur de SA Nexity Immobilier d'Entreprise, SAS Weroom et de SAS PERL, Directeur général non administrateur de SA Crédit Financier Lillois (CFL), Directeur général de SAS Iselection, Président et membre du Conseil de surveillance de SA Saggel Holding, membre du Conseil de surveillance de Nexity Conseil et Transaction (ex-SAS Keops), Gérant de SARL Oralix Management et de SARL Oralix Assurances, représentant permanent de Nexity, administrateur de SA Nexity Property Management, SA Guy Hoquet l'Immobilier, SAS LFP Nexity Services Immobiliers, représentant de Nexity, Président de SAS Lilas Paul Meurice, représentant de Nexity Franchises, Président et Président du Conseil d'administration de Financière Guy Hoquet l'Immobilier SAS (à compter du 21/05/2015), représentant de Nexity Lamy, administrateur de SA Nexity Studéa et de l'association Centre de Formation pour les Compétences et les Emplois dans l'Immobilier, représentant permanent de Neximmo 39, administrateur de la SAS Century 21 France, représentant permanent de Nexity Franchises, administrateur de SAS Financière Guy Hoquet l'Immobilier, représentant légal de SAS Nexim 4, Président de SAS Canton 1, représentant légal de Sari Investissements, Président de SAS Neximmo 5, de SAS Insoon et de SAS Massena Paris 13^{ème}, représentant légal de Sari Investissements gérante de SNC Nexitim, SCI Parc des Lumières 2, SCI Parc de Gonesse, SCI Parc de Sénart, SNC Le Bourget Parc de l'Espace, SNC Actilogis Fos Distriport, SNC Parc du Sans-Souci, SNC Coudray Actilogis, SNC du Parc des Chesnes, SNC Mormant Logistique, SNC Marly Logistique, SNC Parc des Lumières 5, SNC Veurey Express, SNC du Pic de Belledonne, SNC Mesnil en Thelle Logistique, SNC Urban East Color East, SNC du

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/ nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions de la Société détenues	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
					<p>Chemin De Paris, SNC Urban East Eden, SNC Urban East Voiries, SNC Urban East Jean Zay, SNC Florides 1, SNC des Terrasses des Bruyères, SCI Gonesse Activités, SCI Saint Laurent Logistique, SNC Sari - Société d'Aménagement Régional Industriel, SNC Opteam East, SNC Urban East Services 1, SNC Urban East Services 2, SNC Urban east Guy Blache 2, SNC du Parc des Chênes 3, SNC Urban East Guy Blache 1, SNC Bègles Fraîcheur et de SNC Florides 3,</p> <ul style="list-style-type: none"> représentant légal de Sari Investissements, cogérante de SCI Clichy Europe 3, SNC Versailles Chantiers Aménagement, SCI Paris Berthelot, SCI Parc de Gerland Ilot N°3, SCI Parc de Gerland Ilot N°4, représentant permanent de SAS Cofipa, administrateur de SAS George V Gestion, représentant permanent de George V Gestion, administrateur de SA Féréal, SA Ressources et Valorisations, SA Compagnie Foncière Financière et Immobilière (CFFI), représentant permanent de SAS Nexity Logement, administrateur de SA Nexity Consulting, représentant permanent Nexity Régions I, administrateur de SAS Nexity Logement, représentant légal de Sari Investissements, liquidateur de la SCI Bordeaux Bastide 1 (à compter du 29/10/2015), représentant légal de Nexity Lamy, Président de SAS Cabinet Pierre Bérard (à compter du 02/06/2015), représentant légal de Nexity Lamy, Directeur Général de SAS Nexity E-gérance (à compter du 15/04/2015), représentant légal de Sofap-Helvim - Société Française d'Accession à la Propriété SAS, gérant de SNC de Sainte Maxime, Société Immobilière Le Naudet Lambda-Omega, SNC Les Arpents de Bondoufle et Société Civile de Construction Vente SCI Challenge, représentant légal de Neximmo 19, liquidateur de SAS Nexim 6. <p>À l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> représentant de SIG 30 Participations, administrateur de Nexibel 2, Nexibel 3, Nexibel 5 (Belgique). <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Président de SAS Régie Immobilière Pondeveaux (jusqu'au 14/01/2015), Cogérant et liquidateur (jusqu'au 02/03/2015) de SARL Hommes et Matières, Président-Directeur général et administrateur de SA DS Participations (jusqu'au 31/12/2014), Cogérant de SNC Nexity Reim (devenue Harvestate Asset Management) (jusqu'au 16/06/2014), de Neximur (Belgique) (jusqu'au 31/12/2014), Président et membre du Conseil de surveillance de la SA Iselection (jusqu'au 21/12/2011), SAS Century 21 France (jusqu'au 25/06/2013), représentant permanent de Nexity, administrateur et membre du Comité des nominations et rémunérations et du Comité d'investissement d'Eurosic SA (jusqu'au 21/06/2011), administrateur de Nexity España (Espagne) (jusqu'au 25/09/2013), représentant légal de Sari Investissements : Président de SAS Vaneau (jusqu'au 07/03/ 2011), SAS Nexicom 3 (jusqu'au 04/10/2012), SAS Neximmo 10 (jusqu'au 23/10/2013), SAS Neximmo 32 (jusqu'au 23/10/2013), Nexicom 2 (jusqu'au 31/03/2014), représentant légal de SAS Nexim 4, Président de SAS Canton 9 (jusqu'au 24/12/2011), représentant légal de Sari Investissements, gérante de SNC Danton Promotion (jusqu'au 18/03/2011), SNC Lieusaint Parc du Levant A2 (jusqu'au 29/11/2011), SNC Iris Lyon Saint Priest (jusqu'au 25/01/2011), SNC Marseille Joliette (jusqu'au 25/03/2011), SNC Deatoris

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/ nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions de la Société détenues	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
					<p>Lyon Saint Priest (jusqu'au 25/01/2011), SNC du Parc d'Atton (jusqu'au 29/11/2011), SCI Salon Logistique (jusqu'au 29/11/2011), SAS L'écrin (jusqu'au 23/10/2013), SCI Beziere Logistique (jusqu'au 23/10/2013), SCI Montélimar Actilogis (jusqu'au 23/10/2013), SCI Parc des Lumières (jusqu'au 23/10/2013), SNC Parc Paul Berliet (jusqu'au 23/10/2013), SNC Montélimar Actilogis (jusqu'au 23/10/2013), SNC du Parc des Lumières 4 (jusqu'au 23/10/2013), SNC Parc Actilogis de l'Isle d'Abeau (jusqu'au 23/10/2013), SNC Orléans Nord Activités (jusqu'au 23/10/2013), SNC Orléans Nord Logistique (jusqu'au 23/10/2013), SNC Voroize Express (jusqu'au 23/10/2013), Orléans Nord Logistique 2 (jusqu'au 23/10/2013), SNC Orléans Nord Logistique 3 (jusqu'au 23/10/2013), SNC Orléans Nord Express 1 (jusqu'au 23/10/2013), SNC Orléans Nord Express 2 (jusqu'au 23/10/2013), SNC Longvic Logistique (jusqu'au 23/10/2013), SNC Nîmes Actilogis (jusqu'au 29/12/2014), SNC Parc de la Plaine de l'Ain III (jusqu'au 29/12/2014), SNC Montélimar Actilogis 2 (jusqu'au 29/12/2014), SNC Sennecey Logistique (jusqu'au 29/12/2014), SNC Orléans Nord (jusqu'au 29/12/2014), SNC Parc des Eoliennes (jusqu'au 29/12/2014), SNC Persan Actilogis (jusqu'au 29/12/2014), SNC Actilogis 1 de l'Isle d'Abeau (jusqu'au 22/10/2015), SCI Fos Actilogis (jusqu'au 22/10/2015), SCI Parc de Lisses (jusqu'au 22/10/2015), SNC du Parc des Chesnes 2 (jusqu'au 02/10/2015), SNC Chaponnay Logistique (jusqu'au 02/10/2015),</p> <ul style="list-style-type: none"> représentant légal de Sari Investissements, cogérante de SCI Marseille Avenue Viton (jusqu'au 13/01/2011), SCI Marseille 165 Avenue du Prado (jusqu'au 07/03/2011), SNC PB 31 Promotion (jusqu'au 19/12/2013), SCI Cristalespace (jusqu'au 22/10/2013), SCI Reille Montsouris 98 (jusqu'au 22/10/2013), SCI Clichy Europe (jusqu'au 22/10/2014), SCI Bordeaux Bastide 1 (jusqu'au 29/10/2015), représentant légal de Neximmo 19, liquidateur de la SNC Aubert Egalité, SNC Lieusaint Parc du Levant A2, SNC Carrières Embarcadère (jusqu'au 24/12/2014), représentant permanent de Sari Investissements, membre du Conseil de surveillance de SAS Geprim (jusqu'au 16/12/2011), représentant légal de Nexity Lamy, Président de SAS Francelpes Immo (jusqu'au 21/11/2013), SAS Cabinet Jacquin (jusqu'au 23/11/2012), SAS Prestimmo (jusqu'au 23/11/2012) et SAS Investim (à compter du 15/11/2012 jusqu'au 23/11/2012), SAS Sygestim (jusqu'au 31/12/2014), SAS Régie Immobilière Deliry (jusqu'au 31/12/2014), représentant permanent de Nexity Lamy, administrateur de la SA Lamy International (jusqu'au 26/08/2013), liquidateur de Companhia Imobiliara do Sena (Portugal) (jusqu'au 24/01/2011), administrateur de Nexity Belgium (Belgique) (jusqu'au 14/01/2011), de la SAS Apollonia (jusqu'au 24/09/2013) et de Nexibel 6 (Belgique) (jusqu'au 10/12/2015), Président de SAS Neximmo 4 (jusqu'au 07/03/2011), Neximmo 8 (jusqu'au 07/03/2011), SAS Neximmo 11 (jusqu'au 25/03/2011), SAS Neximmo 16 (jusqu'au 23/10/2013), Neximmo 17 (jusqu'au 23/10/2013), SAS Pellissier-Ronzino (jusqu'au 31/12/2014), gérant de SCI Montreuil Rue Cuvier (jusqu'au 13/01/2011), SNC Neximmo 28 (jusqu'au 08/05/2011), SNC Neximmo 29 (jusqu'au 23/11/2011), SNC Rue du Petit Clamart (jusqu'au 08/03/2011), SNC Aubert Egalité (jusqu'au

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions de la Société détenues	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
					<p>29/11/2011), SNC Quai d'Arenç (jusqu'au 23/10/2013),</p> <ul style="list-style-type: none"> représentant permanent de SIG 30 Participations, administrateur et Président du Conseil de Nexity IG (Belgique) (jusqu'au 10/12/2015), représentant permanent de SIG 30 Participations, administrateur de Nexibel 1 (jusqu'au 10/12/2015), représentant légal de Sari Investissements, Président de SAS Massena Paris 13^{ème}, cogérant de SNC Promotions M7 (jusqu'au 22/10/2015), représentant permanent de George V Gestion, administrateur de SAS George V Région Nord (jusqu'au 19/09/2013).
<p>Anne-Marie de Chalambert</p> <p>72 ans</p> <p>Nationalité française</p>	26/10/2004	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2015	200	<p>Administrateur</p> <p>Membre du Comité d'investissement</p> <p>Membre du Comité des rémunérations et des nominations</p>	<p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> Président AMCH, Sasu, administrateur de la Société Foncière Lyonnaise (SFL) (société cotée), administrateur de la Société Mercialys (société cotée). <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de surveillance de Foncière des Régions, Vice-Président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, gérant de SCI Generali Logistique et de SCI Saint-Ouen C1, Président de Saint-Ouen C1 SAS, responsable en France de ASSICURAZIONI GENERALI SPA, représentant permanent de Generali assurances IARD, administrateur de SILIC, représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de surveillance de Foncière des Logements, gérant de la société civile du Golf de Morfontaine.
<p>Miguel Sieler</p> <p>66 ans</p> <p>Nationalité française</p>	10/05/2005	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018	200	<p>Administrateur</p> <p>Président du Comité des rémunérations et des nominations</p> <p>Membre du Comité d'audit et des comptes</p>	<p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> Directeur général de Neovacs SA (société cotée), Président de Plasmaprime SAS, Président de Stratoz SAS. <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Président du Conseil d'administration de Wittycell SAS (jusqu'au 01/07/2014), Président du Directoire de Bayer SAS, membre du Conseil de surveillance de Bayer CropScience SA, administrateur de Bayer CropScience France, de Bayer Environmental Science, d'Ethypharm SA et de la Fondation Maison de la Chimie, Président du Conseil de surveillance des sociétés suivantes : Bayer Santé, Bayer Santé Familiale, Bayer Classics, Haarmann & Reimer, membre du Conseil d'administration de Bayer Immobilier et Bayer Diagnostics, Vice-Président du Conseil de surveillance de Buna France et de Borchers France, Président du Conseil de surveillance et membre du Conseil de surveillance de Lanxess Elastomeres, membre du Conseil de surveillance de Lanxess SAS.
<p>Luce Gendry</p> <p>66 ans</p> <p>Nationalité française</p>	21/02/2012	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2015	1.850 (en détention directe et indirecte)	<p>Vice-Président à compter du 17 février 2015</p> <p>Administrateur référent à compter du 24 mars 2015</p> <p>Président du Comité d'audit et</p>	<p>Fonction principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> Senior advisor chez Rothschild et Cie Banque. <p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> Président du Conseil de surveillance de IDI (société cotée), administrateur de FFP (société cotée) et membre du Comité financier et d'audit, administrateur de Sucres et Denrées, administrateur de la société Numéricable (société cotée) et Président du Comité financier et d'audit.

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions de la Société détenues	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
				des comptes Membre du Comité d'investissement	À l'étranger : <ul style="list-style-type: none"> Chairman de Cavamont Holdings. Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> associé-gérant de Rothschild et Cie (jusqu'au 30/06/2011), associé-gérant de Rothschild et Cie Banque (jusqu'au 05/09/2011), administrateur de Foncière INEA (société cotée) (jusqu'en juin 2014).
Jacques Veyrat 53 ans Nationalité française	23/05/2013	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2016	250	Administrateur Membre du Comité des rémunérations et des nominations Membre du Comité d'investissement	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none"> Président d'Impala (SAS), membre du Conseil de surveillance Eurazeo (société cotée), administrateur des sociétés Fnac (société cotée), HSBC France, Censeur des Sociétés Louis Dreyfus Armateurs, Sucres et Denrées, Direct Énergie. Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> administrateur d'Imerys (société cotée), Président de Louis Dreyfus Holding et de Louis Dreyfus SAS.
Stanislas Augem 61 ans Nationalité française	30/09/2014	29/09/2018	63	Administrateur représentant les salariés Membre du Comité des rémunérations et des nominations	Mandats en cours : aucun Mandats expirés : le 02/10/2014 : <ul style="list-style-type: none"> Président et membre du Conseil de surveillance du FCPE Nexity Actions, membre titulaire du Comité d'entreprise de l'UES Nexity Promotion Construction, délégué syndical CFE-CGC au sein de l'UES Nexity Promotion-Construction, délégué du personnel titulaire au sein de l'établissement Nord de l'UES Nexity Promotion Construction, membre titulaire du Comité de groupe Nexity.
Soumia Belaidi Malinbaum 53 ans Nationalité française	24/03/2015	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2016	200	Administrateur	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none"> administrateur du groupe Lagardère (société cotée). Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> administrateur et Présidente du Comité d'audit de France Média Monde.
Agnès Nahum 55 ans Nationalité française	19/05/2015	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018	200	Administrateur	Mandats en cours <ul style="list-style-type: none"> Président du Directoire de la Société Access Capital SA. À l'étranger : administrateur de Access Capital Partners Group SA (Belgique), Access Capital Partners II (Guernesey) Ltd, Elyseum Holding SA (Belgique), Access Capital Partners Finland Oy, Access Capital Advisors Finland Oy, ACP Yksi Oy (Finlande), SMF I Rahasto Oy (Finlande), SPEF I Oy (Finlande), SPEF Kaksi Oy (Finlande).
Jean-Pierre Denis 55 ans Nationalité française	23/07/2015	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2015	500	Administrateur Membre du Comité d'audit et des comptes Membre du Comité d'investissement	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none"> Président du Crédit Mutuel Arkéa, Président de la Fédération du Crédit Mutuel de Bretagne, administrateur de la Caisse de Crédit Mutuel de Cap Sizun, Président de la SAS Château Calon Ségur, administrateur de Kering (société cotée), administrateur d'Altrad Investment Authority, administrateur de Paprec Holding, administrateur d'Avril Gestion, administrateur et trésorier de la ligue de football professionnel. Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> administrateur de la Confédération Nationale du Crédit Mutuel (jusqu'au 16/03/2011),

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/ nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions de la Société détenues	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
					<ul style="list-style-type: none"> administrateur, représentant permanent du Crédit Mutuel Arkéa, de CFCAL Banque (jusqu'au 20/05/2011), administrateur, représentant permanent du Crédit Mutuel Arkéa, de CFCAL SCF (jusqu'au 20/05/2011), Président d'Arkéa Capital Partenaire (jusqu'au 23/03/2013), administrateur de Glon sanders Holding (jusqu'au 01/08/2013), Président du Conseil de surveillance de New Port (du 09/01/2015 jusqu'au 30/06/2015), administrateur de Soprol (jusqu'au 20/03/2015).
Jérôme Grivet 54 ans Nationalité française	23/07/2015	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2015	200	Administrateur Membre du Comité d'audit et des comptes Membre du Comité d'investissement	<p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> Directeur général adjoint en charges des Finances Groupe – Membre du Comité exécutif de Crédit Agricole SA (société cotée), administrateur de Crédit Agricole Assurances, de Caceis, d'Icade (société cotée), de Korian (société cotée), Président de CA Life Greece, représentant permanent de Prédica, administrateur de la société Foncière des régions (société cotée), Président du Fonds stratégique de participations, représentant permanent de Prédica. <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Directeur général de Crédit Agricole Assurances, administrateur de CAAGIS, Censeur de Crédit Agricole Immobilier, La médicale de France, Aéroport de Paris, Vice-Président de Crédit Agricole Vita SPA, administrateur, Président du Conseil d'administration de Spirica, de Dolcea Vie, représentant permanent de Prédica, membre du Conseil de surveillance de CA Grands crus, de la société Cape, administrateur de Pacifica, CA Indosuez Private Banking, Union des banques arabes et françaises, LCL Obligation Euro, CA Cheuvreux, Cedecam, représentant permanent de CAA, administrateur de CACI, membre du bureau de la Commission exécutive de FFSA, membre du Conseil d'administration, Vice-Président de FFSAM, de CA Assurances Italia Holding SPA, Président du Groupement Français des Bancassureurs, représentant permanent de Prédica, censeur de Siparex Associés, membre du Conseil de surveillance de Korian, Vice chairman de Bes Vida, Directeur général délégué, membre du Comité exécutif de Crédit Agricole CIB, Managing Director de CLSA BV, Stichting CLSA foundation, représentant permanent de CACIB, administrateur de Fletirec, Président-Directeur général de Mescas, administrateur, Vice-Président de Newedge Group.

Les administrateurs suivants ont démissionné au cours de l'exercice 2015. Le tableau ci-après récapitule leur fonction principale au sein de la Société jusqu'à la date indiquée de leur démission, le nombre d'actions de la Société détenues au 31 décembre 2015, ainsi que les principales activités qu'ils exercent en dehors, lorsqu'elles sont significatives, et les autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années arrêtés au 31 décembre 2015.

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions de la Société détenues	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Bernard Comolet 68 ans Nationalité française	05/11/2008	Démission à compter du 17 février 2015	200	Fin de mandat de Vice-Président du Conseil d'administration et administrateur le 17 février 2015	<p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> membre du Conseil d'administration de l'Association Comité Français pour l'UNICEF. <p>À l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> membre du Conseil de surveillance de Banque BCP Luxembourg, SA à Directoire et Conseil de surveillance (Luxembourg). <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> membre du Conseil de surveillance et Président du Comité d'audit de Banque BCP, SAS, (jusqu'au 10/04/2015), membre du Conseil d'administration de CE Participations, SA (jusqu'en août 2010), administrateur de Financière Océor, SA (jusqu'au 30/04/2010), représentant légal de CEP IDF, membre du Conseil de surveillance d'EFIDIS, SA d'HLM à Directoire et Conseil de surveillance (jusqu'au 16/12/2010), Vice-Président du Conseil d'administration du Groupement Européen des Caisses d'Épargne, Groupement, administrateur de Sopassure, SA, Vice-Président du Conseil de surveillance et membre du Comité d'audit de CNCE, SA à Directoire et Conseil de surveillance, Président du Directoire de CEP d'Île-de-France Ouest, SA à Directoire et Conseil de surveillance, censeur de CNP Assurances, SA, représentant légal de CNCE, membre du Conseil de surveillance de GIRCE Stratégie GIE et de GEMO RSI GIE, Vice-Président du Conseil de surveillance et du Comité de rémunération de Natixis, SA à Directoire et Conseil de surveillance, représentant légal de CE IDF, membre du Conseil de surveillance de SEDI RSI GIE, Président-Directeur général d'Ecureuil Dynamique +, SICAV, représentant permanent de CE IDF Paris, administrateur d'Eulia Caution, SA, administrateur d'EUROTEVEA (anciennement EURO SOFAC), SA, membre du Conseil de surveillance d'IXIS CIB, SA à Directoire et Conseil de surveillance, représentant permanent de CE IDF Paris, administrateur des sociétés suivantes : ODACIA SA, Saccef SA, Socamab Assurances SA, membre du Conseil de surveillance de BPCE, SA à Directoire et Conseil de surveillance, Président du Directoire de CEP d'Île-de-France (CEP IDF), SA à Directoire et Conseil de surveillance, représentant légal de CEP IDF, membre du Conseil de surveillance de GCE Business Services, GIE, et de GCE Technologies, GIE, représentant permanent de CEP IDF, administrateur de Immobilière 3F, SA d'HLM, administrateur de Paris OPH Habitat, EPIC, membre du Conseil d'administration de CE Holding Promotion, SAS à Conseil d'administration.

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions de la Société détenues	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Martine Carette 65 ans Nationalité française	31/05/2005	Démission à compter du 17 février 2015	26.500	Administrateur Fin de mandat le 17 février 2015	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none">Président de Boréales Consultants SAS. Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none">membre du Conseil de surveillance du FCPE Nexity Actions.
Christine Fabresse 51 ans Nationalité française	24/07/2013	Démission à compter du 27 mai 2015	200	Administrateur Fin de mandat le 27 mai 2015	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none">Présidente du Directoire de la société Caisse d'Épargne LR (à compter du 25/04/2013),administrateur des sociétés FNCE (depuis avril 2013), GIE IT-CE (depuis avril 2013), Crédit Foncier (depuis avril 2013), Compagnie de Financement Foncier (depuis mars 2014),administrateur Ellisphere (depuis décembre 2015). Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none">administrateur des sociétés Banque des Mascareignes (à compter du 08/07/2013), Natixis financement (à compter du 11/07/2013), Natixis consumer finance (à compter du 11/07/2013), BPCE Assurances (depuis mai 2013), Serm.
Daniel Karyotis 55 ans Nationalité française	18/12/2013	Démission à compter du 27 mai 2015	200	Administrateur (fin de mandat le 27 mai 2015) Membre du Comité d'audit et des comptes (fin le 27 mai 2015) Démission de la fonction de Co-Président du Comité d'audit et des comptes à compter du 17 février 2015	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none">membre du Directoire de BPCE (Finances, Risques et Opérations),représentant permanent de BPCE, administrateur de la SA Natixis, (société cotée),représentant permanent de BPCE, administrateur de la SA Crédit Foncier de France,Directeur général délégué et représentant permanent de BPCE, administrateur de la SAS CE Holding Promotion. Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none">administrateur de Coface SA,Président du Directoire de la SA Banque Palatine,Président du Conseil de surveillance de Palatine Asset Management,administrateur d'Acxior Corporate Finance,représentant permanent de Banque Palatine, membre du Conseil de surveillance de GCE Capital,représentant permanent de Banque Palatine, administrateur de Palatine Etoile 9,représentant permanent de Banque Palatine, administrateur d'OCBF.
CE Holding Promotion	28/07/2010	Démission à compter du 14/09/2015	18.095.597	Administrateur (représentée par Marguerite Bérard-Andrieu) Fin de mandat le 14/09/2015 (Démission de la fonction de Vice-Président du Comité d'investissement à compter du 17 février 2015) Fin de mandat de membre du Comité des rémunérations et des nominations et de membre du Comité d'investissement le 14 septembre 2015	Fonction principale : <ul style="list-style-type: none">Personne morale, filiale du groupe BPCE. Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none">administrateur de la SAS Habitat en Région Services (représentée par Stéphanie Paix depuis le 21/12/2015). Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none">administrateur de la SA Valoénergie (représenté par Alain Denizot) (fin de mandat au 31/12/2015),membre du Conseil de surveillance de la SA GCE Habitat (représentée par Jean Merelle).

Nom et prénom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Nombre d'actions de la Société détenues	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Marguerite Bérard-Andrieu 38 ans Nationalité française Représentant permanent de CE Holding Promotion depuis le 25/07/2012	25/07/2012	Démission à compter du 14/09/2015	Cf CE Holding Promotion	Représentant permanent de CE Holding Promotion Administrateur (jusqu'au 14/09/2015) (Démission de la fonction de Vice-Président du Comité d'investissement à compter du 17 février 2015) Fin de mandat de membre du Comité des rémunérations et des nominations et de membre du Comité d'investissement le 14 septembre 2015	Fonction principale : <ul style="list-style-type: none"> Directeur général adjoint – Stratégie, affaires juridiques et conformité de BPCE. Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none"> administrateur de BPCE IOM, administrateur de Natixis Coficine, Président de la SAS et Président du Conseil d'administration de S-Money, Président de la SAS et Président du Conseil d'Administration d'Issoria, représentant permanent de BPCE, administrateur de Coface SA (société cotée), représentant permanent de BPCE, administrateur de Banque Palatine, administrateur de Maison France Confort (société cotée), administrateur de SCOR. Mandats expirés <ul style="list-style-type: none"> représentant permanent de GCE Participations, administrateur de Demain, Président de la SAS et Président du Conseil d'administration de BPCE Domaines, représentant permanent de BPCE, membre du Comité de surveillance de FLCP (jusqu'au 30/09/2013), Président du Conseil d'administration de Meilleurtaux (jusqu'au 16/04/2013), Président d'Oterom Holding (jusqu'au 04/12/2013), représentant permanent de BPCE, Président de la SAS et Président du Conseil d'administration de BPCE Domaines (jusqu'au 31/07/2013 et 09/07/2013), représentant permanent de BPCE, Président de Issoria (jusqu'au 31/07/2013), représentant permanent de BPCE, Président de Issoria International Trading (jusqu'au 31/07/2013), Président de la SAS Issoria International Trading (jusqu'au 10/06/2015).

Les fonctions de censeur sont exercées par Messieurs Pascal Oddo et Gérard Bayol.

Monsieur Pascal Oddo, 64 ans, de nationalité française, exerce principalement, en dehors de la Société, les fonctions de :

- membre du Conseil de surveillance de LBO France Gestion SAS ;
- Président d'Atlante SAS ;
- représentant permanent d'Atlante SAS, membre du Conseil de surveillance de Gravotech Holding, de Jiama 2, de Consolis Holding, de Geoxia, de MBMA Holding, de Financière Jumbo et de Boxer Holding ; et
- Président du Conseil de surveillance de New Port.

Monsieur Gérard Bayol, 62 ans, de nationalité française, exerce principalement, en dehors de la Société, les fonctions de :

- Directeur général délégué de Crédit Mutuel Arkéa ;
- Président du Directoire d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels (ABEI) ;
- représentant permanent d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels (ABEI), administrateur d'Arkéa Public Sector SCF ;
- représentant permanent de Crédit Mutuel Arkéa, administrateur de Tikehau Investment Management, de Polylogis, de SA HLM Coopérer pour habiter et censeur de Spirit ; et
- membre du Conseil de surveillance de New Port.

14.1.2 Les principaux dirigeants

Les principaux dirigeants de la Société comprennent les membres du Comité exécutif et du Comité de Direction générale du Groupe (voir paragraphe 16.1.2 « La Direction générale »).

Comité exécutif

- Alain Dinin, Président-Directeur général de Nexity depuis septembre 2004, a débuté au sein du groupe George V (groupe Arnault) en 1979 comme contrôleur de gestion et a occupé diverses fonctions avant d'en prendre la Direction générale en 1985. Il a été ensuite Directeur général de CGIS (groupe Vivendi) de 1995 à 2000, puis Vice-Président et ensuite Président-Directeur général de Nexity. Par ailleurs, il est membre du Bureau exécutif de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de France depuis 1998. Il est diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Lille (maintenant dénommée SKEMA Business School).
- Hervé Denize, administrateur et Directeur général délégué de Nexity depuis septembre 2004, a rejoint le groupe George V en 1996 en tant que Secrétaire général puis Directeur général adjoint, avant d'être nommé Directeur financier de Nexity. Depuis le 15 novembre 2012, il assure également la présidence des activités de Services. Il a précédemment travaillé comme auditeur pour Streco, groupe Ernst and Young jusqu'en 1979, Directeur financier de Plâtres Lambert de 1980 à 1990, puis Directeur administratif et financier du CNIT et Directeur administratif et financier de Sari-Seeri. Il est diplômé de l'École Supérieure de Commerce et d'Administration des Entreprises de Rouen et détient un Diplôme d'Études Comptables Supérieures (D.E.C.S.).
- Julien Carmona, Directeur général adjoint, chargé des finances, de la stratégie et du digital. Après un début de carrière au Ministère de l'économie et des finances puis chez BNP Paribas, il a été successivement Conseiller économique du Président de la République (2004-2007), membre du Directoire et Directeur financier de la Caisse nationale des Caisses d'Épargne (CNCE) devenue BPCE (2007-2009), puis Chief Operating Officer et membre du Comité exécutif de SCOR SE (2009-2012). Il est inspecteur des finances et ancien élève de l'École normale supérieure de la rue d'Ulm et de l'École Nationale d'Administration (ENA).
- Bruno Corinti, Directeur général adjoint du Groupe en charge du pôle Immobilier résidentiel et du pôle Immobilier d'entreprise, a d'abord été responsable de programmes chez France Construction (groupe Bouygues) puis Directeur de programmes chez Cogedim de 1987 à 1989. En 1989, il est entré chez SAE Immobilier pour occuper successivement les postes de Directeur de programmes, Directeur marketing et commercialisation puis Directeur des filiales Est et Nord de la France. Il a ensuite été Directeur général adjoint chez Sofracim avant de prendre le poste de Directeur général chez Eiffage Immobilier puis Directeur régional Île-de-France et Région Centre chez Eiffage Construction. Il a rejoint Nexity en 2005 en tant que Directeur général adjoint au logement. Il est titulaire d'un DESS Droit des affaires et Droit fiscal.
- Jean-Philippe Ruggieri, Directeur général du pôle Immobilier résidentiel depuis 2014, pour lequel il était depuis 2006 Directeur général adjoint. Il était précédemment Directeur général de Nexity Consulting et de Nexity Patrimoine. Il a occupé les fonctions de Directeur commercial puis Directeur général de Ruggieri Immobilier Toulouse entre 1994 et 2001. Il a débuté comme responsable d'opérations chez Sogeprom en 1992. Il est diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Toulouse.
- Catherine Stephanoff, Secrétaire général et Directeur juridique Groupe, a travaillé en tant qu'avocate associée, gestionnaire juriste au STAC (GIE d'Assurance Construction) jusqu'en 1983, responsable juridique de l'Établissement Public d'Aménagement de Saint-Quentin-en-Yvelines de 1983 à 1987, puis Secrétaire général du pôle immobilier de Campenon Bernard Construction jusqu'en 1997, elle rejoint la CGIS (Compagnie Générale d'Immobilier et de Services) en tant que chargé de mission avant d'en prendre la Direction juridique en 1999, puis celle de Nexity en 2000. Elle est licenciée en droit et détient un Certificat d'Aptitude à la Profession d'Avocat.
- Frédéric Verdavaine, Directeur général des Services immobiliers aux particuliers, depuis septembre 2014, a commencé sa carrière en 1993 dans l'univers des ressources humaines d'abord comme consultant en organisation dans le groupe Quaternaire puis comme adjoint au Directeur des ressources humaines de la Redoute. De 2002 à 2007, chez Johnson Diversey, il a occupé les postes de Directeur général délégué France et de Vice-Président ressources humaines Europe du Sud. De 2007 à 2011, il a été Directeur général du Groupe NDFI, leader dans les métiers de l'intermédiation immobilière dans le Nord – Pas de Calais, après une première expérience dans le monde immobilier comme Directeur général du groupe GHI, groupe immobilier leader dans le Nord – Pas de Calais. Il est diplômé de l'Institut de Haute Finance Internationale, titulaire d'une licence de sciences économiques, d'un magistère en développement des ressources humaines et d'un MBA HEC/CPA.

Comité de Direction générale

Le Comité de Direction générale comprend les membres du Comité Exécutif, ainsi que les dirigeants suivants :

- Frédéric Augier, Directeur du digital et des systèmes d'information depuis septembre 2014, il fut précédemment Directeur général délégué du pôle Services immobiliers aux particuliers depuis le 15 novembre 2012, après avoir occupé les fonctions de Directeur général délégué du pôle Réseaux et relation client et de coordinateur du projet d'entreprise Nexity Demain après celles de Directeur général adjoint du pôle Distribution. Avant de rejoindre Nexity en 2006, il a d'abord été responsable marketing chez Évian pour l'Allemagne et l'Autriche, de 1993 à 1995, puis consultant senior chez Bossard Consultants jusqu'en 1998. Il a ensuite occupé le poste de responsable du marketing stratégique et de conseiller auprès du Président chez E. Leclerc jusqu'en août 2006. Il est diplômé de l'École de Management de Lyon (EM Lyon).
- Laurent Bizeur, Directeur général délégué de Nexity Immobilier d'entreprise depuis 2015, a commencé sa carrière en 1987 comme responsable des opérations de marché dans le Groupe Maisons Familiales. Il a ensuite été trésorier d'ISM avant d'entrer à la Compagnie Immobilière Phoenix où il a été successivement Directeur du contrôle de gestion et de la Trésorerie, puis Chargé de mission auprès du Président. Il intègre le groupe Nexity en 1996 comme Secrétaire général de Nexity Entreprises dont il devient ensuite Directeur général délégué. Il occupe ensuite les postes de Directeur financier puis de Directeur général adjoint du Pôle Tertiaire. Laurent Bizeur est diplômé de l'École des Hautes Études Commerciales du Nord (EDHEC) à Lille et est titulaire d'un diplôme de 3^{ème} cycle « Marchés financiers ».
- Blandine Castarède, Directeur de la communication et de la marque, a rejoint le Groupe en mai 2011. Elle a débuté sa carrière en 1989 chez Carré Noir où elle devient spécialiste de la communication de marque en charge des dossiers corporate, puis au sein de Publicis Consultants à partir de 2001. En 2009, elle devient Secrétaire général de Génération France, think tank de réflexion politique, économique et sociétal.
- Bertrand Coté, Président-Directeur général de la structure de Property management des Services immobiliers aux entreprises depuis septembre 2012, a démarré sa carrière au sein du groupe Saint-Gobain. Il a ensuite rejoint Suez Environnement puis Sodexo, en charge du développement des activités de facility management. En 2009, il devient Directeur général adjoint d'Exprimm, filiale maintenance et facility management de Bouygues Construction. Bertrand Coté est ancien élève de l'École normale supérieure de Saint-Cloud.
- Thomas de Saint Leger, Directeur de la stratégie et du développement, a rejoint le Groupe début 2011. Il a débuté sa carrière en 1988 au sein de la Banque Indosuez. Il devient Directeur fusions-acquisitions de Natexis après avoir occupé différentes fonctions depuis 1991. Il rejoint en 1998 le groupe Crédit Lyonnais comme Directeur fusions-acquisitions, puis devient à partir de 1999, Managing Director de Calyon Securities. En 2005, il intègre Sodica (Crédit Agricole Corporate Finance Midcaps) en tant que Managing Director, avant de rejoindre en 2008 le groupe Paprec, où il a été en charge des opérations de croissance externe. Il est diplômé de l'école des Hautes Études Commerciales (H.E.C.).
- Eric Lalechère, Directeur financier adjoint depuis 2006. Après une première expérience de contrôle de gestion chez Spie Batignolles, il a débuté dans le Groupe en 1989 comme contrôleur de gestion, puis Directeur financier de Foncier Conseil, et Directeur général de Général Foy Investissement jusqu'en 2000. Il a ensuite successivement assuré les fonctions de Directeur financier du Groupe George V, puis du pôle Immobilier d'entreprise, avant d'être nommé Directeur de la consolidation et du budget. Il est diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Paris (ESCP).
- Valérie Mellul, Président-Directeur général de Nexity Conseil et Transaction depuis 2015, a rejoint le Groupe en 2010 en tant que Directeur des ressources humaines. Elle avait précédemment occupé entre 2005 et 2009 des responsabilités au sein du groupe PPR comme Directeur du développement des ressources humaines du groupe, puis DRH de la FNAC. Elle a débuté comme analyste RH chez Xerox jusqu'en 1996, puis responsable du développement RH chez Yoplait, puis Carrefour, avant de prendre la fonction de DRH de NRJ Group en 2000, puis DRH chez BT Global Services à partir de 2001. Elle est titulaire d'une Maîtrise de Sciences Économiques (Paris I) et d'un DESS Gestion de l'emploi.
- Anne Mollet, Directeur marketing stratégique depuis 2009 et Directeur développement durable depuis 2015, a débuté sa carrière en tant que consultante en marketing immobilier de 1997 à 2002 chez Immobilier & Territoires Conseil. Elle a intégré le Groupe en 2003, et occupé différentes fonctions au sein du service études et marketing stratégique du pôle Immobilier résidentiel jusqu'en 2009. Elle est titulaire d'un DESS Droit de l'urbanisme, de l'aménagement et de la construction, d'un DESS CAAE, options stratégie et marketing et est diplômée du Collège des Hautes Études en Environnement et Développement Durable (CHEE&DD - École Centrale Paris / ESCP/ AgroParisTech).
- Jean-Luc Poidevin, Directeur général délégué Ensemblier urbain, a rejoint Nexity en 2004 pour diriger l'activité Nexity-Villes & Projets. Il a débuté en 1983 à la SCET (filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations). De 1988 à 1993, il a occupé diverses fonctions au sein du groupe Sari-Seeri avant de

devenir Directeur général adjoint de Sari Régions et Directeur général de Sari Régions Conseil. De 1993 à 2000, il a occupé le poste de Directeur de l'aménagement de l'Établissement Public d'Aménagement de La Défense (Epad), et de 2000 à 2004, celui de Directeur général de l'Établissement Public d'Aménagement du Mantois Seine-Aval (Epamsa). Il est titulaire d'un DESS Droit et Administration des collectivités locales.

14.1.3 Opérations sur titres réalisées par les membres du Conseil d'administration et les principaux dirigeants

Prénom/ Nom	Qualité	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Nombre de titres	Prix unitaire moyen (en euro)
Mr Alain Dinin (et personnes liées hors New Port)	Président-Directeur général	Cession	Actions	197.352	39,01
		Acquisition	Actions	53.011	37,22
New Port (personne liée Mr Alain Dinin)	Président-Directeur général	Acquisition	Actions	1.491.911	35,82
Mr Hervé Denize	Directeur général délégué	Cession	Actions	34.500	38,84
Mr Julien Carmona	Directeur général adjoint	Acquisition	Actions	3.000	38,72
Mr Jean-Philippe Ruggieri	Directeur général adjoint Immobilier résidentiel	Cession	Actions	17.687	38,90
Mme Catherine Stephanoff	Secrétaire général Directeur juridique Groupe	Cession	Actions	5.500	40,22
CE Holding Promotion	Administrateur	Cession	Actions	11.144.131	37,06
Mr Jean-Pierre Denis	Administrateur	Acquisition	Actions	500	42,44
Mme Luce Gendry (et personnes liées)	Administrateur	Acquisition	Actions	1.625	37,22
Mme Soumia Malinbaum	Administrateur	Acquisition	Actions	200	37,75
Mme Agnès Nahum	Administrateur	Acquisition	Actions	200	40,50
Mr Gérard Bayol	Censeur	Acquisition	Actions	200	40,63
Mr Pascal Oddo	Censeur	Acquisition	Actions	4.000	38,15

Source : déclarations faites à l'AMF et/ou la Société

14.1.4 Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et aux principaux dirigeants

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun lien familial entre les membres du Conseil d'administration ni entre les membres du Conseil d'administration et les principaux dirigeants.

À la connaissance de la Société, au cours des cinq dernières années : (i) aucune condamnation pour fraude n'a été prononcée à l'encontre d'un membre du Conseil d'administration ou des principaux dirigeants, (ii) ni un des membres du Conseil d'administration ni un des principaux dirigeants n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation judiciaire, (iii) aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée à l'encontre d'un membre du Conseil d'administration ou de l'un des principaux dirigeants par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés) et (iv) ni un des membres du Conseil d'administration ni un des principaux dirigeants n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur.

14.2 CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

À la connaissance de la Société, il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels entre les devoirs, à l'égard de la Société, des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés.

Chaque administrateur a pour devoir de faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêt, même potentielle ou à venir, dans laquelle il se trouve ou est susceptible de se trouver et doit s'abstenir de participer au vote de toute délibération correspondante.

L'Administrateur référent a pour mission, lorsqu'il en est saisi par un administrateur ou qu'il la détecte par lui-même, d'examiner toute situation de conflit d'intérêt dont il a connaissance et de rendre compte au Conseil de cet examen.

14 **ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION, DE SURVEILLANCE ET DE DIRECTION GÉNÉRALE**

Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction

En outre, le Conseil a adopté une charte relative à la procédure de conclusion des conventions dites réglementées visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de commerce. Cette charte est disponible sur le site Internet de la Société.

15 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS

15.1	Rémunération et avantages versés aux dirigeants de Nexity en 2015	194
15.1.1	Rémunération et avantages versés aux dirigeants mandataires sociaux en 2015	194
15.1.2	Rémunération et avantages versés aux autres membres du Conseil d'administration en 2015	196
15.2	Retraites et autres avantages	198

15 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS

Rémunération et avantages versés aux dirigeants de Nexity en 2015

15.1 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES VERSÉS AUX DIRIGEANTS DE NEXITY EN 2015

La Société se réfère au Code Afep-Medef (disponible sur le site www.medef.fr) pour la détermination et la présentation des éléments de rémunération des dirigeants de Nexity.

15.1.1 Rémunération et avantages versés aux dirigeants mandataires sociaux en 2015

Les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux de Nexity au titre de l'exercice 2015 se décomposent comme suit :

	Exercice 2015 ⁽¹⁾		Exercice 2014 ⁽¹⁾	
	Montants dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montants dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Monsieur Alain Dinin (en euros)				
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	650.000	650.000	650.000	650.000
Rémunération variable annuelle ⁽⁴⁾	1.300.000	1.304.000	1.304.000	1.224.000
Rémunération variable pluriannuelle (voir ci-après)	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération	1.950.000	1.954.000	1.954.000	1.874.000
Jetons de présence				
Nexity	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	Néant	Néant
Total jetons présence	0	0	0	0
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement, ...)	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Total	1.950.000	1.954.000	1.954.000	1.874.000

⁽¹⁾ Montants dus ou versés par Nexity ou les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce.

⁽²⁾ Rémunérations **attribuées** au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice, **quelle que soit la date de règlement**.

⁽³⁾ Intégralité des rémunérations **réellement versées au cours de l'exercice** au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions.

⁽⁴⁾ Assise en 2015 pour 60 % sur le montant du résultat opérationnel courant, pour 20 % sur le niveau de backlog, pour 10 % sur le niveau du résultat opérationnel courant des activités de Services, et pour 10 % sur le niveau de part de marché dans l'Immobilier résidentiel, en fonction d'une grille validée par le Conseil d'administration et établie en fonction des perspectives retenues dans le budget du Groupe.

En 2015, le montant de la rémunération variable attribuée à Monsieur Alain Dinin représente 200 % de la partie fixe.

	Exercice 2015 ⁽¹⁾		Exercice 2014 ⁽¹⁾	
	Montants dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montants dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Monsieur Hervé Denize (en euros)				
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	450.000	450.000	450.000	450.000
Rémunération variable annuelle ⁽⁴⁾	669.300	673.000	673.000	632.400
Rémunération variable pluriannuelle (voir ci-après)	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	30.000
Total rémunération	1.119.300	1.123.000	1.123.000	1.112.400
Jetons de présence				
Nexity	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	Néant	Néant
Total jetons présence	0	0	0	0
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement, ...)	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Total	1.119.300	1.123.000	1.123.000	1.112.400

⁽¹⁾ Montants dus ou versés par Nexity ou les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce.

⁽²⁾ Rémunérations **attribuées** au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice, **quelle que soit la date de règlement**.

⁽³⁾ Intégralité des rémunérations **réellement versées au cours de l'exercice** au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions.

⁽⁴⁾ Assise en 2015 pour 60 % sur le montant du résultat opérationnel courant, pour 20 % sur le niveau de backlog, pour 20 % sur le niveau du résultat opérationnel courant des activités de Services, en fonction d'une grille validée par le Conseil d'administration et établie en fonction des perspectives retenues dans le budget du Groupe.

En 2015, le montant de la rémunération variable attribuée à Monsieur Hervé Denize représente 149 % de la partie fixe.

Aucune rémunération n'est versée par une autre société du groupe BPCE à Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize au titre des fonctions qu'ils exercent au sein de Nexity.

Dirigeants Mandataires Sociaux	Contrat de Travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnités relatives à une clause de non concurrence
Mr Alain Dinin Président-Directeur général Date début mandat : 28/09/2004 Date fin mandat : Au jour de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018 devant se tenir en 2019	NON	NON	OUI	OUI
Mr Hervé Denize Directeur général délégué Date début mandat : 28/09/2004 Date fin mandat : Au jour de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018 devant se tenir en 2019	NON	NON	OUI	OUI

Indemnités de cessation de fonctions

Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize bénéficient d'indemnités spécifiques en cas de cessation de leurs fonctions de mandataires sociaux. L'Assemblée générale du 19 mai 2015 a approuvé la mise en place d'un dispositif d'indemnisation conforme aux recommandations Afep-Medef et fondé sur :

- des critères de performance liés à l'évolution du cours de Bourse : cours de bourse moyen des six mois précédant la cessation des fonctions au moins égal à celui des six mois précédant le vote par l'Assemblée générale du 19 mai 2015 ;
- le respect des informations financières prospectives données au marché : résultat opérationnel courant sur les deux années précédant la cessation du mandat et ayant fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée générale des actionnaires, en ligne avec les informations prospectives données au marché sur la même période ; et
- l'existence d'un résultat opérationnel courant bénéficiaire de la Société sur le dernier exercice ayant fait l'objet d'une approbation des comptes par l'Assemblée générale précédant la cessation du mandat social.

Dans ce cadre, les montants d'indemnités fixés en cas de réalisation à 100 % des critères retenus sont :

(a) pour Monsieur Alain Dinin, Président-Directeur général :

- une indemnité correspondant à la moitié de la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris la part variable), versées par la Société au cours des trois années précédant la date effective du départ en contrepartie de son assujettissement à une obligation de non-concurrence d'un an. La durée de l'obligation de non-concurrence pourrait être étendue d'une nouvelle durée d'un an à la demande de la Société, moyennant une indemnisation complémentaire du même montant ;
- une indemnité de cessation de fonctions égale à la valeur la plus élevée entre (i) une fois et demi la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable) versées à ce dernier par la Société au cours des trois années précédant la date effective de son départ et (ii) la somme de 1.900.000 euros ;
- l'ensemble étant plafonné, en ce compris l'indemnité de non-concurrence, à 24 mois de rémunération fixe et variable ;

(b) pour Monsieur Hervé Denize, Directeur général délégué :

- une indemnité correspondant à la moitié de la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris la part variable), versées par la Société au cours des trois années précédant la date effective du départ en contrepartie de son assujettissement à une obligation de non-concurrence d'un an. La durée de l'obligation de non-concurrence pourrait être étendue d'une nouvelle durée d'un an à la demande de la Société, moyennant une indemnisation complémentaire du même montant ;
- une indemnité de cessation de fonctions égale à la valeur la plus élevée entre (i) une fois et demi la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable) versées à ce dernier par la Société au cours des trois années précédant la date effective de son départ et (ii) la somme de 1.110.000 euros ;

- l'ensemble étant plafonné, en ce compris l'indemnité de non-concurrence, à 24 mois de rémunération fixe et variable.

L'ensemble de ce dispositif ne pourrait jouer qu'en dehors de toute faute grave ou lourde des dirigeants concernés.

Rémunération variable pluriannuelle

Les Conseils d'administration des 28 avril 2015 et 12 avril 2016 ont décidé qu'une rémunération égale à un an de la rémunération fixe et variable perçue en moyenne sur la durée du mandat, pourra être attribuée aux deux mandataires sociaux en fonction de l'atteinte d'un niveau de résultat opérationnel courant sur 3 ans à compter de 2016.

Cette rémunération sera versée à 100 % si le niveau de résultat opérationnel courant atteint correspond à une surperformance des objectifs prévus au Business Plan dont les données sont tenues confidentielles. Aucune attribution ne sera due si l'objectif de résultat opérationnel courant n'est pas atteint à 80 % au minimum. À compter de 80 % la rémunération sera attribuée proportionnellement sans pouvoir excéder 110 %. Cette rémunération ne pourra être perçue en tout état de cause qu'en cas de présence effective jusqu'à la date d'échéance du mandat (sauf circonstances exceptionnelles : maladie, incapacité...).

Dans le même temps, les bénéficiaires s'engagent à ne percevoir, pendant toute la durée du mandat, aucune rémunération au titre de retraite-chapeau, de contrat de prestations de services, d'options de souscriptions ou d'actions gratuites, ni d'augmentation de leur rémunération pendant la durée du mandat.

15.1.2 Rémunération et avantages versés aux autres membres du Conseil d'administration en 2015

Les autres membres du Conseil d'administration n'ont perçu aucune autre rémunération que les jetons de présence, au titre de l'exercice 2015, de la part de la Société et des sociétés du Groupe, à l'exception de l'administrateur représentant les salariés qui ne perçoit pas d'autres rémunérations que son salaire.

L'enveloppe des jetons de présence a été fixée par l'Assemblée générale de mai 2005 à 280.000 euros et n'a pas évolué depuis cette date.

Les règles de répartition entre les administrateurs ont été fixées à l'occasion de la réunion du Conseil d'administration du 17 février 2015 (sans changement par rapport aux règles établies en 2013 et 2014). Les jetons de présence sont répartis par administrateur en fonction de leur(s) nomination(s) dans les différents Comités et tiennent compte des travaux réalisés par chaque Comité. Ils sont payés en fonction de la participation effective aux réunions des Comités et du Conseil (sans franchise d'absence).

Le Président-Directeur général, le Directeur général délégué et l'administrateur salarié ne perçoivent pas de jetons de présence.

En application de ces règles de répartition, le montant des jetons de présence dû à l'ensemble des membres du Conseil d'administration au titre de leurs mandats au sein de la Société en 2015 s'est élevé à 280.000 euros, dont 102.600 euros ont été versés sur l'exercice. 165.400 euros ont également été versés en 2015 au titre du solde des jetons de présence dus pour l'exercice 2014.

En 2014, le montant des jetons de présence dû à l'ensemble des membres du Conseil d'administration au titre de leurs mandats au sein de la Société en 2014 s'était également élevé à 280.000 euros.

TABLEAU SUR LES JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS ET LES CENSEURS ⁽¹⁾

Mandataires sociaux non dirigeants (en euros)		Exercice 2015		Exercice 2014	
		Montant dus	Montant versés	Montant dus	Montant versés
M. Stanislas Augem Administrateur représentant les salariés, désigné le 30 septembre 2014, et dont la rémunération est exclusive des jetons de présence	Jetons de présence	Néant	Néant	Néant	Néant
	Autres rémunérations	46.800	46.800	50.000	50.000
M. Gérard Bayol À compter de sa nomination le 23 juillet 2015	Jetons de présence	4.951	0	Non applicable	Non applicable
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Mme Martine Carrette Jusqu'à sa démission le 17 février 2015	Jetons de présence	3.301	18.811	26.011	19.572
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
CE Holding Promotion Représentée par Mme Marguerite Bérard- Andrieu jusqu'à sa démission le 14 septembre 2015	Jetons de présence	21.454	33.991	35.191	29.682
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Mme Anne-Marie de Chalambert	Jetons de présence	36.306	33.991	35.191	30.651
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Bernard Comolet Jusqu'à sa démission le 17 février 2015	Jetons de présence	3.301	21.871	29.071	20.496
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Alain David Jusqu'à sa démission le 12 décembre 2013	Jetons de présence	Non applicable	Non applicable	Non applicable	13.112
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Jean-Pierre Denis À compter du 19 mai 2015 en qualité de censeur jusqu'au 23 juillet 2015, date à laquelle il a été coopté comme administrateur	Jetons de présence	13.203	1.200	Non applicable	Non applicable
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Mme Christine Fabresse Jusqu'à sa démission le 27 mai 2015	Jetons de présence	13.202	26.011	26.011	15.324
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Charles-Henri Filippi Jusqu'à sa démission le 21 juillet 2014	Jetons de présence	Non applicable	2.850	7.650	6.924
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Mme Luce Gendry	Jetons de présence	48.409	42.152	43.352	41.007
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Jérôme Grivet À compter de sa nomination le 23 juillet 2015	Jetons de présence	11.002	0	Non applicable	Non applicable
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Daniel Karyotis Jusqu'à sa démission le 27 mai 2015	Jetons de présence	0	0	Non applicable	Non applicable
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Olivier Klein Jusqu'à sa démission le 30 juin 2013	Jetons de présence	Non applicable	Non applicable	Non applicable	2.310
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Xavier Larnaudie Eiffel Jusqu'à l'expiration du mandat de Caisse des dépôts et Consignations le 23 mai 2013	Jetons de présence	Non applicable	Non applicable	Non applicable	141
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Mme Soumia Malinbaum À compter de sa nomination le 28 avril 2015	Jetons de présence	18.153	4.800	Non applicable	Non applicable
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Mme Agnès Nahum À compter de sa nomination le 19 mai 2015	Jetons de présence	14.853	2.400	Non applicable	Non applicable
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Pascal Oddo À compter de sa nomination le 24 juillet 2014	Jetons de présence	9.902	4.800	0	0
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Miguel Sieler	Jetons de présence	58.861	47.252	48.452	49.839
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M Jacques Veyrat	Jetons de présence	23.104	27.871	29.071	26.679
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Total	Jetons de présence	280.000	268.000	280.000	255.737
	Autres rémunérations	46.800	46.800	50.000	50.000

⁽¹⁾ Par Nexity ou les Sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

15.2 RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES

Il n'existait au 31 décembre 2015 aucun engagement (autre, le cas échéant, que ceux constatés au sein des provisions pour engagements envers les salariés) contracté en matière de pensions de retraite ou indemnités assimilées dont bénéficieraient les membres du Conseil d'administration ou de la Direction générale.

16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

16.1	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	200
16.1.1	Le Conseil d'administration	200
16.1.2	La Direction générale.....	203
16.2	Fonctionnement des organes de surveillance.....	203
16.2.1	Le Comité d'audit et des comptes	203
16.2.2	Le Comité des rémunérations et des nominations	204
16.2.3	Le Comité d'investissement	205
16.3	Informations sur les contrats de services liant les membres du Conseil d'administration, de la Direction et des organes de surveillance à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales	206
16.4	Déclaration relative au gouvernement d'entreprise	206

16.1 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1.1 Le Conseil d'administration

16.1.1.1 Composition du Conseil d'administration (articles 11 à 14 des statuts)

Les informations concernant les dates de début et d'expiration des mandats des membres du Conseil d'administration figurent au paragraphe 14.1 « Conseil d'administration et principaux dirigeants ».

Le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus.

Les membres du Conseil d'administration sont nommés par l'Assemblée générale ordinaire pour une durée de quatre ans, 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 dudit administrateur. Le Conseil d'administration comprend également un administrateur représentant les salariés du Groupe (article L 225-27-1 du Code de commerce). Cet administrateur est désigné par le Comité d'entreprise de l'UES Nexity Promotion Construction pour une durée de quatre ans à compter de cette désignation. Lorsque le nombre d'administrateurs nommés par l'Assemblée générale est supérieur à douze, un deuxième administrateur représentant les salariés est désigné dans les mêmes conditions.

Chaque membre du Conseil d'administration, à l'exception de l'administrateur représentant les salariés, doit conformément aux statuts, être propriétaire d'au moins 200 actions et les détenir au nominatif pendant toute la durée de son mandat. Le nombre d'actions ainsi détenues par les administrateurs en fonction figure au paragraphe 14.1 « Conseil d'administration et principaux dirigeants ».

Les administrateurs sont toujours rééligibles. Le Conseil d'administration ne peut pas compter plus du tiers de ses membres ayant atteint l'âge de 70 ans. Si un administrateur ou représentant permanent atteint l'âge de 70 ans alors que le Conseil d'administration comprend déjà le tiers de ses membres ayant atteint cet âge, le plus âgé des administrateurs ou représentants permanents est réputé démissionnaire lors de la prochaine Assemblée générale ordinaire. Les dispositions relatives à la limite d'âge sont applicables aux représentants permanents des personnes morales administrateurs.

Président du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres personnes physiques un Président pour une durée ne pouvant excéder celle de son mandat d'administrateur. Le Président doit être âgé de moins de 72 ans. Lorsque cette limite d'âge est atteinte en cours de fonction, le Président du Conseil d'administration est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la prochaine Assemblée générale ordinaire annuelle. Le Conseil d'administration détermine la rémunération de son Président. Il peut le révoquer à tout moment.

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Vice-Président – Administrateur référent

Le Conseil d'administration peut également, le cas échéant, désigner un ou plusieurs Vice-Président choisi parmi les administrateurs indépendants, pour une durée ne pouvant excéder celle de son mandat d'administrateur.

Madame Luce Gendry occupe ainsi cette fonction depuis le 17 février 2015.

Lors de la dernière Assemblée générale le 19 mai 2015, une modification des statuts (article 14) a été adoptée pour permettre au Vice-Président de convoquer les réunions du Conseil d'administration en cas d'empêchement du Président.

En cas d'absence du Président du Conseil d'administration, le Vice-Président préside les réunions du Conseil.

Le Vice-Président est également Administrateur référent. Ses missions, moyens et prérogatives, en tant que tel sont décrits dans le règlement intérieur du Conseil d'administration. À ce titre, il coordonne les réunions d'administrateurs indépendants, supervise les évaluations formelles du Conseil d'administration, et est l'interlocuteur des membres du Conseil d'administration pour tout conflit d'intérêt éventuel.

