



Société anonyme au capital de 276.525.220 euros

Siège social : 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08

444 346 795 RCS Paris

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

2016

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF

Le présent Document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 6 avril 2017, 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.

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document de référence :

- le rapport de gestion, les comptes consolidés de l'exercice 2015 ainsi que le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 131 à 175, 259 à 312 et 313 à 314 du Document de référence déposé auprès de l'AMF en date du 13 avril 2016 sous le numéro D.16-0325 ; et
- le rapport de gestion, les comptes consolidés de l'exercice 2014 ainsi que le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 125 à 174, 261 à 333 et 334 à 335 du Document de référence déposé auprès de l'AMF en date du 8 avril 2015 sous le numéro D.15-0297.

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

1	PRÉSENTATION DU GROUPE.....	5
1.1	Nexity en bref	6
1.2	Historique de la Société.....	9
1.3	Stratégie	10
1.4	Présentation du marché immobilier.....	14
1.5	Description des principales activités de Nexity.....	26
1.6	Concurrence	61
1.7	Le développement durable dans les activités de Nexity	65
1.8	Environnement législatif et réglementaire	72
1.9	Recherche et développement, propriété intellectuelle.....	78
1.10	Investissements.....	80
1.11	Contrats importants.....	81
2	FACTEURS DE RISQUES	83
2.1	Risques liés au marché de l'immobilier	84
2.2	Risques liés aux activités du Groupe et risques industriels.....	89
2.3	Risques financiers	93
2.4	Gestion des risques	94
2.5	Procédures judiciaires et d'arbitrage	97
3	RAPPORT FINANCIER	99
3.1	Examen de la situation financière et du résultat	100
3.2	Trésorerie et capitaux.....	107
3.3	Informations sur les tendances	108
3.4	États financiers consolidés au 31 décembre 2016	110
3.5	Comptes annuels au 31 décembre 2016	160
3.6	Éléments complémentaires.....	180
4	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	183
4.1	Organes d'administration et de Direction générale.....	184
4.2	Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne	195
4.3	Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne	217
4.4	Opérations avec les apparentés	218
4.5	Rémunération et avantages des dirigeants	225
4.6	Intérêts des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'administration dans le capital de la Société.....	230
4.7	Opérations sur titres réalisées par les membres du Conseil d'administration et les principaux dirigeants	230
4.8	Stock-options et actions gratuites des dirigeants mandataires sociaux	231

5	RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE.....	233
5.1	Stratégie de développement durable.....	234
5.2	Performance RSE pour servir la responsabilité de Nexity	239
5.3	Salariés – Ressources humaines.....	245
5.4	Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales.....	258
5.5	Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion	261
5.6	Table de concordance avec la Loi Grenelle II.....	264
6	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	267
6.1	Informations générales.....	268
6.2	Organiigramme simplifié	269
6.3	Propriétés immobilières	272
6.4	Informations concernant le capital social.....	273
6.5	Principaux actionnaires	279
6.6	Informations boursières.....	281
6.7	Dispositions statutaires	282
6.8	Personnes responsables du Document de référence	286
6.9	Contrôleurs légaux des comptes.....	287
6.10	Tables de concordance	288

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

1.1	Nexity en bref	6
1.2	Historique de la Société	9
1.3	Stratégie	10
1.3.1	Un modèle d'opérateur immobilier intégré	10
1.3.2	L'ambition d'être le leader de l'immobilier digital	11
1.3.3	Un plan de croissance dans tous ses métiers	11
1.3.4	La pleine intégration de la composante développement durable dans la stratégie de Nexity	13
1.3.5	L'évolution du modèle économique actuel vers une plate-forme de services à l'immobilier	13
1.4	Présentation du marché immobilier	14
1.4.1	Présentation générale du marché	14
1.4.2	Le marché du logement en France	15
1.4.3	Le marché de l'immobilier tertiaire en France	21
1.4.4	Le marché des services immobiliers en France	25
1.5	Description des principales activités de Nexity	26
1.5.1	Immobilier résidentiel	26
1.5.2	Immobilier d'entreprise	42
1.5.3	Services	49
1.5.4	Régénération urbaine (Villes & Projets)	58
1.5.5	Participations dans des opérations d'investissement immobilier	59
1.5.6	Activités innovantes en incubation et projets digitaux	60
1.5.7	Participations financières	61
1.6	Concurrence	61
1.6.1	Immobilier résidentiel	62
1.6.2	Immobilier d'entreprise	63
1.6.3	Services	64
1.6.4	Franchise immobilière	64
1.6.5	Régénération urbaine (Villes & Projets)	64
1.6.6	Investissements	65
1.7	Le développement durable dans les activités de Nexity	65
1.7.1	Efficacité des bâtiments	65
1.7.2	Analyse environnementale des sites dans l'activité d'aménagement	67
1.7.3	Chantiers éco-responsables	69
1.7.4	Les actions Villes & Projets en matière de développement durable	71
1.8	Environnement législatif et réglementaire	72
1.8.1	Activités de promotion immobilière	72
1.8.2	Activités de gestion et de transaction immobilière	74
1.8.3	Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif et la primo-accession	75
1.9	Recherche et développement, propriété intellectuelle	78
1.9.1	Recherche et développement	78
1.9.2	Propriété intellectuelle	79
1.10	Investissements	80
1.11	Contrats importants	81

1.1 NEXITY EN BREF

Nexity¹ est le premier groupe en France de services à l'immobilier 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 s'attache à concevoir ses produits en tenant compte de l'évolution potentielle des comportements et des usages des consommateurs, ainsi que de la transformation des attentes des acteurs de la ville. Une orientation marquée vers nos clients, un engagement de long terme pour l'immobilier et la ville durable, et une politique d'innovation ambitieuse, constituent à cet égard des piliers de la stratégie de Nexity.

Le Groupe sert trois types de clients : les clients particuliers, les entreprises et les investisseurs, ainsi que les collectivités locales. La nouvelle organisation de la Direction générale de Nexity, pour la première fois orientée par client et non par produit, et présentée le 23 janvier 2017, est le reflet de cette segmentation.

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 complète de services (administration de biens, commercialisation d'actifs immobiliers, exploitation de résidences services, notamment étudiantes et seniors) et une offre de transaction via les réseaux de franchises (Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier) ;
- 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, hôtels, commerces...) et de procédés constructifs (béton, bois), 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.

Nexity ne dispose pas d'actifs immobiliers de rendement, à l'exception d'un portefeuille limité.

Le Groupe figure en 2016 parmi les premiers acteurs français des métiers des marchés de l'immobilier. Il bénéficie d'une clientèle diversifiée et d'un maillage territorial équilibré entre l'Île-de-France et la province.

En 2016, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 3.073 millions d'euros. Son résultat opérationnel courant consolidé s'est élevé à 266 millions d'euros. Au 31 décembre 2016, le Groupe comptait plus de 7.000 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 ce qui concerne les fonctions communication de marque, finance, juridique, ressources humaines, digital et systèmes d'information, permet aux équipes opérationnelles de se concentrer sur le développement des projets ou sur la conduite de leur activité, 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'iselection, de PERL et d'Edouard Denis) 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 ;

Les indicateurs et les données financières, y compris prospectifs, commentés ci-après et hors mention contraire sont issus du reporting opérationnel, avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle. Les comptes consolidés en normes IFRS figurent au paragraphe 3.4 du présent Document de référence

¹ Ci-après la Société ou le Groupe

- le pôle Services, comprenant les services pour les clients particuliers (administration de biens, gestion de résidences étudiantes, la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières) et pour les entreprises ou les investisseurs (gestion, conseil et transaction immobilière) ; 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 et la holding.

Informations financières sélectionnées

Activité commerciale 2016

- Croissance des réservations de l'Immobilier résidentiel : niveau record avec 18.890 réservations, dont 15.893 réservations de logements neufs en France (+35 % en volume, +29 % en valeur) ;
- Part de marché de Nexity en Immobilier résidentiel en progression de 1,4 point à 12,7 % ;
- Prises de commandes en Immobilier d'entreprise : 356 millions d'euros ; et
- Backlog des activités de promotion : 4,0 milliards d'euros (+22 %).

Performances financières 2016

- Chiffre d'affaires : 3,07 milliards d'euros (+0,5 %) ;
- Objectif de rentabilité dépassé : résultat opérationnel courant à 266 millions d'euros (+21 % par rapport à 2015) et taux de marge opérationnelle à 8,7 % (+1,5 point) ;
- Génération de cash-flow libre : 168 millions d'euros ; et
- Endettement net maîtrisé à 317 millions d'euros (20 % de *gearing*¹).

Nexity dépasse ses objectifs²

	Réel 2016	Guidance 2016	
Réservations de logements neufs en France (en volume)	+35,4%	> +15% à +20%	✓
Prises de commandes en Immobilier d'entreprise	356 M€	> 250 M€	✓
Chiffre d'affaires	3,1 Mds€	stable autour de 3 Mds€	✓
Résultat opérationnel courant	266 M€	> 245 M€	✓

✓ : objectif dépassé

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 tableaux ci-après résumés les comptes consolidés du Groupe avec les co-entreprises présentées en intégration proportionnelle en millions d'euros pour les exercices clos les 31 décembre 2014, 2015 et 2016. Ces principales données comptables et financières doivent être lues en relation avec le paragraphe 3.1 « Examen de la situation financière et du résultat » du présent Document de référence.

Les comptes consolidés pour l'exercice 2016 figurent au paragraphe 3.4 « États financiers consolidés » du présent Document de référence et les comptes consolidés pour les exercices 2014 et 2015 sont incorporés par référence.

¹ *Gearing* : endettement net / capitaux propres

² Guidance communiquée en février 2016 et partiellement revue à la hausse les 31 mai, 21 juillet et 27 octobre 2016

Compte de résultat consolidé résumé (reporting opérationnel)

(en millions d'euros)	2016	2015	2014
Chiffre d'affaires	3.072,7	3.057,1	2.631,9
Résultat opérationnel courant	266,5	220,1	183,7
Résultat net ⁽¹⁾ avant perte de valeur des goodwill	139,1	123,5	85,7
Résultat net ⁽¹⁾	139,1	123,5	35,7

⁽¹⁾ part des actionnaires de la société-mère

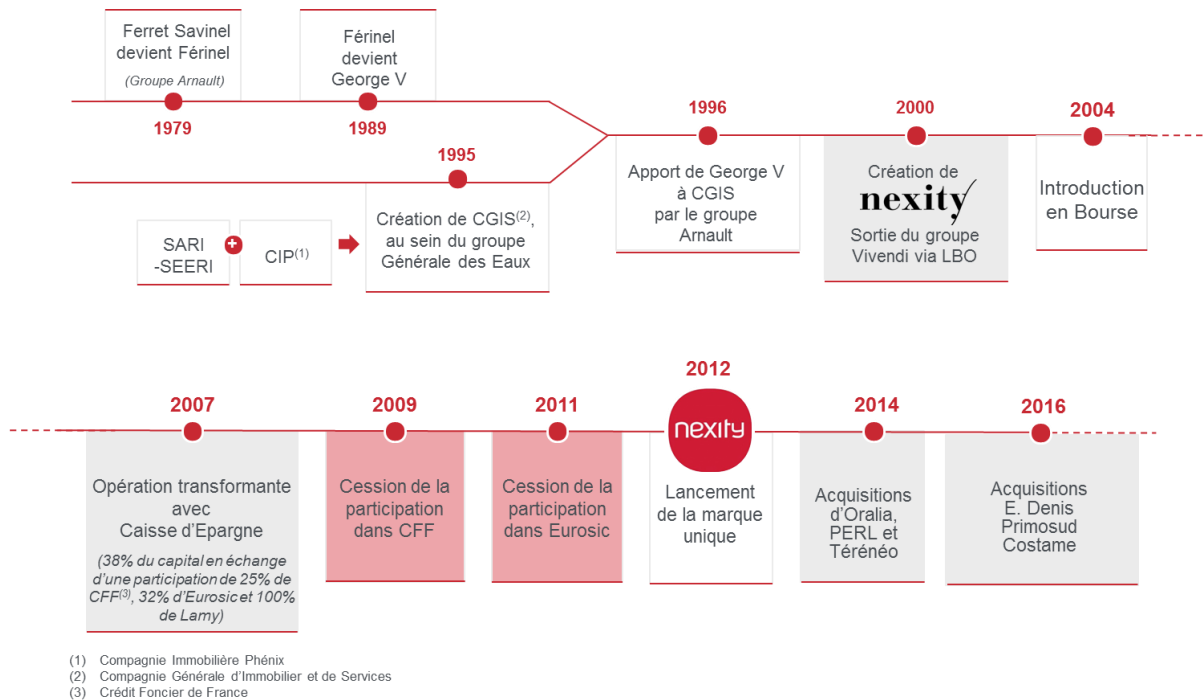
Bilan consolidé résumé (reporting opérationnel)

ACTIF			
(en millions d'euros)	2016	2015	2014
Actifs non courants	1.404,5	1.319,8	1.280,9
Actifs courants	3.956,1	3.810,3	3.516,6
Total de l'actif	5.360,6	5.130,1	4.797,5
PASSIF			
(en millions d'euros)	2016	2015	2014
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.589,3	1.579,1	1.558,7
Participations ne donnant pas le contrôle	4,9	2,3	20,1
Capitaux propres de l'ensemble	1.594,1	1.581,4	1.578,8
Passifs non courants	814,0	700,1	689,9
Passifs courants	2.952,4	2.848,6	2.528,8
Total du passif	5.360,6	5.130,1	4.797,5

Tableau des flux de trésorerie consolidés (reporting opérationnel)

(en millions d'euros)	2016	2015	2014
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	181,6	148,9	116,9
Variation du BFR et des impôts différés	9,3	91,2	(79,1)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	190,9	240,1	37,8
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(80,4)	(19,3)	(224,9)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	(232,5)	(67,3)	252,2
Variations de trésorerie de période	(122,0)	153,5	65,1

1.2 HISTORIQUE DE LA SOCIÉTÉ



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 puis a été introduit à la Bourse de Paris le 21 octobre 2004.

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, puis en 2009-2011, ses participations financières dans le Crédit Foncier de France (CFF) et Eurosic.

Sur la période 2000-2011 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.

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. Nexity a finalisé en février 2016 le rachat de la totalité de sa participation dans la société LFP Nexity Services Immobiliers.

En 2014, Nexity a successivement acquis :

- 100 % du groupe d'administration de biens Oralia. Cette acquisition a renforcé la position de premier acteur intégré des métiers de l'immobilier de Nexity et a conforté sa place de numéro 2 de l'administration de biens en France ;
- 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 a complété l'offre diversifiée du pôle Immobilier résidentiel ; et
- 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 a complété sa couverture géographique, devenant ainsi le premier opérateur de bureaux en bois en France.

En 2015, le groupe BPCE, qui détenait environ 40 % du capital de Nexity depuis 2007, a réduit sa participation conformément à son plan stratégique. Le groupe BPCE a annoncé le 2 mars 2016 avoir cédé le solde de sa participation dans Nexity.

En 2016, Nexity a principalement :

- acquis 55 % des titres de la société Edouard Denis Développement, promoteur généraliste bénéficiant de positions significatives sur les marchés des Hauts-de-France, de l'Île-de-France, de Lyon, Bordeaux, Lille et Nantes et conforte la position de leadership de Nexity sur les métiers de l'immobilier résidentiel ;
- acquis 65 % des titres de la société Prado Gestion, promoteur disposant d'une présence, sous la marque Primosud, sur le marché d'Aix-en-Provence, Marseille... ;
- acquis 100 % de Costame, un des leaders français du conseil en solutions techniques dans les domaines de l'immobilier et de la construction. Cette opération vient étoffer l'offre de Nexity dans les services aux entreprises ; et
- renforcé son partenariat stratégique avec le groupe Ægide-Domitys, leader du marché des résidences seniors avec services non médicalisées (participation de Nexity portée de 38,15 % à 45,16 % du capital) avec une option de devenir l'actionnaire majoritaire en 2018.

Début 2017, Nexity a adapté son organisation afin de préparer son ambition stratégique de devenir une plate-forme de services à l'immobilier orientée résolument vers ses trois typologies de clients : le Particulier, l'Entreprise et la Collectivité (voir paragraphe 1.3.5 « L'évolution du modèle économique actuel vers une plate-forme de services à l'immobilier » du présent Document de référence).

1.3 STRATÉGIE

1.3.1 Un modèle d'opérateur immobilier intégré

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).

Ce modèle économique capitalise sur les caractéristiques spécifiques de la réglementation française pour la promotion de logements. Avec la Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), le Groupe n'a pas besoin de porter le risque commercial jusqu'à la livraison puisque le transfert de propriété s'effectue au fur et à mesure de la construction pour les logements qui peuvent être vendus dès que le promoteur a acheté le terrain et obtenu les permis de construire. Le Groupe dispose alors d'un montant d'actifs relativement faible et de nature peu risquée. À ce titre, l'activité de Nexity est plus orientée sur l'économie de flux et de services que sur la détention de stocks (voir paragraphes 1.4.2, section « Cadre juridique et financier de la promotion immobilière en France » et 2.4.1 « Politique de gestion des risques » du présent Document de référence).

Reflète de son choix stratégique de développer un modèle d'entreprise de services et non de foncière, Nexity ne détient sur son bilan qu'un faible montant d'actifs immobiliers à des fins d'investissement (sans exclusion, de façon marginale et opportuniste, de procéder au portage de certains terrains ou actifs à fort potentiel de développement, dans l'optique d'une revente future – notamment dans l'activité Villes & Projets).

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.

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)).

À partir de 2010, et suite à la création de son pôle Services (largement issu de la croissance externe), Nexity a visé 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 ».

Le passage à la marque unique Nexity s'est effectué début 2012, date à laquelle les principales marques du Groupe ont été réunies sous la marque « Nexity », qui a adopté à cette occasion une nouvelle identité visuelle. L'ensemble des 200 agences de services aux particuliers (anciennement Lamy) est ensuite passé sous enseigne Nexity. La marque Nexity étant désormais bien assise, le Groupe a engagé une politique de diversification de ses marques et canaux d'accès au client (Edouard Denis, Oralia, Iselection, réseaux de franchises...).

Aujourd'hui, la stratégie de Nexity 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 325 millions d'euros de résultat opérationnel courant à l'horizon 2018 ;
- la pleine intégration de la composante développement durable dans la stratégie du Groupe ; et
- l'engagement de concrétiser un modèle de plate-forme de services à l'immobilier centré sur ses différentes catégories de clients, dans un horizon rapproché.

1.3.2 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
- 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 18 millions d'euros en 2016) et souhaite investir en moyenne 20 millions d'euros par an en 2017 et 2018.

1.3.3 Un plan de croissance dans tous ses métiers

Ce plan de croissance a pour ambition financière d'atteindre 325 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 325 millions d'euros de résultat opérationnel courant à l'horizon 2018, après 266 millions d'euros en 2016 et une perspective de 300 millions d'euros en 2017. En parallèle, le dividende progresse de 2 euros payé en 2015 à 2,20

euros payé en 2016 et 2,40 euros prévus en 2017 (sous réserve du vote de l'Assemblée générale du 1^{er} juin 2017) puis en 2018 (sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity).

La réalisation de cette ambition suppose que le cadre macroéconomique et réglementaire en vigueur début 2017 ne se dégrade pas significativement au cours des deux prochaines années.

Cette ambition 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 ;
- 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 province, logistique, hôtels et commerces 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 2015/2016 :
 - 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,
 - 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 à structure bois Ywood et Térénéo, qui répondent à la demande des PME, et livrables dans des délais plus courts que ceux découlant des procédés constructifs traditionnels. En 2015 et 2016, Nexity a conforté sa place de leader français en promotion de bureaux en structure bois, et
- 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 (Villes & Projets), 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 Villes & Projets ;
- le recours à des croissances externes ciblées, dans les métiers et sur les marchés clés 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 3.3.1 « Évolutions récentes » du présent Document de référence), 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 ; et enfin
- le développement d'une politique active de partenariats, illustrée par l'offre « Nexity Partners » (lancée fin 2016) qui vise à proposer à des promoteurs indépendants de taille petite et moyenne de s'associer, projet par projet, avec Nexity, afin de bénéficier d'une part des ressources financières du Groupe, et d'autre part d'un certain nombre de services (commercialisation, présentation des biens à vendre sur le site nexity.fr, gestion financière et comptable...) ; les projets retenus par Nexity Partners feront l'objet d'un ciblage strict.

- En complément, Nexity a renforcé en 2016 son partenariat avec Ægide-Domitys, avec une option de prise de contrôle et de consolidation en 2018, pour intégrer le métier des services aux personnes âgées.

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 œuvre, 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'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 3.6.3 « Politique de distribution des dividendes » du présent Document de référence).

1.3.4 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 5.1 « Stratégie de développement durable » du présent Document de référence), est structurée autour de trois engagements :

- produire des logements accessibles et performants ;
- livrer des bureaux créateurs de valeur ; et
- contribuer à l'attractivité des territoires et favoriser l'économie circulaire.

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 5.3.1 « Politique des ressources humaines » du présent Document de référence), ou de sa responsabilité sociétale : favoriser l'accès au logement et développer sa responsabilité envers les clients (voir paragraphe 5.1 « Stratégie de développement durable » du présent Document de référence).

De manière plus détaillée, la stratégie de développement des principaux secteurs d'activité est décrite aux paragraphes 1.5.1 section « Stratégie de développement du pôle Immobilier résidentiel », 1.5.2.1 « Stratégie de développement du pôle Immobilier d'entreprise » et 1.5.3 section « Stratégie de développement des activités de Services » figurant dans le présent Document de référence.

1.3.5 L'évolution du modèle économique actuel vers une plate-forme de services à l'immobilier

L'objectif stratégique des prochaines années va être de développer un modèle unique de plate-forme de services à l'immobilier centré sur le client (Particulier, Entreprise, ou Collectivité), avec notamment :

- l'objectif permanent d'une prise en compte de la « valeur client » et de la satisfaction des clients dans toutes les offres, et toutes les politiques de l'entreprise, ce qui impliquera notamment une co-conception et une co-construction des nouvelles offres avec les clients ;
- l'évolution de l'organisation du Groupe vers une organisation centrée client et une Direction générale resserrée pour plus d'efficacité opérationnelle ;
- le développement graduel d'une base de données clients et d'un dispositif de relation clients (CRM, *Customer Relationship Management*) au meilleur niveau, permettant un traitement optimal du client commun à différentes lignes de métiers, et une intensification des ventes croisées, à partir de produits développés par Nexity ou par des partenaires ; et
- la mise en place de plate-formes de services (par exemple à partir de l'espace privé client – mynexity.fr, ou de plate-forme de gestion de logements connectés avec services (application Eugénie)), permettant le lancement de nouveaux services, en architecture ouverte.

Sans modifier les métiers historiques du Groupe, l'orientation de la stratégie vers une plate-forme de services à l'immobilier vient préparer la croissance future de Nexity.

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Présentation du marché immobilier

Ce projet de transformation de Nexity fera l'objet d'un nouveau plan stratégique, qui sera élaboré en 2017 pour la période 2018-2020.

1.4 PRÉSENTATION DU MARCHÉ IMMOBILIER

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) Edouard Denis (logements collectifs, maisons individuelles en villages, résidences services) Iselection (résidences services : seniors, étudiantes ou tourisme d'affaires) PERL (démembrement) Ægide (participation détenue à 45,16 %) (résidences seniors)
		Aménageur, lotisseur	oui	Nexity Foncier Conseil, Nexity Villes & Projets (ensemblé urbain)
		Commercialisateur/ opérateur	oui	Iselection
	Constructeur de maisons individuelles	x	-	
	Collectivités locales	Aménageur	oui	Nexity Foncier Conseil, Nexity Villes & Projets (ensemblé 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
	Investisseurs et utilisateurs	Gestion de résidences services	oui	Studéa (résidences étudiantes) Ægide-Domitys (participation détenue à 45,16 %) (résidences seniors)
		Property management	oui	Nexity Property Management
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
Détenion d'actifs	Investisseurs	Expertise	x	-
		Foncière	x	-
		Fonds d'investissement	x	-

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

1.4.1 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 dégrue 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.

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

En août 2014, le Gouvernement a annoncé un nouveau plan de relance du logement visant à favoriser l'accès 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 a été sensible en 2015.

En effet, après quatre années de baisse consécutive, le marché du logement neuf est reparti à la hausse en 2015, avec 103.700 ventes (+19,3 %). 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. Ces conditions favorables ont perduré en 2016 et ont été renforcées par la forte amélioration des conditions du prêt à taux zéro, effective depuis le 1^{er} janvier 2016. Dans ce contexte attractif, les ventes de logements neufs ont augmenté de 20,6 % à 125.100 unités, volume le plus important enregistré depuis 2007 (127.000 ventes). En 2017, le marché devrait être stable même si l'environnement est plus incertain (hausse des taux d'intérêt, contexte politique...).

Immobilier d'entreprise

Selon CBRE, 23,6 milliards d'euros d'engagements en immobilier d'entreprise ont été recensés en 2016 en France, chiffre qui devrait encore augmenter après intégration des transactions de fin d'année. Avec 8 milliards d'euros échangés sur les trois derniers mois, 2016 devrait égaler les performances de 2015.

Le contexte de marché de l'immobilier tertiaire présente les caractéristiques suivantes :

- depuis 2 ans, le marché de l'investissement apparaît dans sa structuration très équilibré, le cœur des opérations entre 50 et 200 millions d'euros représentant plus de 40 % des engagements ;
- une baisse sensible sur les commerces, qui avec 3,7 milliards d'euros investis, affichent un niveau similaire aux bonnes performances de 2012 et 2013 ;
- le segment des VEFA a connu sa deuxième meilleure année depuis 2009 avec 2,3 milliards d'euros échangés. La part « du blanc » a connu un réel décollage pour atteindre 61 % ;
- le marché des bureaux en Île-de-France confirme sa bonne tenue avec une hausse de 7 % des volumes placés par rapport à 2015 à 2,4 millions de mètres carrés, avec un taux de vacance moyen de seulement 6,2 % à fin 2016, pour une offre immédiate en baisse de 10 % sur un an à 3,5 millions de mètres carrés ;
- une offre immédiate en baisse de 10 % par rapport à 2015, dans laquelle la part des locaux neufs ou restructurés s'affiche à 15 %, et où l'offre future certaine est en légère hausse sur un an à 1,8 million de mètres carrés attendus (contre 1,6 million en 2015) ; et
- une forte hausse de la demande placée sur le marché logistique (+11 % à 3,7 millions de mètres carrés).

En 2017, dans un environnement économique qui restera compliqué, la maîtrise des coûts restera une motivation majeure des mouvements, même si la recherche de modernité des implantations et la bonne localisation seront tout aussi essentielles pour attirer et conserver les talents. Dans ce contexte, les volumes placés sur le marché des surfaces supérieures à 5.000 mètres carrés ne devraient pas augmenter en 2017. Le socle des surfaces inférieures à 5.000 mètres carrés devrait poursuivre sa dynamique des deux dernières années, permettant d'atteindre une demande placée supérieure à 2,2 millions de mètres carrés en 2017.

1.4.2 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 67,0 millions d'habitants au 1^{er} janvier 2017. La population s'est accrue sur l'année 2016 de 265.000 personnes, soit +0,4 %, comme en 2015.

Au 1^{er} janvier 2016, la France, avec 13 % de la population de l'Union européenne, se maintient au 2^{ème} rang des pays les plus peuplés d'Europe, derrière l'Allemagne (16 %) et devant le Royaume-Uni et l'Italie. L'indicateur de fécondité s'établit à 1,93 enfant par femme en France en 2016. En baisse par rapport à 2015, il reste le plus élevé d'Europe (source : INSEE).

Selon l'INSEE, la France compte 28,5 millions de ménages en 2013, soit 1,2 million de plus qu'en 2008 (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,

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Présentation du marché immobilier

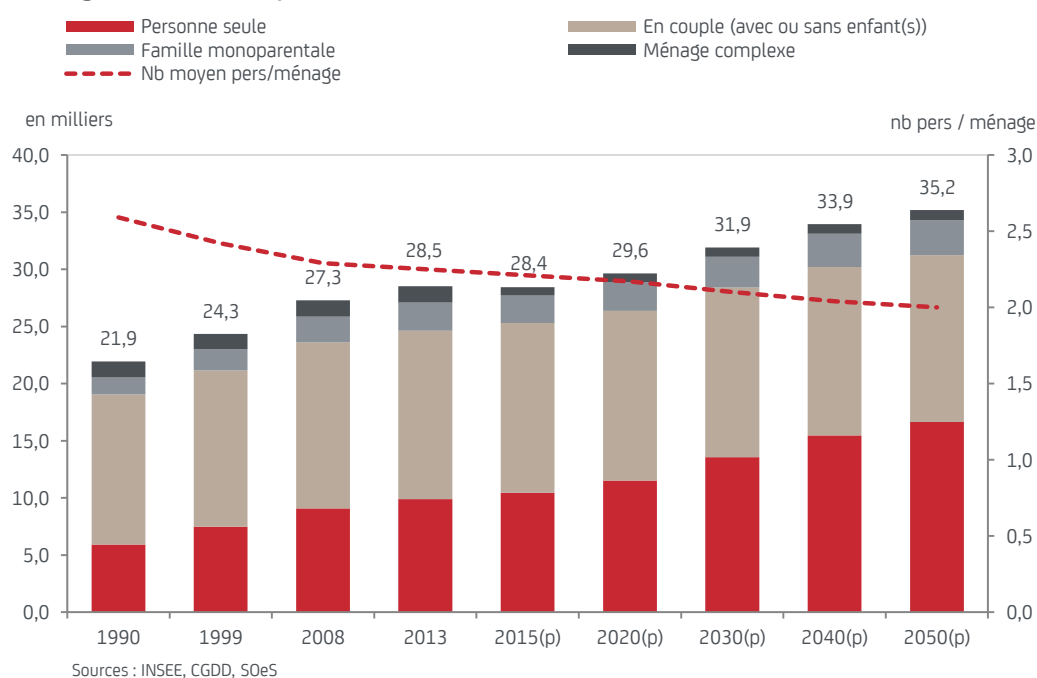
installation en couple plus tardive, unions plus fragiles, augmentation du nombre des personnes seules et de la monoparentalité...

Les personnes seules sont les ménages dont le nombre a le plus progressé ces dernières années (+801.000 entre 2008 et 2013). Ils représentent désormais 35 % des ménages. Les couples sans enfant et les familles monoparentales sont également de plus en plus nombreux (respectivement +251.000 et +234.000), tandis que le nombre de couples avec enfant(s) est en recul (-78.000 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



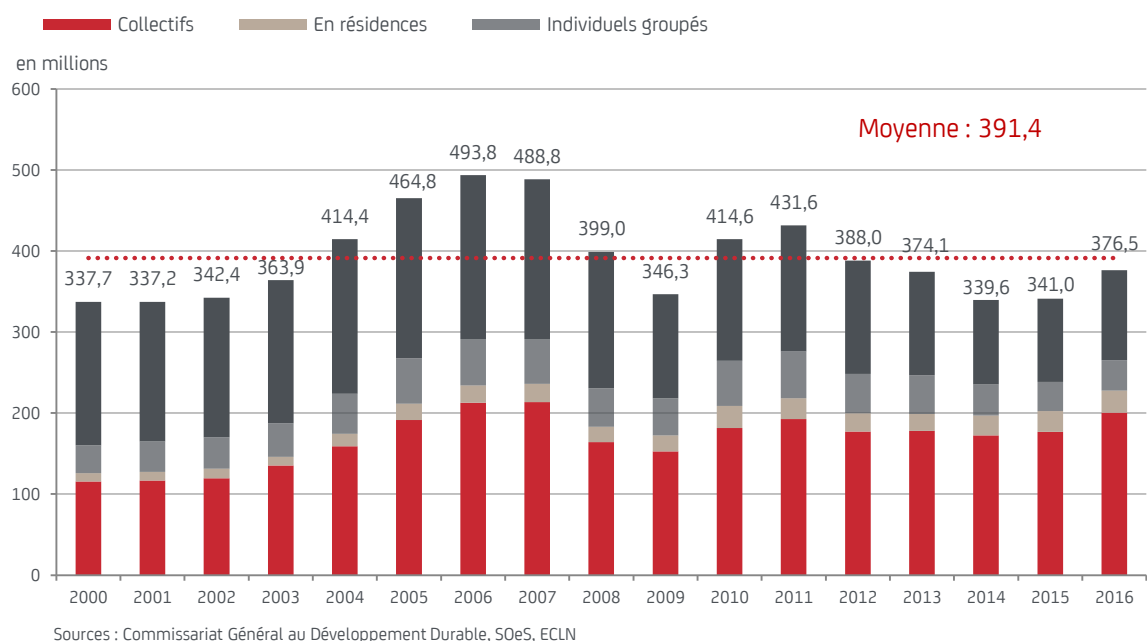
La demande de logements neufs est également soutenue par la proportion de plus en plus importante des personnes de 65 ans et plus dans la population française : au 1^{er} janvier 2017, la France compte 19,2 % d'habitants âgés d'au moins 65 ans, soit 4 points de plus que vingt ans plus tôt (source : INSEE). Selon les projections réalisées par l'INSEE en novembre 2016, la part de la population de plus de 65 ans progresserait pour atteindre 29 % en 2070.

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

Selon le Commissariat Général au Développement Durable, 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 341.000 unités, stables par rapport à 2014 (+0,4 %). En 2016, les mises en chantier ont progressé de +10,4 % par rapport à 2015, à 376.500 unités. Tous les segments sont concernés par la reprise : +13,4 % pour le logement collectif, +8,4 % pour le logement individuel pur, +6,4 % pour les logements en résidences et +4,1 % pour le logement individuel groupé.

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.

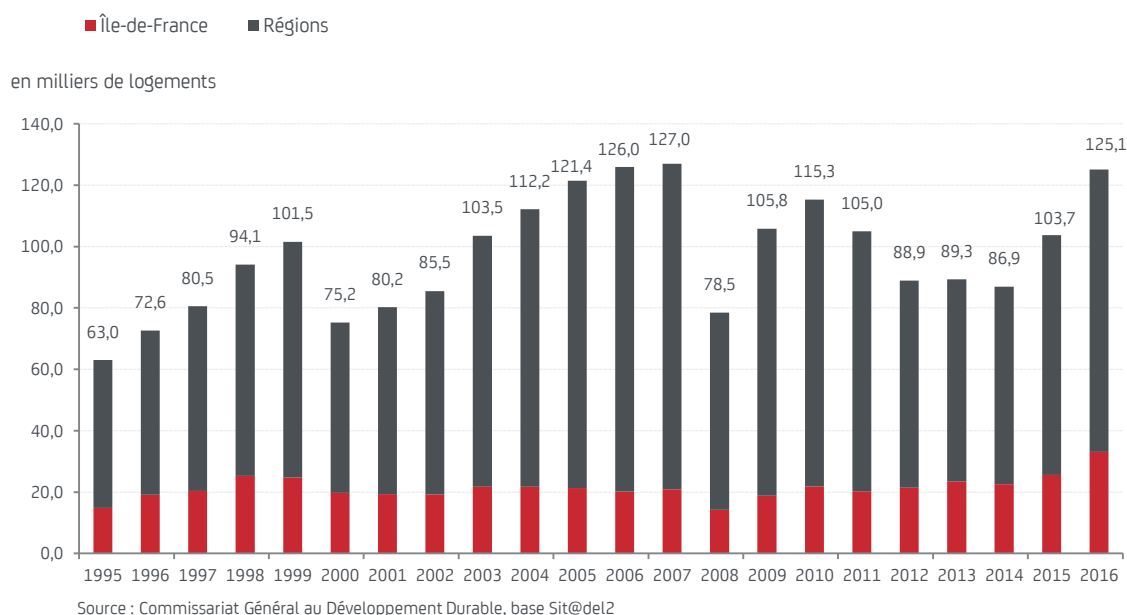
Le marché de la promotion privée

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 vendues 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. Elle ne déduit pas les annulations.

D'autres études existent mais peuvent recouvrir des périmètres différents, à l'exemple de l'Observatoire de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (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 le Groupe 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 ont atteint environ 87.000 unités, volume le plus faible depuis celui enregistré pendant la crise de 2008. En 2015, le marché est reparti à la hausse (+19,3 % à 103.700 unités), dynamique qui se poursuit en 2016 avec des ventes en croissance de 20,6 % à 125.100 unités, volume le plus important depuis 2007.

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.

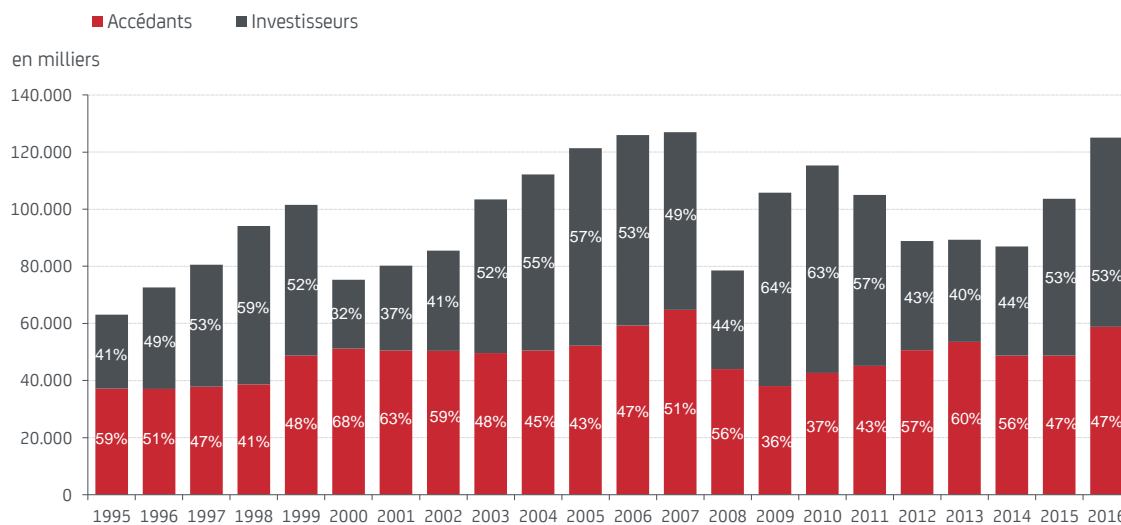
Après un point haut en 2007 à 65.000 logements, suivi d'une forte baisse les années suivantes, les réservations en accession sont remontées progressivement pour s'établir à 53.600 logements en 2013, avant de chuter à nouveau en 2014 et 2015, pour s'établir à 48.700, soit un niveau légèrement inférieur à la moyenne de ces dix dernières années (environ 49.500 unités). En 2016, grâce au renforcement du prêt à taux zéro et des niveaux de taux historiquement bas, les accédants reviennent en nombre sur le marché. Ils sont 58.800 soit le volume le plus important depuis 2007.

En 2016, les ventes aux accédants représentent 47 % des ventes au détail, part équivalente à celle de 2015 mais inférieure à celles enregistrées entre 2012 et 2014.