Censeurs

Les statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration peut être assisté dans ses travaux par un à trois censeurs désignés par l'Assemblée générale des actionnaires pour une durée de trois ans. Ces censeurs peuvent être choisis parmi les actionnaires personnes physiques ou morales ou en dehors d'eux. Les censeurs

assistent aux séances du Conseil d'administration sans voix délibérative et exercent une mission générale de conseil auprès des administrateurs, sans que ces derniers soient tenus par les avis ou recommandations émis. Les censeurs sont tenus aux mêmes obligations de confidentialité que les administrateurs et sont révocables à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire.

Représentant du Comité d'entreprise

À la suite de la nomination d'un administrateur représentant les salariés par le Comité d'entreprise de l'UES Nexity Promotion Construction, conformément aux dispositions de l'article L 2323-65 du Code du travail, un représentant unique de ce Comité participe aux séances du Conseil d'administration. Ce représentant a été désigné le 30 septembre 2014.

16.1.1.2 Réunions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni sept fois au cours de l'exercice écoulé. L'objet des réunions et le taux de participation de chaque membre aux réunions du Conseil sont décrits dans le rapport spécifique du Président présenté à l'annexe 3.

16.1.1.3 Attributions du Conseil d'administration (article 15 des statuts)

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportun.

16.1.1.4 Règlement intérieur du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société a adopté un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société. Ce règlement intérieur a été modifié pour la dernière fois le 24 mars 2015 pour, notamment, l'adapter aux récentes évolutions législatives et à celles du Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code Afep-Medef ») ainsi que définir les missions et prérogatives de l'Administrateur référent. Le règlement intérieur est publié sur le site Internet de la Société.

Le règlement intérieur prévoit notamment qu'au moment de sa nomination, l'administrateur doit prendre connaissance de ce règlement ainsi que des autres dispositions légales, réglementaires, statutaires ou issues du Code Afep-Medef. Est ainsi visée la réglementation relative aux infractions boursières. Il prévoit également que l'administrateur, (i) bien qu'étant lui-même actionnaire et devant posséder au moins 200 actions, représente l'ensemble des actionnaires et doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise, (ii) a l'obligation de faire part au Conseil d'administration de toute situation de conflit d'intérêts même potentiel et doit s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante, (iii) doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires, (iv) doit être assidu et participer à toutes les réunions du Conseil d'administration ou, le cas échéant, des Comités auxquels il appartient, (v) doit se considérer astreint à une stricte obligation de confidentialité qui dépasse la simple obligation de discrétion prévue par les textes vis-à-vis des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, (vi) est tenu à une obligation de loyauté et (vii) doit s'abstenir d'effectuer des opérations sur les titres de la Société, conformément au Guide de Prévention des Infractions d'Initiés modifié en dernier lieu le 16 février 2016.

Le règlement intérieur prévoit que le Conseil d'administration est tenu informé de tout événement important concernant la marche de la Société et plus particulièrement de la situation financière, de la situation de la trésorerie ainsi que des engagements de la Société. Il est également prévu que le Président, assisté du Secrétaire du Conseil d'administration, est tenu de communiquer à chaque administrateur, dans un délai suffisant, tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission. À cet effet, chaque administrateur peut réclamer au Président-Directeur général, dans les délais appropriés, sous réserve de leur caractère confidentiel, les informations indispensables à une intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du Conseil d'administration ou toute autre information lui permettant d'exercer sa mission.

Le règlement intérieur prévoit également que les administrateurs non exécutifs se réunissent une fois par an, hors la présence des administrateurs exécutifs ou internes, sous la présidence de l'Administrateur référent.

Pour caractériser l'indépendance de ses membres le Conseil d'administration se réfère, en son règlement intérieur, aux critères suivants du Code Afep-Medef :

- ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'une société détenant le contrôle, seule ou de concert, de la Société au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
- ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
- ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
- ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des cinq dernières années ; et
- ne pas avoir été membre du Conseil d'administration de la Société depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.

Au cours de sa séance du 12 février 2016, le Comité des rémunérations et des nominations a débattu sur la qualification d'administrateur indépendant des membres du Conseil. Le Comité a ainsi analysé la situation de ces administrateurs au regard de ces critères et en particulier celui du caractère significatif ou non des relations d'affaires.

Après revue dans sa séance du 16 février 2016, le Conseil d'administration a considéré que répondaient aux critères d'indépendance du Code Afep-Medef, les cinq administrateurs suivants : Mesdames Anne-Marie de Chalamberg, Luce Gendry, Soumia Malinbaum, Agnès Nahum et Monsieur Miguel Sieler. Le Conseil a constaté, à partir des critères explicités dans le rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne (voir le rapport en annexe 3) qu'aucun de ces administrateurs n'entretenait de relations d'affaires significatives avec la Société ou son Groupe.

La Société n'étant plus considérée comme contrôlée par CE Holding Promotion (voir paragraphe 18.2 « Contrôle de la Société »), son Conseil d'administration est composé, pour plus de la moitié, d'administrateurs indépendants.

Le Conseil d'administration consacre, une fois par an, sous la supervision de l'Administrateur référent, un point de son ordre du jour à un débat sur l'évaluation de son fonctionnement afin notamment de (i) faire le point sur ses modalités de fonctionnement, (ii) vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées, (iii) mesurer la contribution effective de chaque administrateur à ses travaux du fait de sa compétence et de son implication dans les délibérations et (iv) faire le point sur l'équilibre de sa composition, notamment dans la diversité des compétences et la représentation entre les femmes et les hommes. Le taux d'administrateurs de sexe féminin est au 31 décembre 2015 de 40 %, égal à l'objectif fixé par le Code Afep-Medef pour 2016.

Le Président du Conseil d'administration rend compte dans un rapport joint au rapport de gestion annuel arrêté par le Conseil d'administration des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société (voir le rapport en annexe 3).

Ce rapport comprend un tableau de synthèse des nominations d'administrateurs au cours de l'exercice et leurs impacts en termes de diversification ainsi que l'analyse et un tableau sur la situation de chacun des administrateurs au regard des critères définis par le Code Afep-Medef et permettant de qualifier leur indépendance.

16.1.2 La Direction générale

La Direction générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'administration, Monsieur Alain Dinin.

Depuis sa transformation en société anonyme le 28 septembre 2004, la Société a toujours opté pour le cumul des fonctions entre Président et Directeur général. Ce mode d'exercice de la Direction générale a toujours paru le plus à même de correspondre à l'image et aux besoins de la Société, notamment dans sa gestion quotidienne. Il permet également de répondre avec efficacité et réactivité aux enjeux auxquels la Société se trouve confrontée et d'assurer une coordination efficiente au sein du Groupe compte tenu de son organisation.

En sa qualité de Directeur général, le Président du Conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Le Conseil d'administration a également, sur proposition du Président-Directeur général, procédé à la nomination de Madame Luce Gendry en qualité de Vice-Président et de Monsieur Hervé Denize en qualité de Directeur général délégué. Ce dernier est doté des mêmes pouvoirs que le Directeur général.

Le Directeur général et le Directeur général délégué sont assistés dans leurs fonctions par :

- un Comité exécutif, qui regroupe les principales Directions opérationnelles et fonctionnelles ; et
- un Comité de Direction générale comprenant les membres du Comité exécutif et d'autres dirigeants opérationnels et fonctionnels.

La composition de chacun de ces Comités ainsi que des informations détaillées sur leurs membres sont décrites au paragraphe 14.1.2 « Les principaux dirigeants ».

16.2 FONCTIONNEMENT DES ORGANES DE SURVEILLANCE

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que le Conseil d'administration peut décider de constituer un ou plusieurs Comités permanents ou temporaires, destinés à faciliter le bon fonctionnement du Conseil d'administration et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions.

Le rôle des Comités est strictement consultatif. Le Conseil d'administration apprécie souverainement les suites qu'il entend donner à leurs conclusions. Chaque administrateur reste libre de voter comme il l'entend sans être tenu par ces études, investigations ou rapports, et n'est pas tenu par les éventuelles recommandations émises par les Comités.

Trois Comités ont été mis en place : le Comité d'audit et des comptes, le Comité des rémunérations et des nominations, ainsi que le Comité d'investissement. Le taux de participation de chacun des administrateurs à ces Comités est présenté dans le rapport du Président joint en annexe 3.

16.2.1 Le Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est composé de trois administrateurs au minimum et de cinq administrateurs au maximum nommés par le Conseil d'administration.

À la suite de la démission de Monsieur Daniel Karyotis et de la nomination de deux nouveaux membres, le Comité d'audit et des comptes est composé de Madame Luce Gendry (Président) nommée le 21 février 2012, Monsieur Miguel Sieler, reconduit dans ses fonctions le 19 mai 2015 à la suite de sa démission dans le cadre de l'échelonnement des mandats des administrateurs, et de Messieurs Jérôme Grivet et Monsieur Jean-Pierre Denis, depuis le 23 juillet 2015, date de leurs nominations respectives.

Lors de sa séance du 16 février 2016, le Conseil d'administration a constaté, au regard de leur expérience professionnelle, que tous les membres du Comité possédaient une compétence dans le domaine financier ou comptable :

- Madame Luce Gendry a en effet débuté au sein du groupe Générale Occidentale en tant que Secrétaire général puis Directeur financier. Elle a ensuite rejoint le groupe Bolloré en tant que Directeur général adjoint puis la Banque Rothschild dont elle a été associé gérant jusqu'à mi-2011. Elle est aujourd'hui Senior Advisor de Rothschild et Compagnie Banque, Président du Conseil de surveillance de l'IDI, administrateur de FFP (groupe familial Peugeot) et Présidente de Cavamont Holdings Ltd (fiducie familiale).

- Monsieur Miguel Sieler est diplômé de l'Institut d'Études Politiques de Paris et de l'Université de Tübingen (Allemagne). Il a accompli une grande partie de sa carrière dans le groupe Bayer, au sein duquel il a occupé de nombreux postes de direction, dont celui de Président du Directoire de Bayer SAS. Il est actuellement Directeur général de Neovacs SA, Président de Plasmaprime SAS et de Stratoz SAS.
- Monsieur Jérôme Grivet est Directeur Général adjoint en charge des Finances de Crédit Agricole SA. Il a débuté sa carrière en tant qu'Inspecteur des Finances au sein de cabinets ministériels puis a occupé diverses fonctions au sein du Crédit Lyonnais et du groupe Crédit Agricole.
- Monsieur Jean-Pierre Denis est Président de Crédit Mutuel Arkéa. Il a débuté sa carrière en tant qu'Inspecteur des Finances, puis a occupé diverses fonctions dont celle de Secrétaire général adjoint à la Présidence de la République. Il a ensuite occupé plusieurs postes de direction générale chez Dalkia, Véolia et la Banque du développement des PME.

Le Conseil lors de cette même séance a constaté que Madame Luce Gendry et Monsieur Miguel Sieler répondaient aux critères d'indépendance visés par le Code Afep-Medef.

Le Comité d'audit et des comptes s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2015. Il se réunit, hors la présence des mandataires sociaux, en présence de membres de la Direction financière de Nexity.

Le Comité d'audit et des comptes remplit les fonctions du Comité d'audit visé à l'article L.823-19 du Code de commerce. Le Comité peut faire appel à des experts extérieurs s'il le souhaite. Les Commissaires aux comptes sont conviés à l'ensemble des réunions du Comité. Il a pour principales missions :

Concernant les comptes sociaux, les comptes consolidés et le contrôle interne :

- (i) procéder à l'examen des états financiers semestriels et annuels sociaux et consolidés, y compris leurs annexes et, le cas échéant, le rapport de gestion et (ii) le cas échéant donner un avis ;
- s'assurer de la pertinence du choix et de la bonne application des méthodes comptables réglementaires retenues pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés ;
- vérifier le traitement comptable de toute opération significative ;
- examiner les engagements hors bilan significatifs ;
- s'assurer que les procédures internes de collecte et de contrôle des informations financières et comptables permettent de garantir la qualité et la fiabilité des comptes, des audits internes et externes du Groupe ainsi que des réponses afférentes de la Direction ;
- examiner le périmètre des sociétés consolidées ;
- procéder à l'examen de toute question de nature financière ou comptable ; et
- présenter au Conseil d'administration les observations qu'il juge utiles en matière comptable et financière.

Concernant le contrôle externe :

- soumettre au Conseil des recommandations concernant la sélection des Commissaires aux comptes (cabinets et réseaux de Commissaires aux comptes) ;
- analyser et émettre un avis ou une opinion sur la définition de leur mission, leurs honoraires, le champ et le calendrier d'intervention, leurs recommandations et les suites qui leur sont données ; et
- examiner toute question de nature financière ou comptable qui lui serait soumise par le Président du Conseil ainsi que toute question d'indépendance ou de conflit d'intérêts qui seraient portées à sa connaissance.

Concernant la communication financière :

- procéder à la revue des projets des communiqués financiers (comptes semestriels et annuels, chiffres d'affaires trimestriels et activité commerciale).

16.2.2 Le Comité des rémunérations et des nominations

Le Comité des rémunérations et des nominations est composé au minimum de trois administrateurs et au maximum de cinq administrateurs nommés par le Conseil d'administration.

Ses membres actuels sont, à la suite de la démission de CE Holding Promotion, Monsieur Miguel Sieler, reconduit le 19 mai 2015 en qualité de membre et de Président, Madame Anne-Marie de Chalambert nommée le 23 juillet 2007, Monsieur Jacques Veyrat nommé le 23 mai 2013, et Monsieur Stanislas Augem, administrateur représentant les salariés, nommé le 29 octobre 2014.

Ce Comité s'est réuni sept fois au cours de l'exercice 2015.

Le Comité des rémunérations et des nominations a pour mission de :

- étudier et faire des propositions quant à la rémunération des mandataires sociaux, notamment pour ce qui concerne (i) la part variable de ladite rémunération : il propose au Conseil les règles de fixation de cette part variable en prenant en compte les performances des mandataires sociaux sur l'exercice écoulé et la stratégie à moyen terme de la Société et du Groupe, puis contrôle l'application de ces règles, et (ii) tous avantages en nature, options de souscription ou d'achat d'actions, attribution gratuite d'actions, reçus de toutes sociétés du Groupe, dispositions relatives à leurs retraites, et tous autres avantages de toute nature ;
- proposer au Conseil un montant global pour les jetons de présence des administrateurs qui sera proposé à l'Assemblée générale de la Société ;
- proposer au Conseil des règles de répartition des jetons de présence et les montants individuels des versements à effectuer à ce titre aux administrateurs ;
- donner au Conseil un avis sur la politique générale d'attribution des options de souscription et/ou d'achat d'actions et/ou d'attribution gratuite d'actions et sur le ou les plan(s) d'attribution d'options ou d'attributions gratuites d'actions proposée(s) par la Direction générale du Groupe au regard des règles et recommandations applicables ; indiquer au Conseil sa proposition en matière d'options d'achat ou de souscription ou d'attributions gratuites d'actions en exposant les raisons de son choix ainsi que ses conséquences ; et
- examiner toute question que lui soumettrait le Président du Conseil et relative aux questions visées ci-dessus, ainsi qu'aux projets d'augmentations de capital réservées aux salariés.

Les attributions du Comité des rémunérations et des nominations statuant en qualité de Comité des nominations sont les suivantes :

- sélection des nouveaux administrateurs : le Comité a la charge de faire des propositions au Conseil après avoir examiné les éléments suivants : équilibre souhaitable de la composition du Conseil au regard, d'une part, de la composition et de l'évolution de l'actionnariat de la Société, d'autre part, de la recherche d'une représentation équilibrée des femmes et des hommes ; recherche et appréciation des candidats possibles ; opportunité des renouvellements de mandats ; et
- succession des dirigeants mandataires sociaux : dans le cadre du plan de prévention des risques de l'entreprise, le Comité doit établir un plan de succession des dirigeants pour être en situation de proposer au Conseil des solutions de succession en cas de vacance imprévisible.

16.2.3 Le Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est composé au minimum de six membres et au maximum de neuf membres nommés par le Conseil d'administration.

À la suite de la démission de CE Holding Promotion, le Comité d'investissement est actuellement composé de Monsieur Alain Dinin (Président) et Monsieur Hervé Denize, reconduits le 19 mai 2015 dans ces fonctions, Madame Anne-Marie de Chalambert, nommée le 26 octobre 2004, Madame Luce Gendry et Monsieur Jacques Veyrat nommés le 23 mai 2013, et Messieurs Jérôme Grivet et Jean-Pierre Denis nommés le 23 juillet 2015.

Le Comité d'investissement a pour mission de se prononcer sur les acquisitions et cessions de participations et d'actifs d'un montant significatif susceptibles de modifier la structure du bilan de la Société et en tout état de cause les acquisitions et cessions de participation et d'actifs d'un montant supérieur ou égal à 50 millions d'euros.

Le Comité d'investissement se réunit au moins une fois par an. Si aucun projet ne lui a été présenté au cours d'un exercice, il se réunit sous forme de Comité stratégique à l'occasion de l'examen du Business Plan et sa composition peut alors être élargie à d'autres administrateurs.

Le Comité s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2015. En outre, l'ensemble des administrateurs a participé à un séminaire d'une journée dédié à la stratégie du Groupe, auquel ont été invités les membres du Comité de Direction générale.

16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

Informations sur les contrats de services liant les membres du Conseil d'administration, de la Direction et des organes de surveillance à la Société ou à l'une quelconque de ses filiales

16.3 INFORMATIONS SUR LES CONTRATS DE SERVICES LIANT LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION, DE LA DIRECTION ET DES ORGANES DE SURVEILLANCE À LA SOCIÉTÉ OU À L'UNE QUELCONQUE DE SES FILIALES

Au cours de l'examen de l'indépendance de certains de ses membres lors de sa réunion du 16 février 2016, le Conseil d'administration a conclu qu'il n'existait pas de convention de prestations de services conclue entre les membres du Conseil d'administration, de la Direction et des organes de surveillance et la Société ou l'une de ses filiales prévoyant l'octroi d'avantages significatifs.

16.4 DÉCLARATION RELATIVE AU GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Dans un souci de transparence et d'information du public, la Société a mis en place un ensemble de mesures s'inspirant du Code Afep-Medef. Il s'agit de procédures de contrôle interne tant au plan opérationnel qu'au plan financier, passant notamment par la création des différents comités décrits ci-dessus. Ces mesures sont décrites dans le rapport spécifique du Président du Conseil d'administration de la Société qui figure en annexe 3 au présent document de référence. Ce rapport est élaboré par référence au Code Afep-Medef auquel la Société se conforme.

17 SALARIÉS – RESSOURCES HUMAINES

17.1	Bilan social	208
17.1.1	Effectif total.....	208
17.1.2	Répartition de l'effectif total par zone géographique, par catégorie professionnelle, par UES et par pôle.....	208
17.1.3	Entrées et sorties.....	210
17.1.4	Organisation et durée du temps de travail.....	211
17.1.5	Absentéisme – Accidents de travail et de trajet	212
17.1.6	Rémunérations	212
17.1.7	Respect des conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT)	212
17.1.8	Relations professionnelles et accords collectifs.....	213
17.1.9	Représentation du personnel et représentation syndicale.....	213
17.1.10	Formation	214
17.1.11	Emploi et insertion des travailleurs handicapés.....	217
17.1.12	Œuvres sociales	218
17.1.13	Sous-traitance.....	218
17.2	Politique des ressources humaines	218
17.2.1	Accompagner chaque collaborateur, dès son intégration, pour progresser ensemble et évaluer	218
17.2.2	Digitaliser un système complet d'information, d'écoute et de partage	220
17.2.3	Susciter et favoriser le développement professionnel de chaque collaborateur.....	221
17.2.4	Rétribuer équitablement la performance individuelle et collective de tous en préservant la solidarité	221
17.2.5	Faire évoluer nos organisations pour un meilleur équilibre vie privée/ vie professionnelle	222
17.3	Participation des mandataires sociaux et stock-options	222
17.4	Participation - Intéressement - Plan Épargne Groupe.....	223
17.4.1	Participation	223
17.4.2	Intéressement.....	223
17.4.3	Dispositif d'Épargne Salariale Groupe.....	224
17.5	Stock-options et actions gratuites	225
17.5.1	Options de souscription et d'achat d'actions (stock-options)	225
17.5.2	Attribution gratuite d'actions	225

17.1 BILAN SOCIAL

17.1.1 Effectif total

Au 31 décembre 2015, l'effectif total du Groupe (sur la base des sociétés consolidées par intégration globale) s'élevait à 6.913 salariés (contre 6.949 salariés au 31 décembre 2014).

L'effectif du groupe Nexity reste donc stable.

92 % des collaborateurs du Groupe disposent d'un contrat à durée indéterminée, sachant que le recours à des contrats à durée déterminée est le plus souvent lié à des activités saisonnières ou à l'intégration de jeunes en alternance.

Le tableau, ci-dessous, présente la répartition des effectifs par type de contrat et son évolution entre 2014 et 2015 :

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR TYPE DE CONTRAT

(en nombre)	2015	2014
Contrats à durée indéterminée	6.391	6.451
Contrats à durée déterminée et alternance	522	498
Total	6.913	6.949

La moyenne d'âge est de 41 ans et l'ancienneté moyenne de 8,7 ans ; ces moyennes restent stables depuis plusieurs années. La nature des contrats (majoritairement à durée indéterminée et à temps plein), comme la moyenne d'âge et l'ancienneté illustrent la capacité du Groupe à fidéliser les collaborateurs, afin de bénéficier de leur compétence, de leur expérience, et de leur permettre de construire leur parcours professionnel. Ainsi, en France, seul 16 % de l'effectif total compte une ancienneté inférieure à un an.

Au 31 décembre 2015, l'équipe dirigeante du Groupe est composée de 16 personnes dont la moyenne d'âge est de 53 ans.

17.1.2 Répartition de l'effectif total par zone géographique, par catégorie professionnelle, par UES et par pôle

Répartition par zone géographique

L'activité du groupe Nexity est concentrée en France avec 97 % de l'effectif total basé sur le territoire français. Les autres pays d'Europe dans lesquels Nexity est implanté sont la Belgique, l'Italie, la Pologne, la Suisse et le Royaume-Uni.

Sur le périmètre français, Nexity s'attache à appliquer une politique d'implantation régionale de ses activités à proximité des marchés sur lesquels il intervient. Ainsi, en France, 56 % des salariés exercent leur activité en province et 44 % en Île-de-France. L'importance des effectifs basés en Île-de-France s'explique par le dynamisme du marché francilien et par la présence à Paris du siège et de la plupart des fonctions centrales.

L'évolution globale du nombre de salariés par zone géographique (France / Étranger) au sein du Groupe depuis 2013 est la suivante :

	31/12/2015	%	31/12/2014	%	31/12/2013	%
France	6.728	97%	6.731	97%	6.024	96%
Belgique	61		62		62	
Italie	25		35		55	
Pologne	94		92		83	
Suisse	4		28		28	
Royaume-Uni	1		1		0	
Europe (hors France)	185	3%	218	3%	228	4%
Total	6.913	100%	6.949	100%	6.252	100%

La répartition géographique des salariés du Groupe en France depuis 2013 est la suivante :

	31/12/2015	%	31/12/2014	%	31/12/2013	%
Île-de-France	2.962	44%	2.674	40%	2.398	40%
Lyon et Grand Lyon	718	11%	513	8%	459	8%
Lille	304	5%	363	5%	325	5%
Bordeaux	285	4%	265	4%	237	4%
Marseille	243	4%	298	4%	266	4%
Strasbourg	145	2%	180	3%	161	3%
Toulouse	136	2%	175	3%	157	3%
Besançon	111	2%	165	2%	147	2%
Nantes	123	2%	146	2%	131	2%
Autres villes	1.701	25%	1.952	29%	1.743	29%
Total	6.728	100%	6.731	100%	6.024	100%

Répartition par catégorie professionnelle et par Unité Économique et Sociale (UES)

L'effectif global compte 44 % de collaborateurs cadres (dont 52 % sont des hommes et 48 % sont des femmes) et 56 % de collaborateurs non-cadres (dont 24 % sont des hommes et 76 % sont des femmes).

L'organisation sociale du Groupe est fondée sur le regroupement des sociétés en plusieurs UES dès lors que les conditions économiques et sociales sont réunies.

Le tableau, ci-dessous, présente au 31 décembre 2015 la répartition des effectifs du Groupe par catégorie professionnelle et par UES :

UES	Cadres			Non-cadres			Total	%
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total		
Nexity Promotion Construction	680	421	1.101	197	532	729	1.830	26%
Nexity Saggel Services	171	154	325	36	111	147	472	7%
Nexity Lamy	422	630	1.052	441	1.661	2.102	3.154	46%
Financière de la Baste	42	14	56	4	29	33	89	1%
Sociétés hors UES	283	257	540	230	598	828	1.368	20%
Total Groupe	1.598	1.476	3.074	908	2.931	3.839	6.913	100%

L'UES Nexity Promotion Construction regroupe les salariés travaillant en France dans les métiers de l'Immobilier résidentiel, de l'Immobilier d'entreprise, de l'aménagement urbain ainsi que les fonctions dites corporate au sein de la Holding.

L'UES Nexity Saggel Services regroupe les collaborateurs des métiers du property management soit 78 % de l'effectif des métiers des Services immobiliers aux entreprises.

L'UES Nexity Lamy regroupe 81 % des salariés travaillant en France dans les métiers des Services immobiliers aux particuliers.

L'UES Financière de la Baste correspond à la société Century 21 France.

Compte tenu de la spécificité de leur métier, de leur secteur d'activité, de leur localisation géographique (étranger) ou de leur acquisition récente, certaines sociétés ne sont pas intégrées dans les quatre UES citées précédemment. Les salariés de ces sociétés sont regroupés dans la rubrique « hors UES » et représentent près de 20 % de l'effectif total.

En France, les sociétés hors UES sont Naxos, Guy Hoquet l'Immobilier, Iselection, Nexity Conseil et Transaction (ex-Keops), Weroom, Nexity Blue Office, PERL, le cabinet Pierre Bérard et les filiales d'Oralia.

Répartition par métier

Le tableau, ci-dessous, présente la répartition des effectifs par métier et leur évolution au 31 décembre des trois derniers exercices :

NOMBRE DE SALARIÉS

Pôles métiers	2015	2014	2013
Immobilier résidentiel ⁽¹⁾	1.754	1.670	1.554
Immobilier d'entreprise	72	64	72
Services Immobiliers aux particuliers ⁽²⁾	4.012	4.047	3.468
Services Immobiliers aux entreprises	603	667	680
Réseaux de franchises	160	167	161
Villes & Projets ⁽³⁾	15	13	25
Services centraux, Nexity Blue Office et Weroom ⁽¹⁾	297	321	292
TOTAL	6.913	6.949	6.252

⁽¹⁾ Transfert en 2015 de la structure DMCRC du pôle Autres activités au pôle Immobilier résidentiel.

⁽²⁾ Incluant Oralia depuis 2014.

⁽³⁾ Y compris l'activité Asset Management jusqu'au 30 juin 2014.

17.1.3 Entrées et sorties

En 2015, le taux de turn-over du Groupe (ou taux de rotation annuel du personnel au sein de l'organisation) s'élève à 12,7 %.

Entrées

En 2015, le nombre d'entrées, hors entrées liées à des opérations de croissance externe, s'est élevé à 1.886 dont :

- 800 correspondent à des contrats à durée indéterminée (dont 43 % de cadres) ; et
- 1.086 à des contrats à durée déterminée (dont 8 % de cadres).

À ces embauches, s'ajoutent 131 entrées liées aux acquisitions du Groupe : le cabinet Pierre Bérard en Île-de-France pour SIP Lamy et plusieurs cabinets acquis par Oralia.

Le recours à des contrats à durée déterminée est lié prioritairement à des remplacements durant les périodes de congés ou au caractère saisonnier prononcé de certaines activités, notamment la commercialisation de résidences étudiantes au sein des Services immobiliers aux particuliers.

Sorties

En 2015, le nombre total de sorties atteint 2.053 sorties¹ dont :

- 961 contrats à durée indéterminée (dont 290 licenciements) ;
- 207 fins de période d'essais ; et
- 885 fins de contrat à durée déterminée.

Les mouvements internes de salariés dans le Groupe ne sont pas intégrés à ces flux (mobilités internes, mutations, transferts de services inter-sociétés). À ce titre, 228 collaborateurs ont fait l'objet d'une mutation au sein du Groupe (France et International), dont 98 dans le cadre d'une mobilité interne.

Main-d'œuvre extérieure au Groupe

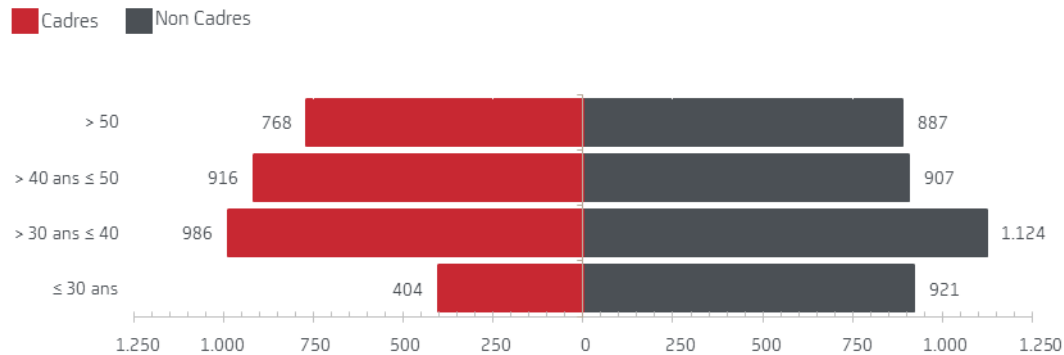
En France, le recours à l'intérim reste très faible, avec seulement 17 personnes en équivalent temps plein en 2015, soit 0,3 % de l'effectif total France, stable depuis 2012.

1. Pour les sociétés intégrées en cours d'année, n'ont été prises en compte que les sorties ayant eu lieu à compter de leur date d'intégration dans le Groupe.

Pyramides des âges et des anciennetés des collaborateurs

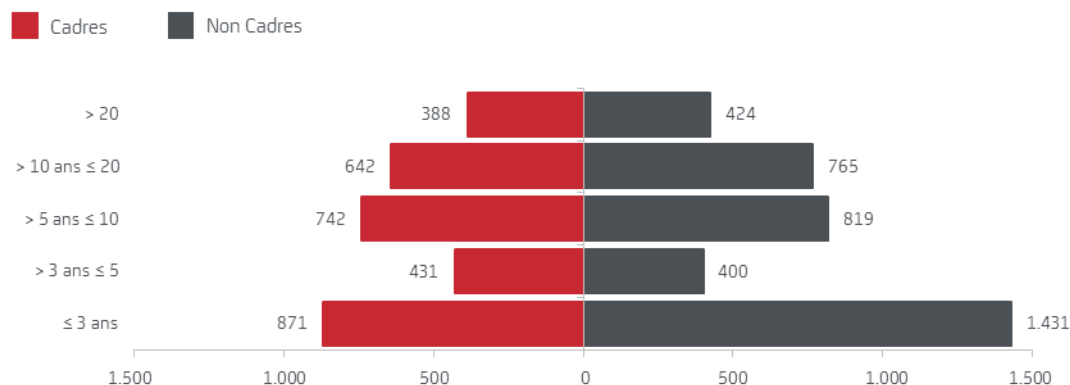
La moyenne d'âge des collaborateurs du Groupe est de 41 ans à fin 2015. Elle est de 42 ans pour les cadres et de 40 ans pour les non-cadres. Ces statistiques restent stables depuis plusieurs années.

Pyramide des âges au 31 décembre 2015



L'ancienneté moyenne dans le Groupe est de 8,7 ans : 9,1 ans chez les cadres et 8,3 ans chez les non-cadres. Ces moyennes restent stables depuis quelques années.

Pyramide des anciennetés au 31 décembre 2015



17.1.4 Organisation et durée du temps de travail

Au 31 décembre 2015, 6.490 collaborateurs travaillent à temps complet et 423 ont choisi de travailler à temps partiel (soit 6 % de l'effectif total).

Les modalités d'organisation et de gestion du temps de travail sont propres à chaque société ou ensemble de sociétés regroupées en UES (Unité Économique et Sociale), notamment selon la nature de leurs activités et les dispositions conventionnelles applicables. Elles dépendent du statut du collaborateur et de son niveau de responsabilité.

Ainsi, les modalités d'organisation du temps de travail sont définies par accord collectif conclu au sein de chaque UES et chaque société, excepté PERL et Iselection.

17.1.5 Absentéisme – Accidents de travail et de trajet

Le taux d'absentéisme sur le périmètre France reste stable par rapport à 2014 (3,4 %).

Le taux d'absentéisme est calculé sur la base de jours calendaires. Il correspond aux jours d'arrêts consécutifs aux maladies, maladies professionnelles, accidents de travail et de trajets des collaborateurs en CDI rapporté à l'effectif moyen CDI multiplié par 365 jours. Ce taux s'entend hors filiales étrangères.

En 2015, 107 accidents professionnels ayant donné lieu à arrêt de travail (contre 86 en 2014) ont été déclarés, dont 64 accidents de travail et 43 accidents de trajet.

De par la nature des métiers du Groupe, les taux de gravité et de fréquence sont très faibles, comme le montre le tableau ci-dessous :

Périmètre France	2015	2014
Accidents de travail	64	50
Accidents de trajet	43	36
Taux de fréquence ⁽¹⁾	5,4	4,2
Taux de gravité ⁽²⁾	0,3	0,2

⁽¹⁾ Nombre d'accidents du travail avec arrêt sur l'exercice x 1 000 000 / nb d'heures travaillées théoriques de l'exercice

⁽²⁾ Nombre de jours calendaires perdus consécutifs à un accident du travail avec arrêt sur l'exercice x 1 000 / nombre d'heures travaillées de l'exercice

Aucune maladie professionnelle n'a été déclarée en 2015 dans le Groupe.

17.1.6 Rémunérations

La politique de rémunération de Nexity repose sur la rétribution de la contribution, valorisant la performance individuelle et la performance collective, tout en préservant l'équité et la solidarité.

Cette politique se fonde sur les principes suivants :

- **un système de révisions salariales structuré et homogène** : garantir une application homogène et équitable des principes de rétribution du Groupe par un processus global, commun et structuré consistant en une double revue de la situation de l'ensemble des collaborateurs par les managers et les Ressources humaines ;
- **la reconnaissance de la performance individuelle** : rétribuer la performance individuelle par un principe d'allocation reposant sur la sélectivité au regard de la contribution apportée par chacun ;
- **la valorisation de la performance collective** : rétribuer la performance collective :
 - par une détermination des enveloppes d'augmentation de la masse salariale et une sous-allocation au regard de la performance réalisée et des efforts consentis par les entités opérationnelles, sur la base de leurs résultats, de l'évolution de leur masse salariale et de leurs effectifs, et dans le respect du processus budgétaire établi, et
 - par le versement d'un abondement directement indexé aux résultats du Groupe en cas d'épargne salariale des collaborateurs ;
- **le respect de l'équité** : allouer une rétribution équitable dont la détermination repose sur une évaluation factuelle et objective des contributions et prohibant toute discrimination ; et
- **un système solidaire** : préserver la solidarité en portant une attention spécifique aux salaires les plus modestes.

En 2015, la rémunération annuelle brute moyenne du Groupe (hors charges patronales) s'élève à 42.462 euros, avec une rémunération moyenne annuelle brute des cadres de 57.592 euros et une rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres de 28.592 euros. La rémunération annuelle brute moyenne du Groupe est en hausse par rapport à l'exercice 2014.

La diversité des métiers du Groupe entraîne une dispersion des rémunérations selon les pôles d'activité. Aussi, ces moyennes ont une valeur indicative et doivent être interprétées avec précaution. En outre, la rémunération des cadres peut être, suivant la nature même de la fonction et le niveau de responsabilité associé, assortie d'une part variable incluse dans ce montant.

17.1.7 Respect des conventions de l'Organisation Internationale du Travail (OIT)

Nexity exerce exclusivement son activité dans des pays ayant ratifié les huit conventions fondamentales de l'OIT et respecte les réglementations qui y sont applicables. L'ensemble des processus en matière de ressources humaines (notamment le recrutement et la fixation des rémunérations) est régi par le principe fondamental de

non-discrimination. Toute décision fondée sur des motivations non professionnelles ou des critères subjectifs prohibés relatifs notamment à l'âge, l'appartenance religieuse, l'orientation sexuelle, le sexe, les opinions politiques, l'origine ethnique ou une situation de handicap est proscrite.

Le Groupe respecte les Droits de l'Homme, les différentes recommandations de l'OIT et des conventions internationales relatives à l'interdiction du travail forcé ou obligatoire des enfants. Ainsi, les collaborateurs les plus jeunes de Nexity sont âgés de 18 ans et ont été embauchés dans le cadre de contrats d'apprentissage.

17.1.8 Relations professionnelles et accords collectifs

Tout en respectant et en valorisant les spécificités de chacune de ses activités et métiers, Nexity renforce le socle social commun pour l'ensemble des collaborateurs du Groupe afin de consolider son engagement en matière d'équité, de solidarité et de valorisation de la performance tant individuelle que collective. Le socle social est composé aujourd'hui de la protection sociale, de l'épargne salariale et d'opérations ponctuelles d'attributions gratuites d'actions à l'ensemble des collaborateurs.

Nexity renouvelle son engagement de se constituer en véritable partenaire social auprès des institutions représentatives du personnel, par le développement d'un dialogue social pérenne et constructif, se positionnant comme un acteur socialement responsable, tant au niveau de chacune de ses sociétés et UES qu'au niveau du Groupe.

Concernant les trois UES, des accords de méthodologie sur la prévention des risques psychosociaux ont été signés (en 2010 pour les UES Lamy et Saggel et en 2012 pour l'UES Promotion construction) ainsi que différents accords ou plans d'action sur l'égalité professionnelle (deux accords collectifs signés au sein des UES PC et UES Saggel, et quatre plans d'action mis en place chez Iselection, Nexity Conseil et Transaction, PERL et au sein de l'UES Lamy).

Comité de groupe Nexity

Un Comité de groupe a été mis en place par accord collectif le 21 novembre 2008.

Il s'agit d'une structure de dialogue destinée à assurer la diffusion réciproque d'informations entre la Direction du Groupe et les représentants des salariés. À ce titre, le Comité de groupe reçoit des informations sur l'activité, la situation financière, l'évolution de l'emploi et les perspectives du Groupe.

Au cours de l'année 2015, les négociations d'accords collectifs au niveau des entités du Groupe ont principalement porté sur les thèmes suivants :

- adaptation des accords d'intéressement et de participation au dispositif d'épargne salariale Groupe (PEG et PERCOG) et aux dispositions de la Loi Macron ;
- négociation annuelle obligatoire ;
- renouvellement des instances représentatives du personnel ; et
- évolution du périmètre des UES.

17.1.9 Représentation du personnel et représentation syndicale

Assurer l'information et l'expression collective des collaborateurs des sociétés et UES : le rôle du Comité d'entreprise ou de la Délégation unique du personnel

Les missions du Comité d'Entreprise (CE) sont doubles : économique d'une part, sociale et culturelle d'autre part. Les moyens matériels et financiers nécessaires à son fonctionnement sont mis à disposition par les sociétés représentées.

Sur le plan économique, la consultation est l'une des attributions essentielles du CE notamment sur l'évolution économique de l'entreprise, l'organisation et les conditions de travail, l'emploi, la formation professionnelle et sur les questions relatives à la marche générale de l'entreprise.

On compte trois CE au sein du groupe Nexity (UES Nexity Promotion Construction, UES Nexity Saggel Services et UES Nexity Lamy).

La Délégation Unique du Personnel (DUP) est une instance qui dispose à la fois des attributions des délégués du personnel mais aussi de celles du CE au sein d'une même délégation élue dans les entreprises de moins de 200 salariés.

Le groupe Nexity compte actuellement cinq DUP : Nexity Conseil et Transaction, Iselection, Régie de l'Opéra (société détenue par Oralia), PERL et l'UES Financière de la Baste.

Questions relatives à la sécurité et aux conditions de travail : le rôle du Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail (CHSCT)

Cette instance est désignée par le Comité d'entreprise et les délégués du personnel. Son rôle consiste à contribuer à la protection de la santé et de la sécurité de tous les collaborateurs et à veiller au maintien de bonnes conditions de travail. Le CHSCT est ainsi informé et consulté sur l'ensemble des questions relevant de la sécurité et des conditions de travail dans l'entreprise.

En l'absence de CHSCT, ces attributions sont confiées aux délégués du personnel.

Trois UES du Groupe comptent un CHSCT (Nexity Promotion Construction, Nexity Lamy et Nexity Saggel Services).

Trois sociétés du Groupe comptent un CHSCT (Régie de l'Opéra d'Oralia, Iselection et Nexity Conseil et Transaction).

Assurer un relais de proximité : les délégués du personnel

Le rôle principal des délégués du personnel consiste à présenter les réclamations collectives et individuelles des salariés en matière d'application de la réglementation du travail dans l'entreprise. Les délégués du personnel sont élus pour quatre ans dans tous les établissements dont l'effectif est au moins égal à 11 salariés.

Dans les établissements de moins de 50 salariés ou dans les entreprises ne comptant pas de CHSCT, les délégués du personnel assument également les fonctions dévolues à cette instance.

En France, le nombre total de représentants du personnel (titulaires et suppléants) au sein du Groupe s'élève à 310, et sont détaillés par société et par UES dans le tableau ci-dessous :

Sociétés hors UES	Instances	Membres	Titulaires	Suppléants
Iselection	Délégation unique du personnel	11	6	5
	CHSCT	3		
Sous-total Iselection		14		
NCT (ex-Keops)	Délégation unique du personnel	5	5	
	CHSCT	3		
Sous-total NCT (ex-KEOPS)		8		
PERL	Délégation unique du personnel	7	4	3
Sous-total PERL		7		
Oralia	Délégation unique du personnel	6	3	3
	Délégué du personnel	18	10	8
	CHSCT	3		
Sous-total Oralia		27		
Guy Hoquet l'Immobilier	Délégué du personnel	3	2	1
Naxos	Délégué du personnel	4	2	2
Total sociétés hors UES		63		
Nombre de représentants global		310		

17.1.10 Formation

Le développement des talents et l'accompagnement des collaborateurs tout au long de leur parcours professionnel sont un engagement fort de Nexity vis-à-vis des salariés.

Pour tenir ses engagements de performance, Nexity a fait de la formation l'un des piliers de sa stratégie.

Dans ce cadre, Nexity innove sans cesse en utilisant notamment toutes modalités pédagogiques à disposition sur le marché et en exploitant les opportunités offertes par le digital.

L'objectif est d'enrichir en continu l'offre de formation pour garantir que les compétences des collaborateurs sont à jour et en ligne avec les évolutions des métiers.

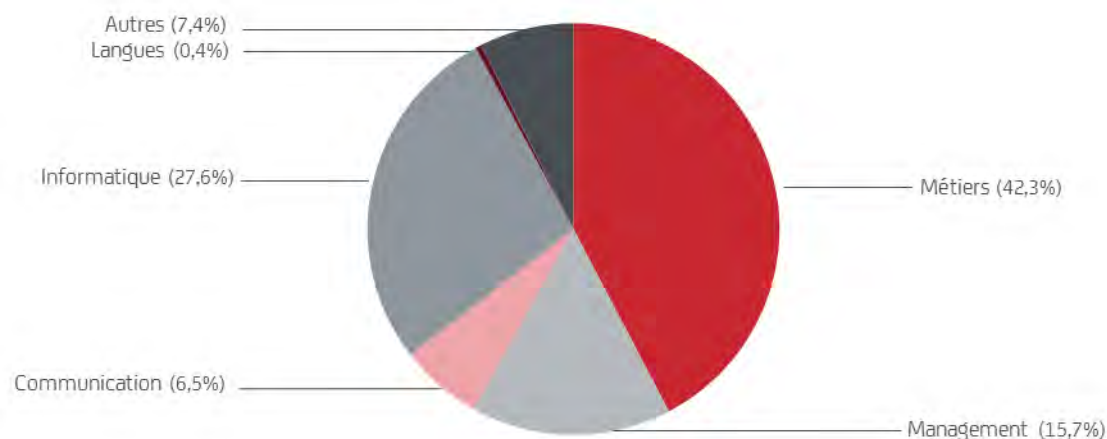
En 2015, Nexity a investi en France plus de 4 millions d'euros en actions de formation :

- 3,5 millions d'euros au titre de la formation continue pour ses salariés ; et
- 0,5 million d'euros, alloué aux coûts récurrents de la plateforme e-learning (équipement, maintenance, achat des licences), à la création de nouveaux modules de formation métiers distanciels, et à l'accompagnement des collaborateurs par la filière RH et les managers.

Métiers	Investissement formation continue (en milliers d'euros) *	Nombre d'heures de formation réalisées
Immobilier résidentiel	1.015	18.387
Immobilier d'entreprise	59	834
Services immobiliers aux entreprises	379	8.212
Services immobiliers aux particuliers	1.678	36.902
Réseaux de franchises	42	733
Villes & Projets	6	48
Services centraux, Weroom, Nexity Blue Office	275	4.251
Contenus de formation digitaux/E-learning tous pôles confondus	459	-
Total	3.912	69.366

*Ces chiffres s'entendent hors contributions CIF

La répartition des heures de formation réalisées en 2015 par domaine d'actions de formation se décompose ainsi :



En 2015, la formation au sein du Groupe s'est déclinée de la façon suivante :

- formations et ateliers/séminaires transversaux, permettant d'accompagner la mise en œuvre des enjeux stratégiques du Groupe et de développer une culture commune ; et
- formations au niveau de l'entité opérationnelle, facilitant le déploiement des enjeux et des priorités des pôles et prenant en compte les évolutions des métiers et des services.

Les principaux axes de formation définis en 2015 se décomposent comme suit :

- La Direction des ressources humaines propose des formations sur des thèmes prioritaires pour le Groupe (management, relation client, développement durable, gestion de projets et culture digitale) et sur le cœur de métier pour les pôles.

En 2015 : 532 collaborateurs ont bénéficié des formations et actions d'accompagnement du Centre d'entraînement managérial Nexity. La répartition des formations suivies est la suivante :

- « Les fondamentaux du management » : 132 collaborateurs,
- « Manager communicant » : 77 collaborateurs,
- « Manager l'adhésion » : 72 collaborateurs,
- « Manager l'adhésion d'un collectif » : 19 collaborateurs,
- « Réussir un entretien d'engagement réciproque » : 74 collaborateurs,
- « Animer un atelier de bonnes pratiques » : 2 collaborateurs,
- « Chef de projet Nexity » : 12 collaborateurs,
- « Manager son stress et celui des autres », s'inscrivant dans la continuité de l'offre managériale et dans le cadre de l'amélioration de la qualité de vie au travail, a été suivie par 127 collaborateurs,
- « Manager négociateur » : nouvelle formation validée auprès de 17 managers pilotes ;

- le dispositif de formations présentielles est complété par une offre distancielle de plus de 88 modules (e-learning et/ou blended learning métiers co-écrits avec les experts métiers Nexity), portant sur les outils bureautiques, l'orthographe et l'acculturation digitale.

L'intégralité de l'offre formation Nexity est accessible en ligne à tout moment pour tous les collaborateurs du Groupe, sur la plateforme apprenante Nexity : LE CAMPUS. Optimisée en 2015 en termes de visibilité et lisibilité, l'offre formation est structurée autour des filières métiers ; et

- la transformation des parcours de formation en académies métiers s'est intensifiée. Les académies sont des parcours apprenants complets et multimodaux (c'est-à-dire mettant en scène différentes modalités pédagogiques : présentiel, distancielle, formation mixte...). L'académie technique et l'académie vente sont accessibles à leurs filières métiers respectives et l'académie développement a été renforcée. L'effort de transformation en académies s'est également porté sur les parcours syndic, location et gérance. L'objectif est d'offrir au plus grand nombre un parcours de formation plus accessible et plus adapté au rythme de leurs activités et en lien direct avec les enjeux stratégiques des pôles.

L'UES Nexity Promotion Construction a poursuivi le développement des compétences des collaborateurs grâce à :

- l'académie technique, dispositif permettant d'une part, de répondre aux enjeux stratégiques de maîtrise et de réduction des coûts, et d'autre part, d'accroître l'excellence de la filière technique.

En 2015, 171 collaborateurs ont suivi la formation « techniques acoustiques et thermiques », et 63 collaborateurs ont participé à la formation « outil de chiffrage » ; et

- l'académie vente est un dispositif conduisant à une certification interne délivrée après examen. En 2015, huit collaborateurs ont été certifiés. Les formations sont animées principalement par les collaborateurs internes identifiés comme experts dans leur domaine et par quelques formateurs externes pour les modules spécifiques. Cette année, le module central de ce cursus, relatif à la méthode de vente, a été revu afin de s'adapter à l'évolution des comportements des clients.

Enfin, le dispositif VAE (Validation des Acquis d'Expérience) a été reconduit en 2015 pour trois diplômes : six collaborateurs en ont bénéficié (un pour le BTS « Assistant Manager », un pour le BTS « Professions immobilières » et quatre pour le titre « Responsables de programmes »).

En 2015, l'UES Nexity Saggel Services a mis l'accent sur :

- la « Satisfaction Clients » formation distancielle pour tous et présentielle destinée aux collaborateurs en contact avec le client. Dix sessions ont été déployées pour 92 collaborateurs formés. Ces formations se poursuivront en 2016 et 2017 ;
- la sécurité des biens gérés et de leurs occupants avec sept thèmes de formation déployés, suivis par 128 collaborateurs et 214 stagiaires ; et
- un collaborateur a bénéficié d'un dispositif d'accompagnement dans le cadre de la préparation d'un BTS professions immobilières en VAE.

L'UES Nexity Lamy a déployé un plan de formation autour de quatre grands axes majeurs :

Développer la relation client et la posture commerciale, à travers :

- des modules innovants présentiels, proposés aux collaborateurs du réseau, afin de les aider à mieux répondre aux attentes des clients, et d'améliorer la qualité des services ;
- le déploiement de la Méthode de vente 6C en 2015 sur les filières gérance et syndic, ayant pour objectif de mettre à disposition des gestionnaires une méthode de vente structurée leur permettant de conquérir et de fidéliser plus de clients. À cet effet, neuf sessions de formation en gérance et sept sessions de formation en syndic ont été organisées, soit 105 collaborateurs formés ; et
- la poursuite de la formation « Gestion des situations difficiles », construite sur des cas métiers concrets permettant d'outiller les collaborateurs pour faire face à des situations complexes. Cette formation, initialement à destination des gestionnaires et assistantes de copropriétés et des collaborateurs Studéa, a également été adaptée aux comptables.

Valoriser l'expertise métier en proposant :

- des modules distanciels déjà existants sur le cadre juridique de la copropriété et de la transaction, et la création d'un module distanciel sur le cadre juridique de la gérance ;
- la poursuite de parcours de formation à destination des nouveaux entrants pour les filières syndic (25 formés) et transaction (109 formés) ;
- la création d'un parcours de formation à destination des comptables mandants ; et
- la création d'une formation sur la connaissance du bâtiment ayant pour objectif l'appropriation du vocabulaire technique et des notions du bâtiment pour les gestionnaires de copropriété (diagnostic technique).

Accompagner les managers en proposant :

- dès leur entrée, l'intégration au Centre d'entraînement managérial (formations sur les fondamentaux du management, Manager communicant et l'Entretien d'engagement réciproque) ;
- des essentiels du management accessibles en e-learning avec des modules de très courte durée ;
- un module « réussir un recrutement » déjà existant, permettant aux managers de bénéficier d'une méthode de recrutement (42 formés) ; et
- la création d'ateliers managériaux orientés sur des thématiques ciblées (rationalisation du temps, recadrage, délégation, animation d'un brief/d'une réunion).

Faciliter l'appropriation des outils applicatifs et offres commerciales :

- les modules de formation présentiels sur l'outil CRM de relation client (LINK) et SIGEO ont été actualisés avec la création d'un outil de mise en pratique ; et
- des modules distanciels et une formation en visioconférence ont été proposés et permettent d'accompagner les collaborateurs sur la prise en main de Mobility (outil de réalisation des visites d'immeubles).

Par ailleurs, pour la quatrième année consécutive, cinq collaborateurs se sont engagés dans le dispositif d'accompagnement VAE Nexity (un pour le BTS « Assistant Manager », quatre pour le BTS « Professions Immobilières »).

Enfin, dans la poursuite de la démarche de sensibilisation à la sécurité au travail, 70 collaborateurs ont participé aux formations « Sauveteur secouriste au travail » et « Pack sécurité ».

17.1.11 Emploi et insertion des travailleurs handicapés

Au 31 décembre 2015, le Groupe emploie, en France, 81 collaborateurs en situation de handicap (contre 72 au 31 décembre 2014). Le Groupe s'investit également en faveur de l'insertion des personnes handicapées. À ce titre, des partenariats ont été conclus avec des sociétés de prestations, notamment :

- le groupe Elise, spécialisé dans la collecte et le recyclage des déchets. Des corbeilles à papier et des containers ont été installés sur les principaux sites du Groupe (Paris, Clichy, Lille, Lyon et dernièrement Marseille) ; et
- les Ateliers Denis Cordonnier, spécialisé dans la numérisation des justificatifs et notes de frais des collaborateurs.

Certaines entités du Groupe font également appel à des ESAT pour la fourniture d'articles de bureaux et la prestation de plateaux repas.

17.1.12 Œuvres sociales

Le montant des subventions au titre des œuvres sociales versées par Nexity aux différents Comités d'entreprise du Groupe durant l'année 2015 s'élève à 1,6 million d'euros selon le détail par société et UES présenté ci-dessous.

Exercice 2015 (en milliers d'euros)	Subventions	Budget fonctionnement
UES Nexity Promotion Construction	626,0	218,4
UES Nexity Saggel Services	175,8	39,9
UES Nexity Lamy	674,6	210,8
UES Financière de la Baste	5,7	7,6
Nexity Conseil et Transaction	54,5	21,8
Iselection	16,5	41,4
PERL	31,5	12,6
Oralia et ses filiales	8,2	3,3
Total Groupe	1.592,8	555,8

Le budget de fonctionnement des différents Comités d'entreprise s'élève à 0,6 million d'euros.

17.1.13 Sous-traitance

Le Groupe est particulièrement vigilant sur les conditions de recours à la sous-traitance et le respect des dispositions légales sur le plan social et de sécurité des personnes. Avant toute signature d'un marché, il est systématiquement vérifié que les sous-traitants sont à jour de leurs cotisations sociales. Il est demandé aux responsables de ces entreprises de signer un engagement sur l'honneur certifiant qu'ils n'emploient pas de main-d'œuvre en situation irrégulière.

Ces mesures sont rappelées dans le Code de bonne conduite, accessible sur l'intranet par tous les collaborateurs du Groupe.

17.2 POLITIQUE DES RESSOURCES HUMAINES

Les équipes de la Direction des ressources humaines sont chargées de développer les compétences et moyens humains nécessaires à l'atteinte des objectifs à court, moyen et long termes fixés par la Direction générale du Groupe.

Nexity, en tant qu'employeur, s'engage à accompagner chaque collaborateur tout au long de son parcours professionnel au sein du Groupe.

La politique des ressources humaines est structurée, en 2015, autour de quatre axes principaux :

- accompagner chaque collaborateur, dès son intégration, pour progresser ensemble et évaluer ;
- digitaliser un système complet d'information, d'écoute et de partage ;
- susciter et favoriser le développement professionnel de chaque collaborateur ; et
- rétribuer équitablement la performance individuelle et collective de tous en préservant la solidarité.

17.2.1 Accompagner chaque collaborateur, dès son intégration, pour progresser ensemble et évaluer

L'intégration

De manière à ce que chaque collaborateur comprenne l'importance de sa valeur ajoutée au sein du Groupe, il est essentiel de le faire bénéficier d'une compréhension des enjeux globaux et de la chaîne de valeur que constituent les métiers et les expertises du Groupe.

Ainsi, tout nouveau collaborateur est invité à participer à une journée d'intégration au cours de ses huit premiers mois au sein de Nexity (hors période d'essai et CDD). Ce parcours d'intégration met en scène également des contenus digitaux avec un parcours en ligne (« 20 questions pour découvrir le Groupe », « le Développement durable chez Nexity » et « l'Académie Digitale »). Ce parcours en ligne est mis à la disposition de chaque nouvel entrant et ce un mois après sa prise de poste quel que soit son statut, lui permettant de disposer, au préalable, d'informations clés sur la connaissance du Groupe et son ambition.

En 2015, cinq séminaires d'intégration ont eu lieu, 204 nouveaux entrants ont pu bénéficier de cette journée dont l'objectif est de donner une vision globale de l'histoire du Groupe, de sa stratégie, une meilleure compréhension des enjeux et une découverte des métiers et des savoir-faire du Groupe. En 2015, cette journée s'articulait autour d'un jeu d'intégration Nexity animé par des acteurs internes issus de la fonction RH et des rencontres structurées avec les dirigeants des pôles et des fonctions support.

L'évaluation annuelle

L'entretien annuel d'évaluation est une opportunité privilégiée de partage, d'éclairage au sujet de la mission, des objectifs liés à un poste et à un titulaire. Il doit permettre d'accompagner le collaborateur dans son développement afin que ce dernier atteigne les niveaux de compétences et de performance attendus dans sa fonction. Il permet également à chaque manager de mieux piloter la performance de son équipe et ses résultats.

Depuis 2011, un nouveau support d'entretien a été mis en place pour favoriser l'échange, rendre plus claires les compétences et performances attendues et renforcer l'engagement par la formalisation d'un plan de développement individuel avec des actions qui lui sont rattachées. Cet Entretien d'Engagement Réciproque (EER) est le cœur du dispositif de réussite individuelle et collective. À travers lui, il s'agit d'effectuer un bilan de l'année écoulée, de déterminer des objectifs spécifiques en lien avec les axes stratégiques du Groupe et de l'unité de travail, d'identifier un plan de développement individuel et de recueillir le projet du collaborateur et ses souhaits individuels de mobilité.

Depuis 2013, ce support d'entretien a été complété grâce à un accès personnalisé sur l'intranet du Groupe afin de faciliter le suivi des plans de développement individuel et de mieux consolider les plans de formation ainsi que les demandes de mobilité.

Depuis 2014, un module de formation e-learning « Réussir son EER » est proposé à l'ensemble des managers et des collaborateurs du Groupe. En 2015, il a été suivi par 1.606 collaborateurs et managers. Une formation présentielle sur le même thème est obligatoire pour tous les nouveaux managers.

Relations écoles et intégration des jeunes

Nexity a accueilli en 2015, 183 alternants et 359 stagiaires au sein de l'ensemble de ses structures en France. À travers les stages, l'alternance et l'emploi des jeunes diplômés, Nexity déploie des actions visant à favoriser leur intégration dans l'entreprise et, plus généralement, à faciliter leurs premiers pas sur le marché du travail.

Au cours de l'année 2015, Nexity a multiplié les occasions de rencontre et d'échange avec les étudiants.

Nexity a ainsi participé à des événements recrutement rassemblant des candidats pour des postes dans la promotion et les services : Forum Groupe IGS, Salon des métiers de l'immobilier, Job dating ESPI, Forum ETP... Les équipes des Ressources humaines et parfois métier étaient également présentes sur des événements plus généralistes tels que le Salon des commerciaux et le Forum Paris pour l'emploi 2015.

Les relations écoles de Nexity se sont consolidées auprès des écoles cibles préparant aux métiers de la promotion et des services immobiliers. Ainsi, le partenariat avec l'École Spéciale des Travaux Publics (ESTP) a évolué en 2015, notamment avec le lancement, pour la promotion 2017, d'un parrainage individuel entre 14 collaborateurs Nexity et 14 étudiants sélectionnés, sur dossier et entretien de motivation, pour participer à des conférences et des petits déjeuners découverte au siège de Nexity. Ce nouveau partenariat vient compléter celui tissé depuis plusieurs années avec l'École Supérieure des Professions Immobilières (ESPI) qui forme sur les métiers de la promotion et sur les métiers des services aux entreprises et aux particuliers.

Dans le cadre d'un partenariat de mécénat, Nexity est également partenaire des Masters Stratégies Territoriales et Urbaines (STU) et *Governing the Large Metropolis* (GLM) de Sciences Po.

L'année 2015 signe également le lancement d'une classe dédiée en partenariat avec l'IMSI (du groupe IGS). Nexity Services Immobiliers aux Particuliers a sélectionné 20 étudiants qui ont intégré les agences Nexity Paris/Île-de-France et seront formés aux métiers du syndic, de la transaction ou de la gérance locative. Ces étudiants préparent, en 2016, un bachelor (bac+3) "Gestion Immobilière et Transaction".

De plus, Nexity s'est engagé aux côtés des associations « Télémaque » et « Nos quartiers ont des talents » pour mener des actions en faveur de l'égalité des chances vis-à-vis de l'accès à l'emploi. Nexity parraine de jeunes étudiants ou jeunes diplômés en les aidant à améliorer leur dossier, à préparer leurs entretiens, à affirmer leur choix d'orientation et à se construire un réseau professionnel.

Fidélisation des Talents

Dans le cadre de la fidélisation des talents en 2015, le groupe Nexity a mis en place un nouveau programme de développement professionnel individuel, destiné à des collaborateurs identifiés, au regard de critères objectifs, lors des comités de détection menés chaque année.

Il est articulé autour d'une journée de diagnostic des compétences permettant de mettre en lumière les points forts et points d'effort des participants et donne lieu à un parcours de développement professionnel individualisé d'une durée de 12 mois maximum dont l'objectif est de continuer à entraîner et développer les collaborateurs ciblés.

Ce dispositif, construit sur mesure et intégrant des acteurs RH et des managers opérationnels, sera renouvelé en 2016.

17.2.2 Digitaliser un système complet d'information, d'écoute et de partage

En 2015, le Groupe a fait évoluer son dispositif de communication interne pour qu'il devienne à la fois complet, digital et adapté aux organisations, en incluant une dynamique d'information et de mobilisation individuelle et collective.

Un dispositif de communication et d'accompagnement au changement de plus en plus digitalisé

Différents médias complémentaires permettent de diffuser, de partager et d'expliquer l'actualité et les orientations du Groupe.

Ce dispositif a été enrichi par le lancement de HUB, la première application web de communication interne, participative et multimedia, qui propose un fil d'actualités quotidien, rythmé par des rendez-vous (le quiz de la semaine le mardi, le point bourse le vendredi...) où chacun peut y poster des articles et des photos en lien avec l'actualité et les métiers.

À travers l'intranet accessible à tous et des écrans, placés dans les espaces communs, qui retracent l'actualité quotidienne, l'information est disponible de façon constante. Depuis 2014, les « actus du jeudi » couvrent l'information conjoncturelle, « Notre Mag », magazine interne trimestriel devenu le Hublot en 2015 (e-mag événementiel), décrypte les tendances, les réalisations, tandis que « Le Flash » met en avant une actualité événementielle. Les lettres métiers complètent l'information de proximité. C'est donc un système d'information complet qui permet à chacun, dans son métier, de vivre la culture du Groupe.

Des temps d'échanges et de partage qui rythment l'année

En 2015, les dispositifs de communication et de partage ont été poursuivis et amplifiés. Leur rythme et leur nature facilitent la tenue des engagements collectifs, et permettent l'échange, l'appropriation des messages et les priorités de Nexity.

Les orientations annuelles ont été diffusées en début d'année sous la forme d'un document exposant les feuilles de route de chaque métier.

L'organisation de rencontres entre les managers (Club 100 et Universités Managériales) leur permet de s'imprégner de la stratégie de Nexity sur tous ses métiers, de comprendre sa cohérence et d'en être les garants. Les managers peuvent ensuite fédérer et mobiliser leurs équipes vers des objectifs mieux compris et assimilés lors des journées « Nexity Tous connectés ». Ce dispositif est complété par des séminaires d'équipes organisés au niveau de chaque métier.

Faciliter l'innovation et le travail collaboratif

En 2015, le groupe Nexity s'est doté d'une plateforme d'innovation participative, autrement appelée plate-forme d'idéation. Promue grâce à des campagnes soit nationales, soit ciblées sur un métier spécifique, cette méthode de création collective d'idées est supportée par un site Internet évolutif et intelligent. La « boîte à idées 3.0 » permet de poser une question, d'en identifier ses champs d'application puis de collecter les propositions des participants. Ces idées peuvent être « likées », commentées et enrichies par les équipes. Grâce à un procédé de vote participatif, trois à quatre idées sont ainsi sélectionnées par les participants eux-mêmes lors de chaque campagne. En 2015, six campagnes ont ainsi permis de faire émerger des idées innovantes, sources de création de valeur pour Nexity.

17.2.3 Susciter et favoriser le développement professionnel de chaque collaborateur

L'entretien annuel d'engagement réciproque mis en place dans l'ensemble du Groupe, permet d'apprécier les compétences, d'évaluer l'atteinte des résultats, d'anticiper les évolutions de carrière et d'établir les projets de formation.

Pour répondre, d'une part, aux postes à pourvoir et, d'autre part, aux souhaits des collaborateurs exprimés lors des entretiens annuels et validés par les managers, Nexity met à la disposition de tous ses collaborateurs une bourse de l'emploi. Ce système a été créé pour faciliter les échanges et favoriser les passerelles entre les filiales du Groupe. Ainsi, en 2015, en France, 98 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité : 44 ont été mutés vers un autre pôle métier du Groupe et 54 au sein d'une autre société du même pôle.

La formation continue contribue à répondre aux besoins d'évolution professionnelle de chaque collaborateur (voir paragraphe 17.1.10 « Formation »). Elle se structure pour son offre métier autour d'académies métiers qui renforcent l'intégration immédiate, dynamisent l'apprentissage en continu, valorisent les expertises internes (contribution à l'élaboration des contenus et animation de certaines sessions) et favorisent les passerelles entre métiers.

Le programme de fidélisation des talents permet de développer des collaborateurs identifiés au regard de leur performance (voir paragraphe 17.2.1, section « Fidélisation des talents »).

17.2.4 Rétribuer équitablement la performance individuelle et collective de tous en préservant la solidarité

La politique de rémunération de Nexity s'attache à garantir la rétribution de la contribution, en valorisant à la fois la performance individuelle et la performance collective, tout en préservant l'équité et la solidarité.

Il s'agit d'accorder aux collaborateurs, au-delà de leur rémunération individuelle, fixe et/ou variable, une rétribution globale intégrant également une rémunération de leur performance collective et des avantages sociaux solidaires. Les dispositions mises en place en 2015 s'inscrivent dans l'application continue de cette politique.

Révisions salariales 2015 : un processus structuré et homogène basé sur la reconnaissance de la contribution et de la performance

Les rémunérations sont revues, à minima annuellement, au travers d'un processus global structuré commun à l'ensemble des entités du Groupe. Cela permet de garantir une application homogène et équitable des principes de rétribution et consiste en une double revue de la situation de l'ensemble des collaborateurs par les managers et les ressources humaines.

Nexity reconnaît et rétribue la performance individuelle par un principe d'allocation reposant sur la sélectivité au regard de la contribution apportée par chacun (rémunération variable individuelle) ; mais rémunère aussi la performance collective selon la performance réalisée et les efforts consentis par les entités opérationnelles (intéressement/participation) et par le Groupe (plan d'épargne dont le niveau d'abondement annuel est lié aux résultats du Groupe).

Nexity veille à garantir une rétribution équitable dont la détermination repose sur une évaluation factuelle et objective des contributions et prohibant toute discrimination.

Nexity préserve la solidarité en portant une attention spécifique aux collaborateurs ayant les rémunérations les plus modestes.

Épargne Salariale : le bénéfice réciproque

Le 26 mars 2015, le groupe Nexity a signé un accord unanime avec ses partenaires sociaux pour la mise en place d'un nouveau dispositif d'épargne salariale Groupe commun à tous les collaborateurs. Ce dispositif innovant permet aux collaborateurs, quelle que soit leur entité d'appartenance, de percevoir un abondement.

Les collaborateurs Nexity bénéficient désormais du :

- Plan Épargne Groupe (PEG) avec six fonds communs de placement, dont le fonds Nexity Actions ; et
- Plan Épargne pour la Retraite Collective Groupe (PERCOG) avec six fonds communs de placement.

Tous les collaborateurs du Groupe peuvent ainsi se constituer une épargne, aidés de leur employeur par l'abondement, dont le montant annuel est assis sur le résultat opérationnel courant du Groupe. Ainsi, par bénéfice réciproque, plus celui-ci augmente plus l'abondement élevé.

La mise en place de ce dispositif a été récompensée par le Groupe RH&M et Oras, spécialistes dans le domaine des ressources humaines, qui a décerné à Nexity le trophée 2015 « Bénéfice réciproque ».

Partage de la valeur ajoutée : attributions gratuites d'actions

Comme en 2011 et 2012, Nexity a souhaité associer les salariés, en tant qu'actionnaires, à la création et au partage de la valeur. Le 16 décembre 2015, sur proposition du Président-Directeur général Alain Dinin, le Conseil d'administration a décidé d'une attribution de 40 actions gratuites pour chacun des collaborateurs du Groupe. Ce sont ainsi plus de 240.000 actions qui ont été attribuées aux salariés de Nexity en fin d'année.

Les salariés auront la possibilité, à l'issue de la période d'acquisition (soit dès le 18 décembre 2017), de transférer ces actions vers le FCPE Actions Nexity du Plan Épargne Groupe afin de bénéficier d'une exonération d'impôt au moment d'une éventuelle cession. À défaut, ils auront la possibilité de céder leurs actions à compter du 18 décembre 2019.

17.2.5 Faire évoluer nos organisations pour un meilleur équilibre vie privée/ vie professionnelle

Babilou : un meilleur équilibre vie professionnelle et vie parentale

Afin de pallier aux difficultés rencontrées par les parents salariés Nexity dans la recherche de modes de garde, Nexity a signé un partenariat pour trois ans avec le groupe Babilou pour la réservation de places en crèches et services associés. Ainsi, 70 berceaux ont été réservés jusqu'en 2019, à raison de 20 à 30 berceaux par an.

En 2015, 30 collaborateurs ont bénéficié d'une place en crèche, proche de leur domicile ou de leur lieu de travail. Babilou offre également des services complémentaires d'urgence aux collaborateurs qui le souhaitent comme la garde occasionnelle ou l'aide à domicile.

Blue Office : libérer du temps

Nexity a choisi de favoriser le développement du travail nomade en proposant sa solution Blue Office aux collaborateurs qui rencontrent notamment des difficultés de trajet domicile-travail. En 2015, le Groupe a pris en charge, pour chaque collaborateur intéressé, jusqu'à cinq jours de travail par an dans un Blue Office.

Le Bilan Social Individuel, accessible à tout moment

Le Bilan Social Individuel (BSI) est un document propre à chaque collaborateur répertoriant l'ensemble des éléments de rétribution perçus sur une année, complété de tous les avantages sociaux individuels. Pour simplifier le quotidien des collaborateurs tout comme celui des managers, le BSI est accessible sur le portail intranet individualisé « Mon espace privé RH » depuis 2013 et sur l'espace manager depuis 2015.

17.3 PARTICIPATION DES MANDATAIRES SOCIAUX ET STOCK-OPTIONS

Au 31 décembre 2015, les mandataires sociaux détiennent des actions comme mentionné ci-dessous :

Actionnaires	Nombre d'actions ⁽¹⁾	Pourcentage du capital
M. Alain Dinin ⁽²⁾	1.325.059	2,45%
M. Hervé Denize ⁽²⁾	388.878	0,72%

⁽¹⁾ Selon déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société.

⁽²⁾ et personnes liées.

Les mandataires sociaux de Nexity ne bénéficient d'aucun plan d'attribution gratuites d'actions. Monsieur Alain Dinin y a renoncé depuis 2006 et Monsieur Hervé Denize depuis 2009.

Comme tous les administrateurs, les mandataires sociaux ont l'obligation de détenir au nominatif l'intégralité des actions qu'ils possèdent.

Le nombre de titres détenus représentant plusieurs années de leur rémunération, il n'a pas semblé nécessaire au Conseil d'administration de fixer un seuil minimum de détention.

17.4 PARTICIPATION - INTÉRESSEMENT - PLAN ÉPARGNE GROUPE

L'épargne salariale est un levier majeur de rétribution de la performance collective des collaborateurs. C'est pour cette raison que Nexity a choisi de développer au sein de chacune des UES ou sociétés, des accords de participation dans les structures de plus de 50 salariés et si possible des accords d'intéressement.

Ces accords par entité sont complétés par un dispositif d'épargne salariale global, bénéficiant à l'ensemble des structures du Groupe, composé d'un Plan d'Épargne Groupe (PEG) et d'un Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe (PERCOG).

Ce dispositif permet aux collaborateurs du Groupe d'optimiser leur effort d'épargne dans un cadre fiscal avantageux et d'accéder à une offre diversifiée de produits d'épargne de qualité, à des tarifs très compétitifs.

17.4.1 Participation

En 2015, le Groupe a versé 2,6 millions d'euros à ses salariés au titre de la participation aux résultats de l'exercice 2014.

Les accords de participation en place au sein du Groupe sont les suivants :

- un accord signé le 20 avril 2004 au bénéfice de l'UES Nexity Promotion Construction dont la répartition entre les salariés est proportionnelle aux salaires perçus ;
- un accord signé le 29 juin 2006 au bénéfice de l'UES Nexity Saggel Services qui prévoit une répartition, entre les collaborateurs, proportionnelle aux salaires perçus ;
- un accord signé le 29 décembre 2006, au sein de l'UES Nexity Lamy. La participation est répartie au prorata du temps de présence ;
- un accord signé le 20 septembre 2004 au sein de l'UES Financière de la Baste qui prévoit une répartition proportionnelle aux salaires perçus ;
- un accord signé le 25 mars 2008 au sein de la société Iselection qui prévoit une répartition proportionnelle aux salaires perçus ;
- un accord signé le 22 mars 2011 au sein de la société Nexity Conseil et Transaction qui prévoit une répartition proportionnelle aux salaires perçus ; et
- un accord signé le 28 septembre 2012 au sein de la société PERL qui prévoit une répartition selon le salaire de base (75 %) et la durée de présence dans l'entreprise au cours de l'exercice (25 %).

17.4.2 Intéressement

En 2015, le Groupe a versé 6,9 millions d'euros à ses salariés au titre des accords d'intéressement relatifs à l'exercice 2014.

Les accords d'intéressement en vigueur sont détaillés ci-après :

- l'UES Nexity Promotion Construction a signé le 25 juin 2013 un accord d'intéressement au profit de ses salariés. Aux termes de cet accord, la répartition de l'intéressement est effectuée de manière égalitaire au prorata du temps de présence des salariés. L'intéressement ne peut excéder 7 % de la masse salariale brute, étant précisé que le cumul de la réserve spéciale de participation et de l'intéressement ne peut dépasser 8 % de la masse salariale brute ;
- l'UES Nexity Saggel Services a signé un accord d'intéressement le 29 mai 2015. Le montant de l'enveloppe d'intéressement est réparti entre les collaborateurs éligibles proportionnellement au salaire brut acquis au cours de l'exercice. L'intéressement ne peut excéder 7 % de la masse salariale brute, étant précisé que le cumul de la réserve spéciale de participation et de l'intéressement ne peut dépasser 8 % de la masse salariale brute ;
- l'UES Nexity Lamy a signé le 30 juin 2014 un nouvel accord d'intéressement. Le montant global d'intéressement est partagé en deux enveloppes :
 - une enveloppe collective répartie de manière uniforme entre tous les salariés et calculée chaque année dès lors que le seuil de déclenchement lié au résultat opérationnel est atteint, et
 - une enveloppe au sein de chaque unité de travail, basée sur ses performances et répartie entre les salariés qui y sont affectés proportionnellement au salaire.

Le cumul de la réserve spéciale de participation et de l'intéressement ne peut dépasser 9 % de la masse salariale brute ;

- la société PERL a signé un accord d'intéressement le 8 juin 2015. L'enveloppe globale est répartie entre les collaborateurs éligibles en fonction du temps de présence effectif ou assimilé sur l'exercice ; et
- la société Iselection a conclu un accord d'intéressement le 26 juin 2015. Le montant de l'enveloppe d'intéressement est réparti entre les collaborateurs éligibles en fonction du temps de présence effectif ou assimilé sur l'exercice. Le cumul de la réserve spéciale de participation et de l'intéressement ne peut dépasser 8 % de la masse salariale brute.

17.4.3 Dispositif d'Épargne Salariale Groupe

Afin de renforcer le socle social commun, Nexity a souhaité mettre en place un dispositif d'épargne salariale commun à l'ensemble des collaborateurs du Groupe. Ce dispositif est fondé sur le principe du « Bénéfice Réciproque ». En effet, afin de rétribuer l'engagement collectif des collaborateurs, l'abondement est lié au résultat opérationnel courant du Groupe. Il s'agit d'un système d'abondement par palier qui vise à favoriser les premières tranches de versement.

17.4.3.1 Plan d'Épargne Groupe

Le Plan d'Épargne Groupe (PEG), mis en place par accord unanime du 26 mars 2015, s'applique à tous les salariés des entreprises de droit français du groupe Nexity.

Le PEG est alimenté par différentes sources qui font toutes l'objet d'un abondement : la participation, l'intéressement, les versements volontaires des collaborateurs, les droits issus du compte épargne-temps et les actions gratuites des salariés.

Ces fonds sont bloqués pendant cinq ans, sauf cas de sortie anticipée prévus par la loi.

Le PEG propose une gamme complète et lisible de fonds de placements : cinq Fonds Communs de Placement d'Entreprises (« FCPE ») Amundi et un FCPE dédié au PEG, Nexity Actions, investi en actions Nexity.

Au 31 décembre 2015, le FCPE Nexity Actions détenait 1.030.864 actions de la Société, représentant 1,9 % du capital de cette dernière.

17.4.3.2 Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe

Afin de permettre aux collaborateurs du Groupe de se constituer un complément d'épargne salariale à long terme en vue de préparer leur retraite, un Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe (PERCOG) a été mis en place par accord unanime du 26 mars 2015.

Il s'applique à tous les salariés des entreprises de droit français du groupe Nexity.

Comme le PEG, tous les vecteurs d'alimentation du PERCOG font l'objet d'un abondement : la participation, l'intéressement, les versements volontaires des collaborateurs, les jours de repos non pris et les droits issus du compte épargne-temps.

Ces fonds sont bloqués jusqu'à la retraite, sauf cas de sortie anticipée prévus par la loi.

Le PERCOG propose une gamme complète et lisible de fonds de placements : cinq Fonds Communs de Placement d'Entreprises (« FCPE ») Amundi identiques à ceux du PEG ainsi qu'un fonds Retraite. Par ailleurs, le PERCOG prévoit également la possibilité d'opter pour une gestion pilotée de ses avoirs.

17.5 STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES**17.5.1 Options de souscription et d'achat d'actions (stock-options)**

Néant.

17.5.2 Attribution gratuite d'actions

Les caractéristiques des plans d'actions gratuites attribuées par la Société et en vigueur au 31 décembre 2015 sont présentées dans le tableau ci-dessous (informations au 31 décembre 2015) :

Date d'attribution par le Conseil d'administration	Nombre total d'actions attribuées non annulées et non acquises	Échéance Période d'acquisition ⁽¹⁾
18/12/2012	322.000	1 ^{er} trimestre 2016
18/12/2013	263.000	1 ^{er} trimestre 2016
18/12/2013	196.000	1 ^{er} trimestre 2017
18/02/2014	7.000	1 ^{er} trimestre 2016
17/12/2014	331.000	1 ^{er} trimestre 2017
28/04/2015	92.000	1 ^{er} trimestre 2018
27/10/2015	11.000	1 ^{er} trimestre 2018
16/12/2015	240.360	4 ^e trimestre 2017
TOTAL	1.462.360	

⁽¹⁾ Selon la date du Conseil d'administration validant les conditions d'acquisition

À l'issue de la période d'acquisition, les actions doivent être conservées deux ans.

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 18 juillet 2016 pour attribuer 1 % du capital en actions gratuites (acquises au terme d'une période minimale d'au moins deux ans en fonction de la réalisation de certaines conditions). 251.360 actions gratuites ont déjà été attribuées dans le cadre de cette autorisation.

La dilution potentielle maximale ressortirait à 2,6 % (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 3,1 % y compris les actions gratuites attribuables.

Aucune attribution gratuite d'actions n'a été effectuée au profit des mandataires sociaux de Nexity.

18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1	Actionnariat de la Société	228
18.1.1	Répartition du capital au 31 décembre 2015	228
18.1.2	Évolution de l'actionnariat au cours des trois dernières années	228
18.1.3	Pacte et convention d'actionnaires.....	229
18.2	Contrôle de la Société.....	230
18.3	Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société	230

18.1 ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ

18.1.1 Répartition du capital au 31 décembre 2015

Le tableau ci-dessous présente le nombre d'actions et le pourcentage de capital et de droits de vote détenus par l'ensemble des actionnaires de la Société au 31 décembre 2015 tels que déclarés auprès de l'AMF à cette date :

Actionnaires (au 31 décembre 2015)	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
Mr Alain Dinin ⁽¹⁾	1.325.059	2,45%
Concert New Port et Autres dirigeants ⁽²⁾	5.316.788	9,81%
Autres salariés	326.717	0,60%
FCPE Nexity Actions (salariés)	1.030.864	1,90%
Public	33.703.371	62,20%
CE Holding Promotion ⁽³⁾	6.951.866	12,83%
CAA Predica ⁽⁴⁾	2.824.901	5,21%
CM Arkéa + Suravenir ⁽⁵⁾	2.709.451	5,00%
Titres auto-détenus	0	0,00%
Total	54.189.017	100%

⁽¹⁾ Et personnes liées.

⁽²⁾ Sur la base des déclarations de franchissement de seuil en date des 4 février 2015 et 28 mai 2015.

⁽³⁾ Sur la base des déclarations de franchissement de seuil en date des 29 mai 2015, 10 juillet 2015 et 31 juillet 2015.

⁽⁴⁾ Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 28 mai 2015.

⁽⁵⁾ Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 1^{er} juin 2015.

Le 29 janvier 2015, environ 120 nouveaux dirigeants se sont constitués en concert autour d'Alain Dinin, Président-Directeur général, ce qui a amené le concert constitué en décembre 2014 autour d'une soixantaine de dirigeants à détenir 10,17 % du capital de la Société et à faire une déclaration de franchissement du seuil de 10 % auprès de l'AMF en date du 4 février 2015 (voir ci-après).

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité de capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix, sauf les titres auto-détenus qui n'ont pas de droit de vote pendant la période d'auto-détention.

18.1.2 Évolution de l'actionnariat au cours des trois dernières années

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

	2015		2014		2013	
Actionnariat	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
Mr Alain Dinin ⁽¹⁾	1.325.059	2,45%	1.469.400	2,71%	1.730.652	3,23%
Concert New Port et autres dirigeants	5.316.788	9,81%	3.145.759	5,81%	1.361.616	2,54%
Autres Salariés	326.717	0,60%	1.511.923	2,79%	1.438.933	2,69%
FCPE Nexity Actions (salariés)	1.030.864	1,90%	1.084.919	2,00%	1.079.658	2,02%
Public	33.703.371	62,20%	26.180.607	48,32%	20.716.334	38,67%
CE Holding Promotion	6.951.866 ⁽²⁾	12,83%	18.095.597 ⁽³⁾	33,40%	21.882.749 ⁽⁴⁾	40,84%
CAA Predica	2.824.901	5,21%	-	-	-	-
CM Arkéa + Suravenir	2.709.451	5,00%	-	-	-	-
Generali France	-	-	2.692.782 ⁽³⁾	4,97%	2.692.782 ⁽⁴⁾	5,03%
Bpi France Participations (ex-FSI)	-	-	-	-	2.673.860 ⁽⁵⁾	4,99%
Titres auto-détenus	-	-	-	-	-	-
Total	54.189.017	100%	54.180.987	100%	53.576.584	100%

⁽¹⁾ Et personnes liées.

⁽²⁾ Sur la base de leur déclaration au 31 décembre 2015.

⁽³⁾ Sur la base de leurs déclarations au 31 décembre 2014.

⁽⁴⁾ Sur la base de leurs déclarations au 31 décembre 2013.

⁽⁵⁾ Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 5 novembre 2013.

Au cours de l'exercice 2015, la Société a augmenté son capital :

- le 17 février 2015, d'un montant de 10.150 euros par la création de 2.030 actions nouvelles, résultant de l'attribution définitive d'actions attribuées gratuitement le 10 mai 2011 et le 24 octobre 2012 ; et
- le 24 mars 2015, d'un montant de 30.000 euros par la création de 6.000 actions nouvelles résultant de l'attribution définitive d'actions attribuées gratuitement le 9 mai 2012.

Franchissements de seuils et déclarations au titre de l'article L233-7 du Code de commerce et 223-14 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers

Par courrier reçu le 4 février 2015 par l'Autorité des marchés financiers, la société New Port, de concert avec certains dirigeants et salariés actionnaires de la Société, a déclaré avoir franchi le seuil de 10 % des droits de vote de la Société. Ce concert, constitué afin de mettre en œuvre une politique de vote dont l'objectif est de soutenir la poursuite de la stratégie actuelle de la Société, sous l'impulsion de l'équipe de Direction générale en place, a déclaré ne pas prévoir de prendre le contrôle de la Société, ni de demander à être représenté au sein de son Conseil d'administration (étant précisé que deux membres du concert, à savoir Messieurs Dinin et Denize, sont d'ores et déjà membres du Conseil). New Port, seule personne morale membre du concert en étoile, a annoncé à cette occasion qu'elle envisageait de renforcer sa participation dans la Société en fonction des opportunités de marché et qu'elle n'avait pas l'intention de céder des actions de la Société.

Par courriers reçus par l'Autorité des marchés financiers le 28 mai 2015, les sociétés New Port et Crédit Mutuel Arkéa, certains dirigeants et salariés actionnaires de la Société agissant de concert, ont déclaré avoir franchi en hausse le 22 mai 2015 le seuil de 15 % de capital et droits de vote de la Société.

Par courrier en date du 28 mai 2015 et déclaration à l'Autorité des marchés financiers, la société Crédit Agricole SA a indiqué avoir franchi en indirect à la hausse, par l'intermédiaire de ses filiales qu'elle contrôle, la société Crédit Agricole Corporate and Investment Bank et la société Prédica (qui l'a elle-même franchi à titre individuel), le seuil légal de 5 % du capital et des droits de vote de la Société ainsi que les seuils statutaires de 3 %, 4 % et 5 %.

Par courrier du 29 mai 2015 adressé à la Société et déclaration à l'Autorité des marchés financiers, le Groupe BPCE a déclaré avoir franchi à la baisse le 27 mai 2015, par l'intermédiaire de CE Holding Promotion, les seuils légaux de 1/3, 30 % et 25 % du capital social et des droits de vote de la Société ainsi que les seuils statutaires multiples de 1 % compris entre 33 % inclus et 23 % inclus du capital social et des droits de vote de la Société.

Par courrier du 1^{er} juin 2015 adressé à la Société et déclaration à l'Autorité des marchés financiers, la société Crédit Mutuel Arkéa a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société. Par suite de la cession à sa filiale Suravenir d'un nombre d'actions représentant 1,5 % du capital et des droits de vote de la Société, Crédit Mutuel a également déclaré avoir franchi individuellement à la baisse les seuils de 5 % et 4 % du capital et des droits de vote de la Société, sa filiale Suravenir détenant 1,5 % du capital et des droits de vote.

Par courrier du 10 juillet 2015 adressé à la Société et déclaration à l'Autorité des marchés financiers, le groupe BPCE a déclaré avoir franchi à la baisse le 30 juin 2015, par l'intermédiaire de CE Holding Promotion, le seuil légal de 20 % du capital social et des droits de vote de la Société ainsi que les seuils statutaires de 21 % et 20 % du capital social et des droits de vote de la Société.

Par courrier du 28 juillet 2015 adressé à la Société, Invesco Ltd a déclaré avoir franchi à la hausse le seuil de 4 % du capital social et des droits de vote de la Société, par l'intermédiaire de sa filiale Invesco Asset Management Ltd.

Par courrier reçu le 31 juillet 2015 par l'Autorité des marchés financiers, la société CE Holding Promotion contrôlée par BPCE, a déclaré avoir franchi à la baisse le 30 juillet 2015, le seuil de 15 % du capital social et des droits de vote de la Société ainsi que les seuils statutaires compris entre 19 % et 13 % du capital et des droits de vote.

18.1.3 Pacte et convention d'actionnaires

À la date d'établissement du présent document de référence, la Société n'a pas connaissance de pactes d'actionnaires.

18.2 CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

À la suite du rapprochement intervenu en 2007 entre Nexity et le Groupe Caisse d'Épargne, Caisses d'Épargne Participations (ex-CNCE, groupe BPCE), et d'une restructuration interne au groupe BPCE en 2010, CE Holding Promotion, était devenu l'actionnaire de référence de la Société. Toutefois, à la suite des cessions visées ci-dessus, CE Holding Promotion ne détenait plus, au 31 décembre 2015, que 12,83 % du capital.

Par conséquent, au 31 décembre 2015, Nexity n'était plus présumée être contrôlée au sens des dispositions de l'article L.233-3-II du Code de commerce.

Le 2 mars 2016, CE Holding Promotion a finalisé la cession des 12,83 % du capital qu'elle détenait jusqu'alors.

La Société n'étant plus contrôlée, au sens du Code Afep-Medef, le Conseil d'administration doit comporter 50 % d'administrateurs indépendants. La Société s'est mise en conformité avec le Code puisque le Conseil d'administration de Nexity comptait au 31 décembre 2015 cinq administrateurs indépendants sur un total de 11 dont l'administrateur représentant les salariés, étant précisé que ce dernier n'est pas pris en compte pour le calcul du pourcentage d'administrateurs indépendants (voir le chapitre 16 du présent document et le rapport du Président sur le contrôle interne en annexe 3).

18.3 ACCORD POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

À la date d'établissement du présent document de référence, la Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société.

19 OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

Voir le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice 2015 en annexe 2 au présent document de référence ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice 2014 en pages 336 à 344 du document de référence 2014 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 8 avril 2015 sous le numéro D. 15-0297 et le rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés pour l'exercice 2013 en pages 329 à 336 du document de référence 2013 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 8 avril 2014 sous le numéro D. 14-0304.

Voir la note 37 des états financiers consolidés du Groupe figurant à l'annexe 1, précisant les informations relatives aux parties liées.

20 INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS

20.1	Documents consolidés	234
20.2	Documents sociaux.....	234
20.2.1	Comptes sociaux	234
20.2.2	Tableau du résultat des cinq derniers exercices de la société Nexity	234
20.2.3	Commentaires sur les comptes annuels de la société Nexity pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.....	235
20.3	Politique de distribution des dividendes	237
20.3.1	Politique de distribution.....	237
20.3.2	Dividendes par action au titre des cinq derniers exercices	237
20.3.3	Proposition d'affectation du résultat 2015 et distribution	237
20.3.4	Délai de prescription.....	238
20.4	Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	238
20.5	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	238

20.1 DOCUMENTS CONSOLIDÉS

Les états financiers consolidés du groupe Nexity ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2015 figurent en annexe 1 du présent document de référence.

En application de l'article 28 du Règlement CE No 809/2004 sur les prospectus, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document :

- les états financiers consolidés du Groupe et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 tels que présentés aux pages 261 à 335 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 8 avril 2015 sous le numéro D. 15-0297 ; et
- les états financiers consolidés du Groupe et le rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 tels que présentés aux pages 265 à 326 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 8 avril 2014 sous le numéro D. 14-0304.

Les deux documents de référence cités ci-dessus sont disponibles sur le site Internet de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et sur le site de la Société (www.nexity.fr).

20.2 DOCUMENTS SOCIAUX

20.2.1 Comptes sociaux

Les comptes sociaux de Nexity ainsi que le rapport des Commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2015 figurent en annexe 4 du présent document de référence.

20.2.2 Tableau du résultat des cinq derniers exercices de la société Nexity

Date d'arrêté	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2011
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
(en euros)					
Capital en fin d'exercice					
Capital social	270.945.085	270.904.935	267.882.920	264.170.225	262.010.725
Nombre d'actions ordinaires	54.189.017	54.180.987	53.576.584	52.834.045	52.402.145
Nombre maximum d'actions à créer					
. par droit de conversion	4.153.207	4.153.207			
. par droit de souscription	1.462.360	1.154.000	1.463.070	1.769.094	1.946.076
Opérations et résultats					
Chiffre d'affaires hors taxes	85.083.930	82.299.111	80.855.851	76.511.403	74.007.193
Résultat avant impôt, dotations, amortissements et provisions	24.403.410	57.178.787	133.294.783	177.025.494	72.472.549
Impôt sur les bénéfices	11.979.247	10.894.359	22.910.785	27.343.025	33.953.447
Dotations nettes amortissements et provisions	(50.541.018)	(85.739.296)	(43.797.643)	(96.302.077)	(133.827.001)
Résultat net	(14.138.362)	(17.666.150)	112.407.925	108.066.442	(27.401.005)
Résultat distribué	108.378.034	108.366.034	108.075.968	106.592.090	105.668.090
Résultat par action					
Résultat après impôt, participation, avant dotations amortissements et provisions	0,67	1,26	2,92	3,87	2,03
Résultat après impôt, participation, dotations amortissements et provisions	(0,26)	(0,33)	2,10	2,05	(0,52)
Dividende distribué	2,20 ⁽¹⁾	2,00	2,00	2,00	2,00
Personnel					
Effectif moyen	252	222	214	206	209
Masse salariale	22.686.450	20.250.200	18.736.892	19.631.676	20.162.468
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales ...)	10.282.026	9.210.724	8.813.271	8.519.240	9.060.006

⁽¹⁾ sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 31 mai 2016

20.2.3 Commentaires sur les comptes annuels de la société Nexity pour l'exercice clos le 31 décembre 2015

20.2.3.1 Présentation

Activité de la Société

La Société est la holding de tête du groupe Nexity.

Faits marquants de l'exercice

L'année 2015 a été marquée par les événements suivants :

- le groupe BPCE a réduit sa participation dans le capital de Nexity, passant de 33,4 % au 31 décembre 2014 à 12,8 % au 31 décembre 2015, conformément à son plan stratégique. Les quatre administrateurs représentant le groupe BPCE ont démissionné ; et
- au cours de l'exercice, quatre nouveaux administrateurs ont été nommés, dont deux indépendants. Le mandat de trois administrateurs (dont Alain Dinin et Hervé Denize) a été renouvelé pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'approbation des comptes 2018.

Activité des filiales et participations

La Société contrôle les principales filiales du Groupe :

- les sociétés Nexity Logement, holding du pôle Immobilier résidentiel, regroupant l'activité de promotion de logements neufs en France et de lotissement (Aménagements et terrains à bâtir), Iselection, PERL, Nexity Polska et Nexity Holding Italia ;
- la société Nexity Immobilier d'entreprise, qui concourt aux activités du pôle Immobilier d'entreprise, et les structures supports de programmes ;
- les sociétés Nexity Lamy, Oralia Partenaires, Saggel Holding, GCE Services Immobiliers et Nexity Franchises regroupant les activités du pôle Services et Réseaux ; et
- la société Villes & Projets qui intervient sur des projets de régénération urbaine et les structures supports d'opérations d'investissements.

Évolution et perspectives d'avenir de la Société

La Société a vocation à maintenir ses participations dans ses filiales opérationnelles.

20.2.3.2 Compte de résultat de la société Nexity pour l'exercice clos le 31 décembre 2015

Résultat d'exploitation

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 85,1 millions d'euros en 2015 contre un chiffre d'affaires de 82,3 millions d'euros en 2014. Le chiffre d'affaires correspond principalement aux honoraires d'assistance et à la redevance de marque qui sont facturés aux filiales du Groupe.

Les charges d'exploitation, nettes des reprises de provisions, qui s'élèvent à 97,7 millions d'euros en 2015, contre 96,9 millions d'euros en 2014, correspondent aux coûts des services centraux du Groupe et aux frais généraux de la holding.

Le résultat d'exploitation s'établit à -12,6 millions d'euros contre -14,6 millions d'euros en 2014.

Résultat financier

Le résultat financier s'élève à -12,5 millions d'euros en 2015, contre -11,2 millions d'euros en 2014.

Le résultat financier se décompose de la manière suivante :

- 31,1 millions d'euros au titre des dividendes et quotes-parts de résultats reçus des filiales et participations du Groupe (contre 66,9 millions d'euros en 2014) ;
- -40,6 millions d'euros au titre des différents mouvements de dotations et reprises sur les comptes courants et titres de participation induits par les perspectives de résultat des filiales (contre -79,9 millions d'euros en 2014) ; et

- -3,0 millions d'euros au titre des charges financières de trésorerie (contre un produit de 1,8 million d'euros en 2014), résultant de 15,5 millions d'euros de charges financières pour les intérêts sur les concours bancaires et les comptes courants des filiales prêteuses à Nexity minorés de 12,5 millions d'euros de produits financiers pour les produits nets de VMP et les intérêts sur les comptes courants prêtés aux filiales.

Résultat net

Le résultat exceptionnel s'établit à -1,1 million d'euros en 2015 (contre -2,7 millions d'euros en 2014).

L'impôt sur les sociétés, qui comprend le produit d'intégration fiscale, s'établit à 12,0 millions d'euros, contre 10,9 millions d'euros en 2014.

Compte tenu de ces éléments, le résultat net de la Société s'élève à -14,1 millions d'euros (contre -17,7 millions d'euros en 2014).

Effectif

En 2015, l'effectif moyen s'est élevé à 252 collaborateurs, contre 222 en 2014.

Charges non déductibles fiscalement

En 2015, la société a réalisé 64.135 euros de dépenses visées à l'article 39.4 du Code général des impôts.

20.2.3.3 Situation financière de la société Nexity au 31 décembre 2015

Évolution des capitaux propres

Les capitaux propres au 31 décembre 2015 s'élèvent à 1.782,1 millions d'euros, en baisse de 122,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2014.

Cette évolution des capitaux propres correspond principalement aux éléments suivants :

- Résultat de l'exercice : -14,1 millions d'euros
- Dividendes versés au cours de l'exercice : -108,4 millions d'euros

Situation de trésorerie

La trésorerie s'élève à 473,8 millions d'euros au 31 décembre 2015 (comparé à 335,1 millions d'euros au 31 décembre 2014), soit une augmentation de 138,7 millions d'euros, principalement liée à :

- des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 38,9 millions d'euros (dont 33,9 millions d'euros liés à des dividendes et des quotes-parts de bénéfices versés par les filiales) ;
- des flux de trésorerie liés aux activités d'investissements (-7,4 millions d'euros) ; et
- des flux de trésorerie liés aux activités de financement (107,3 millions d'euros), dont le paiement du dividende (-108,4 millions d'euros) et la variation nette des comptes courants financiers (215,7 millions d'euros).

L'endettement net de la Société s'affiche à 27,3 millions d'euros (contre une trésorerie nette de -79,3 millions d'euros en 2014). Elle correspond à la trésorerie brute (-473,8 millions d'euros), augmentée des prêts et créances (-54,0 millions d'euros) et minorée du montant des emprunts obligataires (555,0 millions d'euros).

Échéancier des comptes fournisseurs

La loi LME du 4 août 2008 prévoit le règlement des fournisseurs dans le délai maximal de 45 jours fin de mois ou 60 jours calendaires.

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés s'établissent à 12,4 millions d'euros au 31 décembre 2015, contre 8,4 millions d'euros au 31 décembre 2014. Leur échéancier est le suivant :

DETTES FOURNISSEURS		
(en milliers d'euros)	2015	2014
Payables avant le 31/01/N+1	1.108	650
Payables avant le 28/02/N+1	188	193
Payables après le 28/02/N+1	-	-
Factures non parvenues	10.762	7.465
Autres	308	108
Total	12.366	8.416

Les dettes fournisseurs non échéancées incluent essentiellement les factures non parvenues et quelques factures en litige ou en cours de validation.

20.3 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

20.3.1 Politique de distribution

À l'occasion de la communication sur l'activité commerciale et les résultats 2015, la Société a indiqué qu'elle entendait proposer à l'Assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice 2015 le versement d'un dividende de 2,20 euros par action (contre 2 euros en 2014), et qu'elle envisageait de proposer à ses actionnaires la reconduction d'un dividende de 2,20 euros par action à l'Assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice 2016.

La Société ne garantit pas le montant des dividendes qui seront effectivement versés. Le montant du dividende est apprécié, pour chaque exercice, en fonction de l'analyse des bénéfices de la Société, de sa situation financière et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration.

20.3.2 Dividendes par action au titre des cinq derniers exercices

Exercice	2014	2013	2012	2011	2010	2010
Nombre d'actions	54.189.017	54.037.984	53.296.045	52.834.045	52.402.145	51.992.887
Dividende par action	2,00 euros ⁽¹⁾	2,00 euros ⁽¹⁾	2,00 euros ⁽¹⁾	2,00 euros ⁽³⁾	4,00 euros ⁽²⁾	2,00 euros ⁽¹⁾
Distribution globale	108.378.034	108.075.968	106.592.090	105.668.090	209.608.580	103.985.774

⁽¹⁾ le montant du dividende perçu est éligible, pour les personnes qui peuvent en bénéficier, à la réfaction de 40 % prévue à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

⁽²⁾ le montant du dividende perçu est éligible, à hauteur de 1,974 euro, pour les personnes qui peuvent en bénéficier, à la réfaction de 40 % prévue à l'article 158-3-2° du Code général des impôts.

⁽³⁾ ce montant a la nature fiscale d'un remboursement d'apport pour sa totalité.

20.3.3 Proposition d'affectation du résultat 2015 et distribution

Il est proposé à l'Assemblée générale :

- d'imputer la perte de l'exercice qui s'élève à -14.138.361,52 euros sur le compte prime d'apport ;
- de constater, après affectation de la perte de l'exercice, que le montant du compte prime d'apport s'élève à 800.837.709,99 euros ;
- de décider de verser aux actionnaires, la somme de 2,20 euros par action, soit un montant global de 120.522.637,40 euros ; et
- de prélever ce montant en totalité sur le compte prime d'apport, qui serait ainsi ramené à 680.315.072,59 euros.

La distribution des sommes prélevées sur le compte prime d'apport, à hauteur du montant global de 120.522.637,40 euros, soit 2,20 euros par action, a la nature fiscale d'un remboursement d'apport.

Si lors de la mise en paiement des sommes distribuées, la Société détenait certaines de ses propres actions, la somme correspondant aux distributions non versées en raison de ces actions serait affectée au compte « Report à nouveau ».

La totalité des sommes distribuées aux actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliés en France a fiscalement la nature d'un remboursement d'apport, selon le régime de l'art 112-1° du Code général des impôts, et n'est donc pas imposable. Elle n'est pas non plus assujettie, en tant que remboursement d'apport, aux divers prélèvements sociaux (CSG CRDS), ni au prélèvement à la source obligatoire de 21 %.

Les sommes distribuées seraient mises en paiement à compter du 7 juin 2016.

Compte tenu de cette affectation et de cette distribution, les capitaux propres de la Société seraient de 1.661.538.335,73 euros après distribution.

20.3.4 Délai de prescription

Les dividendes non réclamés dans un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement sont prescrits au profit de l'État.

20.4 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Le Groupe s'efforce de prévenir les procédures contentieuses par le biais notamment de la mise en place de contrats-cadre, la diffusion régulière d'une information juridique et de la mise en place de formations ciblées dispensées aux collaborateurs selon leur domaine d'activité. Dans la même optique, le Groupe travaille avec des avocats spécialisés qui interviennent de manière récurrente sur ses dossiers, justifiant ainsi d'une bonne connaissance du Groupe. Enfin, le Groupe a mis en place un service après-vente qui s'efforce de régler les situations conflictuelles à l'amiable (pour de plus amples détails sur le service après-vente, voir paragraphes 4.3.2 « Politique en matière d'assurances » et 4.3.3 « Principaux contrats d'assurance »).

Par ailleurs, le Groupe est partie à un certain nombre de litiges qui relèvent du cours normal de son activité. La plupart des procédures contentieuses sont couvertes par des assurances souscrites par le Groupe et sont provisionnées au minimum à hauteur de la franchise d'assurance.

Nexity considère que les provisions pour litiges constituées représentent une couverture raisonnable de ces litiges.

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

20.5 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE

À la connaissance de la Société, et après prise en compte des informations mentionnées au paragraphe 12.1 « Évolutions récentes » du présent document de référence, aucun autre changement significatif de la situation financière ou commerciale de la Société ou du Groupe n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice 2015.

21 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL ET DISPOSITIONS STATUTAIRES

21.1	Informations concernant le capital social	240
21.1.1	Capital social	240
21.1.2	Titres non représentatifs du capital.....	240
21.1.3	Titres auto-détenus.....	240
21.1.4	Autres titres donnant accès au capital.....	243
21.1.5	Nantissements d'actions	243
21.1.6	Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe.....	243
21.1.7	Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices	244
21.2	Dispositions statutaires	245
21.2.1	Objet social	245
21.2.2	Exercice social	245
21.2.3	Répartition statutaire des bénéfices.....	245
21.2.4	Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions.....	245
21.2.5	Assemblées générales	246
21.2.6	Forme des actions et identification des actionnaires	246
21.2.7	Franchissements de seuils.....	247

21.1 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

21.1.1 Capital social

Au 31 décembre 2015, le capital de la Société s'élevait à la somme de 270.945.085 euros, divisé en 54.189.017 actions d'une valeur nominale de 5 euros chacune entièrement libérées.

21.1.2 Titres non représentatifs du capital

À la date d'enregistrement du présent document de référence, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

21.1.3 Titres auto-détenus

L'Assemblée générale du 19 mai 2015 a adopté une résolution autorisant le Conseil d'administration, pendant une période de dix-huit mois, à faire acheter ses propres actions par la Société dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce et dans le respect des conditions définies dans les articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du Règlement européen n°2273/2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003.

Aux termes de cette autorisation, l'acquisition, la cession, le transfert ou l'échange des actions de la Société peuvent être effectués, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, par tous moyens et selon toutes modalités, à tout moment, en une ou plusieurs fois, en ce compris par transactions de blocs d'actions ou transactions de gré à gré (qui pourront atteindre la totalité du programme), par le recours à des contrats financiers ou à des bons ou valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou par la mise en place de stratégies optionnelles (pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre), ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la Société détenues par cette dernière, dans la limite de détention de 10 % du capital ; ce seuil étant, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à l'Assemblée générale du 19 mai 2015.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société :

- de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers ;
- de conserver les actions et de les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers ;
- d'attribuer les actions aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société et/ou des sociétés de son Groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-179 et suivants du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce et (iv) d'un plan d'épargne d'entreprise, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;
- de remettre les actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera ;
- d'annuler les actions totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action) ; et
- d'opérer sur ses propres actions en vue de toute autre finalité autorisée ou qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables ou qui viendrait à être reconnue comme pratique de marché par l'Autorité des marchés financiers. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Le 19 mai 2015, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du même jour, la Société a lancé un programme de rachat d'actions avec pour premier objectif de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers.

Ce programme faisait suite à celui lancé le 20 mai 2014, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du même jour avec un premier objectif identique.

Les actions acquises par la Société l'ont été jusqu'au 30 septembre 2015 dans le cadre du contrat de liquidité conclu en novembre 2008 avec la société Rothschild et Compagnie Banque. À cette date, 4.712.614,70 euros figuraient au compte de liquidité. À compter du 1^{er} octobre 2015, un nouveau contrat de liquidité avec la société Oddo Corporate Finance intervenant en qualité de Prestataire de Service d'Investissement (PSI) est entré en vigueur. Un montant de 5.712.614,70 euros a été affecté au compte de liquidité de ce contrat pour sa mise en œuvre.

Informations cumulées 2015	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme lancé le 19 mai 2015	54.189.017	100,00%
Capital auto-détenu de manière directe et indirecte au début du programme	0	0,00%
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2014	0	
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2015	0	
Nombre de titres achetés dans l'année	976.467	
Nombre de titres vendus dans l'année	976.467	
Cours moyen des achats (en euros)	38,75	
Cours moyen des ventes (en euros)	38,94	
Valeur comptable du portefeuille (en euros)	0	
Valeur nominale du portefeuille (en euros) ⁽¹⁾	0	

⁽¹⁾ sur la base du cours au 31 décembre 2015

21.1.4 État des autorisations consenties par les Assemblées générales de la Société

Le tableau suivant présente un récapitulatif des autorisations consenties par les Assemblées générales mixtes des 20 mai 2014 et 19 mai 2015, valables à la date du présent document ou ayant été en vigueur ou ayant fait l'objet d'une utilisation au cours de l'exercice 2015 :

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
Émissions de titres			
1. Émissions avec droit préférentiel			
Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 20 mai 2014 (18 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	70 millions d'euros ⁽¹⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	Non utilisée
2. Émissions sans droit préférentiel ouverte au public			
Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 20 mai 2014 (19 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	60 millions d'euros ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁵⁾⁽⁷⁾	Non utilisée
3. Placement privé - Émissions sans droit préférentiel ouverte aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II de l'article L. 412-2 du Code monétaire et financier)			
Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 20 mai 2014 (20 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	60 millions d'euros ⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁷⁾ dans la limite de 20 % du capital de la Société par période de 12 mois courant à compter de l'utilisation de la délégation	Émission les 12 et 13 juin 2014 de 4.153.207 obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles ou existantes (OCEANE). Le montant émis global est de 179.999.991,38 euros. Le ratio initial d'attribution d'actions, soit 1 action pour 1 OCEANE, a été ajusté à 1,053 action pour 1 OCEANE à la suite de la distribution votée par l'AG du 19 mai 2015.

21 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL ET DISPOSITIONS STATUTAIRES

Informations concernant le capital social

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
4. Placement privé - émissions sans droit préférentiel ouverte aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II de l'article L.412-2 du Code monétaire et financier) Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 19 mai 2015 (30 ^e résolution) 14 mois soit jusqu'au 18 juillet 2016	67 millions d'euros ⁽⁶⁾⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾ dans la limite de 20 % du capital de la Société par période de 12 mois courant à compter de l'utilisation de la délégation	Non utilisée
5. Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres	AG du 20 mai 2014 (22 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	70 millions d'euros ⁽⁶⁾	Non utilisée
6. Émission en vue de rémunérer des apports de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société	AG du 20 mai 2014 (23 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	60 millions d'euros ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	Non utilisée
7. Émission d'actions, de titres ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 20 mai 2014 (24 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	10 % du capital à la date d'utilisation de la délégation ⁽⁴⁾	Non utilisée
8. Augmentation de capital en période d'offre publique Autorisation d'utiliser les autorisations 1, 2, 3, 5, 6 et 7 du présent tableau en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité	AG du 20 mai 2014 (25 ^e résolution) 18 mois soit jusqu'au 19 novembre 2015	Plafonds prévus par chacune des autorisations applicables en vigueur	Sans objet depuis le 1er juillet 2014.
Émissions réservées aux salariés ou mandataires sociaux éligibles			
9. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 20 mai 2014 (26 ^e résolution) 14 mois soit jusqu'au 19 juillet 2015 Remplacée par l'autorisation ci-dessous	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 331.000 actions lors du CA du 17 décembre 2014 et de 92.000 actions lors du CA du 28 avril 2015.
10. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 19 mai 2015 (23 ^e résolution) 14 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 11.000 actions lors du CA du 27 octobre 2015 et de 240.360 actions lors du CA du 16 décembre 2015.
11. Émissions réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise d'une société du Groupe	AG du 19 mai 2015 (32 ^e résolution) 14 mois soit jusqu'au 18 juillet 2016 Remplace la précédente autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (27 ^e résolution)	1 % du capital dilué au jour de l'AG du 20 mai 2014	Non utilisée
Rachat d'actions et réduction du capital social			
12. Rachat de ses actions par la Société	AG du 19 mai 2015 (21 ^e résolution) 18 mois soit jusqu'au 18 novembre 2016 Remplace la précédente autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (16 ^e résolution)	10 % du capital ajusté en fonction des opérations des opérations l'affectant postérieurement au 20 mai 2014, par période de 24 mois	voir paragraphe 21.1.3
13. Réduction du capital social par annulation d'actions auto-détenues	AG du 19 mai 2015 (22 ^e résolution) 18 mois soit jusqu'au 18 novembre 2016 Remplace la précédente autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (17 ^e résolution)	10 % du capital ajusté en fonction des opérations des opérations l'affectant postérieurement au 19 mai 2015, par période de 24 mois	Non utilisée

⁽¹⁾ Dans le cas d'une émission de titres de créances avec maintien du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 300 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 70 millions d'euros.

⁽²⁾ Ce montant vient s'imputer sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription.

⁽³⁾ Dans le cas d'une émission de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 250 millions d'euros, qui s'imputent sur le montant maximum de 300 millions d'euros ci-dessus (note 1) et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 60 millions d'euros qui s'imputent sur le montant maximum de 70 millions d'euros (note 2).

⁽⁴⁾ Ce montant vient s'imputer sur le montant nominal global maximum de 60 millions d'euros des émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription (note 2), qui s'impute lui-même sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription (note 1).

⁽⁵⁾ Option de surallocation : le Conseil d'administration peut augmenter le nombre de titres à émettre à l'occasion de l'émission dans les trente jours à compter de la clôture de la souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale. Le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées s'imputera sur le ou les plafonds applicables à l'émission considérée.

⁽⁶⁾ Représentant 26 % du capital sur la base d'un nombre total de 54.037.984 actions composant le capital à la date de l'AG du 20 mai 2014.

⁽⁷⁾ Représentant 22 % du capital sur la base d'un nombre total de 54.037.984 actions composant le capital à la date de l'AG du 20 mai 2014.

⁽⁸⁾ Représentant 25 % du capital sur la base d'un nombre total de 54.189.017 actions composant le capital au 28 avril 2015.

⁽⁹⁾ Plafond indépendant des plafonds de délégations prévus par l'AG du 20 mai 2014. Dans le cas d'une émission de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 280 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 67 millions d'euros.

⁽¹⁰⁾ Option de surallocation : le Conseil d'administration peut augmenter le nombre de titres à émettre à l'occasion de l'émission dans les trente jours à compter de la clôture de la souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale. Le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées s'imputera sur le ou les plafonds applicables à la 30ème résolution.

21.1.5 Options de souscription d'actions

Néant.

21.1.6 Attributions gratuites d'actions

Voir paragraphe 17.5.2 « Attribution gratuite d'actions ».

21.1.7 Autres titres donnant accès au capital

Les 12 et 13 juin 2014, la Société a procédé à l'émission par placement privé (paragraphe II de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier) de 4.153.207 obligations convertibles ou échangeables. Le montant global des obligations ainsi émises est de 179.999.991,38 euros.

Le prospectus détaillant les conditions de l'émission a reçu le visa de l'AMF n°14-288 le 12 juin 2014 (le « Prospectus »). Les obligations ont été admises à la cotation sur Euronext Paris le 19 juin 2014.

Les porteurs d'obligations peuvent en demander la conversion ou l'échange en actions nouvelles ou existantes à tout moment. À la suite de son ajustement le 26 mai 2015, le ratio de conversion ou d'échange des obligations, qui était initialement d'une action par obligation, est à la date du présent document de 1,053 action par obligation.

Sauf amortissement anticipé, échange ou conversion dans les conditions visées au Prospectus, les obligations doivent être remboursées au pair en totalité le 1^{er} janvier 2020.

21.1.8 Nantissements d'actions

À la date d'enregistrement du présent document de référence, aucun nantissement d'action de la Société n'a été dénoncé à cette dernière.

21.1.9 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe

En octobre 2014, Nexity a acquis 50,1 % des titres de Téréneo, promoteur de bureaux en structure bois de la région Nord qui a développé un savoir-faire spécifique dans la promotion d'immeubles « écologiques », en structure bois et à basse consommation énergétique. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Le 28 mai 2014, le Groupe a fait l'acquisition de 76,43 % de PERL, acteur dans le domaine de l'usufruit locatif social et intermédiaire. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Le 1^{er} avril 2014, Nexity a acquis 100 % d'Oralia, acteur dans le domaine de l'administration de biens. À la suite de l'attribution gratuite définitive d'actions à certains des salariés d'Oralia, postérieurement à cette acquisition, la participation de Nexity s'élève à 99,53 %. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Le 30 décembre 2011, le Groupe a conclu un accord de partenariat avec le groupe La Française AM dans le domaine du property management (administration de biens et transaction à destination d'une clientèle essentiellement professionnelle). Cet accord a abouti à la création d'une société commune (LFP Nexity Services Immobiliers) dont le Groupe détient 75,36 %. Courant 2015, le Groupe a conclu un accord avec La Française AM pour lui racheter sa participation dans la société LFP Nexity Services Immobiliers. Après accord de l'Autorité de la Concurrence fin décembre 2015, le rachat a été finalisé en février 2016.

Compte tenu de l'importance relative des activités concernées, ces engagements ne présentent pas de risques pour la structure financière du Groupe.