En 2016, les réservations aux investisseurs individuels représentent 53 % du marché des réservations aux particuliers, soit 66.300 logements, volume 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 :

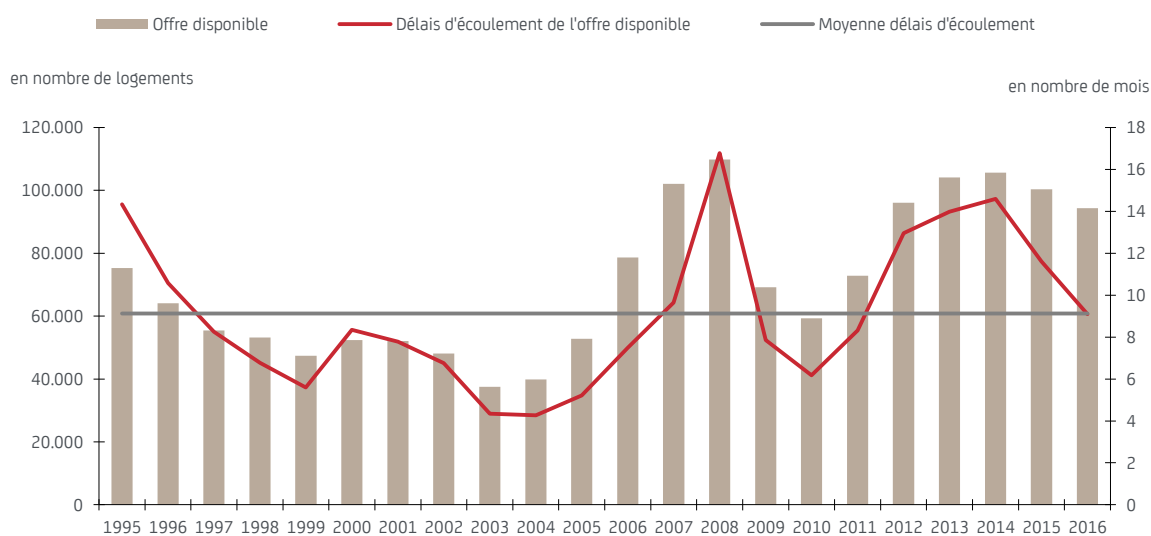
Estimation de la répartition de logements en France entre accédants et investisseurs individuels



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

La croissance des mises en vente a été plus réduite que celle des réservations (+16,1 % à 119.000 unités vs +20,6 %). Par conséquent, l'offre commerciale disponible sur le marché a reculé (-6,0 % à 94.326 logements disponibles à la fin de l'année 2016) et représente désormais 9,1 mois de vente (contre 11,6 mois en 2015).

L'offre commerciale disponible à la fin de l'année 2016 se décompose en 86.328 appartements neufs et 7.998 maisons individuelles groupées.

Sur les 86.328 appartements neufs disponibles à l'offre fin 2016, 63,4 % concernaient des projets non encore lancés par les promoteurs, 31,1 % des opérations en cours de construction et seulement 5,4 % des appartements achevés invendus.

Le prix de vente moyen en 2016 est en légère hausse pour les appartements neufs (+0,7 % à 3.993 euros par mètre carré) et en légère baisse pour les maisons individuelles (-1,5 % à 257,0 milliers d'euros).

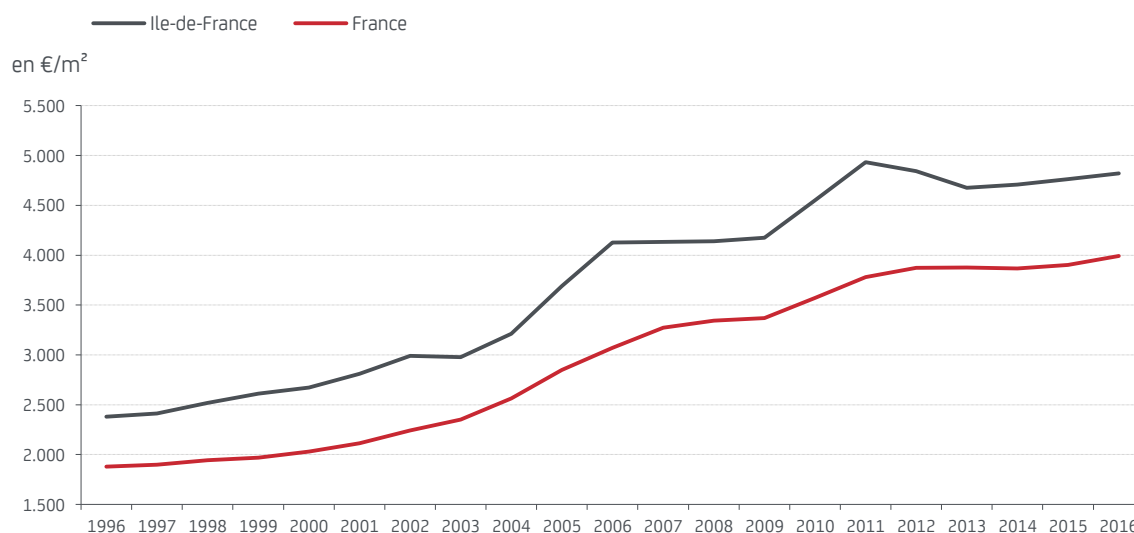
1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Présentation du marché immobilier

Entre 1996 et 2016, l'augmentation moyenne des prix par mètre carré est de 112,4 % pour le logement collectif (dont +11,8 % entre 2010 et 2016) et de 106,5 % pour le logement individuel groupé (dont +7,3 % entre 2010 et 2016).

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.

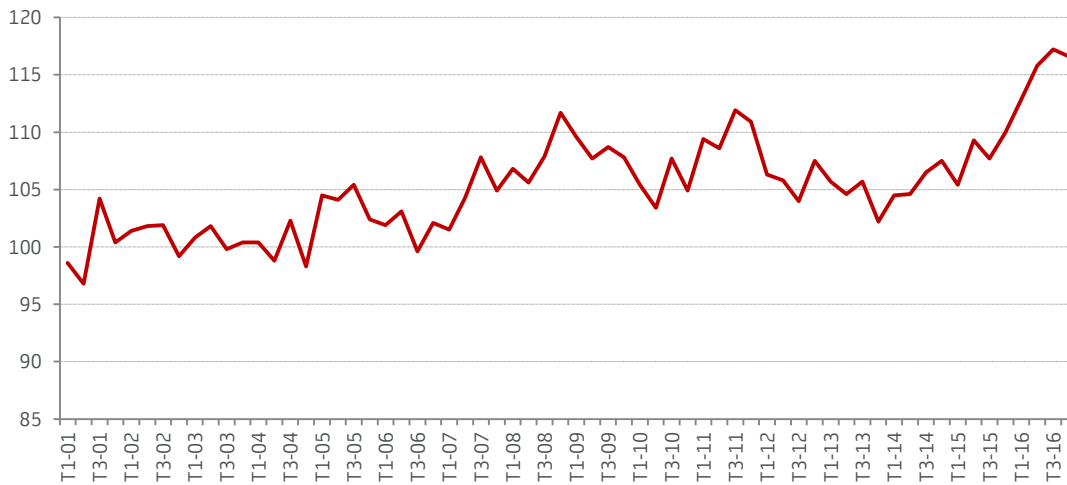
En matière de crédit immobilier, les taux (pour une durée moyenne des prêts de 17,9 ans) ont continué à décroître sur le 4^{ème} trimestre 2016 atteignant des niveaux historiquement bas (1,32 % sur le dernier trimestre 2016). Selon les observatoires, les taux moyens des crédits immobiliers ont progressé depuis fin 2016 et devraient continuer à croître en 2017.

En 2016, la tension s'est nettement renforcée sur le coût relatif des opérations réalisées dans le neuf : il atteint son niveau le plus élevé constaté depuis 16 ans à 4,93 années de revenus au 4^{ème} trimestre 2016, contre 4,56 années de revenus un an auparavant.

Le coût moyen des opérations réalisées augmente néanmoins toujours à un rythme soutenu (+5,0 % en 2016, après +1,7 % en 2015). Dans le même temps, les revenus des ménages qui réalisent ces opérations ne progressent que lentement (+0,9 % en 2016).

De plus, l'apport personnel mobilisé continue de reculer (-5 % en 2016, après -4 % en 2015) 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 et l'impact du PTZ pour les ménages qui en bénéficient permettent à la solvabilité de la demande de s'améliorer encore, en atteignant le niveau le plus haut depuis le début des années 2000 (source : Observatoire Crédit Logement).

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

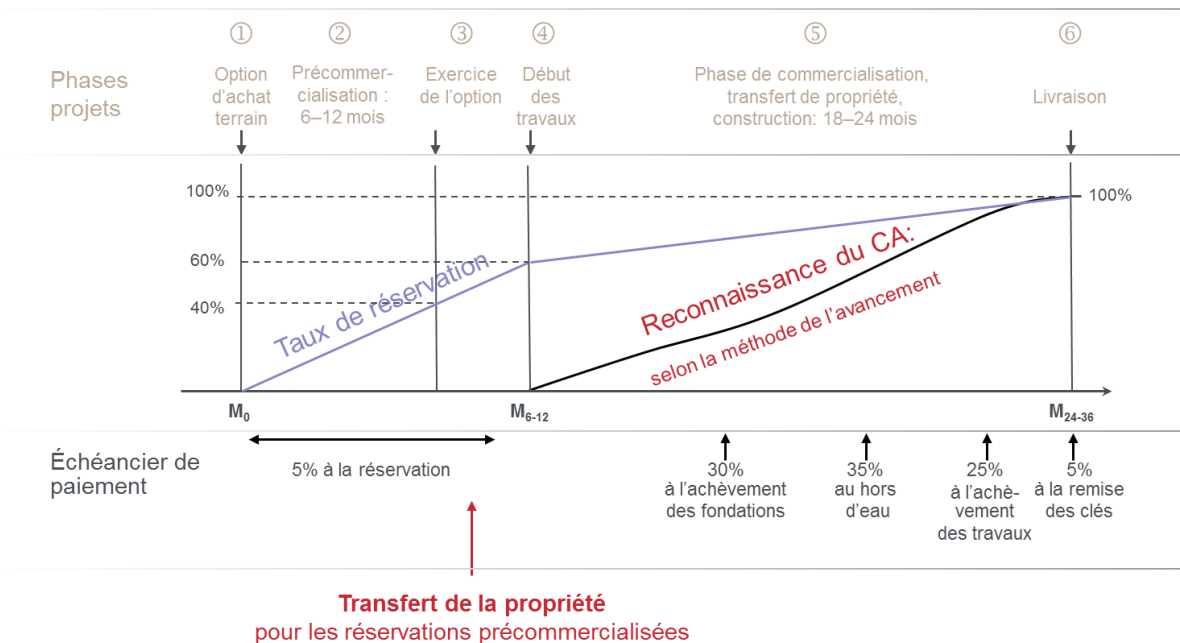


Sources : Observatoire Crédit Logement / CSA du financement des marchés résidentiels – 4^{ème} trimestre 2016

Cadre juridique et financier de la promotion immobilière en France

La promotion immobilière en France s’inscrit de façon quasi-exclusive dans le cadre de la VEFA, modèle original issu de la loi du 3 janvier 1967 et progressivement perfectionnée qui se caractérise par un niveau de risque limité (par rapport à d’autres modèles) pour les promoteurs, les clients et les banques.

Par ailleurs, la pratique prédominante des opérateurs de marché repose sur la prise d’options sur des fonciers, dont la levée suppose la réalisation de conditions suspensives, diminuant ainsi le risque porté par Nexity.



1.4.3 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 dynamique en 2016 grâce à une fin d’année très active (23,6 milliards d’euros d’engagements en immobilier d’entreprise) ;

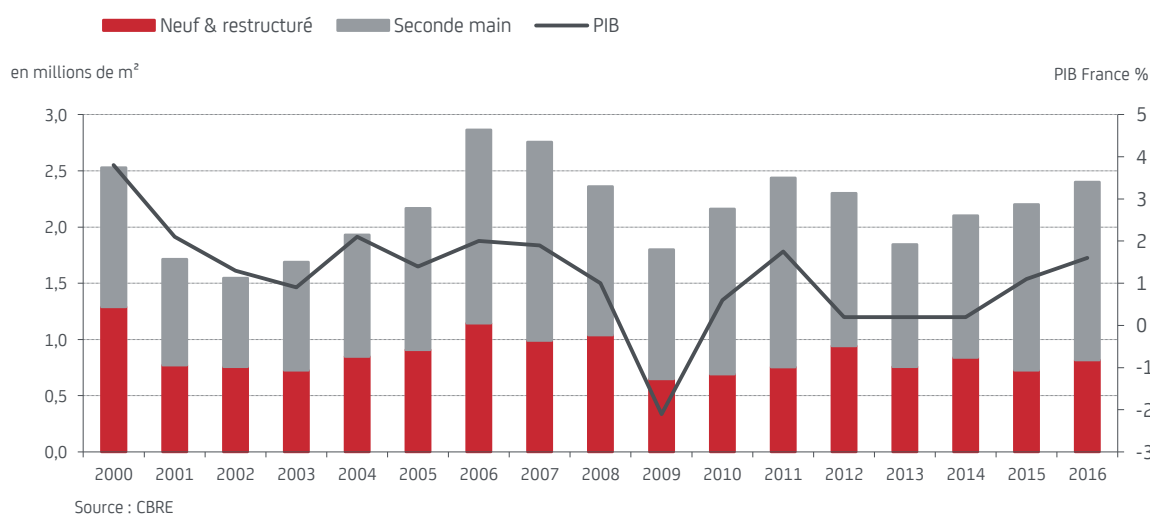
1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Présentation du marché immobilier

- une progression de la demande placée de bureaux en Île-de-France (+7 % par rapport à 2015 à 2,4 millions de mètres carrés) avec un taux moyen de vacance de seulement 6,2 % à fin 2016 et une offre immédiate en baisse de 10 % sur un an ;
- un réel décollage desancements « en blanc » ; et
- une année 2016 record 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 2000-2016 (la demande placée correspond à l'ensemble des transactions, à la vente ou à la location, réalisées par des utilisateurs finaux) :



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 fortement chuté. On observe depuis une reprise modérée de la demande placée, qui va de pair avec une légère progression de la croissance économique.

En 2016, la demande placée de bureaux en Île-de-France dépasse de 7 % les volumes commercialisés en 2015 et est en hausse de 4 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années. Le total sur l'ensemble de l'année 2016 s'élève à 2,4 millions de mètres carrés placés. Le 4^{ème} trimestre 2016 a confirmé la bonne tenue du marché locatif francilien avec 669.400 mètres carrés placés (+9 % par rapport à la moyenne des 4^{èmes} trimestres entre 2006 et 2015) malgré une baisse de 11 % sur un an (source : CBRE).

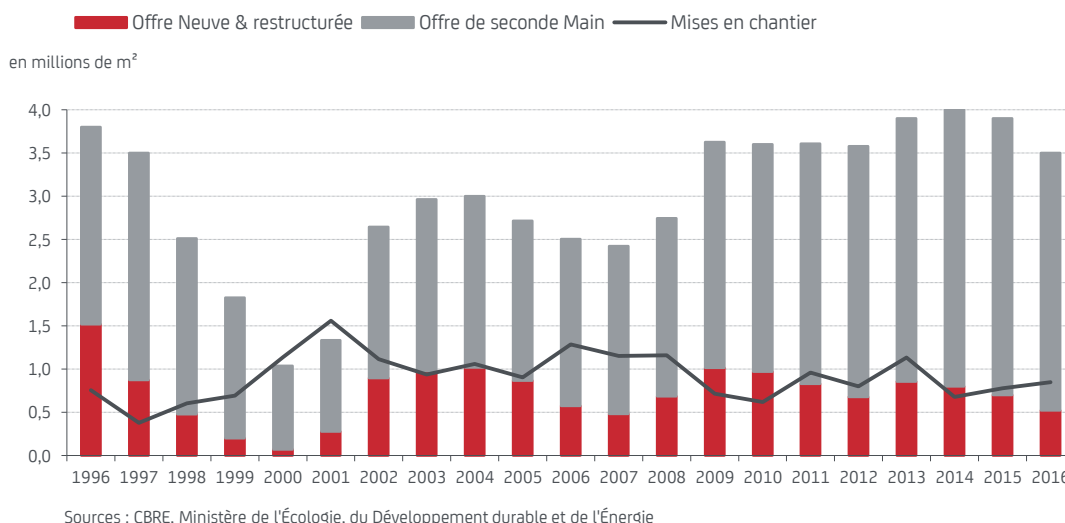
34 % des surfaces placées en 2016 ont porté sur des bâtiments neufs ou restructurés, soit 820.000 mètres carrés. La demande placée annuelle dans le neuf sur les cinq dernières années s'élève également en moyenne à 820.000 mètres carrés (source : Nexity Conseil et Transaction).

L'année a été marquée par le regain d'activité sur le marché des surfaces supérieures à 5.000 mètres carrés (65 transactions pour 891.100 mètres carrés, soit +23 % sur un an) qui retrouve un niveau proche de sa moyenne historique, tandis que la dynamique est apparue très contrastée selon les localisations. Paris Sud et La Défense ont atteint des niveaux record avec respectivement 14 et 11 transactions recensées sur le marché des surfaces supérieures à 5.000 mètres carrés. Trois transactions supérieures à 20.000 mètres carrés ont été réalisées à La Défense. Sur le marché des surfaces inférieures à 5.000 mètres carrés, Paris et l'Ouest francilien réalisent une bonne performance : le Croissant Ouest connaît une année 2016 satisfaisante avec des volumes en progression (+5 % par rapport à la moyenne décennale).

En région, la demande placée progresse de 18 % en 2016 et représente 37 % de l'ensemble des transactions sur le territoire national. Avec 619.000 mètres carrés de surfaces placées, la part du neuf s'élève à 44 % des transactions en régions (source : CBRE).

Le graphique suivant montre l'évolution de l'offre de locaux immédiatement disponibles entre 1996 et 2016 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



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 2016.

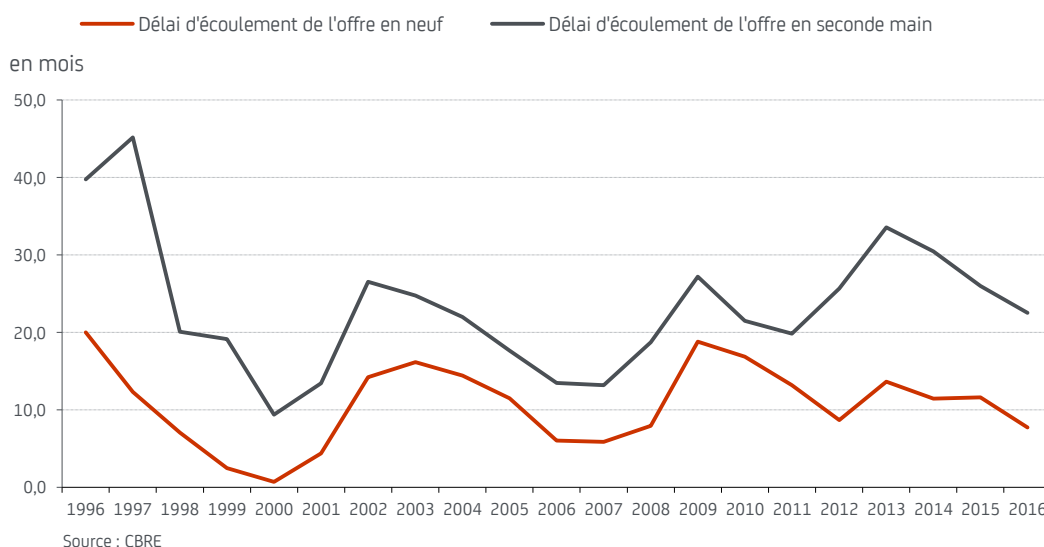
Au 31 décembre 2016, l'offre immédiate en Île-de-France enregistre une baisse de 10 % sur un an et affiche un peu plus de 3,5 millions de mètres carrés. La vacance baisse elle aussi pour atteindre 6,2 %. La part des locaux neufs ou restructurés atteint son plus bas niveau depuis 2007 et ne représente plus que 15 % du stock vacant. L'offre immédiate de seconde main a augmenté de 45 % entre 2008 (début de la crise financière) et 2016 (source : CBRE).

Les mises en chantier progressent de 9 % à 850.000 mètres carrés (contre 780.000 mètres carrés en 2015). 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 diminue en 2016 (7,7 mois contre 11,6 mois en 2015). Le délai d'écoulement de l'offre de seconde main continue de diminuer en 2016, passant de 26 mois en 2014 à 22,5 mois en 2016 (source : CBRE).

2016 est également marquée par l'augmentation des lancements « en blanc », qui s'élèvent à 34 opérations supérieures à 5.000 mètres carrés (contre 27 en 2015). Le renouvellement de l'offre de qualité apparaît relativement mesuré au vu du niveau actuel de l'offre de qualité immédiatement disponible (source : CBRE).

Délai d'écoulement de l'offre en bureaux

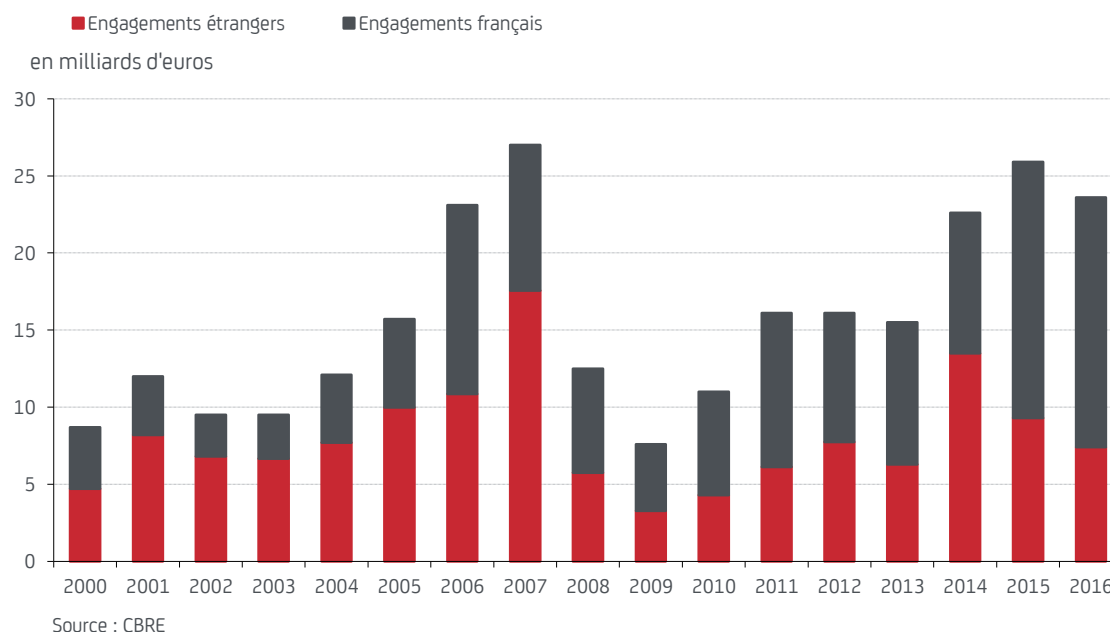


L'investissement en France

Dans un contexte de ralentissement du marché de l'investissement européen au cours des 9 premiers mois de 2016, notamment en réponse aux interrogations liées au Brexit, la France continue à bien tirer son épingle du jeu (source : CBRE).

Les volumes engagés durant l'année 2016 sur le marché de l'investissement tertiaire en France sont en baisse et s'établissent à 23,6 milliards d'euros (contre 25,9 milliards d'euros en 2015) :

Investissement en immobilier d'entreprise en France



Grâce à une fin d'année particulièrement active, avec à l'heure actuelle 8 milliards d'euros d'investissement en immobilier d'entreprise enregistrés au 4^{ème} trimestre, 2016 devrait au final se rapprocher des performances de 2015.

Depuis deux ans, le marché apparaît dans sa structuration très équilibré, le cœur des opérations entre 50 et 200 millions d'euros représentant plus de 40 % des engagements. Le segment des transactions intermédiaires entre 100 et 200 millions d'euros représente 27 % des échanges en 2016 (contre 28,3 % en 2015).

À hauteur de 17,2 milliards d'euros investis, le bureau demeure le produit phare avec 73 % des investissements en immobilier d'entreprise (contre 72 % en 2015). Le segment des VEFA, bien qu'en retrait par rapport aux volumes échangés en 2015, connaît sa 2^{ème} meilleure année depuis 2009 (2,3 milliards d'euros cédés). La part « du blanc » en risque locatif a connu un réel décollage pour atteindre 61 %, signe que les investisseurs commencent à anticiper une pénurie d'offres qualitatives sur le marché locatif (source : CBRE).

La part des commerces a baissé de 2 points sur un an (environ 16 % des volumes investis en 2016, contre 18 % en 2015), avec au total 3,7 milliards d'euros d'échanges, un niveau similaire aux bonnes performances de 2012 et 2013. Avec 2,7 milliards d'euros échangés, l'investissement en industriel/logistique a enregistré son plus haut niveau d'activité depuis 2007 (source : CBRE).

L'Île-de-France demeure nettement la région privilégiée des investisseurs, avec 86 % des engagements, en hausse de 2 points par rapport à 2015.

Le poids des investisseurs français reste au plus haut avec 69 % des engagements (contre 60 % en 2015), confirmant leur prépondérance sur le marché. Les fonds d'investissement réalisent 21 % des ventes, en baisse de 10 points par rapport à 2015. Les promoteurs concentrent 14,5 % des ventes, en hausse de 1,5 point sur un an. Les foncières, d'avantage focalisées sur leur potentiel de développement interne, sont devenues des acteurs de moindre importance.

Les taux « prime » pour les bureaux à Paris QCA continuent de baisser en 2016 et s'établissent entre 3,00 % et 4,25 % en fin d'année (contre 3,25 % et 4,50 % en 2015).

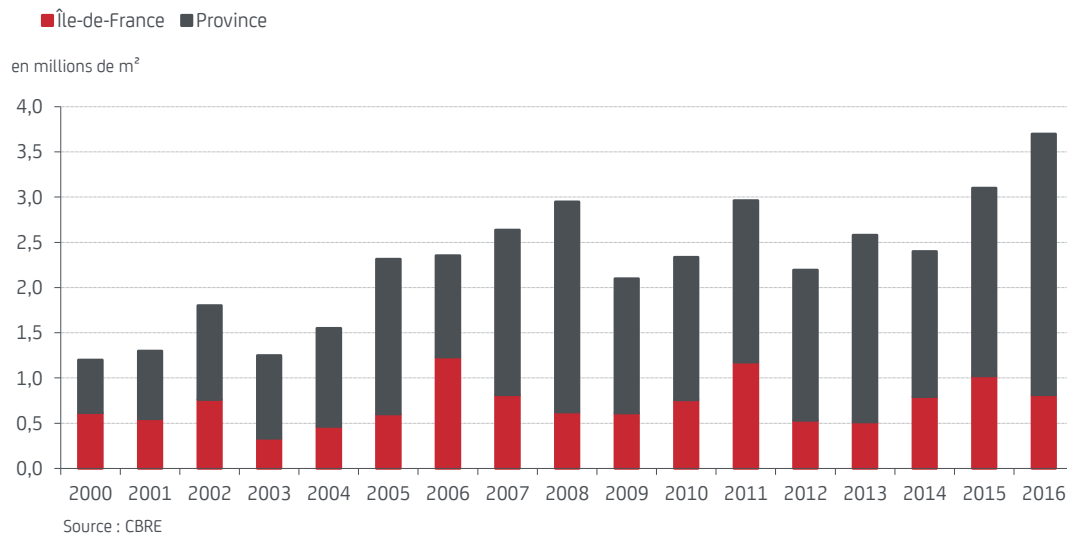
La France, et en particulier Paris, reste un marché attractif, également pour les investisseurs internationaux qui représentent 31 % des engagements en 2016. La France se positionne comme une alternative sérieuse au marché

londonien, du fait notamment de la plus faible volatilité de son économie et de son marché immobilier ainsi que d'une plus grande stabilité monétaire.

Marché de la logistique

Le marché de la logistique est très dépendant de la conjoncture économique. Il réalise une année 2016 record en termes de volumes commercialisés, la demande placée s'établissant à 3,7 millions de mètres carrés, soit une hausse de 11 % par rapport à 2015 (et de +39 % par rapport à la moyenne à huit ans). De nouvelles évolutions se dessinent : l'entrepôt de très grande taille (surface supérieure à 50.000 mètres carrés) attire en effet de plus en plus d'utilisateurs (1,1 million de mètres carrés placés) et on assiste à la percée des marchés secondaires.

Demande placée en logistique (>5.000 m²)



2016 est marquée par le repli du marché francilien par rapport à l'année précédente : 819.200 mètres carrés y ont été commercialisés, soit -26 % en un an mais +6 % par rapport à la moyenne à huit ans.

À l'inverse, les marchés régionaux enregistrent une belle progression (+39 %). La région Rhône-Alpes enregistre de belles performances avec 481.000 mètres carrés placés en 2016, soit +17 % par rapport à 2015. Tout comme en 2015, 388.200 mètres carrés ont été commercialisés sur le marché lillois. Malgré le dynamisme des marchés lyonnais et lillois, 2016 est marquée par le recul de la dorsale, les régions prime ne représentant plus que la moitié de la demande placée en volumes, contre 65 % en moyenne entre 2008 et 2015 (source : CBRE).

La demande placée a essentiellement porté sur les meilleurs produits (classe A) qui ont représenté 70 % des transactions (source : Nexity Conseil et Transaction).

L'offre immédiate en France s'élève à 3,06 millions de mètres carrés au 1er janvier 2017, soit une hausse annuelle de 2 %.

Au total, 2,29 millions de mètres carrés d'offres « en gris »¹ sont recensés en France (contre 2,9 millions de mètres carrés en 2015) (source : CBRE).

1.4.4 Le marché des services immobiliers en France

Le marché français des services à l'immobilier se caractérise par son très grand nombre d'acteurs (voir paragraphe 1.6.3 « Services » du présent Document de référence) et par la diversité des prestations assurées autour des biens immobiliers.

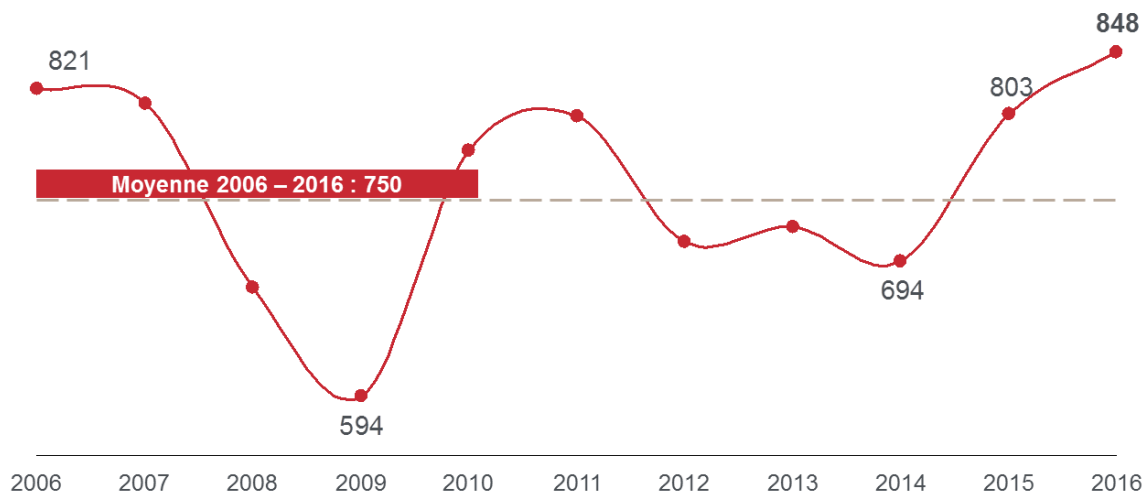
Le marché des Services immobiliers aux entreprises a connu une mutation au milieu des années 1990 avec l'arrivée de grands investisseurs anglo-saxons aux capacités financières puissantes et aux méthodes d'analyse plus sophistiquées qui, depuis, se sont généralisées à la profession. Ces investisseurs 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).

¹ Définition des opérations en gris dans le paragraphe 1.5.2.4 « Typologie des modes de réalisation des projets »

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

Sur le marché français des Services immobiliers aux particuliers, le principal indicateur utilisé pour mesurer l'activité est le nombre de transactions enregistrées sur le logement ancien. En 2016, un niveau historique a été atteint tel que présenté dans le graphique ci-dessous (sources : CGDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales 2006 à fin 2016) :



1.5 DESCRIPTION DES PRINCIPALES ACTIVITÉS DE NEXITY

1.5.1 Immobilier résidentiel

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 15.893 réservations de logements neufs en France en 2016, ce qui le classe au premier rang des promoteurs de logements neufs en France, auxquelles s'ajoutent 2.518 réservations de lots de terrains à bâtir.

Le tableau suivant présente le nombre de réservations pour les exercices clos le 31 décembre 2014, 2015 et 2016 :

RÉSERVATIONS FRANCE			
Au 31 décembre	2016	2015	2014
Réservations (en nombre)			
Logements neufs	15.893	11.741	10.365
Terrains à bâtir	2.518	2.202	2.104
TOTAL	18.411	13.943	12.469

Le Groupe exerce ses activités de promotion et de terrains à bâtir sur l'ensemble du territoire français. Les réservations de logements neufs en 2016 se répartissent à raison de 36 % en Île-de-France et de 64 % en province à partir de 23 implantations régionales de promotion. Les réservations de lots de terrain à bâtir en 2016 se répartissent à raison de 13 % en Île-de-France et 87 % en province à partir de 23 agences.

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 24 % des réservations nettes en 2016) : essentiellement des résidences pour étudiants en partenariat, entre autres, avec Nexity Studéa et des résidences seniors au travers d'un partenariat avec Ægide-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 Populaire ;
- 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...) ; 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 1.5.4 « Régénération urbaine (Villes & Projets) » du présent Document de référence.

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.

1.5.1.1 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 1.9.1 « Recherche et développement » du présent Document de référence). Le Groupe accompagne également ses clients acquéreurs dans l'éco-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, a instauré 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

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

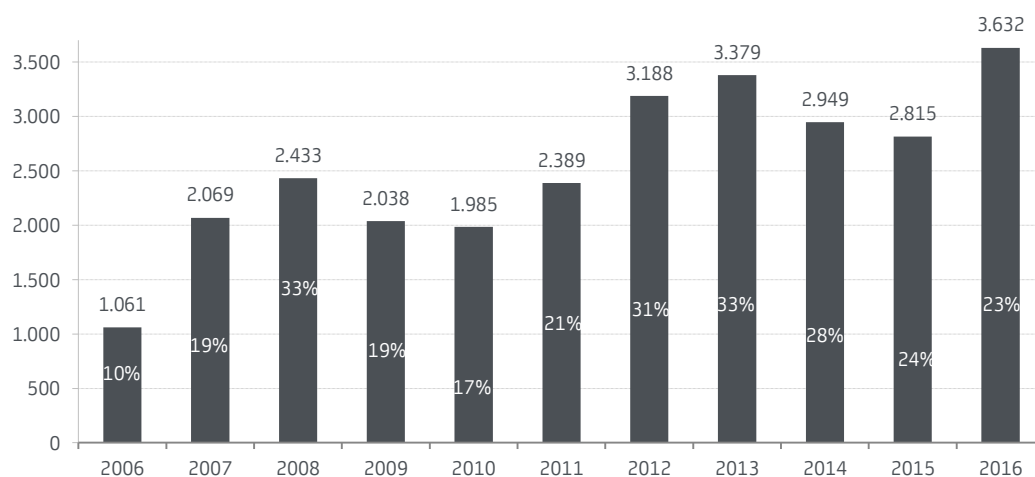
Description des principales activités de Nexity

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 (23 % en 2016)¹.

Activité à destination des opérateurs sociaux

en unité et en % des réservations totales de logements neufs

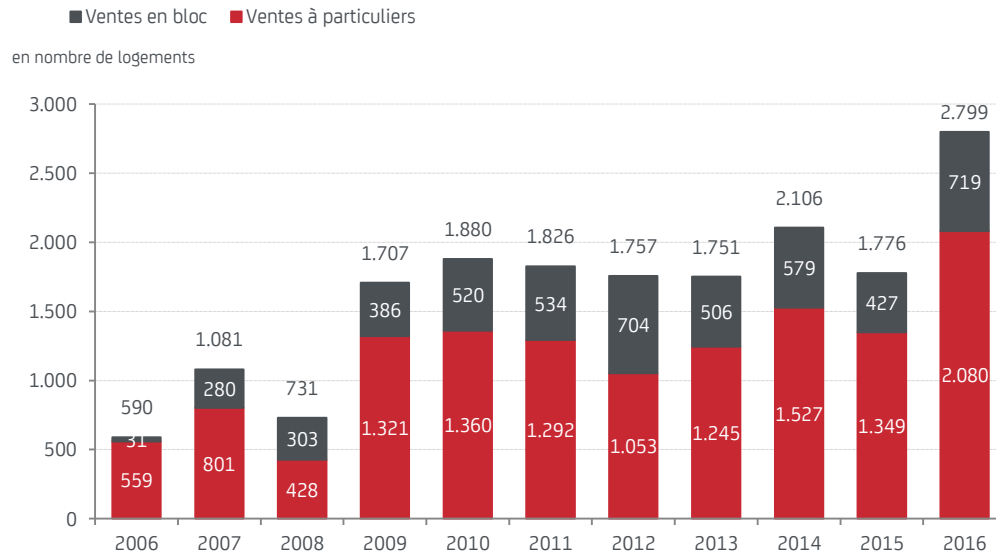


Au-delà de cette obligation légale, Nexity a fait le choix stratégique depuis 2005 de répondre aux besoins des acteurs du logement social en matière d'aménagement urbain, de cohésion sociale et de développement durable. Une direction dédiée à la coordination des compétences nécessaires a été mise en 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.

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 27 %

Zones à TVA réduite : ANRU et Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

L'activité de Nexity en secteur TVA réduite



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 (QPV) en janvier 2015, le Groupe maintient son implication en secteur TVA réduite en 2016, avec 2.799 logements, soit 19 % de ses réservations totales.

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'accès 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.

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.

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.

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

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'acquérir 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 2016, la SNI et le FLI ont réservé 485 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 2016, ces réservations ont représenté 14 % des ventes en bloc du Groupe, soit 663 réservations notamment dans des résidences gérées.

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

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 des axes d'optimisation suivants :

- 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.) ;
- 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.

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.

Depuis 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 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.).

Portées par une demande croissante en logements des populations jeunes, les résidences étudiantes Studéa constituent une réponse adaptée et durable à une problématique sociétale prégnante en France. En 2016, Nexity a mis en commercialisation quatre résidences étudiantes (quatre en 2015), représentant 458 logements.

Le portefeuille de résidences exploitées par Nexity Studéa se compose, au 31 décembre 2016, de 125 résidences représentant près de 15.500 logements dans 56 villes de France et de Suisse.

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.

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 près de la moitié de l'activité des résidences services seniors pour Nexity.

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 45,16 %, Nexity développe des résidences non médicalisées nouvelle génération avec services, destinées aux seniors autonomes (restaurant, services ménagers, assistance 24h/24, etc.). En 2016, Ægide a lancé commercialement 7 nouveaux projets représentant 866 logements, sous la marque Domitys qui en assure la gestion. Au total, Domitys gère 59 résidences soit près de 7.000 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, toilettes), 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).

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.

1.5.1.2 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 :

- un investisseur souhaitant se constituer un patrimoine à moyen terme, se porte acquéreur de la seule nue-propiété 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 autre 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 1.5.1.1 « Logements neufs », section « Logement social » du présent Document de référence) ; 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 est intervenu depuis sa création 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 2016, PERL a enregistré 919 réservations nu-propiété (733 en VEFA et 186 dans l'existant) représentant 182 millions d'euros de chiffre d'affaires réservé TTC.

Les axes de développement de PERL en 2017 s'organisent autour des vecteurs suivants :

- organisation des premières sorties d'usufruit (mars et juin 2017) concrétisant la réalisation du cycle complet du produit PERL ;
- renforcement de l'offre de services à destination des nus-propiétaires avec la création d'une plate-forme en ligne « MyPerl » et la structuration d'un pôle dédié à la revente de la nue-propiété au cours de l'usufruit ;
- capitalisation sur l'expertise et l'ingénierie de PERL afin de structurer les premières opérations en Usufruit Locatif Intermédiaire (ULI) ; et
- développement des solutions innovantes dédiées aux investisseurs particuliers, institutionnels et aux primo-accédants.