21 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL ET DISPOSITIONS STATUTAIRES

Informations concernant le capital social

21.1.10 Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices

Date de la décision	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Valeur nominale des actions	Montant nominal de l'augmentation/la réduction de capital	Montant total de la prime d'émission, d'apport ou de fusion	Montant cumulé du capital	Nombre cumulé d'actions
19/02/2013	Augmentation de capital au 19/02/2013 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	440.300 ⁽¹⁾	5 €	2.201.500 €	(2.201.500) €	266.371.725 €	53.274.345
28/03/2013	Augmentation de capital au 28/03/2013 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	21.700 ⁽¹⁾	5 €	108.500 €	(108.500) €	266.480.225 €	53.296.045
29/10/2013	Augmentation de capital au 29/10/2013 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	280.161 ⁽¹⁾	5 €	1.400.805 €	(1.400.805) €	267.881.030 €	53.576.206
18/12/2013	Augmentation de capital au 18/12/2013 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	378 ⁽¹⁾	5 €	1.890 €	(1.890) €	267.882.920 €	53.576.584
18/02/2014	Augmentation de capital au 18/02/2014 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	447.400 ⁽¹⁾	5 €	2.237.000 €	(2.237.000) €	270.119.920 €	54.023.984
27/03/2014	Augmentation de capital au 27/03/2014 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	14.000 ⁽¹⁾	5 €	70.000 €	(70.000) €	270.189.920 €	54.037.984
20/06/2014	Augmentation de capital au 20/06/2014 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	5.000 ⁽¹⁾	5 €	25.000 €	(25.000) €	270.214.920 €	54.042.984
24/07/2014	Augmentation de capital au 24/07/2014 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	63 ⁽¹⁾	5 €	315 €	(315) €	270.215.235 €	54.043.047
24/10/2014	Augmentation de capital au 24/10/2014 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	137.940 ⁽¹⁾	5 €	689.700 €	(689.700) €	270.904.935 €	54.180.987
17/02/2015	Augmentation de capital au 17/02/2015 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	2.030 ⁽¹⁾	5 €	10.150 €	(10.150) €	270.915.085 €	54.183.017
24/03/2015	Augmentation de capital au 24/03/2015 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	6.000 ⁽¹⁾	5 €	30.000 €	(30.000) €	270.945.085 €	54.189.017

⁽¹⁾ Actions créées à la suite d'attribution gratuite définitive d'actions.

En outre, les augmentations de capital suivantes ont été constatées en 2016, jusqu'à la date de dépôt du présent document de référence :

Date de la décision	Opération	Nombre d'actions émises/annulées	Valeur nominale des actions	Montant nominal de l'augmentation/la réduction de capital	Montant total de la prime d'émission, d'apport ou de fusion	Montant cumulé du capital	Nombre cumulé d'actions
16/02/2016	Augmentation de capital au 16/02/2016 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	577.000 ⁽¹⁾	5 €	2.885.000 €	(2.885.000) €	273.830.085 €	54.766.017
12/04/2016	Augmentation de capital au 12/04/2016 par incorporation partielle du poste « Prime d'émission »	17.000 ⁽¹⁾	5 €	85.000 €	(85.000) €	273.915.085 €	54.783.017

⁽¹⁾ Actions créées à la suite d'attribution gratuite définitive d'actions.

21.2 DISPOSITIONS STATUTAIRES

21.2.1 Objet social

Aux termes de l'article 2 de ses statuts, la Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- le développement et la promotion de logements et d'immobilier d'entreprise, neufs et anciens, en France et à l'étranger, en ce compris l'aménagement, le lotissement et la rénovation de biens immobiliers de toute nature, et la prestation de services dans le domaine du développement, de la promotion et du conseil immobiliers à destination des particuliers et des entreprises et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant aux activités précitées ;
- la prise de tous intérêts et participations, par tout moyen et sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés, française ou étrangère, commerciale, industrielle ou financière, immobilière ou mobilière notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupement d'intérêt économique, ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations ;
- la participation à la gestion et à l'administration de sociétés ou de fonds d'investissements dont l'objet est la prise de tous intérêts et participations, par tout moyen et sous quelque forme que ce soit, de toutes sociétés, affaires ou entreprises, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupement d'intérêt économique, ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations et notamment la prestation de services dans le domaine du développement, de la promotion et du conseil immobiliers à destination des particuliers et des entreprises et l'assistance directe ou indirecte, technique ou administrative à toutes les filiales de la Société ;
- tous investissements de nature mobilière ou immobilière, toute gestion de biens meubles et immeubles, toutes études financières et autres ; et
- généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement.

21.2.2 Exercice social

Chaque exercice social de la Société a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

21.2.3 Répartition statutaire des bénéfices

Chaque action donne droit, dans les bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est d'abord prélevé (i) cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale, prélèvement qui cessera d'être obligatoire lorsque ledit fonds aura atteint le dixième du capital, mais reprendra son cours si, pour une cause quelconque, cette quotité n'est plus atteinte et (ii) toutes sommes à porter en réserve en application de la loi.

Le solde, augmenté du report bénéficiaire, constitue le bénéfice distribuable.

Les dividendes doivent être réglés dans un délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice social, sauf prolongation de ce délai par décision de justice. Le Conseil d'administration peut, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires, mettre en distribution un ou plusieurs acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice.

21.2.4 Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions

Toute modification du capital ou des droits de vote attachés aux titres qui le composent est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

21.2.5 Assemblées générales

21.2.5.1 Convocation aux Assemblées

Les Assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. La Société peut recourir à la télécommunication électronique pour les formalités préalables aux Assemblées générales dans les conditions prévues à l'article R 225-63 du Code de commerce.

Les Assemblées générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Les décisions des actionnaires sont prises en Assemblées générales ordinaires, extraordinaires, spéciales ou mixtes selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

21.2.5.2 Participation aux Assemblées

Aux termes de l'article 19 des statuts, tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues à l'article L. 225-106 du Code de commerce.

Le droit des actionnaires de participer aux Assemblées générales est subordonné à l'inscription en compte définitive des titulaires d'actions dans le délai prévu par la réglementation (article R 225-85 du Code de commerce) :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur l'inscription en compte dans ledit délai, dans les comptes tenus par la Société ; et
- pour les titulaires d'actions au porteur, à leur l'inscription en compte dans ledit délai, dans les comptes tenus par l'intermédiaire habilité. L'inscription en compte des titres dans les comptes de titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier.

Conformément aux dispositions de l'article R 225-85 du Code de commerce dans sa rédaction issue décret n° 2014-1466 du 8 décembre 2014, l'inscription doit être définitive au deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée à zéro heure, heure de Paris.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint, par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ou par toute autre personne physique ou morale de son choix. Il peut également voter par correspondance, le cas échéant par voie électronique sur décision préalable du Conseil d'administration, au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis préalable et l'avis de convocation à l'assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. Tout actionnaire pourra transmettre, et révoquer, par voie électronique des formulaires de procuration. La signature électronique de ce formulaire prend la forme, sur décision préalable du Conseil d'administration publiée dans l'avis préalable et l'avis de convocation à l'assemblée, (i) soit de la signature électronique sécurisée au sens du décret n°2001-272 du 30 mars 2001 pris pour l'application de l'article 1316-4 du Code civil et relatif à la signature électronique, (ii) soit d'un autre procédé fiable d'identification répondant aux conditions définies à la première phrase du second alinéa de l'article 1316-4 du Code civil. L'assistance personnelle de l'actionnaire à l'assemblée annule tout vote par correspondance, à distance 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 instructions données par la voie électronique, dans les conditions fixées par la loi et le Conseil d'administration, comportant procuration ou pouvoir, peuvent valablement parvenir à la Société jusqu'à 15 heures, heure de Paris, la veille de la réunion de l'Assemblée générale.

21.2.5.3 Droit de vote

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.

21.2.6 Forme des actions et identification des actionnaires

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

21.2.7 Franchissements de seuils

Toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui viendrait à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 15 %, 20 %, 25 %, 30 %, 33^{1/3} %, 50 %, 66^{2/3} %, 90 % ou 95 % du capital ou des droits de vote de la Société, devra informer la Société et l'Autorité des marchés financiers dans un délai de quatre jours de bourse à compter du franchissement du seuil de participation, du nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède. Ces obligations d'information s'appliquent selon les mêmes délais en cas de franchissement à la baisse des seuils mentionnés ci-dessus.

À 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.

En outre, aux termes des statuts de la Société, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement, selon les mêmes modalités de calcul et conditions que celles prévues par les articles L.233-7 et suivants du Code de commerce et par le règlement général de l'AMF, un nombre d'actions représentant plus de 3 % 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 du seuil de 5 % et de l'ensemble 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 quatre 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 sont potentiellement attachés. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la fraction du capital ou des droits de vote possédée devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

L'inobservation des dispositions qui précèdent est sanctionnée, à la demande (consignée au procès-verbal de l'Assemblée générale) d'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction au moins égale à 3 % du capital ou des droits de vote de la Société, par la privation des droits de vote pour les actions ou droits qui y sont 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.

Toute personne, sous réserve des exceptions prévues par les dispositions légales, qui détient, seule ou de concert, au titre d'une ou plusieurs opérations de cession temporaire portant sur ces actions ou de toute opération lui donnant le droit ou lui faisant obligation de revendre ou de restituer ces actions au cédant, un nombre d'actions représentant plus de 0,5 % des droits de vote, informe la Société et l'Autorité des marchés financiers, au plus tard le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée générale à zéro heure, heure de Paris, et lorsque le contrat organisant cette opération demeure en vigueur à cette date, du nombre total d'actions qu'elle possède à titre temporaire. Cette déclaration doit comporter, outre le nombre d'actions acquises au titre de l'une des opérations susmentionnées, l'identité du cédant, la date et l'échéance du contrat relatif à l'opération et, s'il y a lieu, la convention de vote. La Société publie ces informations dans les conditions et selon les modalités prévues par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions acquises au titre de l'une des opérations mentionnées ci-dessus sont privées de droit de vote pour l'assemblée d'actionnaires concernée et pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à la revente ou la restitution desdites actions.

22 CONTRATS IMPORTANTS

Accord de partenariat avec la SNI (logement intermédiaire)

La SNI et Nexity ont conclu en décembre 2014 un accord de partenariat dans le domaine du logement intermédiaire. L'objectif des deux groupes est d'identifier chaque année, pendant cinq ans, 800 à 1.100 logements, destinés à la SNI et aux fonds d'investissement qu'elle a pour mission de gérer. Ce protocole définit une méthode de travail, détermine des rentabilités locatives cibles, et fixe les conditions financières et techniques des opérations. En termes de localisation géographique, 1.250 communes sont désormais retenues par la SNI pour le logement intermédiaire.

Après 124 réservations en 2014, 686 logements (sur 19 programmes) ont été réservés en 2015 par la SNI (directement ou indirectement par l'intermédiaire du fonds de logement intermédiaire). Cette progression traduit la montée en puissance du partenariat, qui devrait enregistrer davantage de réservations en 2016, compte tenu des opérations en montage qui ont d'ores et déjà été acceptées par la SNI.

23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS

Non applicable.

24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques sur la Société et le document d'information annuel sont accessibles sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : www.nexity.fr, et une copie peut en être obtenue au siège de Nexity, 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08.

Les statuts de la Société ainsi que les procès-verbaux d'Assemblées générales, les rapports des Commissaires aux comptes, la liste de ses filiales, ses comptes sociaux et tous autres documents sociaux peuvent être consultés au siège social de la Société.

Relations investisseurs

investorrelations@nexity.fr

Téléphone : 01 85 55 15 49

Adresse : Nexity, 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08

25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

La liste des principales filiales et participations de la Société figure à la note 39 des états financiers consolidés du Groupe présentés en annexe 1.

A

ANNEXES

ANNEXE 1

A.1.1	États financiers consolidés au 31 décembre 2015	259
A.1.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	313

ANNEXE 2

A.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	315
-----	---	-----

ANNEXE 3

A.3.1	Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne.....	323
A.3.2	Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société Nexity	343

ANNEXE 4

A.4.1	Comptes annuels au 31 décembre 2015	345
A.4.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	365

ANNEXE 5

A.5.1	Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales	367
A.5.2	Rapport de l'organisme tiers indépendant, sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le Rapport de gestion.....	371

ANNEXE 6

A.6	Table des concordances avec les informations requises dans le Rapport financier annuel et dans le Rapport de gestion.....	375
-----	---	-----

A.1.1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Bilan consolidé.....	261
Compte de résultat consolidé.....	262
État du résultat net global consolidé.....	263
Variation des capitaux propres consolidés.....	264
Tableau des flux de trésorerie consolidés	265

Notes aux états financiers consolidés..... 266

Note 1	Présentation et faits marquants	266
--------	---------------------------------------	-----

Généralités 268

Note 2	Principes généraux.....	268
Note 3	Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises	269
Note 4	Reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel.....	270
Note 5	Indicateurs alternatifs de performance.....	271
Note 6	Informations sectorielles.....	271
Note 7	Etats de synthèse selon le reporting opérationnel	276

Analyse des comptes 280

ACTIFS NON COURANTS 280

Note 8	Goodwills.....	280
Note 9	Autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles	281
Note 10	Titres mis en équivalence	282
Note 11	Autres actifs financiers.....	282

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT..... 284

Note 12	Détail du besoin en fonds de roulement.....	284
Note 13	Stocks et travaux en-cours.....	284
Note 14	Créances clients et autres débiteurs	285
Note 15	Autres actifs courants.....	285
Note 16	Autres passifs courants.....	285

CAPITAUX PROPRES 286

Note 17	Capital social.....	286
Note 18	Participations ne donnant pas le contrôle.....	288
Note 19	Plans d'attributions gratuites d'actions.....	288
Note 20	Détention d'actions propres.....	289

ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS..... 290

Note 21	Détail de l'endettement net.....	290
Note 22	Emprunts et dettes financières	290
Note 23	Autres créances financières.....	294
Note 24	Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	294
Note 25	Facteurs de risques financiers	295
Note 26	Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable	296

PROVISIONS..... 298

Note 27	Provisions courantes et non courantes	298
---------	---	-----

RÉSULTAT	301
Note 28 Chiffre d'affaires.....	301
Note 29 Charges de personnel.....	301
Note 30 Charges externes et autres charges.....	301
Note 31 Détail de l'EBITDA.....	301
Note 32 Résultat financier.....	302
Note 33 Impôts.....	302
Note 34 Résultats par action.....	304
Informations complémentaires	305
Note 35 Engagements hors bilan.....	305
Note 36 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes.....	308
Note 37 Informations relatives aux parties liées.....	309
Note 38 Événements postérieurs à la clôture.....	309
Note 39 Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2015	310

Bilan consolidé

ACTIF			
(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Actifs non courants			
Goodwills	8	1.148.836	1.115.883
Autres immobilisations incorporelles	9	61.388	61.313
Immobilisations corporelles	9	49.003	41.400
Titres mis en équivalence	10	30.527	45.990
Autres actifs financiers	11	43.238	28.904
Impôts différés actifs	33	7.907	5.135
Total actifs non courants		1.340.899	1.298.625
Actifs courants			
Stocks et travaux en-cours	13	1.326.851	1.328.737
Créances clients et autres débiteurs	14	385.618	343.606
Créances d'impôts	33	8.270	12.100
Autres actifs courants	15	1.073.923	1.023.558
Autres créances financières	23	93.893	98.136
Trésorerie et équivalents de trésorerie	24	744.267	595.060
Total actifs courants		3.632.822	3.401.197
Total de l'actif		4.973.721	4.699.822
PASSIF			
(en milliers d'euros)		31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres			
Capital apporté	17	270.945	270.905
Primes liées au capital		915.255	1.036.325
Actions propres détenues	20		
Réserves et résultats accumulés		269.377	215.752
Résultat de la période		123.521	35.731
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère		1.579.098	1.558.713
Participations ne donnant pas le contrôle	18	2.279	20.134
Capitaux propres de l'ensemble		1.581.377	1.578.847
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	22	632.044	626.794
Avantages du personnel	27.2	28.541	30.732
Impôts différés passifs	33	37.690	28.792
Total passifs non courants		698.275	686.318
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	22	309.955	239.283
Provisions courantes	27.1	100.418	98.573
Fournisseurs et autres créditeurs		710.978	695.926
Dettes d'impôts	33	339	6.053
Autres passifs courants	16	1.572.379	1.394.822
Total passifs courants		2.694.069	2.434.657
Total du passif		4.973.721	4.699.822

Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Chiffre d'affaires	28	2.875.898	2.370.191
Achats consommés		(1.926.265)	(1.491.556)
Charges de personnel	29	(476.139)	(452.540)
Charges externes et autres charges	30	(217.933)	(217.718)
Impôts et taxes		(29.916)	(33.379)
Amortissements et dépréciations des immobilisations		(25.003)	(19.627)
Résultat opérationnel courant		200.642	155.371
Perte de valeur des goodwill	8		(49.979)
Résultat opérationnel		200.642	105.392
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	10	15.454	27.682
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence		216.096	133.074
Charges financières	32.1	(30.489)	(23.349)
Produits financiers	32.1	10.552	7.347
Résultat financier		(19.937)	(16.002)
Résultat des activités courantes avant impôts		196.159	117.072
Impôts sur les bénéfices	33	(70.050)	(78.745)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	10	(547)	817
Résultat net		125.562	39.144
dont part des actionnaires de la société-mère		123.521	35.731
dont participations ne donnant pas le contrôle		2.041	3.413
(en euros)			
Résultat de base par action	34	2,28	0,66
Résultat dilué par action	34	2,09	0,63

État du résultat net global consolidé

(en milliers d'euros)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Résultat net	125.562	39.144
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	1.821	3.407
Impôts différés	(627)	(1.283)
Écarts de conversion	248	(19)
Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net	1.442	2.105
Pertes et gains actuariels sur indemnités de fin de carrière	1.081	(1.876)
Impôts différés sur pertes et gains actuariels	(372)	699
Total gains et pertes non recyclables en résultat net	709	(1.177)
Total des autres éléments du résultat global (net d'impôt)	2.151	928
Résultat net global consolidé	127.713	40.072
dont part des actionnaires de la société-mère	125.672	36.659
dont participations ne donnant pas le contrôle	2.041	3.413

Variation des capitaux propres consolidés

	Capital	Primes liées au capital	Actions propres détenues	Réserves et résultats accumulés	Autres éléments du résultat global	Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres de l'ensemble
(en milliers d'euros)								
Mouvements de l'exercice 2014								
Au 1^{er} janvier 2014	267.883	1.039.347	-	307.143	(2.282)	1.612.091	20.703	1.632.794
Augmentation de capital	3.022	(3.022)				-		
Actions propres			-	53		53		53
Paielements en actions				7.550		7.550		7.550
Composante capitaux propres OCEANE				10.582		10.582		10.582
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				(146)		(146)		(146)
Dividendes versés par Nexity (2 € par action)				(108.076)		(108.076)		(108.076)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	3.022	(3.022)	-	(90.037)	-	(90.037)	-	(90.037)
Résultat de la période				35.731		35.731	3.413	39.144
Autres éléments du résultat global					928	928	-	928
Résultat net global consolidé				35.731	928	36.659	3.413	40.072
Dividendes versés par les filiales						-	(4.221)	(4.221)
Impact des mouvements de périmètre						-	239	239
Au 31 décembre 2014	270.905	1.036.325	-	252.837	(1.354)	1.558.713	20.134	1.578.847
Mouvements de l'exercice 2015								
Au 1^{er} janvier 2015	270.905	1.036.325	-	252.837	(1.354)	1.558.713	20.134	1.578.847
Augmentation de capital	40	(40)				-		-
Affectation résultat 2014		(12.652)		12.652		-		-
Incidence application d'IFRIC 21				1.333		1.333		1.333
Actions propres				125		125		125
Paielements en actions				10.789		10.789		10.789
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				(9.156)		(9.156)	(16.612)	(25.768)
Dividendes versés par Nexity (2 € par action)		(108.378)		-		(108.378)		(108.378)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	40	(121.070)	-	15.743	-	(105.287)	(16.612)	(121.899)
Résultat de la période				123.521		123.521	2.041	125.562
Autres éléments du résultat global					2.151	2.151		2.151
Résultat net global consolidé	-	-	-	123.521	2.151	125.672	2.041	127.713
Dividendes versés par les filiales						-	(3.305)	(3.305)
Impact des mouvements de périmètre						-	21	21
Au 31 décembre 2015	270.945	915.255	-	392.101	797	1.579.098	2.279	1.581.377

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Résultat net part des actionnaires de la société-mère		123.521	35.731
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		2.041	3.413
Résultat net des sociétés intégrées		125.562	39.144
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Élimination des amortissements et provisions		21.411	22.639
Élimination de la perte de valeur des goodwill		-	49.979
Élimination des plus ou moins-values de cession		(5.532)	4.660
Élimination impact des variations de juste valeur		(3.802)	(1.994)
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence		(15.454)	(27.682)
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence		547	(817)
Élimination impact des paiements en actions		10.789	7.550
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		133.521	93.479
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		22.220	16.699
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)		61.563	68.949
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		217.304	179.127
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	12	88.962	(107.209)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	10	15.435	47.573
Intérêts versés		(16.430)	(9.960)
Impôts payés		(56.781)	(73.825)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		248.490	35.706
Acquisition de filiales, trésorerie acquise déduite	3.6	(19.273)	(190.589)
Cession de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	3.7	21.978	1.177
Incidence des autres variations de périmètre		(2.628)	162
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(19.821)	(29.456)
Acquisition d'actifs financiers		(4.922)	(9.452)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		269	196
Cession et remboursement d'actifs financiers		4.422	3.138
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(19.975)	(224.824)
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère		(108.378)	(108.076)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(3.305)	(4.221)
Acquisition et cession d'actions propres		190	85
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/perte de contrôle)		(566)	-
Émission d'emprunts		75.413	442.817
Remboursement d'emprunts		(62.274)	(36.311)
Augmentation des créances et diminution des dettes financières court terme		8.935	-
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme		-	(12.684)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(89.985)	281.610
Incidence de la variation des taux de change		35	(18)
Variation de trésorerie		138.565	92.474
Trésorerie d'ouverture		567.451	474.977
Trésorerie de clôture	24	706.016	567.451

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Note 1 Présentation et faits marquants

1.1 Présentation

Nexity est un groupe immobilier intégré, qui allie l'ensemble des compétences et expertises immobilières à destination des particuliers, des entreprises et des investisseurs, ainsi que des collectivités locales. Couvrant l'ensemble des métiers de la promotion et des services immobiliers, Nexity est l'un des principaux acteurs de l'immobilier en France et propose à ses différents clients une gamme unique de conseils et d'expertises, produits, services ou solutions pour les accompagner tout au long de leur vie immobilière.

Le Groupe est implanté sur l'ensemble du territoire national, et est également présent en Europe.

Il s'organise autour des quatre pôles d'activités suivants :

- le pôle Immobilier résidentiel, comprenant les activités de promotion de logements neufs et de lotissement de terrains à bâtir ;
- le pôle Immobilier d'entreprise, correspondant aux activités de promotion (neuf ou réhabilitation) d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plates-formes logistiques, de commerces et d'hôtels ;
- le pôle Services et Réseaux, comprenant les services pour les clients particuliers (administration de biens, gestion de résidences étudiantes) et pour les entreprises ou les investisseurs (gestion, conseil et transaction immobilière), ainsi que la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières ; et
- le pôle des Autres activités qui regroupe notamment l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets), les activités d'investissements, les activités innovantes en incubation, les principaux projets digitaux, la holding et les participations financières.

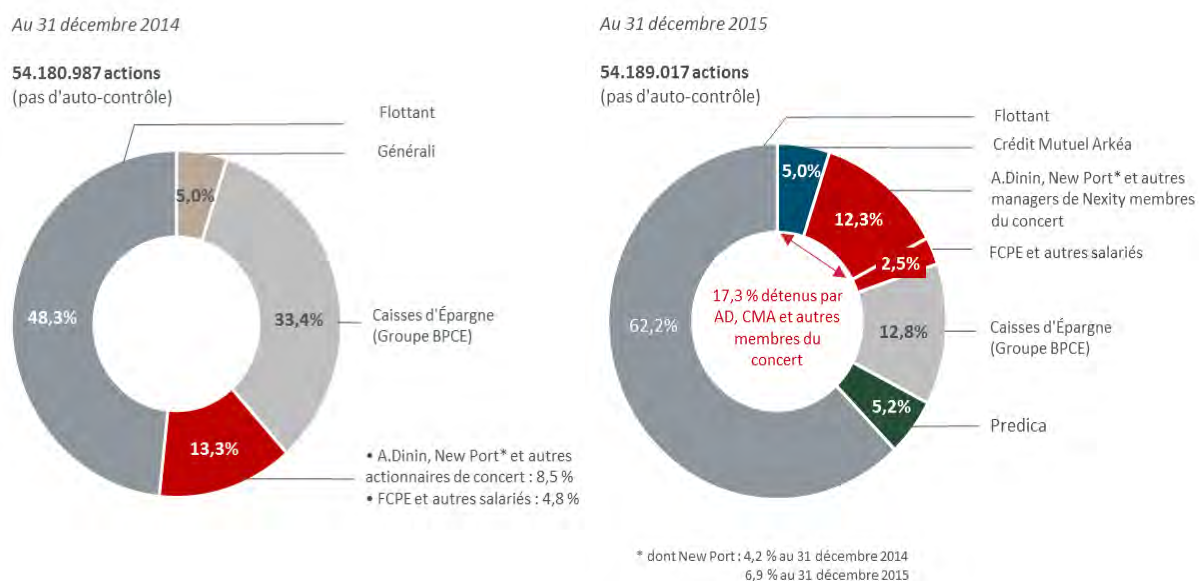
Nexity est cotée sur le marché Eurolist de NYSE Euronext Paris.

1.2 Faits marquants de la période

L'année 2015 a été marquée par les événements suivants :

- dans l'Immobilier résidentiel : avec 11.741 réservations de logements enregistrées en 2015 en France, dans un marché redynamisé, le Groupe voit ses réservations progresser de 13,3 % par rapport à 2014 (10.365 réservations) avec un chiffre d'affaires réservé en hausse encore plus marquée de 18,8 % ;
- dans l'Immobilier d'entreprise : le montant total des prises de commandes en 2015 s'élève à 403 millions d'euros, dépassant ainsi l'objectif d'au moins 200 millions d'euros de prises de commandes sur l'année ;
- croissance externe : acquisitions de nouveaux cabinets d'administration de biens pour 20.368 milliers d'euros (voir note 3.4) ;
- cession par le Groupe de sa participation dans Ciloger (voir note 10), de son activité d'administration de biens en Suisse (voir note 11), et de 5 portefeuilles d'administration de biens en province ;
- le groupe BPCE a réduit sa participation dans le capital de Nexity, passant de 33,4 % au 31 décembre 2014 à 12,8 % au 31 décembre 2015, conformément à son plan stratégique. Les quatre administrateurs représentant le groupe BPCE ont démissionné (voir note 37.1). Le groupe BPCE a annoncé le 2 mars 2016 avoir cédé le solde de sa participation dans Nexity à des investisseurs institutionnels ; et
- au cours de l'exercice, quatre nouveaux administrateurs ont été nommés, dont deux indépendants. Le mandat de trois administrateurs (dont Alain Dinin et Hervé Denize) a été renouvelé pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'approbation des comptes 2018.

La répartition du capital de Nexity a évolué de la manière suivante au cours de l'exercice :



GÉNÉRALITÉS

Note 2 Principes généraux

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Nexity au 31 décembre 2015 sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2015 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2014, à l'exception des normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2015.

Le Groupe applique à compter du 1^{er} janvier 2015 l'interprétation IFRIC 21 « Taxes » traitant des taxes autres que l'impôt sur les sociétés et qui précise que leur comptabilisation doit correspondre au fait générateur qui les rendent exigibles. Pour Nexity, seule la Contribution Sociale de Solidarité des Sociétés (C3S) est concernée : elle était jusqu'à présent provisionnée l'année précédant son exigibilité ; elle est, à partir de 2015, enregistrée au 1^{er} janvier de l'année concernée. L'impact à l'ouverture 2015 (1.333 milliers d'euros nets d'impôts) a été reclassé dans les Capitaux propres au 1^{er} janvier 2015.

Le Groupe n'a pas prévu d'opter pour une application anticipée des normes, amendements de normes et interprétations publiés par l'IASB au 31 décembre 2015 et adoptées par l'Union européenne.

Le Groupe a entamé une étude d'impact d'IFRS 15 et estime que l'application de cette norme ne devrait pas remettre en cause le principe du dégagement 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) ou de CPI (contrat de promotion immobilière). En effet, dans le cadre d'un contrat de VEFA le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa création et dans le cadre d'un contrat de CPI le promoteur ne peut utiliser le bien pour un autre usage et a droit au paiement des travaux déjà effectués. Le détail des modalités d'application de cette norme n'étant pas encore connu, son impact éventuel sur le rythme de dégagement du chiffre d'affaires et de la marge n'est pas chiffré pour le moment.

Le Groupe n'anticipe pas d'impact significatif de l'application d'IFRS 9 compte tenu notamment de l'absence d'instruments dérivés de couverture dans ses comptes.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 16 février 2016 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 31 mai 2016.

2.2 Estimations et hypothèses

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions pour risques et charges, pour dépréciation des stocks et des charges à payer. D'autres postes nécessitent aussi l'utilisation d'estimations en fonction d'hypothèses sur l'évolution des plans d'affaires, ou de l'évolution des taux prévisionnels retenus : évaluation des provisions pour risques et charges, avantages au personnel, estimations liées au goodwill, et options de vente accordées aux actionnaires minoritaires.

Ces hypothèses, estimations ou appréciations, sont établies et revues de manière constante sur la base d'informations ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes, et en fonction de l'expérience passée ou divers autres facteurs jugés raisonnables. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution différente des hypothèses et des conditions de réalisation.

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2015 ont été réalisées dans un contexte de reprise des marchés immobiliers en France qui devrait se prolonger en 2016, malgré des indicateurs économiques toujours dégradés (chômage) empêchant de revenir pour autant aux niveaux de marge d'avant crise.

2.3 Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe clos au 31 décembre 2015.

Note 3 Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises

3.1 Modalités de consolidation

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe détient le pouvoir sur l'entité, a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ces rendements.

Pour apprécier le contrôle, les droits de vote potentiels que le Groupe a la capacité pratique d'exercer sont pris en considération.

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Entreprises associées et co-entreprises

Les entreprises associées sont les entités dans lesquelles le Groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle.

Les co-entreprises sont les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Il s'agit principalement d'opérations de promotion immobilière (résidentiel ou d'entreprise) réalisées avec un autre promoteur (copromotions).

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les entreprises associées et les co-entreprises, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable ou le contrôle conjoint est exercé jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Il est procédé à l'élimination :

- des comptes réciproques de créances et de dettes ;
- des opérations internes au Groupe (achats, ventes, dividendes, marges internes, provisions constituées au titre de sociétés consolidées, etc.).

3.2 Périmètre de consolidation

Le Groupe comprend 2.230 sociétés consolidées. Dans ses activités d'Immobilier résidentiel ou d'entreprise, le Groupe crée généralement une société par opération de promotion immobilière, ce qui explique le nombre important de sociétés consolidées.

Méthode de consolidation	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Total au 31/12/2015
Intégration globale	1.905	76	63	30	2.074
Co-entreprises	134	14	-	6	154
Entreprises associées	1			1	2
Mise en équivalence	135	14	-	7	156
Total périmètre de consolidation	2.040	90	63	37	2.230

Le nombre de sociétés consolidées a progressé de 182 sociétés entre le 31 décembre 2014 et le 31 décembre 2015.

Les 207 sociétés entrantes correspondent à 194 sociétés créées pour servir principalement de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe et à 13 sociétés issues de la croissance externe (voir note 3.6).

Les 25 sociétés sortantes sont principalement des sociétés supports de programmes terminés, ou éventuellement des sociétés cédées au client lors de la livraison du programme. Le Groupe a également cédé une filiale d'administration de biens en Suisse et Ciloger (comptabilisée en mise en équivalence).

La liste des principales sociétés consolidées est présentée à la note 39.

3.3 Regroupements d'entreprises et goodwills

Le Groupe comptabilise à la juste valeur, aux dates de prise de contrôle, les actifs identifiables et les passifs repris. Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur, à la date de l'échange, des actifs remis et des passifs encourus. Les ajustements de prix éventuels sont évalués à leur juste valeur à chaque arrêté. Au-delà d'une période de douze mois à compter de la date d'acquisition, tout changement ultérieur de cette juste valeur est constaté en résultat.

La valeur d'acquisition est affectée en comptabilisant les actifs identifiables et les passifs repris de l'entreprise acquise à leur juste valeur à cette date. La différence positive entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs acquis constitue le goodwill. Le cas échéant, le coût d'acquisition peut inclure la juste valeur des participations ne donnant pas le contrôle si le Groupe a opté pour l'option du goodwill complet.

Le Groupe dispose d'un délai de douze mois, à compter de la date d'acquisition, pour finaliser la comptabilisation des opérations relatives aux sociétés acquises.

Les coûts directs liés à l'acquisition sont constatés en charges de la période.

3.4 Entrées de périmètre

Après Oralia en 2014, le Groupe a acquis de nouveaux cabinets d'administration de biens en France en 2015, pour un prix d'achat de 20.368 milliers d'euros, ce qui a généré un goodwill de 29.793 milliers d'euros après affectation d'une relation clientèle nette d'impôts différés de 2.549 milliers d'euros. Le montant du goodwill des cabinets consolidés depuis le 1^{er} juillet 2015 est encore provisoire compte tenu de la date récente d'acquisition.

Ces acquisitions, représentent en année pleine près de 14 millions d'euros de chiffre d'affaires (8.700 lots en gestion de copropriété, 8.100 lots en gestion locative), et génèrent 6,4 millions de chiffres d'affaires dans les comptes consolidés 2015 du Groupe.

3.5 Détail des acquisitions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Acquisitions 2015 (12 mois)	Acquisitions 2014 (12 mois)
Prix d'achat	20.368	198.535
Trésorerie filiales acquises	(1.095)	(7.946)
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	19.273	190.589

En 2014, le Groupe avait notamment acquis les sociétés PERL, Oralia et Téréneo.

3.6 Détail des cessions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Cessions 2015 (12 mois)	Cessions 2014 (12 mois)
Prix de cession	21.978	1.177
Déduction trésorerie filiales vendues	-	-
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	21.978	1.177

Le montant des cessions de sociétés de 21.978 milliers d'euros correspond principalement à la vente des titres Ciloger en juin 2015 pour 19.900 milliers d'euros.

Note 4 Reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité des différents pôles du Groupe après élimination des opérations intragroupes.

Services et Réseaux et Autres activités :

Le chiffre d'affaires est comptabilisé sur la durée de réalisation de la prestation de services et au moment de la signature de la transaction.

Promotion immobilière résidentiel et d'entreprise :

Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière réalisées sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou de CPI (contrat de promotion immobilière) sont dégagés sur les produits vendus au fur et à mesure de l'avancement des coûts de construction. Les opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice sont comptabilisées suivant la méthode de l'avancement sur la base des derniers budgets d'opérations actualisés à la clôture. Le pourcentage d'avancement est déterminé en fonction du pourcentage d'avancement des travaux sur la base d'évaluations du montant de travaux réalisés à la date de l'arrêt.

Lorsque le résultat de l'opération ne peut être estimé de façon fiable, les produits ne sont comptabilisés qu'à hauteur des charges comptabilisées qui sont recouvrables.

Le dégagement des marges opérationnelles pour les opérations de promotion tient compte de l'ensemble des coûts affectables aux contrats :

- l'acquisition des terrains ;
- les travaux d'aménagement et de construction ;
- les taxes d'urbanisme ;
- les études préalables qui sont stockées seulement si la réalisation de l'opération est probable ;
- les coûts de maîtrise d'ouvrage de l'opération ;
- les frais commerciaux affectables (commissions des vendeurs internes et externes...) ; et
- les frais financiers affectés aux opérations.

Quand le contrat de vente résulte d'une cession de contrat de VEFA acquis auprès d'un promoteur tiers, ou de ventes sur des bâtiments déjà existants, le produit est reconnu au moment de l'acte notarié. L'activité de promotion de PERL et d'Iselection se réalise principalement sous cette forme.

Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière réalisées en Italie et en Pologne sont dégagés au moment de la vente, qui n'est pas possible avant l'achèvement.

Résultat opérationnel courant :

Le résultat opérationnel courant reprend l'ensemble des éléments constituant le résultat opérationnel retraité des éléments inhabituels, anormaux et peu fréquents. En particulier, les pertes de valeur des goodwill sont exclues du résultat opérationnel courant.

Note 5 Indicateurs alternatifs de performance

L'EBITDA permet de mesurer la génération de cashflow opérationnel (voir note 31 et note 6.2 pour le reporting opérationnel). L'EBITDA est égal au résultat opérationnel courant avant amortissement et dépréciation des immobilisations, dotations nettes aux provisions, charges sur paiements en actions, déstockage des frais financiers affectés aux opérations, majoré des dividendes reçus des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe.

Le Groupe utilise le besoin en fonds de roulement (BFR) (voir note 12 et note 7.4 pour le reporting opérationnel) et l'endettement net (voir note 21 et note 7.3 pour le reporting opérationnel) pour analyser sa structure financière.

Note 6 Informations sectorielles**6.1 Définition des secteurs**

Un pôle d'activité est un sous-ensemble d'une entreprise pour lequel une information financière distincte est disponible et régulièrement revue par la direction de l'entreprise, en vue de lui affecter des ressources et d'évaluer sa performance économique.

L'ensemble des activités de Nexity, tel que présenté aux mandataires sociaux du Groupe (principaux décideurs opérationnels), s'articule autour des pôles suivants :

Le pôle Immobilier résidentiel

Composé principalement de Nexity Logement, Foncier Conseil, Iselection, Nexity Holding Italia, Nexity Polska, des sociétés supports de programmes, et PERL (depuis le 1^{er} juillet 2014), ce pôle regroupe les secteurs suivants :

- la promotion immobilière de logements ;
- l'aménagement de terrains à bâtir.

Le pôle Immobilier d'entreprise

Formé principalement de Nexity Immobilier d'Entreprise, Ywood, Téréneo (à compter du 31 décembre 2014) et des sociétés supports de programmes, il a comme activités principales :

- la promotion immobilière de bureaux (neuf ou réhabilitation), d'immeubles de grande hauteur, de commerces et d'hôtels ;
- la promotion immobilière de locaux d'activité et logistique.

Le pôle Services et Réseaux

Comprenant principalement, pour la partie Services, les sociétés Nexity Lamy et ses filiales, Oralia et ses filiales (depuis le 1^{er} avril 2014), LFP Nexity Services Immobiliers et ses filiales ainsi que, pour la partie Réseaux, les filiales de Nexity Franchises, ce pôle regroupe les secteurs suivants :

- les Services dans la gestion d'actifs immobiliers pour les particuliers et les entreprises : gestion locative, syndicats de copropriété et gestion de résidences étudiantes, transaction, conseil et property management ;
- la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières sous les marques Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier.

Le pôle Autres activités

Constitué principalement des sociétés suivantes :

- Villes & Projets, et les opérations de régénération urbaine développées dans leur phase de pré-promotion ;
- les participations dans des véhicules d'investissement ;
- la holding Nexity ;
- les activités innovantes en incubation Weroom, Nexity Blue Office, Nexity E-gérance, et les principaux projets digitaux du Groupe.

Reporting opérationnel

L'information sectorielle reflète le reporting opérationnel qui sert de base au pilotage du Groupe. Dans celui-ci, Nexity intègre les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement. La note 7 présente les états de synthèse selon le reporting opérationnel, et un recoupement avec les états financiers.

Les informations du reporting opérationnels sont analysées et commentées dans le rapport de gestion et le communiqué de presse sur les résultats annuels.

6.2 Ventilation par secteurs du compte de résultat

AU 31 DECEMBRE 2015

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	2.161.698	379.150	507.593	12.611	3.061.052
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	-	-	(3.835)	(85)	(3.920)
Chiffre d'affaires	2.161.698	379.150	503.758	12.526	3.057.132
Charges opérationnelles	(1.972.398)	(340.382)	(457.415)	(27.164)	(2.797.360)
EBITDA	189.300	38.768	46.343	(14.639)	259.772
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(1.194)	(60)	(11.101)	(12.375)	(24.731)
Dotations nettes aux provisions	4.404	594	171	(2.790)	2.379
Paievements en actions	-	-	-	(10.789)	(10.789)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(6.234)	(298)	-	-	(6.532)
Résultat opérationnel courant	186.275	39.004	35.413	(40.593)	220.099
Pertes de valeur des goodwill	-	-	-	-	-
Résultat opérationnel	186.275	39.004	35.413	(40.593)	220.099
Résultat financier	(4.555)	(1.336)	(4.759)	(9.646)	(20.297)
Résultat des activités courantes avant impôts	181.720	37.668	30.654	(50.239)	199.802
Impôts sur les bénéfices	(67.024)	(13.893)	(11.306)	18.529	(73.693)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(1.342)	-	-	795	(547)
Résultat net	113.355	23.775	19.348	(30.915)	125.562
dont part des actionnaires de la société-mère	110.333	23.775	19.289	(29.875)	123.521
dont participations ne donnant pas le contrôle	3.022	-	59	(1.039)	2.041

AU 31 DECEMBRE 2014

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	1.832.660	267.650	486.529	47.235	2.634.074
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	-	-	(2.120)	(32)	(2.152)
Chiffre d'affaires	1.832.660	267.650	484.409	47.203	2.631.922
Charges opérationnelles	(1.680.252)	(226.470)	(448.270)	(56.263)	(2.411.255)
EBITDA	152.408	41.180	36.139	(9.060)	220.667
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(1.280)	(45)	(11.057)	(6.968)	(19.349)
Dotations nettes aux provisions	(4.456)	4.511	1.692	(7.826)	(6.079)
Paievements en actions	-	-	-	(7.550)	(7.550)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(3.830)	(18)	(104)	-	(3.952)
Résultat opérationnel courant	142.843	45.628	26.670	(31.403)	183.737
Pertes de valeur des goodwill	-	-	(49.979)	-	(49.979)
Résultat opérationnel	142.843	45.628	(23.309)	(31.403)	133.758
Résultat financier	(5.878)	(1.128)	(5.662)	(3.901)	(16.570)
Résultat des activités courantes avant impôts	136.964	44.499	(28.971)	(35.304)	117.189
Impôts sur les bénéfices	(64.613)	(20.992)	(9.911)	16.655	(78.861)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(531)	-	-	1.348	817
Résultat net	71.820	23.507	(38.881)	(17.301)	39.144
dont part des actionnaires de la société-mère	68.488	23.507	(39.175)	(17.088)	35.731
dont participations ne donnant pas le contrôle	3.333	()	294	(214)	3.413

6.3 Ventilation par secteurs des actifs et des passifs

AU 31 DÉCEMBRE 2015

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Élimination intersecteur et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
Actif						
Actifs non courants sectoriels	438.745	60.240	766.511	80.817	(36.576)	1.309.738
Impôts différés actifs					10.038	10.038
Total actifs non courants	438.745	60.240	766.511	80.817	(26.538)	1.319.775
Actifs courants sectoriels	2.042.345	521.818	891.203	895.982	(549.659)	3.801.688
Créances d'impôts					8.598	8.598
Total actifs courants	2.042.345	521.818	891.203	895.982	(541.061)	3.810.286
Total actif	2.481.089	582.058	1.657.714	976.799	(567.599)	5.130.061
Passif						
Capitaux propres de l'ensemble					1.581.374	1.581.374
Passifs non courants sectoriels	12.353	6.023	81.112	579.581	(18.480)	660.589
Impôts différés passifs					39.494	39.494
Total passifs non courants	12.353	6.023	81.112	579.581	21.014	700.083
Passifs courants sectoriels	1.422.385	466.922	1.129.155	397.361	(567.755)	2.848.067
Dettes d'impôts					538	538
Total passifs courants	1.422.385	466.922	1.129.155	397.361	(567.218)	2.848.605
Total passif	1.434.738	472.945	1.210.267	976.942	1.035.171	5.130.063
Besoin en fonds de roulement	588.941	(9.617)	(63.870)	9.559	8.061	533.072

AU 31 DÉCEMBRE 2014

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Élimination intersecteur et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
Actif						
Actifs non courants sectoriels	433.423	60.494	730.125	99.584	(48.652)	1.274.974
Impôts différés actifs					5.892	5.892
Total actifs non courants	433.423	60.494	730.125	99.584	(42.760)	1.280.865
Actifs courants sectoriels	2.008.893	341.458	861.762	892.858	(600.737)	3.504.234
Créances d'impôts					12.370	12.370
Total actifs courants	2.008.893	341.458	861.762	892.858	(588.367)	3.516.604
Total actif	2.442.316	401.952	1.591.887	992.442	(631.127)	4.797.470
Passif						
Capitaux propres de l'ensemble					1.578.847	1.578.847
Passifs non courants sectoriels	13.740	6.026	99.761	571.473	(33.470)	657.531
Impôts différés passifs					32.341	32.341
Total passifs non courants	13.740	6.026	99.761	571.473	(1.129)	689.871
Passifs courants sectoriels	1.493.127	272.145	1.059.884	306.406	(615.919)	2.515.644
Dettes d'impôts					13.108	13.108
Total passifs courants	1.493.127	272.145	1.059.884	306.406	(602.811)	2.528.752
Total passif	1.506.868	278.171	1.159.645	877.880	974.907	4.797.470
Besoin en fonds de roulement	632.791	(12.339)	(52.963)	59.944	(738)	626.696

COÛTS ENCOURUS POUR L'ACQUISITION D'ACTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2015

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Immobilisations incorporelles & corporelles	3.088	41	9.157	7.535	19.821
Total	3.088	41	9.157	7.535	19.821

COÛTS ENCOURUS POUR L'ACQUISITION D'ACTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2014

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Immobilisations incorporelles & corporelles	4.230	-	11.457	13.700	29.387
Total	4.230	-	11.457	13.700	29.387

6.4 Répartition géographique du chiffre d'affaires

Le Groupe exerce une activité à l'international en Europe (Italie, Belgique, Pologne, Suisse). En 2015, celle-ci ne représente que 1,8 % du chiffre d'affaires réalisé par le Groupe (contre 2,7 % en 2014).

EXERCICE 2015

(en milliers d'euros)	France	International	Total reporting opérationnel
Logement	1.970.650	40.616	2.011.266
Lots de terrain à bâtir	150.432	-	150.432
Immobilier résidentiel	2.121.082	40.616	2.161.698
Immobilier d'entreprise	378.249	901	379.150
Services	458.152	12.507	470.659
Réseaux de franchises	33.099	-	33.099
Services et Réseaux	491.251	12.507	503.758
Autres activités	12.526	-	12.526
Total chiffre d'affaires	3.003.108	54.024	3.057.132

EXERCICE 2014

(en milliers d'euros)	France	International	Total Reporting opérationnel
Logement	1.632.863	55.988	1.688.851
Lots de terrain à bâtir	143.809	-	143.809
Immobilier résidentiel	1.776.672	55.988	1.832.660
Immobilier d'entreprise	267.430	220	267.650
Services	439.985	14.019	454.004
Réseaux de franchises	30.405	-	30.405
Services et Réseaux	470.390	14.019	484.409
Autres activités	47.203	-	47.203
Total chiffre d'affaires	2.561.695	70.227	2.631.922

Note 7 États de synthèse selon le reporting opérationnel

7.1 Bilan selon le reporting opérationnel au 31 décembre 2015

ACTIF (en milliers d'euros)	31/12/2015	Retraitement des co-entreprises	31/12/2015 Reporting opérationnel	31/12/2014 Reporting opérationnel
Actifs non courants				
Goodwills	1.148.836	-	1.148.836	1.115.883
Autres immobilisations incorporelles	61.388	-	61.388	61.313
Immobilisations corporelles	49.003	-	49.003	41.400
Titres mis en équivalence	30.527	(20.273)	10.254	27.474
Autres actifs financiers	43.238	(2.982)	40.256	28.904
Impôts différés actifs	7.907	2.131	10.038	5.892
Total actifs non courants	1.340.899	(21.124)	1.319.775	1.280.866
Actifs courants				
Stocks et travaux en-cours	1.326.851	104.172	1.431.023	1.387.149
Créances clients et autres débiteurs	385.618	26.055	411.673	368.587
Créances d'impôts	8.270	328	8.598	12.370
Autres actifs courants	1.073.923	27.535	1.101.458	1.048.268
Autres créances financières	93.893	(73.470)	20.423	22.033
Trésorerie et équivalents de trésorerie	744.267	92.844	837.111	678.197
Total actifs courants	3.632.822	177.464	3.810.286	3.516.604
TOTAL DE L'ACTIF	4.973.721	156.340	5.130.061	4.797.470
PASSIF (en milliers d'euros)				
Capitaux propres				
Capital apporté	270.945	-	270.945	270.905
Primes liées au capital	915.255	-	887.854	1.036.325
Actions propres détenues	-	-	-	-
Réserves et résultats accumulés	269.377	-	296.777	215.752
Résultat de la période	123.521	-	123.521	35.731
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.579.098	-	1.579.097	1.558.713
Participations ne donnant pas le contrôle	2.279	-	2.279	20.134
Capitaux propres de l'ensemble	1.581.377	-	1.581.376	1.578.847
Passifs non courants				
Emprunts et dettes financières non courants	632.044	3	632.047	626.798
Avantages du personnel	28.541	-	28.541	30.732
Impôts différés passifs	37.690	1.806	39.494	32.341
Total passifs non courants	698.275	1.809	700.082	689.871
Passifs courants				
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	309.955	17.833	327.790	239.965
Provisions courantes	100.418	719	101.137	99.109
Fournisseurs et autres créditeurs	710.978	61.396	772.375	741.015
Dettes d'impôts	339	199	538	13.108
Autres passifs courants	1.572.379	74.384	1.646.763	1.435.555
Total passifs courants	2.694.069	154.531	2.848.603	2.528.752
TOTAL DU PASSIF	4.973.721	156.340	5.130.061	4.797.470
Besoin en fonds de roulement avant impôt	503.034	21.982	525.016	627.434
Besoin en fonds de roulement après impôt	510.966	22.111	533.076	626.696

7.2 Compte de résultat selon le reporting opérationnel au 31 décembre 2015

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Retraitement des co-entreprises	31/12/2015 Reporting opérationnel	31/12/2014 Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires	2.875.898	181.234	3.057.132	2.631.922
Achats consommés	(1.926.265)	(159.459)	(2.085.724)	(1.723.557)
Charges de personnel	(476.139)	(21)	(476.160)	(452.558)
Charges externes et autres charges	(217.933)	(1.678)	(219.611)	(217.964)
Impôts et taxes	(29.916)	(891)	(30.807)	(34.757)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(25.003)	272	(24.731)	(19.349)
Résultat opérationnel courant	200.642	19.457	220.099	183.737
Perte de valeur des goodwill	-	-	-	(49.979)
Résultat opérationnel	200.642	19.457	220.099	133.758
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	15.454	(15.454)	-	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	216.096	4.003	220.099	133.758
Charges financières	(30.489)	(142)	(30.631)	(24.418)
Produits financiers	10.552	(218)	10.334	7.848
Résultat financier	(19.937)	(360)	(20.297)	(16.570)
Résultat des activités courantes avant impôts	196.159	3.643	199.802	117.188
Impôts sur les bénéfices	(70.050)	(3.643)	(73.693)	(78.861)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	(547)		(547)	817
Résultat net	125.562	-	125.562	39.144
dont part des actionnaires de la société-mère	123.521	-	123.521	35.731
dont participations ne donnant pas le contrôle	2.041	-	2.041	3.413
Résultat de base par action	2,28		2,28	0,66
Résultat dilué par action	2,09		2,09	0,63

7.3 Détail de l'endettement net selon le reporting opérationnel au 31 décembre 2015

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Retraitement des co- entreprises	31/12/2015 Reporting opérationnel	31/12/2014 Reporting opérationnel
Emprunts obligataires	538.757	-	538.757	534.885
Emprunts et dettes financières non courants	97.306	2	97.308	95.946
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	214.854	38.059	252.913	176.031
Emprunts sur établissements de crédit et autres	850.916	38.062	888.978	806.862
Comptes courants - passif et dettes assimilées	52.831	(20.696)	32.135	26.557
Comptes courants - actif et autres créances	(93.893)	73.470	(20.423)	(22.033)
Autres dettes et autres créances financières	(41.061)	52.774	11.712	4.524
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(744.267)	(92.844)	(837.111)	(678.197)
Banques créditrices (découverts bancaires)	38.251	472	38.723	33.341
Trésorerie nette et autres	(706.016)	(92.372)	(798.388)	(644.856)
Total endettement net (trésorerie)	103.839	(1.537)	102.302	166.530

7.4 Détail du besoin en fonds de roulement selon le reporting opérationnel au 31 décembre 2015

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Retraitement des co- entreprises	31/12/2015 Reporting opérationnel	31/12/2014 Reporting opérationnel
Actifs courants				
Stocks et travaux en-cours	1.326.851	104.172	1.431.023	1.387.149
Créances clients et autres débiteurs	385.618	26.055	411.673	368.587
Autres actifs courants	1.073.923	27.535	1.101.458	1.048.268
Passifs courants				
Fournisseurs et autres créditeurs	(710.978)	(61.396)	(772.375)	(741.015)
Autres passifs courants	(1.572.379)	(74.384)	(1.646.763)	(1.435.555)
Besoin en fonds de roulement avant impôt	503.034	21.982	525.016	627.434
Créances d'impôts	8.270	328	8.598	12.370
Dettes d'impôts	(339)	(199)	(538)	(13.108)
Total besoin en fonds de roulement	510.966	22.111	533.076	626.696

7.5 Détail du résultat financier selon le reporting opérationnel au 31 décembre 2015

(en milliers d'euros)	31/12/2015 12 mois	Retraitement des co- entreprises	31/12/2015 Reporting opérationnel	31/12/2014 Reporting opérationnel
Charges d'intérêts	(29.578)	(607)	(30.185)	(22.347)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	7.358	(227)	7.131	4.970
Coût de l'endettement financier net	(22.220)	(834)	(23.054)	(17.377)
Autres produits et charges financières	(2.011)	5	(2.006)	(4.409)
Transfert des frais financiers en stocks	4.294	470	4.763	5.216
Autres charges et produits financiers nets	2.282	475	2.757	808
Total résultat financier	(19.937)	(360)	(20.297)	(16.570)

7.6 Tableau de flux de trésorerie selon le reporting opérationnel au 31 décembre 2015

(en milliers d'euros)	31/12/2015 12 mois	Retraitement des co-entreprises	31/12/2015 Reporting opérationnel	31/12/2014 Reporting opérationnel
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	123.521	-	123.521	35.731
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	2.041	-	2.041	3.413
Résultat net des sociétés intégrées	125.562	-	125.562	39.144
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :				
Élimination des amortissements et provisions	21.411	(90)	21.321	21.541
Élimination de la perte de valeur des goodwill	-	-	-	49.979
Élimination des plus ou moins values de cession	(5.532)	-	(5.532)	1.456
Élimination impact des variations de juste valeur	(3.802)	-	(3.802)	(1.994)
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence	(15.454)	15.454	-	-
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence	547	-	547	(817)
Élimination impact des paiements en actions	10.789	-	10.789	7.550
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	133.521	15.364	148.885	116.859
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	22.220	834	23.054	17.377
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	61.563	3.643	65.206	69.067
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	217.304	19.841	237.145	203.303
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	88.962	(1.957)	87.005	(79.146)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	15.435	(12.767)	2.668	219
Intérêts versés	(16.430)	(834)	(17.264)	(10.288)
Impôts payés	(56.781)	(12.696)	(69.477)	(76.294)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	248.490	(8.413)	240.077	37.794
Acquisition de filiales, trésorerie acquise déduite	(19.273)	-	(19.273)	(190.589)
Cession de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	21.978	(212)	21.766	1.177
Incidence des autres variations de périmètre	(2.628)	858	(1.770)	119
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(19.821)	-	(19.821)	(29.481)
Acquisition d'actifs financiers	(4.922)	84	(4.838)	(9.452)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	269	-	269	196
Cession et remboursement d'actifs financiers	4.422	(46)	4.376	3.138
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(19.975)	684	(19.291)	(224.892)
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère	(108.378)	-	(108.378)	(108.076)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(3.305)	-	(3.305)	(4.221)
Acquisition et cession d'actions propres	190	-	190	85
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/perde de contrôle)	(566)	-	(566)	-
Emission d'emprunts	75.413	24.895	100.308	447.268
Remboursement d'emprunts	(62.274)	(4.542)	(66.816)	(75.462)
Augmentation des créances et des dettes financières court terme	8.935	2.343	11.278	-
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme	-	-	-	(7.378)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(89.985)	22.696	(67.289)	252.216
Incidence de la variation des taux de change	35	-	35	(18)
Variation de trésorerie	138.565	14.967	153.532	65.100
Trésorerie d'ouverture	567.451	77.405	644.856	579.756
Trésorerie de clôture	706.016	92.372	798.388	644.856

ANALYSE DES COMPTES

ACTIFS NON COURANTS

Note 8 Goodwills

Les goodwills correspondent notamment au savoir-faire et aux synergies attendues des sociétés acquises.

Les goodwills font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur. Pour ce test, les goodwills sont ventilés par unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables. Un test de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec la valeur recouvrable. La valeur recouvrable correspond à la valeur d'utilité, déterminée par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, à défaut d'une valeur disponible de transactions récentes, comparables et pertinentes. En cas de perte de valeur, la charge correspondante est comptabilisée au compte de résultat.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'une UGT est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'UGT, puis à la réduction de la valeur comptable des autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chaque actif de l'unité.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un goodwill ne peut pas être reprise.

Les goodwills sont affectés sur les unités génératrices de trésorerie (UGT) suivantes : Immobilier résidentiel, Immobilier d'entreprise, Services, et Réseaux de franchises.

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2014	Acquisitions	Cessions	Ajustements pendant le délai d'affectation	Solde au 31/12/2015
Immobilier résidentiel	403.747			3.916	407.663
Immobilier d'entreprise	59.664			(319)	59.345
Services	607.235	29.793	(437)		636.591
Réseaux de franchises	45.237				45.237
Total goodwills	1.115.883	29.793	(437)	3.597	1.148.836

Les acquisitions de la période, qui représentent un goodwill de 29.793 milliers d'euros, sont décrites à la note 3.4.

Suite aux tests réalisés à la clôture des comptes 2015, aucune perte de valeur n'a été constatée. Des pertes de valeurs ont été comptabilisées pour un montant total de 49.979 milliers d'euros sur les UGT des Services et des Réseaux de franchises en 2014.

Les principales hypothèses utilisées pour ces tests sont les suivantes :

Le taux d'actualisation des cash-flows futurs est calculé pour chaque UGT, par le même expert indépendant qu'en 2014. Ce taux correspond au coût moyen pondéré du capital après impôt, qui tient compte du coût des fonds propres et de celui de l'endettement. Le taux d'impôt appliqué à l'endettement tient compte de la limitation de la déductibilité des charges financières. Comme en 2014, le coût des fonds propres a été évalué en tenant compte des données moyennes du marché financier sur l'exercice 2015.

TAUX D'ACTUALISATION (CMPC APRÈS IS)

	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services	Réseaux de franchises
Taux utilisé en 2015	6,2%	7,1%	5,9%	6,0%
Taux utilisé en 2014	5,9%	7,2%	6,3%	7,2%

Les tests de valeur utilisent le plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale, et présenté au Conseil d'administration en décembre 2015. Le plan d'affaires intègre des hypothèses différenciées de croissance en fonction des activités. Ces hypothèses prennent en compte les conditions de marché actuelles, leurs évolutions prévisibles (compte tenu du contexte économique général qui devrait permettre de confirmer l'amélioration constatée en 2015 sur les différents métiers de l'immobilier où le Groupe intervient), ainsi que les hypothèses du Groupe sur l'évolution du contexte réglementaire et de l'intensité concurrentielle sur les marchés où opère Nexity. Les niveaux de marge attendus sont cohérents avec les objectifs de marge fixés en Comité d'engagement

pour les opérations d'Immobilier résidentiel et d'entreprise, et avec l'objectif de progression de marge pour les activités du pôle Services et Réseaux.

Au-delà de l'horizon du plan à 5 ans, le taux de croissance à perpétuité utilisé pour calculer la valeur du flux terminal est égal à 1,5 % (soit le même taux qu'au 31 décembre 2014). Ce taux est inférieur au taux de croissance moyen des activités sur la période du business plan.

Une analyse de sensibilité aux hypothèses précédentes a été conduite afin de mesurer l'impact de l'évolution des paramètres de calcul, sur la base de variations jugées raisonnablement possibles par la Direction générale :

- Taux d'actualisation : + 0,50 % ;
- Taux de croissance : - 0,50 % sur le taux de croissance à perpétuité ;
- Taux de marge opérationnelle : - 1 % sur le taux de marge du flux terminal.

Compte tenu de l'écart très élevé entre la valeur du DCF et la valeur à tester, aucune perte de valeur potentielle n'apparaît pour les UGT Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise, avec ces hypothèses dégradées (le seuil où le DCF ferait apparaître une perte de valeur correspond à une baisse de 81 % du flux terminal pour l'Immobilier résidentiel, et de 93 % pour l'Immobilier d'entreprise).

Pour les UGT Services et Réseaux de franchises, pour lesquelles une perte de valeur avait été constatée en 2014 (26.334 milliers d'euros pour les Services et 23.645 milliers d'euros pour les Réseaux de franchises), aucune perte de valeur potentielle n'apparaît également avec ces hypothèses dégradées.

- Pour l'UGT des Services, le seuil où la valorisation obtenue par la méthode des DCF ferait apparaître une perte de valeur correspond à une baisse de 21 % du flux terminal, soit -2 points de taux de marge du résultat opérationnel sur le chiffre d'affaires, ou bien à partir d'un taux d'actualisation supérieur à 6,7 %.
- Pour l'UGT des Réseaux de franchises, le seuil où la valorisation obtenue par la méthode des DCF ferait apparaître une perte de valeur correspond à une baisse de 49 % du flux terminal, soit -8 points de taux de marge du résultat opérationnel sur le chiffre d'affaires, ou bien à partir d'un taux d'actualisation supérieur à 9,0 %.

Note 9 Autres immobilisations incorporelles et immobilisations corporelles

Les autres immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur. Elles sont composées pour l'essentiel de logiciels, de développements informatiques, et de la relation clientèle qui peut être reconnue au moment d'un regroupement d'entreprises dans l'activité des Services.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue de chaque immobilisation : 1 à 7 ans pour les logiciels et développements informatiques, 6 à 20 ans pour la relation clientèle.

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût d'acquisition ou à leur coût de production diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les immobilisations corporelles comprennent essentiellement les agencements, aménagements et installations, du matériel de bureaux et informatique, ainsi que du mobilier de bureaux.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité des composants de chaque immobilisation. Les durées d'amortissement généralement utilisées varient entre 3 et 10 ans.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2015	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2014
Autres immobilisations incorporelles	118.435	(57.047)	61.388	108.011	(46.698)	61.313
Immobilisations corporelles	149.987	(100.984)	49.003	135.754	(94.354)	41.400
Total immobilisations de l'actif non courant	268.422	(158.031)	110.391	243.765	(141.052)	102.713

DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2014	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2015
Autres immobilisations incorporelles	61.313	8.099	(11.516)	3.493	61.388
Immobilisations corporelles	41.400	11.241	(13.506)	9.867	49.003
Total immobilisations de l'actif non courant	102.713	19.340	(25.023)	13.360	110.391

Les variations de périmètre sur immobilisations incorporelles comprennent principalement la relation clientèle liée à la croissance externe (voir note 3.5) pour un montant avant impôts de 3.824 milliers d'euros. Cet actif est amorti linéairement sur 20 ans.

Les variations de périmètre et autres sur les immobilisations corporelles comprennent principalement la requalification des contrats de location financière simple du matériel informatique en contrats de financement pour un montant de 9.791 milliers d'euros.

Note 10 Titres mis en équivalence

Les participations du Groupe comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont initialement enregistrées au coût d'acquisition, comprenant le cas échéant le goodwill dégagé. Leur valeur comptable est, par la suite, augmentée et diminuée pour prendre en compte la part du Groupe dans les bénéfices ou les pertes, réalisés après la date d'acquisition.

Si la quote-part du Groupe dans les pertes d'une entreprise associée ou une co-entreprise est supérieure à sa participation dans celle-ci, la valeur comptable des titres mis en équivalence est ramenée à zéro et le Groupe cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes à venir, à moins que le Groupe n'ait une obligation légale ou implicite de participer aux pertes ou d'effectuer des paiements au nom de l'entreprise associée.

S'il existe un indice de perte de valeur, un test est effectué en comparant la valeur comptable de l'investissement par rapport à sa valeur recouvrable.

VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Valeur des titres en début d'exercice	45.990	64.906
Variations de périmètre et écarts de conversion	(14.735)	(878)
Variations de capital des sociétés mises en équivalence	(200)	1.036
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	15.454	27.682
Quote-part dans les résultats du Groupe des autres entreprises	(547)	817
Dividendes distribués versés nets	(15.435)	(47.573)
Valeur des titres en fin d'exercice	30.527	45.990
dont entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	20.273	18.516
dont autres entreprises	10.254	27.474

Les entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe sont des co-entreprises. Il s'agit principalement d'opérations de promotion immobilière (résidentiel ou d'entreprise) réalisées avec un autre promoteur (co-promotions).

Les autres entreprises sont des entreprises associées (Aegide, détenue à 38,15 %, et Lexin Alfortville, opération d'investissement à Alfortville, détenue à 20 %).

Nexity a finalisé le 30 juin 2015 la cession à La Banque Postale de sa participation de 45 % dans Ciloger (société de gestion gérant 4,5 milliards d'euros d'actifs immobiliers pour le compte de quinze SCPI investies en commerces, bureaux et logements et de treize OPCI). La cession de cette participation n'a pas d'impact significatif sur les comptes 2015 de Nexity et constitue la principale variation de périmètre de la période.

Note 11 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2014	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2015
Investissements dans des activités en amorçage	4.468	3.164	-	-	7.632
Sociétés en cours d'acquisition ou de cession	-	-	-	5.608	5.608
Sociétés en fin de vie	2.079	-	(52)	57	2.084
Trésorerie allouée au contrat de liquidité	4.681	1.194	-	-	5.875
Dépôts et cautionnements	8.628	460	12	(57)	9.042
Investissements dans des opérations immobilières	3.665	3.864	-	2.385	9.914
Prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois	1.786	952	30	-	2.768
Autres	3.596	(3.237)	(51)	7	315
Total autres actifs financiers	28.902	6.397	(61)	8.000	43.238

Les investissements dans des activités en amorçage sont des participations dans des FPCI (fonds professionnel de capital investissement), ou des sociétés non cotées, dont les secteurs d'activité, notamment dans le domaine du digital sont susceptibles de générer à terme des synergies ou des relais de croissance.

Les sociétés en cours d'acquisition ou de cession comprennent en particulier la mise à la juste valeur de la filiale suisse d'administration de biens en cours de cession, et qui n'est plus consolidée depuis le 1^{er} avril 2015. La cession a été réalisée le 18 janvier 2016.

Les sociétés en fin de vie sont des participations dans des sociétés non cotées, qui ont porté la réalisation de programmes immobiliers aujourd'hui terminés, ou détiennent des actifs immobiliers.

La trésorerie allouée au contrat de liquidité correspond aux moyens financiers disponibles pour le Prestataire de Services d'Investissement (PSI), qui gère un contrat de liquidité sur la cotation de l'action Nexity dans le cadre des autorisations approuvées par l'Assemblée générale. Un versement complémentaire de 1 million d'euros a été réalisé pendant l'exercice.

Les dépôts et cautionnements sont versés auprès de tiers, et sont principalement liés à des dépôts de garantie sur des baux des immeubles de bureaux qu'occupe le Groupe et sur les cautions professionnelles obtenues dans le cadre des activités de gestion et de transaction dans les services immobiliers. Les dépôts et cautionnement liés à la réalisation des opérations de promotion immobilière sont classés dans le BFR.

Les investissements dans des opérations immobilières correspondent aux financements à moyen terme apportés par le Groupe aux sociétés comptabilisées par mises en équivalence.

Les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL) comprennent 283 milliers d'euros à moins d'un an au 31 décembre 2015 et 280 milliers d'euros à moins d'un an au 31 décembre 2014.

Les autres actifs financiers sont principalement échéancés à plus d'un an.

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

Note 12 Détail du besoin en fonds de roulement

(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 31/12/2015	Solde au 31/12/2014
Actifs courants			
Stocks et travaux en-cours	13	1.326.851	1.328.737
Créances clients et autres débiteurs	14	385.618	343.606
Autres actifs courants	15	1.073.923	1.023.558
Passifs courants			
Fournisseurs et autres créditeurs		(710.978)	(695.925)
Autres passifs courants	16	(1.572.379)	(1.394.822)
Besoin en fonds de roulement avant impôt		503.034	605.153
Créances d'impôts	33	8.270	12.100
Dettes d'impôts	33	(339)	(6.053)
Total besoin en fonds de roulement		510.966	611.201

VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

(en milliers d'euros)	Variation de la période
Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 31/12/2014	605.153
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	(88.962)
Impact des mouvements de périmètre	(7.731)
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	(5.427)
Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 31/12/2015	503.034

Note 13 Stocks et travaux en-cours

Les stocks et travaux en-cours sont constitués des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux en-cours (coûts d'aménagement et de construction), des frais commerciaux affectables aux contrats (commissions des vendeurs internes et externes...), et de produits finis évalués au coût de revient. Les coûts d'emprunt affectables aux opérations immobilières sont inclus dans le coût des stocks.

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

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en-cours est inférieure à leur coût de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2015	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2014
Total stocks et travaux en-cours	1.375.923	(49.072)	1.326.851	1.374.156	(45.419)	1.328.737

Au 31 décembre 2015, les stocks et en-cours comprennent des frais financiers pour un montant de 2.702 milliers d'euros, contre 4.642 milliers d'euros au 31 décembre 2014 (voir note 32.2).

Note 14 Créances clients et autres débiteurs**Contrats en cours à la clôture**

Les contrats en cours sont comptabilisés au coût d'origine augmenté du montant des profits comptabilisés jusqu'à la clôture (diminué des pertes attendues) et des factures intermédiaires émises.

Autres créances clients et autres débiteurs

Les autres créances clients et autres débiteurs sont évalués à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti diminué du montant des pertes de valeur.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2015	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2014
Total créances clients et autres débiteurs	402.466	(16.848)	385.618	361.280	(17.674)	343.606

Le Groupe considère que le risque de crédit est non significatif, car l'essentiel de son activité s'exerce dans un cadre réglementaire qui sécurise le paiement des créances clients.

Note 15 Autres actifs courants

L'activité de Services immobiliers s'exerce au travers de mandats signés avec les clients. Au titre de ces mandats, le Groupe détient des fonds appartenant aux mandants. En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des comptes des mandants et leur présentation dans son propre bilan au travers de comptes spécifiques dans les postes Autres actifs courants et Autres passifs courants.

Les produits financiers générés par cette activité (quand les fonds des mandants ne sont pas placés sur des comptes bancaires séparés) sont directement appréhendés en chiffre d'affaires dans les comptes consolidés.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2015	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2014
Fournisseurs : avances & acomptes versés	55.775	(187)	55.588	30.131	(187)	29.944
Créances sur l'État	284.859	-	284.859	259.649	-	259.649
Charges constatées d'avance	17.479	-	17.479	15.893	-	15.893
Autres créances	34.874	(2.986)	31.888	66.902	(4.083)	62.819
Trésorerie des comptes mandants	684.109	-	684.109	655.252	-	655.252
Total autres actifs courants	1.077.096	(3.173)	1.073.923	1.027.828	(4.270)	1.023.558

Note 16 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Solde au 31/12/2014
Dettes fiscales et sociales	258.064	245.259
Produits constatés d'avances et autres comptes	42.164	44.576
Clients - avances & acomptes reçus	564.732	424.970
Comptes des mandants	684.110	655.252
Comptes des réservataires	23.308	24.766
Total autres passifs courants	1.572.379	1.394.822

CAPITAUX PROPRES

Note 17 Capital social

Au 31 décembre 2015, le capital de la société-mère est composé de 54.189.017 actions au nominal de 5 euros contre 54.180.987 actions au 31 décembre 2014. L'augmentation du capital en 2015 correspond à l'attribution gratuite de 8.030 actions à des salariés du Groupe.

L'en-cours des délégations faites au Conseil d'administration pour augmenter le capital se décompose de la manière suivante :

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
ÉMISSIONS DE TITRES			
1. Émissions avec droit préférentiel Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 20 mai 2014 (18 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	70 millions d'euros ⁽¹⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	Non utilisée
2. Émissions sans droit préférentiel ouverte au public Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 20 mai 2014 (19 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	60 millions d'euros ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁵⁾⁽⁷⁾	Non utilisée
3. Placement privé - Émissions sans droit préférentiel ouverte aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II de l'article L. 412-2 du Code monétaire et financier) Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 20 mai 2014 (20 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	60 millions d'euros ⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁷⁾ dans la limite de 20% du capital de la Société par période de 12 mois courant à compter de l'utilisation de la délégation.	Émission les 12 et 13 juin 2014 de 4.153.207 obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles ou existantes (OCEANE). Le montant émis global est de 179.999.991,38 euros. Le ratio initial d'attribution d'actions, soit 1 action pour 1 OCEANE, a été ajusté à 1,053 action pour 1 OCEANE à la suite de la distribution votée par l'AG du 19 mai 2015. (voir note 22.1)
4. Placement privé - Émissions sans droit préférentiel ouverte aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II de l'article L. 412-2 du Code monétaire et financier) Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 19 mai 2015 (30 ^e résolution) 14 mois soit jusqu'au 18 juillet 2016	67 millions d'euros ⁽⁸⁾⁽⁹⁾⁽¹⁰⁾ dans la limite de 20% du capital de la Société par période de 12 mois courant à compter de l'utilisation de la délégation.	Non utilisée
5. Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres	AG du 20 mai 2014 (22 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	70 millions d'euros ⁽⁶⁾	Non utilisée
6. Émission en vue de rémunérer des apports de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société	AG du 20 mai 2014 (23 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	60 millions d'euros ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	Non utilisée
7. Émission d'actions, de titres ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 20 mai 2014 (24 ^e résolution) 26 mois soit jusqu'au 19 juillet 2016	10% du capital à la date d'utilisation de la délégation ⁽⁴⁾	Non utilisée
8. Augmentation de capital en période d'offre publique Autorisation d'utiliser les autorisations 1, 2, 3, 5, 6, et 7 du présent tableau en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité	AG du 20 mai 2014 (25 ^e résolution) 18 mois soit jusqu'au 19 novembre 2015	Plafonds prévus par chacune des autorisations applicables en vigueur	Sans objet depuis le 1 ^{er} juillet 2014

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
ÉMISSIONS RESERVEES AUX SALAIRES OU MANDATAIRES SOCIAUX ELIGIBLES			
9. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 20 mai 2014 (26 ^e résolution) 14 mois soit jusqu'au 19 juillet 2015 Remplacée par l'autorisation ci-dessous	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 331.000 actions lors du CA du 17 décembre 2014 et de 92.000 actions lors du CA du 28 avril 2015
10. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 19 mai 2015 (23 ^e résolution) 14 mois soit jusqu'au 18 juillet 2016	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 11.000 actions lors du CA du 27 octobre 2015 et de 240.360 actions lors du CA du 16 décembre 2015
11. Émissions réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise d'une société du Groupe	AG du 19 mai 2015 (32 ^e résolution) 14 mois soit jusqu'au 18 juillet 2016 Remplace la précédente autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (27 ^e résolution)	1 % du capital dilué au jour de l'AG du 19 mai 2015	Non utilisée
RACHAT D'ACTIONS ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL			
12. Rachat de ses actions par la Société	AG du 19 mai 2015 (21 ^e résolution) 18 mois soit jusqu'au 18 novembre 2016 Remplace la précédente autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (16 ^e résolution)	10 % du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 19 mai 2015.	voir note 20
13. Réduction du capital social par annulation d'actions auto détenues	AG du 19 mai 2015 (22 ^e résolution) 18 mois soit jusqu'au 18 novembre 2016 Remplace la précédente autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (17 ^e résolution)	10 % du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 19 mai 2015, par période de 24 mois.	Non utilisée

⁽¹⁾ Dans le cas d'une émission de titres de créances avec maintien du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 300 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 70 millions d'euros.

⁽²⁾ Ce montant vient s'imputer sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription.

⁽³⁾ Dans le cas d'une émission de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 250 millions d'euros, qui s'imputent sur le montant maximum de 300 millions d'euros ci-dessus (note 1) et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 60 millions d'euros qui s'imputent sur le montant maximum de 70 millions d'euros (note 2).

⁽⁴⁾ Ce montant vient s'imputer sur le montant global maximum de 60 millions d'euros des émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription (note 2), qui s'impute lui-même sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription (note 1).

⁽⁵⁾ Option de surallocation : le conseil d'administration peut augmenter le nombre de titres à émettre à l'occasion de l'émission dans les trente jours à compter de la clôture de la souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale. Le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées s'imputera sur le ou les plafonds applicables à l'émission considérée.

⁽⁶⁾ Représentant 26 % du capital sur la base d'un nombre total de 54.037.984 actions composant le capital à la date de l'AG du 20 mai 2014.

⁽⁷⁾ Représentant 22 % du capital sur la base d'un nombre total de 54.037.984 actions composant le capital à la date de l'AG du 20 mai 2014.

⁽⁸⁾ Représentant 25 % du capital sur la base d'un nombre total de 54.189.017 actions composant le capital au 28 avril 2015.

⁽⁹⁾ Plafond indépendant des plafonds de délégations prévus par l'AG du 20 mai 2014 - Dans le cas d'une émission de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 280 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 67 millions d'euros.

⁽¹⁰⁾ Option de surallocation : le conseil d'administration peut augmenter le nombre de titres à émettre à l'occasion de l'émission dans les trente jours à compter de la clôture de la souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale. Le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées s'imputera sur le ou les plafonds applicables à la 30^e résolution.

Note 18 Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle sont principalement les intérêts minoritaires des filiales dont le Groupe ne détient pas 100 % des titres.

Pour certaines sociétés, le Groupe s'est engagé à acheter le solde de la participation qu'il ne détient pas. Dans ce cas, la quote-part minoritaire est reclassée vers un poste de dettes financières (voir note 22.2). Il n'existe alors plus de participations ne donnant pas le contrôle et le résultat de la société est comptabilisé à 100 % par le Groupe.

Au 31 décembre 2015, le Groupe s'est engagé à acheter le solde de la participation dans LFP Nexity Services Immobiliers, permettant au Groupe de détenir à 100 % ses activités de services immobiliers aux entreprises. Cette acquisition a été réalisée le 3 février 2016.

Note 19 Plans d'attributions gratuites d'actions

Des actions gratuites peuvent être accordées par le Conseil d'administration sur autorisation de l'Assemblée générale, aux dirigeants et à des salariés du Groupe. Les plans d'intéressement du personnel sous forme de plan d'attributions gratuites d'actions, en cours ou échus au cours de la période, sont les suivantes :

Plans Nexity				attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
(en nombre d'actions)	attribuées	annulées	acquises		
Ajustement /plans clos exercices précédents	2.030	-	2.030	-	-
Plan mai 2012	6.000	-	6.000	-	1 ^{er} trimestre 2015
Plan décembre 2012	342.000	20.000	-	322.000	1 ^{er} trimestre 2016
Plan 1 décembre 2013	283.000	20.000	-	263.000	1 ^{er} trimestre 2016
Plan 2 décembre 2013	217.000	21.000	-	196.000	1 ^{er} trimestre 2017
Plan février 2014	7.000	-	-	7.000	1 ^{er} trimestre 2016
Plan décembre 2014	331.000	-	-	331.000	1 ^{er} trimestre 2017
Plan avril 2015	92.000	-	-	92.000	1 ^{er} trimestre 2018
Plan octobre 2015	11.000	-	-	11.000	1 ^{er} trimestre 2018
Plan décembre 2015	240.360	-	-	240.360	4 ^{ème} trimestre 2017
Total plans Nexity	1.531.390	61.000	8.030	1.462.360	

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 18 juillet 2016 pour attribuer 1 % du capital en actions gratuites (acquises au terme d'une période minimale d'au moins deux ans en fonction de la réalisation de certaines conditions). 251.360 actions gratuites ont déjà été attribuées dans le cadre de cette autorisation.

La dilution potentielle maximale ressortirait à 2,6 % (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 3,1 % y compris les actions gratuites attribuables.

Aucune attribution gratuite d'actions n'a été effectuée au profit des mandataires sociaux de Nexity.

Valorisation des plans d'actions gratuites Nexity

Les actions gratuites sont évaluées à la date d'octroi à leur juste valeur. Les évolutions de valeur postérieures à la date d'octroi n'ont pas d'effet sur la valorisation initiale.

La valeur calculée des actions gratuites est enregistrée en charges de personnel linéairement sur la période d'acquisition des droits, avec une contrepartie directe en capitaux propres.

La valorisation globale des plans tient compte de la probabilité de réussite des conditions d'attribution pour chaque plan en fonction des critères suivants :

- conditions de présence dans l'entreprise à l'issue du plan ; et
- le cas échéant, conditions de performance (atteinte d'un niveau de marge opérationnelle cumulée sur la durée du plan).

La valorisation cumulée des plans d'actions gratuites ressort à 32.362 milliers d'euros représentant une charge de 10.790 milliers d'euros en 2015.

(en milliers d'euros)	Plan déc 2012	Plan n°1 déc 2013	Plan n°2 déc 2013	Plan fév 2014	Plan déc 2014	Plan avr 2015	Plan oct 2015	Plan déc 2015
Valorisation globale	5.851	5.527	3.688	180	7.424	2.507	381	6.803
Charges 2015	2.190	2.878	1.286	96	3.712	627	0	0
Hypothèses								
Prix de l'action à la date d'octroi (€)	25,8	25,0	25,0	29,9	29,1	37,7	38,8	39,6
Durée de l'option (nombre d'années)	3	2	3	2	2	3	2	2
Taux de dividende ⁽¹⁾	7,4%	8,0%	8,0%	6,8%	6,9%	5,3%	5,0%	5,0%

⁽¹⁾ Sur la base du sous-jacent Nexity

Note 20 Détention d'actions propres

Conformément aux autorisations données par l'Assemblée générale, le Groupe peut être amené à détenir des actions propres dans le cadre d'un contrat de liquidité animé par un prestataire de services d'investissement (PSI).

Les titres de la société Nexity détenus par elle-même sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres (déterminé suivant la méthode du premier entré / premier sorti) est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat de l'exercice.

(en nombre d'actions)	Autorisations	Détention
Position au 31 décembre 2014	5.418.099	-
Achat d'actions		-
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 19 mai 2015	10% du capital ajusté en fonction de son évolution	
Position au 31 décembre 2015	5.418.902	-

Le Groupe ne détenait aucune action propre le 31 décembre 2015.

ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS

Note 21 Détail de l'endettement net

(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 31/12/2015	Solde au 31/12/2014
Emprunts obligataires	22	538.757	534.885
Emprunts et dettes financières non courants	22	97.306	95.943
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	22	214.854	160.159
Emprunts sur établissements de crédit et autres		850.916	790.987
Comptes courants - passif et dettes assimilées	22	52.831	47.481
Comptes courants - actif et autres créances	23	(93.893)	(98.136)
Autres dettes et autres créances financières		(41.061)	(50.655)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	24	(744.267)	(595.060)
Banques créditrices (découverts bancaires)	24	38.251	27.609
Trésorerie nette et autres		(706.016)	(567.451)
Total endettement net (trésorerie)		103.839	172.881

Note 22 Emprunts et dettes financières

Les dettes financières sont ventilées entre :

- emprunts et dettes financières long terme, (pour la partie des dettes supérieures à 1 an finançant des éléments de l'actif non courant), qui sont classés en passifs non courants ; et
- emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation, qui sont classés en passifs courants.

Les dettes financières sont valorisées au coût amorti, net des frais d'émission afférents qui sont enregistrés progressivement en résultat financier jusqu'à l'échéance selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les dettes financières comprennent également les instruments dérivés comptabilisés au passif. Les instruments dérivés comptabilisés à l'actif figurent dans le poste Autres créances financières.

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015		Solde au 31/12/2014	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts obligataires	534.739	4.018	530.851	4.034
Emprunts sur établissements de crédit et autres	97.306	214.854	95.943	160.159
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	52.831	-	47.481
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	38.251	-	27.609
Total emprunts et dettes financières	632.045	309.954	626.794	239.283

22.1 Dettes obligataires

Au 31 décembre 2015, le montant nominal des emprunts obligataires (551 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (538,8 millions d'euros), compte tenu du retraitement de la composante capitaux propres de l'OCEANE et de l'étalement des frais de mise en place.

EMPRUNTS OBLIGATAIRES EURO PP

Date d'émission	Montant nominal (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance
24/01/2013	200,0	3,749%	27/12/2018
05/05/2014	25,0	3,252%	05/05/2020
05/05/2014	146,0	3,522%	05/05/2021

Au titre de ces emprunts, le Groupe s'est notamment engagé à respecter les ratios financiers suivants, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants :

	Situations semestrielles
Ratio Endettement Net Consolidé / Fonds Propres Consolidés	≤ 2
Ratio Endettement Net Consolidé Hors Dettes Projets ⁽¹⁾ / EBITDA obligataire ⁽²⁾	≤ 3
Ratio EBITDA obligataire ⁽²⁾ / Coût de l'Endettement Financier Net	≥ 2,5

⁽¹⁾ Les Dettes Projets correspondent aux dettes adossées à des programmes d'immobilier d'entreprise ayant fait l'objet d'une commercialisation locative ou d'une vente, et des dettes adossées à des actifs immobiliers, contractées par Nexity ou une de ses filiales, n'offrant aucune possibilité de recours sur les autres membres du Groupe.

⁽²⁾ L'EBITDA obligataire est égal au résultat opérationnel après neutralisation de l'impact du déstockage des frais financiers et annulation des pertes de valeur sur goodwill, majoré des dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions, et diminué des reprises de provisions opérationnelles.

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2015.

Emprunt obligataire convertible OCEANE

Les emprunts obligataires en Obligations Convertibles ou Échangeables en Actions Nouvelles ou Existantes (OCEANE) sont comptabilisés de la manière suivante :

Conformément à la norme IAS 32 « Instruments financiers : présentation », si un instrument financier comporte différentes composantes ayant pour certaines des caractéristiques de dettes et pour d'autres des caractéristiques de capitaux propres, l'émetteur doit classer comptablement ces différentes composantes séparément en fonction de leur nature.

La composante classée en dettes financières est évaluée, en date d'émission, sur la base des flux de trésorerie futurs contractuels actualisés au taux de marché (tenant compte du risque de crédit de l'émetteur) d'une dette ayant des caractéristiques similaires mais ne comportant pas d'option de conversion ou de remboursement en actions.

La valeur de l'option de conversion est calculée par différence entre le prix d'émission de l'obligation et la juste valeur de la composante dette. Ce montant est enregistré dans les « Réserves consolidées » au sein des capitaux propres.

Après cette évaluation initiale de la partie dette et capitaux propres, la composante dette est valorisée au coût amorti. La charge d'intérêt sur la dette est calculée selon le taux d'intérêt effectif et comptabilisée en résultat net. La composante capitaux propres n'est pas réévaluée.

EMPRUNT OBLIGATAIRE CONVERTIBLE OCEANE

Date d'émission	Montant nominal (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Nombre d'obligations
19/06/2014	180,0	0,625%	01/01/2020	4.153.207

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles a été fixée à 43,34 euros.

Le taux de conversion a été ajusté après la distribution de dividende intervenue en mai 2015, il s'élève à 1,053 action pour une obligation (contre une action pour une obligation initialement).

En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution potentielle maximale ressortirait à 7,47 % (en % de détention du capital).

Au 31 décembre 2015 la composante capitaux propres de cet instrument s'élève à 12.671 milliers d'euros et la composante dette à 167.329 milliers d'euros.

22.2 Lignes de crédit

AUTORISATIONS ET UTILISATIONS						
(en millions d'euros)	31/12/2015				31/12/2014	
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total utilisation dettes	Autorisation	Utilisation	Autorisation
Crédit non affecté Immobilier résidentiel	-	-	-	300,0	-	300,0
Crédit non affecté Services	-	42,0	42,0	42,0	42,0	42,0
Crédit sur acquisition de sociétés et d'immobilisations des activités de services	48,7	7,2	55,9	55,9	60,3	60,3
Options de vente accordées aux minoritaires	48,7	26,5	75,2	75,2	44,0	44,0
Total dette corporate	97,4	75,8	173,1	473,1	146,3	446,3
Crédits affectés aux opérations	-	139,1	139,1	303,1	106,7	320,5
Total lignes de crédit	97,4	214,9	312,2	776,2	253,0	766,8

Le montant au 31 décembre 2015 des options de ventes accordées aux minoritaires et des lignes de crédit utilisées s'élèvent à 312,2 millions d'euros dans le cadre d'autorisations de crédit négociées avec des établissements bancaires à hauteur de 776,2 millions d'euros.

Le Groupe bénéficie de capacités d'emprunt dans le cadre de lignes de crédits renouvelables ou affectées à des programmes immobiliers. Les emprunts et dettes financières sont pour l'essentiel en euros et à taux variables indexés sur l'Euribor.

De façon classique, les contrats d'emprunts sont assortis de l'engagement par l'emprunteur au respect d'un certain nombre de conditions, essentiellement financières, telles que résumées ci-après :

Crédit non affecté Immobilier résidentiel

Pour le pôle Immobilier résidentiel, Nexity Logement et Foncier Conseil bénéficient de la part d'un pool bancaire d'un concours non affecté d'un montant maximum de 300 millions d'euros à échéance décembre 2018. Cette ligne de crédit n'était pas utilisée au 31 décembre 2015.

Ce contrat stipule des cas de remboursement anticipé obligatoire, en particulier si le taux de détention du Groupe des titres de Nexity Logement et/ou de Foncier Conseil devenait inférieur à 85 %.

Dans le cadre de ce crédit, le Groupe doit respecter les mêmes ratios financiers que pour les emprunts obligataires Euro PP et Nexity Logement doit respecter, sur une base consolidée, les ratios financiers suivants, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants :

Situations semestrielles	
Ratio Endettement Net Consolidé Nexity Logement /Fonds Propres Consolidés Nexity Logement	≤ 2
Ratio Endettement Net Consolidé Nexity Logement /EBITDA Consolidé Nexity Logement ⁽¹⁾	≤ 3
Ratio EBITDA Consolidé Nexity Logement ⁽¹⁾ /Coût de l'Endettement Financier Net Nexity Logement	≥ 2,5

⁽¹⁾ L'EBITDA Consolidé de Nexity Logement est égal au résultat opérationnel après neutralisation de l'impact du déstockage des frais financiers et annulation des pertes de valeur sur goodwill, majoré des dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions, et diminué des reprises de provisions opérationnelles (définition identique à celle de l'EBITDA obligatoire note 22.1).

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2015.

Crédit non affecté Services

Pour le pôle Services, Oralix et ses filiales bénéficient de crédits d'un montant total de 42 millions d'euros, d'une maturité supérieure à 4 ans, finançant les besoins d'exploitation. Ces crédits font l'objet de nantisements de comptes à terme.

Crédits sur acquisition de sociétés et d'immobilisations des activités de Services immobiliers

Ces crédits comprennent :

- un crédit de 8 millions d'euros, à échéance juin 2018, amortissable annuellement, destiné au refinancement des dettes d'acquisition de fonds de commerce, et au financement des développements informatiques dans l'activité de Services immobiliers aux entreprises ; et
- des crédits de 47,9 millions d'euros au 31 décembre 2015 qui ont permis le financement partiel de certaines acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par l'activité Services immobiliers, notamment chez Oralix.

Options de vente accordées aux minoritaires

Lorsque des actionnaires minoritaires disposent d'options de vente de leur participation, leur quote-part dans l'actif net des filiales est reclassée du poste Participations ne donnant pas le contrôle vers un poste de dettes financières dans le bilan consolidé, cette dette financière étant mesurée à la valeur actuelle du prix d'exercice de l'option.

Le Groupe comptabilise les variations du prix en contrepartie des capitaux propres. Aucun impact lié à cette variation n'est enregistré en compte de résultat consolidé.

La dette est estimée en fonction du prix ou des formules de prix définis dans les contrats. Lorsque les formules sont basées sur un multiple d'un élément du compte de résultat après déduction de la dette, le montant de l'option est estimé en fonction des éléments prévisionnels du compte de résultat et de la dette à la date la plus probable de la levée d'options.

L'échéancier des dettes relatives aux options de vente accordées aux minoritaires est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles. Au 31 décembre 2015, leur montant s'élève à 75,2 millions d'euros et concerne principalement PERL, Térénéo et LFP Nexity Services Immobiliers.

Crédits affectés aux opérations

Pôle Immobilier résidentiel

Les programmes dont le chiffre d'affaires excède 20 millions d'euros TTC font l'objet de financements spécifiques octroyés en règle générale par des membres du pool bancaire du crédit non affecté du pôle Immobilier résidentiel. Les opérations de copromotion, les opérations réalisées à l'étranger, ou par Iselection ou PERL peuvent également faire l'objet de crédits adossés.

Pôle Immobilier d'entreprise

Pour le pôle Immobilier d'entreprise, des concours bancaires adossés sont mis en place pour les opérations dont le financement n'est pas assuré par l'investisseur au fur et à mesure de l'avancement du programme. Ces concours sont la plupart du temps garantis par des cessions de créances sur les investisseurs et la délégation des garanties bancaires données par ces derniers.

Autres activités

Des crédits immobiliers adossés sont mis en place pour le financement des immobilisations corporelles ou d'actifs immobiliers acquis dans le cadre des activités d'investissements, et le cas échéant, de régénération urbaine (Villes & Projets).

22.3 Risque de liquidité

ÉCHÉANCIER DES DETTES UTILISÉES

(en millions d'euros)	Utilisation 31/12/2015	Amortissement					
		2016	2017	2018	2019	2020	> 5 ans
Emprunt obligataire	551,0	-	-	200,0	-	205,0	146,0
Crédit non affecté Services	42,0	10,6	1,8	17,0	-	12,7	-
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	75,2	30,7	0,2	1,9	38,6	3,8	-
Crédit sur acquisition de sociétés et d'immobilisations des activités de services	55,9	11,2	13,2	9,5	5,8	6,8	9,4
Total dette corporate	724,1	52,5	15,2	228,5	44,4	228,2	155,4
Crédits affectés aux opérations	139,1	24,3	81,4	31,5	2,0	-	-
Total amortissement		76,7	96,6	259,9	46,4	228,2	155,4
Total lignes de crédits utilisées	863,2	786,5	689,9	430,0	383,6	155,4	-

Les autres composantes de l'endettement net présentées dans la note 21 sont à court terme.

L'échéance des emprunts utilisés au 31 décembre 2015 est à 91 % supérieure à un an et à 18 % supérieure à 5 ans. La maturité moyenne de la dette utilisée au 31 décembre 2015 est de 3,7 ans.

22.4 Instruments dérivés

Le Groupe est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. Pour y faire face, le Groupe peut avoir recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés (swaps, caps, collars). L'objectif est de réduire, là où cela lui semble approprié, les fluctuations des flux de trésorerie suite à des variations des taux d'intérêt.

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sauf dans les cas de couverture.

Le Groupe n'a pas d'instruments dérivés de couverture de taux en cours au 31 décembre 2015.

La variation de juste valeur des instruments échus au cours de la période de 3,0 millions d'euros se décompose en 1,4 million d'euros en résultat de période et 1,6 million d'euros en situation nette.

Le Groupe a mis en place au second semestre 2015 des caps au taux de 1,5 % contre Euribor 3M sur une quote-part (150 millions d'euros) du crédit non affecté Immobilier résidentiel de 300 millions d'euros, jusqu'au 31 décembre 2018. Au 31 décembre 2015 ces instruments ne sont pas efficaces. La juste valeur est de 0,1 million d'euros et impacte le résultat financier.

Note 23 Autres créances financières

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2015	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2014
Comptes courants - actif et créances assimilées	93.761	(143)	93.618	98.232	(96)	98.136
Total autres créances financières	94.036	(143)	93.893	98.232	(96)	98.136

Note 24 Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie inclut les soldes bancaires ainsi que les placements monétaires offrant une grande liquidité, dont la date d'échéance est généralement inférieure à trois mois et qui ne sont pas soumis à des variations significatives de valeurs. Elle inclut également les dépôts des réservataires de l'activité Immobilier résidentiel.

Les placements monétaires sont évalués à leur juste valeur à la date de clôture. Les placements monétaires sont comptabilisés à la date de transaction. Les variations de valeur sont enregistrées en résultat financier.

La trésorerie provenant des comptes des mandants de l'activité Services est classée en Autres actifs courants.

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Solde au 31/12/2014
VMP - Équivalents de trésorerie	613.363	486.718
Disponibilités	107.596	83.576
Trésorerie des réservataires	23.308	24.766
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	744.267	595.060

Les dépôts des réservataires de l'activité Immobilier résidentiel sont placés sur des comptes bancaires bloqués au moment de la réservation (poste trésorerie des réservataires). Ces dépôts sont libérés, et donc disponibles lors de la signature des actes chez le notaire.

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont placés à taux variables sur des supports de type OPCVM ou à taux fixe sur des comptes bénéficiant d'une liquidité à vue.

La trésorerie de clôture figurant dans le tableau des flux de trésorerie correspond à l'agrégat suivant :

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Solde au 31/12/2014
Trésorerie et équivalents de trésorerie	744.267	595.060
Banques créditrices (découverts bancaires)	(38.251)	(27.609)
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	706.016	567.451
dont trésorerie disponible	682.708	500.685
dont trésorerie non disponible	23.308	66.766

Note 25 Facteurs de risques financiers

25.1 Risque de taux d'intérêt

Exposition au risque de taux

Les emprunts obligataires sont rémunérés sur la base d'un taux fixe. Les emprunts bancaires sont essentiellement rémunérés à taux variable.

La trésorerie du Groupe est placée dans des OPCVM bénéficiant d'une orientation dite de « gestion monétaire régulière », adossés à des portefeuilles privilégiant la liquidité et un niveau élevé de sécurité, ainsi que dans des comptes à vue ou des comptes à terme offrant une disponibilité immédiate ou sans préavis significatif, auprès de groupes bancaires de premier plan.

Le coût du financement des dettes utilisées du Groupe s'établit à 3,3 % en 2015 (pour 3,3 % en 2014).

Pour se protéger contre de trop fortes fluctuations des taux d'intérêt, le Groupe peut mettre en place des instruments de couverture de taux qui font l'objet d'une comptabilité de couverture, lorsque les conditions d'efficacité sont respectées. Ces instruments sont souscrits auprès d'établissements financiers de premier rang.

Analyse de sensibilité au risque de taux

La part de l'endettement à taux fixe représente environ 74 % de l'endettement total au 31 décembre 2015.

L'exposition du Groupe au risque de taux exclut les dettes à taux fixe ou couvertes par des instruments financiers sous forme de swaps, mais porte :

- en ce qui concerne l'impact en résultat net sur les éléments suivants :
 - pour l'endettement, sur l'ensemble des dettes à taux variable, faisant ou non l'objet d'une couverture de taux d'intérêt sous forme de caps ou de tunnels, et des instruments financiers de couverture comptabilisés en transaction,
 - pour les produits financiers, sur la trésorerie, équivalents de trésorerie et comptes à vue, et
 - pour le chiffre d'affaires du pôle Services et Réseaux, sur la rémunération de la trésorerie des comptes mandants (hors comptes séparés) ;
- en ce qui concerne l'impact en capitaux propres, sur les éléments suivants :
 - l'impact de la valorisation de la juste valeur des instruments de couverture.

Le Groupe n'est pas exposé au risque de taux à long terme pour son résultat financier, car sa dette à taux variable est pour l'essentiel indexée sur l'Euribor 3 mois.

Les tableaux suivants présentent la sensibilité à une variation instantanée de +0,5 % des taux d'intérêt à court terme (et symétriquement -0,5 %) appliquée aux différents éléments décrits ci-dessus sur la base de la structure financière du Groupe au 31 décembre 2015.

Ce calcul ne traduit que l'impact purement arithmétique d'une variation des taux d'intérêt sur les actifs et passifs financiers du Groupe, et ne reflète pas les effets, bien plus importants, de la variation des taux d'intérêt sur la capacité d'emprunt des clients et leur éventuelle conséquence sur l'activité commerciale du Groupe et sur ses résultats.

SENSIBILITÉ DES VARIATIONS DE TAUX SUR LES MONTANTS DE L'ENDETTEMENT NET À TAUX VARIABLE APRÈS GESTION ET DE LA TRÉSORERIE DES COMPTES MANDANTS

(en millions d'euros)	Impact en compte de résultat après impôt	Impact en capitaux propres après impôt
Sensibilité au 31 décembre 2015		
Impact d'une variation de +0,5% des taux d'intérêt court terme	1,7	-
Impact d'une variation de -0,5% des taux d'intérêt court terme	(1,7)	-
Sensibilité au 31 décembre 2014		
Impact d'une variation de +0,5% des taux d'intérêt court terme	2,6	0,2
Impact d'une variation de -0,5% des taux d'intérêt court terme	(2,6)	(0,2)

25.2 Risque de change

Le Groupe n'est pas exposé de manière significative au risque de taux de change car l'activité en dehors de la zone euro n'est pas significative.

25.3 Risque de défaillance bancaire

Le Groupe entretient des relations régulières avec de grands groupes bancaires de premier plan, au titre de ses financements (exploitation et corporate), des garanties qu'il doit donner ou qu'il reçoit, des placements de trésorerie qu'il effectue ou encore des instruments financiers qu'il souscrit dans le cadre de sa politique de couverture. A ce titre, et bien que le Groupe répartisse ses relations bancaires entre différents établissements, le Groupe peut être exposé à un risque de contrepartie en cas de défaillance d'un établissement bancaire avec lequel il est en relation, notamment dans le cadre d'un événement systémique. Le recours au marché obligataire atténue ce risque.

25.4 Risque actions

Le Groupe ne détient pas d'actions cotées. Cependant, dans le cadre du contrat de liquidité mis en place, le Groupe peut disposer d'un pourcentage faible d'actions auto-détenues. Au 31 décembre 2015, le Groupe ne détenait aucune action propre et estime donc qu'à ce jour, il n'est pas exposé à un risque actions significatif.

Note 26 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2015

SITUATION AU 31 DECEMBRE 2015

Catégories comptables							Juste valeur déterminée à partir de				
Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Notes	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
								Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	
Titres de participations non consolidés	11			8,2			8,2		8,2		8,2
Créances immobilisées	11				33,8		33,8		33,8		33,8
Instruments dérivés de transaction	22.4	0,1					0,1	0,1			0,1
Instruments dérivés de couverture	22.4		0,2				0,2	0,2			0,2
Comptes courants et autres créances financières	23				93,6		93,6	93,6			93,6
Disponibilités et trésorerie des réservataires	24				130,9		130,9	130,9			130,9
Valeurs mobilières de placement	24	613,4					613,4	613,4			613,4
Total actifs financiers		613,5	0,2	8,2	258,3	-	880,2	838,2	42,0	-	880,2
Lignes de crédit	22					312,2	312,2		312,2		312,2
Emprunts obligataires	22					538,8	538,8		526,9		526,9
Comptes courants passifs	22					52,8	52,8		52,8		52,8
Banque créditrice (découverts bancaires)	22					38,3	38,3	38,3			38,3
Total passifs financiers		-	-	-	-	942,0	942,0	38,3	891,9	-	930,1

En l'absence de marché actif, la juste valeur de l'emprunt obligataire a été déterminée sur la base du taux sans risque et d'une prime de risque stable.

Au 31 décembre 2015, les risques de non-exécution (DVA) ou de contrepartie (CVA) sur les instruments dérivés ne représentent pas des montants significatifs pour le Groupe et ne sont pas comptabilisés.

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2014

Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Notes	Catégories comptables					Juste valeur déterminée à partir de			
		Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables
								Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Titres de participations non consolidés	11			2,6			2,6		2,6	2,6
Créances immobilisées	11				26,3		26,3		26,3	26,3
Instruments dérivés de couverture	22,4						-			-
Comptes courants et autres créances financières	23				98,1		98,1	98,1		98,1
Disponibilités et trésorerie des réservataires	24				108,3		108,3	108,3		108,3
Valeurs mobilières de placement	24	486,7					486,7	486,7		486,7
Total actifs financiers		486,7	-	2,6	232,8	-	722,1	693,2	28,9	- 722,1
Instruments dérivés de transaction	22,4	3,1					3,1		3,1	3,1
Lignes de crédit	22					253,0	253,0		253,0	253,0
Emprunts obligataires	22					534,9	534,9		577,0	577,0
Comptes courants passifs	22					47,5	47,5		47,5	47,5
Banque créditrice (découverts bancaires)	22					27,6	27,6	27,6		27,6
Total passifs financiers		3,1	-	-	-	863,0	866,1	27,6	880,6	- 908,2

PROVISIONS

Note 27 Provisions courantes et non courantes

27.1 Provisions pour risques et charges

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié, les risques spécifiques à ce passif.

DÉTAIL SUR LES MOUVEMENTS

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2014	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2015
Avantages du personnel	30.732	2.524	(1.466)	(2.461)	(788)	28.541
Total provisions non courantes	30.732	2.524	(1.466)	(2.461)	(788)	28.541
Contentieux	42.829	16.499	(6.321)	(7.189)	406	46.225
Risques fiscaux et participations	2.223	260	(65)	(19)	(102)	2.297
Engagements de versement de loyers	10.153	1.706	(3.975)	-	713	8.597
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.628	-	(119)	(180)	(126)	1.203
Provisions pour risques et charges	41.740	16.759	(15.012)	(3.327)	1.936	42.096
Total provisions courantes	98.573	35.225	(25.492)	(10.715)	2.827	100.418
Total des provisions	129.305	37.749	(26.958)	(13.176)	2.039	128.959

DÉTAIL PAR NIVEAU DE RÉSULTAT

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2014	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2015
Avantages du personnel	30.732	(1.403)	-	-	(788)	28.541
Total provisions non courantes	30.732	(1.403)	-	-	(788)	28.541
Contentieux	42.829	2.989	-	-	406	46.225
Risques fiscaux et participations	2.223	-	(84)	260	(102)	2.297
Engagements de versement de loyers	10.153	(2.269)	-	-	713	8.597
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.628	(299)	-	-	(126)	1.203
Provisions pour risques et charges	41.740	(1.580)	-	-	1.936	42.096
Total provisions courantes	98.573	(1.158)	(84)	260	2.827	100.418
Total des provisions	129.305	(2.561)	(84)	260	2.039	128.959

Les provisions sont ventilées en provisions non courantes et provisions courantes :

- les provisions non courantes comprennent (pour leur partie à plus d'un an) les provisions pour avantages du personnel (voir note 27.2) ;
- les provisions courantes comprennent notamment :
 - les provisions destinées à couvrir les risques contentieux connus à la date d'arrêté des comptes. Leur évaluation est effectuée en fonction de l'état des procédures en cours et de l'estimation des risques encourus à la date d'arrêté des comptes,
 - les provisions pour impôts destinées à couvrir les risques encourus au titre des contrôles fiscaux. Les redressements fiscaux sont pris en charges dans l'exercice lorsqu'ils sont acceptés. Lorsqu'ils sont contestés ils peuvent faire éventuellement l'objet d'une provision pour risques,
 - les provisions pour risques relatives aux engagements de versement de loyers liés aux baux sur une durée initiale de neuf ans, consentis sur l'activité de gestion de résidences étudiantes. Ce montant est déterminé à partir de l'historique des taux d'occupation sur chaque résidence,
 - la partie à moins d'un an des provisions non courantes, et
 - les provisions pour risques et charges incluant des charges à payer principalement dans le cadre de l'exploitation courante.

27.2 Avantages du personnel

Pour le Groupe, les avantages du personnel relèvent du régime à prestations définies ou à cotisations définies. Ils concernent les indemnités de fin de carrière et les primes d'ancienneté, diminués de l'évaluation à la juste valeur des fonds de couverture (actifs du régime à prestations définies). Ces estimations, effectuées annuellement, tiennent compte notamment d'hypothèses d'espérance de vie, de rotation d'effectifs, d'évolution des salaires et d'une actualisation des sommes à verser. Ces engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels sur les indemnités de fin de carrière sont comptabilisés directement en autres éléments du résultat global. Les écarts actuariels sur les jubilés sont comptabilisés en compte de résultat.

DÉTAIL DES ENGAGEMENTS AU BILAN

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Solde au 31/12/2014
Évaluation des engagements		
Obligations à l'ouverture de l'exercice	32.624	27.402
Coût net d'une année de service additionnelle	2.278	2.214
Charge d'intérêt	484	777
Prestations payées	(1.226)	(1.244)
Changement de régime	(2.641)	
Cessions	-	(237)
Acquisitions	168	1.852
Valeur attendue à la fin de l'exercice	31.687	30.764
dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	30.017	32.624
dont perte ou gain actuariel	1.670	(1.860)
Changements d'hypothèses	457	(3.008)
Effets d'expérience	1.213	1.148
Valeur de marché des actifs de couverture		
Valeur à l'ouverture de l'exercice	264	260
Produits d'intérêts des actifs de couverture et versements complémentaires	9	4
Prestations payées	-	-
Prestations dues, remboursées en N+1	-	-
Obligations à la clôture de l'exercice	273	264
dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	273	264
dont perte ou gain actuariel	-	-
Réconciliation de la situation financière (fin d'année)		
Valeur actuelle de la dette actuarielle	30.017	32.624
Valeur de marché des actifs de couverture	(273)	(264)
Solde net au passif	29.744	32.360
Hypothèses des passifs		
Taux d'actualisation à la fin de l'année	1,90%	1,75%
Augmentation des salaires (fin de l'année)	1,75%	1,75%

Les actifs de couverture ont été versés en une seule fois lors de la signature des contrats. Ils sont constitués de SICAV, de FCP et d'actions cotées.

Les principales hypothèses de calcul des avantages du personnel reposent sur un âge de départ à la retraite de 62 ans pour les non cadres et 64 ans pour les cadres, à l'initiative du salarié, un taux de turn-over moyen de 10 % et un taux de charges sociales de 45 %. La table de mortalité utilisée est celle de l'INSEE 2008/2010. Le taux d'actualisation est déterminé par référence au taux des obligations privées AA de la zone euro.

Au 31 décembre 2015, une reprise de provision d'un montant de 2.641 milliers d'euros a été comptabilisée au titre d'un changement de régime des jubilés pour une partie des salariés.

1 ANNEXE

États financiers consolidés au 31 décembre 2015

DÉTAIL DES CHARGES DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Solde au 31/12/2014
Charges de l'année		
Coût net d'une année de service additionnelle	2.278	2.214
Charge d'intérêt	484	777
Changement de régime	(2.641)	-
Amortissement des écarts actuariels	(590)	(15)
Produit des actifs de couverture et versements complémentaires	(9)	(4)
Charge totale de l'exercice en résultat opérationnel	(478)	2.972
dont dotations nettes avantages du personnel	(1.704)	1.728
dont charges incluses dans charges de personnel	1.226	1.244
Variation des gains et pertes comptabilisés directement en autres éléments du résultat global	(1.080)	1.875
Perte ou gain actuariel sur indemnités de fin de carrière	(1.080)	1.875
dont changements d'hypothèses		
dont effets d'expérience	(1.080)	1.875

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2014	Gains et pertes comptabilisés directement en autres éléments du résultat global	Résultat	Mouvement de périmètre	Solde au 31/12/2015
Avantages du personnel	32.360	(1.080)	(1.704)	168	29.744

SENSIBILITÉ DES HYPOTHÈSES DE TAUX SUR LE MONTANT DE LA PROVISION POUR AVANTAGES DU PERSONNEL

(en milliers d'euros)	Montant de la provision pour avantages du personnel
Montant de la provision pour avantages du personnel au 31 décembre 2015	29.744
Sensibilité au 31 décembre 2015	
Impact d'une variation de +0,5% du taux d'actualisation	(1.507)
Impact d'une variation de -0,5% du taux d'actualisation	1.635
Impact d'une variation du taux de revalorisation des salaires de +0,5%	1.555

RÉSULTAT

Note 28 Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Chiffre d'affaires avant PPA	2.896.885	2.449.135
PPA	(20.987)	(78.944)
Total chiffre d'affaires	2.875.898	2.370.191

Le retraitement généré par le PPA (Purchase Price Allocation) correspond à la neutralisation de la part du chiffre d'affaires découlant de la mise à la juste valeur des stocks qui sont sécurisés par des actes ou des promesses de ventes. Le retraitement a été réalisé sur les bilans d'ouverture des sociétés récemment acquises (PERL depuis juillet 2014 et Térénéo depuis décembre 2014). Ce retraitement est étalé en fonction de l'écoulement des stocks (entre 12 et 24 mois).

Note 29 Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Salaires et charges	(463.824)	(442.888)
Crédit d'impôt sur rémunérations (CICE...)	7.717	7.304
Intéressement et participation	(9.243)	(9.406)
Charges sur paiement en actions	(10.789)	(7.550)
Total charges de personnel	(476.139)	(452.540)

L'évolution des charges de personnel tient compte d'un effet de périmètre de 14.913 milliers d'euros avec Oralix et PERL (filiales acquises en 2014).

L'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 6.857 personnes au 31 décembre 2015 contre 6.696 personnes au 31 décembre 2014.

Note 30 Charges externes et autres charges

(en milliers d'euros)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Locations et charges locatives	(58.305)	(56.030)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(40.128)	(33.616)
Autres services extérieurs	(127.410)	(122.855)
Autres produits	3.612	4.713
Autres charges	(3.962)	(8.740)
Résultat de cession des titres consolidés	8.259	(1.191)
Total charges externes et autres charges	(217.933)	(217.718)

Note 31 Détail de l'EBITDA

L'EBITDA est défini à la note 5 Indicateurs alternatifs de performance.

(en milliers d'euros)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
EBITDA	252.874	240.735
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(25.003)	(19.627)
Dotations nettes aux provisions	2.560	(6.899)
Paievements en actions	(10.789)	(7.550)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(6.234)	(3.934)
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence et ayant une nature opérationnelle	(12.767)	(47.354)
Résultat opérationnel courant	200.642	155.371

Note 32 Résultat financier

32.1 Détail du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Charges d'intérêts	(29.578)	(21.613)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	7.358	4.914
Coût de l'endettement financier net	(22.220)	(16.699)
Autres charges financières	(912)	(1.736)
Autres produits financiers	3.194	2.433
Autres charges et produits financiers nets	2.282	697
Total charges financières	(30.489)	(23.349)
Total produits financiers	10.552	7.347
Total résultat financier	(19.937)	(16.002)

32.2 Détail des autres charges et produits financiers par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Autres charges financières nettes	(677)	(702)
Autres produits financiers nets	458	189
Résultat sur instruments dérivés	(1.797)	(3.934)
Dotations financières nettes	5	50
Transfert des frais financiers en stocks	4.294	5.094
Autres charges et produits financiers nets	2.282	697

Le taux utilisé pour calculer le montant des coûts d'emprunt pouvant être incorporé dans le coût des actifs est déterminé à partir du coût du financement des emprunts finançant les actifs (voir note 25.1).

DETAIL DE LA VARIATION DES FRAIS FINANCIERS STOCKES

(en milliers d'euros)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Frais financiers stockés en début de période	4.642	3.329
Transfert des frais financiers en stocks	4.294	5.094
Frais financiers déstockés en résultat opérationnel	(6.234)	(3.934)
Impacts des mouvements de périmètre	-	153
Frais financiers stockés en fin de période	2.702	4.642
En % du total des stocks et en-cours	0,2%	0,4%

Note 33 Impôts

33.1 Impôts sur les bénéfices

(en milliers d'euros)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Impôts sur les sociétés	(63.720)	(64.211)
Impôts différés	(5.976)	(9.419)
Contribution additionnelle sur les distributions	(95)	(3.325)
Dotations nettes pour impôts	(260)	(1.790)
Total impôts sur les bénéfices	(70.050)	(78.745)

33.2 Évolution des postes d'impôts au bilan

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2014	Charge	Contribution sur distributions	Crédits d'impôts	Hors résultat	Règlements nets	Solde au 31/12/2015
Impôts courants							
Créances d'impôts	12.100						8.270
Dettes d'impôts	(6.053)						(339)
Total impôts courants	6.048	(63.720)	(95)	8.227	691	56.781	7.931
Impôts différés							
Actif	5.135						7.907
Passif	(28.792)						(37.690)
Total impôts différés	(23.657)	(5.976)			(150)		(29.783)

33.3 Preuve de l'impôt

Rapprochement entre taux d'impôt théorique et réel au compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Solde au 31/12/2014
Base imposable		
Résultat net	123.521	35.730
Pertes de valeur des goodwill	-	49.979
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	(15.454)	(27.682)
Quote-part de résultat des autres sociétés mises en équivalence	547	(817)
Part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	2.041	3.413
Impôts sur les bénéfices	70.050	78.745
Résultat des activités avant impôts	180.705	139.368
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	38,0%	38,0%
Charge d'impôt théorique	(68.668)	(52.960)
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	(1.382)	(25.785)
Cet écart s'explique comme suit :		
Impôts sur les entreprises transparentes mises en équivalence	(3.183)	(10.873)
Incidence des taux d'impôts	7.106	1.559
Impôts sur produits nets de la période non taxables	6.760	7.608
Impôts sur charges nettes de la période non déductibles ou non activées	(12.847)	(22.279)
Incidence de la désactivation de bases sur périodes antérieures	782	(1.800)
Écart net	(1.382)	(25.785)

Les différences constatées entre la charge d'impôts basée sur le taux d'imposition théorique en vigueur en France et la charge d'impôts comptabilisée sur l'exercice s'expliquent principalement par les éléments suivants :

- la plupart des entreprises mises en équivalence étant fiscalement transparentes, leur quote-part dans le compte de résultat est présentée avant impôts. La charge d'impôt correspondante est incluse dans la charge d'impôt du Groupe ;
- l'incidence des taux d'impôts correspond pour l'essentiel en 2015 à l'impact sur l'impôt différé de la fin en 2016 de la contribution exceptionnelle de 10,7 % ;
- les produits nets non taxables correspondent principalement à des crédits d'impôts (en particulier le CICE) ; et
- les charges nettes non déductibles correspondent principalement aux charges sur paiements en action, à la contribution additionnelle sur les dividendes et aux pertes non activées de filiales étrangères.