1.5.1.3 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 plusieurs 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 1.8.3 « Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif et la primo-accession » du présent Document de référence). 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 ; et
- des investissements en nue-propriété, Malraux, Monuments Historiques et Déficit Fonciers.

En 2016, Iselection a effectué 3.244 réservations dont 2.440 au titre de son activité de commercialisateur pour le compte de tiers et 804 au titre de son activité d'opérateur en logements neufs.

1.5.1.4 Edouard Denis

Nexity a acquis 55 % du groupe Edouard Denis Développement, maison-mère du groupe de promotion immobilière Edouard Denis, consolidé dans les comptes de Nexity depuis le 1^{er} juillet 2016.

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.

Depuis son intégration dans le Groupe, Edouard Denis a enregistré 842 réservations de logements neufs.

1.5.1.5 Aménagements & 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 lots par opération est en moyenne d'environ 30 lots. 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 ont été effectués en 2016.

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

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).

1.5.1.6 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, les opérations en cours de commercialisation, sont principalement situées dans les zones de Milan et de Turin, représentant une offre commerciale de 32 logements. 112 réservations ont été enregistrées en 2016.

En Pologne, l'année a été caractérisée par 367 réservations, toutes 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...).

1.5.1.7 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. L'analyse de la décomposition de l'activité commerciale de Nexity en 2016 est présentée au Chapitre 3 – Rapport Financier du présent Document de référence.

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

Logement	2016	2015	2014
Accédants – résidence principale			
Âge moyen	37	37	37
Revenus annuels moyens (en euros)	41.273	41.596	41.003
Prix moyen d'un logement en nombre d'années de revenu	6,0	6,0	5,9
dont primo-accédants			
Âge moyen	34	34	34
Revenus annuels moyens (en euros)	35.967	37.746	37.011
dont acheteurs déjà propriétaires			
Âge moyen	48	48	47
Revenus annuels moyens (en euros)	58.098	56.133	59.516
Accédants – résidence secondaire			
Âge moyen	55	54	57
Revenus annuels moyens (en euros)	98.358	94.446	90.506
Prix moyen d'un logement en nombre d'années de revenu	3,0	3,9	3,6
Investisseurs			
Âge moyen	47	47	46
Revenus annuels moyens (en euros)	77.594	75.227	78.075
Prix moyen d'un logement en nombre d'années de revenu	2,4	2,5	2,3
Tous clients			
Âge moyen	43	43	42
Revenus annuels moyens (en euros)	62.212	62.287	60.144
Prix moyen d'un logement en nombre d'années de revenu	3,4	3,4	3,6

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

1.5.1.8 Implantations géographiques

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).

Le pôle Immobilier résidentiel de Nexity est présent en France dans les principales agglomérations françaises.

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 1.5.1.9 « Déroulement des projets et gestion des risques » du présent Document de référence.

Ventilation géographique de l'activité logement

Le nombre de réservations de logements neufs du Groupe en dehors d'Île-de-France est passé de 2.577 logements en 1997 à 10.174 logements en 2016 (64 % du total). Le Groupe continue également de capitaliser sur sa position historiquement forte en Île-de-France, qui représente 36 % des réservations enregistrées en 2016 (contre 35 % en moyenne entre 2007 et 2016).

Le Groupe a renforcé son développement dans les zones les plus tendues du marché (A bis, A et B1) avec 87 % de ses réservations, part qui se stabilise à un haut niveau.

Réservations par zone	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Zone A BIS, A et B1 ⁽¹⁾	87%	88%	87%	86%	84%	80%

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

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

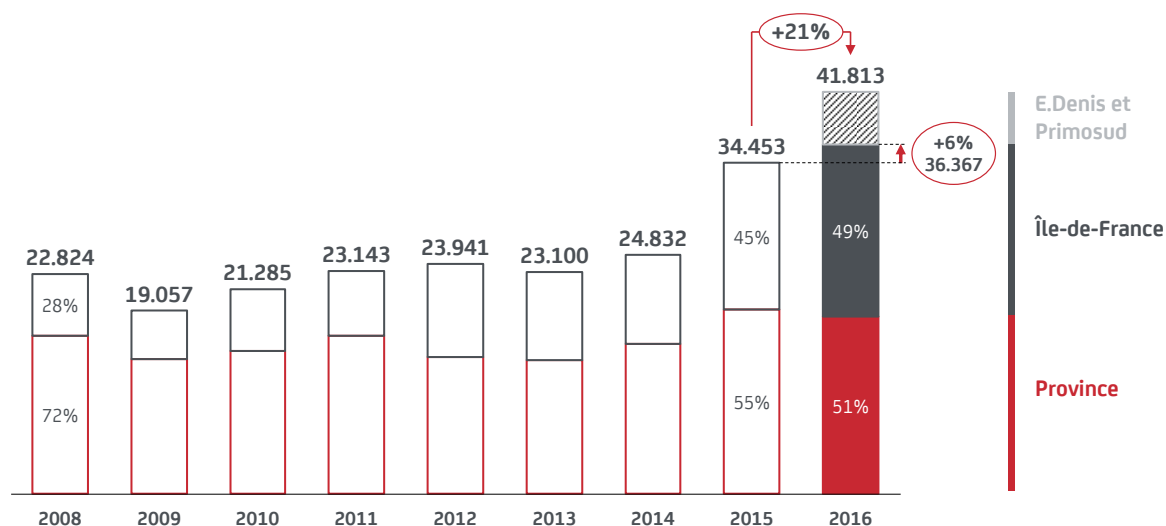
Description des principales activités de Nexity

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 que 13 % du total de lots réservés en 2016, contre 11 % en 2015.

Potentiel d'activité

Le graphique ci-après présente le potentiel d'activité¹ de logements neufs de Nexity sur les neuf dernières années. Au 31 décembre 2016, il représente 2,6 années d'activité de promotion.



1.5.1.9 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.

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.

¹ Comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future correspondant aux tranches non commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière

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-après) 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 jusqu'au 31 décembre 2016. 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

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

place un financement bancaire spécifique au programme dont le montant est fixé en fonction du plan de trésorerie du projet (voir paragraphe 3.2.2 « 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 2016, le premier fournisseur du pôle Immobilier résidentiel a représenté 34 millions d'euros de charges, soit 2,4 % du montant cumulé des charges et les dix premiers fournisseurs ont représenté 161 millions d'euros de charges, soit 11,2 % 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.

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

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 72 % en 2016 (67 % en 2015 et 71 % en 2014).

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.

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 1.5.1.10 « Commercialisation » du présent Document de référence 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.

L'intervention et le pilotage de la Direction qualité-production permettent d'améliorer la maîtrise des délais de livraison ainsi que la qualité de finition des projets (gestion du nombre de réserves à la livraison).

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 2.4.2 « Politique en matière d'assurances » et 2.4.3 « Principaux contrats d'assurance » du présent Document de référence).

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

Le déroulement d'une opération de logements à l'international peut présenter certaines particularités par rapport à celui d'une opération de logements en France, notamment par l'achat du terrain avant l'obtention définitive des autorisations nécessaires à sa construction, par un transfert de propriété à l'achèvement des travaux engendrant ainsi un besoin en fonds de roulement plus important. Les démarches de développement et de commercialisation de ces opérations sont 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 transfère la propriété du terrain et s'engage à achever l'ensemble des travaux (engagement couvert par une caution bancaire).

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

1.5.1.10 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 1.3 « Stratégie » du présent Document de référence). Des marques secondaires (Edouard Denis, Primosud,...) sont cependant développées afin de s'adapter à certains marchés.

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.

Enfin, Nexity évolue vers une conception et une réalisation de lancements entièrement « digitaux ».

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.

1.5.1.11 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 1.991 collaborateurs au 31 décembre 2016, dont 46 personnes dédiées à l'international.

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 276 programmes en cours de construction à fin 2016, 16 étaient réalisés dans le cadre d'opérations de copromotion.

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

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 2014 à 2016 :

(en % du prix de revient total)	2016	2015	2014
Charges foncières	22,2	21,4	19,8
Voirie, réseaux divers (aménagement viabilisation)	3,5	4,5	4,0
Travaux de construction	51,5	51,9	52,3
Honoraires et assurances ⁽¹⁾	14,7	14,7	15,0
Frais financiers	1,0	1,0	1,2
Commercialisation et publicité ⁽¹⁾	7,2	6,6	7,7
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 3.2.2 « Financement » du présent Document de référence.

1.5.1.12 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 2.4.3 « Principaux contrats d'assurance » du présent Document de référence).

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 2.4.3 « Principaux contrats d'assurance » du présent Document de référence).

1.5.2 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 Térénéo (consolidée depuis le 1^{er} janvier 2015), promoteur de bureaux en structure bois de la région Hauts-de-France, 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 (piloteage énergétique, etc.). Cette volonté se traduit également par la fixation d'objectifs le plus souvent supérieurs aux exigences réglementaires.

Toutes les opérations de bureaux livrées sur l'année 2016 en Île-de-France (57.400 mètres carrés), hors constructions en structure bois Ywood et Térénéo :

- sont certifiées ou en cours de certification HQE (niveau Excellent ou Exceptionnel). À noter que l'opération de rénovation des Magasins Généraux réalisée pour BETC à Pantin a obtenu une certification complémentaire Effinergie rénovation ;
- sont a minima 28 % plus performantes que les exigences thermiques de la RT 2012 ;
- ont eu une démarche de valorisation des déchets de chantier a minima de 70 % ; et
- disposent d'espaces végétalisés équivalent à 8 % des surfaces de plancher livrées.

Par ailleurs, la quasi-totalité des opérations qui ont fait l'objet d'une commercialisation en Île-de-France pendant l'année 2016 ou qui sont en cours de réalisation, vise au minimum une certification HQE de niveau Excellent.

En outre, à fin 2016, près de 40.000 mètres carrés de bureaux en structure bois ont été livrés (depuis 2011) et Nexity a remporté un projet d'immeuble de bureaux en structure bois, le plus haut de France (R+9, 35 mètres) dans le cadre du projet de technopole urbaine Nice Méridia. Grâce à ces procédés constructifs innovants et écologiques, Nexity apporte des solutions bas carbone concrètes et anticipe les réglementations à venir. Les bureaux Ywood utilisent un principe de construction en bois massif structurel (CLT) – bois issu de forêts européennes gérées durablement (100 % label PEFC).

Ce mode de construction alternatif offre :

- des performances excellentes (énergie, isolation, meilleure stabilité au feu que le béton) ;
- une empreinte carbone optimisée par rapport aux constructions béton traditionnelles ;
- un chantier propre (réduction et réutilisation des déchets) ; et
- un cadre favorisant le bien-être au travail (notamment des performances acoustiques améliorées).

Le groupe Nexity s'est par ailleurs fixé des objectifs de réduction de ses émissions de CO₂ : pour le pôle Immobilier d'entreprise, l'objectif s'élève à -21 % (en tonnes eq. CO₂ par mètre carré de surfaces de plancher livrées) à horizon 2030, par rapport à 2015 (voir Chapitre 5 – Responsabilité Sociale d'Entreprise du présent Document de référence).

La part « du blanc » en risque locatif a connu un réel décollage pour atteindre 61 %, signe que les investisseurs commencent à anticiper une pénurie d'offres qualitatives sur le marché locatif (source : CBRE). Avec 110.800 mètres carrés de surfaces tertiaires prises en commandes, le carnet de commandes (ou backlog) représentait ainsi au 31 décembre 2016, 544 millions d'euros de chiffre d'affaires contre 487 millions d'euros au 31 décembre 2015.

En 2016, le Groupe a livré 15 opérations représentant environ 77.850 mètres carrés de surfaces de plancher, dont 74.100 mètres carrés de bureaux et 3.750 mètres carrés de plate-formes logistiques et locaux d'activités.

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

1.5.2.1 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,
 - les 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,
 - une plus grande présence en province à travers des produits adaptés (Ywood et Térénéo dans les produits de bureaux en bois),
 - la diversification de son offre produits, en développant les commerces et les hôtels, et
 - plus largement, être attentif à l'évolution des usages et des nouveaux modes de travail des clients ;
- 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 ». Des ateliers collaboratifs réunissent de nombreuses 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.

1.5.2.2 Produits et marchés géographiques du Groupe

Opérations de bureaux

Fort d'une longue expérience dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, Nexity offre à ses clients une gamme d'intervention 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.

Durant les trois derniers exercices, le Groupe a livré 125.900 mètres carrés de bureaux neufs en Île-de-France, dont 17.700 mètres carrés grâce à l'apport de fonciers maîtrisés par l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets) du Groupe, et a également livré 29.600 mètres carrés de bureaux réhabilités en Île-de-France.

Sur la même période, 49.500 mètres carrés de bureaux ont été livrés en province, dont 19.600 mètres carrés de bureaux en bois livrés dans la région lilloise par Térénéo.

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 cependant rééquilibrée ces dernières années avec la région Île-de-France.

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.

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.

1.5.2.3 Portefeuille de projets

Le Groupe dispose d'un portefeuille de 832.300 mètres carrés d'opérations en cours d'étude ou de réalisation dont 281.900 mètres carrés valorisés sur le long terme au travers de l'activité de régénération urbaine du Groupe (voir paragraphe 1.5.4 « Régénération urbaine (Villes & Projets) » du présent Document de référence) et 550.400 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 2016

(en mètres carrés)	TOTAL	Dont Immobilier d'entreprise	Dont Villes & Projets
Bureaux	459.800	339.800	120.000
Logistique / Activités	346.300	198.900	147.400
Commerces / Hôtellerie	26.200	11.700	14.500
Total	832.300	550.400	281.900

Le Groupe dispose d'un portefeuille de 339.800 mètres carrés de projets de bureaux en cours de réalisation ou à l'étude (hors opérations de l'activité de régénération urbaine). On peut notamment citer les principaux projets commercialisés en 2016 :

- la réalisation de deux immeubles de bureaux de 6.800 mètres carrés et 16.600 mètres carrés à Versailles (78) sur l'opération de Versailles-Chantiers au travers d'un contrat de Vente en l'État Futur d'Achèvement pour l'un et d'un Contrat de Promotion Immobilière pour l'autre ;
- à Clichy-la-Garenne (92), la réalisation d'un immeuble neuf mixte constitué d'un hôtel de 5.700 mètres carrés et de bureaux de 9.700 mètres carrés au travers de deux contrats de Vente en l'État futur d'Achèvement doublement certifié HQE® (niveau excellent) et BREEAM (niveau Very Good) ; et
- la restructuration d'un immeuble de bureaux (18.200 mètres carrés) à Rueil-Malmaison (92) doublement certifié, HQE (niveau excellent) et BREEAM (niveau Very Good).

1.5.2.4 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 Maîtrise d'Ouvrage Déléguée (MOD). 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.

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'est réalisé que de manière très exceptionnelle par le Groupe.

1.5.2.5 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 1.5.2.4 « Typologie des modes de réalisation des projets » du présent Document de référence) 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, 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 éventuellement nécessaires au financement du projet (voir paragraphe 1.5.2.7 « Financement des projets » du présent Document de référence) ;
- 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.

1.5.2.6 Organisation opérationnelle du pôle Immobilier d'entreprise

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.

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.

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.

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 249.400 mètres carrés d'opérations livrées par l'activité d'Immobilier d'entreprise sur les trois derniers exercices, 35 % l'ont été dans le cadre de partenariats avec d'autres promoteurs.

1.5.2.7 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.

1.5.2.8 Garanties données par le Groupe

Garanties financières d'achèvement

Dans le cadre des projets réalisés sous forme de VEFA et de CPI, le Groupe fournit une garantie financière 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 paragraphe 1.8 « Environnement législatif et réglementaire » du présent Document de référence).

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.

1.5.3 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, 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, 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 2016, les activités de Services du Groupe totalisent 898.000 lots gérés en résidentiel (dont 36.400 à l'étranger), soit 172.200 en gestion locative et 725.800 en copropriété, ainsi que 12,3 millions de mètres carrés gérés au titre de bâtiments tertiaires.

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

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.

Stratégie de développement des activités de Services

Dans un marché soutenu par des facteurs de croissance structurels (évolution démographique en France, modification des modes de vie, développement de la réglementation, évolution progressive des usages dans l'immobilier, fort enjeu de la rénovation énergétique...), et présentant une forte récurrence des revenus, l'objectif du Groupe est de faire croître sa part de marché à travers les actions suivantes :

- amélioration continue des prestations de services, développées en collaboration avec les clients ;
- accroître la valeur perçue du service en assurant la satisfaction des clients et les fidéliser ;
- enrichissement de l'expérience client en capitalisant sur le savoir-faire de Nexity dans l'ensemble de ses métiers et sa capacité à proposer des solutions innovantes ;
- différenciation par la transparence de la politique commerciale et tarifaire, et par la transformation digitale des métiers de services de Nexity, permettant d'offrir des produits novateurs et adaptés aux nouvelles demandes des clients ;
- renforcer la présence du Groupe dans le marché des résidences gérées (résidences étudiantes avec Nexity Studéa, résidences services seniors grâce au partenariat stratégique avec Ægide-Domitys) ; et
- croissance externe et partenariats, dans un métier en voie d'industrialisation.

1.5.3.1 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.

En 2016, de nombreux projets de digitalisation de l'activité ont été mis en place avec notamment :

- Mobility : application permettant la visite dématérialisée d'un immeuble ;
- EPC interactif et Connect'in : outils de gestion des demandes clients ;
- Locat'in : outil de réalisation sur tablette des états des lieux dématérialisés avec signature ayant valeur probante ; et
- E-sip manager : portail de pilotage managérial de la performance commerciale.

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
- 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 en août 2015, 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.). 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 déploie notamment depuis 2014 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.

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 en 2015 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 poursuit son engagement au côté de l'Agence Parisienne du Climat (APC) pour le développement de sa plate-forme Internet 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 : Ain, Brest métropole, Bordeaux métropole, Bourgogne, Haute et Basse Normandie, Loire, Marseille métropole, 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).

En 2016, Nexity s'investit également dans le programme Éco-rénovons Paris – Objectif 1.000 immeubles, mis en place par la Mairie de Paris en partenariat avec l'Anah et l'Agence Parisienne du Climat.

Animée par les opérateurs Soliha et Urbanis, l'opération a pour objectifs d'encourager la rénovation énergétique des immeubles d'habitat privé, réduire leur impact environnemental et lutter contre la précarité énergétique.

D'ores et déjà cinq copropriétés gérées par le Groupe, lauréates du premier appel à candidatures, vont pouvoir bénéficier d'une assistance à maîtrise d'ouvrage gratuite et, sous critères de recevabilité, de l'octroi de subventions au syndicat des copropriétaires pour les études et les travaux.

Solution innovante

Nexity recherche des solutions innovantes pour réduire les charges énergétiques des copropriétés.

En 2016, Nexity a déployé avec la *start-up* Stimergy une solution innovante : la chaudière numérique.

Inspirée de l'économie circulaire, elle récupère la chaleur des serveurs informatiques pour produire l'eau chaude sanitaire et ainsi, limiter la consommation d'énergie, en couvrant de 30 à 60 % des besoins en eau chaude sanitaire d'un bâtiment résidentiel collectif.

Depuis avril 2016, 110 étudiants bénéficient d'une chaudière numérique dans une résidence Nexity Studéa à Grenoble, 1^{ère} copropriété équipée en France. Sur les six derniers mois d'exploitation, elle a permis de couvrir 20 % des besoins en eau chaude sanitaire de la résidence.

Contrat de performance énergétique

Nexity propose un Contrat de Performance Énergétique dont l'objectif est de maintenir, sur une durée de six ans, une garantie de réduction de 40 % des consommations de chauffage de la copropriété.

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 son travail de réflexion pour le déploiement de financements innovants (tiers-financement, densification, surélévation...).

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

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.

En 2016, deux mandats ont été créés : le « Mandat sécurité » pour l'ancien et le « Mandat sérénité » pour le neuf. Dans les deux cas, il est proposé au client un mandat qui garantit les revenus en cas de vacance, impayés ou absence de locataire lors de la première mise en location.

Enfin, les équipes de gérance sont organisées afin de capter un maximum de mandats de gérance locative dès la réservation d'un logement neuf.

Nexity a lancé en 2015 E-gérance, la 1^{ère} offre entièrement digitale de gestion locative sous mandat.

Location

En étroite relation avec le mandat de gérance locative, cette prestation consiste à prendre en charge l'ensemble 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 avec 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 la 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.

1.5.3.2 Ægide-Domitys

Nexity a renforcé son partenariat stratégique et détient désormais 45,16 % 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 36 programmes, dont 7 en 2016, représentant plus de 4.300 logements ; 15 de ces programmes sont réalisés en copromotion avec Nexity.

À fin 2016, avec 1.565 salariés, le groupe Ægide-Domitys gère 59 résidences représentant près de 7.000 logements.

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

1.5.3.3 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 à prendre en charge l'ensemble 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) ou une 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.

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

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 partenaire 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 portails collaboratifs d'immeubles ou d'indicateurs par le biais d'une plate-forme en accessible via Internet ;
- 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 ; et
- conseil en solutions techniques dans les domaines de l'immobilier et de la construction : en faveur des propriétaires, des maîtres d'ouvrages et des gestionnaires d'actifs immobiliers apport de solutions à haute valeur ajoutée techniques (expertises techniques, assistance à la maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre de réhabilitation) et/ou indemnitaires (assistance à la gestion de sinistres).

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 neuf 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 plate-forme collaborative 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).

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.

Plate-forme collaborative pour le suivi des annexes environnementales

Nexity propose une plate-forme collaborative 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.

1.5.3.4 L'organisation des activités de Services

Services immobiliers aux particuliers

Administration de biens

Avec 3.451 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 trois marques : Nexity, Oralia et Bérard (uniquement sur Paris et sa région pour ce dernier).

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

- une équipe de direction solide, professionnelle et stable ;
- une capacité à innover pour être au plus près des attentes des clients. Cette innovation est à la fois technologique mais aussi organisationnelle et marketing ;
- 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 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 ;
- une structure dédiée à destination des grands investisseurs privés tels que les groupes familiaux. Ce service 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, orientées sur la valorisation et l'optimisation du patrimoine confié ; et
- la mise en place d'une direction Grands Comptes.

Au service de leurs clients propriétaires, copropriétaires et locataires, les agences du Groupe gèrent en France, en copropriété ou en gérance, 861.600 logements. Le Groupe intervient également dans la transaction de biens immobiliers résidentiels avec 5.300 ventes et 32.300 locations réalisées en 2016.

77 % du chiffre d'affaires de l'activité de Services immobiliers aux particuliers présente une forte récurrence (46 % pour les activités de syndic de copropriété et 31 % pour les activités de gérance locative), le solde (23 %) étant lié aux autres activités (notamment la transaction et la location). Le chiffre d'affaires 2016 de l'activité de Services immobiliers aux particuliers est réparti à hauteur de 62 % en province et 38 % en Île-de-France.

Résidences étudiantes

Au 31 décembre 2016, cette filiale, qui compte 253 collaborateurs, exploite 125 résidences représentant près de 15.500 lots. Elle est implantée en France dans 56 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 2016 à Paris (279 lots), Lille (141 lots), Perpignan (110 lots) et Toulouse (34 lots).

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 424 agences ouvertes au 31 décembre 2016, soit un total de 1.217 agences franchisées. Les 7.694 collaborateurs des agences franchisées ont réalisé 58.650 compromis immobiliers en 2016.

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.

Century 21 France

À fin 2016, Century 21 France, premier réseau français de franchise immobilière, regroupe 793 agences franchisées qui emploient 5.893 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 2016, 43.250 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 424 agences franchisées qui emploient 1.801 collaborateurs à fin 2016.

En 2016, 15.400 compromis de vente ont été signés dans le réseau Guy Hoquet l'Immobilier.

Services immobiliers aux entreprises

Property management

Fin 2016, le patrimoine géré par Nexity Property Management (NPM) représente 12,3 millions de mètres carrés en immobilier tertiaire. Les actifs gérés sont très majoritairement des immeubles de bureaux (72 % des actifs gérés). Le reste du portefeuille est composé de parcs d'activités, de commerces et de bâtiments logistiques.

En 2016, 89 % du chiffre d'affaires réalisé par ces activités présente une forte récurrence dans la mesure où elles reposent sur la gérance (82 % du chiffre d'affaires) et le syndic de copropriété (7 % du chiffre d'affaires). Le solde (11 % du chiffre d'affaires) provient des activités de facility management, dommage ouvrage et des activités de transaction.

Les activités de property management comptent 495 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.

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

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 134 collaborateurs en France au 31 décembre 2016 et a réalisé près de 400 transactions au cours de l'exercice 2016.

Nexity Conseil et Transaction intervient principalement en Île-de-France. Sur ce marché, 189.100 mètres carrés de ventes et de locations (répartis en 111.600 mètres carrés de surfaces de bureaux et 77.500 mètres carrés de locaux d'activités, commerces et autres) ont été signés en 2016, représentant 277 transactions. Nexity Conseil et Transaction a également participé au placement de près de 712 millions d'euros d'actifs en matière d'investissement en 2016.

En province, Nexity Conseil et Transaction est présent à Marseille et Lyon, 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 16.650 lots en gestion de copropriétés et 1.000 lots en gérance, le Groupe est aujourd'hui l'un des principaux administrateurs de biens à Bruxelles et Anvers ; et
- Pologne : avec des implantations à Varsovie, Lodz, Wrocław et Gdansk et 74 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 18.750 lots en gestion de copropriétés.

1.5.4 Régénération urbaine (Villes & Projets)

1.5.4.1 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.

En 2016, Nexity s'est positionné dans les projets du Grand Paris en remportant les projets des deux premières gares de Bagneux (92) et Créteil l'Échat (94).

1.5.4.2 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 de partenaires externes, experts dans leur domaine (urbanistes, bureaux d'études...).

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'ensemblier 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.

1.5.4.3 Potentiel foncier

Le Groupe développe neuf projets urbains représentant un potentiel de 531.500 mètres carrés. Ces opérations sont réparties à fin 2016, à 66 % en Île-de-France et 34 % en province.

En 2016, 111.300 mètres carrés ont été commercialisés, portant ainsi à 895.500 le nombre de mètres carrés commercialisés depuis la création de Villes & Projets.

L'année 2016 a été marquée par l'acquisition d'un foncier à Versailles (78) afin de développer des programmes de bureaux et de logements, et par la signature d'une promesse d'acquisition de fonciers situés à Bordeaux (33) en vue de réaliser un programme mixte en copromotion.

Les sorties du portefeuille sur l'année 2016 concernent principalement les projets suivants :

- Saint Priest (69) – Zac Berliet : revente de 14.100 mètres carrés de charges foncières d'activité au sein du parc tertiaire ;
- Montreuil Acacia (93) : poursuite de la commercialisation des charges foncières logements de la ZAC : 12.300 mètres carrés ;
- Marseille (13) – Docks Libres : commercialisation de la dernière tranche de logement pour 29.700 mètres carrés de charges foncières ; et
- Versailles (78) – Gare de Versailles-Chantiers : commercialisation des charges foncières de la tranche logements pour 21.200 mètres carrés et de la tranche bureaux pour 22.300 mètres carrés.

L'ensemble des opérations en portefeuille est récapitulé dans le tableau ci-après :

Nom	Localisation	Nombre total de m ² Sdp*	m ² Sdp Logements*	m ² Sdp Tertiaire*
Portefeuille Île-de-France				
Site Alstom	Saint-Ouen (93)	146.100	89.500	56.600
Quartier de la gare	Ermont-Eaubonne (95)	9.100	-	9.100
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)	50.400	46.300	4.100
Terrains	Le Blanc-Mesnil (93)	22.000	22.000	-
Sous-Total		352.300	202.800	149.500
Portefeuille Province				
Zac Berliet	Saint-Priest (69)	108.700	10.400	98.300
Belvédère	Bordeaux (33)	70.500	36.400	34.100
Sous-Total		179.200	46.800	132.400
Total		531.500	249.600	281.900

* surfaces de plancher indicatives pouvant faire l'objet d'ajustements lors de l'obtention des autorisations administratives.

1.5.5 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.

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Description des principales activités de Nexity

Le Groupe détient ainsi au 31 décembre 2016 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 2016 s'élève, en quote-part du Groupe, à 11 millions d'euros.

1.5.6 Activités innovantes en incubation et projets digitaux

1.5.6.1 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 adaptées 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 sécurisée, d'impression et des salles de réunion munies de visioconférence.

Le réseau Blue Office compte, à fin 2016, 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 Internet de réservation et de paiement ; et
- de proximité des implantations dans les zones d'habitation de façon à optimiser les temps de transports domicile – lieu de travail et ainsi réduire le bilan carbone des entreprises clientes.

Nexity Blue Office compte sur l'année 2016 plus de 350 entreprises utilisatrices, dont près de 200 nouveaux clients, 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.

1.5.6.2 Bien'ici

Bien'ici est un site d'annonces immobilières nouvelle génération détenu à 40 % par Nexity aux côtés du Consortium des Professionnels de l'Immobilier. Lancé en décembre 2015, il enregistre à fin 2016, 5.800 agences adhérentes et continue à enregistrer un nombre croissant de demandes d'adhésion de professionnels pour la diffusion payante de leurs annonces.

1.5.6.3 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).

Pour un abonnement mensuel forfaitaire, E-gérance propose une interface en ligne 100 % personnalisée et sécurisée accessible 24h/24, 7 jours/7, y compris depuis un téléphone 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.

1.5.6.4 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 1.3 « Stratégie » du présent Document de référence).

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 18 millions d'euros en 2016) et souhaite investir en moyenne 20 millions d'euros par an en 2017 et 2018.

1.5.7 Participations financières

Dans le cadre de la stratégie d'innovation du Groupe, Nexity s'est engagé dans des FPCI (fonds professionnels de capital investissement) afin de renforcer ses liens avec les *start-up*, auprès de deux sociétés de gestion spécialisées : Newfund Capital, orienté vers la technologie et la transition numérique, ainsi que Demeter Partners, orienté vers la transition énergétique.

Nexity développe par ailleurs son expertise dans l'investissement direct dans les *start-up* et a pris, en 2016, une participation au capital de la société Spicesoft, spécialisée dans la conception de logiciels et applications pour la gestion des espaces de bureau.

1.6 CONCURRENCE

Le Groupe est le seul acteur 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.

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Concurrence

Le tableau suivant montre les performances financières des principaux acteurs de la promotion résidentielle et d'entreprise :

	2016			2015			2014			2013		
	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)
(en millions d'euros)												
Nexity	2.574	260	3.645	2.541	225	2.977	2.100	188	2.325	2.285	204	2.814
Bouygues Immobilier ⁽¹⁾	2.568	167	3.292	2.304	138	2.845	2.775	174	2.895	2.510	178	2.406
Kaufman & Broad ⁽²⁾	1.238	101	1.814	1.063	86	1.366	1.083	74	1.424	1.026	76	1.078
Altaréa Cogedim ⁽³⁾	1.370	89	2.884	1.012	77	1.980	822	53	1.332	994	71	1.016
Icade Promotion ⁽⁴⁾	1.005	56	1.115	956	38	839	1.246	64	788	1.092	72	784

⁽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 l'année 2013 (prises de commandes tertiaires non communiquées par Altaréa-Cogedim).

⁽⁴⁾ Prises de commandes : promotion résidentielle uniquement (prises de commandes tertiaires non communiquées par Icade).

Sources : communiqués de presse des sociétés / Montants basés sur des méthodes de calcul propres à chaque société.

1.6.1 Immobilier résidentiel

1.6.1.1 Logement neuf

Sur le marché du développement et de la promotion de logements neufs, de nombreux acteurs interviennent au niveau national mais également régional. 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 Altaréa Cogedim (présent sur les marchés du logement neuf, des bureaux et des commerces).

Le tableau suivant montre le nombre de réservations des principaux acteurs de la promotion résidentielle et d'entreprise :

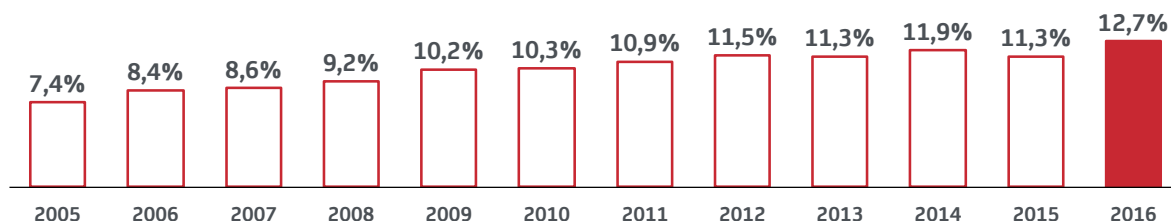
Logement ⁽¹⁾	2016	2015	2014	2013
Nexity (logement neuf)	15.893	11.741	10.365	10.121
Bouygues Immobilier	13.866	11.183	11.033	10.340
Altaréa Cogedim	10.011	6.011	4.526	3.732
Kaufman & Broad ⁽²⁾	8.017	6.901	5.871	5.379
Icade Promotion	5.665	3.999	3.849	3.533

⁽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.

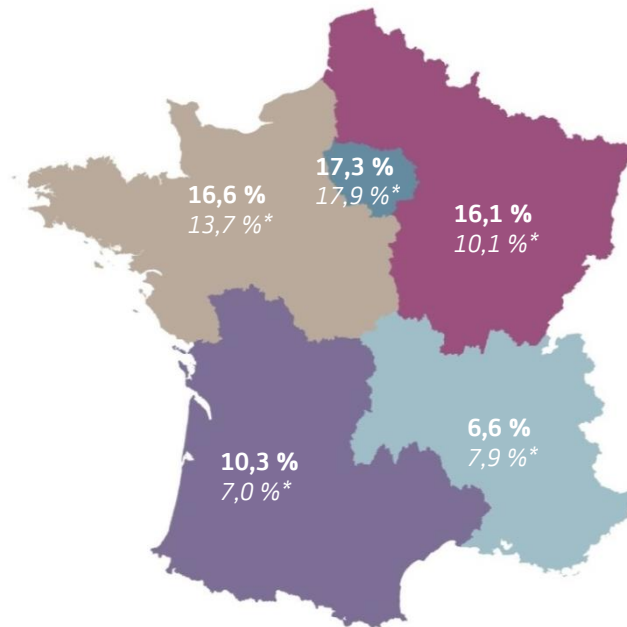
Sources : communiqués des sociétés

Les parts de marché de Nexity sont calculées par rapport au nombre de réservations de logements neufs en France présenté au paragraphe 1.4.2 « Le marché du logement en France » du présent Document de référence.



La part de marché du Groupe a progressé au cours de l'exercice 2016 de 1,4 point pour atteindre 12,7 %, niveau historique pour le Groupe. Cette évolution résulte pour moitié d'une croissance organique (les réservations de Nexity ayant augmenté plus fortement que celles du marché) et pour l'autre moitié par l'impact de la croissance externe (la société Edouard Denis étant consolidée depuis le 1^{er} juillet 2016).

Les parts de marché du Groupe sont en hausse dans la majorité des régions à l'exception du Sud-Est (-1,3 point à 6,6 %) et de l'Île-de-France (-0,6 point) mais où Nexity enregistre sa part de marché la plus forte à 17,3 %.



* parts de marché en 2015 sur la base des données du 1^{er} mars 2017 de l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN)

En 2016, 119.000 logements ont été mis en vente sur le marché, soit 16,1 % de plus qu'en 2015. Les mises en vente progressent plus fortement en Île-de-France (+21,8 %) qu'en province (+14,2 %). Nexity a réalisé 12 % des mises en vente du marché en 2016 (-0,4 point par rapport à 2015), part qui se stabilise à un haut niveau. Cette part se contracte en Île-de-France et ce, après une année 2015 particulièrement dynamique. En province, Nexity réalise pour la première fois depuis 2010 plus de 10 % des mises en vente du marché.

1.6.1.2 Lotissement

À travers son activité de lotissement (Aménagements & Terrains à bâtir), le Groupe est leader sur ce marché avec 2.518 réservations en 2016. 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).

1.6.2 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 Immeubles de Grande Hauteur (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 des lancements de grands projets.

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

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Concurrence

1.6.3 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 atomicité 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/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".

En l'absence de données publiques récentes, Nexity estime être le numéro deux du marché derrière Foncia.

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 : Nexity, BNP Paribas Real Estate Property Management, Adyal, 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, sous l'enseigne Studéa, le Groupe est leader sur le secteur privé de gestion des résidences étudiantes en France avec 18 % de parts de marché¹, devant les groupes Réside Études, Studélites Résidences BNP Paribas et le Club étudiant O.S.E.

1.6.4 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.

L'année 2016 a connu un volume proche des records historiques avec 848.000 ventes (source : Commissariat Général au Développement Durable).

Dans le même temps, selon la FNAIM, les prix des appartements a progressé sur l'année de 1,9%. Le 4^{ème} trimestre montre une augmentation des prix de 1,9 % sur l'ensemble de la France et de 3,5 % en Île-de-France (sources : FNAIM et l'indice notaire INSEE).

Le tableau ci-dessous présente les principaux réseaux d'agences immobilières en France :

Réseaux d'agences (en nombre d'agences)	Type	2015	2014	2013
1. ORPI	Coopérative	1.200	1.250	1.250
2. Century 21 France	Franchise	793	806	818
3. Laforêt immobilier	Franchise	700	750	750
4. Guy Hoquet l'Immobilier	Franchise	413	436	443
5. Era Immobilier	Franchise	350	350	350
TOTAL		3.456	3.592	3.611

Sources : Innovapresse, Xerfi et sites Internet des agences. Etude interne pour les chiffres Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier.

1.6.5 Régénération urbaine (Villes & Projets)

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.

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

1.6.6 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.

1.7 LE DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LES ACTIVITÉS DE NEXITY

Les paragraphes ci-dessous illustrent certaines des actions mises en œuvre par le Groupe dans le cadre de sa politique de Développement durable. La prise en compte de la problématique du développement durable dans son acception la plus large est présentée dans le paragraphe 5.2 « Performance RSE pour servir la responsabilité de Nexity » du présent Document de référence.

1.7.1 Efficacité des bâtiments

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 par mètre carré SHON par an en énergie primaire, modulable selon les régions et l'altitude (de 40 à 65 kWh par mètre carré SHON par an, du sud au nord de la France).

En 2016, 8 % des logements livrés et 17 % des logements soumis au comité d'acquisition étaient au niveau de performance RT 2012 -10 % ou -20 %.

L'ensemble des opérations résidentielles neuves du Groupe est donc conçu 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 Créf -10 % à minima¹) ;
- 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 kg eq. CO₂ par mètre carré, 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

¹ Bbio = besoin bioclimatique ; Créf = Consommation conventionnelle de référence

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Le développement durable dans les activités de Nexity

- 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 RT 2012 avec l'obtention pour certains du label BBC-effinergie par anticipation. En 2016, 100 % des logements livrés étaient conformes à la RT 2012.

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 %. 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.

Énergies 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 2016, 34 % des opérations livrées ont intégré de l'énergie solaire thermique ou 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.

40 opérations (2.916 lots) ont obtenu la certification H&E (Habitat et Environnement) auprès de Cerqual en 2016. 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.

Depuis 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.

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

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.

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. Depuis 2016, 100 % des réalisations de la filiale Paris Val-de-Seine sont certifiées à 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.

Depuis 2014, 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 2016, 129 bilans carbone ont été réalisés sur des programmes immobiliers passés en Comité d'acquisition et 91 sur des programmes immobiliers livrés.

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.

1.7.2 Analyse environnementale des sites dans l'activité d'aménagement

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.

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Le développement durable dans les activités de Nexity

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 watts. Cette puissance fournirait l'énergie nécessaire à l'alimentation de 50 points lumineux la nuit (un 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.

1.7.3 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 ; et
- 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.

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Le développement durable dans les activités de Nexity

Depuis 2014, Nexity s'est engagé dans une démarche de chantier éco-responsable qui 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 ont été déployés en 2016 avec une animation et un support opérationnel par différentes directions transverses.

En 2016, 60 chantiers du pôle immobilier résidentiel (34 % des chantiers ouverts en 2016 ou validés en comité d'acquisition de terrains) ont intégré cette démarche, et 65 chantiers ouverts en 2016 ou validés en comité d'acquisition (36 %) étaient engagés dans une démarche de certification environnementale plus globale (H&E, HQE, Promotelec ou autre).

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 dans les zones bénéficiant d'une TVA réduite.

En 2016, 24 % des chantiers lancés ou validés en comité d'acquisition de terrains étaient concernés par des clauses et 49.700 heures d'insertion sociale ont déjà été travaillées par les bénéficiaires des clauses sur l'année 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-économiques. 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-économiques sont installés.

1.7.4 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 « fluides » 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 (92) 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 (92).

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.

1.8 ENVIRONNEMENT LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

1.8.1 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 ainsi que 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.

Ces dernières années ont été riches de réformes dans le domaine de l'urbanisme (Alur, Pinel, Mandon, Macron, Maptam...), soit par voie d'ordonnances soit au travers de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur).

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 »), 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 et de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

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, en incitant à la construction de bâtiment à énergie positive et de bâtiment à haute performance environnementale et en initiant un grand programme de rénovation thermique des bâtiments existants. Dans le domaine des bâtiments neufs, la mise en œuvre du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement va permettre d'améliorer la connaissance des niveaux de performance énergétiques des logements par les occupants, parallèlement au déploiement des compteurs intelligents pour le gaz et l'électricité.

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 depuis 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, précise le contenu de l'annexe environnementale 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 depuis le 31 décembre 2012.

Le Groupe doit par ailleurs respecter les dispositions applicables en matière de sites et sols pollués (voir paragraphe 1.5.1.9 « Déroulement des projets et gestion des risques » du présent Document de référence).

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 en vigueur depuis le 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 l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation 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 Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (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 2.4.3 « Principaux contrats d'assurance » du présent Document de référence.

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. 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 dans le cadre de son obligation de vigilance, veille au respect des dispositions relatives à la lutte contre le travail dissimulé et la sous-traitance et dans ce cadre, interdit l'accès de ses chantiers aux entreprises qu'il n'a pas agréées.

1.8.2 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.

1.8.3 Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif et la primo-accession

1.8.3.1 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.

Depuis le 1^{er} septembre 2014, le dispositif Pinel basé sur le principe d'une réduction de l'impôt sur le revenu a succédé au précédent dispositif Duflot mis en place au 1^{er} janvier 2013 (qui remplaçait les dispositifs précédents Scellier, 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, avant le 31 décembre 2017, 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.

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Environnement législatif et réglementaire

Les loyers doivent également 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 2017 :

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 imposés 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 également s'inscrire dans la limite d'un plafond de ressources adapté selon la composition du foyer et la zone géographique.

REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE (N-2) APRÈS ABATTEMENTS (en euros)				
Composition du foyer locataire	Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone B2
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 de 11 %, 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 2017 a reconduit en l'état le dispositif jusqu'au 31 décembre 2017 mais en supprimant l'avantage pour les résidences de tourisme.

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. Depuis le 1^{er} janvier 2013, ce plafonnement global s'élève à 10.000 euros, pour l'année fiscale.

1.8.3.2 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 et 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.

Depuis le 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 en bénéficier, 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 depuis le 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 et selon la composition du foyer.

TVA à taux réduit en zone ANRU et Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

La loi portant engagement pour le logement national, dite 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 répondent 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.

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

1 PRÉSENTATION DU GROUPE

Recherche et développement, propriété intellectuelle

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 %. 1.300 QPV ont été créés en France métropolitaine, les départements d'outre-mer, Saint Martin et la Polynésie Française.

La loi de Finances pour 2017 étend sous certaines conditions l'application du taux réduit de TVA à 5,5 % à la bande 300 mètres - 500 mètres des Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville qui font l'objet d'une convention NPNRU (Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine dit « ANRU 2 »). Les logements en accession sociale compris dans un ensemble immobilier entièrement situé à moins de 500 mètres de ces quartiers QPV-ANRU 2, et partiellement compris dans la bande 0-300 mètres de ces quartiers, bénéficient du taux réduit de TVA lorsque la demande de permis de construire est déposée à compter du 1^{er} janvier 2017. Cette mesure devrait concerner environ 450 quartiers parmi les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville.

1.9 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

1.9.1 Recherche et développement

Les activités de recherche et développement du Groupe sont suivies et animées par une équipe de coordination et de suivi des projets d'innovation. Cette équipe, qui rend compte directement à la Direction générale, est composée de la Directrice du développement durable et du marketing stratégique, du Directeur de la stratégie et du développement, du Directeur du digital et du Directeur des Nouveaux métiers.

Cette équipe identifie ou confirme les actions prioritaires, nomme des chefs de projets innovations et alloue des ressources transversales.

La stratégie d'innovation de Nexity se décline en deux axes :

Le *sourcing* et l'accompagnement de *start-up*, via :

- un investissement financier dans deux FPCI (Fonds Professionnels de Capital Investissement) :
 - un fonds géré par Demeter Partners, dédié à l'investissement dans des *start-up* TEEC (Transition Énergétique et Écologique pour le Climat), et
 - un fonds géré par la société Newfund Capital, orienté vers la technologie et la transition numérique.

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*, et donc d'une démultiplication des opportunités ;
- se nourrir des visions d'autres métiers / secteurs d'activité grâce aux échanges avec les souscripteurs et les fonds ;
- 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 ;
- participer à des programmes d'innovation ouverte avec l'éco-système des acteurs de la ville, notamment :
 - 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, Cisco, SFR, RATP Dev, SETEC, SUEZ Consulting, et Poste Immo, 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 ;et
- participer à des événements-rencontres avec l'écosystème des *start-up* en régions :
 - en lien avec les collectivités et l'ensemble des acteurs locaux de l'innovation et du développement économique, Nexity identifie et invite les *start-up* implantées sur un territoire et travaillant sur ses thématiques de prédilection à une journée de rencontres et d'échanges, et
 - ces journées sont l'occasion pour les *start-up* de présenter leurs solutions au sein de « *pitch sessions* », mieux connaître les savoir-faire de Nexity, initier une éventuelle collaboration opérationnelle avec un acteur majeur de l'immobilier et entrer en contact avec des fonds *Venture Capital* de premier plan et d'autres parties prenantes de l'innovation sur le même territoire.

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* filiale d'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 2016, treize véhicules installés dans six résidences en Île-de-France ; et
- prise de participation au capital de la société Spicesoft en 2016, spécialisée dans la conception de logiciels et applications pour la gestion des espaces de bureau.

Nexity encourage le développement d'innovations par ses collaborateurs en démarche intrapreneuriale, donnant lieu à de nouvelles lignes produits.

Les deux plus emblématiques sont :

- Ywood, produit initié par une équipe projet interne en 2010, qui a donné naissance à une structure dédiée pour développer une ligne d'immeubles de bureaux en structure bois éco-conçus, voir paragraphe 1.5.2 « Immobilier d'entreprise » du présent Document de référence) ; et
- Nexity Blue Office (voir paragraphe 1.5.6.1 « Nexity Blue Office » du présent Document de référence), offre innovante initiée en 2012 par une équipe projet interne et qui a fait l'objet de premières ouvertures dès 2014.

1.9.2 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).

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 ; et
- de certains réseaux d'administrations de biens comme Oralia ou Bérard ; ou de certaines structures de promotion immobilière comme Edouard Denis ou Primosud, compte tenu des particularités de leurs fonds de commerce et de leurs fortes identités sur leur marché.

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.

1.10 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 (Villes & Projets), 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 1.5.1.1 « Logements neufs », 1.5.2.2 « Produits et marchés géographiques du Groupe », 1.5.2.3 « Portefeuille de projets », 1.5.4 « Régénération urbaine (Villes & Projets) » et 1.5.5 « Participations dans des opérations d'investissement immobilier » du présent Document de référence.

Les investissements d'exploitation courante ont représenté 25,3 millions d'euros en 2016 pour l'ensemble du Groupe (19,8 millions d'euros en 2015 et 29,5 millions d'euros en 2014). Les investissements réalisés en 2016 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 et dans des agences d'administration de biens.

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

En 2014, le Groupe a procédé à l'acquisition de 100 % du groupe d'administration de biens Oralia (consolidé depuis le 1^{er} avril 2014), à l'acquisition 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 de 50,1 % des titres de Térénéo (promoteur de bureaux en structure bois de la région Nord et consolidée depuis le 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.

En 2016, le Groupe a acquis 55 % du groupe immobilier Edouard Denis Développement et 65,01 % de Prado Gestion, maison-mère du promoteur Primosud. Nexity a également procédé à l'acquisition de 100 % du groupe Costame (un des leaders français du conseil en solutions techniques dans les domaines de l'immobilier et de la construction), et de différents cabinets d'administration de biens à Paris et Aix-en-Provence. Enfin, Nexity a acquis 7 % du capital d'Ægide SA, portant sa participation dans le capital de la société à 45,16 % au 31 décembre 2016, le solde restant détenu par les actionnaires fondateurs. Ces acquisitions ont représenté une valeur totale de 213,6 millions d'euros dont 90,3 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 rachat des minoritaires.

1.11 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) en 2015, 485 logements (sur 14 programmes) ont été réservés en 2016 par la SNI, (directement ou indirectement par l'intermédiaire du Fonds de logement intermédiaire-FLI ou de la Société pour le logement intermédiaire-SLI). Une montée en puissance du partenariat devrait être observée à partir de 2017 au plan des réservations de logements, compte tenu des opérations en montage d'ores et déjà été acceptées par la SNI et dont les permis de construire devraient être délivrés au cours des prochains mois.

2 FACTEURS DE RISQUES

2.1	Risques liés au marché de l'immobilier	84
2.2	Risques liés aux activités du Groupe et risques industriels.....	89
2.3	Risques financiers	93
2.4	Gestion des risques	94
2.4.1	Politique de gestion des risques	94
2.4.2	Politique en matière d'assurances	95
2.4.3	Principaux contrats d'assurance	95
2.5	Procédures judiciaires et d'arbitrage	97

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'exerce sur les marchés de l'immobilier français. Les activités sont fortement réglementées, et 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 communiquées au marché et déposées par le Groupe auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF).

2.1 RISQUES LIÉS AU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

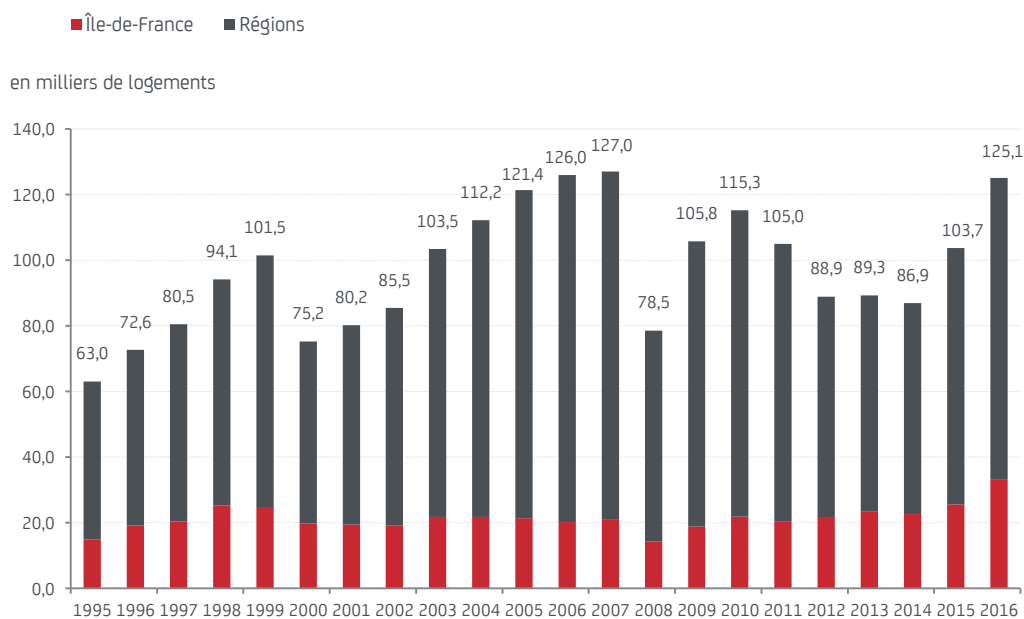
Les conditions économiques pourraient impacter de façon significative les résultats du Groupe

Le marché de l'immobilier en France, qui est le marché cible de Nexity, 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 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 ainsi que par le niveau de confiance des consommateurs. 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 résidentiel** est un marché cyclique, comme le montre le graphique ci-après. Après trois années sous la barre des 90.000 réservations nettes (entre 2012 et 2014), le marché français de l'immobilier résidentiel neuf a connu un net rebond en 2015 avec 103.700 réservations, puis en 2016 où il s'établit à 125.100 réservations selon le Commissariat Général au Développement Durable, affichant ainsi une forte progression de 21 % par rapport à 2015, niveau supérieur à la moyenne du marché sur ces dix dernières années (104.700 réservations).

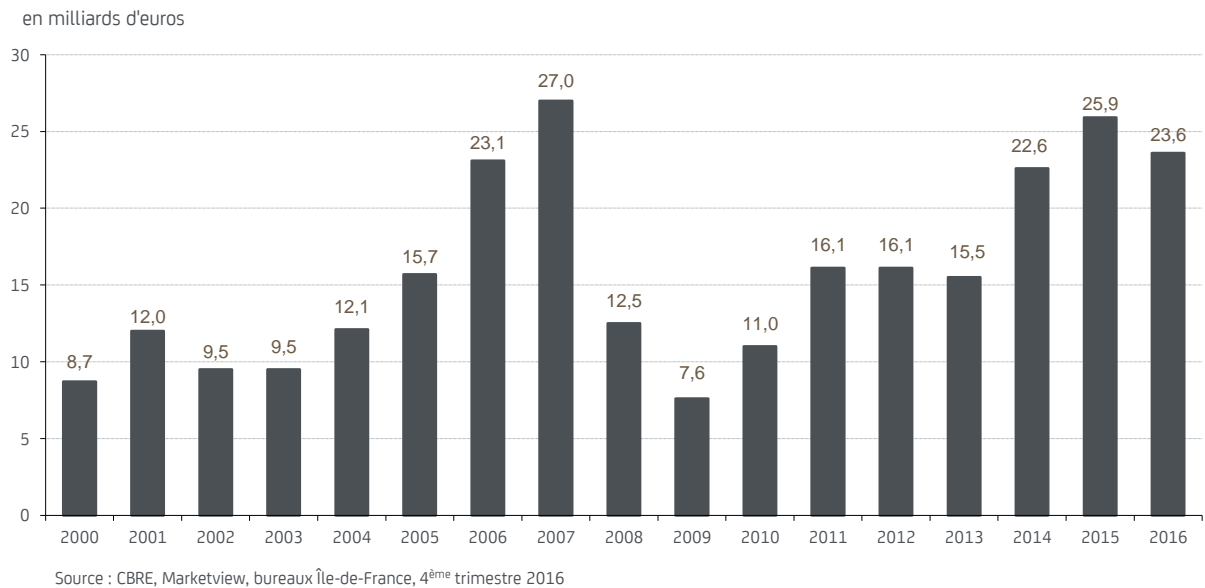
Nombre de réservations de logements en France



Source : Commissariat Général au Développement Durable, base Sit@del2

Le **marché de l'immobilier tertiaire** affiche une cyclicité encore plus prononcée ; 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. Généralement, chaque phase d'expansion s'accompagne d'une hausse des loyers et des valeurs vénales ainsi que d'une diminution des stocks excédentaires, le phénomène inverse est observé en phase de récession. Cette volatilité du marché est encore plus marquée pour le segment de marché de la promotion des bureaux neufs en l'état futur d'achèvement.

Investissement en immobilier d'entreprise en France



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.

Le **positionnement de Nexity sur plusieurs segments du marché de l'immobilier** (immobilier résidentiel, immobilier d'entreprise, services) lui procure cependant une certaine capacité de résistance face aux variations des conditions économiques. La flexibilité de son modèle opérationnel et sa politique de gestion des risques (qui, en général, a pour effet de ne pas générer de stock invendus) constituent également des éléments de protection contre ces risques macroéconomiques.

Pour autant, 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 (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 ;

- 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
- 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 2017, présentées au paragraphe 3.3.2 « Informations prévisionnelles et perspectives d'avenir » du présent Document de référence, et, plus généralement, si l'impact à moyen terme des facteurs mentionnés ci-dessus sur son activité et ses résultats sera important (voir paragraphe 3.1.4 « Incertitudes liées à l'environnement économique » du présent Document de référence).

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

La survenance d'incertitudes politiques expose le Groupe à des risques

Nexity est exposé au risque-pays, c'est-à-dire au risque que les circonstances politiques, sociales, économiques et financières des pays où le Groupe opère, affectent sa stratégie et ses résultats. Outre son exposition structurelle à des facteurs économiques et réglementaires sur lesquels les autorités politiques élues exercent une influence importante, l'orientation générale de la politique, et l'incertitude qui peut en résulter, peut avoir un impact significatif pour Nexity. Les élections présidentielles et législatives à venir en France (avril-juin 2017) pourraient contribuer à la survenance de telles incertitudes politiques (ainsi que, de façon beaucoup moins forte, compte tenu de la faible exposition qu'y a Nexity, le contexte politique en Italie et en Pologne). Le fait que, dans chacun des pays concernés, le besoin en logements constitue un produit de première nécessité et un besoin fondamental de la population représente, dans une certaine mesure, une protection contre le risque de remise en cause trop brutale du modèle de marché dans lequel le Groupe intervient.

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. Au cours de l'année 2016, les taux ont atteint des niveaux historiquement bas et s'établissent à 1,34 % en moyenne en décembre 2016, pour un crédit à taux fixe moyen de 17,9 ans. 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 d'octroi de crédit. Au-delà du probable 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 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).

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 modère 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 et Immobilier d'entreprise 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 et Immobilier d'entreprise 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 dans la note 25.1 figurant au paragraphe 3.4 « États financiers consolidés » du présent Document de référence.

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 a été étendue à décembre 2017, 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 1.8 « Environnement législatif et réglementaire » du présent Document de référence). 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 2017.

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 1.8 « Environnement législatif et réglementaire » du présent Document de référence). 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.

À 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 2016, le Groupe est l'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 1.6 « Concurrence » du présent Document de référence).

2.2 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 syndiqué 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 2016). 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), émises par Nexity en date du 13 mai 2016 (communiqués disponibles sur le site 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 viennent à être 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), le risque d'emballement du marché (multiplication des opérations avec un paiement en numéraire et une tendance à la diminution des conditions suspensives favorables au promoteur, comme les conditions de pré-commercialisation ou d'obtention d'autorisations d'urbanisme purgées de tout recours), 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 ce cadre, 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 paragraphes 2.4.1 « Politique de gestion des risques » et 4.2 « 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 » du présent Document de référence) 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 ;
- dans les cas d'activités exercées en dehors de la zone euro (Suisse et Pologne), des risques liés aux variations de taux de change ; et
- des risques de stocks très supérieurs à ceux encourus sur le marché français.

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 depuis plusieurs années une hausse des coûts de construction, 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 1.5.1.9 « Déroulement des projets et gestion des risques », section « Sous-traitants et fournisseurs » du présent Document de référence), 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. Ce risque est renforcé dans les cas, très limités et encadrés, où Nexity est amené à financer une garantie sur le risque au-delà de sa quote-part de détention du capital de la société commune.

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.

De même, la montée en puissance progressive des outils digitaux dans le secteur des services immobiliers, que Nexity intègre dans sa stratégie comme une opportunité, pourrait s'accélérer et se traduire par une dégradation voire une destruction des modèles économiques existants, dont celui de Nexity ; bien que le Groupe investisse dans le digital et l'innovation, maintienne une activité de veille technologique, et utilise une grille structurée de critères d'investissement pour ses nouveaux projets, de tels risques pourraient affecter le Groupe et ses résultats.

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

La stratégie de Nexity repose en partie sur la croissance externe (acquisitions à 100 %, partenariats et prises de participation). 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 d'analyse stratégique, 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, et également dans la mise en œuvre de ses relations avec ses éventuels co-actionnaires, 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 dépréciations sur les goodwill comptabilisés lors de l'acquisition. Nexity est en train de structurer des procédures de « post-acquisition » afin de mieux maîtriser le risque décrit dans le présent paragraphe.

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 (aux particuliers ou aux entreprises), 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 5.3.1 « Politique des ressources humaines » du présent Document de référence).

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.

Enfin, l'évolution de l'organisation de Nexity, annoncée le 23 janvier 2017 par la Société, et qui a pour but de réorganiser les activités de Nexity autour d'un axe majeur par clientèle et non plus par métier, comporte des risques d'exécution, et pourrait ne pas atteindre ses objectifs.

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 Iselection, 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.

2.3 RISQUES FINANCIERS

Les risques financiers auxquels le groupe Nexity est exposé sont :

- le risque de liquidité ;
- le risque de taux d'intérêts ;
- le risque de change ;
- le risque actions ; et
- le risque de défaillance bancaire.

Ils sont détaillés dans les notes 22.3 et 25.1 des états financiers consolidés figurant au paragraphe 3.4 du présent Document de référence.

2.4 GESTION DES RISQUES

2.4.1 Politique de gestion des risques

Afin de prévenir et de gérer efficacement les risques liés à son activité, le Groupe s'inscrit dans une politique d'appétence aux risques modérée, qui le conduit à pratiquer une forte diversification de ses engagements, à éviter ou à fortement encadrer les acquisitions de fonciers à risque, et à éviter les activités spéculatives ou à coûts fixes élevés. Il met aussi en œuvre des procédures de contrôle interne (voir paragraphe 4.2 « 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 » 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.

Au-delà des mesures d'organisation, le Groupe considère qu'il dispose d'une culture de risque et de contrôle au niveau des équipes opérationnelles, même si celle-ci doit encore être renforcée.

Risques opérationnels. Le Groupe dispose d'un Comité d'engagement composé notamment du Président-Directeur général et/ou du Directeur général délégué jusqu'à fin 2016, qui intervient en amont de toute prise d'engagements significatifs par le Groupe dans l'immobilier résidentiel ou d'entreprise, sauf exceptions, 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 : une grille de critères d'investissement est alors utilisée. 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).

2.4.2 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.

Placement diversifié des assurances

Le Groupe est assuré aujourd'hui auprès de cinq compagnies principales 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, SMA, Liberty et Zurich. SMA et Allianz interviennent également comme principaux assureurs du risque construction en immobilier résidentiel, ce risque étant assuré principalement par SMA en Immobilier d'entreprise.

2.4.3 Principaux contrats d'assurance

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

Assurances légalement obligatoires

Dans le cadre de la réglementation liée aux activités d'immobilier résidentiel et d'entreprise décrites aux paragraphes 1.5.1 « Immobilier résidentiel » et 1.5.2 « Immobilier d'entreprise » du présent Document de référence, 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 – CNR) ainsi que l'assurance complémentaire de responsabilité décennale des intervenants (contrat collectif de responsabilité décennale – 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 / CNR / CCRD sont souscrits spécifiquement par opération, principalement par l'intermédiaire du cabinet Marsh S.A.

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 d'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 1.8 « Environnement législatif et réglementaire » du présent Document de référence). 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.

2.5 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 2.4.2 « Politique en matière d'assurances » et 2.4.3 « Principaux contrats d'assurance » du présent Document de référence).

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.

3 RAPPORT FINANCIER

3.1	Examen de la situation financière et du résultat	100
3.1.1	Faits marquants.....	100
3.1.2	Activité commerciale	101
3.1.3	Résultats consolidés.....	104
3.1.4	Incertitudes liées à l'environnement économique.....	106
3.2	Trésorerie et capitaux.....	107
3.2.1	Trésorerie.....	107
3.2.2	Financement	108
3.3	Informations sur les tendances	108
3.3.1	Évolutions récentes.....	108
3.3.2	Informations prévisionnelles et perspectives d'avenir.....	108
3.3.3	Rapport des Commissaires aux comptes sur les prévisions de bénéfice.....	109
3.4	États financiers consolidés au 31 décembre 2016	110
3.4.1	Notes aux états financiers consolidés	115
3.4.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.....	159
3.5	Comptes annuels au 31 décembre 2016	160
3.5.1	Notes aux comptes annuels.....	163
3.5.2	Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	178
3.6	Éléments complémentaires.....	180
3.6.1	Échéancier des comptes fournisseurs.....	180
3.6.2	Charges non déductibles fiscalement	180
3.6.3	Politique de distribution des dividendes	180
3.6.4	Proposition d'affectation du résultat 2016 et distribution	180
3.6.5	Délai de prescription	181
3.6.6	Tableau du résultat des cinq derniers exercices de la société Nexity	181

3.1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

Les indicateurs et les données financières présentés ci-après sont issus du *reporting* opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle.

Activité commerciale 2016

- Croissance des réservations de l'Immobilier résidentiel : niveau record avec 18.890 réservations, dont 15.893 réservations de logements neufs en France (+35 % en volume, +29 % en valeur) ;
- Part de marché de Nexity en Immobilier résidentiel en progression de 1,4 point à 12,7 % ;
- Prises de commandes en Immobilier d'entreprise : 356 millions d'euros ; et
- *Backlog* promotion : 4,0 milliards d'euros (+22 %).

Performances financières 2016

- Chiffre d'affaires : 3,07 milliards d'euros (+0,5 %) ;
- Objectif de rentabilité dépassé : résultat opérationnel courant à 266 millions d'euros (+21 % par rapport à 2015) et taux de marge opérationnelle à 8,7 % (+1,5 point) ;
- Génération de cash-flow libre : 168 millions d'euros ; et
- Endettement net maîtrisé à 317 millions d'euros (20 % de *gearing*¹).

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.

3.1.1 Faits marquants

L'année 2016 a été marquée par les événements suivants :

- dans l'Immobilier résidentiel : avec 15.893 réservations nettes de logements neufs enregistrées en 2016 en France dans un marché très dynamique, le Groupe voit ses réservations progresser de 35,4 % par rapport à 2015 (11.741 réservations) avec un chiffre d'affaires réservé en hausse de 28,8 %. Avec l'activité à l'international et les terrains à bâtir, le Groupe a effectué 18.890 réservations en 2016, en croissance de 32,7 % par rapport à 2015 ;
- dans l'Immobilier d'entreprise : 356 millions d'euros de prises de commandes ont été signées en 2016 ;
- croissance externe : le Groupe a réalisé des acquisitions de sociétés pour une valeur d'entreprise de 214 millions d'euros avec Edouard Denis Développement et Primosud dans l'immobilier résidentiel, Costame et des cabinets d'administration de biens dans les services, ainsi qu'une prise de participation complémentaire dans Ægide (voir paragraphe 3.4.1 « Notes aux États financiers consolidés » du présent Document de référence) ;
- financement : Nexity a procédé le 13 mai 2016 à l'émission d'un emprunt obligataire OCEANE² de 270 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 0,125 % pour un remboursement in fine à 6,5 ans (janvier 2023) avec option de conversion en actions Nexity à 64,30 euros et concomitant au rachat de l'OCEANE 2014 :
 - 99,43 % des OCEANE 2014 (à échéance janvier 2020) ont été rachetées pour un montant de 230,5 millions d'euros. Le solde de 0,57 % des obligations, valorisé 1 million d'euros, a ensuite été converti en 26.027 actions de Nexity sur la base d'un montant par action à 43,34 euros, et
 - le Groupe a ainsi abaissé de 0,625 % à 0,125 % le coût de financement nominal de sa dette obligataire convertible (laquelle représente environ 25 % de la dette financière brute totale de Nexity au 31 décembre 2016), tout en augmentant de 3 ans la maturité des obligations, et en repoussant le risque de dilution pour ses actionnaires (cours de conversion initial des nouvelles OCEANE : 64,30 euros par action contre 43,34 euros pour les obligations précédentes). L'impact sur la dilution potentielle résultant de l'OCEANE 2016 reste

¹ Gearing : endettement net / capitaux propres

² OCEANE : Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes

au même niveau qu'avec l'OCEANE 2014, soit 7,4 % au 31 décembre 2016 (voir note 22.1 annexée aux États financiers consolidés figurant au paragraphe 3.4 du présent Document de référence).

Le 23 janvier 2017, le Groupe a communiqué sur l'évolution de sa gouvernance : l'équipe de Direction générale animée par Monsieur Alain Dinin, Président-Directeur général a été resserrée autour de trois Directeurs généraux délégués et d'un Directeur général adjoint, qui sont en charge des Clients Interne, Particulier, Entreprise et Collectivité. Monsieur Hervé Denize a fait part de son retrait de ses mandats de Directeur général délégué et d'administrateur. Cette nouvelle organisation, orientée client, va permettre de préparer la future plate-forme de services à l'immobilier et un nouveau plan stratégique 2018-2020.

3.1.2 Activité commerciale

Immobilier résidentiel

En 2016, le marché français des ventes au détail de logements neufs enregistre son meilleur niveau depuis 2007. Il atteint 125.100 réservations nettes¹ sur l'ensemble de l'année 2016 (soit une progression de 21 % par rapport à l'année 2015), grâce à l'ensemble des mesures de soutien actuellement en vigueur jusqu'à la fin de l'exercice 2017, au bas niveau des taux d'intérêts ainsi qu'au retour des primo-accédants sur le marché.

Après avoir touché un point bas en novembre 2016 (1,31 % en moyenne), les taux des crédits immobiliers accordés ont légèrement augmenté pour atteindre en moyenne 1,34 % en décembre² et Nexity anticipe la poursuite de cette remontée graduelle des taux. Le faible niveau actuel des taux demeure un facteur important de soutien de la demande de logements (sur l'année 2016, il a été de 1,62 % en moyenne à comparer à 2,12 % au cours de l'exercice 2015).

Réservations (lots et M€)	2016	2015	Écart %
Logements neufs (France)	15.893 *	11.741	+ 35,4%
Terrains à bâtir	2.518	2.202	+ 14,4%
International	479	292	+ 64,0%
Total réservations (nombre de lots)	18.890	14.235	+ 32,7%
Logements neufs (France)	2.943 *	2.285	+ 28,8%
Terrains à bâtir	197	166	+ 18,6%
International	79	42	+ 87,4%
Total réservations (M€ TTC)	3.218	2.493	+ 29,1%

* dont 842 réservations Edouard Denis représentant 138 M€ TTC (sur 6 mois)

Logement

En 2016, le Groupe a enregistré en France 15.893 réservations nettes de logements neufs, soit une hausse de 35 % en volume et 29 % en valeur par rapport à l'année précédente³. Sur la base du marché français (125.100 réservations¹), la part de marché de Nexity atteint un niveau historique de 12,7 % contre 11,3 % en 2015.

Le chiffre d'affaires réservé enregistre une forte croissance de 29 % pour atteindre 3.218 millions d'euros TTC. Cette progression est néanmoins inférieure à celle du volume de réservations, compte tenu d'effets de mix, notamment une baisse de 11 % du prix moyen des ventes en bloc, une forte progression des réservations de logements en résidences gérées (+58 % par rapport à 2015) et en zones bénéficiant d'une TVA réduite (+58 % par rapport à 2015), dont les prix unitaires sont moindres.

Au quatrième trimestre 2016, le nombre de réservations nettes de logements neufs en France s'élève à 5.201 lots, en hausse de 23 % en volume et 21 % en valeur par rapport au T4 2015 (à périmètre constant : +10 % en volume et +9 % en valeur), la décélération du taux de croissance s'expliquant notamment par une base de comparaison élevée au 4^{ème} trimestre 2015.

¹ Source : Commissariat Général au Développement Durable

² Source : Observatoire Crédit Logement

³ À périmètre constant : 15.051 réservations, +28 % en volume et + 23 % en valeur

ÉVOLUTION DES RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS NEUFS PAR CLIENTS - FRANCE					
(nombre de lots) - hors Edouard Denis	2016		2015		Écart %
Clients accédants	3.716	25%	2.555	22%	+ 45,4%
dont : - primo-accédants	2.841	19%	1.910	16%	+ 48,7%
- autres accédants	875	6%	645	5%	+ 35,7%
Investisseurs individuels	6.555	44%	5.046	43%	+ 29,9%
Bailleurs professionnels	4.780	32%	4.140	35%	+ 15,5%
Total réservations logements	15.051	100%	11.741	100%	+ 28,2%

Les réservations des primo-accédants ont progressé de 49 % par rapport à 2015, soutenues par les zones bénéficiant d'une TVA réduite et par l'application du nouveau Prêt à Taux Zéro (PTZ) en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

Les réservations des investisseurs particuliers ont également fortement augmenté en 2016 (+30 % par rapport à 2015) sous l'effet de taux historiquement bas, de l'appétence des investisseurs pour la sécurité de l'investissement immobilier mais aussi du dispositif « Pinel », toujours aussi attractif. Cet effet devrait perdurer, suite à la prolongation de ce régime jusqu'à fin 2017.

Les réservations faites par des bailleurs professionnels progressent moins vite (+15 % par rapport à 2015) et représentent désormais 32 % de l'activité commerciale totale (contre 35 % en 2015).

Prix moyen de vente & Surface *	2016	2015	Écart %
Prix moyen TTC Logement au m ² (€)	3.834	3.843	- 0,2%
Surface moyenne par logement (m ²)	55,7	55,7	0,0%
Prix moyen TTC par logement (k€)	213,6	214,1	- 0,2%

* Hors réservations en bloc, réservations d'isolation, de PERL, d'Edouard Denis et hors international

Le prix moyen TTC ainsi que les surfaces moyennes des logements réservés par les clients particuliers de Nexity ont été stables durant l'année.

Accompagnant la reprise du marché, mais toujours sélectif dans ses engagements, Nexity a lancé en 2016 un total de 13.976 lots (+8 % par rapport à 2015)¹. La part du stock achevé (103 lots) dans l'offre commerciale de logements (5.661 lots²) demeure toujours très faible. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste à un niveau élevé de 72 % en moyenne au cours de l'année 2016 (contre 67 % en 2015).

À fin décembre 2016, le potentiel d'activité³ en logements neufs augmente de 6 % par rapport à fin 2015 et s'élève à 36.367 lots, soit 2,4 années d'activité (41.813 lots en intégrant les croissances externes réalisées en 2016, soit 2,6 années d'activité).

Lotissement

Les réservations de terrains à bâtir s'établissent à 2.518 unités, en hausse de 14 % par rapport à 2015 traduisant la reprise du marché de la maison individuelle. Le prix moyen des réservations nettes pour les particuliers est en hausse 1,7 % à 77,2 milliers d'euros, avec une relative stabilité (-0,8 %) des surfaces moyennes et une légère augmentation du prix moyen au mètre carré (+2,5 %).

International

479 réservations de logements neufs ont été réalisées à l'international au cours de l'année. En Pologne, l'année a été caractérisée par 367 réservations (+56 % par rapport à 2015). En Italie, l'écoulement des opérations se déroule sur un rythme satisfaisant (112 réservations) après la mise en place fin 2014 de mesures de restructuration et de réduction des risques.

¹ Hors Edouard Denis

² 6.773 lots en tenant compte des croissances externes réalisées en 2016 (Edouard Denis et Primosud)

³ Le potentiel d'activité comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future correspondant aux tranches non commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière

Immobilier d'entreprise

En 2016, 23,6 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France, niveau toujours élevé bien qu'en retrait de 8 % par rapport aux 26 milliards d'euros engagés en 2015. Les bureaux en Île-de-France représentent 74 % de ces volumes parmi lesquels les actifs « prime » peuvent se négocier à un taux de 3,00 %, historiquement bas. Le marché des VEFA de bureaux est resté dynamique (près de 2,3 milliards d'euros), en léger retrait par rapport aux volumes de 2015, mais avec une forte progression des opérations « en blanc » représentant 61 % des opérations, les investisseurs montrant une plus forte appétence au risque et anticipant une pénurie d'offres de qualité sur le marché locatif.

La dynamique du marché locatif s'est confirmée au cours du quatrième trimestre avec 670.000 mètres carrés placés en Île-de-France et portant la demande placée (volume de transactions locatives et ventes utilisateurs) à 2,4 millions de mètres carrés pour l'ensemble de l'année 2016, en progression de 7 % par rapport à l'année 2015.

L'activité de bureaux en province a été très dynamique au cours de l'année 2016, notamment grâce à la filière bois, qui a enregistré 84 millions d'euros de commandes principalement en province avec notamment la vente en l'état futur d'achèvement de l'îlot 12 Euratechnologies à BNP Paribas REIM représentant une surface de 6.000 mètres carrés à Lille. Grâce à ses filiales Ywood et Térénéo, Nexity est le leader en France de l'immobilier en bois avec près de 40.000 mètres carrés livrés au 31 décembre 2016 (depuis 2011).

Le montant total de prises de commandes en 2016 s'élève à 356 millions d'euros dépassant ainsi l'objectif d'au moins 250 millions d'euros de commandes sur l'année grâce notamment aux ventes en l'état futur d'achèvement d'un immeuble situé à Versailles (78) à la Caisse d'Allocations Familiales des Yvelines développant 6.700 mètres carrés, du volume hôtel (à un fonds géré par Amundi Immobilier) et du volume bureaux (à un fonds géré par LaSalle Investment Management) de l'immeuble Perisight situé à Clichy (92) et de l'immeuble Online à Crédit Agricole Assurances, situé à Rueil-Malmaison (92), d'une surface de 18.000 mètres carrés, commande la plus significative de l'exercice.

Services

Dans les Services immobiliers aux entreprises, les surfaces sous gestion s'élèvent à 12,3 millions de mètres carrés à fin décembre 2016, en progression de 1 % par rapport à fin 2015.

Dans les Services immobiliers aux particuliers, le portefeuille de lots en gestion s'élève à 898.000 lots au 31 décembre 2016, en léger retrait par rapport à fin décembre 2015 (-1,9 %¹). L'activité de transaction a été particulièrement dynamique avec une progression de 6 % du nombre de compromis signés par rapport à 2015. Nexity Studéa, spécialisée dans l'exploitation de résidences étudiantes a vu son taux d'occupation progresser pour atteindre 89,6 % (contre 87,3 % à fin 2015).

Les services immobiliers aux particuliers ont poursuivi leur transformation digitale, avec notamment la mise en place de nouveaux outils au service des clients (dématérialisation de la visite d'immeubles, espace privé client interactif...), le développement d'agences connectées ou encore l'élaboration d'offres disruptives comme celle d'E-gérance (1^{ère} offre de gestion locative entièrement digitale).

Dans les activités de franchises, le nombre de compromis enregistrés en 2016 par Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier est en hausse de 10 % par rapport à 2015 dans un marché de l'immobilier ancien en France ayant atteint un niveau exceptionnel². Après plusieurs années de baisse, le nombre d'agences franchisées a renoué avec la croissance au cours de l'exercice (1.217 agences à fin décembre 2016 contre 1.206 à fin décembre 2015).

En 2016, Nexity a renforcé son partenariat avec Ægide-Domitys, leader du marché des résidences seniors avec services non médicalisées et disposant d'un modèle économique intégré (promotion et exploitation). Au 31 décembre 2016, Nexity détient 45,16 % du capital d'Ægide-Domitys avec une option de prise de contrôle à horizon 2018.

Régénération urbaine (Villes & Projets)

À fin décembre 2016, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity (Villes & Projets) s'élève à 531.000 mètres carrés³ avec notamment l'entrée en portefeuille de l'opération Bordeaux Belvédère pour une surface de 70.500 mètres carrés. Par ailleurs, le projet emblématique de récréation du quartier situé autour de la gare de Versailles-Chantiers (78), 2^{ème} gare la plus fréquentée de l'Île-de-France, a été démarré par l'Immobilier d'entreprise.