Le taux d'impôt sur le résultat du Groupe (hors impôts des entreprises transparentes mises en équivalence) est de 37,0 % contre 48,7 % en 2014. Le taux de 2014 était plus élevé que le taux théorique compte tenu principalement du poids des pertes non activées des filiales étrangères. Le taux de 2015 est plus faible que le taux théorique compte tenu de l'incidence des taux d'impôts décrite plus haut et du non assujettissement du dividende payé en mai 2015 à la contribution de 3 %.

33.4 Ventilation des impôts différés comptabilisés par nature

Les impôts différés sont généralement comptabilisés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé et sont déterminés selon la méthode du report variable. 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 par le Parlement.

Les impôts différés actifs résultant des différences temporelles, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables ne sont comptabilisés que si leur réalisation future est probable. Cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées.

Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau de chaque groupe d'intégration fiscale, à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Avantages du personnel	8.281	9.768
Reports déficitaires	2.071	1.710
Part du résultat lié à l'avancement	(44.114)	(35.068)
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	3.980	(66)
Impôts différés nets	(29.783)	(23.656)
Dont impôts différés actif	7.907	5.135
Dont impôts différés passif	(37.690)	(28.792)

33.5 Ventilation par nature des bases sans calcul d'impôt

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Solde au 31/12/2014
Reports déficitaires	65.547	57.207
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	53.918	53.962
Total des bases sans impôts	119.465	111.169

Ces bases n'ont pas fait l'objet de calcul d'impôts différés en raison du caractère peu probable de leur récupération et/ou de la détermination d'une échéance de retournement insuffisamment fiable ou trop lointaine.

Note 34 Résultats par action

Le résultat de base par action présenté au compte de résultat est calculé en faisant le rapport entre le résultat net de l'exercice (part des actionnaires de la maison-mère) et le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice, après déduction du nombre moyen d'actions propres détenues au cours de l'exercice.

Pour les attributions gratuites d'actions, le résultat dilué par action est calculé par application de la méthode du rachat d'actions sur la base de la moyenne du cours de bourse sur la période en tenant compte du prix de l'option et de la valeur des services à recevoir. La dilution provient des plans d'attribution gratuite d'actions décrits dans la note 19. Le nombre moyen d'actions est calculé en moyenne annuelle pondérée en fonction de la date d'attribution des plans au cours de l'exercice. Le nombre d'actions dilutives potentielles ne prend en compte que les plans dont le prix ou les critères d'octrois relatifs au cours de bourse sont inférieurs au cours moyen de l'action sur la période.

Les OCEANE ont un impact dilutif sur le résultat dilué par action lorsque la charge d'intérêts comptabilisée, nette d'impôts, est inférieure pour chaque obligation au résultat de base par action. Le nombre moyen pondéré d'actions est alors augmenté du nombre moyen pondéré d'obligations convertibles et le résultat net part du Groupe est corrigé des frais financiers nets d'impôts de l'OCEANE.

(en nombre d'actions)	31/12/2015	31/12/2014
Nombre d'actions en fin de période	54.189.017	54.180.987
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	54.173.236	53.980.601
Effet dilutif des plans suivant la méthode du rachat d'actions	1.020.909	597.772
Effet dilutif de l'emprunt OCEANE	4.373.327	2.230.215
Nombre moyen d'actions après dilution	59.567.472	56.808.588

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 35 Engagements hors bilan

35.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

GARANTIES DE PASSIF		
(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2015	Total au 31/12/2014
Garanties de passif reçues	172.680	171.884
Garanties de passif données	5.190	6.390

Les garanties de passif reçues sont liées aux acquisitions de sociétés.

35.2 Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Le montant des lignes de crédits accordées est indiqué en note 22.2

Les garanties, sûretés et nantissements accordés aux établissements bancaires dans le cadre des lignes de crédit sont décrits ci-dessous :

Type de garantie (en milliers d'euros)	Date de départ	Date d'échéance	Montant dette garantie	Total poste au bilan consolidé	% du poste nant
Sur immobilisations incorporelles :			-	1.210.224	
Sur immobilisations corporelles :			-	49.003	
Sur actifs financiers :			-	43.238	
Sur stocks :			38.143	1.326.851	2,9%
Hypothèque de 1 ^{er} rang sur terrains et immeubles logement Italie		NA	6.614		
Garantie de différents crédits syndiqués de trésorerie et engagements par signature octroyés à Nexity Logement et Foncier Conseil par nantissements des titres Foncier Conseil		NA	0		
Hypothèque bancaire sur immeuble rue des Accacias	02/06/2014	31/03/2018	2.529		
Garantie du crédit accordé à Neximmo 89 par privilège du prêteur de deniers sur un immeuble	13/06/2013	30/06/2017	11.000		
Garantie du crédit accordé à Neximmo 65 par privilège du prêteur de deniers sur un immeuble	22/12/2015	22/12/2018	18.000		
Sur trésorerie :			42.000	744.267	5,6%
Nantissements de comptes à terme Oralia	26/11/2014	04/01/2021	42.000		
Total des sûretés rapporté au total du bilan consolidé			80.143	4.973.721	1,6%

NA : Non Applicable (selon achèvement des opérations de promotion immobilière)

35.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

Les engagements reçus et donnés présentés ci-dessous intègrent l'activité des copromotions et reflètent le reporting opérationnel.

Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2015	Total au 31/12/2014
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	538.423	503.779
Autres engagements	6.737	4.900
Total engagements reçus	545.160	508.679

Les garanties de paiement des contrats de promotion concernent principalement l'activité Immobilier d'entreprise. Ces garanties sont émises par des établissements financiers. Leur montant est calculé semestriellement par rapport au total du solde restant dû par le client.

Les autres engagements concernent principalement la garantie de paiement de diverses indemnités.

En outre, dans le cadre de son activité courante en France, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent (dans la limite de 5 % du montant des travaux) les retenues de garanties.

Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2015	Total au 31/12/2014
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	1.454.995	1.346.602
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	32.815	31.825
Autres engagements donnés	308.306	396.604
Total engagements donnés	1.796.116	1.775.031

Les garanties financières d'achèvement sont délivrées par les établissements financiers, opération par opération, au profit des clients dans le cadre de leur acquisition. En contrepartie, Nexity accorde aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non cession de parts.

Une valorisation trimestrielle des garanties financières d'achèvement est réalisée en interne, puis fait l'objet d'un rapprochement et d'une mise à jour en fonction des valorisations retenues par les établissements financiers pour la mise à jour de leurs propres engagements.

Les indemnités d'immobilisation données sous forme de cautions bancaires remplacent les versements en numéraire sur les promesses d'achat de terrains (voir paragraphe ci-dessous sur les engagements réciproques) et font l'objet d'une contre garantie de Nexity auprès des établissements financiers qui les ont délivrés.

Les autres engagements donnés concernent principalement des garanties de paiements sur des différés de paiement relatifs à des achats de terrains et des taxes d'urbanisme.

Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité, le Groupe est amené à contracter les engagements réciproques suivants :

- pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques avec les propriétaires de terrains :
 - dans le cas d'une promesse de vente unilatérale, le propriétaire s'engage à vendre son terrain. En contrepartie, le Groupe peut s'engager à verser une indemnité d'immobilisation, qui sera acquise au propriétaire si l'opération ne se réalise pas,
 - dans le cas d'une promesse de vente synallagmatique, le propriétaire s'engage à vendre son terrain, et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le Groupe s'engage à payer une indemnité, ou clause pénale s'il renonce à acheter le terrain malgré la levée de l'ensemble des conditions suspensives,
 - à la signature des promesses, les indemnités d'immobilisation sont soit versées par le Groupe et séquestrées chez le notaire soit font l'objet d'une caution bancaire ;

- pour réaliser la commercialisation de ses opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des contrats de réservation ou des promesses de vente avec ses clients :
 - la transformation en actes authentiques de vente est conditionnée par la levée ou non de conditions en faveur des clients (notamment liées à l'obtention de leurs financements),
 - en contrepartie de l'immobilisation du bien, les clients versent un dépôt de garantie (ou remettent une caution), qui leur est restitué si la vente ne se réalise pas ; et
- des cautions professionnelles sont requises par la loi Hoguet pour pouvoir exercer les professions d'administrateur de biens et d'agent immobilier (gestion des fonds des mandants) dans le cadre des activités de Services. Le montant garanti par ces cautions s'élève à 866.565 milliers d'euros au 31 décembre 2015.

35.4 Échéancier des engagements et obligations contractuelles

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2015	Échéancier au 31 décembre 2015		
		à moins de 1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières non courants	632.044	8.210	484.735	139.099
Emprunts et dettes bancaires finançant l'exploitation	218.872	72.522	146.350	-
Contrats de locations simples - Locaux occupés par Nexity	170.606	50.338	91.681	28.587
Contrats de locations simples - Locaux gérés par Nexity	157.959	47.448	93.615	16.896
Garanties Financières d'Achèvement	1.454.995	743.094	706.624	5.277
Autres engagements hors bilan	308.306	170.056	131.699	6.551
Total engagements et obligations contractuelles	2.942.782	1.091.668	1.654.704	196.410

Les contrats de locations simples relatifs aux locaux gérés par Nexity sont portés par les activités de Nexity Studéa (baux de logements gérés dans des résidences étudiantes) et de Nexity Blue Office (baux de bureaux partagés).

Note 36 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

Exercices couverts : 2015 et 2014 ⁽¹⁾		KPMG				Mazars			
(en milliers d'euros)		Montant HT		%		Montant HT		%	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Audit									
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾									
Émetteur : Nexity SA		468	366	18%	16%	430	282	37%	26%
Filiales intégrées globalement		1.890	1.888	74%	81%	722	705	61%	66%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes ⁽³⁾									
Émetteur : Nexity SA		145	54	6%	2%	25	83	2%	8%
Filiales intégrées globalement		55	29	2%	1%	-	-	-	-
Sous-total		2.558	2.337	100%	100%	1.177	1.070	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement ⁽⁴⁾									
Sous-total		-	-	0%	0%	-	-	0%	0%
TOTAL		2.558	2.337	100%	100%	1.177	1.070	100%	100%
Exercices couverts : 2015 et 2014 ⁽¹⁾		Conseil Audit & Synthèse (réseau Ernst & Young)				Autres cabinets			
(en milliers d'euros)		Montant HT		%		Montant HT		%	
		2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Audit									
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾									
Émetteur : Nexity SA			253	-	70%	345	301	80%	100%
Filiales intégrées globalement									
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes ⁽³⁾									
Émetteur : Nexity SA			54	-	15%				
Filiales intégrées globalement			55	-	15%	86		20%	-
Sous-total		0	362	-	100%	431	301	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement ⁽⁴⁾									
Sous-total		-	-	-	0%	-	-	0%	0%
TOTAL		0	362	-	100%	431	301	100%	100%

⁽¹⁾ Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

⁽²⁾ Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes.

⁽³⁾ Cette rubrique reprend les diligences et prestations directement liées rendues à l'émetteur ou à ses filiales :
- par le commissaire aux comptes dans le respect des dispositions de l'article 10 du code de déontologie,
- par un membre du réseau dans le respect des dispositions des articles 23 et 24 du code de déontologie.

⁽⁴⁾ Il s'agit des prestations hors Audit rendues, dans le respect des dispositions de l'article 24 du code de déontologie, par un membre du réseau aux filiales de l'émetteur dont les comptes sont certifiés.

Note 37 Informations relatives aux parties liées**37.1 Prestations entre parties liées****BPCE**

Au cours de l'année 2015 le groupe BPCE, qui détenait 33,4 % du capital de Nexity au 31 décembre 2014, a progressivement réduit sa participation, pour ne détenir plus que 12,8 % du capital Nexity au 31 décembre 2015 et n'est plus représenté au Conseil d'administration de la société. Les quatre administrateurs représentant le groupe BPCE ont démissionné de leur mandat dans le courant de l'année. Le groupe BPCE a annoncé le 2 mars 2016 avoir cédé le solde de sa participation dans Nexity à des investisseurs institutionnels.

Le groupe BPCE n'est plus considéré comme étant une partie liée.

Ægide

Nexity détient 38,15 % de cette société qui est spécialisée dans la promotion et la gestion de résidences services pour seniors. En copromotion avec Ægide, le Groupe réalise plusieurs résidences services pour seniors.

Opérations réalisées en copromotion

Le Groupe réalise de nombreuses opérations en copromotion au travers de sociétés supports de programmes. En application de la norme IFRS 11, ces dernières sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Leur activité est traduite dans la colonne Retraitements des co-entreprises de la note 7.

37.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

La rémunération des organes de direction concerne les mandataires sociaux de Nexity.

(en milliers d'euros)	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
Avantages à court terme	3.069	3.077
Avantages postérieurs à l'emploi	NA	NA
Avantages à long terme	NA	NA
Indemnités de fin de contrat (plafond pour 100% des critères)	5.921	6.024
Païement en actions	NA	NA

NA : Non Applicable

Les mandataires sociaux de Nexity ne bénéficient d'aucun plan d'attributions gratuites d'actions.

Note 38 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2015 et le Conseil d'administration du 16 février 2016 arrêtant les comptes au 31 décembre 2015.

Note 39 Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2015

SOCIETES CONSOLIDEES PAR INTEGRATION GLOBALE

Dénomination sociale	Activité	Siren	Forme juridique
NEXITY	Holding	444346795	SA
AIX DURANNE	Société support de programme Immobilier résidentiel	792160566	SCI
ALLEES DE L'EUROPE (LES)	Société support de programme Immobilier résidentiel	350227112	SAS
ASNIERES OLYMPE DE GOUGES	Société support de programme Immobilier résidentiel	792407462	SCI
ATHIS MONS QUAI DE L INDUSTRIES	Société support de programme Immobilier résidentiel	751068313	SCI
BALLAINVILLIERS CHATEAU DOMAINES	Société support de programme Immobilier résidentiel	789987476	SNC
BORDEAUX ACHARD	Société support de programme Immobilier résidentiel	483193405	SNC
BORDEAUX LE MILLESIME	Société support de programme Immobilier résidentiel	528594146	SCI
BORDEAUX LUCIEN FAURE	Société support de programme Immobilier résidentiel	750180838	SCI
BORDEAUX RUE BLANQUI	Société support de programme Immobilier résidentiel	525328795	SCI
BOUCICAUT LOT G	Société support de programme Immobilier résidentiel	794332858	SNC
BOULOGNE PARC AA	Société support de programme Immobilier résidentiel	537375388	SCI
BOULOGNE PARC AA	Société support de programme Immobilier résidentiel	537375388	SCI
CARRIERES CENTRALITE ILOT S3	Société support de programme Immobilier résidentiel	438724163	SCI
CENTURY 21 FRANCE	Réseaux de franchises - Agences immobilières	339510695	SAS
CHELLES DOMAINES	Société support de programme Immobilier résidentiel	539327155	SCI
COLOMBES EUROPE GAGARINE	Société support de programme Immobilier résidentiel	753538537	SCI
CREDIT FINANCIER LILLOIS	Etablissement financier	455500868	SA
EMILE DUCLEAUX	Société support de programme Immobilier résidentiel	794388850	SCI
ERMONT GENERAL DE GAULLE	Société support de programme Immobilier résidentiel	517544227	SCI
FINANCIERE GUY HOQUET L'IMMOBILIER	Holding Réseaux de franchise	478793698	SAS
FINAPERL	Promotion immobilière de logements	500752415	SNC
FLEURY MEROGIS JONCS MARINS DOMAINES	Société support de programme Immobilier résidentiel	788805786	SCI
FONCIER CONSEIL	Aménagement et terrains à bâtir	732014964	SNC
FONTENAY DOMAINES	Société support de programme Immobilier résidentiel	799167481	SCI
GABRIEL HUSSON ROMAINVILLE	Société support de programme Immobilier résidentiel	414718387	SCI
GCE SERVICES IMMOBILIERS	Holding Services immobiliers aux entreprises	412974875	SAS
GENTILLY RUE DE LA DIVISION	Société support de programme Immobilier résidentiel	749893475	SCI
GEORGE V GESTION	Société de moyens	327256947	SAS
GUY HOQUET L'IMMOBILIER	Réseaux de franchises - Agences immobilières	389011537	SA
HERBLAY ALOUETTES	Société support de programme Immobilier résidentiel	539954065	SCI
HERBLAY LES BAYONNES	Société support de programme Immobilier résidentiel	751063710	SCI
I INVEST	Promotion immobilière de logements	479020893	SAS
ILOT SUD OUEST	Société support de programme Immobilier résidentiel	539063495	SCI
ISELECTION	Commercialisation de logements	432316032	SAS
LE PRE SAINT GERVAIS RUE CARNOT	Société support de programme Immobilier résidentiel	495273138	SCI
LFP NEXITY SERVICES IMMOBILIERS	Holding Services immobiliers aux entreprises	533982815	SAS
LOOS BIGO DANIEL	Société support de programme Immobilier résidentiel	751646142	SNC
MARSEILLE DOCKS LIBRES	Société support de programme Immobilier résidentiel	538133539	SNC
MERY SUR OISE DOMAINES	Société support de programme Immobilier résidentiel	752128777	SNC
MESNIL EN THELLE LOGISTIQUE	Société support de programme Immobilier d'entreprise	509816971	SNC
NEXIMMO 39	Holding Réseaux de franchise	488710567	SAS
NEXIMMO 65	Société support de programme Immobilier d'entreprise	513636142	SAS
NEXIMMO 73	Société support de programme Immobilier d'entreprise	530495449	SAS
NEXIMMO 86	Société support de programme Immobilier d'entreprise	752524405	SAS

SOCIETES CONSOLIDEES PAR INTEGRATION GLOBALE (SUITE)

Dénomination sociale	Activité	Siren	Forme juridique
NEXITY BELGIUM	Holding activités Belgique	Belgique - Bruxelles 872 755 619	SA
NEXITY BLUE OFFICE	Activités innovantes - Gestion de bureaux partagés	488285834	SAS
NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION	Services immobiliers aux entreprises	431315159	SAS
NEXITY E-GERANCE	Activités innovantes - Gestion locative en ligne	810964643	SAS
NEXITY FRANCHISES	Holding Réseaux de franchise	488710740	SAS
NEXITY HOLDING ITALIA	Holding activités Italie	Italie - Turin 495 089 0964	SARL
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	Société de moyens	332335769	SA
NEXITY LAMY	Services immobiliers aux particuliers - Administration de biens	487530099	SAS
NEXITY LOGEMENT	Holding Immobilier résidentiel	399381821	SAS
NEXITY PARTICIPATIONS	Holding participations financières	502070097	SAS
NEXITY POLSKA	Holding activités Pologne	Pologne - Varsovie 281 618	SARL
NEXITY PROPERTY MANAGEMENT	Services immobiliers aux entreprises	732073887	SA
NEXITY STUDEA	Services immobiliers aux particuliers - Gestion de résidences étudiantes	342090834	SA
NEXITY TORINO TAZZOLI	Société support de programme Immobilier résidentiel	Italie - Turin 1041 480 0012	SARL
NICE AVENUE DE FABRON	Société support de programme Immobilier résidentiel	532671377	SCI
ORALIA INVESTISSEMENTS	Holding Services immobiliers aux particuliers	395329113	SA
ORALIA MANAGEMENT	Holding Services immobiliers aux particuliers	395190051	SARL
ORALIA PARTENAIRES	Holding Services immobiliers aux particuliers	397581984	SAS
PANTIN ZAC DU PORT	Société support de programme Immobilier résidentiel	495063000	SNC
PARIS 14 GARE DE MONTROUGE	Société support de programme Immobilier résidentiel	752670141	SCI
PARIS 17 BATIGNOLLES LOT 08	Société support de programme Immobilier résidentiel	798952644	SCI
PARIS BOUCICAUT LOT D	Société support de programme Immobilier résidentiel	790325955	SCI
PERL	Promotion immobilière de logements	438411035	SAS
POISY LA COULOUTTE	Société support de programme Immobilier résidentiel	503208449	SCI
PUTEAUX VALMY	Société support de programme Immobilier résidentiel	792625469	SCI
REZE AUGUSTA	Société support de programme Immobilier résidentiel	752670182	SCI
RICHARDIERE	Services immobiliers aux particuliers	682009121	SAS
SAGGEL HOLDING	Holding Services immobiliers aux entreprises	425039922	SA
SAINT NAZAIRE LES PORTES DE L'ATLANTIQUE	Société support de programme Immobilier résidentiel	529827750	SCI
SAINT OUEN PARC ILOT I1	Société support de programme Immobilier résidentiel	538850157	SCI
SAINT OUEN PARVIS DES BATELIERS	Société support de programme Immobilier résidentiel	507740371	SCI
SAINT PRIEST REVAISON	Société support de programme Immobilier résidentiel	792810814	SCI
SERRIS SCANDINAVES LE PARC	Société support de programme Immobilier résidentiel	791043391	SCI
SOFIPERL	Promotion immobilière de logements	533779021	SNC
STAINS 3 RIVIERES	Société support de programme Immobilier résidentiel	537972275	SCI
STRASBOURG RUE COLETTE	Société support de programme Immobilier résidentiel	502310964	SCI
TÉRÉNÉO	Promotion immobilière de bureaux en structure bois	502931777	SAS
URBAN EAST EDEN	Société support de programme Immobilier d'entreprise	522873017	SNC
VILLES & PROJETS	Régénération urbaine	409260775	SNC
VIRY FAGOTIN	Société support de programme Immobilier résidentiel	539063511	SCI
WAMBRECHIES PETIT PARADIS	Société support de programme Immobilier résidentiel	499525673	SCI
WEROOM	Activités innovantes - Site internet colocation	752533356	SAS
YWOOD GESTION	Société de moyens	752288399	SAS

1 ANNEXE

États financiers consolidés au 31 décembre 2015

SOCIETES COMPTABILISEES PAR MISE EN EQUIVALENCE

Dénomination sociale	Activité	Siren	Forme juridique	% d'intérêts
Entreprises associés				
AEGIDE	Promotion et gestion de résidences services pour seniors	501081491	SA	38,15
LEXIN ALFORVILLE	Société support de programme Investissements	401397765	SAS	20,00
Co-entreprises				
BOULOGNE VILLE A4 EST A	Société support de programme Immobilier d'entreprise	383288305	SCI	43,80
MERCEDES	Société support de programme Immobilier d'entreprise	533600748	SAS	50,00
PALAISEAU LES GRANGES	Société support de programme Immobilier résidentiel	752510834	SCI	80,00

A.1.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Nexity, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2 JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

Certains principes comptables appliqués par la société Nexity nécessitent de recourir à des estimations et de formuler des hypothèses, notamment en ce qui concerne :

- le chiffre d'affaires et la marge des opérations réalisées sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou de CPI (contrat de promotion immobilière) qui sont évalués sur la base des budgets des opérations immobilières et dégagés en France sur les produits vendus, au fur et à mesure de l'avancement des coûts de construction (notes 2.2 et 4 de l'annexe aux comptes consolidés) ;
- les tests de perte de valeur des goodwill et des actifs à durée de vie indéfinie qui sont réalisés au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur (notes 3.3 et 8 de l'annexe aux comptes consolidés).

Nos travaux ont consisté à examiner la pertinence des hypothèses utilisées et à vérifier le caractère raisonnable des évaluations retenues par la direction pour appliquer ces principes comptables.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

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.

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

Paris La Défense, le 12 avril 2016

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MAZARS

Philippe Mathis
Associé

Olivier Thireau
Associé

Michel Barbet-Massin
Associé

A.2 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

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. 225-31 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.225-31 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 estimées 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.

1. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

(Les montants sont mentionnés sauf indication contraire en milliers d'euros – K€.)

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS AUTORISÉS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

1.1 CONVENTIONS D'ASSISTANCE ET DE LICENCE DE MARQUE EN VIGUEUR À COMPTER DE L'EXERCICE 2016

Personnes concernées :

Société	Alain Dinin	Hervé Denize
	<i>En sa qualité de :</i>	<i>En sa qualité de :</i>
Nexity	Président-Directeur général	Directeur général délégué
Nexity Property Management	N/A	Représentant permanent de Nexity
Nexity Conseil et Transaction (ex-Keops)	N/A	Administrateur
Oralia Partenaires	Président et membre du Conseil de surveillance	Membre du Conseil de surveillance
PERL	Administrateur	Président
Guy Hoquet l'Immobilier	N/A	Administrateur
LFP Nexity Services Immobiliers	Représentant permanent de Saggel Holding SA	Représentant permanent de Nexity
Insoon (ex-Nexicom 1)	N/A	Administrateur
Werroom	Administrateur	Représentant légal de Sari Investissements, Président de Insoon (ex-Nexicom 1)
N/A : non applicable		

Modalités :

Le Conseil d'administration du 16 décembre 2015 a autorisé la conclusion de nouvelles conventions d'assistance portant sur un périmètre et un contenu de services redéfinis, ainsi que la reconduction à l'identique de conventions d'assistance et de licence de marque pour 2016 avec les filiales mentionnées ci-dessous.

De telles conventions permettent à Nexity d'optimiser l'allocation des ressources au niveau du groupe, en répartissant entre ses filiales les charges supportées à l'occasion de la fourniture de ces prestations de services et de licence de marque et de les leur refacturer.

Le Conseil d'administration du 16 décembre 2015 a fixé les montants annuels applicables pour l'exercice 2016, à savoir :

Société	Nature	Conventions d'assistance	Conventions de licences de marque
Nexity Property Management	R	1.100	370
Nexity Conseil et Transaction (ex-Keops)	R	323	140
Oralia Partenaires	NC	330	N/A
PERL	NC	233	N/A
Guy Hoquet l'Immobilier	NC	160	N/A
LFP Nexity Services Immobiliers	R	65	N/A
Insoon (ex-Nexicom 1)	R	50	N/A
Werroom	NC	94	N/A
Total		2.355	510

N/A : non applicable

NC : nouvelle convention

R : reconduction

1.2 CONVENTIONS D'INTÉGRATION FISCALE

Personnes concernées :

Société	Alain Dinin	Hervé Denize
	<i>En sa qualité de :</i>	<i>En sa qualité de :</i>
Oralia Partenaires	Président et membre du Conseil de surveillance	Président
Oralia Investissements	Administrateur	Président-Directeur général et Administrateur
Oralia Management	N/A	Gérant de la SARL

N/A : non applicable

Modalités :

Le Conseil d'administration du 28 avril 2015 a autorisé la conclusion de conventions d'intégration fiscale avec les sociétés Oralia Partenaires, Oralia Investissements et Oralia Management.

Ces conventions contiennent une clause spécifique aux termes de laquelle l'éventuelle sortie du groupe fiscal de la filiale considérée, pour quelque raison que ce soit, ne ferait naître aucune créance à l'encontre de la société-mère du Groupe.

1.3 PARTENARIAT AVEC LE GROUPE LA FRANÇAISE

Personne concernée :

Société	Hervé Denize
	<i>En sa qualité de :</i>
Nexity	Directeur général délégué
Sagel Holding	Président et membre du Conseil de surveillance
Nexity Property Management	Représentant permanent de Nexity, administrateur

N/A : non applicable

Modalités :

Dans sa séance du 27 octobre 2015, le Conseil d'administration a autorisé la conclusion d'une convention aux termes de laquelle UFG PM réitère sa garantie de chiffre d'affaires au profit de Nexity Property Management.

Cette réitération s'inscrit dans le cadre du projet de rachat par le groupe Nexity de la totalité de la participation d'UFG PM dans la société LFP NSI, à l'occasion duquel, la société La Française Asset Management (« LFAM ») a conclu avec Nexity Property Management (« NPM ») un nouveau mandat d'administration de biens (le « Nouveau Mandat »). Le Nouveau Mandat remplacerait le mandat qui avait initialement été apporté à NPM (le « Mandat Initial ») dans le cadre des opérations prévues au protocole signé entre les groupes La Française et Nexity en 2011 (le « Protocole »).

Aux termes du Protocole, une garantie de chiffre d'affaires courant jusqu'au 31 décembre 2017 (la « Garantie »), consentie par UFG PM à NPM était attachée au Mandat Initial. La Garantie était elle-même contre garantie par Groupe La Française au moyen d'une garantie à première demande (le « GAPD »). Le Mandat Initial, la Garantie et la GAPD, constituaient pour Nexity et ses filiales, un caractère déterminant de leur consentement au Protocole et des parités retenues dans le cadre des opérations qui y étaient prévues.

UFG PM en présence de Nexity, Groupe La Française et La Française Real Estate Managers, accepterait de réitérer au profit de NPM son engagement de Garantie (la « Garantie réitérée »). Groupe la Française accepterait à cette occasion de réitérer également son engagement de contre-garantie par le biais d'une GAPD (la « GAPD réitérée »). Ces accords, en particulier la Garantie et la GAPD réitérée, interviendraient au bénéfice de NPM, en présence notamment de Nexity.

L'ensemble des opérations ci-dessus était soumis à l'obtention, à titre de condition suspensive, de l'accord de l'Autorité de la Concurrence. Cette autorisation a été obtenue le 15 décembre 2015 et le rachat de la participation a eu lieu au premier trimestre 2016.

2. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2.1 CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS DONT L'EXÉCUTION S'EST POURSUIVIE AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

En application de l'article R. 225-30 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.

2.1.1 Conventions et avenants aux conventions d'assistance et de licence de marque en vigueur à compter de l'exercice 2015

Personnes concernées :

Société	Alain Dinin	Hervé Denize
	<i>En sa qualité de :</i>	<i>En sa qualité de :</i>
Nexity	Président-Directeur général	Directeur général délégué
Nexity Property Management	N/A	Représentant permanent de Nexity
Nexity Conseil et Transaction (ex-Keops)	N/A	Administrateur
Oralia Partenaires	Président et membre du Conseil de surveillance	Membre du Conseil de surveillance
PERL	Administrateur	Président
Guy Hoquet l'Immobilier	N/A	Administrateur
LFP Nexity Services Immobiliers	Représentant permanent de Saggel Holding SA	Représentant permanent de Nexity
Insoon (ex-Nexicom 1)	N/A	Administrateur
Weroom	Administrateur	Représentant légal de Sari Investissements, Président de Insoon (ex-Nexicom 1)

N/A : non applicable

Modalités :

Le Conseil d'administration du 17 décembre 2014 a autorisé la conclusion d'avenants aux conventions d'assistance et de licence de marque pour 2015 avec les filiales mentionnées ci-dessous, ainsi que la conclusion de conventions d'assistance avec les sociétés PERL, Nexicom 1 (devenue Insoon), Guy Hoquet l'Immobilier, Oralia Partenaires, et une reconduction à l'identique de la convention avec Weroom. Il a fixé les montants annuels applicables pour l'exercice 2015, à savoir :

Société	Conventions d'assistance	Conventions de licences de marque
Nexity Property Management	1.100	370
Nexity Conseil et Transaction (ex-Keops)	323	140
Oralia Partenaires	300	N/A
PERL	200	N/A
Guy Hoquet l'Immobilier	200	N/A
LFP Nexity Services Immobiliers	65	N/A
Insoon (ex-Nexicom 1)	50	N/A
Weroom	50	N/A
Total	2.288	510

N/A : non applicable

2.1.2 Convention d'intégration fiscale avec Weroom

Personnes concernées :

- **Monsieur Alain Dinin, en sa qualité :**
 - de Président-Directeur général de Nexity et
 - d'administrateur de la société Weroom.
- **Monsieur Hervé Denize, en sa qualité :**
 - de Directeur général délégué de Nexity et
 - d'administrateur de la société Weroom.

Modalités :

Le Conseil d'administration du 27 mars 2014 a autorisé la conclusion d'une convention d'intégration fiscale avec la société Weroom. Cette convention contient une clause spécifique aux termes de laquelle l'éventuelle sortie du groupe fiscal, pour quelque raison que ce soit, de la filiale ne ferait naître aucune créance à l'encontre de la société mère du groupe.

2.1.3 Conventions d'intégration fiscale avec Guy Hoquet l'Immobilier et Financière Guy Hoquet l'Immobilier

Personne concernée :

- **Monsieur Hervé Denize, en sa qualité de :**
 - Directeur général délégué de Nexity,
 - Représentant permanent de Nexity Franchises, administrateur de Guy Hoquet l'Immobilier et,
 - Représentant permanent de Nexity Franchises, Président et Président du Conseil d'administration de Financière Guy Hoquet l'Immobilier.

Modalités :

Le Conseil d'administration du 30 mars 2011 a autorisé la conclusion des conventions d'intégration fiscale avec les sociétés Financière Guy Hoquet l'Immobilier et Guy Hoquet l'Immobilier.

Ces conventions contiennent une clause spécifique aux termes de laquelle l'éventuelle sortie du groupe fiscal, pour quelque raison que ce soit, de la filiale ne ferait naître aucune créance à l'encontre de la société-mère du Groupe.

2.1.4 Opération immobilière à Châtillon (92) – divers engagements et délivrance de suretés

Personnes concernées :

- Monsieur Alain Dinin, en sa qualité :

- de Président-Directeur général de Nexity et
- de représentant légal de Nexity elle-même Directeur général, Vice-Président et administrateur d'Eco Campus à Châtillon SAS, elle-même Président de Mercedes SAS.

- Monsieur Hervé Denize, en sa qualité :

- de Directeur général délégué de Nexity et
- de représentant légal de Nexity elle-même Directeur général, Vice-Président et administrateur d'Eco Campus à Châtillon SAS elle-même Président de Mercedes SAS.

Modalités :

Dans sa séance du 29 octobre 2013, le Conseil d'administration a autorisé, dans le cadre d'une opération à Châtillon (92), ayant contribué au chiffre d'affaires et au résultat du Groupe, en partenariat avec le groupe Interconstruction, la délivrance par la Société de divers engagements, modifiant ou s'ajoutant à ceux précédemment autorisés par le Conseil d'administration du 16 juillet 2012. Il s'agit d'engagements :

- d'apports à la société commune constituée par les deux groupes et à sa filiale, des montants suffisants, dans la limite d'un montant de 20.200 K€, pour qu'elles remplissent leurs obligations au titre de l'opération. Ces montants n'ont à ce jour pas été appelés.
- de délivrance de sûretés supplémentaires (nantissement de comptes d'instruments financiers et de prêts subordonnés de second rang) au profit des établissements bancaires participant au financement de l'opération. Au 31 décembre 2015, le montant des prêts subordonnés s'élève à 7.500 K€ après un remboursement anticipé de 11.000 K€. À ce titre, les intérêts et frais facturés par Nexity se sont élevés à 416 K€.

2.1.5 Partenariat avec UFG PM (Groupe La Française)

Personnes concernées :

- Monsieur Alain Dinin en sa qualité :

- de Président-Directeur général de Nexity et
- de Vice-Président et membre du Conseil de surveillance de Saggel Holding.

- Monsieur Hervé Denize en sa qualité :

- de Directeur général délégué de Nexity,
- de représentant permanent de Nexity, administrateur de Nexity Property Management et
- de Président et de membre du Conseil de surveillance de Saggel Holding.

Modalités :

Le Conseil d'administration du 27 juillet 2011 a autorisé la conclusion d'un protocole de partenariat entre les groupes Nexity et La Française dans les domaines du property management et de la transaction. Cette opération consiste en la création d'une société commune détenant les sociétés Nexity Property Management (ex-Nexity Saggel Property Management) et Nexity Conseil et Transaction (ex-Keops), auxquelles UFG PM a préalablement et respectivement apporté ses activités gestion et transaction.

Le protocole de partenariat a été signé le 21 septembre 2011. Les conditions suspensives ont été levées le 30 décembre 2011.

Les Conseils d'administration du 17 février 2015 et du 27 octobre 2015 ont autorisé la conclusion d'un nouvel avenant et d'une nouvelle convention relative à ce partenariat respectivement mentionnés aux paragraphes 1.3 et 2.2.1 de ce rapport.

2.2 CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVÉS AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée générale du 19 mai 2015, sur le rapport spécial des Commissaires aux comptes du 2 avril 2015.

2.2.1 Avenant au pacte d'associés conclu dans le cadre du partenariat avec UFG PM

Personnes concernées :

Société	Alain Dinin	Hervé Denize
	<i>En sa qualité de :</i>	<i>En sa qualité de :</i>
Nexity	Président-Directeur général	Directeur général délégué
Saggel Holding	Vice-Président et membre du Conseil de surveillance	Président et membre du Conseil de surveillance
LFP Nexity Services Immobiliers	Représentant permanent de Saggel Holding, administrateur de LFP Nexity Services Immobiliers	Représentant permanent de Nexity Administrateur de LFP Nexity Services Immobiliers

N/A : non applicable

Modalités :

Le Conseil d'administration du 17 février 2015 a autorisé la conclusion d'un nouvel avenant au pacte conclu entre Nexity, Saggel Holding et GCE Services Immobiliers avec la société UFG Property Managers (cf. paragraphe 2.1.5) afin d'octroyer à UFG Property Managers une option de vente exerçable à sa discrétion, des 24,64% du capital et des droits de vote qu'elle détient dans LFP Nexity Services Immobiliers.

Cette option de vente serait exerçable en deux fois : 50 % au 1er trimestre 2017 et 50 % au 1er trimestre 2021.

Cet avenant au pacte n'a pas été signé à la date d'établissement de ce rapport, compte tenu de la signature de la convention mentionnée au paragraphe 1.3.

2.2.2 Engagement concernant Monsieur Alain Dinin, Président du Conseil d'administration et Directeur général

Modalités de calcul de l'indemnité de cessation de fonction

Dans sa séance du 24 mars 2015, votre Conseil d'administration a autorisé, sous réserve du renouvellement de son mandat de Président-Directeur général, l'engagement suivant :

En cas de révocation pendant la durée du mandat (sauf faute grave ou lourde par analogie avec la jurisprudence en matière de droit social), de non renouvellement à l'échéance du prochain mandat ou démission en raison de divergence de vue avec le Conseil sur la stratégie de votre société et après qu'un débat en Conseil aura permis d'apprécier les raisons objectives de ce désaccord et son impact sur les fonctions et responsabilités du mandataire social concerné, Monsieur Alain Dinin bénéficierait :

- d'une indemnité spécifique égale à la valeur la plus élevée entre :
 - une fois et demie la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable) versées à ce dernier par la Société au cours des trois dernières années précédant la date effective de son départ, et
 - la somme de 1.900 K€ ;
- d'une indemnité de non concurrence à verser en contrepartie d'une obligation de non concurrence d'un an. Le montant de cette indemnité correspond à la moitié de la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable), versées par la Société au cours des trois années précédant la date effective du départ. La durée de l'obligation de non concurrence pourrait être étendue d'une nouvelle durée d'un an à la demande de la Société, moyennant une indemnisation complémentaire du même montant. Le Conseil d'administration pourrait renoncer au versement de cette indemnité de non-concurrence.

L'ensemble, y compris l'indemnité de non-concurrence étant plafonné à 24 mois de rémunération fixe et variable.

Cette indemnité sera subordonnée à l'atteinte des critères de performance suivants :

- le cours de bourse moyen des six mois précédant la cessation des fonctions devra au moins être égal à celui des six mois précédant le vote par l'Assemblée générale du principe de ces indemnités ;
- le résultat opérationnel courant consolidé (à normes comptables comparables) sur les deux années précédant la cessation du mandat et ayant fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée générale des actionnaires, devra être en ligne avec les informations prospectives données au marché sur la même période.

En fonction du niveau de réalisation atteint, les indemnités seraient limitées aux montants suivants :

- si le résultat opérationnel courant consolidé (à normes comptables comparables) est atteint mais que le cours de bourse est dégradé, il serait attribué 65 % de l'indemnisation ;

- si le cours de bourse est atteint mais que le résultat opérationnel courant consolidé (à normes comptables comparables) est inférieur aux objectifs, il serait attribué 35 % de l'indemnisation.

Ces indemnités ne seraient dues qu'en cas de départ définitif du Groupe (et non seulement à la cessation du mandat dans la société concernée) et à la réalisation par la Société d'un résultat opérationnel courant consolidé (à normes comptables comparables) bénéficiaire sur le dernier exercice ayant fait l'objet d'une approbation des comptes par l'Assemblée générale ordinaire précédant la cessation du mandat social concerné.

2.2.3 Engagement concernant Monsieur Hervé Denize, Directeur général délégué

Modalités de calcul de l'indemnité de cessation de fonction

Dans sa séance du 24 mars 2015, votre Conseil d'administration a autorisé, sous réserve du renouvellement de son mandat de Directeur général délégué, l'engagement suivant :

En cas de révocation pendant la durée du mandat (sauf faute grave ou lourde par analogie avec la jurisprudence en matière de droit social), de non renouvellement à l'échéance du prochain mandat ou démission en raison de divergence de vue avec le Conseil sur la stratégie de votre société et après qu'un débat en Conseil aura permis d'apprécier les raisons objectives de ce désaccord et son impact sur les fonctions et responsabilités du mandataire social concerné, Monsieur Herve Denize bénéficierait :

- d'une indemnité spécifique égale à la valeur la plus élevée entre :
 - une fois et demie la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable) versées à ce dernier par la Société au cours des trois dernières années précédant la date effective de son départ, et
 - la somme de 1.110 K€ ;
- d'une indemnité de non concurrence à verser en contrepartie d'une obligation de non-concurrence d'un an. Le montant de cette indemnité correspond à la moitié de la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable), versées par la Société au cours des trois années précédant la date effective du départ. La durée de l'obligation de non concurrence pourrait être étendue d'une nouvelle durée d'un an à la demande de la Société, moyennant une indemnisation complémentaire du même montant. Le Conseil d'administration pourrait renoncer au versement de cette indemnité de non-concurrence.

L'ensemble, y compris l'indemnité de non-concurrence étant plafonnée à 24 mois de rémunération fixe et variable.

Cette indemnité sera subordonnée à l'atteinte des critères de performance suivants :

- le cours de bourse moyen des six mois précédant la cessation des fonctions devra au moins être égal à celui des six mois précédant le vote par l'Assemblée générale du principe de ces indemnités ;
- le résultat opérationnel courant consolidé (à normes comptables comparables) sur les deux années précédant la cessation du mandat et ayant fait l'objet d'une approbation par l'Assemblée générale des actionnaires, devra être en ligne avec les informations prospectives données au marché sur la même période.

En fonction du niveau de réalisation atteint, les indemnités seraient limitées aux montants suivants :

- si le résultat opérationnel courant consolidé (à normes comptables comparables) est atteint mais que le cours de bourse est dégradé, il serait attribué 65 % de l'indemnisation ;
- si le cours de bourse est atteint mais que le résultat opérationnel courant consolidé (à normes comptables comparables) est inférieur aux objectifs, il serait attribué 35 % de l'indemnisation.

Ces indemnités ne seraient dues qu'en cas de départ définitif du Groupe (et non seulement à la cessation du mandat dans la société concernée) et à la réalisation par la Société d'un résultat opérationnel courant consolidé (à normes comptables comparables) bénéficiaire sur le dernier exercice ayant fait l'objet d'une approbation des comptes par l'Assemblée générale ordinaire précédant la cessation du mandat social concerné.

Paris La Défense, le 12 avril 2016

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MAZARS

Philippe Mathis
Associé

Olivier Thireau
Associé

Michel Barbet-Massin
Associé

A.3.1 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

En application de l'article L.225-37 du Code de commerce, le Président du Conseil d'administration doit rendre compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein du Groupe.

Le présent rapport est élaboré par référence au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées Afep-Medef (le « Code Afep-Medef ») auquel la Société a déclaré adhérer.

Le présent Rapport a été présenté au Comité d'audit et des comptes, au Comité des rémunérations et nominations (pour ce qui concerne l'évaluation des travaux du Conseil et la qualification d'indépendance des administrateurs), et approuvé par le Conseil d'administration du 16 février 2016. Il a été préparé sur la base des contributions de plusieurs Directions, notamment les Directions financière, juridique, de la gestion des risques et du contrôle interne du Groupe.

Par ailleurs, les travaux effectués en 2015 en matière de contrôle interne ont été examinés à l'occasion de différentes réunions entre la Direction générale, la Direction financière et la Direction du contrôle interne ainsi que lors des séances du Comité d'audit et des comptes qui se sont tenues au cours de l'année. Ces travaux s'articulent autour de diligences mises en œuvre par la Direction de la gestion des risques chargée d'identifier les risques pouvant nuire au Groupe et par la Direction du Contrôle Interne, chargée d'analyser les risques tout en participant à leur traitement. L'ensemble est décrit plus précisément dans la seconde partie du présent Rapport. Les procédures de contrôle interne sont adaptées aux spécificités des différents métiers de l'immobilier du Groupe (voir le point 2.3 du présent Rapport). Les évolutions du Groupe sont intégrées au fur et à mesure dans les procédures.

1. ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

1.1 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

La Société est une société anonyme à Conseil d'administration.

La Direction générale de la Société est assumée depuis sa transformation en société anonyme en 2004 par le Président du Conseil d'administration. Ce mode d'exercice de la Direction générale, prédominant au sein des sociétés du SBF 120, a toujours paru correspondre le mieux à l'image et aux besoins de la Société. Il permet également de répondre avec efficacité et réactivité aux enjeux auxquels la Société se trouve confrontée et d'assurer une coordination et une cohésion efficaces au sein du Groupe compte tenu de son organisation. Ce fonctionnement s'exerce dans le respect des prérogatives des différents organes sociaux, et notamment de celles du Conseil d'administration et des travaux de ses différents comités. Sur proposition du Directeur général, le Conseil a également nommé un Directeur général délégué.

Le Conseil d'administration compte onze administrateurs : quatre femmes et sept hommes dont un administrateur représentant les salariés (article L 225-27-1 du Code de commerce).

A la suite de leurs démissions respectives en vue de permettre un échelonnement des renouvellements des mandats, Messieurs Alain Dinin, Hervé Denize et Miguel Sieler se sont vus renommés en qualité d'administrateurs, par l'Assemblée générale du 19 mai 2015, pour une durée de quatre ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et se tenant au cours de l'année 2019. Madame Agnès Nahum a également été nommée administrateur par la même assemblée et pour la même durée.

Les mandats d'administrateurs de Monsieur Jacques Veyrat, élu administrateur par l'Assemblée générale annuelle du 23 mai 2013 et de Madame Soumia Belaidi Malinbaum, cooptée en remplacement de Madame Martine Carette, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, courent jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et se tenant au cours de l'année 2017.

Les mandats de Mesdames Anne-Marie de Chalambert et Luce Gendry, renouvelés lors de l'Assemblée générale du 10 mai 2012, pour une durée de quatre ans, prennent fin à l'issue de la prochaine Assemblée générale annuelle.

Messieurs Jérôme Grivet et Jean-Pierre Denis ont été cooptés le 23 juillet 2015, en remplacement respectivement de Madame Christine Fabresse et Monsieur Daniel Karyotis pour la durée restant à courir des mandats de leurs prédécesseurs soit jusqu'à l'issue de la prochaine Assemblée générale annuelle.

Monsieur Stanislas Augem a été désigné administrateur représentant les salariés par le Comité d'entreprise de l'UES Nexity Promotion Construction le 30 septembre 2014 pour une durée de quatre ans

Un représentant unique du Comité d'entreprise participe aux séances du Conseil d'administration conformément aux dispositions de l'article L 2323-65 du Code du travail. Monsieur Benoît Chuquet a été désigné en cette qualité, le 1^{er} juillet 2015, en remplacement de Madame Evelynne Mistler pour une période expirant lors des élections des représentants du personnel dans le courant de l'année 2019.

Par ailleurs, les statuts de la Société prévoient que le Conseil d'administration peut être assisté dans ses travaux par un à trois censeurs Monsieur Pascal Oddo a ainsi été coopté le 24 juillet 2014 en qualité de censeur, en remplacement de Monsieur Charles-Henri Filippi pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur soit jusqu'à l'issue de la prochaine Assemblée Générale annuelle. Son mandat a été ratifié par l'Assemblée générale du 19 mai 2015. Monsieur Gérard Bayol a été coopté le 23 juillet 2015 en remplacement de Monsieur Jean-Pierre Denis, précédemment nommé censeur par la même Assemblée générale pour une durée de trois ans, et ayant démissionné pour prendre des fonctions d'administrateur le 23 juillet 2015. Le mandat de Monsieur Gérard Bayol, sous réserve de sa ratification par la prochaine Assemblée Générale, court jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et se tenant au cours de l'année 2018.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration précise les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société. Ce règlement intérieur a été modifié pour la dernière fois le 24 mars 2015. Il est disponible sur le site internet de la Société. Les paragraphes suivants n'en constituent qu'un résumé.

Le règlement intérieur précise que le Conseil d'administration, outre les attributions spécifiques qui lui sont dévolues par les dispositions législatives et réglementaires (la « Loi ») et les statuts de la Société, examine et approuve préalablement à leur mise en œuvre, les opérations significatives de la Société, et notamment :

- les orientations stratégiques de la Société et les opérations se situant hors de la stratégie annoncée de la Société ;
- les acquisitions et cessions de participations et d'actifs d'un montant significatif susceptibles de modifier la structure du bilan de la Société et en tout état de cause les acquisitions et cessions de participations et d'actifs d'un montant supérieur ou égal à 50 millions d'euros.

Les administrateurs reçoivent les informations appropriées et documents nécessaires à l'accomplissement de leur mission et à la préparation des délibérations. Le Conseil d'administration procède en outre aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission. Ils peuvent en outre se faire communiquer préalablement à toute réunion les documents complémentaires qu'ils estiment utiles.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2015, le Conseil s'est réuni à sept reprises. Le niveau de participation aux réunions, peut être considéré comme très satisfaisant. Les taux de participation individuels aux séances du Conseil d'administration et des différents Comités sont détaillés ci-dessous.

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration et sur les procédures de contrôle interne

Nom	Taux de participation			
	Conseil	Comité d'audit et des comptes	Comité des rémunérations et des nominations	Comité d'investissement / stratégie
M. Stanislas Augem	100%	N.A.	100%	N.A.
Mme Soumia Belaidi Malinbaum (à compter du 28 avril 2015)	100%	N.A.	N.A.	N.A.
Mme Martine Carette (jusqu'à sa démission le 17 février 2015)	100%	N.A.	N.A.	100%
CE Holding Promotion (représentée par Mme Marguerite Bérard-Andrieu) (jusqu'à sa démission le 14 septembre 2015)	100%	N.A.	67%	N.A.%
Mme Anne-Marie de Chalambert	100%	N.A.	85%	100%
M. Bernard Comolet (Jusqu'à sa démission le 17 février 2015)	100%	N.A.	N.A.	N.A.
M. Jean-Pierre Denis (à compter du 23 juillet 2015)	100%	100%	N.A.	100%
M. Hervé Denize	100%	N.A.	N.A.	100%
M. Alain Dinin	100%	N.A.	N.A.	100%
Mme Christine Fabresse (jusqu'à sa démission le 27 mai 2015)	100%	N.A.	N.A.	N.A.
Mme Luce Gendry	100%	100%	N.A.	100%
M. Jérôme Grivet (à compter du 23 juillet 2015)	100%	100%	N.A.	50%
M. Daniel Karyotis (jusqu'à sa démission le 27 mai 2015)	75%	50%	N.A.	N.A.
Mme Agnès Nahum (à compter du 19 mai 2015)	100%	N.A.	N.A.	N.A.
M. Miguel Sieler	100%	100%	100%	N.A.
M. Jacques Veyrat	71%	N.A.	43%	50%

N.A. : Non Applicable

Le Conseil d'administration a ainsi notamment :

- arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, les comptes semestriels 2015 ainsi que les chiffres d'affaires des 1er et 3ème trimestres 2015 ;
- arrêté l'ordre du jour et convoqué une Assemblée générale mixte aux fins d'approuver les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014, de renommer trois administrateurs à la suite de leur démission dans le cadre de l'organisation de l'échelonnement des mandats des administrateurs, ratifier la cooptation d'un administrateur et en nommer un autre, ratifier la cooptation d'un censeur et en nommer un autre, prendre acte de l'expiration des mandats d'un Commissaire aux comptes titulaire et son suppléant, renouveler certaines des délégations financières au Conseil d'administration qui étaient arrivées à expiration ou avaient fait l'objet d'une utilisation, modifier les statuts pour permettre la convocation du Conseil par le Vice-Président en cas d'empêchement du Président, porter à 72 ans la limite d'âge pour exercer les fonctions de Président, abaisser à 3 % le seuil de déclaration à la Société des franchissements de seuils, et les mettre en conformité avec certaines dispositions légales et réglementaires ;
- coopté deux administrateurs et un censeur ;
- examiné et approuvé le budget 2016 du Groupe ;
- examiné le plan moyen terme 2017-2020 du Groupe ;

- procédé à l'examen régulier de la situation financière du Groupe et de l'évolution de son endettement, débattu de la mise en place de financements adaptés, ou la pérennisation et l'adaptation de financements existants ainsi qu'à l'examen et l'arrêté des documents de gestion prévisionnelle ;
- subdélégué au Président-Directeur général sa compétence pour procéder à l'ajustement du ratio d'attribution d'actions en cas de conversion ou d'échange des obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles ou existantes (« OCEANE ») émises le 20 juin 2014 pour un montant de 179.999.991,38 euros après exercice de l'option de surallocation) ;
- délibéré sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes dans le Groupe ;
- débattu des principaux projets d'acquisition, de cession, de croissance externe ou de partenariats ;
- arrêté la rémunération du Président-Directeur général et du Directeur général délégué et réparti les jetons de présence entre les membres du Conseil d'administration ;
- autorisé la conclusion de conventions règlementées et arrêté le texte d'une charte portant sur ces conventions ;
- autorisé l'émission de garanties ;
- décidé de l'attribution gratuite d'actions et constaté l'acquisition définitive d'une partie d'entre elles, ainsi que des augmentations de capital résultant de ces acquisitions définitives ;
- décidé de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions ; et
- mis à jour le règlement intérieur, désigné un Administrateur référent et délibéré sur l'évaluation des travaux du Conseil d'administration.

De plus, le Conseil d'administration est informé de manière permanente et par tous moyens, de la situation financière, des engagements de la Société ainsi que de tous événements et opérations significatifs relatifs à la Société.

1.2 POUVOIRS DU PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL

Le Président-Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

1.3 CODE DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

La Société se réfère au Code Afep-Medef, disponible sur le site www.medef.fr, pour l'élaboration du présent Rapport prévu à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Les dispositions du Code Afep-Medef auxquelles la Société dérogerait sont détaillées et les justifications apportées seraient, le cas échéant, explicitées au chapitre 16 du document de référence.

Par ailleurs, le règlement intérieur du Conseil rappelle le devoir de réserve et l'obligation de confidentialité des administrateurs, et précise que ces derniers s'obligent à respecter le Guide de Prévention des Infractions d'Initiés relatif aux opérations sur titres adopté par la Société, qui rappelle les règles en matière de délit d'initié et de manquement d'initié. Le Guide de Prévention des Infractions d'Initiés est mis en ligne sur le site Internet de la Société.

1.4 MIXITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil compte, au 31 décembre 2015, quatre femmes parmi ses membres, soit un taux de féminisation de 40 %. Il est précisé que conformément au Code Afep-Medef, l'administrateur représentant les salariés n'est pas pris en compte pour établir ce pourcentage.

L'objectif d'un taux de mixité de 40 % prévu par le Code Afep-Medef et le Code de commerce à horizon 2016 est donc d'ores et déjà atteint.

Le tableau ci-dessous présente une synthèse des modifications intervenues dans la composition du Conseil au cours de l'exercice et impliquant une diversification.

Administrateur	Mode et date de désignation	Diversification
Mme Soumia Belaidi-Malinbaum	Cooptation le 24 mars 2015 par le Conseil d'administration	Féminisation Indépendance
Mme Agnès Nahum	Nomination par l'Assemblée générale le 19 mai 2015	Féminisation Indépendance

1.5 ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Les critères suivants du Code Afep-Medef ont été retenus par la Société pour caractériser l'indépendance des membres du Conseil d'administration :

1. ne pas être salarié ou mandataire social de la Société, salarié ou administrateur d'une société détenant le contrôle, seul ou de concert, de la Société au sens de l'article 233-3 du Code de commerce ou d'une société qu'elle consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
2. ne pas être mandataire social d'une société dans laquelle la Société détient directement ou indirectement un mandat d'administrateur ou dans laquelle un salarié désigné en tant que tel ou un mandataire social de la Société (actuel ou l'ayant été depuis moins de cinq ans) détient un mandat d'administrateur ;
3. ne pas être client, fournisseur, banquier d'affaires, banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité ;
4. ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ;
5. ne pas avoir été auditeur légal ou contractuel de la Société au cours des cinq dernières années ; et
6. ne pas avoir été membre du Conseil de la Société depuis plus de douze ans à la date à laquelle son mandat en cours lui a été conféré.

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de la situation de chacun des administrateurs au regard des critères d'indépendance susvisés.

Nom	Numéro du critère d'indépendance					
	1	2	3	4	5	6
M. Stanislas Augem	Non	✓	✓	✓	✓	✓
Mme Soumia Belaidi Malinbaum	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Mme Anne-Marie de Chalambert	✓	✓	✓	✓	✓	✓
M. Jean-Pierre Denis	✓	✓	Non	✓	✓	✓
M. Hervé Denize	Non	Non	✓	✓	✓	✓
M. Alain Dinin	Non	Non	✓	✓	✓	✓
Mme Luce Gendry	✓	✓	✓	✓	✓	✓
M. Jérôme Grivet	✓	✓	Non	✓	✓	✓
Mme Agnès Nahum	✓	✓	✓	✓	✓	✓
M. Miguel Sieler	✓	✓	✓	✓	✓	✓
M. Jacques Veyrat	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Au cours de sa séance du 12 février 2016, le Comité des rémunérations et des nominations a débattu sur la qualification d'administrateur indépendant des membres du Conseil. Le Comité a ainsi analysé la situation de ces administrateurs au regard de ces critères et en particulier celui du caractère significatif ou non des relations d'affaires qu'ils pouvaient entretenir avec la Société.

Après revue dans sa séance du 16 février 2016, le Conseil d'administration a considéré que pouvaient être considérés comme indépendants, tant au regard de sa propre analyse que de celle résultant de l'application des critères d'indépendance du Code Afep-Medef, les cinq administrateurs suivants : Mesdames Anne-Marie de Chalambert, Luce Gendry, Soumia Malinbaum et Agnès Nahum, et Monsieur Miguel Sieler.

Le Conseil a constaté, à partir des critères explicités ci-dessus, qu'aucun des administrateurs indépendants n'entretenait de relations d'affaires significatives avec la Société ou son Groupe. En outre, chacun d'entre eux a déclaré n'avoir identifié aucun conflit d'intérêt entre ses activités et ses devoirs à l'égard de la Société et/ou de ses administrateurs.