¹ À périmètre constant (hors croissance externe et cessions des activités d'administration de biens), le taux d'érosion s'élève à 2,9%

² Marché estimé à 848.000 transactions, soit une croissance de 5 % - Commissariat Général au Développement Durable

³ Surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustement lors de l'obtention des autorisations administratives

Innovations

Conformément à son projet stratégique, Nexity a poursuivi son engagement dans des projets innovants centrés sur le digital, dont notamment en 2016 :

- Bien'ici, site d'annonces immobilières nouvelle génération détenu à 40 % par Nexity aux côtés du Consortium des Professionnels de l'Immobilier, continue à enregistrer un nombre croissant de demandes d'adhésion de professionnels pour la diffusion payante de leurs annonces (5.800 agences adhérentes à fin 2016) ;
- Nexity poursuit le développement d'un outil de gestion numérique de logements connectés, nouvellement rebaptisé Eugénie. Après la livraison en 2015 des premiers logements intelligents dans un programme immobilier à Paris, quatre autres programmes pilotes seront équipés en 2017 ; et
- Le pôle Immobilier d'entreprise de Nexity a inauguré le 22 février 2017 un démonstrateur au sein de son siège à Paris : Nexity Lab.

Nexity poursuit son investissement dans le digital et l'innovation à hauteur d'environ 20 millions d'euros par an répartis entre des projets internes de digitalisation et des investissements dans de nouveaux services soit grâce à des investissements directs (Blue Office, Bien'ici, E-gérance,...), soit grâce à des partenariats avec des *start-up* (SpiceSoft, Lucibel, ...) ou bien la participation dans des fonds de capital-risque.

Croissance externe

Le Groupe a réalisé des acquisitions de sociétés pour une valeur d'entreprise de 214 millions d'euros avec Edouard Denis et Primosud dans l'Immobilier résidentiel, Costame et des cabinets d'administration de biens dans les Services, ainsi qu'une prise de participation complémentaire dans Ægide (voir paragraphe 3.4.1 « Notes aux États financiers consolidés » du présent Document de référence).

3.1.3 Résultats consolidés

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires enregistré par Nexity en 2016 s'établit à 3.073 millions d'euros, stable par rapport à l'année 2015 (+0,5 %).

(En millions d'euros)	2016	2015	Écart %
Immobilier résidentiel	2.267,4	2.161,7	+ 4,9%
Immobilier d'entreprise	306,9	379,2	- 19,1%
Services	494,1	503,8	- 1,9%
Autres activités	4,3	12,5	- 65,7%
Chiffre d'affaires* Groupe	3.072,7	3.057,1	+ 0,5%

* Les chiffres d'affaires de l'Immobilier résidentiel et de l'Immobilier d'entreprise sont reconnus selon la méthode de l'avancement pour les VEFA et les contrats de promotion immobilière, c'est-à-dire calculés sur la base des ventes notariées et au prorata de l'avancement des coûts de construction engagés.

Le chiffre d'affaires du pôle Immobilier résidentiel s'élève à 2.267 millions d'euros, en hausse de 5 % sur un an. Cette croissance résulte principalement de la contribution d'Iselection et de PERL dont le chiffre d'affaires (reconnu en totalité à la signature de l'acte notarié) bénéficie d'une plus forte réactivité par rapport à l'activité commerciale que la promotion logement sous la marque Nexity. Par ailleurs, en raison des 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* (PPA), le chiffre d'affaires réalisé par Edouard Denis au cours de l'exercice ne contribue pas au chiffre d'affaires consolidé de Nexity, bien qu'il soit consolidé depuis le 1^{er} juillet 2016.

Le chiffre d'affaires du pôle Immobilier d'entreprise, conformément aux prévisions de Nexity, s'inscrit en baisse par rapport à l'année 2015 (-19 %) à 307 millions d'euros compte tenu des plannings de construction des opérations en cours. En 2015, le chiffre d'affaires bénéficiait de la forte contribution de grandes opérations livrées fin 2015 et début 2016 (notamment « Eco Campus » à Châtillon (92) et « Le Nuovo » à Clichy (92)).

Le chiffre d'affaires du pôle Services s'établit à 494 millions d'euros, en recul de 1,9 % par rapport à 2015. La stabilité du chiffre d'affaires de l'administration de biens (-0,7 %) et l'augmentation du chiffre d'affaires généré par les réseaux de franchises (+8,3 %) compensent partiellement le recul du chiffre d'affaires dans les services immobiliers aux entreprises ainsi que celui de Nexity Studéa (du fait du non-renouvellement des baux de résidences déficitaires).

Le chiffre d'affaires des Autres activités (4,3 millions d'euros contre 13 millions d'euros en 2015) intègre notamment des cessions de charges foncières issues de l'activité Villes & Projets à des tiers.

En normes IFRS, le chiffre d'affaires à fin décembre 2016 s'établit à 2.975 millions d'euros, en hausse de 3 % par rapport au chiffre d'affaires consolidé de 2.876 millions d'euros au 31 décembre 2015. Ce chiffre d'affaires exclut celui des co-entreprises en application de la norme IFRS 11, qui impose la comptabilisation par mise en équivalence des co-entreprises antérieurement intégrées proportionnellement.

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant de Nexity atteint 266 millions d'euros en 2016 (contre 220 millions d'euros en 2015, soit +21 %). Le taux de marge opérationnelle courante est en hausse de 1,5 point à 8,7 %.

(En millions d'euros)	2016	2015	Écart %
Immobilier résidentiel	203,1	186,3	+ 9,0%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>9,0%</i>	<i>8,6%</i>	
Immobilier d'entreprise	57,1	39,0	+ 46,5%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>18,6%</i>	<i>10,3%</i>	
Services	44,8	35,4	+ 26,4%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>9,1%</i>	<i>7,0%</i>	
Autres activités	(38,5)	(40,6)	ns
Résultat opérationnel courant	266,5	220,1	+ 21,1%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>8,7%</i>	<i>7,2%</i>	

L'exercice 2016 se distingue par une progression du résultat opérationnel courant et des taux de marge dans tous les pôles du Groupe.

Le résultat opérationnel courant de l'Immobilier résidentiel progresse de 9 % sur un an (+16,8 millions d'euros), traduisant le bon déroulement des opérations de promotion de logements et d'aménagement de terrains à bâtir. Le taux de marge opérationnelle courante du pôle progresse de 0,4 point et retrouve son niveau normatif de 9,0 % (contre 8,6 % en 2015).

Le résultat opérationnel courant du pôle Immobilier d'entreprise s'élève à 57 millions d'euros en 2016 contre 39 millions d'euros en 2015 (+46 %). Le taux de marge opérationnelle courante du pôle progresse et atteint un niveau très élevé (18,6 %) et supérieur à son niveau normatif, traduisant la bonne maîtrise financière et technique des projets en cours et bénéficiant également de reprises de provisions sur opérations livrées.

La contribution du pôle Services au résultat opérationnel courant s'élève à 45 millions d'euros, contre 35 millions en 2015, soit un taux de marge opérationnelle courante en nette progression à 9,1 % (contre 7,0 % en 2015).

Le résultat opérationnel courant de l'administration de biens progresse de 22 % et s'établit à 32 millions d'euros, soit un taux de marge en progression de 1,9 point pour atteindre 10,4 % grâce aux résultats des efforts de restructuration du réseau Nexity SIP, à une bonne maîtrise des charges de structure et à la forte progression des activités de transaction. La rentabilité des activités de services immobiliers aux entreprises continue d'être affectée par la réorganisation de Nexity Conseil et Transaction. La rentabilité de Nexity Studéa s'améliore fortement du fait de la politique de repositionnement de son parc de résidences étudiantes. La très bonne rentabilité des réseaux de franchises s'explique notamment par la progression du chiffre d'affaires qui permet de mieux amortir les charges fixes.

Le résultat opérationnel des Autres activités (-39 millions d'euros en 2016 contre -41 millions d'euros en 2015) 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 digitaux¹, et les charges IFRS liées aux paiements en actions.

EBITDA

En 2016, l'EBITDA de Nexity s'élève à 305 millions d'euros, contre 260 millions d'euros en 2015 (+17 %) soit un taux de marge de 9,9 % contre 8,5 % en 2015. Les taux de marge d'EBITDA progressent pour l'ensemble des pôles, notamment l'Immobilier d'entreprise (passant de 10,2 % à 18,5 %) et les Services (passant de 9,2 % à 11,2 %), avec un taux de marge des activités d'administration de biens passant de 11,7 % à 12,9 %.

¹ En 2016, l'impact comptable du digital et autres activités innovantes chez Nexity s'élève à 18 millions d'euros de charges, dont 13 millions comptabilisés dans les « Autres activités », le solde étant sectorisé dans les comptes de résultat des autres pôles

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel s'élève à 266,5 millions d'euros contre 220,1 millions d'euros en 2015. Aucune perte de valeur des *goodwills* n'a été enregistrée en 2016.

Résultat net

(En millions d'euros)	2016	2015	Var. en M€
Chiffre d'affaires	3.072,7	3.057,1	15,5
EBITDA	304,7	259,8	44,9
% du chiffre d'affaires	9,9%	8,5%	
Résultat opérationnel courant	266,5	220,1	46,4
Résultat financier	(28,0)	(20,3)	(7,7)
Impôts sur les bénéfices	(89,0)	(73,7)	(15,3)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(7,2)	(0,5)	(6,6)
Résultat net	142,3	125,6	16,8
Participations ne donnant pas le contrôle	(3,2)	(2,0)	(1,2)
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	139,1	123,5	15,6

Le résultat financier ressort à -28,0 millions d'euros, contre -20,3 millions d'euros en 2015, compte tenu notamment de l'impact des charges liées au rachat des OCEANE 2014 pour -4,8 millions d'euros.

La charge d'impôts (89,0 millions d'euros) augmente de 15,3 millions d'euros sous l'effet de la hausse du résultat ; le taux effectif d'impôt sur les sociétés est quasi-stable à 37,3 % contre 36,9 % l'an dernier.

Les sociétés mises en équivalence affichent une contribution négative de 7,2 millions d'euros (contre une perte de 0,5 million d'euros en 2015). Ce résultat intègre principalement celui de Bien'ici, consolidé par mise en équivalence depuis le 1^{er} janvier 2016 et celui d'Ægide-Domitys.

Le résultat net part du Groupe s'élève à 139,1 millions d'euros pour la période, contre 123,5 millions d'euros en 2015 (+13 %).

3.1.4 Incertitudes liées à l'environnement économique

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 2 – Facteurs de risques du présent Document de référence, 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.

3.2 TRÉSORERIE ET CAPITAUX

Les données financières présentées ci-après sont issues du *reporting* opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle.

3.2.1 Trésorerie

(En millions d'euros)	2016	2015
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	288,8	237,1
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	181,6	148,9
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(27,8)	87,0
Variation du BFR d'impôts, dividendes des mises en équivalence et autres	37,1	4,2
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	190,9	240,1
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(23,3)	(19,6)
Cash-flow libre	167,6	220,5
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(57,1)	0,3
Dividende payé par Nexity SA	(120,5)	(108,4)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	(112,0)	41,1
Variation de trésorerie	(122,0)	153,5

La capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts qui s'élève à 289 millions d'euros, progresse de 52 millions d'euros par rapport à 2015, principalement en raison de l'amélioration du résultat de l'exercice.

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.

(En millions d'euros)	31 déc. 2016	31 déc. 2015	Var. en M€
Immobilier résidentiel	759	589	170
Immobilier d'entreprise	(3)	(10)	7
Services	(63)	(64)	1
Autres activités	2	10	(7)
Total BFR hors impôt	695	525	170
Impôt sur les sociétés	(3)	8	(11)
Total BFR	692	533	159

Au 31 décembre 2016, le BFR d'exploitation (695 millions d'euros) augmente de 170 millions d'euros par rapport à son niveau de décembre 2015, évolution liée en majeure partie aux acquisitions de l'exercice en Immobilier résidentiel (134 millions d'euros).

Les flux de trésorerie générés par l'exploitation diminuent légèrement, à 191 millions d'euros (contre 240 millions en 2015) en raison d'une variation positive du BFR d'exploitation (hors variations de périmètre).

Les investissements opérationnels notamment informatiques, augmentent à 23 millions d'euros contre 20 millions d'euros en 2015.

À fin 2016, le cash-flow libre généré par Nexity s'élève à 168 millions d'euros contre 221 millions d'euros l'année précédente, et est sensiblement supérieur au montant du dividende.

Les flux de trésorerie liés aux investissements financiers s'élèvent à 57 millions d'euros compte tenu des opérations de croissance externe et autres partenariats réalisés au cours de l'exercice (hors engagements de rachats des parts minoritaires et dettes existantes sur les opérations de croissance externe).

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement (-112 millions d'euros), correspondent principalement au produit de l'émission de l'OCEANE 2016 net du rachat des OCEANE 2014¹, à des rachats de titres de minoritaires ainsi qu'à des remboursements nets de concours bancaires.

¹ Voir communiqué de presse du 10 mai 2016

3.2.2 Financement

(En millions d'euros)	31 déc. 2016	31 déc. 2015	Var. en M€
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	610,4	538,8	71,6
Emprunts sur établissements de crédit et autres	374,9	350,2	24,7
Autres dettes et autres créances financières	7,7	11,7	(4,0)
Trésorerie nette et autres	(676,4)	(798,4)	122,0
Endettement net	316,6	102,3	214,3

L'endettement net progresse de 214 millions d'euros en raison principalement de la croissance externe de l'exercice (214 millions d'euros) ainsi que de l'impact net du refinancement des OCEANE (31 millions d'euros). Le cash-flow généré par l'exploitation couvre en totalité l'augmentation du BFR lié à l'activité, le versement du dividende et les investissements. Au 31 décembre 2016, l'endettement net représente 20 % des capitaux propres et environ une fois l'EBITDA de l'année.

Nexity dispose au 31 décembre 2016 d'autorisations d'emprunts bancaires pour un total de 1.030 millions d'euros, dont 300 millions d'euros au titre des ouvertures de crédit sur les lignes *corporate* (non utilisées). Au 31 décembre 2016, le Groupe utilise ces autorisations à hauteur de 253 millions d'euros. Nexity respecte au 31 décembre 2016 l'ensemble des covenants financiers attachés à ses emprunts et lignes de crédit.

3.3 INFORMATIONS SUR LES TENDANCES

3.3.1 Évolutions récentes

Aucune évolution récente n'est à signaler.

3.3.2 Informations prévisionnelles et perspectives d'avenir

Le carnet de commandes (*backlog*) correspond aux réservations effectuées qui n'ont pas encore donné lieu à constatation de chiffre d'affaires.

(En millions d'euros, hors taxes)	31 déc. 2016	31 déc. 2015	Écart %
Immobilier résidentiel - Logement *	3.227	2.573	+ 25,4%
Immobilier résidentiel - Terrains à bâtir	237	233	+ 1,6%
Backlog Immobilier résidentiel	3.464	2.806	+ 23,4%
Backlog Immobilier d'entreprise	544	487	+ 11,7%
Total Backlog Groupe	4.008	3.293	+ 21,7%

* y compris international, PERL, Iselection et Edouard Denis

Le carnet de commandes du Groupe à fin décembre 2016 s'établit à 4.008 millions d'euros, en progression de 22 % par rapport à fin 2015, et représente l'équivalent de 19 mois de l'activité de promotion de Nexity¹.

Le Groupe a indiqué lors de sa communication sur les résultats annuels 2016, anticiper les perspectives suivantes pour 2017² :

- Croissance des réservations de logements neufs de Nexity dans un marché français attendu stable en 2017 (125.000 réservations) avec une progression de la part de marché de Nexity d'environ 1 point ;
- Prises de commandes en Immobilier d'entreprise supérieures à 350 millions d'euros en 2017 ;
- Progression du chiffre d'affaires 2017 de l'ordre de 10 % ;
- Progression du résultat opérationnel courant : 300 millions d'euros en 2017, avec un an d'avance par rapport au plan de marche ; 325 millions d'euros en 2018 ; et
- Augmentation du dividende par action payé en 2017 et en 2018 à 2,40 euros³.

¹ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

² Indicateurs et données financières sur la base du reporting opérationnel, avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle (voir paragraphe 3.1 « Examen de la situation financière et du résultat » du présent Document de référence)

³ Sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity

3.3.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur les prévisions de bénéfice

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 la partie 3.3, du document de référence 2016.

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 appréciation 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 financières 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 ces prévisions 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'AMF et, le cas échéant, d'une offre au public, d'actions ou de titres de créance de valeur nominale unitaire inférieure à 100 000 € de la société Nexity en France et dans les autres pays de l'Union européenne dans lesquels le prospectus visé par l'AMF, serait notifié et ne peut pas être utilisé dans un autre contexte.

Paris La Défense, le 6 avril 2017

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

Philippe Mathis
Associé

MAZARS

Olivier Thireau
Associé

Michel Barbet-Massin
Associé

3.4 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Bilan consolidé

ACTIF			
<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Actifs non courants			
Goodwills	8	1.213.627	1.148.836
Autres immobilisations incorporelles	9	63.904	61.388
Immobilisations corporelles	9	49.816	49.003
Titres mis en équivalence	10	46.597	30.527
Autres actifs financiers	11	42.256	43.238
Impôts différés actifs	33	7.330	7.907
Total actifs non courants		1.423.530	1.340.899
Actifs courants			
Stocks et travaux en-cours	13	1.523.197	1.326.851
Créances clients et autres débiteurs	14	435.156	385.618
Créances d'impôts	33	5.064	8.270
Autres actifs courants	15	1.140.650	1.073.923
Autres créances financières	23	89.199	93.893
Trésorerie et équivalents de trésorerie	24	631.823	744.267
Total actifs courants		3.825.089	3.632.822
Total de l'actif		5.248.619	4.973.721
PASSIF			
<i>(en milliers d'euros)</i>		31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres			
Capital apporté	17	274.045	270.945
Primes liées au capital		778.546	915.255
Actions propres détenues	20		
Réserves et résultats accumulés		397.568	269.377
Résultat de la période		139.113	123.521
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère		1.589.272	1.579.098
Participations ne donnant pas le contrôle	18	4.866	2.279
Capitaux propres de l'ensemble		1.594.138	1.581.377
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	22	728.419	632.044
Avantages du personnel	27.2	29.553	28.541
Impôts différés passifs	33	54.153	37.690
Total passifs non courants		812.125	698.275
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	22	304.407	309.955
Provisions courantes	27.1	99.390	100.418
Fournisseurs et autres créditeurs		849.461	710.978
Dettes d'impôts	33	8.550	339
Autres passifs courants	16	1.580.548	1.572.379
Total passifs courants		2.842.356	2.694.069
Total du passif		5.248.619	4.973.721

Compte de résultat consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Chiffre d'affaires	28	2.975.430	2.875.898
Achats consommés		(1.933.077)	(1.926.265)
Charges de personnel	29	(501.740)	(476.139)
Charges externes et autres charges	30	(236.791)	(217.933)
Impôts et taxes		(31.555)	(29.916)
Amortissements et dépréciations des immobilisations		(23.301)	(25.003)
Résultat opérationnel courant		248.966	200.642
Résultat opérationnel		248.966	200.642
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	10	13.908	15.454
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence		262.874	216.096
Charges financières	32.1	(39.184)	(30.489)
Produits financiers	32.1	11.687	10.552
Résultat financier		(27.497)	(19.937)
Résultat des activités courantes avant impôts		235.377	196.159
Impôts sur les bénéfices	33	(85.864)	(70.050)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	10	(7.167)	(547)
Résultat net		142.346	125.562
dont part des actionnaires de la société-mère		139.113	123.521
dont participations ne donnant pas le contrôle		3.233	2.041
<i>(en euros)</i>			
Résultat de base par action	34	2,54	2,28
Résultat dilué par action	34	2,33	2,09

État du résultat net global consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Résultat net	142.346	125.562
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	(188)	1.821
Impôts différés	65	(627)
Écarts de conversion	(66)	248
Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net	(189)	1.442
Pertes et gains actuariels sur indemnités de fin de carrière	633	1.081
Impôts différés sur pertes et gains actuariels	(218)	(372)
Total gains et pertes non recyclables en résultat net	415	709
Total des autres éléments du résultat global (net d'impôt)	226	2.151
Résultat net global consolidé	142.572	127.713
dont part des actionnaires de la société-mère	139.339	125.672
dont participations ne donnant pas le contrôle	3.233	2.041

Variation des capitaux propres consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Capital	Primes liées au capital	Actions propres détenues	Réserves et résultats accumulés	Autres éléments du résultat global	Capitaux propres actionnaires de la société-mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres de l'ensemble
Mouvements de l'exercice 2015									
Au 1er 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
Paiements 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	25					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
Mouvements de l'exercice 2016									
Au 1er janvier 2016		270.945	915.255	-	392.101	797	1.579.098	2.279	1.581.377
Augmentation de capital		2.076	(2.076)				-		-
Affectation résultat 2015			(14.138)		14.138		-		-
Composante capitaux propres OCEANE 2016					23.083		23.083		23.083
Impact de l'OCEANE 2014		1.024			(39.664)		(38.640)		(38.640)
Actions propres					149		149		149
Paiements en actions					13.331		13.331		13.331
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle					(6.594)		(6.594)		(6.594)
Dividendes versés par Nexity (2,20 € par action)			(120.495)				(120.495)		(120.495)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires		3.100	(136.709)	-	4.444	-	(129.165)	-	(129.165)
Résultat de la période					139.113		139.113	3.233	142.346
Autres éléments du résultat global						226	226		226
Résultat net global consolidé		-	-	-	139.113	226	139.339	3.233	142.572
Dividendes versés par les filiales							-	(2.244)	(2.244)
Impact des mouvements de périmètre							-	1.598	1.598
Au 31 décembre 2016		274.045	778.546	-	535.658	1.023	1.589.272	4.866	1.594.138

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Résultat net part des actionnaires de la société-mère		139.113	123.521
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		3.233	2.041
Résultat net des sociétés intégrées		142.346	125.562
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Élimination des amortissements et provisions		15.326	21.411
Élimination des plus ou moins-values de cession		2.240	(5.532)
Élimination impact des variations de juste valeur		1.317	(3.802)
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence		(13.908)	(15.454)
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence		7.167	547
Élimination impact des paiements en actions		13.331	10.789
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		167.819	133.521
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		25.727	22.220
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)		77.770	61.563
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		271.316	217.304
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	12	(15.865)	88.962
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	10	20.261	15.435
Intérêts versés		(15.224)	(16.430)
Impôts payés		(51.699)	(56.781)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		208.789	248.490
Acquisition de filiales, trésorerie acquise déduite	3.5	(56.039)	(19.273)
Cession de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	3.6	3.042	21.978
Incidence des autres variations de périmètre		(354)	(2.628)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(25.286)	(19.821)
Acquisition d'actifs financiers		(10.473)	(4.922)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		2.002	269
Cession et remboursement d'actifs financiers		8.282	4.422
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(78.826)	(19.975)
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère		(120.495)	(108.378)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(2.244)	(3.305)
Acquisition et cession d'actions propres		228	190
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/perte de contrôle)		(32.135)	(566)
Émission d'emprunts		303.802	75.413
Remboursement d'emprunts		(364.531)	(62.274)
Augmentation des créances et diminution des dettes financières court terme		(3.262)	8.935
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(218.637)	(89.985)
Incidence de la variation des taux de change		(259)	35
Variation de trésorerie		(88.933)	138.565
Trésorerie d'ouverture		706.016	567.451
Trésorerie de clôture	24	617.083	706.016

3.4.1 Notes aux états financiers consolidés

Note 1 Présentation et faits marquants

1.1 Présentation

Nexity est un groupe de services à l'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, 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, 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 et la holding.

Nexity est cotée sur le marché Eurolist de NYSE Euronext Paris.

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques et les comptes consolidés de la Société 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.

1.2 Faits marquants de la période

L'année 2016 a été marquée par les événements suivants :

- dans l'Immobilier résidentiel : avec 15.893 réservations nettes de logements neufs enregistrées en 2016 en France dans un marché très dynamique, le Groupe voit ses réservations progresser de 35,4 % par rapport à 2015 (11.741 réservations) avec un chiffre d'affaires réservé en hausse de 28,8 %. Avec l'activité à l'international et les terrains à bâtir, le Groupe a effectué 18.890 réservations en 2016, en croissance de 32,7 % par rapport à 2015 ;
- dans l'Immobilier d'entreprise : 356 millions d'euros de prises de commandes ont été signées en 2016 ;
- croissance externe : le Groupe a réalisé des acquisitions de sociétés pour une valeur d'entreprise de 214 millions d'euros avec Edouard Denis Développement et Primosud dans l'immobilier résidentiel, Costame et des cabinets d'administration de biens dans les services, ainsi qu'une prise de participation complémentaire dans Ægide (voir note 3.4) ;
- financement : Nexity a procédé le 13 mai 2016 à l'émission d'un emprunt obligataire OCEANE¹ de 270 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 0,125 % pour un remboursement in fine à 6,5 ans (janvier 2023) avec option de conversion en actions Nexity à 64,30 euros et concomitant au rachat de l'OCEANE 2014.
 - 99,43 % des OCEANE 2014 (à échéance janvier 2020) ont été rachetées pour un montant de 230,5 millions d'euros. Le solde de 0,57 % des obligations, valorisé 1 million d'euros, a ensuite été converti en 26.027 actions de Nexity sur la base d'un montant par action à 43,34 euros.
 - le Groupe a ainsi abaissé de 0,625 % à 0,125 % le coût de financement nominal de sa dette obligataire convertible (laquelle représente environ 25 % de la dette financière brute totale de Nexity au 31 décembre 2016), tout en augmentant de 3 ans la maturité des obligations, et en repoussant le risque de dilution pour ses actionnaires (cours de conversion initial des nouvelles OCEANE : 64,30 euros par action contre 43,34 euros pour les obligations précédentes). L'impact sur la dilution potentielle résultant de l'OCEANE 2016 reste au même niveau qu'avec l'OCEANE 2014, soit 7,4 % au 31 décembre 2016 (voir note 22.1).

¹ OCEANE : Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes.

Le 23 janvier 2017, le Groupe a communiqué sur l'évolution de sa gouvernance : l'équipe de Direction générale animée par Monsieur Alain Dinin, Président-Directeur général a été resserrée autour de trois Directeurs généraux délégués et d'un Directeur général adjoint, qui sont en charge des Clients Interne, Particulier, Entreprise et Collectivité. Monsieur Hervé Denize a fait part de son retrait de ses mandats de Directeur général délégué et d'administrateur. Cette nouvelle organisation, orientée client, va permettre de préparer la future plate-forme de services à l'immobilier et un nouveau plan stratégique 2018-2020.

3.4.1.1 GÉNÉRALITÉS

Note 2 Principes généraux

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Nexity au 31 décembre 2016 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 2016 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2015, à l'exception des normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2016.

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 2016 et adoptées par l'Union européenne.

Le Groupe a entamé une étude d'impact d'IFRS 15 (Reconnaissance du revenu) qui sera d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2018. L'application de cette norme ne remet pas en cause le principe du dégageant du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement pour les activités de promotion immobilière en France réalisées sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) 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 pas utiliser le bien pour un autre usage et a droit au paiement des travaux déjà effectués. Compte tenu des modalités de stockage des encours de production, le dégageant du chiffre d'affaires devrait se réaliser sur l'avancement de la totalité des coûts stockables, ce qui se traduira par une accélération du rythme de dégageant du revenu et de la marge dont les impacts ne sont pas chiffrés pour le moment.

La norme IFRS 16 (Contrats de location) sera d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2019. L'application de cette norme pourrait impacter de manière significative l'EBITDA, le résultat opérationnel courant, le résultat financier, les immobilisations et l'endettement net du Groupe. Les actifs en location sont, d'une part, des locaux occupés et des matériels utilisés par les collaborateurs de Nexity et, d'autre part, des locaux gérés dans le cadre des activités de résidences étudiantes et de bureaux partagés. L'inventaire de ces contrats et le chiffrage de ces impacts sont en cours. Le montant au 31 décembre 2016 des engagements sur les contrats de locations simples figure en note 35.4.

Le Groupe n'anticipe pas d'impact significatif de l'application d'IFRS 9 (Instruments financiers) 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 21 février 2017 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 1^{er} juin 2017.

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, des dépréciations 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, 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 2016 ont été réalisées dans un contexte de forte croissance des marchés immobiliers en France qui

devraient se maintenir à ce niveau en 2017. À plus long terme, de fortes incertitudes concernant les évolutions politiques et fiscales, ainsi que l'anticipation de remontée des taux d'intérêts font peser des risques sur les niveaux d'activités et les marges futures du Groupe.

2.3 Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe clos au 31 décembre 2016.

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 (en 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 et 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 ; et
- 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 2.637 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	Autres activités	Total au 31/12/2016
Intégration globale	2.276	77	66	29	2.448
Co-entreprises	167	14	-	5	186
Entreprises associées	1	-	-	2	3
Mise en équivalence	168	14	-	7	189
Total périmètre de consolidation	2.444	91	66	36	2.637

Le nombre de sociétés consolidées a progressé de 407 sociétés entre le 31 décembre 2015 et le 31 décembre 2016.

Les 425 sociétés entrantes correspondent à 192 sociétés créées pour servir principalement de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe et à 233 sociétés issues de la croissance externe (voir note 3.6).

Les 18 sociétés sortantes sont principalement des sociétés supports de programmes terminés, ou éventuellement des sociétés cédées au client lors de la livraison du programme.

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

L'ensemble des entrées de périmètre réalisées en 2016 représente un prix d'achat de 90.306 milliers d'euros et a généré un goodwill de 65.794 milliers d'euros. Des options de ventes ont été consenties auprès des minoritaires pour un montant de 67.539 milliers d'euros. Avec l'endettement net des acquisitions, les croissances externes réalisées en 2016 représentent une valeur d'entreprise de 213.652 d'euros.

SITUATION AU 31 DECEMBRE 2016

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Immobilier résidentiel	Services	Total
Immobilisations de l'actif non courant	9	911	697	1.608
Autres actifs financiers	11	666	462	1.128
Titres mis en équivalence	10	13.087	-	13.087
BFR	12	145.395	454	145.849
Participations ne donnant pas le contrôle	18	(209)	-	(209)
Provisions courantes et non courantes	27.1	(2.236)	(264)	(2.500)
Impôts différés passifs (nets)	33	(11.096)	(109)	(11.205)
Total actifs nets d'exploitation		146.518	1.240	147.758
Trésorerie nette et autres	21	32.804	1.463	34.267
Emprunts sur établissements de crédits et autres	21	(88.636)	(1.338)	(89.974)
Total endettement net des acquisitions		(55.832)	125	(55.707)
Total actifs identifiables nets		90.686	1.365	92.051
Goodwills	8	53.078	12.716	65.794
Total actifs nets acquis		143.764	14.081	157.845

DECOMPOSITION DU COÛT D'ACQUISITION

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immobilier résidentiel	Services	Total
Prix d'achat	76.225	14.081	90.306
Options de vente accordées aux minoritaires	67.539	-	67.539
Total	143.764	14.081	157.845

Dans l'immobilier résidentiel, le Groupe a réalisé l'acquisition de deux promoteurs : Edouard Denis Développement et Primosud. La participation dans Ægide a été portée à 45,16 %.

- Edouard Denis : acquisition de 55 % des parts d'Edouard Denis Développement le 10 juin 2016. Cette opération permet à Nexity de poursuivre son développement dans les métiers de l'immobilier résidentiel. Monsieur Edouard Denis qui conserve 45 % du capital reste Président et poursuivra le développement sous sa marque propre.

Edouard Denis Développement et ses filiales sont consolidées dans les comptes de Nexity à compter du 1er juillet 2016 ;

Ces sociétés ont réalisé un chiffre d'affaires de 169 millions d'euros en 2016, sans impact sur le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel consolidés du Groupe en 2016, compte tenu de l'effet du PPA - application IFRS 3 (regroupement d'entreprises), qui neutralise la part du chiffre d'affaires et des marges résultant de la mise à la juste valeur des stocks.

Le Groupe bénéficie d'une garantie de passif à hauteur de 11,2 millions d'euros.

- Primosud : acquisition de 65,01 % des parts de Prado Gestion le 14 octobre 2016. Cette opération permet à Nexity de renforcer sa présence sur le territoire provençal. Les fondateurs, qui conservent 35 % du capital, continuent d'accompagner le développement de la société sous sa marque propre.

Prado Gestion et ses filiales sont consolidées dans les comptes de Nexity à compter du 31 décembre 2016, et ne contribuent pas au résultat du Groupe en 2016. Ces sociétés ont réalisé un chiffre d'affaires de 10 millions d'euros en 2016.

Le Groupe bénéficie d'une garantie de passif à hauteur de 1 million d'euros.

Pour ces deux acquisitions, la mise à la juste valeur des actifs dans le bilan d'ouverture s'est traduite par la revalorisation des stocks pour un montant additionnel de 27.774 milliers d'euros générant un impôt différé passif de 9.258 milliers d'euros. Compte tenu des rythmes d'écoulement du *backlog* et de l'offre commerciale, le chiffre d'affaires et la marge reconnus par Nexity sont neutralisés de la part incorporée dans les stocks du bilan d'ouverture pendant la durée d'écoulement des stocks (entre douze et vingt-quatre mois après l'acquisition).

Le montant du goodwill de ces deux acquisitions qui s'élève à 53.078 milliers d'euros est encore provisoire dans l'attente de la finalisation des travaux sur la validation du bilan d'ouverture. Ce goodwill correspond au savoir-faire et aux synergies attendues du rapprochement des activités.

Pour ces deux acquisitions, Nexity s'est engagé à acheter à terme le solde des titres.

- Ægide : acquisition le 26 octobre 2016 de 7 % du capital d'Ægide SA auprès des fondateurs, portant la participation de Nexity dans le capital de la société Ægide SA, à 45,16 %, les actionnaires fondateurs détenant le solde. En 2018, Nexity aura l'option de devenir l'actionnaire majoritaire d'Ægide.

Au 31 décembre 2016, Ægide-Domitys, leader français de la résidence non médicalisée pour seniors assure l'exploitation de 59 résidences représentant près de 7.000 logements.

Dans les services, le Groupe a réalisé l'acquisition de Costame et de différents cabinets d'administration de biens :

- Costame : acquisition de 100 % des parts de Costame et de ses filiales Moreau Experts et Maestro Ingénierie le 18 octobre 2016. Le groupe Costame est l'un des leaders français du conseil en solutions techniques dans les domaines de l'immobilier et de la construction. Cette opération vient étoffer l'offre de Nexity dans les services aux entreprises et permettra de développer des synergies avec les activités de Nexity Property Management ;

Costame et ses filiales sont consolidées dans les comptes de Nexity à compter du 31 décembre 2016, et ne contribuent pas au résultat du Groupe en 2016. Ces sociétés ont réalisé un chiffre d'affaires de 4,1 millions d'euros en 2016.

Le Groupe bénéficie d'une garantie de passif à hauteur de 1 million d'euros.

- Cabinets d'administration de biens en France : plusieurs cabinets à Paris et un à Aix-en-Provence ont été acquis en 2016 pour un prix total payé de 4,8 millions d'euros. Ces acquisitions renforcent le positionnement de Nexity dans des secteurs stratégiques.

Le montant du goodwill de ces acquisitions qui s'élève à 12.716 milliers d'euros est encore provisoire dans l'attente de la finalisation des travaux sur la validation du bilan d'ouverture. Ce goodwill correspond au savoir-faire et aux synergies attendues du rapprochement des activités.

3.5 Détail des acquisitions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(En milliers d'euros)</i>	Acquisitions 2016 (12 mois)	Acquisitions 2015 (12 mois)
Prix d'achat	90.306	20.368
Trésorerie filiales acquises	(34.267)	(1.095)
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	56.039	19.273

3.6 Détail des cessions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(En milliers d'euros)</i>	Cessions 2016 (12 mois)	Cessions 2015 (12 mois)
Prix de cession	3.042	21.978
Déduction trésorerie filiales vendues	-	-
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	3.042	21.978

Le montant des cessions de sociétés correspond principalement à la vente des titres Ciloger (pour 19.900 milliers d'euros en juin 2015) et à des cessions ponctuelles de fonds de commerces dans l'activité d'administration de biens.

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 Autres activités

Le chiffre d'affaires est comptabilisé au moment de la signature de la transaction et sur la durée de réalisation de la prestation de services.

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 de l'avancement commercial et 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 de l'immeuble.

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, PERL, Edouard Denis (à compter du 1^{er} juillet 2016), ce pôle regroupe les activités suivantes :

- la promotion immobilière de logements ; et
- l'aménagement de terrains à bâtir.

Le pôle Immobilier d'entreprise

Formé principalement de Nexity Immobilier d'Entreprise, Ywood, Térénéo et des sociétés supports de programmes, il a comme activités principales :

- la promotion immobilière de bureaux (neuf ou réhabilitation), d'immeubles de grande hauteur (IGH), de commerces et d'hôtels ; et
- la promotion immobilière de locaux d'activité et logistique.

Le pôle Services

Formé principalement de Nexity Lamy et ses filiales, Nexity Studéa, Oralia et ses filiales, Century 21, Guy Hoquet l'Immobilier, Nexity Property Management, Nexity Conseil et Transaction, ce pôle a comme activités principales :

- les Services immobiliers aux particuliers : gestion locative, transaction, syndic de copropriété et gestion de résidences étudiantes ;
- la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières sous les marques Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier ; et
- les Services immobiliers aux entreprises : gestion locative, transaction, conseil et property management.

Le pôle Autres activités

Ce pôle est 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 ; et
- les activités innovantes en incubation, Nexity Blue Office, 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* opérationnel 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 2016

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	2.267.404	306.879	496.286	4.349	3.074.918
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	-	-	(2.207)	(52)	(2.259)
Chiffre d'affaires	2.267.404	306.879	494.079	4.297	3.072.659
Charges opérationnelles	(2.057.243)	(250.060)	(438.684)	(21.966)	(2.767.953)
EBITDA	210.161	56.819	55.395	(17.669)	304.706
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(1.939)	(63)	(12.630)	(8.669)	(23.301)
Dotations nettes aux provisions	(314)	742	2.662	(1.263)	1.827
Paiements en actions	(1.390)	(358)	(657)	(10.926)	(13.331)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(3.413)	(5)	-	-	(3.417)
Résultat opérationnel courant	203.104	57.136	44.770	(38.527)	266.484
Résultat opérationnel	203.104	57.136	44.770	(38.527)	266.484
Charges financières	(6.791)	(2.352)	(12.867)	(17.498)	(39.509)
Produits financiers	3.810	37	7.706	(55)	11.498
Résultat financier	(2.981)	(2.315)	(5.162)	(17.553)	(28.011)
Résultat des activités courantes avant impôts	200.123	54.821	39.609	(56.080)	238.473
Impôts sur les bénéfices	(74.654)	(20.450)	(14.776)	20.920	(88.960)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(1.052)	-	-	(6.115)	(7.167)
Résultat net	124.417	34.370	24.833	(41.275)	142.346
dont part des actionnaires de la société-mère	121.194	34.370	24.801	(41.253)	139.113
dont participations ne donnant pas le contrôle	3.223	-	32	(22)	3.233

AU 31 DÉCEMBRE 2015

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services	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
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

6.3 Ventilation par secteurs des actifs et des passifs

AU 31 DÉCEMBRE 2016

<i>(en milliers d'euros)</i>	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services	Autres activités	Élimination intersectoriel et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
Actif						
Actifs non courants sectoriels	508.055	59.885	775.937	72.168	(19.655)	1.396.390
Impôts différés actifs					8.092	8.092
Total actifs non courants	508.055	59.885	775.937	72.168	(11.562)	1.404.483
Actifs courants sectoriels	2.484.470	441.948	877.554	753.220	(606.984)	3.950.207
Créances d'impôts					5.868	5.868
Total actifs courants	2.484.470	441.948	877.554	753.220	(601.116)	3.956.076
Total actif	2.992.525	501.833	1.653.491	825.388	(612.678)	5.360.559
Passif						
Capitaux propres de l'ensemble					1.594.138	1.594.138
Passifs non courants sectoriels	23.768	28.091	18.979	690.473	(3.339)	757.972
Impôts différés passifs					56.010	56.010
Total passifs non courants	23.768	28.091	18.979	690.473	52.671	813.982
Passifs courants sectoriels	1.667.014	359.904	1.151.142	388.613	(623.300)	2.943.373
Dettes d'impôts					9.065	9.065
Total passifs courants	1.667.014	359.904	1.151.142	388.613	(614.235)	2.952.439
Total passif	1.690.782	387.995	1.170.121	1.079.086	1.032.575	5.360.559
Besoin en fonds de roulement	759.102	(2.978)	(63.238)	2.105	(3.197)	691.794

AU 31 DÉCEMBRE 2015

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services	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

COÛTS EN COURUS POUR L'ACQUISITION D'ACTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2016

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Immobilisations incorporelles & corporelles	2.682	25	9.638	12.941	25.286
Total	2.682	25	9.638	12.941	25.286

COÛTS EN COURUS POUR L'ACQUISITION D'ACTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2015

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services	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

6.4 Répartition géographique du chiffre d'affaires

Le Groupe exerce une activité à l'international en Europe (Italie, Belgique, Pologne, Suisse). En 2016, celle-ci ne représente que 1,2 % du chiffre d'affaires réalisé par le Groupe (contre 1,8 % en 2015).