1.6 LES COMITÉS SPÉCIALISÉS DU CONSEIL

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que le Conseil d'administration peut décider de constituer un ou plusieurs comités permanents ou temporaires, destinés à faciliter le bon fonctionnement du Conseil d'administration et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions.

Les Comités sont chargés d'étudier les questions que le Conseil d'administration ou son Président leur soumettent, d'analyser et préparer les travaux du Conseil d'administration relativement à ces questions, et de rapporter leurs conclusions au Conseil d'administration sous forme de comptes rendus, de propositions, d'informations ou de recommandations.

Le rôle des Comités est strictement consultatif.

Le Conseil d'administration a constitué trois Comités dont tous les membres sont issus du Conseil d'administration : le Comité d'audit et des comptes, le Comité des rémunérations et des nominations, et le Comité d'investissement.

1.6.1 Le Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est composé de quatre administrateurs nommés par le Conseil d'administration et dont aucun n'est dirigeant mandataire social. Ces membres ont été durant l'exercice 2015 Madame Luce Gendry (Président), Messieurs Miguel Sieler (membre), Jérôme Grivet, nommé le 23 juillet 2015 en remplacement de Monsieur Daniel Karyotis, démissionnaire et Monsieur Jean-Pierre Denis.

Le Comité d'audit et des comptes remplit les fonctions du comité d'audit visé à l'article L.823-19 du Code de commerce. Lors de sa séance du 16 février 2016, le Conseil d'administration a constaté que tous les membres du Comité, possédaient une compétence dans le domaine financier ou comptable et que Madame Luce Gendry et Monsieur Miguel Sieler répondaient aux critères d'indépendance visés par le Code Afep-Medef. Le Comité a accès à tout document comptable ou financier qu'il juge utile.

Le Comité d'audit et des comptes s'est réuni quatre fois en 2015 en présence du Directeur général adjoint chargé des finances, de la stratégie et du digital, du Directeur financier adjoint et, quand nécessité par l'ordre du jour, du Directeur de l'audit et du contrôle interne. Les Commissaires aux comptes ont assisté à l'ensemble des réunions. Le Comité d'audit et des comptes a notamment examiné les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2014, les comptes semestriels au 30 juin 2015, et le chiffre d'affaires des 1er et 3ème trimestres 2015. Il a été consulté sur le non-renouvellement du mandat d'un Commissaire aux comptes titulaire et d'un Commissaire aux comptes suppléant. Le Comité a également très régulièrement suivi le déroulement des travaux conduits par la Direction du contrôle interne et de l'audit interne, le déploiement des procédures de contrôle interne dans le Groupe, les conclusions des différents audits internes réalisés dans l'exercice, ainsi que le suivi des recommandations. Le Comité a eu en outre un entretien avec les Commissaires aux comptes en dehors de la présence de représentants de la Société.

1.6.2 Le Comité des rémunérations et des nominations

Le Comité des rémunérations et des nominations est composé de quatre membres nommés par le Conseil d'administration. Ces membres sont Madame Anne-Marie de Chalambert, Messieurs Miguel Sieler (Président), Jacques Veyrat et Stanislas Augem (administrateur représentant les salariés).

Le Comité des rémunérations et des nominations s'est réuni sept fois en 2015 et a délibéré sur l'indépendance des administrateurs, la rémunération des mandataires sociaux, la mise en place de plans d'attribution gratuite d'actions et l'acquisition définitive de telles actions, l'attribution de jetons de présence. Le Comité des rémunérations et des nominations a présenté au Conseil d'administration, qui les a arrêtés, les principes de rémunération suivants pour les dirigeants mandataires sociaux de Nexity : perception d'une rémunération fixe et d'une rémunération variable annuelle fondées en totalité sur l'atteinte d'objectifs quantitatifs en matière de résultat opérationnel courant et d'indicateurs d'activité, selon un barème, ainsi qu'une rémunération variable différée fondée sur l'atteinte d'un objectif de résultat opérationnel courant pluriannuel, sans progressivité si cet objectif n'est pas atteint. Le Comité des rémunérations et des nominations a également examiné le projet de mise à jour du règlement intérieur.

Enfin, le Comité, en sa qualité de Comité des nominations, a examiné les candidatures aux postes d'administrateur et censeur devenus vacants, et fait ses recommandations au Conseil.

Le détail des rémunérations et avantages des dirigeants est mentionné au chapitre 15 du document de référence.

1.6.3 Le Comité d'investissement/ Comité stratégique

Le Comité d'investissement est composé à ce jour de sept membres nommés par le Conseil d'administration, dont deux dirigeants mandataires sociaux.

Ces membres sont : Messieurs Alain Dinin, Hervé Denize, Madame Anne-Marie de Chalambré, Madame Luce Gendry, Messieurs Jacques Veyrat, Jean-Pierre Denis et Jérôme Grivet. CE Holding Promotion représentée par Madame Marguerite Bérard-Andrieu était membre du Comité jusqu'à sa démission le 14 septembre 2015.

Le Comité d'investissement s'est réuni une fois au cours de l'année 2015, pour examiner un projet de croissance externe.

En outre, l'ensemble des administrateurs a participé à un séminaire d'une journée dédié à la stratégie du Groupe, auquel ont été invités les membres du Comité de Direction générale (qui regroupe les principales directions fonctionnelles et opérationnelles).

1.7 LES CENSEURS

Le Conseil d'administration est assisté dans ses travaux par deux censeurs. Monsieur Pascal Oddo, coopté le 24 juillet 2014, en remplacement de Monsieur Charles-Henri Filippi, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier soit jusqu'à la prochaine Assemblée générale qui doit statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 a vu son mandat ratifié par la dernière Assemblée générale du 19 mai 2015. Monsieur Gérard Bayol a été coopté le 23 juillet 2015 en remplacement de Monsieur Jean-Pierre Denis, nommé par l'Assemblée générale du 19 mai 2015 pour une durée de trois ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et se tenant au cours de l'année 2018.

Le ou les censeurs peuvent être choisis parmi les actionnaires personnes physiques ou morales ou en dehors d'eux. Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'administration sans voix délibérative et exercent une mission générale de conseil auprès des administrateurs, sans que ces derniers soient tenus par les avis ou recommandations émis. Les censeurs sont tenus aux mêmes obligations de confidentialité que les administrateurs et sont révocables à tout moment par l'Assemblée générale ordinaire.

1.8 ÉVALUATION DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL

Le règlement intérieur du Conseil prévoit que, chaque année, le Conseil consacre un point de l'ordre du jour à un débat sur son fonctionnement afin d'en améliorer l'efficacité. A cette occasion, le Conseil procède à sa propre évaluation, sous la supervision de l'Administrateur référent, en confiant, le cas échéant, à l'un de ses membres le soin de coordonner cette évaluation. Le règlement intérieur prévoit également qu'une évaluation formalisée a lieu tous les trois ans, le cas échéant avec l'aide d'un consultant extérieur.

Une évaluation par un cabinet spécialisé a eu lieu l'an dernier. Les administrateurs ont donc décidé, lors de la réunion du Conseil du 16 décembre 2015, de procéder à cette évaluation sur la base du questionnaire type élaboré par l'AFEP.

Lors de la réunion du 16 février 2016, l'Administrateur référent et le Secrétaire du Conseil ont présenté le compte rendu sur l'évaluation des travaux du Conseil, dont il résulte une appréciation globalement très positive notamment sur les points suivants :

- **sur la formule de gouvernance** : les administrateurs considèrent qu'elle doit être conservée à l'identique, et que malgré l'unicité des fonctions de Président et Directeur général, l'équilibre des pouvoirs est assuré au sein du Conseil. Ils saluent néanmoins la désignation d'un administrateur référent qui pourrait, si nécessaire, intervenir en cas de conflit d'intérêt ;
- **sur la composition du Conseil et la durée des fonctions** : la composition du Conseil est jugée adaptée à la structure de l'actionariat, ainsi qu'à la diversité des métiers du groupe, la question d'une représentation internationale étant cependant posée par deux administrateurs. Les administrateurs estiment avoir l'expérience et les compétences nécessaires pour assurer leur mission, et se déclarent satisfaits du processus de sélection mis en place pour le recrutement de nouveaux membres. La mixité, la proportion d'administrateurs indépendants (ainsi que les critères de qualification d'indépendance et leur application) sont jugées très satisfaisantes, de même que la durée des mandats et leur échelonnement mis en place dans la suite de l'évaluation faite en 2015 ;
- **sur le fonctionnement, le rôle et les missions du Conseil d'administration du Conseil** : les administrateurs apprécient l'organisation du Conseil et la qualité de l'information mise à leur disposition. Ils sont satisfaits de la durée et de la fréquence des séances du Conseil et se montrent assidus, tant aux

séances du Conseil qu'à celles des Comités Ils considèrent que les débats sont ouverts et de très bonne qualité et qu'ils ont toute latitude pour exprimer leur opinion.

Ils apprécient particulièrement que, dans la suite de l'évaluation réalisée l'an dernier, un séminaire stratégique ait réuni sur une journée l'ensemble des administrateurs et les principaux dirigeants opérationnels et fonctionnels du Groupe.

Les ordres du jour leur semblent complets et les éventuelles demandes prises en compte. Les procès-verbaux reflètent les débats et sont transmis dans les délais.

Le montant et les règles d'attribution des jetons de présence (entièrement liés à la présence et répartis entre les séances du Conseil et celles des Comités) sont jugés raisonnables ; et

- **Les Comités du Conseil :** Le fonctionnement, la composition et la contribution des Comités sont jugés très satisfaisants.

1.9 INFORMATIONS VISÉES À L'ARTICLE L 225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

Les informations visées à l'article L.225-100-3 du Code de commerce font l'objet d'une mention dans le document de référence au chapitre 15 « Rémunérations et avantages des dirigeants », au chapitre 18 « Principaux actionnaires » et au chapitre 21 « Informations complémentaires concernant le capital social et dispositions statutaires ».

2. LES DISPOSITIFS DE GESTION DES RISQUES ET DE CONTRÔLE INTERNE

2.1 OBJECTIFS DE LA GESTION DES RISQUES ET DU CONTRÔLE INTERNE

La gestion des risques est un dispositif permanent permettant au management d'identifier, d'évaluer et de maintenir à un niveau acceptable, les risques pouvant nuire à l'atteinte des objectifs du Groupe, ses personnes, ses actifs, son environnement et sa réputation. Elle fait partie intégrante de l'ensemble des processus du Groupe (métiers et fonctions support) et apporte notamment une aide dans la prise de décision. Elle vise à sensibiliser et impliquer l'ensemble des collaborateurs autour d'une vision commune des principaux risques.

Le Groupe conçoit le contrôle interne comme un dispositif défini par la Direction générale et le management et mis en œuvre par le personnel du Groupe. Il est complémentaire à la gestion des risques puisqu'il s'appuie sur l'identification et l'analyse des risques tout en participant activement à leur traitement notamment par la mise en place de contrôles.

Le contrôle interne comprend un ensemble de moyens, de comportements, de procédures et d'actions qui :

- contribue pour le Groupe à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources ; et
- doit lui permettre de prendre en compte de manière appropriée les risques significatifs, qu'ils soient opérationnels, financiers ou de conformité.

Le dispositif vise plus particulièrement à obtenir une assurance raisonnable sur :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et des orientations fixées par la Direction générale du Groupe ;
- le bon fonctionnement des processus internes du Groupe ; et
- la fiabilité des informations financières.

Le contrôle interne ne se limite donc pas à un ensemble de procédures ni aux seuls processus comptables et financiers.

2.2 ORGANISATION GÉNÉRALE ET ENVIRONNEMENT DE LA GESTION DES RISQUES ET DU CONTRÔLE INTERNE

2.2.1 Principes d'action et de comportement

Les métiers exercés par le Groupe nécessitent que ses équipes soient fortement implantées localement afin d'apporter des solutions adaptées aux attentes de leurs clients. Afin de favoriser cette réactivité, tout en assurant la maîtrise des risques liés aux activités du Groupe telles que le développement et la réalisation des opérations immobilières ou encore l'administration de biens, le mode d'organisation suivant a été mis en place :

- décentralisation des responsabilités opérationnelles aux dirigeants des unités opérationnelles ; et
- centralisation des responsabilités relatives aux aspects financiers et juridiques, aux ressources humaines et aux systèmes d'information auprès des dirigeants des Directions fonctionnelles du Groupe (en lien, le cas échéant, avec les Directions fonctionnelles respectives des pôles ou des filiales).

Le bon fonctionnement de ce mode d'organisation repose sur le respect de principes d'action et de comportement clairs :

- stricte application des règles communes du Groupe, notamment en matière d'engagement d'opérations (voir paragraphe 2.3.5) et d'informations financières, comptables et de gestion (voir paragraphes 2.3.7 et 2.3.8) ;
- connaissance et respect du code de bonne conduite Groupe diffusé à l'ensemble des collaborateurs ;
- transparence et loyauté des responsables vis-à-vis de leur hiérarchie au niveau opérationnel et vis-à-vis des services fonctionnels centraux des pôles et de la holding ; il fait partie intégrante des missions des responsables opérationnels de prendre seuls les décisions relevant de leur champ de compétences mais de traiter les difficultés rencontrées avec l'aide, si nécessaire, de leurs supérieurs hiérarchiques ou des Directions fonctionnelles des pôles et de la holding du Groupe ; et
- responsabilité des dirigeants d'unités opérationnelles de communiquer les principes mentionnés ci-dessus à leurs collaborateurs par les moyens adaptés et de montrer l'exemple ; cette responsabilité ne peut être déléguée à des directions fonctionnelles.

Ces principes se traduisent dans l'organisation du Groupe par des réunions régulières :

- du Comité Exécutif regroupant les principaux dirigeants du Groupe et du Comité de Direction générale regroupant les membres du Comité Exécutif et les Directeurs des principales directions fonctionnelles du Groupe ; et
- des Comités de direction de pôle, de filiale ou de service fonctionnel qui rassemblent les managers concernés.

2.2.2 Organisation et élaboration de l'information financière

Les responsables des unités opérationnelles définissent leur stratégie et les moyens nécessaires à leur mise en œuvre. Ceux-ci sont validés par la Direction générale du Groupe, puis leur suivi et la mesure de la performance sont principalement assurés par la Direction financière du Groupe.

L'information financière est construite à partir :

- du suivi d'indicateurs physiques et de gestion (notamment relatifs à l'activité commerciale, et au montage des nouvelles opérations de promotion pour ce qui concerne les activités de promotion) ; et
- de la comptabilité, qui permet d'établir les arrêtés de comptes et fournit l'information nécessaire à la production des comptes consolidés.

2.2.3 Organisation et objectifs de la Direction du contrôle interne et de l'audit interne Groupe

La Direction du contrôle interne et de l'audit interne Groupe est directement rattachée à la Direction générale. Elle assiste le management dans l'évaluation et l'évolution des dispositifs de contrôle interne.

Les principes généraux posés par le cadre de référence recommandé par l'Autorité des marchés financiers et son guide d'application relatif à la gestion des risques et au contrôle interne concernant l'information comptable et financière sont utilisés par la Direction du contrôle interne et de l'audit interne, afin de permettre une approche cohérente et homogène au sein du Groupe et faciliter le respect de la loi de Sécurité financière.

Ainsi, la Direction du contrôle interne et de l'audit interne, en collaboration avec la Direction générale du Groupe et le management opérationnel, s'attache plus particulièrement à :

- promouvoir une organisation comportant une définition claire des responsabilités, disposant des ressources et des compétences adéquates, s'appuyant sur des systèmes d'information adaptés et fiables, sur des procédures ou modes opératoires, des outils et des pratiques appropriés ;
- estimer si les informations pertinentes et fiables sont correctement diffusées et permettent à chacun d'exercer ses responsabilités ;
- mettre en place, en collaboration avec la Direction de la gestion des risques, un système visant à recenser et analyser les principaux risques identifiables au regard des activités et des objectifs du Groupe et à s'assurer de l'existence de procédures de gestion de ces risques ;
- vérifier l'existence d'activités de contrôle proportionnées aux enjeux propres à chaque processus, et conçues pour s'assurer que les mesures nécessaires sont prises en vue de maîtriser les risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs ; et
- assurer une surveillance permanente portant sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne ainsi qu'un examen régulier de leur fonctionnement afin de favoriser l'application des règles et procédures au sein du Groupe, leur adéquation par rapport à l'évolution des contraintes réglementaires, et la prévention des principaux risques, tout en garantissant une information financière de qualité.

Afin de mener à bien sa mission, la Direction du contrôle interne et de l'audit interne comprend deux services distincts :

Un service de contrôle interne

Il est en charge de la définition et de l'évolution de la méthodologie du Groupe concernant les dispositifs de contrôle interne. Plus particulièrement, il recense au travers d'une veille continue les évolutions des métiers, des fonctions transverses ou les événements au sein du Groupe susceptibles d'impacter les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne, tels que la réorganisation d'une activité ou la mise en place d'un nouveau système d'information. Il s'assure de leur correcte prise en compte dans l'approche retenue.

Il assiste et sensibilise les collaborateurs à la conception ou aux éventuels besoins d'amélioration des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne afin de garantir une correcte identification des risques, d'établir les activités de contrôle nécessaires et suffisantes à une couverture raisonnable de ces risques, de faciliter la mise en application, la pérennité et la diffusion des procédures à travers leur formalisation et le choix de vecteurs de communication adaptés à chaque entité.

Il favorise le retour d'expérience notamment en s'assurant de la correcte prise en charge des recommandations émises par l'audit interne à travers la définition par le management concerné de plans d'action et d'un planning de déploiement.

L'avancement des travaux du service de contrôle interne et les points d'attention et d'amélioration sont présentés au moins une fois par mois à la Direction générale du Groupe et font l'objet d'une communication trimestrielle au Comité d'audit et des comptes.

Un service d'audit interne

Ce service, intervient auprès des filiales et des fonctions transverses afin de vérifier et évaluer la connaissance et la bonne application des dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne en place. Il définit un plan d'audit prévisionnel validé par la Direction générale et soumis au Comité d'audit et des comptes.

Il réalise des missions périodiques d'audit sur la base d'un programme de travail établi à partir de la documentation décrivant les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne et d'entretiens préalables avec le management du Groupe ou de l'entité auditée.

A la demande de la Direction générale du Groupe, il peut aussi intervenir ponctuellement sur tout sujet ou événement nécessitant une analyse, une évaluation particulière ou un retour d'expérience.

Le service d'audit interne a parfois recours à une aide externe par l'intermédiaire de cabinets de conseil spécialisés afin de bénéficier d'une expertise spécifique (comme dans le domaine de la sécurité informatique), ou de ressources complémentaires.

Les recommandations formulées à l'issue de ces missions sont transmises au management de l'entité qui les valide et déploie les plans de remédiation. Le service d'audit interne ne participe pas directement à la mise en place de ces plans.

Les rapports d'audit sont envoyés au management de l'entité, à la Direction générale du Groupe, aux Commissaires aux comptes et au service de contrôle interne.

L'avancement du plan d'audit et la synthèse des recommandations font l'objet d'un suivi au moins une fois par mois par la Direction générale du Groupe et d'une présentation trimestrielle auprès du Comité d'audit et des comptes.

2.2.4 Organisation et objectifs de la Direction de la gestion des risques

La Direction de la gestion des risques est rattachée au Secrétariat général. Elle a pour objectifs de renforcer la démarche globale d'analyse et de pilotage des risques, promouvoir la culture de gestion des risques à travers le Groupe et proposer des opportunités complémentaires dans le traitement des risques comme le recours à l'assurance.

La Direction de la gestion des risques définit en collaboration avec la Direction du contrôle interne et de l'audit interne, une méthodologie de cartographie des risques adaptée à Nexity. Elle pilote la réalisation des cartographies et participe au suivi de la mise en place des plans d'actions visant à maîtriser les risques identifiés.

La Direction de la gestion des risques vérifie que les polices d'assurances sont de nature à couvrir de manière optimale les risques que Nexity a choisi de transférer au marché de l'assurance et met en place chaque fois que cela est possible et opportun, des programmes d'assurances Groupe couvrant l'ensemble des filiales.

2.3 ADÉQUATION DES PROCÉDURES DE GESTION DES RISQUES ET DE CONTRÔLE INTERNE FACE AUX FACTEURS DE RISQUES

L'ensemble des facteurs de risques est décrit dans le chapitre 4 « Facteurs de risques » du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org et www.nexity.fr).

2.3.1 Procédures de gestion des risques et de contrôle interne

La Direction générale est responsable des systèmes de gestion des risques et de contrôle interne. Elle doit s'assurer qu'ils sont en adéquation avec les activités du Groupe, leurs évolutions, les changements d'organisation et d'environnement.

Ce pilotage se réalise notamment au travers de la tenue du Comité exécutif, du Comité de Direction générale, des Comités d'engagement et d'acquisition ou d'éventuels comités spécifiques.

La Direction générale veille à la remontée correcte et régulière d'information auprès du Conseil d'administration et du Comité d'audit et des comptes.

Par ailleurs, elle s'appuie sur la Direction de la gestion des risques et la Direction du contrôle interne et de l'audit interne afin d'assurer la mise en place d'une méthodologie homogène d'identification des risques et de contrôle interne au sein des activités du Groupe et d'en évaluer son application.

La méthodologie retenue prévoit le suivi des principaux processus et modes de fonctionnement au sein du Groupe.

Sa mise en œuvre doit permettre, dans un premier temps, pour chaque processus opérationnel ou fonction support la compréhension et l'analyse du déroulement du processus et de l'organisation en place. Elle se poursuit par l'identification et l'évaluation des risques opérationnels, financiers, de conformité ou de fraude.

Avec l'implication du management local et d'opérationnels, le service de contrôle interne s'attache plus particulièrement à :

- recenser ou définir les activités de contrôle et estimer le niveau de couverture des risques associés ;
- évaluer la traçabilité du dispositif de contrôle interne existant notamment afin de permettre par la suite la vérification de sa mise en œuvre et de son efficacité opérationnelle ;
- identifier et apprécier la formalisation du processus via notamment les notes internes d'organisation, procédures écrites et modes opératoires déjà existants ;
- formaliser une matrice des risques pour chaque processus permettant notamment d'y référencer les risques, les activités de contrôle, les responsabilités, d'évaluer l'importance de chaque risque en fonction de son impact potentiel et de sa probabilité d'occurrence, le degré de formalisation du processus, le niveau de maturité du contrôle interne ; et
- proposer le cas échéant des recommandations sur la conception des dispositifs de contrôle interne.

La documentation des processus via la formalisation ou la mise à jour de procédures écrites conformément aux analyses et recommandations établies au préalable complète le dispositif, garantit la pérennité de celui-ci et permet sa parfaite compréhension et appropriation par les collaborateurs concernés.

La vérification du respect de ces procédures se fait au travers d'interventions périodiques du service d'audit interne.

L'approche prévoit également une veille afin d'assurer la mise à jour régulière de la couverture du périmètre du Groupe notamment lors de l'intégration d'une nouvelle activité, l'évolution d'une procédure ou la réévaluation d'un risque.

Enfin, la démarche de cartographie des risques, initiée depuis 2013 permettra de compléter ce dispositif :

- en offrant à terme une synthèse des principaux risques du Groupe et de leur maîtrise ;
- en facilitant leur suivi au travers des outils de reporting ; et
- en apportant une aide dans la priorité à donner notamment sur les évolutions nécessaires à une correcte couverture des risques.

Le périmètre de cartographie des risques doit couvrir à terme les activités corporate, promotion, services immobiliers, réseaux de franchises, ensemblier urbain, et leurs services transverses.

Le périmètre du contrôle interne couvre l'ensemble des activités opérationnelles et fonctionnelles du Groupe identifiées comme prioritaires. Ces activités ont été retenues par rapport à l'importance de leurs risques inhérents, la complexité de leur organisation, la nécessité d'assurer la pérennité de leur dispositif de contrôle interne et leur représentativité dans les états financiers du Groupe.

Les autres activités non retenues n'ont pas l'obligation de suivre la méthodologie Groupe mais peuvent bénéficier d'une assistance sur l'amélioration de leur dispositif de contrôle interne de la part du service contrôle interne Groupe. Il s'agit des activités à l'international et des activités en incubation, ainsi que des entreprises associées, ces dernières étant celles sur lesquelles le Groupe exerce seulement une influence notable. De plus, ces activités peuvent faire l'objet de missions d'audit.

La documentation établie reprend notamment les tâches et activités de contrôle à réaliser, les risques importants à couvrir, l'implication des différents acteurs internes ou externes au Groupe, les circuits d'information sur lesquels s'appuie chaque processus. Selon le degré de complexité de l'activité, de son organisation et de son importance au sein du Groupe, le niveau de description des processus et son mode de communication ont été adaptés de manière à répondre aux objectifs précités. Il peut ainsi s'appuyer sur des diagrammes de flux, des matrices de risques, des narratifs et des procédures. Cette documentation est mise à disposition des collaborateurs via l'intranet pour la documentation centrale et via les serveurs informatiques des filiales pour les documentations plus spécifiques. Le service de contrôle interne et la Direction générale du Groupe en assurent la promotion et la sensibilisation auprès du management à travers des rencontres, des présentations en séminaire et des rappels en Comités de direction.

La veille menée sur le périmètre et la documentation s'appuie sur un réseau d'interlocuteurs privilégiés parmi des représentants des fonctions métier et support et le management des pôles. Elle a permis notamment sur l'activité Immobilier résidentiel de compléter les processus et contrôles en lien avec la mise en place d'un nouvel outil de traitement des factures dématérialisées ou la généralisation d'un processus de paiement par virement.

Conformément à l'approche définie qui prévoit la vérification du respect des procédures décrites, le Groupe s'appuie également sur le service d'audit interne qui a la charge de la vérification de la bonne application de ces dispositifs.

2.3.2 Procédures relatives aux métiers de la promotion (Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise)

La prospection foncière indispensable au développement de futurs projets de promotion immobilière est assurée par la Direction du développement de chaque filiale. Son activité est supervisée par la Direction générale de la filiale et la Direction générale du pôle qui analysent les risques liés à la reconstitution du potentiel foncier.

Dans l'étude de ses projets, le Groupe apporte le plus grand soin aux études préalables pour cerner et quantifier au maximum les risques liés à la réalisation des opérations, les éventuels surcoûts ou les risques juridiques ou techniques encourus.

Cette procédure trouve son aboutissement dans la présentation du dossier au Comité d'engagement qui s'assure que l'ensemble des risques liés à la réalisation de l'opération et à l'acquisition du terrain est correctement maîtrisé (voir paragraphe 2.3.5 Procédures d'autorisation d'engagement).

De plus, les procédures d'engagement sont strictes et de nature à limiter les risques propres aux activités de promotion immobilière.

L'acquisition des terrains est subordonnée à la couverture de risques susceptibles de remettre en cause la faisabilité et la rentabilité du projet tels que :

- l'absence d'autorisations de construire purgées des délais de recours des tiers ;
- les éventuels problèmes liés à la pollution et la qualité des sols ; et
- la découverte de vestiges archéologiques.

Ainsi, les promesses de ventes de terrain ou d'immeubles intègrent des conditions suspensives permettant de renoncer à l'acquisition. Elles font l'objet d'une revue préalable par la Direction juridique qui s'assure de la correcte couverture des risques potentiels. La Direction du développement de la filiale concernée suit la levée de ces conditions.

Le Comité d'engagement, suivi du Comité d'acquisition pour ce qui concerne les acquisitions de terrains pour l'Immobilier résidentiel, vérifie le respect de ces critères avant la signature des promesses engageantes et avant l'acquisition définitive.

Toute exception doit être justifiée par un autre moyen permettant de réduire l'exposition à ces risques. Par exemple :

- en Immobilier d'entreprise, l'absence d'obtention définitive d'autorisations à construire purgées de tous recours avant l'acquisition foncière, peut à titre exceptionnel être justifiée notamment par une occupation de l'actif générant des revenus ; ou
- le risque de pollution peut être limité par la dépollution obligatoire du terrain avant tout engagement définitif ou par une analyse technique détaillée permettant de donner une assurance quant aux coûts de dépollution qui seraient à supporter.

Le risque commercial lié à l'absence d'une demande réelle pour chaque produit immobilier que le Groupe souhaite réaliser est aussi notamment maîtrisé par le respect des principes suivants :

- en Immobilier d'entreprise, l'engagement de l'investisseur ou la pré-commercialisation locative sur l'opération doit être effectif avant le lancement des travaux de construction à l'exception de petites opérations en province dont le risque commercial reste limité ; et
- en Immobilier résidentiel, l'acquisition du terrain n'est réalisée qu'après examen des résultats de la pré-commercialisation. Sont pris en compte notamment les critères de rythme de réservation, de typologie des logements, d'obtention de dépôt de garantie et de justification du mode de financement par les clients.

Par ailleurs, l'établissement des pouvoirs nécessaires aux acquisitions ou aux ventes, ou aux demandes d'émission des garanties financières d'achèvement (qui sont un préalable aux ventes aux clients dans le régime de la vente en l'état futur d'achèvement, notamment pour l'Immobilier résidentiel) est réalisé à partir de la vérification du respect de ces critères.

Enfin, en Immobilier résidentiel, le lancement de la phase de signature des actes notariés clients et de démarrage des travaux de construction est conditionné à l'accord du Directeur régional.

La maîtrise des coûts est un enjeu essentiel de la réussite des opérations. Dans la phase montage, les études de sols et les chiffrages des métrés permettent d'obtenir une assurance raisonnable du budget de construction.

Ces données sont corroborées par l'expérience acquise sur les précédentes opérations. La comparaison avec une large batterie de ratios, adaptés à chaque métier et à chaque produit, permet également un contrôle de cohérence et la détection d'éventuelles anomalies à travers une grille d'analyse. Ces éléments, qui permettent de valider le prix de revient (notamment le coût de construction), sont validés par la Direction de chaque filiale.

Dans la phase de réalisation, la passation des marchés de travaux permet de valider le coût effectif de la réalisation et d'identifier d'éventuels dépassements de budget. Les réunions budgétaires périodiques entre les services opérationnels et le contrôle de gestion permettent de garantir le bon degré de réactivité par rapport à d'éventuels dépassements de coûts.

Le choix des entreprises fait l'objet d'un processus de sélection supervisé par le Directeur technique de la filiale. La sélection se fait sur des choix multicritères qui comprennent notamment le prix mais aussi les références et la fiabilité des entreprises et l'éventuelle expérience déjà acquise avec la filiale. En ce sens, l'outil de cotation des entreprises et prestataires intervenant sur les opérations mis en place en 2014 a évolué en 2015 afin de permettre l'accès des informations financières et juridiques sur les entreprises. Le Groupe veille également à ne pas être dépendant d'un nombre restreint de fournisseurs.

Dans les opérations de construction, le Groupe veille à s'entourer des prestataires compétents qui apportent leur expertise et leur savoir-faire afin de respecter l'ensemble des prescriptions liées à l'acte de construire et à la conduite du chantier dans le respect des normes de sécurité, des lois et règlements. Le Groupe vérifie auprès des entrepreneurs avec lesquels il contracte, l'existence et la validité de l'attestation d'assurance en adéquation avec le chantier concerné ainsi que les justificatifs de déclarations fiscales et sociales notamment afin de prévenir le risque de travail dissimulé.

L'utilisation de contrats types et la validation par le service juridique des éventuelles clauses particulières permettent de sécuriser les contrats et limiter les risques contentieux.

Afin de vérifier la correcte réalisation de l'opération, la Direction de programme assistée de la maîtrise d'œuvre effectue un suivi de l'avancement des travaux. Il est notamment basé sur la vérification du planning d'exécution, des visites sur site, la consultation des comptes rendus de chantiers et la validation des situations de travaux. Afin de pouvoir vérifier la pertinence de la date prévisionnelle de livraison et diminuer le nombre de réserves à la réception des travaux, la Direction Qualité Production évalue systématiquement les chantiers quatre mois puis un mois avant la livraison. Les appels de fonds aux clients sont émis au fur et à mesure de la réalisation et du paiement des travaux limitant ainsi le besoin en fonds de roulement. Chaque filiale s'assure ensuite du correct recouvrement des créances clients jusqu'à la livraison.

2.3.3 Procédures relatives aux activités de Services et Réseaux de franchises

2.3.3.1 Activités de Services immobiliers

Pour les activités d'administration de biens, les procédures relatives aux activités de gérance, syndic de copropriété, location et transaction, dépendaient historiquement des spécificités de l'organisation des filiales et de leurs agences. La responsabilité des contrôles de premier et second niveaux peut donc encore être répartie différemment entre les gestionnaires de mandats, le management de chaque agence et la Direction régionale.

Le fonctionnement opérationnel s'appuie sur un système d'information commun qui permet :

- de faciliter la gestion des mandats comme par exemple l'aide à la préparation des Assemblées générales de copropriété ou le suivi des principales échéances ; et
- d'automatiser certains traitements tels que la gestion des appels de fonds et les prélèvements.

Le pilotage du réseau s'articule autour :

- des Directeurs régionaux qui animent les agences et suivent leur performance ;
- des Directeurs commerciaux en charge d'aider le réseau à définir et assurer le déploiement des nouvelles offres et des évolutions de processus dans chaque activité ; et
- d'une Direction de l'organisation qui fournit une assistance à maîtrise d'ouvrage sur les projets du pôle et assure la formation sur les outils métiers.

Deux instances principales de direction se réunissent alternativement tous les 15 jours :

- un Comité de Direction opérationnel chargé notamment de la performance commerciale et opérationnelle du réseau et composé de la Direction générale, des Directions commerciales, des Directions financière, juridique, ressources humaines, grands investisseurs privés et des Directeurs régionaux ; et
- un Comité corporate chargé de coordonner les moyens centraux pour l'ensemble du pôle Services et composé de la Direction générale, des Directions financière, ressources humaines, systèmes d'information, juridique et de l'organisation.

Un suivi mensuel des activités est préparé par le contrôle de gestion et revu par les Directions régionales et la Direction générale de cette activité. Il permet notamment de suivre l'évolution du chiffre d'affaires ainsi que le flux des mandats entrés ou sortis.

Un reporting sur les risques est à disposition et mis à jour quotidiennement dans le système d'information. Il permet de suivre par région et agence les principaux risques inhérents à la tenue de la comptabilité mandants tel que les comptes débiteurs ou encore les comptes d'attente non soldés.

L'activité Services gère aussi des fonds pour le compte de ses clients, dans le cadre de son activité de syndic ou de gestion de biens immobiliers. Ces activités sont encadrées et réglementées par la loi, afin d'assurer la protection financière des clients. En particulier, les fonds que la société gère pour le compte de tiers sont couverts par une garantie octroyée par une caisse de garantie, qui fait réaliser régulièrement par un cabinet externe des audits sur sites.

Un rapprochement mensuel est effectué pour comparer le solde de trésorerie avec le solde comptable, et analyser toute anomalie. Un reporting sur l'état des rapprochements bancaires est établi mensuellement à l'attention des Directeurs de régions et leur permet d'avoir une vision sur leur avancement de ces rapprochements et les éventuels écarts subsistants.

Le Groupe s'appuie aussi sur les missions d'audit menées par le service d'audit interne et par les Commissaires aux comptes.

2.3.3.2 Activités de Réseaux de franchises

Les candidatures à une franchise sont présélectionnées par les équipes de développement de Century 21 ou Guy Hoquet l'Immobilier et soumises à l'évaluation et l'approbation du comité d'agrément de la filiale. Sur la base de cet accord, le contrat de franchise est signé par le Président de la filiale. Par la suite, le dossier du futur franchisé est suivi par les équipes en charge de son intégration et de sa formation. Les agences affiliées font ensuite l'objet de visites périodiques sur site afin de s'assurer :

- du respect des clauses contractuelles ;
- de leur conformité aux lois et réglementations sociales et juridiques telles que la loi Hoguet qui encadre l'activité ; et
- de la solidité de leur situation financière.

Les recommandations issues de ces contrôles font l'objet d'un suivi régulier, d'un ajustement éventuel du planning des visites périodiques voire de la mise en œuvre d'une procédure d'alerte dans le cas de défaillances importantes de l'agence affiliée.

Un reporting mensuel permet de suivre les principaux indicateurs de l'activité.

2.3.4 Procédures relatives aux Autres activités

L'activité de régénération urbaine (Villes & Projets) peut intervenir auprès des collectivités en tant qu'aménageur ou ensemblier. Le Comité d'engagement intervient pour validation avant toute signature d'engagement significatif ; dans le cadre de l'activité d'aménageur, il valide ainsi au préalable toute promesse de vente de terrain engageante et tout traité de concession d'aménagement. Par la suite, un Comité se réunit aussi pour les filiales intervenant en tant que promoteur sur l'opération selon les conditions citées dans le chapitre 2.3.2 « procédures relatives aux métiers de la promotion ».

L'activité de régénération urbaine assure le suivi de ses opérations en portefeuille, et présente régulièrement à la Direction générale du Groupe un rapport sur l'évolution commerciale et financière des opérations en portefeuille.

2.3.5 Procédures d'autorisation d'engagement

Un Comité d'engagement Groupe doit approuver préalablement :

- tout engagement juridique ou engagement de dépenses cumulées significatives exposé dans le cadre d'une opération de développement du Groupe (promotion immobilière (voir paragraphe 2.3.2 « Procédures relatives aux métiers de la promotion ») ou autre activité) ;
- toute promesse de vente ou acte définitif se rapportant à l'acquisition d'un terrain destiné à réaliser à terme une opération de promotion immobilière ou de régénération urbaine ;
- toute opération de croissance externe et toute cession d'actifs ;
- toute prise à bail ou renouvellement de bail ; et
- tout développement de nouvelle activité nécessitant un investissement financier et opérationnel.

Ce Comité est présidé par le Président-Directeur général et/ou le Directeur général délégué du Groupe. Les autres participants sont la Direction financière et la Direction juridique (hormis pour les opérations relevant de l'activité régulière du pôle Immobilier résidentiel qui font néanmoins l'objet d'une note écrite préalable de la Direction juridique), le Directeur général du pôle concerné, et le cas échéant, les responsables de l'opération. Le Comité se réunit à minima deux fois par mois pour les opérations du pôle Immobilier résidentiel et pour chaque opération pour les autres pôles, sur la base d'un dossier structuré présentant l'opération envisagée et la nature des engagements demandés.

Le Comité a pour objet de valider la maîtrise des risques liés au développement de l'opération et sa rentabilité financière.

Des pouvoirs spécifiques sont ensuite délivrés au cas par cas aux responsables des unités opérationnelles pour la signature des principaux contrats avec les tiers, résultant de l'accord donné par le Comité d'engagement, après validation par la Direction financière et la Direction juridique du Groupe.

En immobilier résidentiel, la composition des membres des comités est adaptée aux risques d'engagement sur l'opération. Elle est définie à partir de critères portant sur la valeur du foncier, le nombre de lots, le type de promesses de ventes, le montant des frais d'études, l'existence d'un copromoteur et la réalisation d'une vente en bloc.

2.3.6 Procédures relatives à la définition et la mise en œuvre de la stratégie clients particuliers

Soucieux de proposer des produits innovants en phase avec l'évolution des besoins et les attentes du marché des particuliers, un Comité clients stratégique définit et coordonne les offres, l'approche et la relation clients pour les métiers de la promotion et des services. Il réunit la Direction générale du Groupe, les Directions générales des activités Immobilier résidentiel et Services immobiliers aux particuliers.

Un Comité clients particuliers opérationnel s'assure ensuite de la correcte mise en œuvre de la stratégie retenue à travers la définition des fondamentaux de l'animation commerciale et l'assurance de la correcte performance.

Ainsi, ce Comité veille à l'adéquation des moyens de marketing, de communication et de commercialisation à titre d'exemple via :

- la mise à disposition d'un outil de CRM (Management de la Relation Client) ;
- le développement des méthodes de formation des commerciaux ; et
- l'animation et l'accompagnement des équipes commerciales sur le terrain.

2.3.7 Procédures relatives à l'information financière et comptable

La Direction financière du Groupe est responsable de la production, de la fiabilité et de l'analyse des informations financières diffusées par le Groupe. Elle est en particulier en charge, en s'appuyant notamment sur la Direction de la consolidation et la Direction du contrôle de gestion :

- de l'établissement, de la validation et de l'analyse des comptes consolidés semestriels et annuels du Groupe et du reporting prévisionnel (recalage budgétaire et plan d'affaires pluriannuel) ; et
- de la définition et du suivi des principes comptables au sein du Groupe.

2.3.8 Procédures d'élaboration et d'approbation des comptes consolidés

Les comptes consolidés du Groupe sont élaborés selon les normes comptables internationales IFRS. La Direction de la consolidation fixe un calendrier et les instructions de clôture pour la préparation des comptes semestriels et annuels à destination des Directions financières de pôles.

Les comptes consolidés sont établis par la Direction de la consolidation à partir des informations comptables provenant des services comptables de chaque filiale opérationnelle. Elles sont d'abord validées au niveau de chaque filiale opérationnelle sous la responsabilité de son dirigeant, puis présentées à la Direction financière du Groupe, accompagnées d'un dossier d'analyse et de commentaires.

Les comptes consolidés reflètent le reporting opérationnel et intègrent en mode proportionnel les co-entreprises, car cette présentation permet de mieux traduire la mesure de la performance et des risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement.

Conformément à la norme IFRS 11 « Partenariats », la Direction de la consolidation retire ensuite les co-entreprises par mise en équivalence dans les états de synthèse, mais l'information sectorielle présentée dans les comptes consolidés reflète le reporting opérationnel.

Le calcul de l'impôt fait l'objet d'une vérification par la Direction fiscale du Groupe. Un suivi détaillé est en place sur les domaines spécifiques suivants : provisions pour risques et charges, impôts différés, engagements hors bilan.

Les comptes annuels font l'objet d'un audit par le collège des Commissaires aux comptes, alors que les comptes semestriels font l'objet d'un examen limité. Les Commissaires aux comptes font part de leurs observations sur les comptes semestriels et annuels au Comité d'audit et des comptes avant leur présentation au Conseil d'administration de Nexity.

Le Comité d'audit et des comptes veille à ce que le Groupe ait mis en œuvre les moyens adéquats pour s'assurer de la qualité et de la fiabilité des comptes consolidés. Le Conseil d'administration de Nexity arrête les comptes consolidés.

Des procédures équivalentes sont en place pour l'arrêté des comptes sociaux de Nexity par la Direction de la comptabilité du Groupe.

2.3.8.1 Procédures budgétaires

La procédure budgétaire est commune à l'ensemble des pôles du Groupe et à leurs filiales. Elle comporte trois rendez-vous annuels : budget initial de l'année N+1 en novembre de l'année N, puis deux recalages budgétaires en mai et octobre/novembre. Le budget initial et les recalages budgétaires sont établis selon un processus identique à celui utilisé pour la consolidation des comptes.

A l'occasion de l'établissement du budget initial, le Directeur général de chaque activité du Groupe présente à la Direction générale du Groupe sa stratégie, un plan d'affaires pluriannuel et le projet de budget annuel avec le dernier budget recalé de l'année en cours.

Après approbation par la Direction générale du Groupe, le budget initial, établi par la Direction financière sur la base des budgets présentés par les pôles, est présenté au Conseil d'administration de Nexity. Il se traduit ensuite par la fixation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs aux dirigeants des unités opérationnelles, qui servent de base à l'évaluation de leur performance.

2.3.8.2 Reporting financier

Les pôles du Groupe disposent de systèmes de contrôle de gestion adaptés à leur activité. Des outils spécifiques de contrôle budgétaire sont en place dans les pôles Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise.

Le suivi de la réalisation du budget est assuré par un reporting effectué sur une base mensuelle ou trimestrielle (suivant les activités) auprès de la Direction générale de chaque pôle, de la Direction financière et de la Direction générale du Groupe.

Les points particulièrement significatifs pour chacun des pôles font l'objet d'un suivi spécifique. Il s'agit :

- pour les activités de promotion immobilière, du suivi de la marge et de l'avancement des projets, de l'activité commerciale de l'Immobilier résidentiel (nombre de réservations hebdomadaires), des prises de commandes et des promesses foncières dans l'Immobilier d'entreprise ;
- pour les Services, du portefeuille de lots et de surfaces tertiaires gérées pour ce qui concerne l'activité d'administrateur de biens ; et
- pour les réseaux de franchises, du nombre d'agences affiliées et de l'activité commerciale.

Sur la base de ces informations, la Direction du contrôle de gestion établit ensuite une synthèse mensuelle à destination de la Direction générale du Groupe.

2.3.8.3 Communication des résultats

Le Rapport financier annuel (inclus dans le Document de référence) est élaboré en concertation entre la Direction financière et la Direction juridique, soumis à la Direction générale, puis au Comité d'audit et des comptes, avant d'être validé par le Conseil d'administration.

Les projets de communiqués de presse relatifs aux comptes et à l'activité commerciale de chaque trimestre sont élaborés par la Direction financière, validés par la Direction générale, puis soumis au Comité d'audit et des comptes et enfin validés par le Conseil d'administration.

2.3.8.4 Qualité des informations financières

La qualité des informations financières est en grande partie assurée par la qualité des outils informatiques permettant de traiter cette information. Les comptes consolidés sont élaborés à partir d'un progiciel unique, qui récupère automatiquement les données des comptabilités sociales pour la plus grande partie des sociétés consolidées. Des notes pratiques présentant les règles de gestion, accessibles par l'ensemble des collaborateurs du Groupe sur l'Intranet du Groupe, permettent également de garantir l'exhaustivité de la diffusion de l'information et la cohérence des traitements comptables.

2.3.8.5 Engagements hors bilan

Au sein du Groupe, le processus s'appuie principalement sur une totale limitation des délégations de signatures des engagements susceptibles de constituer un élément hors bilan et une centralisation de leur suivi au niveau de chaque pôle. Ce dispositif permet de réduire les risques de non-identification d'un engagement hors bilan et de favoriser un suivi adapté et une valorisation cohérente pour chaque type d'engagement.

2.3.9 Procédures relatives aux risques contentieux et aux assurances

2.3.9.1 Risques contentieux

Le suivi et le reporting des litiges et contentieux de Nexity et de ses unités opérationnelles sont assurés en permanence par la Direction juridique du Groupe en liaison avec les Directeurs généraux et les responsables juridiques des différents pôles du Groupe.

Un état de suivi de synthèse est établi régulièrement et au moins une fois par an. La situation des principaux litiges en cours y figurant et pouvant avoir une influence significative du point de vue juridique et financier fait l'objet d'une présentation formalisée à la Direction générale du Groupe, en présence des Directions de pôles, de la Direction financière, de la Direction de la gestion des risques et de la Direction du contrôle interne et de l'audit interne.

2.3.9.2 Assurances

Le dispositif de contrôle des assurances a pour objectif de veiller au respect des prescriptions de souscription obligatoire en matière d'assurances construction et de responsabilité civile professionnelle en liaison avec les activités immobilières.

Le recensement des risques assurables ainsi que l'application de la politique de couverture de ces risques sont réalisés par la Direction de la gestion des risques du Groupe. Le recensement prend en considération les informations relatives au développement des contentieux fournies par les Directions juridiques dans les états semestriels de suivi. La Direction de la gestion des risques, pilote au sein du Secrétariat général ce processus et supervise l'ensemble des équipes en charge de la gestion des assurances.

En matière de polices « Dommages-Ouvrage » dans le cadre de son activité de promotion immobilière de logements neufs, le Groupe a mis en place un service après-vente (SAV) avec pour objectif de maintenir les taux de primes actuels en contrepartie d'un montant de franchise plus élevé et la prise en charge dans cette limite des réparations éventuelles.

Des formations internes sur les assurances construction et les responsabilités civiles des constructeurs sont dispensées aux opérationnels notamment via un module d'e-learning.

2.3.10 Procédures relatives aux financements et à la trésorerie

2.3.10.1 Financements bancaires et engagements financiers du Groupe

La mise en place d'emprunts obligataires est soumise à la décision du Conseil d'administration sur la base des éléments préparés par la Direction financière, qui est ensuite chargée de leur mise en place, en coordination avec la Direction juridique dans le respect des délégations accordées au Président.

Au sein du Groupe, la mise en place de toute ligne de crédit, en trésorerie ou par signature, et de tout engagement de garantie est soumise à la consultation et à l'approbation préalable de la Direction financière du Groupe. La documentation afférente à l'ouverture de lignes de crédit ou aux garanties émises à ce titre par le Groupe fait l'objet d'une revue conjointe de la Direction financière et de la Direction juridique du Groupe, lesquelles assurent le suivi du respect des engagements financiers et juridiques pris au titre des lignes de crédits « corporate ».

2.3.10.2 Trésorerie

Les moyens de paiement sont centralisés au niveau des Directions financières de chaque pôle, tandis que l'essentiel des flux de trésorerie font l'objet d'un « cash pooling » quotidien géré de manière centralisée par la Direction de la trésorerie et des financements de Nexity.

La politique de couverture de taux d'intérêt est définie par la Direction financière Groupe puis mise en œuvre et gérée par la Direction de la trésorerie et des financements.

Cette organisation permet d'assurer le contrôle permanent des utilisations et des engagements financiers du Groupe.

La situation de trésorerie du Groupe donne lieu à un reporting quotidien diffusé au Président-Directeur général, au Directeur général délégué et au Directeur général adjoint en charge des finances et de la stratégie. Une analyse de l'évolution de la trésorerie du mois en cours et jusqu'à la fin de l'exercice est menée mensuellement par la Direction financière du Groupe en prolongement des réunions mensuelles tenues avec les responsables financiers des pôles.

2.3.11 Procédures de recrutement et de rémunération

Tout recrutement fait l'objet d'une procédure de demande puis de validation préalable auprès de la Direction des ressources humaines du Groupe. Le visa de la Direction générale du Groupe est demandé au-delà d'un certain seuil de rémunération.

Les évolutions annuelles des rémunérations sont approuvées par la Direction générale du Groupe sur la base des propositions élaborées par les Directeurs généraux des pôles ou les Directions fonctionnelles en relation avec la Direction des ressources humaines du Groupe.

2.3.12 Procédures de gestion des projets et de gestion des systèmes d'information

Afin d'accompagner la mise en œuvre de la stratégie de transformation digitale du Groupe, « Nexity, Tous Connectés », une Direction du digital a été créée. Cette dernière coordonne l'innovation digitale en lien direct avec la Direction générale du Groupe, tout en assurant les fonctions supports d'organisation et de systèmes d'information. Elle pilote un comité qui s'assure du correct cadrage des projets. Ce comité est constitué de représentants des métiers et des principales fonctions support. La Direction du digital suit l'avancement du portefeuille de projets.

Afin de pouvoir comprendre et répondre aux besoins des utilisateurs de chaque métier, des responsables SI spécialisés par activité ont la charge du développement et de la maintenance des outils sur leur périmètre.

La gestion de l'infrastructure est centralisée de manière à en assurer la cohérence et la performance.

Un responsable de la sécurité des systèmes d'information apporte une expertise complémentaire et accompagne les responsables SI dans l'évolution des technologies et le développement rapide des systèmes d'information du Groupe.

2.3.13 Procédures relatives aux entreprises associées

Les entreprises associées sont celles sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle.

Pour permettre le suivi des dispositions prises en termes de contrôle interne au sein des entreprises associées, le Groupe veille à ce qu'au moins un représentant du Groupe siège aux comités des comptes et/ou conseil d'administration ou de surveillance de ces sociétés.

2.4 ÉVALUATION ET PRINCIPALES ÉVOLUTIONS DU DISPOSITIF DE GESTION DES RISQUES ET DU CONTRÔLE INTERNE EN 2015

Le Groupe a appliqué de manière continue les procédures du Groupe décrites ci-dessus, au cours de l'exercice.

Au cours de l'année 2015, dans le cadre de sa veille, le service du contrôle interne a contribué à maintenir à jour la documentation déjà établie notamment sur les activités Immobilier résidentiel et de leurs fonctions support et a assuré le suivi des recommandations issues des audits.

Il a par ailleurs participé à différents projets au sein du Groupe en soutien méthodologique sur la conception et la formalisation des dispositifs de contrôle interne notamment en :

- collaborant avec la Direction de la gestion des risques et le responsable de la sécurité des systèmes d'information, à la démarche d'identification des ressources critiques relatives à la sécurité des systèmes d'information ;
- assistant les opérationnels dans la conception des processus de gestion du configurateur logement ;
- renforçant le processus de remontée de l'information et de gestion des cas de fraudes potentiels au sein du pôle Services Immobiliers aux Particuliers et plus largement initiant une veille sur la fraude au niveau Groupe ;

- participant à l'analyse des risques de l'activité de domiciliation de Nexity Blue office et la mise en place de leur processus de prévention contre les risques de blanchiment d'argent et du terrorisme ;
- formalisant les nouvelles conditions de passage en comité d'engagement et d'acquisition des opérations de l'immobilier, résidentiel ;
- initiant avec la Direction comptabilité mandant du pôle Services Immobiliers aux Particuliers une expression de besoin sur la séparation des tâches au sein des métiers de syndic et de gérance ; et
- poursuivant son assistance à la filiale de promotion Nexity Polska pour la transcription des procédures Groupe aux spécificités de la Pologne.

En sus, le plan de continuité d'activité de Consultel (centre d'appels téléphonique du Groupe) a été mis à jour par la Direction de gestion des risques suite à l'emménagement dans les nouveaux locaux de Toulouse.

Concernant l'amélioration du dispositif de gestion des risques, des cartographies des risques ont été établies, pour les activités financières et de gestion des systèmes d'information. Ces cartographies devront faire l'objet d'une validation définitive en 2016. Les principaux risques identifiés de ces activités seront ensuite intégrés dans la cartographie Corporate déjà existante.

Par ailleurs, la méthodologie de la gestion des risques a évolué afin d'intégrer l'utilisation d'une bibliothèque communes de risques alimentée par les cartographies, les matrices de contrôles et les travaux de l'audit interne. Elle permet de mieux coordonner les actions relatives à l'identification, l'évaluation et le traitement des risques.

En 2015, l'audit interne est intervenu dans des filiales de l'activité Immobilier résidentiel, chez Nexity Property Management et des agences des Services immobiliers aux particuliers,

2.5 PERSPECTIVES 2016

Le Groupe prévoit en 2016 la poursuite de l'amélioration de son approche sur la gestion des risques et sur le contrôle interne, notamment pour tenir compte des évolutions de processus pouvant survenir telles que la prise en compte de développements informatiques futurs, des nouvelles offres, de la mise en œuvre des plans d'action pouvant découler des recommandations des missions d'audit interne ou tout autre besoin détecté au cours de la veille sur le contrôle interne. Pour ce faire, le service de contrôle interne et la Direction de la gestion des risques s'appuieront sur la rencontre périodique du management du Groupe et des différentes activités.

Le service d'audit interne interviendra en particulier auprès des pôles de l'Immobilier résidentiel et des Services immobiliers aux particuliers.

Le plan d'action pour l'année 2016 de la Direction de la gestion des risques vise à :

- poursuivre l'évolution de la méthodologie de gestion des risques notamment en matière de reporting afin d'en optimiser l'efficacité ;
- travailler à l'élaboration ou à l'amélioration de plans de continuité et de reprise d'activité notamment les deux principaux sites du Groupe (Solstys et Romarin) ;
- développer en collaboration avec la Direction prévention sécurité des actions de sensibilisation à la sécurité sur les chantiers ; et
- participer au renforcement des procédures de prévention contre le blanchiment d'argent et la lutte contre le terrorisme en l'adaptant à la nature de risques des métiers.