EXERCICE 2016

(en milliers d'euros)	France	International	Total Reporting opérationnel
Immobilier résidentiel	2.245.066	22.338	2.267.404
Immobilier d'entreprise	303.868	3.011	306.879
Services	482.545	11.534	494.079
Autres activités	4.297	-	4.297
Total chiffre d'affaires	3.035.776	36.883	3.072.659

EXERCICE 2015

(en milliers d'euros)	France	International	Total Reporting opérationnel
Immobilier résidentiel	2.121.082	40.616	2.161.698
Immobilier d'entreprise	378.249	901	379.150
Services	491.251	12.507	503.758
Autres activités	12.526	-	12.526
Total chiffre d'affaires	3.003.108	54.024	3.057.132

Note 7 États de synthèse selon le reporting opérationnel
7.1 Bilan selon le reporting opérationnel

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	Retraitement des co-entreprises	31/12/2016 Reporting opérationnel	31/12/2015 Reporting opérationnel
Actifs non courants				
Goodwills	1.213.627	-	1.213.627	1.148.836
Autres immobilisations incorporelles	63.904	-	63.904	61.388
Immobilisations corporelles	49.816	-	49.816	49.003
Titres mis en équivalence	46.597	(18.534)	28.063	10.254
Autres actifs financiers	42.256	(1.275)	40.981	40.256
Impôts différés actifs	7.330	762	8.092	10.038
Total actifs non courants	1.423.530	(19.047)	1.404.483	1.319.775
Actifs courants				
Stocks et travaux en-cours	1.523.197	94.944	1.618.141	1.431.023
Créances clients et autres débiteurs	435.156	3.157	438.313	411.673
Créances d'impôts	5.064	804	5.868	8.598
Autres actifs courants	1.140.650	24.443	1.165.093	1.101.458
Autres créances financières	89.199	(58.154)	31.045	20.423
Trésorerie et équivalents de trésorerie	631.823	65.793	697.616	837.111
Total actifs courants	3.825.089	130.987	3.956.076	3.810.286
Total de l'actif	5.248.619	111.940	5.360.559	5.130.061
PASSIF <i>(en milliers d'euros)</i>				
Capitaux propres				
Capital apporté	274.045	-	274.045	270.945
Primes liées au capital	778.546	-	778.546	915.255
Actions propres détenues	-	-	-	-
Réserves et résultats accumulés	397.568	-	397.568	269.377
Résultat de la période	139.113	-	139.113	123.521
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.589.272	-	1.589.272	1.579.097
Participations ne donnant pas le contrôle	4.866	-	4.866	2.279
Capitaux propres de l'ensemble	1.594.138	-	1.594.138	1.581.376
Passifs non courants				
Emprunts et dettes financières non courants	728.419	-	728.419	632.047
Avantages du personnel	29.553	-	29.553	28.541
Impôts différés passifs	54.153	1.857	56.010	39.494
Total passifs non courants	812.125	1.857	813.982	700.082
Passifs courants				
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	304.407	12.424	316.831	327.790
Provisions courantes	99.390	597	99.987	101.137
Fournisseurs et autres créditeurs	849.461	37.613	887.074	772.375
Dettes d'impôts	8.550	515	9.065	538
Autres passifs courants	1.580.548	58.934	1.639.482	1.646.763
Total passifs courants	2.842.356	110.083	2.952.439	2.848.603
Total du passif	5.248.619	111.940	5.360.559	5.130.061
Besoin en fonds de roulement avant impôt	668.994	25.997	694.991	525.016
Besoin en fonds de roulement après impôt	665.508	26.286	691.794	533.076

7.2 Compte de résultat selon le reporting opérationnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	Retraitement des co-entreprises	31/12/2016 Reporting opérationnel	31/12/2015 Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires	2.975.430	97.229	3.072.659	3.057.132
Achats consommés	(1.933.077)	(77.598)	(2.010.675)	(2.085.724)
Charges de personnel	(501.740)	(18)	(501.758)	(476.160)
Charges externes et autres charges	(236.791)	(1.484)	(238.275)	(219.611)
Impôts et taxes	(31.555)	(611)	(32.166)	(30.807)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(23.301)	-	(23.301)	(24.731)
Résultat opérationnel courant	248.966	17.518	266.484	220.099
Résultat opérationnel	248.966	17.518	266.484	220.099
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	13.908	(13.908)	-	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	262.874	3.610	266.484	220.099
Charges financières	(39.184)	(325)	(39.509)	(30.631)
Produits financiers	11.687	(189)	11.498	10.334
Résultat financier	(27.497)	(514)	(28.011)	(20.297)
Résultat des activités courantes avant impôts	235.377	3.096	238.473	199.802
Impôts sur les bénéfices	(85.864)	(3.096)	(88.960)	(73.693)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	(7.167)	-	(7.167)	(547)
Résultat net	142.346	-	142.346	125.562
dont part des actionnaires de la société-mère	139.113	-	139.113	123.521
dont participations ne donnant pas le contrôle	3.233	-	3.233	2.041
<i>(en euros)</i>				
Résultat de base par action	2,54		2,54	2,28
Résultat dilué par action	2,33		2,33	2,09

7.3 Détail de l'endettement net selon le reporting opérationnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2016	Retraitement des co-entreprises	31/12/2016 Reporting opérationnel	31/12/2015 Reporting opérationnel
Emprunts obligataires	610.354	-	610.354	538.757
Emprunts et dettes financières non courants	122.082	-	122.082	97.308
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	228.161	24.665	252.826	252.913
Emprunts sur établissements de crédit et autres	960.597	24.665	985.262	888.978
Comptes courants - passif et dettes assimilées	57.488	(18.707)	38.781	32.135
Comptes courants - actif et autres créances	(89.199)	58.154	(31.045)	(20.423)
Autres dettes et autres créances financières	(31.711)	39.447	7.736	11.712
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(631.823)	(65.793)	(697.616)	(837.111)
Banques créditrices (découverts bancaires)	14.740	6.467	21.207	38.723
Trésorerie nette et autres	(617.083)	(59.327)	(676.409)	(798.388)
Total endettement net	311.803	4.786	316.588	102.302

7.4 Détail du besoin en fonds de roulement selon le reporting opérationnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2016	Retraitement des co-entreprises	31/12/2016 Reporting opérationnel	31/12/2015 Reporting opérationnel
Actifs courants				
Stocks et travaux en-cours	1.523.197	94.943	1.618.141	1.431.023
Créances clients et autres débiteurs	435.156	3.156	438.313	411.673
Autres actifs courants	1.140.650	24.443	1.165.093	1.101.458
Passifs courants				
Fournisseurs et autres créditeurs	(849.461)	(37.611)	(887.072)	(772.377)
Autres passifs courants	(1.580.548)	(58.934)	(1.639.482)	(1.646.763)
Besoin en fonds de roulement avant impôt	668.994	25.997	694.991	525.014
Créances d'impôts	5.064	804	5.868	8.598
Dettes d'impôts	(8.550)	(515)	(9.065)	(538)
Total besoin en fonds de roulement	665.508	26.286	691.794	533.075

7.5 Détail du résultat financier selon le reporting opérationnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016 12 mois	Retraitement des co-entreprises	31/12/2016 Reporting opérationnel	31/12/2015 Reporting opérationnel
Charges d'intérêts	(31.433)	(366)	(31.799)	(30.185)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	5.706	(200)	5.506	7.131
Coût de l'endettement financier net	(25.727)	(567)	(26.293)	(23.054)
Autres charges financières	(7.751)	41	(7.710)	(446)
Autres produits financiers	5.981	12	5.992	3.203
Autres charges et produits financiers nets	(1.771)	53	(1.718)	2.757
Total charges financières	(39.184)	(325)	(39.509)	(30.631)
Total produits financiers	11.687	(188)	11.498	10.334
Total résultat financier	(27.497)	(513)	(28.011)	(20.297)

7.6 Tableau de flux de trésorerie selon le reporting opérationnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016 12 mois	Retraitement des co-entreprises	31/12/2016 Reporting opérationnel	31/12/2015 Reporting opérationnel
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	139.113	-	139.113	123.521
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	3.233	-	3.233	2.041
Résultat net des sociétés intégrées	142.346	-	142.346	125.562
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :				
Élimination des amortissements et provisions	15.326	(254)	15.072	21.321
Élimination des plus ou moins values de cession	2.240	156	2.396	(5.532)
Élimination impact des variations de juste valeur	1.317	-	1.317	(3.802)
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence	(13.908)	13.908	-	-
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence	7.167	-	7.167	547
Élimination impact des paiements en actions	13.331	-	13.331	10.789
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	167.819	13.810	181.629	148.885
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	25.727	566	26.293	23.054
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	77.770	3.095	80.865	65.206
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	271.316	17.471	288.787	237.145
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(15.865)	(11.959)	(27.824)	87.005
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	20.261	(21.014)	(753)	2.668
Intérêts versés	(15.224)	(592)	(15.816)	(17.264)
Impôts payés	(51.699)	(1.762)	(53.461)	(69.477)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	208.789	(17.856)	190.933	240.077
Acquisition de filiales, trésorerie acquise déduite	(56.039)	323	(55.716)	(19.273)
Cession de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	3.042	-	3.042	21.766
Incidence des autres variations de périmètre	(354)	(98)	(452)	(1.770)
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(25.286)	-	(25.286)	(19.821)
Acquisition d'actifs financiers	(10.473)	51	(10.422)	(4.838)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	2.002	-	2.002	269
Cession et remboursement d'actifs financiers	8.282	(1.865)	6.417	4.376
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(78.826)	(1.589)	(80.415)	(19.291)
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère	(120.495)	-	(120.495)	(108.378)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(2.244)	-	(2.244)	(3.305)
Acquisition et cession d'actions propres	228	-	228	190
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/perte de contrôle)	(32.135)	-	(32.135)	(566)
Émission d'emprunts	303.802	4.847	308.649	100.308
Remboursement d'emprunts	(364.531)	(12.933)	(377.464)	(66.816)
Augmentation des créances et des dettes financières court terme	(3.262)	3.262	-	11.278
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme		(8.777)	(8.777)	-
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(218.637)	(13.601)	(232.238)	(67.289)
Incidence de la variation des taux de change	(259)	-	(259)	35
Variation de trésorerie	(88.933)	(33.046)	(121.979)	153.532
Trésorerie d'ouverture	706.016	92.372	798.388	644.856
Trésorerie de clôture	617.083	59.326	676.409	798.388

3.4.1.2 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 et Services. L'UGT réseaux de franchises est désormais agrégée dans l'UGT des Services compte tenu des connexions croissantes entre les deux activités.

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Acquisitions	Cessions	Ajustements pendant le délai d'affectation	Solde au 31/12/2016
Immobilier résidentiel	407.663	53.078	-	-	460.741
Immobilier d'entreprise	59.345	-	-	-	59.345
Services	681.828	12.716	(411)	(592)	693.541
Total goodwills	1.148.836	65.794	(411)	(592)	1.213.627

Les acquisitions de la période, qui représentent un goodwill de 65.794 milliers d'euros, sont décrites à la note 3.4.

Suite aux tests réalisés à la clôture des comptes 2016, aucune perte de valeur n'a été constatée.

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 2015. 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 et du taux d'impôt normal à 28 %, voté par le parlement en 2016, pour les exercices à compter de 2020. Comme en 2015, le coût des fonds propres a été évalué en tenant compte des données moyennes du marché financier sur l'exercice 2016.

TAUX D'ACTUALISATION (CMPC APRÈS IS)

	Immobilier résidentiel	Immobilier d'entreprise	Services
Taux utilisé en 2016	6,5%	6,6%	6,1%
Taux utilisé en 2015	6,2%	7,1%	5,9%

Les tests de valeur utilisent le plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale et approuvé par le Conseil d'administration en décembre 2016. 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, 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.

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 2015). 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 : + 1 % ;
- 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 ;
- maintien d'un taux d'impôt société à 34,43 % sur la durée du PMT et 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 79 % du flux terminal pour l'Immobilier résidentiel, et à aucun flux terminal pour l'Immobilier d'entreprise.

Pour l'UGT Services, aucune perte de valeur potentielle n'apparaît également avec ces hypothèses dégradées. Le seuil où la valorisation obtenue par la méthode des DCF ferait apparaître une perte de valeur correspond à une baisse de 23 % du flux terminal, soit -3,5 points de taux de marge du résultat opérationnel sur le chiffre d'affaires, ou bien à partir d'un taux d'actualisation supérieur à 7,5 %.

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)	31/12/2016			31/12/2015		
	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au
Autres immobilisations incorporelles	130.679	(66.776)	63.904	118.435	(57.047)	61.388
Immobilisations corporelles	151.287	(101.471)	49.816	149.987	(100.984)	49.003
Total immobilisations de l'actif non courant	281.967	(168.247)	113.719	268.422	(158.031)	110.391

DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(en milliers d'euros)	31/12/2016		Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2015
	Solde au 31/12/2015	Mouvements acquisitions et cessions			
Autres immobilisations incorporelles	61.388	11.941	(10.898)	1.472	63.904
Immobilisations corporelles	49.003	12.108	(12.445)	1.150	49.816
Total immobilisations de l'actif non courant	110.391	24.049	(23.343)	2.622	113.719

Les variations de périmètre sur immobilisations incorporelles comprennent principalement la relation clientèle liée à l'acquisition de cabinets d'administration de biens pour un montant avant impôts de 1.209 milliers d'euros. Cet actif est amorti linéairement sur 20 ans.

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 ou de la co-entreprise.

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)	31/12/2016	31/12/2015
Valeur des titres en début d'exercice	30.527	45.990
Variations de périmètre et écarts de conversion	19.471	(14.735)
Variations de capital des sociétés mises en équivalence	10.119	(200)
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	13.908	15.454
Quote-part dans les résultats du Groupe des autres entreprises	(7.167)	(547)
Dividendes distribués versés nets	(20.261)	(15.435)
Valeur des titres en fin d'exercice	46.597	30.527
<i>dont entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe</i>	<i>18.533</i>	<i>20.273</i>
<i>dont autres entreprises</i>	<i>28.064</i>	<i>10.254</i>

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 (en résidentiel ou d'entreprise) réalisées avec un autre promoteur (copromotions).

Les autres entreprises qui représentent une valeur de 28.064 milliers d'euros, sont des entreprises associées (Ægide détenue à 45,16 % pour 27.195 milliers d'euros, Bien'ici détenue à 39,4 %, et Lexin Alfortville, opération d'investissement à Alfortville, détenue à 20 %).

En 2015, Nexity avait cédé sa participation de 45 % dans Ciloger.

Ægide

En octobre 2016, Nexity a acquis un complément de 7 % du capital de la société Ægide. En décembre 2016, Nexity a souscrit à une augmentation de capital à hauteur de 4.515 milliers d'euros. Le montant de la participation a augmenté de 14.218 milliers d'euros au 31 décembre 2015 à 27.195 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

Ægide-Domitys, leader français de la résidence non médicalisée pour seniors, qui compte 1.565 collaborateurs, assure la gestion de 59 résidences services seniors, soit près de 7.000 logements. 24 résidences sont en cours de construction et de commercialisation.

Ægide-Domitys a réalisé en 2015 un chiffre d'affaires consolidé d'environ 190 millions d'euros.

En 2018, Nexity aura l'option de devenir l'actionnaire majoritaire d'Ægide. Dans cette hypothèse, Ægide-Domitys constituera un métier de services à part entière au sein de Nexity.

Note 11 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2015	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2016
Investissements dans des activités en amorçage	7.632	5.670	-	-	13.302
Sociétés en cours d'acquisition ou de cession	5.608	(1.015)	-	-	4.593
Sociétés en fin de vie	2.084	-	-	37	2.121
Trésorerie allouée au contrat de liquidité	5.875	228	-	-	6.103
Dépôts et cautionnements	9.042	575	(48)	(0)	9.569
Investissements dans des opérations immobilières	9.914	(2.608)	-	(4.794)	2.512
Prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois	2.768	1.266	-	-	4.034
Autres	315	(99)	(47)	(147)	22
Total autres actifs financiers	43.238	4.017	(95)	(4.904)	42.256

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.

La rubrique *Sociétés en cours d'acquisition ou de cession* comprenait en 2015 en particulier la mise à la juste valeur de la filiale suisse d'administration de biens qui n'est plus consolidée depuis le 1^{er} avril 2015 et dont la cession a été réalisée le 18 janvier 2016. Au 31 décembre 2016 ce poste correspond à des sociétés d'administration de bien acquises fin 2016 et destinées à être consolidées en 2017.

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.

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.

Les *Dépôts et cautionnements* sont versés auprès de tiers, et sont principalement liés à des dépôts de garantie sur des baux d'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 à des opérations en copromotion.

Les *Prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL)* s'élèvent à 4.034 milliers d'euros (dont 315 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2016, contre 2.768 milliers d'euros (dont 283 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2015.

Tous les autres actifs financiers sont principalement échéancés à plus d'un an.

3.4.1.3 BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

Note 12 Détail du besoin en fonds de roulement

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Solde au 31/12/2016	Solde au 31/12/2015
Actifs courants			
Stocks et travaux en-cours	13	1.523.197	1.326.851
Créances clients et autres débiteurs	14	435.156	385.618
Autres actifs courants	15	1.140.650	1.073.923
Passifs courants			
Fournisseurs et autres créditeurs		(849.461)	(710.979)
Autres passifs courants	16	(1.580.548)	(1.572.379)
Besoin en fonds de roulement avant impôt		668.994	503.033
Créances d'impôts	33	5.064	8.270
Dettes d'impôts	33	(8.550)	(339)
Total besoin en fonds de roulement		665.508	510.965

VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Variation de la période
Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 31/12/2015	503.033
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	15.865
Impact des entrées de périmètre	145.849
Impact des autres mouvements de périmètre	9.680
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	(5.432)
Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 31/12/2016	668.994

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 31/12/2016	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2015
Total stocks et travaux en-cours	1.570.852	(47.654)	1.523.197	1.375.923	(49.072)	1.326.851

Au 31 décembre 2016, les stocks et en-cours comprennent des frais financiers pour un montant de 3.061 milliers d'euros, contre 2.702 milliers d'euros au 31 décembre 2015 (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 31/12/2016	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2015
Total créances clients et autres débiteurs	452.623	(17.467)	435.156	402.466	(16.848)	385.618

Le Groupe considère que le risque de crédit est non significatif, car l'essentiel de son activité s'exerce dans un cadre règlementaire 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 31/12/2016	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2015
Fournisseurs : avances & acomptes versés	53.277	(284)	52.993	55.775	(187)	55.588
Créances sur l'État	271.948	-	271.948	284.859	-	284.859
Charges constatées d'avance	18.601	-	18.601	17.479	-	17.479
Autres créances	128.400	(4.437)	123.963	34.874	(2.986)	31.888
Trésorerie des comptes mandants	673.146	-	673.146	684.109	-	684.109
Total autres actifs courants	1.145.371	(4.721)	1.140.650	1.077.096	(3.173)	1.073.923

Note 16 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2016	Solde au 31/12/2015
Dettes fiscales et sociales	265.122	258.064
Produits constatés d'avances et autres comptes	33.601	42.165
Clients - avances & acomptes reçus	582.101	564.732
Comptes des mandants	673.146	684.110
Comptes des réservataires	26.578	23.308
Total autres passifs courants	1.580.548	1.572.379

3.4.1.4 CAPITAUX PROPRES

Note 17 Capital social

Au 31 décembre 2016, le capital de la société-mère est composé de 54.809.044 actions au nominal de 5 euros contre 54.189.017 actions au 31 décembre 2015. L'augmentation du nombre d'actions de 620.027 en 2016 correspond à l'acquisition de 594.000 actions gratuites par des salariés du Groupe (voir détail note 19) et à 26.027 actions résultant de la conversion des OCEANE 2014.

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 ⁽¹⁾	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 31 mai 2016 (21 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (18 ^{ème} résolution)	25 % du capital ou 600 M€ en titres de créances ⁽²⁾	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 31 mai 2016 (22 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (19 ^{ème} résolution)	Avec Droit de priorité : 25 % du capital ou 600 M€ en titres de créances ^{(2) (3) (4)} Sans Droit de priorité : 10 % du capital ou 300 M€ en titres de créances ^{(2) (3) (4)}	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 19 mai 2015 (30 ^{ème} résolution) 14 mois soit jusqu'au 18 juillet 2016. Remplacée par la résolution visée au 4. Ci-dessous	67 millions d'euros 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 le 13 mai 2016 de 4.199.066 obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles ou existantes (OCEANE 2016). Le montant émis global est de 269.999 943,80 euros. Le ratio initial d'attribution d'actions, soit 1 action pour 1 OCEANE 2016, a été ajusté à 1,047 action pour 1 OCEANE 2016 à la suite de la distribution votée par l'AG du 31 mai 2016. Le produit de l'émission a été affecté principalement au rachat des OCEANE 2014. Les OCEANE 2014 restant en circulation après ce rachat ont fait l'objet de demandes de conversion et donné lieu à l'émission de 26 027 actions nouvelles de 5 euros de nominal chacune (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 31 mai 2016 (23 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 19 mai 2015 (20 ^{ème} résolution)	10 % du capital ou 300 M€ en titres de créances ^{(2) (3) (4)}	Non utilisée
5. Option de surallocation	AG du 31 mai 2016 (24 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018	Dans la limite de 15 % de l'émission initiale visée aux 1,2 et 3 du présent tableau et au même prix ^{(2) (3) (4)}	Non utilisée

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital ⁽¹⁾	Montant utilisé et décision d'utilisation
6. Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres	AG du 31 mai 2016 (25 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (22 ^{ème} résolution)	25 % du capital ⁽⁵⁾	Non utilisée
7. 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 31 mai 2016 (26 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (23 ^{ème} résolution)	10 % du capital ^{(2) (3) (4)}	Non utilisée
8. 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 31 mai 2016 (27 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (24 ^{ème} résolution)	10 % du capital à la date d'utilisation de la délégation ^{(2) (3) (4)}	Non utilisée
9. Restrictions à l'autorisation d'utiliser les autorisations visées aux 1, 2, 4, 5, 6, 7 et 8 en période d'offre publique	AG du 31 mai 2016 (20 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018	voir les autorisations visées aux 1 à 8 ci-dessus	Non utilisée
ÉMISSIONS RESERVEES AUX SALARIES OU MANDATAIRES SOCIAUX ELIGIBLES			
10. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 31 mai 2016 (19 ^{ème} résolution) 14 mois soit jusqu'au 30 juillet 2017 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 19 mai 2015 (23 ^{ème} résolution)	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution ⁽⁵⁾	Attribution gratuite de 469.500 actions lors du Conseil du 31 mai 2016
11. Émissions réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise d'une société du Groupe	AG du 31 mai 2016 (28 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 19 mai 2015 (32 ^{ème} résolution)	1 % du capital dilué au 31 mai 2016 ⁽⁵⁾	Non utilisée
RACHAT D'ACTIONS ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL			
12. Rachat de ses actions par la Société	AG du 31 mai 2016 (17 ^{ème} résolution) 18 mois soit jusqu'au 30 novembre 2017 Remplace autorisation donnée par l'AG du 19 mai 2015 (21 ^{ème} résolution)	10 % du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 31 mai 2016	voir note 20
13. Réduction du capital social par annulation d'actions auto détenues	AG du 31 mai 2016 (18 ^{ème} résolution) 18 mois soit jusqu'au 30 novembre 2017 Remplace autorisation donnée par l'AG du 19 mai 2015	10 % du capital par période de 24 mois	Non utilisée

⁽¹⁾ Dans le cas d'une augmentation de capital, le plafond est exprimé en pourcentage du nombre d'actions composant le capital à la date de l'Assemblée générale, soit le 31 mai 2016. Dans le cas d'une émission de titres de créances, le plafond est exprimé en euros.

⁽²⁾ Dans le cas d'une émission de titres de créances, le montant de l'émission de titres de créances peut donner lieu à une augmentation de capital correspondant au pourcentage considéré (25 % ou 10 %).

⁽³⁾ Ce montant vient s'imputer sur le pourcentage maximum de 25 % ou de 600 M€ des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription.

⁽⁴⁾ Dans le cas d'une émission d'actions ou de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription sans droit de priorité, le montant de l'émission sans droit de priorité vient s'imputer sur le montant de l'émission avec droit de priorité et sur le montant des émissions avec droit préférentiel de souscription.

⁽⁵⁾ Plafond indépendant des plafonds de délégations prévus par l'AG du 31 mai 2016.

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.

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 suivants :

Plans Nexity				Attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
(en nombre d'actions)	Attribuées	Annulées	Acquises		
Plan décembre 2012	342.000	28.000	314.000	0	1 ^{er} trimestre 2016
Plan 1 décembre 2013	283.000	10.000	273.000	0	1 ^{er} trimestre 2016
Plan 2 décembre 2013	217.000	34.000	-	183.000	1 ^{er} trimestre 2017
Plan février 2014	7.000	-	7.000	0	1 ^{er} trimestre 2016
Plan décembre 2014	331.000	6.000	-	325.000	1 ^{er} trimestre 2017
Plan avril 2015	92.000	4.000	-	88.000	1 ^{er} trimestre 2018
Plan octobre 2015	11.000	-	-	11.000	1 ^{er} trimestre 2018
Plan décembre 2015	240.360	33.040	-	207.320	4 ^{ème} trimestre 2017
Plan mai 2016	469.500	2.000	-	467.500	2 ^{ème} trimestre 2019
Total plans Nexity	1.992.860	117.040	594.000	1.281.820	

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 30 juillet 2017 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). 469.500 actions gratuites ont été attribuées dans le cadre de cette autorisation au 31 décembre 2016.

La dilution potentielle maximale ressortirait à 2,3 % (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 2,4 % y compris les actions gratuites attribuables au 31 décembre 2016.

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 d'atteindre 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 et/ou de backlog cumulés sur la durée du plan).

La valorisation cumulée des plans d'actions gratuites ressort à 48.632 milliers d'euros représentant une charge de 13.331 milliers d'euros en 2016.

(en milliers d'euros)	Plan déc 12	Plan n°1 déc 13	Plan n°2 déc 13	Plan fév 14	Plan déc 14	Plan avr 15	Plan oct 15	Plan déc 15	Plan mai 16
Valorisation globale	6.168	5.816	3.688	180	7.663	2.543	381	6.803	15.390
Charges 2016	317	289	1.229	0	3.951	963	191	3.401	2.993
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	48,4
Durée de l'option (année)	3	2	3	2	2	3	2	2	3
Taux de dividende ⁽¹⁾	7,4%	8,0%	8,0%	6,8%	6,9%	5,3%	5,0%	5,0%	5,0%

⁽¹⁾ Sur la base du sous-jacent Nexity

Note 20 Détenion d'actions propres

Conformément aux autorisations données par l'Assemblée générale, et mis en œuvre par le Conseil d'administration, 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.

<i>(en nombre d'actions)</i>	Autorisations	Détention en date d'opération
Position au 31 décembre 2015	5.418.902	-
Achat d'actions		-
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 31 mai 2016	10 % du capital ajusté en fonction de son évolution	
Position au 31 décembre 2016	5.480.904	-

Le Groupe ne détenait aucune action propre le 31 décembre 2016 en date d'opération.

3.4.1.5 ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS

Note 21 Détail de l'endettement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Solde au 31/12/2016	Solde au 31/12/2015
Emprunts obligataires	22	610.354	538.757
Emprunts et dettes financières non courants	22	122.082	97.306
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	22	228.161	214.854
Emprunts sur établissements de crédit et autres		960.597	850.916
Comptes courants - passif et dettes assimilées	22	57.488	52.831
Comptes courants - actif et autres créances	23	(89.199)	(93.893)
Autres dettes et autres créances financières		(31.711)	(41.061)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	24	(631.823)	(744.267)
Banques créditrices (découverts bancaires)	24	14.740	38.251
Trésorerie nette et autres		(617.083)	(706.016)
Total endettement net		311.803	103.839

VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2015	Flux de trésorerie	Impact des entrées de périmètre	Variation de valeur OCEANE	Autres	Solde au 31/12/2016
Emprunts sur établissements de crédit et autres	850.916	(92.864)	152.897	31.095	18.553	960.597
Autres dettes et autres créances financières	(41.061)	(3.261)	4.615	-	7.997	(31.711)
Trésorerie nette et autres	(706.016)	88.933	-	-	-	(617.083)
Total endettement net	103.839	(7.191)	157.511	31.095	26.549	311.803

ELEMENTS DE L'ENDETTEMENT NET REPRIS DANS LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Flux de trésorerie
Émissions d'emprunts	303.802
Remboursement d'emprunts	(364.531)
Acquisition intérêts minoritaires	(32.135)
Variation dettes bancaires et d'acquisition	(92.864)
Variation autres dettes et autres créances financières	(3.261)
Variation de trésorerie	88.933
Variation endettement net	(7.191)

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 31/12/2016		Solde au 31/12/2015	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts obligataires	606.336	4.018	534.739	4.018
Emprunts sur établissements de crédit et autres	122.082	228.161	97.306	214.854
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	57.488	-	52.831
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	14.740	-	38.251
Total emprunts et dettes financières	728.418	304.407	632.045	309.954

22.1 Dettes obligataires

Au 31 décembre 2016, le montant nominal des emprunts obligataires (641 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (610,4 millions d'euros), compte tenu du retraitement de la composante de l'option de conversion en 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 2016.

Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes (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 et fait l'objet d'un calcul d'impôts différés.

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.

Nexity a réalisé le 13 mai 2016 une émission d'OCEANE 2016 (à échéance 1^{er} janvier 2023) d'un montant nominal de 270 millions d'euros. Le produit de cette émission a été utilisé à hauteur de 230,5 millions d'euros pour racheter 99,43 % des obligations relatives à l'OCEANE 2014 et de 39,5 millions d'euros pour répondre à ses besoins généraux de financement.

Le rachat de l'OCEANE 2014 se matérialise dans les comptes de Nexity par une charge financière de 4,8 millions d'euros correspondant principalement à des frais et commissions et à une baisse des capitaux propres de 39,7 millions d'euros correspondant à la variation de valeur nette d'impôts de la composante capitaux propres de l'OCEANE 2014.

Le solde des obligations relatives à l'OCEANE 2014 (0,57 %) valorisé 1 million d'euros a ensuite été converti en 26.027 actions de Nexity sur la base d'un montant par action à 43,34 euros.

EMPRUNT OBLIGATAIRE CONVERTIBLE OCEANE

Date d'émission	Montant nominal (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Nombre d'obligations
OCEANE 2016 - 13/05/2016	270,0	0,125%	01/01/2023	4.199.066

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles OCEANE 2016 a été fixée à 64,30 euros.

Le taux de conversion a été ajusté après la distribution de dividende intervenue en juin 2016, il s'élève à 1,047 action pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution ressortirait à 7,4 % (en % de détention du capital).

Au 31 décembre 2016, la composante capitaux propres de cet instrument après prise en compte des charges financières de la période s'élève à 32.043 milliers d'euros et la composante dette à 237.957 milliers d'euros.

22.2 Lignes de crédit

AUTORISATIONS ET UTILISATIONS

(en millions d'euros)	31/12/2016				31/12/2015	
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total utilisation dettes	Autorisation	Utilisation	Autorisation
Crédit non affecté Immobilier résidentiel	-	-	-	300,0	-	300,0
Crédit non affecté Services	-	31,7	31,7	31,7	42,0	42,0
Crédit sur acquisition de sociétés de Services immobiliers	2,1	6,7	8,8	8,8	55,9	55,9
Options de vente accordées aux minoritaires	120,0	-	120,0	120,0	75,2	75,2
Total dettes corporate	122,1	38,4	160,5	460,5	173,1	473,1
Crédits affectés aux opérations	-	189,7	189,7	438,7	139,1	303,1
Total lignes de crédit	122,1	228,1	350,2	899,2	312,2	776,2

Le montant au 31 décembre 2016 des options de ventes accordées aux minoritaires et des lignes de crédit utilisées s'élèvent à 350,2 millions d'euros dans le cadre d'autorisations de crédit négociées avec des établissements bancaires à hauteur de 899,2 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 2016.

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 2016.

Crédit non affecté Services

Pour le pôle Services, Oralia et ses filiales bénéficient de crédits d'un montant total de 31,7 millions d'euros, d'une maturité supérieure à 4 ans, finançant les besoins d'exploitation. Ces crédits font l'objet de nantissements de comptes à terme.

Crédits sur acquisition de sociétés de Services immobiliers

Ces crédits (8,8 millions d'euros au 31 décembre 2016) ont permis le financement partiel de certaines acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par l'activité Services immobiliers, notamment chez Oralia.

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 définies 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'option.
- 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 2016, leur montant s'élève à 120 millions d'euros et concerne principalement PERL, Térénéo, Edouard Denis et Primosud.

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, PERL, Edouard Denis peuvent également faire l'objet de crédits.

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 31/12/2016	Amortissement					
		2017	2018	2019	2020	2021	> 5 ans
Emprunts obligataires	641,0	-	200,0	-	25,0	146,0	270,0
Crédit non affecté Services	31,7	2,1	17,0	-	12,7	-	-
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	120,0	-	14,2	24,2	4,1	77,4	-
Crédit sur acquisition de sociétés de Services immobiliers	8,8	6,7	0,8	0,0	0,7	0,5	-
Total dettes corporate et obligataires	801,5	8,8	232,0	24,2	42,5	224,0	270,0
Crédits affectés aux opérations	189,7	61,7	100,6	3,1	3,3	21,0	-
Total amortissement		70,5	332,6	27,3	45,8	245,0	270,0
Total emprunts et dettes financières	991,2	920,7	588,1	560,8	515,0	270,0	-

Les autres composantes de l'endettement net présentées dans la note 21 sont à court terme.

L'échéance des emprunts utilisés au 31 décembre 2016 est à 93 % supérieure à un an et à 27 % supérieure à 5 ans. La maturité moyenne de la dette utilisée au 31 décembre 2016 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 liées 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 en cours au 31 décembre 2016.

Il n'y a pas de relation de couverture sur l'instrument suivant : un cap 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 2016, la juste valeur est proche de zéro sans impact sur le résultat financier.

Note 23 Autres créances financières

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2016			Solde au 31/12/2015		
	Brut	Dépréciation		Brut	Dépréciation	
Comptes courants - actif et créances assimilées	89.330	(152)	89.178	93.761	(143)	93.618
Total autres créances financières	89.351	(152)	89.199	94.036	(143)	93.893

Les autres créances financières correspondent principalement au financement par le Groupe des co-entreprises et des entreprises associées.

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 31/12/2016	Solde au 31/12/2015
VMP - Équivalents de trésorerie	220.163	613.363
Disponibilités	385.082	107.596
Trésorerie des réservataires	26.578	23.308
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	631.823	744.267

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 majoritairement placés 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 31/12/2016	Solde au 31/12/2015
Trésorerie et équivalents de trésorerie	631.823	744.267
Banques créditrices (découverts bancaires)	(14.740)	(38.251)
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	617.083	706.016
<i>dont trésorerie disponible</i>	<i>590.505</i>	<i>682.708</i>
<i>dont trésorerie non disponible</i>	<i>26.578</i>	<i>23.308</i>

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 essentiellement 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 et de façon limitée 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.

Le coût du financement des dettes utilisées du Groupe s'établit à 3,2 % en 2016 (pour 3,3 % en 2015).

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 76 % de l'endettement total au 31 décembre 2016.

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, sur la rémunération de la trésorerie des comptes mandants (hors comptes séparés).

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 2016.

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

<i>(en millions d'euros)</i>	Impact en compte de résultat après impôt
Sensibilité au 31 décembre 2016	
Impact d'une variation de +0,5 % des taux d'intérêt court terme	2,1
Impact d'une variation de -0,5 % des taux d'intérêt court terme	(2,1)
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)

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 dérivés 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.

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

Note 26 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2016

Rubriques au bilan <i>(en millions d'euros)</i>	Notes	Catégories comptables					Total valeur nette comptable	Juste valeur déterminée à partir de			Total juste valeur
		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		Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données non observables		
									Niveau 1	Niveau 2	
Titres de participation non consolidés	11			7,6			7,6			7,6	
Créances immobilisées	11				34,6			34,6		34,6	
Instruments dérivés de transaction	22.4										
Instruments dérivés de couverture	22.4										
Comptes courants et autres créances financières	23				89,2		89,2			89,2	
Disponibilités et trésorerie des réservataires	24				411,7		411,7			411,7	
Valeurs mobilières de placement	24	220,2					220,2			220,2	
Total actifs financiers		220,2	-	7,6	535,5	-	763,3	721,0	42,3	-	763,3
Lignes de crédit	22					350,2		350,2			350,2
Emprunts obligataires	22					610,4		617,9			617,9
Comptes courants passifs	22					57,5		57,5			57,5
Banque créditrice (découverts bancaires)	22					14,7		14,7			14,7
Total passifs financiers		-	-	-	-	1.032,8	1.032,8	14,7	1.025,6	-	1.040,4

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 2016, 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 2015

Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Notes	Catégories comptables					Total valeur nette comptable	Juste valeur déterminée à partir de			Total juste valeur
		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		Cotations sur un marché actif Niveau 1	Modèle interne sur des données observables Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables Niveau 3	
Titres de participation 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
Instruments dérivés de couverture	22.4		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

3.4.1.6 PROVISIONS

Note 27 Provisions courantes et non courantes

27.1 Provisions

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 31/12/2015	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2016
Avantages du personnel	28.541	2.705	(1.174)	-	(519)	29.553
Total provisions non courantes	28.541	2.705	(1.174)	-	(519)	29.553
Contentieux	46.225	14.427	(7.271)	(6.625)	1.291	48.046
Risques fiscaux et participations	2.297	161	(442)	(20)	-	1.996
Engagements de versement de loyers	8.597	1.513	(3.122)	-	-	6.988
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.203	-	(115)	-	215	1.303
Provisions pour risques et charges	42.096	17.618	(12.960)	(6.568)	871	41.057
Total provisions courantes	100.418	33.719	(23.910)	(13.213)	2.377	99.390
Total des provisions	128.959	36.424	(25.084)	(13.213)	1.858	128.943

DÉTAIL PAR NIVEAU DE RÉSULTAT

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2015	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2016
Avantages du personnel	28.541	1.531	-	-	(519)	29.553
Total provisions non courantes	28.541	1.531	-	-	(519)	29.553
Contentieux	46.225	531	-	-	1.291	48.046
Risques fiscaux et participations	2.297	(42)	(68)	(191)	-	1.996
Engagements de versement de loyers	8.597	(1.609)	-	-	-	6.988
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.203	(115)	-	-	215	1.303
Provisions pour risques et charges	42.096	(1.910)	-	-	871	41.057
Total provisions courantes	100.418	(3.146)	(68)	(191)	2.377	99.390
Total des provisions	128.959	(1.615)	(68)	(191)	1.858	128.943

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 commerciaux, 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 par un expert indépendant 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 primes d'ancienneté sont comptabilisés en compte de résultat.