A.3.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DU COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ NEXITY

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Nexity et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Rapport des Commissaires aux comptes établi en application de l'article L.225-235
du Code du commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société Nexity

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'administration comporte les autres informations
requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Paris La Défense, le 12 avril 2016

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MAZARS

Philippe Mathis
Associé

Olivier Thireau
Associé

Michel Barbet-Massin
Associé

A.4.1 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Bilan	346
Compte de résultat	348
Tableau des flux de trésorerie	349
Notes aux comptes annuels	350
Note 1 Présentation et faits marquants	350
Généralités	351
Note 2 Principes comptables	351
Note 3 Changement de méthode	351
Note 4 Estimations et hypothèses	351
Note 5 Méthodes comptables	351
Bilan - actif	353
Note 6 Actif immobilisé	353
Note 7 Actif circulant	354
Bilan – passif	356
Note 8 Capitaux propres	356
Note 9 Provisions pour risques et charges	356
Note 10 Dettes	356
Compte de résultat	357
Note 11 Produits d'exploitation	357
Note 12 Charges d'exploitation	357
Note 13 Produits financiers	357
Note 14 Charges financières	358
Note 15 Produits et charges exceptionnels	358
Note 16 Impôt sur les bénéfices	358
Informations complémentaires	358
Note 17 Analyse des provisions par nature	358
Note 18 Échéanciers des créances et des dettes	359
Note 19 Comptes de régularisation	359
Note 20 Engagements hors bilan	360
Note 21 Effectif	360
Note 22 Plans d'actions gratuites	360
Note 23 Honoraires des Commissaires aux comptes	361
Note 24 Informations relatives aux parties liées	361
Note 25 Événements postérieurs à la clôture	362
Note 26 Liste des filiales et participations	362

Bilan

ACTIF					
	Notes	31/12/2015		31/12/2014	
		Montant Brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net
(en milliers d'euros)					
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	6.1	80.520	(18.489)	62.031	64.175
Fonds commercial	6.1	140.208	(119.692)	20.516	20.516
Autres immobilisations incorporelles	6.1	3.410	-	3.410	2.817
Immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles	6.2	20.037	(6.143)	13.894	14.035
Immobilisations en cours		-	-	-	-
Immobilisations financières					
Titres de participations	6.3	2.035.513	(329.654)	1.705.859	1.718.456
Créances rattachées à des participations		5.309	(4.324)	985	862
Prêts	6.4	35.896	(155)	35.741	63.281
Autres immobilisations financières	6.5	5.879	-	5.879	4.686
Actif immobilisé	6.6	2.326.772	(478.457)	1.848.315	1.888.828
Stocks et en-cours					
Avances et acomptes versés sur commandes		137	-	137	172
Créances					
Créances clients et comptes rattachés	7.1	17.750	-	17.750	14.655
Autres créances	7.2	389.425	(27.315)	362.110	482.986
Divers					
Valeurs mobilières de placement	7.3	472.921	-	472.921	331.953
Disponibilités	7.4	1.007	-	1.007	3.287
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance	7.5	1.598	-	1.598	1.544
Actif circulant		882.838	(27.315)	855.523	834.597
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7.6	3.590	-	3.590	4.499
Écarts de conversion actif		229	-	229	174
Total de l'actif		3.213.429	(505.772)	2.707.657	2.728.098

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres			
Capital social	8.1	270.945	270.905
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1.496.968	1.618.037
Réserve légale		26.788	26.788
Autres réserves		-	-
Report à nouveau		-	5.015
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		(14.138)	(17.666)
Provisions réglementées		1.499	1.002
Total capitaux propres	8	1.782.062	1.904.081
Provisions pour risques et charges		8.842	11.616
Total provisions pour risques et charges	9	8.842	11.616
Dettes financières			
Emprunts obligataires convertibles	10	180.000	180.000
Emprunts obligataires	10.1	375.018	375.035
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		123	180
Emprunts, dettes financières divers	10.2	324.474	219.208
Dettes d'exploitation			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		12.366	8.416
Dettes fiscales et sociales		17.961	17.263
Dettes diverses			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		15	37
Autres dettes		6.717	12.175
Compte de régularisation			
Produits constatés d'avance		79	87
Total dettes		916.753	812.401
Écarts de conversion passif		-	-
Total du passif		2.707.657	2.728.098

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2015	31/12/2014
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services		85.084	82.299
Chiffre d'affaires		85.084	82.299
Production immobilisée		478	440
Subventions d'exploitation		1	3
Reprises sur dépréciations, provisions, transferts de charges		1.114	4.347
Autres produits		16	433
Produits d'exploitation	11	86.693	87.522
Achats de matières premières et autres approvisionnements		(22)	(22)
Autres achats et charges externes		(51.370)	(59.759)
Impôts, taxes et versements assimilés		(2.162)	(3.365)
Salaires et traitements		(22.687)	(20.250)
Charges sociales		(13.075)	(11.416)
Dotations d'exploitation			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		(8.092)	(6.780)
Sur immobilisations : dotations aux provisions		(329)	-
Pour risques et charges : dotations aux provisions		(1.172)	(140)
Autres charges		(370)	(386)
Charges d'exploitation	12	(99.279)	(102.118)
Résultat d'exploitation		(12.586)	(14.596)
Produits financiers de participations		36.889	70.242
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		850	1.278
Autres intérêts et produits assimilés		8.244	10.537
Reprises sur provisions et transferts de charges		16.818	48.095
Différences positives de change		88	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		328	1.057
Produits financiers	13	63.217	131.209
Dotations financières aux amortissements et provisions		(58.282)	(127.358)
Intérêts et charges assimilées		(17.403)	(15.040)
Différences négatives de change		-	(33)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	-
Charges financières	14	(75.685)	(142.431)
Résultat financier		(12.468)	(11.222)
Résultat courant avant impôts		(25.054)	(25.818)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-	53
Produits exceptionnels sur opérations en capital		574	1.127
Reprises sur provisions et transferts de charges		-	768
Produits exceptionnels	15	574	1.948
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		(837)	(259)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		(304)	(3.806)
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		(496)	(625)
Charges exceptionnelles	15	(1.637)	(4.690)
Résultat exceptionnel		(1.063)	(2.742)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		-	-
Impôts sur les bénéfices	16	11.979	10.894
Total des produits		150.484	220.679
Total des charges		(164.622)	(238.345)
Bénéfice ou (perte)		(14.138)	(17.666)

Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net comptable	(14.138)	(17.666)
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :		
Élimination des amortissements et provisions	50.539	87.440
Élimination des plus ou moins-values de cession	(80)	1.996
Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie		
Capacité d'autofinancement	36.321	71.770
Variation du Besoin en Fonds de Roulement	2.580	3.112
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	38.901	74.882
Acquisition d'immobilisations incorporelles	(3.993)	(3.550)
Acquisition d'immobilisations corporelles	(2.438)	(9.920)
Acquisition / augmentation de titres de participations	(27.544)	(225.393)
Augmentation créances rattachées à des participations et autres immos financières	(52.839)	(45.694)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Cessions de titres de participations	232	974
Remboursement de capital de filiales		
Diminution des créances rattachées à des participations et autres immos financières	79.178	43.848
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissements	(7.404)	(239.735)
Augmentation de capital		
Dividendes versés	(108.378)	(108.076)
Augmentation des dettes obligataires convertibles	-	180.000
Augmentation des dettes obligataires	-	174.932
Remboursement des dettes obligataires		
Variation nette des comptes courants financiers	215.680	(9.357)
Augmentation des charges à répartir	-	(3.985)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	107.302	233.514
Incidence de la variation des taux de change	(55)	(174)
Variation de trésorerie	138.744	68.486
Trésorerie d'ouverture	335.060	266.574
Trésorerie de clôture	473.805	335.060

NOTES AUX COMPTES ANNUELS

Note 1 Présentation et faits marquants

1.1 Présentation

Annexe au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2015 dont le total est 2.707.656.511,07 euros et au compte de résultat se soldant par une perte de 14.138.361,52 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2015.

Les notes et tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

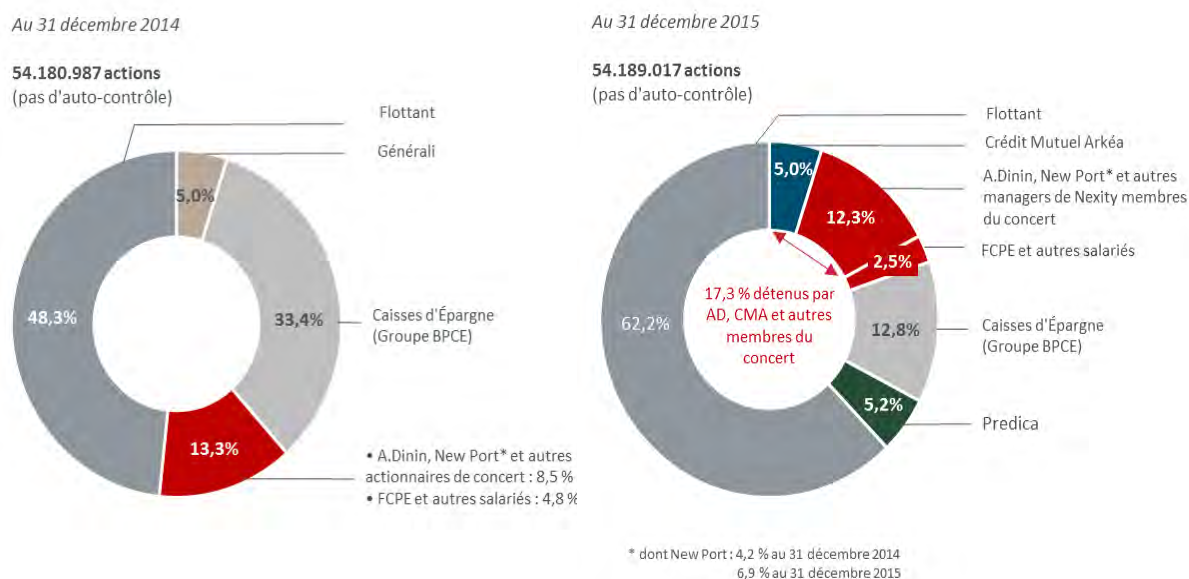
La société Nexity est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris.

1.2 Faits marquants de la période

L'année 2015 a été marquée par les événements suivants :

- le groupe BPCE a réduit sa participation dans le capital de Nexity, passant de 33,4 % au 31 décembre 2014 à 12,8 % au 31 décembre 2015, conformément à son plan stratégique. Les quatre administrateurs représentant le groupe BPCE ont démissionné. Le groupe BPCE a annoncé le 2 mars 2016 avoir cédé le solde de sa participation dans Nexity à des investisseurs institutionnels ; et
- au cours de l'exercice, quatre nouveaux administrateurs ont été nommés, dont deux indépendants. Le mandat de trois administrateurs (dont Alain Dinin et Hervé Denize) a été renouvelé pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'approbation des comptes 2018.

La répartition du capital de Nexity a évolué de la manière suivante au cours de l'exercice :



1.3 Filiales et participations

Les titres de participations et fonds commerciaux rattachés (mali technique de fusion) passent de 1.739 millions d'euros au 31 décembre 2014 à 1.726 millions d'euros nets au 31 décembre 2015, soit une variation nette de -13 millions d'euros, qui correspond à :

- 28 millions d'euros essentiellement liés aux augmentations de capital au profit des filiales ; et
- des dotations financières nettes pour -41 millions d'euros résultant des provisions pour quotes-parts de situation nette détenues et des évaluations induites par les perspectives de résultat des filiales.

GÉNÉRALITÉS

Note 2 Principes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 relatif au Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Note 3 Changement de méthode

La présentation des comptes annuels ainsi que les méthodes d'évaluation retenues n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Note 4 Estimations et hypothèses

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes annuels, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit notamment de la valorisation des titres de participations et du fonds commercial.

Ces hypothèses, estimations ou appréciations sont établies et revues de manière constante sur la base d'informations ou situations existantes à la date d'établissement des comptes, et en fonction de l'expérience passée ou divers autres facteurs jugés raisonnables. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution différente des hypothèses et des conditions de réalisation.

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2015 ont été réalisées dans un contexte de reprise des marchés immobiliers en France qui devrait se prolonger en 2016, malgré des indicateurs économiques toujours dégradés (chômage) empêchant de revenir pour autant aux niveaux de marge d'avant crise.

Note 5 Méthodes comptables

5.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires hors frais d'acquisition des immobilisations) ou pour leur valeur d'apport. En outre, conformément aux obligations posées par l'instruction BOI 4 I-1-93 (§ 32), le coût d'entrée des biens ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine est ventilé entre valeur brute et amortissements.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie estimée des biens.

• Logiciels	1 à 7 ans	Linéaire
• Agencements, installations	7 à 9 ans	Linéaire
• Matériel de bureau	5 ans	Linéaire
• Matériel informatique	2 à 5 ans	Linéaire
• Mobilier de bureau	8 à 10 ans	Linéaire

Le fonds commercial est constitué des malis techniques de fusion. Ces malis sont affectés de manière extracomptable aux actifs apportés par la société absorbée. Une provision est constatée lorsque la valeur actuelle de l'actif sous-jacent devient inférieure à la valeur cumulée de l'actif sous-jacent et de la quote-part de mali qui lui a été affectée.

5.2 Immobilisations financières

5.2.1 Titres de participations

Conformément au règlement CRC n°2004-06 qui a modifié le traitement comptable des titres à compter du 1^{er} janvier 2005, les titres de participations acquis depuis cette date sont évalués selon les règles d'évaluation du coût d'entrée des actifs. Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition constitué du

prix d'achat augmenté des coûts directement attribuables. Les actifs acquis par voie d'apport sont comptabilisés à la valeur figurant dans le traité d'apport.

Une provision est constatée lorsque la valeur actuelle des titres devient inférieure à leur coût de revient. L'écart constaté fait l'objet d'une provision pour dépréciation des titres, puis si nécessaire des créances détenues sur la filiale et enfin d'une provision pour risques.

La valeur actuelle des titres s'apprécie par rapport à la quote-part de capitaux propres détenue, après prise en compte des perspectives de la filiale.

Par dérogation au principe du PCG, les reprises de provisions relatives aux titres de participation sont comptabilisées en résultat exceptionnel en cas de cession de titres, afin que l'intégralité des incidences relatives à la cession soit constatée au niveau du résultat exceptionnel.

5.2.2 Prêts

Les prêts sont évalués à leur valeur nominale. Ils font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une provision pour dépréciation est constatée lorsqu'une forte probabilité de non-paiement est constatée.

5.2.3 Autres immobilisations financières

Les actions propres sont comptabilisées à leur prix d'acquisition, hors frais. Si, à la clôture de l'exercice, le cours moyen du dernier mois de l'exercice est inférieur à la valeur d'acquisition, l'écart fait l'objet d'une provision pour dépréciation financière. Les plus ou moins-values de cession sont comptabilisées en résultat exceptionnel suivant la méthode FIFO (First In – First Out).

Par dérogation au principe du PCG, les reprises de provisions relatives aux actions propres sont comptabilisées en résultat exceptionnel en cas de cession de titres, afin que l'intégralité des incidences relatives à la cession soit constatée au niveau du résultat exceptionnel.

5.3 Créances

5.3.1 Créances clients et comptes rattachés

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une provision pour dépréciation est constatée lorsqu'une forte probabilité de non-paiement est constatée.

5.3.2 Autres créances

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont analysées individuellement et dépréciées le cas échéant.

Les créances acquises ou apportées pour une valeur décotée sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou d'apport. L'écart entre la valeur nominale et la valeur d'acquisition ou d'apport n'est comptabilisé en profit qu'après encaissement d'un excédent par rapport au montant inscrit au bilan. Le risque d'irrécouvrabilité ne donne lieu à la constatation d'une provision que si la perte par rapport au nominal de la créance excède le montant de la décote.

Les créances sur les filiales indirectes ne font pas l'objet de dépréciation lorsque les risques relatifs à ces filiales sont appréhendés dans les comptes de leurs sociétés-mères directes.

5.4 Valeurs mobilières de placement

Elles sont comptabilisées au coût d'acquisition. Si à la clôture de l'exercice, la valeur liquidative est inférieure à la valeur d'acquisition, l'écart fait l'objet d'une provision pour dépréciation financière. Les plus ou moins-values de cession sont comptabilisées en résultat financier suivant la méthode FIFO (First In – First Out).

5.5 Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les commissions bancaires et frais divers versés dans le cadre de la mise en place de crédit sont étalés en charges financières sur la durée de l'emprunt. Lorsque le crédit est remboursé par anticipation, ces commissions et frais sont soldés dans le résultat financier de l'exercice de remboursement.

5.6 Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation en application du règlement CRC n°2000-06 sur les passifs. En fin d'exercice, cette estimation est faite en fonction des informations connues à la date d'établissement des comptes.

BILAN - ACTIF

Note 6 Actif immobilisé

6.1 Immobilisations incorporelles

Ce poste est constitué :

- des concessions, brevets et droits similaires pour 62.031 milliers d'euros nets d'amortissements composé de la marque Nexity (56.417 milliers d'euros) et de divers logiciels utilisés dans le Groupe pour 5.614 milliers d'euros nets d'amortissements et de dépréciations ;
- du fonds commercial correspondant au mali technique provenant de la transmission universelle de patrimoine de GCE Immobilier pour 140.208 milliers d'euros. Celui-ci est affecté intégralement aux titres de participation apportés par GCE Immobilier et a fait l'objet d'une dépréciation à hauteur de 119.692 milliers d'euros ; et
- des autres immobilisations incorporelles, constituées des dépenses liées aux projets informatiques en cours de développement pour 3.410 milliers d'euros.

6.2 Immobilisations corporelles

Elles correspondent essentiellement aux agencements, installations, et mobilier de bureau du siège social du Groupe et du matériel informatique. Ces immobilisations sont utilisées par les services centraux et d'autres filiales du Groupe.

6.3 Titres de participations

Ce poste comprend les titres des principales filiales opérationnelles du Groupe. Les principales participations sont indiquées à la note 26.

6.4 Prêts

Ce poste est essentiellement constitué de prêts consentis à des filiales et participations. Il comprend un prêt moyen terme de 30 000 milliers d'euros accordé à Nexity Lamy. Ce prêt à échéance 2017 est remboursable à hauteur de 15.000 milliers d'euros par an.

6.5 Autres immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Dépôts de garantie versés	4	5
Moyens alloués au contrat de liquidité :		
Compte d'espèces	5.875	4.681
Actions auto-détenues	-	-
Dépréciation des actions auto-détenues	-	-
Total autres immobilisations financières	5.879	4.686

Les moyens alloués au contrat de liquidité de l'action Nexity sur le marché boursier sont gérés par un prestataire de services d'investissement (PSI), un versement de 1.000 milliers d'euros supplémentaire a été effectué au cours de l'exercice.

DÉTENTION DES ACTIONS PROPRES

(en nombre d'actions)	Autorisations	Détention
Position au 31 décembre 2014	5.418.099	0
Cumuls des mouvements de la période :		
Acquisitions		976.467
Cessions		(976.467)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 20 mai 2014	10 % du capital ajusté en fonction de son évolution	
Position au 31 décembre 2015	5.418.902	0

6.6 Immobilisations brutes : variations

(en milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentation acquisition créations	Reclassement compte à compte	Cession, mise au rebut, remboursement	31/12/2015
Concessions, brevets et droits similaires	77.121	969	2.430		80.520
Fonds commercial	140.208				140.208
Autres immobilisations incorporelles	2.816	3.023	(2.430)		3.410
Immobilisations incorporelles	220.145	3.993	-	-	224.138
Instal. gales, agencements, aménagements	10.772	507			11.279
Matériel de bureau, informatique, mobilier	6.827	1.931			8.758
Immobilisations corporelles en cours	(0)				(0)
Immobilisations corporelles	17.599	2.438	-	-	20.037
Autres participations	2.008.122	27.544		(153)	2.035.513
Créances rattachées à des participations	5.300	9		-	5.309
Prêts	63.437	1.121		(28.662)	35.896
Autres immobilisations financières	4.686	51.709		(50.516)	5.879
Immobilisations financières	2.081.545	80.383	-	(79.331)	2.082.597
Total actif immobilisé	2.319.289	86.814	-	(79.331)	2.326.772

Les principales variations des titres de participations proviennent :

- d'une augmentation de 27.544 milliers d'euros : acquisition de titres (566 milliers d'euros), augmentations de capital pour reconstitution des capitaux propres de filiales déficitaires (7.571 milliers d'euros) et souscription au capital de sociétés (19.407 milliers d'euros) ; et
- d'une diminution de 153 milliers d'euros : cessions de titres.

6.7 Amortissements

6.7.1 Mouvement de la période

(en milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentations Dotations	Reprises	31/12/2015
Concessions, brevets et droits similaires	12.645	5.514		18.159
Immobilisations incorporelles	12.645	5.514	-	18.159
Installations générales, agencements	1.260	1.250	-	2.510
Matériel de bureau, informatique, mobilier	2.304	1.328	-	3.632
Immobilisations corporelles	3.565	2.578	-	6.143
Total amortissements	16.209	8.092	-	24.301

Les amortissements de la période sont principalement constitués d'amortissements linéaires.

Note 7 Actif circulant

7.1 Créances clients et comptes rattachés

Ce poste est principalement constitué de créances intra-groupes liées aux facturations des produits d'exploitation.

7.2 Autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Fournisseurs	19	86
Personnel et organismes sociaux	171	67
État - Impôt sur les sociétés et TVA	7.039	14.432
Groupe : compte courants financiers et quote-part	373.411	485.497
Provision sur comptes courants Groupe	(27.315)	(23.403)
Débiteurs divers	8.785	6.307
Provision sur débiteurs divers		
Total autres créances	362.110	482.986

7.3 Valeurs mobilières de placement

Ce poste, représentatif de la trésorerie du Groupe pour 472.921 milliers d'euros, est constitué principalement de comptes bancaires rémunérés, de SICAV et de fonds communs de placement.

7.4 Disponibilités

Les disponibilités comprennent principalement le solde des comptes courants bancaires et des intérêts courus sur ces comptes.

7.5 Charges constatés d'avance

Les charges constatées d'avance sont constituées des frais relatifs à l'exercice suivant pour un montant de 1.598 milliers d'euros.

7.6 Charges à répartir

Elles correspondent aux commissions versées lors de la mise en place des emprunts obligataires et sont étalées sur la durée du contrat.

(en milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentations	Amortissements	31/12/2015
Frais d'émission d'emprunts à étaler	4.499		(909)	3.590

BILAN – PASSIF

Note 8 Capitaux propres

8.1 Capital social

Au 31 décembre 2015, le capital de la Société est composé de 54.189.017 actions au nominal de 5 euros contre 54.180.987 actions au 31 décembre 2014. L'augmentation du capital en 2015, correspond à l'attribution gratuite de 8.030 actions à des salariés de la société-mère et de sociétés liées.

8.2 Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission, de fusion, d'apport	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Provisions réglementées	Capitaux propres
Exercice 2015							
Au 1er janvier	270.905	1.618.037	26.788	5.014	(17.666)	1.002	1.904.081
Affectation résultat		(12.651)		(5.014)	17.666		0
Distribution		(108.378)					(108.378)
Mouvement sur le capital	40	(40)					-
Dotations aux provisions						496	496
Résultat de l'exercice					(14.138)		(14.138)
Au 31 décembre	270.945	1.496.968	26.788	-	(14.138)	1.499	1.782.062

Note 9 Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges couvrent principalement des risques liés aux situations nettes de certaines filiales, notamment des sociétés de promotion immobilière.

(en milliers d'euros)	31/12/2014	Augmentations	Diminutions		31/12/2015
		Dotations de l'exercice	Provision utilisée	Provision non utilisée	
Provisions pour litiges	783	555	(130)	(603)	605
Provisions pour perte de change	174	55			229
Provisions pour impôts	1.700	20			1.720
Autres provisions pour risques et charges	8.959	3.751	(6.422)		6.288
Total provisions risques et charges	11.616	4.381	(6.552)	(603)	8.842

Note 10 Dettes

10.1 Emprunts obligataires

(en milliers d'euros)	Date d'émission	Montant nominal	Échéance	Taux
Emprunt obligataire convertible	19/06/2014	180.000	1er janvier 2020	0,625% annuel fixe
Emprunt obligataire	24/01/2013	200.000	27 décembre 2018	3,749% annuel fixe
Emprunt obligataire	05/05/2014	25.000	5 mai 2020	3,252% annuel fixe
Emprunt obligataire	05/05/2014	146.000	5 mai 2021	3,522% annuel fixe
Intérêts courus		4.018		
Total		555.018		

Pour l'emprunt obligataire convertible, la valeur nominale unitaire des 4.153.207 obligations émises s'élève à 43,34 euros. Le taux de conversion est de 1,053 action pour une obligation. En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution potentielle maximale ressortirait à 7,47 % (en % de détention du capital).

Pour les autres emprunts obligataires, le Groupe s'est notamment engagé à respecter différents ratios consolidés calculés chaque semestre sur 12 mois glissants. Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2015.

10.2 Emprunts et dettes financières divers

Ce poste est essentiellement constitué des avances en comptes courants financiers accordées par les filiales directes et indirectes dans le cadre de la centralisation de la trésorerie du Groupe, des sommes dues aux filiales dans le cadre de l'intégration fiscale du Groupe et des quotes-parts de pertes à payer.

COMPTE DE RÉSULTAT

Note 11 Produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Redevance de marque	16.715	15.590
Honoraires d'assistance	18.866	19.240
Redevance informatique	23.520	22.088
Loyers de sous-location et prestations liées aux locaux	16.008	16.138
Mise à disposition de personnel	6.088	5.265
Refacturation des autres frais de fonctionnement	3.887	3.978
Reprises de provisions d'exploitation et autres produits	1.033	300
Transfert de charges	-	3.986
Autres produits	576	937
Total produits d'exploitation	86.693	87.522

Les produits d'exploitation sont principalement composés de facturations aux autres sociétés du Groupe.

Le chiffre d'affaires est réalisé à 99 % en France.

Note 12 Charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Salaires et charges sociales	(35.761)	(31.666)
Loyers et charges locatives	(18.783)	(22.168)
Honoraires	(4.821)	(4.565)
Dotations aux amortissements	(8.092)	(6.780)
Dotations aux provisions actifs	(329)	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	(1.172)	(140)
Autres frais généraux	(30.321)	(36.799)
Total charges d'exploitation	(99.279)	(102.118)

Note 13 Produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Dividendes et quotes-parts de bénéfices	33.946	68.322
Reprises de provisions financières	16.818	48.095
Intérêts des comptes courants financiers et prêts filiales	12.037	13.735
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement	328	1.057
Autres produits financiers	88	-
Total produits financiers	63.217	131.209

Les reprises sur les provisions financières sont liées à la réappréciation des titres de participation, des comptes courants, ou aux remboursements obtenus sur prêts et comptes courants décotés.

Note 14 Charges financières

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Dotations aux provisions financières	(57.372)	(126.747)
Dotations aux amortissements des charges à répartir (emprunts)	(910)	(611)
Quotes-parts de pertes	(2.841)	(1.395)
Intérêts des comptes courants des filiales	-	(198)
Intérêts sur emprunts obligataires	(14.559)	(12.036)
Intérêts et commissions sur crédits bancaires	(3)	(180)
Subventions et abandons de créances	-	(1.264)
Total charges financières	(75.685)	(142.431)

Les dotations sur les provisions financières sont liées aux dépréciations des titres de participation ou des comptes courants des filiales.

Note 15 Produits et charges exceptionnels

Le résultat exceptionnel, qui s'élève à -1.063 milliers d'euros, tient principalement compte des moins-values nettes liées aux cessions des titres.

Note 16 Impôt sur les bénéfices

La Société a opté en tant que société-mère pour le régime de l'intégration fiscale, prévu aux dispositions de l'article 223A du CGI. En conséquence, la Société se constitue comme seule redevable de l'impôt sur les sociétés de l'ensemble du Groupe fiscal intégré qui comprend 140 sociétés de capitaux.

Le principe du Groupe est que l'option d'intégration au Groupe soit financièrement neutre pour chacune des filiales membres pendant la période d'intégration.

Le produit sur la ligne « Impôts sur les bénéfices » de 11.979 milliers d'euros (contre 10.894 milliers d'euros en 2014) est principalement constitué de la somme des impôts sur les bénéfices, de la contribution sociale de 3,3 %, de la contribution exceptionnelle de 10,7 % et de la contribution de 3 % sur les dividendes de chacune des filiales intégrées sous déduction de l'impôt sur les bénéfices (contributions additionnelles incluses) calculé pour l'ensemble du Groupe.

Le dividende versé par la Société en mai 2015, prélevé sur le compte Prime d'apport, a la nature fiscale d'un remboursement d'apport, et n'est pas soumis à la contribution de 3 % sur les dividendes.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 17 Analyse des provisions par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2014	Dotations	Reprises	31/12/2015
Amortissement dérogatoires	1.002	496		1.499
Provisions réglementées	1.002	496	-	1.499
Provisions pour litiges	783	555	(733)	605
Provisions pour perte de change	174	55		229
Provisions pour impôts	1.700	20		1.720
Autres provisions pour risques et charges	8.959	3.751	(6.422)	6.288
Provisions risques et charges	11.616	4.381	(7.155)	8.842
Provisions sur concessions, brevets et droits similaires	300	329	(300)	329
Provisions sur fonds commercial	119.692			119.692
Provisions sur titres de participation	289.666	41.470	(1.483)	329.654
Provisions sur créances rattachées à des participations	4.437		(113)	4.325
Provision sur prêts	155			155
Autres provisions pour dépréciation	23.402	12.713	(8.801)	27.314
Provisions pour dépréciation	437.652	54.512	(10.696)	481.469
Total provisions	450.271	59.389	(17.851)	491.809
Dotations et reprises d'exploitation		1.501	(1.033)	
Dotations et reprises financières		58.282	(16.818)	
Dotations et reprises exceptionnelles		496		
Dotations et reprises pour Impôts sur les bénéfices		20		

Note 18 Échéanciers des créances et des dettes

18.1 Créances

(en milliers d'euros)	Montant brut	Échéancier	
	31/12/2015	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	5.309	-	5.309
Prêts	35.896	15.117	20.779
Autres immobilisations financières	5.879	-	5.879
Créances clients et comptes rattachés	17.750	17.750	
Autres créances	389.425	389.425	
Charges constatées d'avance	1.598	1.598	
Total des créances	455.857	423.890	31.967
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	284		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	27.534		

18.2 Dettes

(en milliers d'euros)	Montant brut	Échéancier		
	31/12/2015	1 an au plus	plus d'1 an, moins de 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	180.000	-	180.000	-
Emprunts obligataires	375.018	4.018	225.000	146.000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	123	123		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12.366	12.366		
Dettes fiscales et sociales	17.961	17.961		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	15	15		
Groupe et associés	324.474	324.474		
Autres dettes	6.717	6.717		
Produits constatés d'avance	79	79		
Total des dettes	916.753	365.753	405.000	146.000
Emprunts souscrits en cours d'exercice	15.971			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	11.953			

Note 19 Comptes de régularisation

19.1 État des produits à recevoir

(en milliers d'euros)	31/12/2015
Autres immobilisations financières	252
Créances clients et comptes rattachés	4.968
Autres créances	384
Disponibilités	499
Total des produits à recevoir	6.103

19.2 État des charges à payer

(en milliers d'euros)	31/12/2015
Emprunts obligataires	4.018
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10.762
Dettes fiscales et sociales	12.625
Autres dettes	834
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	20
Total des charges à payer	28.259

Note 20 Engagements hors bilan**20.1 Engagements donnés****20.1.1 Liés à l'exploitation courante des filiales du Groupe :**

En tant que société-mère du Groupe Nexity, la Société garantit ou contre garantit certains des engagements pris par ses filiales dans le cadre normal de leur activité.

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2014
Garanties financières d'achèvement	184.389	44.189
Indemnités d'immobilisation	-	-
Autres garanties sur opérations immobilières	134.177	181.816
Garanties sur emprunts	25.760	13.785
Garanties de passif	4.390	4.390
Autres engagements	29.719	429
Total	378.435	244.609

L'augmentation des autres engagements tient compte de l'engagement d'achat de 24,64 % des parts de la société LFP Nexity Services Immobiliers pour 25.700 milliers d'euros. Au terme de cette acquisition, qui a été réalisée le 3 février 2016, le Groupe Nexity détient 100 % du capital de LFP Nexity Services Immobiliers, qui est la holding des activités de services immobiliers aux entreprises du Groupe.

20.1.2 Autres engagements donnés

Dans le cadre des conventions d'intégration fiscale, le montant des déficits fiscaux susceptibles d'être utilisés par les filiales intégrées représenterait une charge d'impôt de 74,0 millions d'euros pour la Société.

20.2 Engagements reçus

La Société est bénéficiaire de garanties de passif d'un montant total de 15,3 millions d'euros au titre des acquisitions de PERL et d'Oralia qui ont été réalisées en 2014.

20.3 Engagements envers le personnel**Retraite**

Les engagements de retraites s'établissent à 2,1 millions d'euros et sont évalués selon la méthode IAS 19 révisée.

Les principales hypothèses de calcul des avantages du personnel reposent sur un âge de départ à la retraite de 62 ans pour les non cadres et 64 ans pour les cadres, à l'initiative du salarié, un taux de turn-over moyen de 10 % et un taux de charges sociales de 45 %. La table de mortalité utilisée est celle de l'INSEE 2008/2010, le taux d'actualisation à la fin de l'année est de 1,90 % et l'augmentation des salaires de fin d'année de 1,75 %.

20.4 Situation fiscale différée et latente**20.4.1 Différée**

Les provisions et charges non déductibles temporairement génèreront une économie d'impôt sur les sociétés d'un montant total de 13.921 milliers d'euros au cours des exercices de reprises.

20.4.2 Latente

Les plus-values latentes en sursis d'imposition entraîneraient un accroissement de la charge d'impôt sur les sociétés de 18.798 milliers d'euros en cas de cession des actifs concernés.

Note 21 Effectif

En 2015, l'effectif moyen de la Société est de 252 personnes contre 222 en 2014. L'effectif 2015 inclut 13 collaborateurs mis à disposition des filiales.

Note 22 Plans d'actions gratuites

Au cours de l'exercice, 8.030 nouvelles actions gratuites ont été définitivement acquises. En 2014, 604.403 actions avaient été définitivement acquises. A la clôture de l'exercice, le nombre d'actions gratuites en cours de période d'acquisition s'élève, tous plans confondus, à 1.462.360 actions.

L'acquisition des actions est soumise à des conditions de présence à l'issue des plans et, le cas échéant, à des conditions de performance (atteinte d'un niveau de marge opérationnelle cumulée sur la durée du plan).

Le tableau suivant synthétise les plans en cours à la clôture :

Plans Nexity (en nombre d'actions)	Attribuées	Annulées	Acquises	Attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
ajustement /plans clos exercices précédents	2.030	-	2.030	-	4e trimestre 2013
Plan mai 2012	6.000	-	6.000	-	1 ^{er} trimestre 2015
Plan décembre 2012	342.000	20.000	-	322.000	1 ^{er} trimestre 2016
Plan n°1 décembre 2013	283.000	20.000	-	263.000	1 ^{er} trimestre 2016
Plan n°2 décembre 2013	217.000	21.000	-	196.000	1 ^{er} trimestre 2017
Plan février 2014	7.000	-	-	7.000	1 ^{er} trimestre 2016
Plan décembre 2014	331.000	-	-	331.000	1 ^{er} trimestre 2017
Plan avril 2015	92.000	-	-	92.000	1 ^{er} trimestre 2018
Plan octobre 2015	11.000	-	-	11.000	1 ^{er} trimestre 2018
Plan décembre 2015	240.360	-	-	240.360	4 ^e trimestre 2017
Total plans Nexity	1.531.390	61.000	8.030	1.462.360	

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 18 juillet 2016 pour attribuer 1 % du capital en actions gratuites (acquises au terme d'une période minimale d'au moins deux ans en fonction de la réalisation de certaines conditions). 251.360 actions gratuites ont déjà été attribuées dans le cadre de cette autorisation.

La dilution potentielle maximale ressortirait à 2,6 % (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 3,1 % y compris les actions gratuites attribuables.

La valeur des actions retenue comme assiette de la contribution sociale est la juste valeur des actions (estimée pour l'établissement des comptes consolidés pour les sociétés appliquant les normes comptables internationales) pour tous les plans attribués en 2015 qui correspondent à des décisions des Assemblées générales qui se sont tenues antérieurement à la date d'application de la loi Macron sur la refonte de la taxation des cotisations patronales sur les attributions des actions gratuites.

Note 23 Honoraires des Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux comptes pour la certification des comptes sociaux 2015 s'élèvent à 60 milliers d'euros.

Note 24 Informations relatives aux parties liées

24.1 Rémunération des mandataires sociaux

La rémunération des mandataires sociaux de Nexity s'est élevée à 3.069 milliers d'euros en 2015.

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration s'élève à 280 milliers d'euros au titre de l'exercice 2015.

24.2 Éléments relevant de plusieurs postes des états financiers

(en milliers d'euros)	Entreprises liées	Participations
Actif immobilisé		
Participations	2.023.201	11.461
Créances rattachées à des participations	5.310	0
Prêts	30.115	5.464
Autres immobilisations financières	0	0
Actif circulant		
Créances clients et comptes rattachés	17.238	27
Autres créances	372.948	8.690
Dettes		
Emprunts et dettes financières divers	323.926	508
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4.806	0
Dettes sur immobilisations	0	0
Autres dettes	5.786	0
Compte de résultat		
Produits financiers de participations	33.231	679
Autres intérêts et produits financiers	8.497	584
Intérêts et charges assimilées (dont quote-part de pertes : 2 841)	(2.838)	(3)

Note 25 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2015 et le Conseil d'administration du 16 février 2016 arrêtant les comptes au 31 décembre 2015.

Note 26 Liste des filiales et participations

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
<i>(en milliers d'euros)</i>					
1 - Filiales					
<i>1.1 - Filiales françaises (plus de 50%)</i>					
NEXITY LOGEMENT	6.562	100,00%	969.558	0	983
19, rue de Vienne TSA 60030 75801 PARIS CEDEX 08	348.607	0	969.558	0	107.786
ISELECTION	2.578	100,00%	154.688	0	39.454
400, promenade des Anglais - 06600 NICE	11.291	3.000	114.546	0	8.279
PERL	3.568	76,43%	107.661	1.274	138.602
37, avenue Pierre 1er de Serbie 75008 PARIS	46.360	0	107.661	0	3.026
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	150	99,68%	32.992	0	20.808
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	1.330	0	1.471	0	1.124
NEXITY LAMY	219.388	100,00%	258.632	184.759	216.088
19, rue de Vienne TSA 10034 75801 PARIS CEDEX 08	(61.963)	0	240.132	0	3.343
ORALIA PARTENAIRES	33.098	99,53%	87.164	14.828	7.461
94 quai Charles de Gaulle 69006 LYON	6.184	0	87.164	0	(414)
SAGGEL HOLDING	316	100,00%	72.609	0	14
10-12, rue Marc Bloch - 92110 CLICHY LA GARENNE	8.223	0	33.400	0	413
NEXITY FRANCHISES	37	100,00%	21.088	28.244	3
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	(8.587)	0	0	0	(816)
NEXIMMO 39	88.016	64,15%	61.374	0	0
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	(30.558)	0	35.874	0	(1.497)
GCE SERVICES IMMOBILIERS	200	100,00%	36.000	0	0
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	57.804	0	36.000	0	18.755
NEXITY BLUE OFFICE	8.131	100,00%	16.917	0	1.018
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	(6.851)	0	1.279	2.125	(6.851)
<i>1.2 - Filiales étrangères (plus de 50%)</i>					
NEXITY HOLDING ITALIA	30.010	100,00%	50.010	23.810	NC
Corso Galileo Ferraris n°110 - 10129 TURIN - Italie	NC	0	17.955	0	NC
NEXITY BELGIUM	16.062	99,99%	16.062	0	18
53-55, rue Vilain XIII - 1000 BRUXELLES Belgique	(690)	0	15.370	0	(1.076)

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
(en milliers d'euros)					
2 - Participations (10 à 50%)					
AEGIDE	6.028	38,15%	9.624	0	NC
42, avenue Raymond Poincaré - 75116 PARIS	NC	687	9.624	0	NC
3 - Filiales non reprises au § 1					
Françaises	(1)	30.230	111.050 21.743	64.904 256.166	(2) (3)
Étrangères			27.365 12.302	6.082 18.261	
4 - Participations non reprises au § 2					
Françaises		(7)	1.838 899	14.002 16.594	(6) (7)
5 - Autres titres (moins de 10%)					
Françaises		36	882 882	0 0	
6 - Renseignements globaux					
Filiales françaises			1.929.732 33.230	294.009 258.291	
Filiales étrangères			93.437 45.627	29.892 18.261	
Participations dans sociétés françaises		716	12.344 11.405	14.002 16.594	
Participations dans sociétés étrangères		0	0 0	0 0	
			2.035.513	337.903	
TOTAL		33.946	1.705.859	293.146	

A.4.2. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Nexity, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

2 JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés lorsque leur valeur actuelle devient inférieure à leur coût d'acquisition (note 5.2 de l'annexe des comptes annuels).

Nous nous sommes assurés de la cohérence des éléments pris en considération pour l'estimation de ces valeurs actuelles ainsi que des évaluations qui en résultent.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

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 Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 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.

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

Paris La Défense, le 12 avril 2016

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MAZARS

Philippe Mathis
Associé

Olivier Thireau
Associé

Michel Barbet-Massin
Associé

A.5.1 NOTE MÉTHODOLOGIQUE CONCERNANT LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES

Les informations sociales, environnementales et sociétales sont élaborées sur la base des contributions de plusieurs Directions, notamment les Directions du développement durable et marketing stratégique et des ressources humaines.

Différents indicateurs ont été définis, en tenant compte de la spécificité des activités du Groupe, afin de mesurer de manière pertinente les principaux impacts liés à la responsabilité sociétale et environnementale de Nexity.

Engagé dans un processus d'amélioration continue, Nexity complète progressivement la liste de ses indicateurs pour tenir compte des évolutions du Groupe et des réglementations.

Période couverte

Les indicateurs présentés au titre des informations sociales, environnementales et sociétales dans le document de référence 2015, concernent l'exercice 2015. La période de reporting retenue est l'année civile (du 1er janvier au 31 décembre) sauf indications contraires précisées dans le texte.

Périmètre

Les indicateurs sont présentés pour l'ensemble des sociétés du Groupe consolidées en intégration globale.

Compte tenu du faible poids des activités à l'international, la collecte des indicateurs relatifs à l'environnement ainsi qu'à certaines informations sociétales s'effectue uniquement sur l'activité réalisée en France.

Définition et modalités de collecte des indicateurs

Les indicateurs du reporting social, sociétal et environnemental sont issus de plusieurs systèmes d'information au sein du Groupe. Leur production s'effectue sous la responsabilité de chaque service où l'information est produite.

Indicateurs sociaux

Les indicateurs sociaux sont produits par la Direction des ressources humaines du Groupe. Les informations proviennent majoritairement du système centralisé de gestion du personnel qui couvre 84 % de l'effectif. Les 16 % restant proviennent d'une consolidation réalisée sur la base d'informations fournies par les sociétés gérées dans leur propre système (PERL, Iselection, les filiales d'Oralia en France ainsi que l'intégralité des filiales à l'international). Sauf mention contraire au niveau de l'indicateur, les effectifs sont appréhendés sur la base des effectifs inscrits au 31 décembre 2015. Les effectifs n'incluent pas les mandataires sociaux et les stagiaires.

Certains indicateurs sociaux nécessitent des précisions du fait de leur complexité.

La définition des accidents du travail diverge selon les pays. Le Groupe retient comme définition les accidents avec arrêt de travail sur le territoire français. En cas de chevauchement de l'arrêt sur deux exercices, l'accident de travail est comptabilisé sur l'exercice pendant lequel est intervenu l'arrêt de travail initial. En application des dispositions réglementaires, le taux de fréquence des accidents de travail pour un exercice est égal au nombre d'accidents avec arrêt de travail, rattachés à l'exercice, multiplié par un million et divisé par le nombre d'heures théoriquement travaillées¹ au cours de l'exercice. Le taux de gravité des accidents de travail pour un exercice est égal au nombre de jours calendaires perdus multiplié par 1.000 et divisé par le nombre d'heures théoriquement travaillées¹ au cours de l'exercice.

Pour la pyramide des âges, Nexity retient les tranches d'âges suivantes : ≤ 30 ans, > 30 ans et ≤ 40 ans, > 40 ans et ≤ 50 ans, > 50 ans. La répartition s'effectue, en 2015, en centième.

Pour le calcul du taux de turn over, le Groupe applique le calcul suivant : somme des démissions, licenciements et ruptures conventionnelles CDI survenues au cours de la période considérée (du 31/12/N-1 au 30/12/N) divisée par l'effectif moyen CDI de cette même période

1 Nexity considère que les heures théoriquement travaillées sont le nombre d'heures théoriques selon l'horaire de travail propre aux collaborateurs.

Indicateurs environnementaux et sociétaux

Les données environnementales et sociétales sont consolidées par la Direction du développement durable et marketing stratégique sur la base des informations fournies par différents services selon les modalités de collecte et les principales hypothèses qui sont présentées ci-dessous :

- le nombre de logements vendus par le Groupe en zone ANRU est déterminé par la Direction développement durable et marketing stratégique à partir de bases de données internes ;
- le nombre de logements RT 2012 et RT 2012-10% dans l'offre commerciale est déterminé par la Direction développement durable et marketing stratégique à partir de bases de données internes ;
- les bilans d'émissions de gaz à effet de serre des programmes immobiliers de logements neufs sont étudiés par le pôle Immobilier résidentiel et la Direction du développement durable et marketing stratégique, à l'aide d'un outil dédié. Ces données sont reportées dans la plateforme de Gestion des Programmes Immobiliers (GPI) du Groupe pour une gestion centralisée et consolidée permettant d'améliorer la qualité du reporting ;
- les opérations tertiaires neuves certifiées NF HQE™ Bâtiments Tertiaires dans le neuf en Ile-de-France exclut les opérations en bois (Ywood, Térénéo), principalement en régions ;
- les opérations tertiaires certifiées en exploitation (HQE, BREEAM, LEED) tiennent compte des surfaces en m² SUB (SHON hors éléments structurants et circulations verticales comme les annexes par exemple) des opérations identifiées pour lesquelles Nexity a accompagné ses clients dans la mise en place et/ou le maintien des différentes certifications ; et
- les émissions de gaz à effet de serre des sites administratifs du Groupe, ouverts en France au 1^{er} janvier, sont évaluées par la Direction du développement durable et marketing stratégique en s'appuyant sur la méthode du Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (Version 3.d septembre 2015). Pour effectuer le calcul de ses émissions de gaz à effet de serre, le Groupe a mis en place une plate-forme dédiée qui intègre une méthode d'estimation basée sur des règles d'extrapolation (surface ou effectif) appliquée à un échantillon représentatif de sites (30 /309 sites), soit un taux de couverture pour le bilan carbone de 95,7 % des sites éligibles (6167 ETP).

Chaque année, l'échantillon représentatif est mis à jour (en fonction des ouvertures et fermetures de sites) et enrichi si besoin, afin de couvrir un périmètre suffisamment représentatif. Dans une démarche de progrès continu, la plate-forme de reporting fait également l'objet d'une mise à jour annuelle et d'un paramétrage (fermetures et ouvertures de sites, nouveaux effectifs, nouvelles superficies, changement d'adresse, etc.) afin de préparer la nouvelle campagne. Cette année, les filiales d'Oralia et de Perl ont été intégrées au périmètre d'analyse. Ainsi, trois agences Oralia ont été désignées comme étant de référence, intégrées à l'échantillon servant à l'extrapolation.

Les données relatives aux résidences Studéa (hors sièges sociaux), au réseau Blue office ainsi que les agences franchisées (Guy Hoquet L'Immobilier, Century 21) ne sont pas incluses dans le périmètre de calcul des émissions de gaz à effet de serre. En effet, Nexity est soit bailleur de ces espaces, soit n'inclut pas les collaborateurs dans ses effectifs.

Dans le cas où certaines données physiques ne sont pas encore disponibles, les données manquantes sont estimées en reprenant les consommations de l'exercice précédent sur la même période. Pour les consommations d'électricité sur les sites de la Tour Suisse à Lyon et agences Lamy en région, les éléments chiffrés ont été établis sur la base d'estimation des saisonnalités 2014, en raison de l'absence des données sur le dernier mois de l'année 2015 (décembre N-1).

Pour certains indicateurs, le principe d'extrapolation n'a pas été retenu car les données collectées ne sont pas suffisamment représentatives. C'est notamment le cas pour les émissions de GES relatives à la consommation de gaz naturel, de vapeur, de fioul et aux déchets papier/cartons recyclés. Concernant les consommations de gaz naturel et de fioul aucun recensement des sites consommateurs n'a été réalisé. L'absence de consommations de fioul sur les sites de référence n'est pas synonyme d'absence de consommation au niveau du Groupe.

Concernant les données relatives aux achats de consommables bureautiques fournies par la Direction du digital, le périmètre considéré est uniquement le fournisseur du Groupe, les agences pouvant passer commande auprès d'autres fournisseurs. Cela n'intègre pas les copieurs collectifs et la tendance à la baisse observée est en partie liée au report des usages vers ces derniers. Le recyclage d'autres types de déchets mis en place depuis 2014, sur certains sites administratifs du Groupe (gobelets et bouteilles en plastique, canettes, marc de café, etc.) n'est pas intégré dans le calcul du bilan 2015 car les données ne sont pas assez significatives pour être suivies. Celles-ci pourront faire l'objet d'un reporting lorsque davantage de sites l'auront mis en place.

Enfin, de par son activité, la société n'est pas directement concernée par la lutte contre le gaspillage alimentaire et n'a donc pas pris d'engagement spécifique en la matière.

Contrôles

Contrôle interne

La Direction du développement durable et marketing stratégique et la Direction des ressources humaines en charge de la collecte des données, sont responsables des indicateurs fournis. Le contrôle s'effectue lors de la consolidation (revue des variations, comparaison inter-entités, etc.).

Contrôle externe

Le Groupe a désigné comme Organisme Tiers Indépendant l'un de ses commissaires aux comptes pour effectuer des travaux de vérification sur les informations extra-financières publiées dans son rapport de gestion. La nature des travaux réalisés et les conclusions de ces travaux sont présentées dans l'avis d'assurance dans l'Annexe A.5.2.

A.5.2. RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau Mazars, commissaire aux comptes de la société Nexity, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1058¹, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2015, 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 Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément aux référentiels utilisés par la société (ci-après les « Référentiels »), dont un résumé figure dans le document de référence dans l'annexe 5.1 « Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales » et disponibles sur demande au siège de la Société.

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, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'Organisme Tiers Indépendant

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 aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 3 personnes entre novembre 2015 et mars 2016 pour une durée d'environ 5 semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000².

1 ATTESTATION DE PRÉSENCE DES INFORMATIONS RSE

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

² ISAE 3000 - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

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 dans l'annexe 5.1 « Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales » du document de référence.

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.

2 AVIS MOTIVÉ SUR LA SINCÉRITÉ DES INFORMATIONS RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené une quinzaine d'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 des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité, leur 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 importantes¹ :

- au niveau de l'entité consolidante 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 d'entités que nous avons sélectionnées² 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 56 % des effectifs et entre 60 % et 100 % des informations quantitatives environnementales.

1 Informations sociales : effectifs totaux, effectifs par type de contrat, effectifs par sexe, pyramide des âges, turnover (sorties CDI), nombre d'heures de formation, taux de fréquence et de gravité des accidents du travail. Informations environnementales : nombre de bilans d'émissions de GES réalisés sur les programmes immobiliers de logements neufs, émissions de Gaz à Effet de Serre (corporate), pourcentage de logements BBC réservés / mis en chantier / livrés, nombre d'opérations tertiaires neuves certifiées NF Bâtiment Tertiaires – démarche HQE, nombre d'opérations tertiaires certifiées en exploitation (HQE Exploitation, BREEAM in Use International et LEED EBOM). Informations sociétales : nombre de logements vendus en secteur TVA réduite, démarche chantiers éco-responsables.

2 Informations sociales : sur le pôle Services Immobiliers aux Particuliers (incluant la société ORALIA). Informations environnementales et sociétales : sur les sites les plus contributeurs en région parisienne, ainsi qu'une sélection d'agences de référence pour l'information relative aux émissions de Gaz à Effet de Serre, et auprès des Services et Directions Groupe concernés pour les autres informations.

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.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément aux Référentiels.

Fait à Courbevoie, le 12 avril 2016.

L'organisme tiers indépendant

MAZARS SAS

Emmanuelle RIGAUDIAS
Associée RSE & Développement Durable

5 ANNEXE

Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales,
environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

A.6 TABLE DES CONCORDANCES AVEC LES INFORMATIONS REQUISES DANS LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL ET DANS LE RAPPORT DE GESTION

Rapport financier annuel

Le rapport financier annuel requis en application des articles L.451-1-1 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF et rendant compte des éléments mentionnés ci-après est inclus dans le présent document de référence.

Éléments requis par les articles L.451-1-1 du Code monétaire et financier	Document de référence
Comptes consolidés (normes IFRS)	Annexe 1.1 pages 259 à 312
Comptes annuels (normes françaises)	Annexe 4.1 pages 345 à 364
Rapport de gestion	Voir table de concordance du rapport de gestion
Attestation du Responsable du document	Chapitre 1 page 8
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	Annexe 1.2 pages 313 et 314
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	Annexe 4.2 pages 365 et 366
Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	Annexe 1.1, note 36 des états financiers page 308

Rapport de gestion du Conseil d'administration

Le rapport de gestion sur l'exercice 2015 rendant compte des éléments mentionnés ci-après est inclus dans le présent document de référence. Il a été arrêté par le Conseil d'administration de Nexity le 12 avril 2016.

Éléments requis par le Code de commerce, le Code monétaire et financier, le Code général des impôts et le Règlement général de l'AMF	Document de référence
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé (L.225-100 et L.232-1 du Code de commerce)	Section 20.2.3 pages 235 à 237
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe durant l'exercice écoulé (L.225-100-2 et L.233-26 du Code de commerce)	Sections 9.1 et 9.2 pages 132 à 150 Sections 10.1 à 10.3 pages 160 à 164
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité (L.233-6 du Code de commerce)	Section 9.2 pages 144 à 150
Évolution prévisible et perspectives d'avenir (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	Section 12.2 page 172 Section 13.1 page 174
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	Section 12.1 page 172 Section 20.5 page 238
Activités en matière de recherche et développement (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	Section 6.7 pages 113 à 123 Section 11.1 pages 168 à 169
Prises de participation ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (L.233-6 du Code de commerce)	Section 9.1.12 page 144
Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité (L.225-100, L.225-102-1 et R.225-105 du Code de commerce)	Section 6.7 pages 113 à 123 et détail dans tableau ci-après
Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité (L.225-100, L.225-102-1 et R.225-104 du Code de commerce)	Chapitre 17 pages 208 à 225 et détail dans tableau ci-après
Description des principaux risques et incertitudes (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	Chapitre 4 pages 16 à 29
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	Section 4.3.1 pages 26 à 27 Section 10.4 pages 162 et 163
Exposition du Groupe aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de Commerce)	Section 4.3.1 pages 26 à 27 Section 10.4 pages 164 et 165
Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'administration dans le domaine des augmentations de capital et utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice (L.225-100 du Code de commerce)	Section 21.1.4 pages 241 et 243 Chapitre 15 pages 194 à 197 Chapitre 18 pages 228 à 230 Chapitre 21 pages 240 à 247
Éléments susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L.225-100-3 du Code de commerce)	Section 17.4.3.1 page 224 Section 18.1.1 page 228
Participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L.225-102 du Code de commerce)	

Éléments requis par le Code de commerce, le Code monétaire et financier, le Code général des impôts et le Règlement général de l'AMF	Document de référence
Informations sur les délais de paiement fournisseurs (L.441-6-1 du Code de commerce)	Section 20.2.3.3 page 237
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R.225-102 du Code de commerce)	Section 20.2.2 page 234
Identité des actionnaires détenant plus de 5 % ; autocontrôle (L.233-13 du Code de commerce)	Sections 18.1.1 et 18.1.2 page 228
État récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société (L.621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l'AMF)	Section 14.1.3 page 191
Rémunération totale et avantages de toute nature versés à chaque mandataire social (L.225-102-1 du Code de commerce)	Chapitre 15 pages 194 à 197
Mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L.225-102-1 du Code de commerce)	Section 14.1.1 pages 178 à 188
Informations sur les achats et ventes d'actions propres (L.225-211 du Code de commerce)	Section 21.1.3 pages 240 à 241
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du CGI)	Section 20.3.2 page 237
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels (L.232-6 du Code de commerce)	Annexe 4.1, note 3 aux comptes sociaux page 351

Détail des informations sociales, environnementales et sociétales requises par la loi Grenelle 2

Les informations requises par l'article R.225-105-1 du Code de commerce sont incluses dans le Rapport de gestion, lui-même inclus dans le présent document de référence et figurent aux pages suivantes.

1) Données sociales	Document de référence
a) Emploi	
Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographique	Sections 17.1.1 / 17.1.2 pages 208 à 210
Embauches et licenciements	Section 17.1.3 page 210
Rémunérations et leur évolution	Section 17.1.6 page 212
b) Organisation du travail	
Organisation du temps de travail	Section 17.1.4 page 211
Absentéisme	Section 17.1.5 page 212
c) Relations sociales	
Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	Sections 17.1.8 / 17.1.9 pages 213 à 214
Bilan des accords collectifs	Section 17.1.8 page 213 Section 17.4 pages 223 à 224
d) Santé et sécurité	
Conditions de santé et de sécurité au travail	Sections 17.1.8 / 17.1.9 pages 213 à 214
Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	Section 17.1.8 page 213
Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	Section 17.1.5 page 212
e) Formation	
Politiques mises en œuvre en matière de formation	Section 17.1.10 pages 214 à 217
Nombre total d'heures de formation	Section 17.1.10 page 215
f) Égalité de traitement	
Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	Sections 17.1.7 / 17.1.8 pages 212 à 213
Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	Sections 17.1.7 pages 210 à 213 Section 17.1.11 page 217
Politique de lutte contre les discriminations	Section 17.1.7 pages 212 à 213 Section 17.2.1 pages 218 à 220
g) Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives :	
• au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	Section 17.1.7 pages 212 à 213
• à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	Section 17.1.7 pages 212 à 213
• à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	Section 17.1.7 pages 212 à 213
• à l'abolition effective du travail des enfants	Section 17.1.7 pages 212 à 213

2) Données environnementales	Document de référence
a) Politique générale en matière environnementale	
	Sections 6.1.1 / 6.1.2 pages 36 à 40
	Section 6.1.2.4 pages 39 à 40
	Section 6.3.1.2 page 54
	Section 6.3.1.3 pages 60 à 63
	Sections 6.3.2.1 / 6.3.2.2 pages 82 à 83
	Section 6.3.3.1 page 89
	Section 6.3.5 page 98
Organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation et de certification en matière d'environnement	Section 6.7.1 pages 105 à 107
Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	Section 6.7.2.3 pages 120 à 121 Section 17.1.10 pages 217 à 219
	Section 4.2 pages 22 et 23
	Section 4.3.1 pages 26 et 27
	Section 6.3.1.6 pages 76 et 77
	Section 6.3.1.3.4 pages 60 à 63
	Section 6.3.2.6 page 87
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	Section 6.3.5 pages 98 et 100
Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours	Section 4.2 (paragraphe « pollution et qualité des sols ») page 23
b) Pollution et gestion des déchets	
	Section 6.3.1.3 page 63
Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	Section 6.3.1.6 pages 76 à 77 Section 6.3.2.6 page 87
	Section 6.3.1.6 pages 76 à 77
Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	Section 6.3.5 page 98
	Section 6.3.1.6 pages 76 à 77
Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	Section 6.3.2.6 page 87
c) Utilisation durable des ressources	
Consommation d'eau et approvisionnement en eau fonction des contraintes locales	Section 6.3.1.6 pages 76 à 77
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	Section 6.3.1.3 pages 60 à 63 Section 6.3.1.6 pages 76 à 77
	Section 6.3.1.3.1 pages 60 à 63
	Section 6.3.1.3.4 page 66
	Section 6.3.1.6 pages 76 à 77
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	Section 6.3.2.1 pages 82 à 83 Section 6.3.3.3 pages 89 à 91
	Section 6.3.1.6 pages 76 à 77
	Section 6.3.5 page 100
Utilisation des sols	Section 6.6.1 pages 106 et 107
d) Changement climatique	
	Section 6.3.1.3.1 pages 60 à 61
	Section 6.3.1.6 pages 76 à 77
Rejets de gaz à effet de serre	Section 6.7.2.4 pages 122 à 123
	Section 6.3.1.3.1 pages 60 à 61
	Section 6.3.1.6 pages 76 à 77
Adaptation aux conséquences du changement climatique	Section 6.7.2.4 page 122
e) Protection de la biodiversité	
	Section 6.3.1.3.4 page 65
	Section 6.3.5 page 100
Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	Section 6.6.1 pages 106 et 107

3) Engagements sociétaux en faveur du développement durable	Document de référence
a) Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société	
En matière d'emploi et de développement régional	Section 17.1.2 pages 208 et 209
Sur les populations riveraines ou locales	Section 6.3.1.3 pages 55 à 60 Section 6.7.1 pages 113 à 118
b) Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines	
	Section 6.7.2 page 118
Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	Section 17.1.9 pages 213 à 214 Section 17.2.1 pages 218 à 220
Actions de partenariat ou de mécénat	Section 6.7.2.2 pages 118 à 122 Section 17.2.1 pages 218 à 220
c) Sous-traitance et fournisseurs	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	Section 6.7.2.2 page 118 Section 11.1 pages 168 à 169
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	Section 6.7.2.2 page 118 Section 17.1.13 page 218 Annexe 3 section 2.3.2 page 335
d) Loyauté des pratiques	
Actions engagées pour prévenir la corruption	Section 6.7.2.2 page 118
Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	Section 6.3.1.3.1 pages 60 à 63
e) Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	Section 6.7.2.2 page 118



19, RUE DE VIENNE – TSA 50029

75801 PARIS CEDEX 08

WWW.NEXITY.FR