DÉTAIL DES ENGAGEMENTS AU BILAN

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2016	Solde au 31/12/2015
Évaluation des engagements		
Obligations à l'ouverture de l'exercice	30.018	32.624
Coût net d'une année de service additionnelle	2.244	2.278
Charge d'intérêt	533	484
Prestations payées	(842)	(1.226)
Changement de régime	385	(2.641)
Acquisitions	340	168
Valeur attendue à la fin de l'exercice	32.678	31.687
dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	31.142	30.017
dont perte ou gain actuariel	1.536	1.670
Changements d'hypothèses	1.277	457
Effets d'expérience	(2.813)	1.213
Valeur de marché des actifs de couverture		
Valeur à l'ouverture de l'exercice	273	264
Produits d'intérêts des actifs de couverture et versements complémentaires	13	9
Obligations à la clôture de l'exercice	286	273
dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	286	273
dont perte ou gain actuariel	-	-
Réconciliation de la situation financière (fin d'année)		
Valeur actuelle de la dette actuarielle	31.142	30.017
Valeur de marché des actifs de couverture	(286)	(273)
Solde net au passif	30.856	29.744
<i>dont provisions non courantes</i>	<i>29.553</i>	<i>28.541</i>
<i>dont provisions courantes</i>	<i>1.303</i>	<i>1.203</i>
Hypothèses des passifs		
Taux d'actualisation à la fin de l'année	1,50%	1,90%
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 2010/2012. Le taux d'actualisation est déterminé par référence au taux des obligations privées AA de la zone euro.

DÉTAIL DES CHARGES DE LA PÉRIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2016	Solde au 31/12/2015
Charges de l'année		
Coût net d'une année de service additionnelle	2.244	2.278
Charge d'intérêt	533	484
Changement de régime	385	(2.641)
Amortissement des écarts actuariels	(903)	(590)
Produit des actifs de couverture et versements complémentaires	(13)	(9)
Charge totale de l'exercice en résultat opérationnel	2.246	(478)
<i>dont dotations nettes avantages du personnel</i>	<i>1.404</i>	<i>(1.704)</i>
<i>dont charges incluses dans charges de personnel</i>	<i>842</i>	<i>1.226</i>
Variation des Gains et pertes comptabilisés directement en autres éléments du résultat global	(633)	(1.080)
Perte ou gain actuariel sur indemnités de fin de carrière	(633)	(1.080)
<i>dont changements d'hypothèses</i>		
<i>dont effets d'expérience</i>	<i>(633)</i>	<i>(1.080)</i>

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2015	Gains et pertes comptabilisés directement en autres éléments du résultat global	Résultat	Mouvement de périmètre	Solde au 31/12/2016
Avantages du personnel	29.744	(633)	1.404	340	30.856

SENSIBILITÉ DES HYPOTHÈSES DE TAUX SUR LE MONTANT DE LA PROVISION POUR AVANTAGES DU PERSONNEL

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant de la provision pour avantages du personnel
Montant de la provision pour avantages du personnel au 31 décembre 2016	30.856
Sensibilité au 31 décembre 2016	
Impact d'une variation de +0,5 % du taux d'actualisation	(1.600)
Impact d'une variation de -0,5 % du taux d'actualisation	1.740
Impact d'une variation du taux de revalorisation des salaires de +0,5 %	1.677

3.4.1.7 RÉSULTAT

Note 28 Chiffre d'affaires

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Chiffre d'affaires avant PPA	3.082.240	2.896.885
PPA	(106.810)	(20.987)
Total chiffre d'affaires	2.975.430	2.875.898

Le retraitement généré par le PPA (*Purchase Price Allocation*), en application de IFRS 3 "Regroupements d'entreprises", correspond à la neutralisation de la part du chiffre d'affaires découlant de la mise à la juste valeur des stocks qui sont sécurisés à la date d'acquisition par des actes ou des promesses de ventes. Ce retraitement est étalé en fonction de l'écoulement des stocks (entre 12 et 24 mois) et impacte le résultat opérationnel.

En 2016, un retraitement de 106.810 milliers d'euros a été réalisé sur Edouard Denis (consolidé depuis juillet 2016). Aucun retraitement n'a été constaté sur les comptes de Primosud qui n'est consolidé qu'à partir du 31 décembre 2016.

En 2015, un retraitement de 20.987 milliers d'euros avait été réalisé sur PERL (consolidé depuis juillet 2014) et Térénéo (consolidé depuis décembre 2014).

Note 29 Charges de personnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Salaires et charges	(484.229)	(463.824)
Crédit d'impôt sur rémunérations (CICE...)	7.703	7.717
Intéressement et participation	(11.883)	(9.243)
Charges sur paiement en actions	(13.331)	(10.789)
Total charges de personnel	(501.740)	(476.139)

L'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 6.879 personnes au 31 décembre 2016 contre 6.857 personnes au 31 décembre 2015.

Note 30 Charges externes et autres charges

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Locations et charges locatives	(56.835)	(58.305)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(38.111)	(40.128)
Autres services extérieurs	(139.050)	(127.410)
Autres produits	3.683	3.653
Autres charges	(8.293)	(3.962)
Résultat de cession des titres consolidés	1.815	8.218
Total charges externes et autres charges	(236.791)	(217.933)

Note 31 Détail de l'EBITDA

L'EBITDA est défini à la note 5 Indicateurs alternatifs de performance.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
EBITDA	308.478	252.875
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(23.301)	(25.003)
Dotations nettes aux provisions	1.573	2.560
Paiements en actions	(13.331)	(10.789)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(3.439)	(6.234)
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence et ayant une nature opérationnelle	(21.014)	(12.767)
Résultat opérationnel courant	248.966	200.642

Note 32 Résultat financier

32.1 Détail du résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Charges d'intérêts	(31.433)	(29.578)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	5.706	7.358
Coût de l'endettement financier net	(25.727)	(22.220)
Autres charges financières	(7.751)	(912)
Autres produits financiers	5.981	3.194
Autres charges et produits financiers nets	(1.771)	2.282
Total charges financières	(39.184)	(30.489)
Total produits financiers	11.687	10.552
Total résultat financier	(27.497)	(19.937)

32.2 Détail des autres charges et produits financiers par nature

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Autres charges financières nettes	(5.954)	(677)
Autres produits financiers nets	857	458
Résultat sur instruments dérivés	(66)	(1.797)
Dotations financières nettes	(57)	5
Transfert des frais financiers en stocks	3.449	4.294
Autres charges et produits financiers nets	(1.771)	2.282

Les autres charges financières nettes comprennent une charge financière non récurrente de 4,8 millions d'euros liée au rachat des OCEANE 2014.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Frais financiers stockés en début de période	2.702	4.642
Transfert des frais financiers en stocks	3.449	4.294
Frais financiers déstockés en résultat opérationnel	(3.439)	(6.234)
Impacts des mouvements de périmètre	349	-
Frais financiers stockés en fin de période	3.061	2.702
En % du total des stocks et en-cours	0,2%	0,2%

Note 33 Impôts

33.1 Impôts sur les bénéfices

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Impôts sur les sociétés	(88.918)	(63.720)
Impôts différés	2.893	(5.976)
Contribution additionnelle sur les distributions	(31)	(95)
Dotations nettes pour impôts	191	(260)
Total impôts sur les bénéfices	(85.864)	(70.050)

33.2 Évolution des postes d'impôts au bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2015	Charge	Contribution sur distributions	Crédits d'impôts	Hors résultat	Règlements nets	Solde au 31/12/2016
Impôts courants							
Créances d'impôts	8.270						5.064
Dettes d'impôts	(339)						(8.550)
Total impôts courants	7.931	(88.918)	(31)	8.286	17.547	51.699	(3.486)
Impôts différés							
Actif	7.907						7.330
Passif	(37.690)						(54.153)
Total impôts différés	(29.783)	2.893			(19.934)		(46.823)

33.3 Preuve de l'impôt

Rapprochement entre taux d'impôt théorique et réel au compte de résultat consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2016	Solde au 31/12/2015
Base imposable		
Résultat net	139.113	123.521
Pertes de valeur des goodwill	-	-
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	(13.908)	(15.454)
Quote-part de résultat des autres sociétés mises en équivalence	7.167	547
Part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	3.233	2.041
Impôts sur les bénéficiaires	85.864	70.050
Résultat des activités avant impôts	221.469	180.705
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	34,43%	38,0%
Charge d'impôt théorique	(76.252)	(68.668)
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	(9.613)	(1.382)
Cet écart s'explique comme suit :		
Impôts sur les entreprises transparentes mises en équivalence	(3.320)	(3.183)
Incidence des taux d'impôts	1.706	7.106
Impôts sur produits nets de la période non taxables	4.546	6.760
Impôts sur charges nettes de la période non déductibles ou non activées	(11.519)	(12.847)
Incidence de la désactivation de bases sur périodes antérieures	(1.026)	782
Écart net	(9.613)	(1.382)

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 2016 à une diminution qui tient compte des dispositions votées dans la loi de finances pour 2017 concernant la baisse du taux normal d'impôt sur les sociétés à 28 % à compter de 2020 pour les sociétés réalisant un chiffre d'affaires supérieur à un milliard d'euros.

En 2015, l'évolution tenait compte de l'impact sur l'impôt différé de la fin de la contribution exceptionnelle de 10,7 % à compter du 1^{er} janvier 2016.

Les produits nets non taxables correspondent principalement à des crédits d'impôts (en particulier le CICE).

Les charges nettes non déductibles correspondent principalement aux charges sur paiements en actions, à la limitation de la déductibilité des frais financiers et aux pertes non activées principalement sur les filiales étrangères.

Le taux d'impôt sur le résultat du Groupe (hors impôts des entreprises transparentes mises en équivalence) est de 37,3 % contre 37 % en 2015. Le taux de 2016 est plus élevé que le taux théorique (34,43 %) compte tenu principalement du poids des charges nettes non déductibles et des pertes non activées principalement sur les filiales étrangères. Le taux de 2015 était plus faible que le taux théorique (38 %) compte tenu de l'incidence des taux d'impôts décrite plus haut.

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.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Avantages du personnel	8.839	8.281
Reports déficitaires	2.503	2.071
Part du résultat lié à l'avancement	(56.871)	(44.114)
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	(1.295)	3.980
Impôts différés nets	(46.823)	(29.783)
<i>Dont impôts différés actif</i>	7.330	7.907
<i>Dont impôts différés passif</i>	(54.153)	(37.690)

33.5 Ventilation par nature des bases sans calcul d'impôt

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2016	Solde au 31/12/2015
Reports déficitaires	68.014	65.547
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	32.628	53.918
Total des bases sans impôts	100.642	119.465

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.

La dilution potentielle maximale résultant de la conversion de toutes les OCEANE et de l'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées ressortirait à 9,4 %.

<i>(en nombre d'actions)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Nombre d'actions en fin de période	54.809.044	54.189.017
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	54.667.619	54.173.236
Effet dilutif des plans suivant la méthode du rachat d'actions	825.741	1.020.909
Effet dilutif des emprunts OCEANE	4.368.238	4.373.327
Nombre moyen d'actions après dilution	59.861.599	59.567.472

3.4.1.8 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 35 Engagements hors bilan

35.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

GARANTIES DE PASSIF	Total au 31/12/2016	Total au 31/12/2015
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Garanties de passif reçues	189.589	172.680
Garanties de passif données	6.130	5.190

Les garanties de passif reçues sont liées aux acquisitions de sociétés. L'augmentation en 2016 des garanties de passif reçues découle des opérations de croissance externe (voir note 3.4).

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	Date de départ	Date d'échéance	Montant dette garantie	Total poste au bilan consolidé	% du poste nanti
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Sur immobilisations incorporelles :			-	1.213.627	
Sur immobilisations corporelles :			-	63.904	
Sur actifs financiers :			-	42.256	
Sur stocks :			17.993	1.523.197	1,2%
Hypothèque de 1 ^{er} rang sur terrains et immeubles logement Italie		NA	3.139		
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		
Nantissement de titres par Oralia Investissement en garantie d'un crédit sur acquisition de sociétés	18/10/2016	29/11/2022	1.500		
Nantissement de titres par Costame en garantie d'un prêt senior	31/12/2016	31/07/2018	614		
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 Melisande Invest par privilège du prêteur de deniers sur un immeuble	23/06/2015	23/06/2020	1.740		
Sur trésorerie :			31.740	631.823	5,0%
Nantissements de comptes à terme Oralia	26/11/2014	04/01/2021	31.740		
Total des sûretés rapporté au total du bilan consolidé			49.733	5.248.619	0,9%

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 31/12/2016	Total au 31/12/2015
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	371.865	538.423
Autres engagements	1.075	6.737
Total engagements reçus	372.940	545.160

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. Corrélativement, le Groupe donne au client une garantie financière d'achèvement (voir ci-dessous).

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 31/12/2016	Total au 31/12/2015
Immobilier résidentiel	1.346.669	1.096.500
Immobilier d'entreprise	417.110	358.400
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	1.763.779	1.454.900
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	41.045	32.815
Autres engagements donnés	252.617	308.306
Total engagements donnés	2.057.441	1.796.021

Les garanties financières d'achèvement sont délivrées par les établissements financiers, opération par opération, au profit des clients dans le cadre de leur acquisition, et conformément aux dispositions légales. En contrepartie, Nexity accorde aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non cession de parts de la société support de l'opération.

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. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu dans le passé.

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 délivrées.

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,
 - A 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 903.265 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

35.4 Échéancier des engagements et obligations contractuelles

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 31/12/2016	Échéancier au 31 décembre 2016		
		à moins de 1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Locaux occupés par Nexity	140.029	49.614	77.166	13.249
Locaux gérés par Nexity	147.386	39.634	89.584	18.168
Contrats de locations simples	287.415	89.248	166.750	31.417
Emprunts et dettes financières non courants	732.436	-	493.070	239.366
Emprunts et dettes bancaires finançant l'exploitation	228.161	70.491	157.670	-
Garanties Financières d'Achèvement	1.764.079	915.502	845.735	2.842
Autres engagements hors bilan	252.617	102.937	145.300	4.380
Total engagements et obligations contractuelles	3.264.708	1.178.178	1.808.525	278.005

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).

Les montants de contrats de locations simples indiqués dans ce tableau ne sont pas actualisés et n'intègrent pas d'hypothèses de renouvellements des baux ou de réévaluation des loyers. La charge correspondante sur l'exercice 2016 est de 113 millions d'euros.

Note 36 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

<i>(en milliers d'euros)</i>	KPMG				Mazars				Autres cabinets				
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾													
Émetteur : Nexity SA	500	468	21%	16%	410	430	32%	26%					
Filiales intégrées globalement	1.800	1.890	77%	81%	752	722	59%	66%	366	345	97%	80%	
Services autres que la certification des comptes													
Émetteur : Nexity SA	2	145	0%	2%	27	25	2%	8%					
Filiales intégrées globalement	39	55	2%	1%	79		6%	-	12	86	3%	20%	
TOTAL	2.341	2.558	100%	100%	1.268	1.177	100%	100%	377	431	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.

Note 37 Informations relatives aux parties liées

37.1 Prestations entre parties liées

Ægide

Nexity détient 45,16 % de cette société qui est le leader français dans la promotion et la gestion de résidences non médicalisées pour seniors. Au 31 décembre 2016, le groupe Ægide-Domitys compte 1.565 collaborateurs et assure la gestion de 59 résidences services seniors, soit près de 7.000 logements. 24 résidences sont en cours de construction et de commercialisation.

En copromotion avec Ægide, le Groupe réalise plusieurs résidences services pour seniors.

Au 31 décembre 2016, Nexity a effectué une avance en compte courant à Ægide de 10 millions d'euros.

Opérations réalisées en copromotion

Le Groupe réalise de nombreuses opérations en copromotion au travers de sociétés supports de programmes. En application de la norme IFRS11, 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.

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois
Avantages à court terme	3.216	3.069
Avantages postérieurs à l'emploi	NA	NA
Avantages à long terme	NA	NA
Indemnités de fin de contrat (plafond pour 100 % des critères)	6.026	5.921
Paiement en actions	NA	NA

NA : Non Applicable

Les mandataires sociaux de Nexity ne bénéficient d'aucun plan d'attribution gratuite d'actions.

Suite à la fin de ses fonctions de Directeur général délégué et à la cessation de ses fonctions de mandataire social au début de l'année 2017, Monsieur Hervé Denize a perçu une indemnité de départ de 1.676 milliers d'euros.

Note 38 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2016 et le Conseil d'administration du 21 février 2017 arrêtant les comptes au 31 décembre 2016.

Note 39 Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2016

SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE

Dénomination sociale	Activité	Siren	Forme juridique
NEXITY	Holding	444 346 795	SA
AIX DURANNE	Société support de programme Immobilier résidentiel	792 160 566	SCI
ALBERTVILLE LE PARC DE JADE	Société support de programme Immobilier résidentiel	792 835 464	SCI
ARPAJON DOMAINES	Société support de programme Immobilier résidentiel	790 042 618	SCI
ASNIERES ILOT 2	Société support de programme Immobilier résidentiel	792 160 657	SCI
ASNIERES OLYMPE DE GOUGES	Société support de programme Immobilier résidentiel	792 407 462	SCI
AURAY LES VOILES POURPRES	Société support de programme Immobilier résidentiel	790 014 500	SCI
BESANCON LES SEPT COLLINES	Société support de programme Immobilier résidentiel	798 745 048	SCI
BORDEAUX RUE BLANQUI	Société support de programme Immobilier résidentiel	525 328 795	SNC
BEZONS LES RIVES DE SEINE	Société support de programme Immobilier résidentiel	522 046 077	SCI
BOULOGNE PARC AA	Société support de programme Immobilier résidentiel	537 375 388	SCI
CARRIERES CENTRALITE ILOT S3	Société support de programme Immobilier résidentiel	438 724 163	SCI
CENTURY 21 FRANCE	Réseaux de franchises - Agences immobilières	339 510 695	SAS
COLOMBES EUROPE GAGARINE	Société support de programme Immobilier résidentiel	753 538 537	SCI
CORMEILLES LOT 2	Société support de programme Immobilier résidentiel	489 219 311	SCI
COSTAME	Holding Services immobiliers aux entreprises	533 670 790	SAS
COURTRY GAUDRIN DOMAINES	Société support de programme Immobilier résidentiel	802 394 338	SCI
CREDIT FINANCIER LILLOIS	Établissement financier	455 500 868	SA
EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT	Holding Immobilier résidentiel	531 728 889	SAS
FINANCIERE GUY HOQUET L'IMMOBILIER	Holding Réseaux de franchises	478 793 698	SAS
FINAPERL	Promotion immobilière de logements	500 752 415	SNC
FONCIER CONSEIL	Aménagement et terrains à bâtir	732 014 964	SNC
GEORGE V GESTION	Société de moyens	327 256 947	SAS
GUY HOQUET L'IMMOBILIER	Réseaux de franchises - Agences immobilières	389 011 537	SA
HALLENES PORTE DE WEPPE	Société support de programme Immobilier résidentiel	790 498 513	SNC
HERBLAY ALOUETTES	Société support de programme Immobilier résidentiel	539 954 065	SCI
HERBLAY LES BAYONNES	Société support de programme Immobilier résidentiel	751 063 710	SCI
HOUILLES EDOUARD BRANLY	Société support de programme Immobilier résidentiel	799 331 731	SCI
I INVEST	Promotion immobilière de logements	479 020 893	SAS
IMMOPERL	Promotion immobilière de logements	518 090 964	SNC
ISELECTION	Commercialisation de logements	432 316 032	SAS
LA BAULE 1 PLACE VICTOIRE	Société support de programme Immobilier résidentiel	492 155 817	SNC
LES DUNES DE FLANDRES	Holding Immobilier résidentiel	408 888 659	SARL
LFP NEXITY SERVICES IMMOBILIERS	Holding Services immobiliers aux entreprises	533 982 815	SAS
LOOS BIGO DANIEL	Société support de programme Immobilier résidentiel	751 646 142	SNC
LOUVRES PLACE DE LA GARE	Société support de programme Immobilier résidentiel	793 753 245	SCI
MAESTRO INGENIERIE	Services immobiliers aux entreprises	754 088 623	SAS
MAROLLES COEUR DOMAINES	Société support de programme Immobilier résidentiel	799 287 545	SNC
MARSEILLE DOCKS LIBRES	Société support de programme Immobilier résidentiel	538 133 539	SNC
MARSEILLE CARDOT	Société support de programme Immobilier résidentiel	790 325 245	SNC
MARSEILLE RUE CHANTERAC	Société support de programme Immobilier résidentiel	750 941 429	SCI
MASSY PLACE DE L OPERA	Société support de programme Immobilier résidentiel	798 053 328	SCI
MONTPELLIER CENTRAYRARGUES	Société support de programme Immobilier résidentiel	751 553 439	SCI
MOREAU EXPERTS	Services immobiliers aux entreprises	389 322 835	SAS
NEXIMMO 39	Holding Réseaux de franchises	488 710 567	SAS
NEXIMMO 48	Société support de programme Immobilier d'entreprise	492 715 362	SAS
NEXIMMO 71	Société support de programme Immobilier d'entreprise	530 765 916	SAS
NEXIMMO 73	Société support de programme Immobilier d'entreprise	530 495 449	SAS

SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE (SUITE)

Dénomination sociale	Activité	Siren	Forme juridique
NEXIMMO 87	Société support de programme Immobilier d'entreprise	752 286 484	SAS
NEXIMMO 90	Société support de programme Immobilier d'entreprise	752 307 413	SAS
NEXITY BELGIUM	Holding activités Belgique	Belgique - Bruxelles 872 755 619	SA
NEXITY BLUE OFFICE	Activités innovantes - Gestion de bureaux partagés	488 285 834	SAS
NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION	Services immobiliers aux entreprises	431 315 159	SAS
NEXITY FRANCHISES	Holding Réseaux de franchises	488 710 740	SAS
NEXITY HOLDING ITALIA	Holding activités Italie	Italie - Turin 495 089 0964	SRL
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	Société de moyens	332 335 769	SA
NEXITY LAMY	Services immobiliers aux particuliers - Administration de biens	487 530 099	SAS
NEXITY LOGEMENT	Holding Immobilier résidentiel	399 381 821	SAS
NEXITY POLSKA	Holding activités Pologne	Pologne - Varsovie 281 618	Sp.z.o.o
NEXITY PROPERTY MANAGEMENT	Services immobiliers aux entreprises	732 073 887	SA
NEXITY STUDEA	Services immobiliers aux particuliers - Gestion de résidences étudiantes	342 090 834	SA
ORALIA INVESTISSEMENTS	Holding Services immobiliers aux particuliers	395 329 113	SA
ORALIA MANAGEMENT	Holding Services immobiliers aux particuliers	395 190 051	SARL
ORALIA PARTENAIRES	Holding Services immobiliers aux particuliers	397 581 984	SAS
PANTIN ZAC DU PORT	Société support de programme Immobilier résidentiel	495 063 000	SNC
PARIS 14 GARE DE MONTROUGE	Société support de programme Immobilier résidentiel	752 670 141	SCI
PARIS 17 BATIGNOLLES LOT 08	Société support de programme Immobilier résidentiel	798 952 644	SCI
PARIS 19 RES TOURI GASTON TESSIER	Société support de programme Immobilier résidentiel	807 432 273	SCI
PARIS 19 RES ETUD GASTON TESSIER	Société support de programme Immobilier résidentiel	807 472 444	SCI
PARIS BOUCICAUT LOT D	Société support de programme Immobilier résidentiel	790 325 955	SCI
PERL	Promotion immobilière de logements	438 411 035	SAS
PONTOISE CHEMIN DE LA PELOUSE	Société support de programme Immobilier résidentiel	793 250 663	SCI
PRADO GESTION	Holding Immobilier résidentiel	479927238	SAS
PRIMOSUD	Holding Immobilier résidentiel	339901365	SAS
PUTEAUX VALMY	Société support de programme Immobilier résidentiel	792 625 469	SCI
RICHARDIERE	Services immobiliers aux particuliers	682 009 121	SAS
ROMAINVILLE PAUL DE KOCK	Société support de programme Immobilier résidentiel	794 012 195	SCI
ROSNY SOUS BOIS ZAC MARE HUGUET	Société support de programme Immobilier résidentiel	793 127 309	SCI
SAINT JULIEN L'INDUSTRIES	Société support de programme Immobilier résidentiel	450 766 407	SNC
SAINT NOM DOMAINES	Société support de programme Immobilier résidentiel	789 511 987	SCI
SAINT OUEN PARVIS DES BATELIERS	Société support de programme Immobilier résidentiel	794 012 195	SCI
SANTENY ROSERAIE DOMAINES	Société support de programme Immobilier résidentiel	802 868 844	SCI
SCHILTIGHEIM RUE PERLE	Société support de programme Immobilier résidentiel	810 424 143	SCI
STAINS 3 RIVIERES	Société support de programme Immobilier résidentiel	537 972 275	SCI
TERENEO	Promotion immobilière de bureaux en structure bois	502 931 777	SAS
THEOULE SUR MER LA FIGUERETTE	Société support de programme Immobilier résidentiel	805 072 238	SCI
VILLERON DOMAINES	Société support de programme Immobilier résidentiel	793 003 328	SNC
VILLES & PROJETS	Régénération urbaine	409 260 775	SNC
YWOOD GESTION	Société de moyens	752 288 399	SAS

SOCIÉTÉS COMPTABILISÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

Dénomination sociale	Activité	Siren	Forme juridique	% d'intérêts
Entreprises associés				
ÆGIDE	Promotion et gestion de résidences non médicalisées pour seniors	401 397 765	SA	45.16
LEXIN ALFORVILLE	Société support de programme Investissements	501 081 491	SAS	20.00
BIEN'ICI	Activités innovantes - Site d'annonces immobilières	488 073 412	SAS	39.90
Co-entreprises				
LILLE RUE DE DOUAI	Société support de programme Immobilier résidentiel	809 500 101	SCI	50.00
LILAS PAUL MEURICE	Société support de programme Immobilier d'entreprise	800 417 677	SAS	50.00

3.4.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, 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 dégaugés 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 30 mars 2017

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS
Philippe Mathis
Associé

MAZARS
Olivier Thireau
Associé

Michel Barbet-Massin
Associé

3.5 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Bilan

ACTIF		31/12/2016			31/12/2015
	Notes	Montant Brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	6.1	84.633	(21.966)	62.667	62.031
Fonds commercial	6.1	-	-	-	20.516
Autres immobilisations incorporelles	6.1	7.575	-	7.575	3.410
immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles	6.2	27.542	(9.777)	17.765	13.894
Immobilisations en cours		-	-	-	-
Immobilisations financières					
Titres de participation	6.3	2.065.506	(283.172)	1.782.334	1.705.859
Créances rattachées à des participations		5.166	(4.181)	985	985
Autres titres immobilisés		2.852	-	2.852	-
Prêts	6.4	20.965	(155)	20.810	35.741
Autres immobilisations financières	6.5	153.077	(119.692)	33.385	5.879
Actif immobilisé	6.6	2.367.316	(438.943)	1.928.373	1.848.315
Stocks et en-cours					
Avances et acomptes versés sur commandes		145	-	145	137
Créances					
Créances clients et comptes rattachés	7.1	15.918	-	15.918	17.750
Autres créances	7.2	446.172	(34.687)	411.485	362.110
Divers					
Valeurs mobilières de placement	7.3	164.711	-	164.711	472.921
Disponibilités	7.4	142.606	-	142.606	1.007
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance	7.5	2.136	-	2.136	1.598
Actif circulant		771.688	(34.687)	737.001	855.523
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7.6	2.620	-	2.620	3.590
Écarts de conversion actif		578	-	578	229
Total de l'actif		3.142.202	(473.630)	2.668.572	2.707.657

PASSIF			
(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres			
Capital social	8.1	274.045	270.946
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1.360.231	1.496.967
Réserve légale		26.788	26.788
Autres réserves		-	-
Report à nouveau		28	-
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		(2.563)	(14.138)
Provisions réglementées		2.091	1.499
Total capitaux propres	8	1.660.620	1.782.062
Provisions		18.591	8.842
Total provisions	9	18.591	8.842
Dettes financières			
Emprunts obligataires convertibles	10.1	270.000	180.000
Emprunts obligataires	10.1	375.018	375.018
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		192	123
Emprunts, dettes financières divers	10.2	297.138	324.474
Dettes d'exploitation			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		13.081	12.366
Dettes fiscales et sociales		22.056	17.962
Dettes diverses			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		5.984	15
Autres dettes		5.821	6.717
Compte de régularisation			
Produits constatés d'avance		54	78
Total dettes		989.344	916.753
Écarts de conversion passif		17	-
Total du passif		2.668.572	2.707.657

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services		89.179	85.084
Chiffre d'affaires		89.179	85.084
Production immobilisée		3.313	478
Subventions d'exploitation		-	1
Reprises sur dépréciations, provisions, transferts de charges		4.189	1.114
Autres produits		16	16
Produits d'exploitation	11	96.697	86.693
Achats de matières premières et autres approvisionnements		(19)	(22)
Autres achats et charges externes		(63.783)	(51.370)
Impôts, taxes et versements assimilés		(2.229)	(2.162)
Salaires et traitements		(27.340)	(22.687)
Charges sociales		(12.466)	(13.075)
Dotations d'exploitation			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		(7.433)	(8.092)
Sur immobilisations : dotations aux provisions		-	(329)
Pour risques et charges : dotations aux provisions		(610)	(1.172)
Autres charges		(752)	(370)
Charges d'exploitation	12	(114.632)	(99.279)
Résultat d'exploitation	13	(17.935)	(12.586)
Produits financiers de participations		56.590	36.889
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		441	850
Autres intérêts et produits assimilés		12.996	8.244
Reprises sur provisions et transferts de charges		60.974	16.818
Différences positives de change		174	88
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		123	328
Produits financiers	14	131.298	63.217
Dotations financières aux amortissements et provisions		(34.285)	(58.282)
Intérêts et charges assimilées		(58.163)	(17.403)
Différences négatives de change		-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	-
Charges financières	15	(92.448)	(75.685)
Résultat financier	16	38.850	(12.468)
Résultat courant avant impôts		20.915	(25.054)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital		2.884	574
Reprises sur provisions et transferts de charges		786	-
Produits exceptionnels		3.670	574
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		(637)	(837)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		(59.006)	(304)
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		(593)	(496)
Charges exceptionnelles		(60.236)	(1.637)
Résultat exceptionnel	17	(56.566)	(1.063)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	18	(364)	-
Impôts sur les bénéfices	19	33.452	11.979
Total des produits		231.665	150.484
Total des charges		(234.228)	(164.622)
Bénéfice ou (perte)	20	(2.563)	(14.138)

Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net comptable		(2.563)	(14.138)
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie et des plus et moins-values :			
Élimination des amortissements et provisions		(19.397)	50.539
Élimination des plus ou moins-values de cession		(769)	(80)
Élimination de la moins-value au titre du rachat anticipé des Océane 2014		51.074	
Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie			
Mali net de boni de confusions de patrimoine		34.529	
Capacité d'autofinancement		62.874	36.321
Variation du Besoin en Fonds de Roulement		(19.097)	2.580
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		43.778	38.901
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(8.368)	(3.993)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(8.530)	(2.438)
Acquisition / augmentation de titres de participations		(130.469)	(27.544)
Augmentation créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		(114.877)	(52.839)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		954	
Cessions de titres de participations		939	232
Remboursement de capital de filiales		9.004	
Diminution des créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		127.698	79.178
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissements		(123.649)	(7.404)
Augmentation de capital		1.024	
Dividendes versés		(120.495)	(108.378)
Augmentation des dettes obligataires convertibles		270.000	-
Augmentation des dettes obligataires		-	-
Remboursement / Conversion des dettes obligataires convertibles		(231.074)	
Remboursement des dettes obligataires			
Variation nette des comptes courants financiers		(4.200)	215.680
Augmentation des charges à répartir		(1.715)	-
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(86.460)	107.302
Incidence de la variation des taux de change		(349)	(55)
Variation de trésorerie	24	(166.680)	138.744
Trésorerie d'ouverture		473.805	335.060
Trésorerie de clôture		307.125	473.805

3.5.1 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 2016 dont le total est 2.668.571.749,58 euros et au compte de résultat se soldant par une perte de 2.562.972,60 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016.

Les notes et tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques et les comptes annuels de la Société 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.

La Société est la holding de tête du groupe Nexity et contrôle les principales filiales du Groupe (voir liste des principales filiales à la note 30).

La société Nexity est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris.

1.2 Faits marquants de l'exercice

L'année 2016 a été marquée par les événements suivants :

En matière de croissance externe :

- acquisition le 3 février 2016 de la participation détenue par les minoritaires dans LFP Nexity Services Immobiliers, holding des activités de services immobiliers aux entreprises ;
- acquisition de 55 % d'Edouard Denis Développement le 10 juin 2016. Cette opération permet à Nexity de poursuivre son développement dans les métiers de l'immobilier résidentiel. Monsieur Edouard Denis qui conserve 45 % du capital reste Président et poursuivra le développement sous sa marque propre ;
- acquisition de 100 % du groupe Costame (Moreau Experts) le 18 octobre 2016. Cette opération vient étoffer l'offre de Nexity dans les services aux entreprises et permettra de développer des synergies avec les activités de Nexity Property Management ; et
- acquisition le 26 octobre 2016 de 7 % du capital d'Ægide auprès des fondateurs, portant la participation de Nexity dans le capital de la société Ægide SA, à 45,16 %, les actionnaires fondateurs détenant le solde. En 2018, Nexity aura l'option de devenir l'actionnaire majoritaire d'Ægide, société-mère du groupe Ægide-Domitys, leader dans la promotion et la gestion de résidences non médicalisées pour seniors.

En matière de restructurations juridiques :

- transmission universelle de patrimoine des sociétés Saggel Holding et GCE SI ; à l'issue de ces opérations, Nexity détient directement 100 % du capital de LFP Nexity Services Immobiliers, holding des activités de services immobiliers aux entreprises.

En matière de financement :

- Nexity a procédé le 13 mai 2016 à l'émission d'un emprunt obligataire OCEANE¹ de 270 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 0,125 % pour un remboursement in fine à 6,5 ans (janvier 2023) avec option de conversion en actions Nexity à 64,30 euros et concomitamment au rachat des OCEANE 2014 ;
- 99,43 % des obligations initialement émises pour l'OCEANE 2014 (à échéance janvier 2020) ont été rachetées pour un montant de 230,5 millions d'euros. Le solde de 0,57 % des obligations, valorisé 1 million d'euros, a ensuite été converti en 26.027 actions de Nexity sur la base d'un montant par action à 43,34 euros ; et
- le Groupe a ainsi abaissé de 0,625 % à 0,125 % le coût de financement nominal de sa dette obligataire convertible (laquelle représente environ 25 % de la dette financière brute totale de Nexity au 31 décembre 2016), tout en augmentant de 3 ans la maturité des obligations, et en repoussant le risque de dilution pour ses actionnaires (cours de conversion initial des nouvelles OCEANE : 64,30 euros par action contre 43,34 euros pour les obligations précédentes). L'impact sur la dilution potentielle résultant de l'OCEANE 2016 reste au même niveau qu'avec l'OCEANE 2014 (7,4 % au 31 décembre 2016).

1.3 Filiales et participations

Les titres de participation et mali technique de fusion rattachés passent de 1.726 millions d'euros au 31 décembre 2015 à 1.809 millions d'euros nets au 31 décembre 2016, soit une variation nette de +83 millions d'euros, qui correspond à :

- 105 millions d'euros liés aux opérations de croissance externe de l'exercice ;
- 25 millions d'euros essentiellement liés aux augmentations de capital au profit des filiales ;
- 47 millions d'euros de reprises financières nettes de dépréciations sur titres de participation ;
- - 85 millions d'euros au titre de la réalisation de confusions de patrimoine Saggel Holding et GCE SI ; et
- - 9 millions d'euros eu titre du remboursement de capital de Nexity Belgium.

¹ OCEANE : Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes.

3.5.1.1 GÉNÉRALITÉS

Note 2 Principes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de commerce, du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au Plan Comptable Général et aux règlements suivants en vigueur.

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 participation.

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 2016 ont été réalisées dans un contexte de forte croissance des marchés immobiliers en France qui devraient se maintenir à ce niveau en 2017. À plus long terme, de fortes incertitudes concernant les évolutions politiques et fiscales, ainsi que l'anticipation de remontée des taux d'intérêts font peser des risques sur les niveaux d'activités et les marges futures du Groupe.

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) 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	1 à 5 ans	Linéaire
• matériel informatique	1 à 5 ans	Linéaire
• mobilier de bureau	8 à 10 ans	Linéaire

À compter du 1^{er} janvier 2016, les malis techniques, même déjà existants à l'ouverture, sont désormais affectés comptablement – et non plus extra-comptablement – conformément à l'article 745-5 et suivants et article 12 du règlement N° 2015-06 du 23 novembre 2015 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général. Les malis techniques présentés dans les comptes de Nexity sont tous affectés à des titres de participations apportés par la société absorbée, et aux dépréciations associées, ils ont donc été reclassés dans les autres immobilisations financières (notes 6.5 et 6.6).

5.2 Immobilisations financières

Titres de participation

Les titres de participation 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 dépréciation est constatée lorsque la valeur actuelle des titres devient inférieure à leur coût de revient. L'écart constaté fait l'objet d'une dépréciation, puis si nécessaire des créances détenues sur la filiale et enfin d'une provision pour risques.

La valeur actuelle des titres est déterminée suivants les critères suivants : quote-part de situation nette et perspectives de rentabilité.

Par dérogation au principe du PCG, les reprises de dépréciations et 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.

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'il existe un risque fort de non recouvrement.

Autres immobilisations financières

Les actions Nexity auto-détenues 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 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 dépréciations 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.

Les malis techniques affectés aux titres de participation apportés par la société absorbée sont dépréciés lorsque la valeur actuelle des titres devient inférieure à la valeur cumulée des titres et du mali qui leur a été affecté.

5.3 Créances

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 dépréciation est constatée lorsqu'il existe un risque fort de non recouvrement.

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'irrecouvrabilité donne lieu à la constatation d'une dépréciation uniquement 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 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 d'emprunt sont étalés en charges financières sur la durée de l'emprunt. Lorsque l'emprunt est remboursé par anticipation, ces commissions et frais sont soldés dans le résultat financier de l'exercice de remboursement.

5.6 Provisions réglementées

Les coûts directement attribuables à l'acquisition des titres, incorporés dans leur coût d'entrée, sont amortis fiscalement sur une durée de 5 ans selon le mode linéaire.

5.7 Provisions

Les provisions 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 ANC n°2014-03. En fin d'exercice, cette estimation est faite en fonction des informations connues à la date d'établissement des comptes.

3.5.1.2 BILAN - ACTIF

Note 6 Actif immobilisé

6.1 Immobilisations incorporelles

Ce poste est constitué :

- des concessions, brevets et droits similaires pour 62.667 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 6.250 milliers d'euros nets d'amortissements et de dépréciations ; et
- des autres immobilisations incorporelles, constituées des dépenses liées aux projets informatiques en cours de développement pour 7.575 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 30.

6.4 Prêts

Ce poste est essentiellement constitué de prêts consentis à des filiales et participations. Il comprend un prêt moyen terme de 15.000 milliers d'euros accordé à Nexity Lamy remboursable en juillet 2017.

6.5 Autres immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Dépôts de garantie versés	29	4
Moyens alloués au contrat de liquidité :		
Compte d'espèces	6.103	5.875
Actions auto-détenues	-	-
Dépréciation des actions auto-détenues	-	-
Malis techniques affectés à des titres de participation		
Malis : valeur brute	146.945	-
Malis : dépréciations	(119.692)	-
Total autres immobilisations financières	33.385	5.879

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).

DÉTENTION DES ACTIONS NEXITY

(en nombre d'actions)	Autorisations	Détenion (en date d'opération)
Position au 31 décembre 2015	5.418.902	0
Cumuls des mouvements de la période :		
Acquisitions		2.409.554
Cessions		(2.409.554)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 31 mai 2016	10 % du capital ajusté en fonction de son évolution	
Position au 31 décembre 2016	5.480.904	0

6.6 Immobilisations brutes : variations

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Augmentation acquisition créations	Reclassement restructuration	Cession, mise au rebut, remboursement	31/12/2016
Concessions, brevets et droits similaires	80.520	714	3.489	(90)	84.633
Fonds commercial	140.208		(140.208)		0
Autres immobilisations incorporelles	3.410	7.654	(3.489)		7.575
Immobilisations incorporelles	224.138	8.368	(140.208)	(90)	92.208
Instal. générales, agencements, aménagements	11.279	21			11.300
Matériel de bureau, informatique, mobilier	8.758	8.509		(1.025)	16.242
Immobilisations corporelles en cours	(0)				(0)
Immobilisations corporelles	20.037	8.530	-	(1.025)	27.542
Titres de participation	2.035.513	130.469	(91.345)	(9.131)	2.065.506
Créances rattachées à des participations	5.309			(143)	5.166
Autres titres immobilisés	-	2.000	852		2.852
Prêts	35.896	4.018		(18.949)	20.965
Autres immobilisations financières	5.879	108.859	146.945	(108.606)	153.077
Immobilisations financières	2.082.597	245.346	56.452	(136.829)	2.247.566
Total actif immobilisé	2.326.772	262.244	(83.756)	(137.944)	2.367.316

Titres de participation : les principales variations sont les suivantes :

- en augmentation de 130.469 milliers d'euros : acquisition de titres (105.049 milliers d'euros), augmentations de capital pour reconstitution des capitaux propres de filiales déficitaires (397 milliers d'euros) et souscription au capital de sociétés (25.023 milliers d'euros) ;
- en reclassement et restructuration de 91.345 milliers d'euros : élimination nette des titres dans la cadre des opérations de confusion de patrimoine de Saggel Holding et de GCE SI (90.493 milliers d'euros) et reclassement de titres en Autres titres immobilisés (852 milliers d'euros) ; et
- en diminution de 9.131 milliers d'euros : cessions de titres et remboursement de capital.
- Fonds commercial : ils comprenaient jusqu'à la clôture 2015 les malis techniques affectés extra-comptablement aux titres de participation pour 140.208 milliers d'euros. À compter du 1^{er} janvier 2016, ils ont été reclassés dans les Autres immobilisations financières (voir note 5.1).

6.7 Amortissements

Mouvement de la période

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Dotations	Reprises	31/12/2016
Concessions, brevets et droits similaires (amortissements)	18.159	3.772	(90)	21.841
Concessions, brevets et droits similaires (dépréciations)	329		(205)	124
Immobilisations incorporelles	18.489	3.772	(295)	21.966
Installations générales, agencements	2.510	1.304	-	3.814
Matériel de bureau, informatique, mobilier	3.633	2.359	(29)	5.963
Immobilisations corporelles	6.143	3.663	(29)	9.777
Total amortissements	24.632	7.435	(324)	31.743

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)	31/12/2016	31/12/2015
Fournisseurs débiteurs	35	19
Personnel et organismes sociaux	297	171
Etat - Impôt sur les sociétés et TVA	5.803	7.039
Groupe : comptes courants financiers et quotes-parts de bénéficiaires	401.744	373.411
Dépréciations sur comptes courants Groupe	(34.687)	(27.315)
Groupe : comptes courants d'intégration fiscale	26.952	8.246
Groupe : débiteurs divers	9.371	360
Débiteurs divers	1.970	179
Total autres créances	411.485	362.110

7.3 Valeurs mobilières de placement

Ce poste, représentatif des placements de trésorerie du Groupe pour 164.711 milliers d'euros, est constitué principalement de comptes bancaires rémunérés.

7.4 Disponibilités

Les disponibilités de 142.606 milliers d'euros comprennent principalement le solde des comptes courants bancaires.

7.5 Charges constatés d'avance

Les charges constatées d'avance sont constituées des frais relatifs à l'exercice suivant pour un montant de 2.136 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)	31/12/2015	Augmentations	Amortissements	31/12/2016
Frais d'émission d'emprunts à étaler	3.590	1.715	(2.685)	2.620

3.5.1.3 BILAN – PASSIF

Note 8 Capitaux propres

8.1 Capital social

Au 31 décembre 2016, le capital de la Société est composé de 54.809.044 actions au nominal de 5 euros contre 54.189.017 actions au 31 décembre 2015. L'augmentation du nombre d'actions de 620.027 en 2016, correspond à l'acquisition de 594.000 actions gratuites par des salariés de la société-mère et de sociétés liées et à 26.027 actions résultant de la conversion des OCEANE 2014.

8.2 Capital social dilué

La dilution potentielle maximale résultant de la conversion de toutes les OCEANE et de l'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées ressortirait à 9,4 % (en % de détention du capital).

8.3 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
Au 1er janvier 2016	270.945	1.496.968	26.788	-	(14.138)	1.499	1.782.061
Affectation résultat		(14.138)			14.138		-
Distribution		(120.523)		28			(120.495)
Mouvement sur le capital	2.970	(2.970)					-
Conversion d'obligations convertibles	130	894					1.024
Dotations aux provisions réglementées						592	592
Résultat de l'exercice					(2.563)		(2.563)
Au 31 décembre 2016	274.045	1.360.231	26.788	28	(2.563)	2.091	1.660.620

Note 9 Provisions

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Augmentations		Diminutions		31/12/2016
		Dotation de l'exercice	Provision utilisée	Provision non utilisée		
Provisions pour litiges	605	405	(250)			760
Provisions pour perte de change	229	332				561
Provisions pour impôts	1.720		(20)	(85)		1.615
Autres provisions	6.288	12.237	(2.870)			15.655
Total provisions	8.842	12.974	(3.140)	(85)		18.591

Les autres provisions couvrent principalement des risques liés aux situations nettes de certaines filiales, notamment des sociétés de promotion immobilière.

Note 10 Dettes

10.1 Emprunts obligataires

(en milliers d'euros)	Date d'émission	Montant nominal	Échéance	Taux
Emprunt obligataire convertible 2016	13/05/2016	270.000	1 ^{er} janvier 2023	0,125% 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		
Sous-total emprunts obligataires		375.018		
Total		645.018		

Pour l'emprunt obligataire convertible, la valeur nominale unitaire des 4.199.066 obligations émises s'élève à 64,30 euros. Le taux de conversion est de 1,047 action pour une obligation. En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution potentielle maximale ressortirait à 7,4 % (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 2016.

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.

3.5.1.4 COMPTE DE RÉSULTAT

Note 11 Produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Redevance de marque	23.925	16.715
Honoraires d'assistance	17.624	18.866
Redevance informatique	20.629	23.520
Loyers de sous-location et prestations liées aux locaux	15.485	16.008
Mise à disposition de personnel	7.219	6.088
Refacturation des autres frais de fonctionnement	4.297	3.887
Sous-total chiffre d'affaires	89.179	85.084
Reprises de provisions d'exploitation et autres produits	455	1.033
Transfert de charges	3.658	-
Production immobilisée	3.313	478
Autres produits	92	98
Total produits d'exploitation	96.697	86.693

Note 12 Charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Salaires et charges sociales	(39.806)	(35.761)
Loyers et charges locatives	(18.873)	(18.783)
Honoraires	(7.263)	(4.821)
Dotations aux amortissements	(7.433)	(8.092)
Dotations aux dépréciations d'actifs	-	(329)
Dotations aux provisions	(610)	(1.172)
Autres frais généraux	(40.647)	(30.321)
Total charges d'exploitation	(114.632)	(99.279)

Note 13 Analyse du Résultat d'exploitation

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 89.179 milliers d'euros en 2016 contre un chiffre d'affaires de 85.084 milliers d'euros en 2015. Le chiffre d'affaires correspond principalement à des facturations aux autres sociétés du Groupe.

Le chiffre d'affaires est réalisé à 99,6 % en France.

Les charges d'exploitation, nettes des reprises de provisions, qui s'élèvent à 114.632 milliers d'euros en 2016, contre 99.279 milliers d'euros en 2015, correspondent aux coûts des services centraux du Groupe et aux frais généraux de la holding. L'augmentation des autres frais généraux résulte notamment des projets digitaux du Groupe (dont une partie est immobilisée par le poste « Production immobilisée »).

Le résultat d'exploitation s'établit à -17.935 milliers d'euros contre -12.586 milliers d'euros en 2015.

Note 14 Produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Dividendes et quotes-parts de bénéfices	54.999	33.946
Reprises de dépréciations et de provisions	60.974	16.818
Boni de confusion	4.680	
Intérêts des comptes courants financiers et prêts filiales	10.348	12.037
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement	123	328
Autres produits financiers	174	88
Total produits financiers	131.298	63.217

Les reprises de dépréciations et de provisions financières sont principalement liées à la Transmission Universelle de Patrimoine de la société Saggel Holding et à la réappréciation des titres de participation et des comptes courants.

Note 15 Charges financières

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Dotations aux dépréciations et provisions	(31.600)	(57.372)
Dotations aux amortissements des charges à répartir (emprunts)	(2.685)	(910)
Quotes-parts de pertes	(1.405)	(2.841)
Mali de confusion	(39.209)	
Intérêts et commissions sur emprunts obligataires	(15.548)	(14.559)
Intérêts et commissions sur emprunts bancaires	(1)	(3)
Subventions et abandons de créances	(2.000)	-
Total charges financières	(92.448)	(75.685)

Les dotations aux dépréciations et aux provisions sont liées aux dépréciations des titres de participation ou des comptes courants des filiales.

Note 16 Analyse du Résultat financier

Le résultat financier s'élève à 38.850 milliers d'euros en 2016, contre -12.468 milliers d'euros en 2015.

Le résultat financier 2016 se décompose de la manière suivante :

- 53.594 milliers d'euros au titre des dividendes et quotes-parts de résultats reçus des filiales et participations du Groupe (contre 31.105 milliers d'euros en 2015) ;
- -6.981 milliers 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, boni et mali de confusion de GCE SI et Saggel Holding et subventions et abandons de créances accordés (contre -40.466 milliers d'euros en 2015) ; et
- -7.763 milliers d'euros au titre des charges financières de trésorerie (contre 3.103 milliers d'euros en 2015), résultant de 18.233 milliers d'euros de charges financières pour les intérêts et charges à répartir sur les concours bancaires et les comptes courants des filiales prêteuses à Nexity minorés de 10.471 milliers d'euros de produits nets sur cessions de VMP et d'intérêts sur les comptes courants octroyés aux filiales. Les charges financières de 2016 comprennent une charge non récurrente au titre du rachat de l'OCEANE 2014 pour 3.408 milliers d'euros de commissions bancaires et amortissement des charges à répartir.

Note 17 Analyse du Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel, qui s'élève à -56.566 milliers d'euros, tient principalement compte des éléments suivants :

- une perte de 51.074 milliers d'euros correspondant à la prime versée au titre du rachat anticipé des Océane 2014 (différence entre le prix de rachat de 230 millions d'euros et la valeur nominale de 179 millions d'euros) ; et
- une perte de 6.047 milliers d'euros correspondant à l'indemnité versée lors de la résiliation anticipée d'un contrat de location de matériel informatique.

Note 18 Participation des salariés

La Société fait partie d'une UES. À ce titre la participation des salariés est calculée au niveau de l'UES par chaque société dégageant de la participation. À compter du 1^{er} janvier 2016, la participation afférente aux salariés de l'UES est affectée dans les charges de chaque société employant les salariés bénéficiaires. Précédemment, seules les sociétés de l'UES qui génèrent la participation supportaient cette charge.

De ce fait, les charges de l'exercice comprennent les éléments relatifs à la participation 2015 versée en 2016 aux salariés de la Société et celle estimée pour l'exercice 2016 (à verser en 2017) pour un montant global de 364 milliers d'euros.

Note 19 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 146 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 33.452 milliers d'euros (contre 11.979 milliers d'euros en 2015) est principalement constitué de la somme des impôts sur les bénéfices, de la contribution sociale de 3,3 % 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 juin 2016, 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.

Le montant de l'impôt présenté par niveau de résultat est le suivant :

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Impôt	
		Impôt au taux théorique (34,43 %)	Autres éléments d'impôts
Résultat courant avant impôt	20.915	(7.201)	
Résultat exceptionnel	(56.566)	19.476	
Participation des salariés	(364)	125	
Impôt sur les bénéfices	33.452	12.400	21.052
Total	(2.563)		

Les autres éléments d'impôts correspondent aux autres contributions fiscales et l'impact de l'économie d'impôt généré par le groupe d'intégration fiscale.

Note 20 Résultat net

Le résultat net de la Société s'élève à -2.563 milliers d'euros (contre -14.138 milliers d'euros en 2015).

3.5.1.5 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 21 Analyse par nature des provisions réglementées, provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Dotations	Reprises	Reclassement, restructurations	31/12/2016
Amortissement dérogatoire	1.499	564			2.063
Amortissement exceptionnel	-	28			28
Provisions réglementées	1.499	592	-	-	2.091
Provisions pour litiges	605	5	(250)	400	760
Provisions pour perte de change	229	332			561
Provisions pour impôts	1.720		(105)		1.615
Autres provisions	6.288	12.237	(2.870)		15.655
Provisions	8.842	12.574	(3.225)	400	18.591
Dépréciations sur concessions, brevets et droits similaires	329		(205)		124
Dépréciations sur fonds commercial	119.692			(119.692)	-
Dépréciations sur titres de participation	329.654	5.675	(52.157)		283.172
Dépréciations sur créances rattachées à des participations	4.325		(144)		4.181
Dépréciations sur prêts	155				155
Dépréciations sur autres immobilisations financières	-			119.692	119.692
Autres dépréciations	27.314	13.962	(6.589)		34.687
Dépréciations	481.469	19.637	(59.095)	-	442.011
Total	491.809	32.803	(62.320)	400	462.693
Dotations et reprises d'exploitation		610	(455)		
Dotations et reprises financières		31.600	(60.976)		
Dotations et reprises exceptionnelles		593	(786)		
Dotations et reprises pour impôts sur les bénéfices			(105)		

Note 22 Échéanciers des créances et des dettes

22.1 Créances

(en milliers d'euros)	Montant brut	Échéancier	
	31/12/2016	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	5.166	-	5.166
Prêts	20.965	15.058	5.907
Autres immobilisations financières	153.077	-	153.077
Créances clients et comptes rattachés	15.918	15.918	
Autres créances	446.172	446.172	
Charges constatées d'avance	2.136	2.136	
Total des créances	643.434	479.284	164.150
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	3.671		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	18.549		

22.2 Dettes

(en milliers d'euros)	Montant brut	Échéancier		
	31/12/2016	1 an au plus	plus d'1 an, moins de 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	270.000	-	-	270.000
Emprunts obligataires	375.018	4.018	371.000	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	192	192		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13.081	13.081		
Dettes fiscales et sociales	22.056	22.056		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5.984	5.984		
Groupe et associés	297.138	297.138		
Autres dettes	5.821	5.821		
Produits constatés d'avance	54	54		
Total des dettes	989.344	348.344	371.000	270.000
Emprunts souscrits en cours d'exercice	270.000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	180.000			

Note 23 Comptes de régularisation

23.1 État des produits à recevoir

(en milliers d'euros)	31/12/2016
Autres immobilisations financières	198
Créances clients et comptes rattachés	5.168
Autres créances	263
Trésorerie	110
Total des produits à recevoir	5.739

23.2 État des charges à payer

(en milliers d'euros)	31/12/2016
Emprunts obligataires	4.018
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11.765
Dettes fiscales et sociales	16.534
Autres dettes	781
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	34
Total des charges à payer	33.132

Note 24 Analyse du tableau des flux de trésorerie et de la variation de l'endettement net

La trésorerie s'établit à 307.125 milliers d'euros au 31 décembre 2016 (comparé 473.805 milliers d'euros au 31 décembre 2015), soit une diminution de 166.680 milliers d'euros, principalement liée à :

- des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 43.778 milliers d'euros intégrant notamment l'encaissement de dividendes (54.998 milliers d'euros) compensé par la croissance du besoin en fonds de roulement (-19.097 milliers d'euros) ;
- des flux de trésorerie liés aux activités d'investissements de -123.649 milliers d'euros correspondant principalement à 130.469 milliers d'euros au titre de la croissance externe et des augmentations de capital ; et
- des flux de trésorerie liés aux activités de financement de -86.460 milliers d'euros, incluant notamment le paiement du dividende (-120.495 milliers d'euros), le prix de rachat des OCEANE 2014 (-231.074 milliers d'euros) compensé par l'émission des OCEANE 2016 (270.000 milliers d'euros).

L'endettement net de la Société s'établit à 250.660 milliers d'euros (contre 27.259 milliers d'euros en 2015). Il correspond au montant des emprunts obligataires (645.018 milliers d'euros) diminué de la trésorerie brute (-307.126 milliers d'euros), augmentée des prêts et créances (-87.232 milliers d'euros).

Note 25 Engagements hors bilan

25.1 Engagements donnés

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)	31/12/2016	31/12/2015
Garanties financières d'achèvement	211.963	184.389
Autres garanties sur opérations immobilières	68.602	134.177
Garanties sur emprunts	27.785	25.760
Garanties de passif	4.390	4.390
Autres engagements	3.963	29.719
Total	316.703	378.435

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 75,0 millions d'euros pour la Société.

25.2 Engagements reçus

La Société est bénéficiaire de garanties de passif d'un montant total de 27,5 millions d'euros au titre des acquisitions de PERL, Oralia Partenaires, Edouard Denis Développement et Costame qui ont été réalisées en 2014 et 2016.

25.3 Engagements envers le personnel

Retraite

Les engagements de retraites s'établissent à 2,4 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 1,50 % et l'augmentation des salaires de fin d'année de 1,75 %.

25.4 Situation fiscale différée et latente

Situation fiscale différée : les provisions et charges non déductibles temporairement généreront une économie d'impôt sur les sociétés d'un montant total de 19.547 milliers d'euros au cours des exercices de reprises.

Situation fiscale latente : les plus-values latentes en sursis d'imposition entraineraient un accroissement de la charge d'impôt sur les sociétés de 18.798 milliers d'euros en cas de cession des actifs concernés.

Note 26 Effectif

En 2016, l'effectif moyen de la Société est de 280 personnes contre 252 en 2015. L'effectif 2016 inclut 13 collaborateurs mis à disposition des filiales.

Note 27 Plans d'actions gratuites

Au cours de l'exercice, 594.000 nouvelles actions gratuites ont été définitivement acquises. À la clôture de l'exercice, le nombre d'actions gratuites en cours de période d'acquisition s'élève, tous plans confondus, à 1.281.820 actions.

L'acquisition des actions gratuites 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, et/ou de backlog cumulé 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
Plan décembre 2012	342.000	28.000	314.000	-	1 ^{er} trimestre 2016
Plan n°1 décembre 2013	283.000	10.000	273.000	-	1 ^{er} trimestre 2016
Plan n°2 décembre 2013	217.000	34.000	-	183.000	1 ^{er} trimestre 2017
Plan février 2014	7.000	-	7.000	-	1 ^{er} trimestre 2016
Plan décembre 2014	331.000	6.000	-	325.000	1 ^{er} trimestre 2017
Plan avril 2015	92.000	4.000	-	88.000	1 ^{er} trimestre 2018
Plan octobre 2015	11.000	-	-	11.000	1 ^{er} trimestre 2018
Plan décembre 2015	240.360	33.040	-	207.320	4 ^{ème} trimestre 2017
Plan mai 2016	469.500	2.000	-	467.500	2 ^{ème} trimestre 2019
Total plans Nexity	1.992.860	117.040	594.000	1.281.820	

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 30 juillet 2017 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). 469.500 actions gratuites ont été attribuées dans le cadre de cette autorisation.

La dilution potentielle maximale ressortirait à 2,3 % (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 2,4 % y compris les actions gratuites attribuables.

Pour tous les plans attribués depuis la loi Macron (plans d'actions décidés par une assemblée générale postérieure au 8 août 2015), la contribution patronale est exigible le mois suivant l'acquisition définitive des actions. Celle-ci est provisionnée dans les comptes des sociétés où sont salariés les collaborateurs bénéficiaires dès l'attribution et étalée sur la durée d'acquisition.

Note 28 Informations relatives aux parties liées

La rémunération des mandataires sociaux de Nexity s'est élevée à 3.216 milliers d'euros en 2016.

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 2016.

Ægide

Nexity détient 45,16 % de cette société qui est spécialisée dans la promotion et la gestion de résidences non médicalisées pour seniors. Nexity a effectué une avance en compte courant à Ægide qui s'élève à 10.000 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

Note 29 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2016 et le Conseil d'administration du 21 février 2017 arrêtant les comptes au 31 décembre 2016.

Note 30 Liste des principales filiales et participations

Dénomination	Capital Capitaux propres autres que capital	Quote-part détenue Dividendes encaissés	Valeur brute Titres Valeur nette Titres	Prêts, avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
Siège social					
<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	1.424
19, rue de Vienne TSA 60030 75801 PARIS CEDEX 08	430.066	32.810	969.558	0	114.354
ISELECTION	2.578	100,00%	154.688	0	52.289
400, promenade des Anglais - 06600 NICE	19.099	0	119.746	0	7.808
PERL	3.568	79,82%	112.342	2.311	164.560
115, Rue Réaumur 75002 PARIS	53.907	0	112.342	0	7.244
EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT	32.625	55,00%	55.433	15.034	2.500
2, Rue Leday Le nouvel Hermitage 80100 ABBEVILLE	418	0	55.433	0	100
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	150	99,68%	32.992	0	18.867
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	(8)	0	140	0	(1.338)
NEXITY LAMY	219.388	100,00%	258.632	175.255	214.489
19, rue de Vienne TSA 10034 75801 PARIS CEDEX 08	(53.223)	0	240.132	0	8.740
ORALIA PARTENAIRES	33.098	100,00%	87.597	15.155	7.540
94 quai Charles de Gaulle 69006 LYON	5.918	0	87.597	0	(266)
NEXITY FRANCHISES	37	100,00%	21.088	29.093	0
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	(10.069)	0	0	0	(850)
NEXIMMO 39	88.016	64,15%	61.374	0	0
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	(28.561)	0	40.174	0	2.998
LFP NEXITY SERVICES IMMOBILIERS	14.564	100,00%	42.752	1.182	0
19, rue de Vienne TSA 50029 75801 PARIS CEDEX 08	34.160	0	42.752	2.125	473
COSTAME	2.756	100,00%	9.280	0	444
14 Rue Ernest Psichari 75007 PARIS	1.218	0	9.280	0	888
<i>1.2 - Filiales étrangères (plus de 50 %)</i>					
NEXITY HOLDING ITALIA	30.010	100,00%	50.010	6.744	NC
Corso Galileo Ferraris n°110 - 10129 TURIN - Italie	NC	0	19.233	0	NC
NEXITY BELGIUM	5.983	99,99%	7.058	0	0
53-55, rue Vilain XIII - 1000 BRUXELLES - Belgique	385	0	5.773	0	(511)

Dénomination	Capital	Quote-part	Valeur brute	Prêts,	Chiffre
	Capitaux	détenue	Titres	avances	d'affaires
Siège social	propres autres	Dividendes	Valeur nette	Cautions	Résultat
(en milliers d'euros)	que capital	encaissés	Titres		
2 - Participations (10 à 50 %)					
ÆGIDE	6.028	45,16%	22.902	10.033	NC
42, avenue Raymond Poincaré - 75116 PARIS	NC	687	22.902	-	NC
3 - Filiales non reprises au § 1					
Françaises	(1)	15.133	131.499	38.454 (2)	
			25.699	274.868 (3)	
Étrangères			42.930	4.629	
			27.634	2.858	
4 - Participations non reprises au § 2					
Françaises	(6)	6.337	3.834	6.339 (7)	
			2.912	1.392 (8)	
5 - Autres titres (moins de 10 %)					
Françaises			1.538	7.488 (9)	
			1.028		
6 - Renseignements globaux					
Filiales françaises			1.937.234	276.484	
		47.943	1.702.853	274.868	
Filiales étrangères			99.998	11.373	
			52.640	2.858	
Participations dans sociétés françaises			28.274	23.860	
		7.024	26.842	1.392	
Participations dans sociétés étrangères			-	-	
			-	-	
			2.065.506	311.717	
TOTAL		54.967	1.782.334	279.118	

3.5.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, 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 30 mars 2017

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MAZARS

Philippe Mathis
Associé

Olivier Thireau
Associé

Michel Barbet-Massin
Associé

3.6 ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

3.6.1 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 13,1 millions d'euros au 31 décembre 2016, contre 12,4 millions d'euros au 31 décembre 2015. Leur échéancier est le suivant :

DETTES FOURNISSEURS		
(en milliers d'euros)	2016	2015
Payables avant le 31/01/N+1	1.083	1.108
Payables avant le 28/02/N+1	18	188
Payables après le 28/02/N+1	-	-
Factures non parvenues	11.765	10.762
Autres	216	308
Total	13.081	12.366

Les dettes fournisseurs non échéancées incluent essentiellement les factures non parvenues et quelques factures en litige ou en cours de validation.

3.6.2 Charges non déductibles fiscalement

En 2016, la société a réalisé 66.370 euros de dépenses visées à l'article 39.4 du Code général des impôts.

3.6.3 Politique de distribution des dividendes

À l'occasion de la communication sur les résultats annuels 2016, la Société a indiqué qu'elle entendait proposer à l'Assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice 2016 le versement d'un dividende de 2,40 euros par action (contre 2,20 euros en 2015), et qu'elle envisageait de proposer à ses actionnaires la reconduction d'un dividende de 2,40 euros par action à l'Assemblée générale devant approuver les comptes de l'exercice 2017.

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 bénéficiaires de la Société, de sa situation financière et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration.

DIVIDENDES VERSÉS AU TITRE DES CINQ DERNIERS EXERCICES					
Exercice	2015	2014	2013	2012	2011
	payé en 2016	payé en 2015	payé en 2014	payé en 2013	payé en 2012
Nombre d'actions	54.783.017	54.189.017	54.037.984	53.296.045	52.834.045
Dividende par action (en €)	2,20 ⁽²⁾	2,00 ⁽²⁾	2,00 ⁽¹⁾	2,00 ⁽¹⁾	2,00 ⁽²⁾
Distribution globale (en €)	120.522.637	108.378.034	108.075.968	106.592.090	105.668.090

⁽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⁾ Ce montant a la nature fiscale d'un remboursement d'apport pour sa totalité

3.6.4 Proposition d'affectation du résultat 2016 et distribution

Il est proposé à l'Assemblée générale :

- d'imputer la perte de l'exercice qui s'élève à 2.562.972,60 euros sur le compte Report à nouveau à hauteur de 27.518,80 euros et sur le compte prime d'apport à hauteur de 2.535.452,80 euros;
- de constater, après affectation de la perte de l'exercice, que le montant du compte report à nouveau est égal à 0 et que le montant du compte prime d'apport s'élève à 674.900.427,49 euros ;
- de décider de verser aux actionnaires, la somme de 2,40 euros par action, soit un montant global de 132.732.105,60 euros ; et
- de prélever ce montant en totalité sur le compte prime d'apport, qui serait ainsi ramené à 542.168.321,89 euros.

La distribution des sommes prélevées sur le compte prime d'apport, à hauteur du montant global de 132.732.105,60 euros, soit 2,40 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 8 juin 2016.

Compte tenu de cette affectation et de cette distribution, les capitaux propres de la Société seraient de 1.527.888.089,95 euros après distribution.

3.6.5 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.

3.6.6 Tableau du résultat des cinq derniers exercices de la société Nexity

Date d'arrêté	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Durée de l'exercice (mois) (en euros)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	274.045.220	270.945.085	270.904.935	267.882.920	264.170.225
Nombre d'actions ordinaires	54.809.044	54.189.017	54.180.987	53.576.584	52.834.045
Nombre maximum d'actions à créer par droit de conversion	4.368.238	4.373.327	4.153.207		
par droit de souscription	1.281.820	1.462.360	1.154.000	1.463.070	1.769.094
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	89.179.253	85.083.930	82.299.111	80.855.851	76.511.403
Résultat avant impôt, participation, dotations, amortissements et provisions	(54.945.583)	24.403.410	57.178.787	133.294.783	177.025.494
Impôt sur les bénéfices	33.451.509	11.979.247	10.894.359	22.910.785	27.343.025
Participation des salariés	(363.753)				
Dotations nettes amortissements et provisions	19.294.854	(50.541.018)	(85.739.296)	(43.797.643)	(96.302.077)
Résultat net	(2.562.973)	(14.138.362)	(17.666.150)	112.407.925	108.066.442
Résultat distribué ⁽¹⁾	132.732.106	120.522.637	108.378.034	108.075.968	106.592.090
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dotations amortissements et provisions	(0,39)	0,67	1,26	2,92	3,87
Résultat après impôt, participation, dotations amortissements et provisions	(0,05)	(0,26)	(0,33)	2,10	2,05
Dividende distribué	2,40 ⁽²⁾	2,20	2,00	2,00	2,00
PERSONNEL					
Effectif moyen	280	252	222	214	206
Masse salariale	27.340.009	22.686.450	20.250.200	18.736.892	19.631.676
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales ...)	12.337.467	10.282.026	9.210.724	8.813.271	8.519.240

⁽¹⁾ sur la base du nombre d'actions en circulation au jour de l'Assemblée générale (non minoré du nombre d'actions auto-détenues éventuelles ne donnant pas droit à distribution)

⁽²⁾ sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 1^{er} juin 2017

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

4.1	Organes d'administration et de Direction générale.....	184
4.1.1	Conseil d'administration.....	184
4.1.2	Les principaux dirigeants.....	191
4.1.3	Déclarations relatives aux membres du Conseil d'administration et aux principaux dirigeants.....	194
4.1.4	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction.....	194
4.2	Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne.....	195
4.2.1	Déclaration relative au gouvernement d'entreprise.....	195
4.2.2	Modalités d'élaboration du Rapport et suivi des travaux du contrôle interne.....	195
4.2.3	Organisation des travaux du Conseil.....	195
4.2.4	Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne.....	204
4.3	Rapport des Commissaires aux comptes sur le rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne.....	217
4.4	Opérations avec les apparentés.....	218
4.4.1	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés.....	218
4.5	Rémunération et avantages des dirigeants.....	225
4.5.1	Politique de rémunération des dirigeants de Nexity en 2016.....	225
4.5.2	Rémunération et avantages versés aux dirigeants mandataires sociaux en 2016.....	225
4.5.3	Rémunération et avantages versés aux autres membres du Conseil d'administration en 2016.....	228
4.5.4	Retraites et autres avantages.....	229
4.6	Intérêts des dirigeants mandataires sociaux et des membres du Conseil d'administration dans le capital de la Société.....	230
4.7	Opérations sur titres réalisées par les membres du Conseil d'administration et les principaux dirigeants.....	230
4.8	Stock-options et actions gratuites des dirigeants mandataires sociaux.....	231
4.8.1	Options de souscription et d'achat d'actions (stock-options).....	231
4.8.2	Attribution gratuite d'actions.....	231

4.1 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION GÉNÉRALE

4.1.1 Conseil d'administration

Un descriptif résumé des principales dispositions des statuts et du règlement intérieur relatives au Conseil d'administration, figure aux paragraphes 4.2.3, 6.7.8 et 6.7.9 du présent Document de référence.

Les membres du Conseil d'administration peuvent être contactés au siège de la Société 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08.

4.1.1.1 Composition du Conseil d'administration au 21 février 2017

Le tableau ci-dessous présente la composition du Conseil d'administration de la Société au 21 février 2017, ainsi que, pour chacun de ses membres, la fonction principale exercée dans la Société, les principales activités exercées en dehors de la Société lorsqu'elles sont significatives et les autres mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années, arrêtés au 31 décembre 2016.

Prénom et Nom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Alain Dinin 66 ans Nationalité française	28/09/2004 Reconduction le 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	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), Président et membre du Conseil de surveillance 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 (à compter du 10/12/2016), administrateur de SAS Edouard Denis Développement (à compter du 10/06/2016), 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 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"> administrateur d'Isodev SA, Vice-Président et membre du Conseil de surveillance de Saggel Holding SA (fin le 14/03/2016), représentant permanent de Saggel Holding SA, administrateur de LFP Nexity Services Immobiliers SAS, 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,

Prénom et Nom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	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"> • 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 Nexibel 1 (Belgique) (jusqu'au 10/12/2015), de Nexity IG (Belgique) (jusqu'au 10/12/2015), • administrateur de Nexity Holding Italia (Italie) (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), • 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).
Luce Gendry 67 ans Nationalité française	21/02/2012	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019	Vice-Président Administrateur référent Président du Comité d'audit et des comptes Membre du Comité d'investissement	<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 IDI¹, • administrateur de FFP¹ et membre du Comité financier et d'audit, • administrateur de Sucres et Denrées. <p>À l'étranger :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chairman de Cavamont Holdings. <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • administrateur de Foncière INEA¹ (jusqu'en juin 2014), • administrateur de la société SFR Group¹ et Président du Comité financier et d'audit (jusqu'en novembre 2016).
Bruno Catelin 51 ans Nationalité française	01/01/2017	31/12/2020	Administrateur représentant les salariés Membre du Comité des rémunérations et des nominations	<p>Mandats expirés fin 2016 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • trésorier adjoint du Comité d'entreprise, • délégué du personnel.
Jean-Pierre Denis 56 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 31/12/2019	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"> • 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 Kering¹, • administrateur d'Altrad Investment Authority, • administrateur de Paprec Holding, • administrateur d'Avril Gestion, • administrateur et trésorier de la ligue de football professionnel. <p>Mandats expirés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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).

¹ Société cotée

Prénom et Nom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Charles Henri Filippi 64 ans Nationalité française	15/12/2016	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018	Administrateur Président du Comité des Rémunérations et des Nominations	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none"> administrateur de Orange¹, L'Oréal¹, Piasa, Association des Amis et Mécènes de l'Opéra Comique (AMOC), Adie, membre du Comité de Gouvernance et de Responsabilité Sociale et Environnementale de Orange¹, membre du Comité d'audit de L'Oréal¹, membre du Comité des Nominations et Gouvernance et Président du Comité des Ressources Humaines et des Rémunérations de L'Oréal¹. À l'étranger : <ul style="list-style-type: none"> membre de l'International Advisory Board d'Abertis. Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> membre du Conseil de Surveillance de Femu Qui (fin mandat 2015), Euris (fin mandat 2014), Viveris Reims SA (fin mandat 2012), Censeur de Nexity SA (fin mandat 2014), Président de l'Association des Amis de l'opéra Comique (fin mandat 2015), administrateur du Centre National d'art de culture Georges Pompidou (fin mandat 2013).
Jérôme Grivet 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 31/12/2019	Administrateur Membre du Comité d'audit et des comptes Membre du Comité d'investissement	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none"> Directeur général adjoint en charges des Finances Groupe – Membre du Comité exécutif de Crédit Agricole SA¹, administrateur de Crédit Agricole Assurances, de Caceis, de Caceis Bank France, de Korian¹, membre du Conseil de Surveillance du Fonds de Garantie des Dépôts, représentant permanent de Prédica, administrateur de la société Foncière des régions¹. Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> Président de CA Life Greece, Président du Fonds stratégique de participations, représentant permanent de Prédica, Directeur général de Crédit Agricole Assurances, administrateur de CAAGIS, Censeur de Crédit Agricole Immobilier, La médicale de France, Aéroport de Paris¹, 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, Cedicam, 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 Korian¹, 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.

¹ Société cotée

Prénom et Nom ou dénomination sociale	Date de première cooptation/nomination	Date d'échéance du mandat	Fonction principale exercée dans la Société	Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années
Soumia Belaidi Malinbaum 54 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	Administrateur Membre du Comité d'audit et des comptes Membre du comité des rémunérations et des nominations	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none"> administrateur du groupe Lagardère SCA¹ et Membre du Comité des Nominations. Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> administrateur et Présidente du Comité d'audit de France Média Monde.
Agnès Nahum 56 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	Administrateur Membre du Comité d'audit et des comptes	Mandats en cours : <ul style="list-style-type: none"> Président du Directoire de la Société Access Capital SA. À l'étranger : <ul style="list-style-type: none"> 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), ACL Sarl (Luxembourg), ACL 2 Sarl (Finland), Castle (Finlande).
Magali Smets 43 ans Nationalité française	31/05/2016	À l'issue de l'Assemblée générale de la Société statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2019	Administrateur Membre du Comité d'audit et des comptes	Fonction actuelle <ul style="list-style-type: none"> Directrice générale de l'Union des Industries chimiques. Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> Président de Areva Energies Renouvelables (du 21/12/2015 au 01/06/2016), Président Directeur général et Président du Conseil d'administration de Cedec (du 14/02/2013 au 01/06/2016), représentant permanent de la société Cedec, administrateur de Areva TA (jusqu'au 01/06/2016), représentant permanent de la société Areva, administrateur de Areva TA (jusqu'au 29/09/2015).
Jacques Veyrat 54 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	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 Eurazeo¹, administrateur des sociétés Fnac¹, HSBC France, Censeur des Sociétés Louis Dreyfus Armateurs, Sucres et Denrées, Direct Énergie. Mandats expirés : <ul style="list-style-type: none"> administrateur d'Imerys¹, Président de Louis Dreyfus Holding et de Louis Dreyfus SAS.

¹ Société cotée

4.1.1.2 Présentation des administrateurs ayant quitté leurs fonctions depuis le 1^{er} janvier 2016

Monsieur Hervé Denize a fait part au Conseil d'administration de son retrait de ses mandats d'administrateur et de Directeur général délégué à compter du 1^{er} janvier 2017.

Sont détaillés ci-après la fonction principale qu'il exerçait jusqu'à sa démission ainsi que les mandats et fonctions exercés dans toute société au cours des cinq dernières années, arrêtés au 31 décembre 2016.

Hervé Denize, 63 ans - Nationalité française

Date de première cooptation/ nomination Première nomination le 28/09/2004, reconduction le 19/05/2015

Date d'échéance du mandat Fin le 01/01/2017

**Fonction principale exercée dans la Société-
Fin le 01/01/2017**

- Directeur général délégué
- membre du Comité d'investissement

**Mandats et fonctions exercées dans toute
société au cours des cinq dernières années**

Mandats en cours :

Hors Groupe :

- Cogérant de SCI Avenir et SCI Futur Antérieur,
- membre du Conseil de surveillance et Directeur général de New Port SAS.

Au sein du Groupe :

- représentant permanent de Nexity, administrateur d'Ægide ,
 - Président-Directeur général et administrateur de SA Chantiers Navals de l'Esterel, Oralia 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 Oralia Partenaires,
 - administrateur de SA Nexity Immobilier d'Entreprise, SAS Weroom et de SAS PERL, SAS Edouard Denis Développement (à compter du 10/06/2016),
 - Directeur général non administrateur de SA Crédit Financier Lillois (CFL),
 - membre du Conseil de surveillance de Nexity Conseil et Transaction (ex-SAS Keops),
 - gérant de SARL Oralia Management et de SARL Oralia Assurances,
 - représentant permanent de Nexity, administrateur de SA Nexity Property Management, SA Guy Hoquet l'Immobilier,
 - 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,
 - 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 de Neximmo 78, Président de LFP Nexity Services Immobiliers SAS (à compter du 18/10/2016),
 - représentant de Neximmo 78, Directeur général délégué de la SAS Costame (à compter du 18/10/2016) et de la SAS Moreau Experts (à compter du 18/10/2016),
 - 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, 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 Distripport, 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 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, SNC Urban East Chaplin 1 (à compter du 04/11/2015), SNC Urban East Guy Blache 3 (à compter du 25/01/2016),
 - 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 Nexity Lamy, Président de SAS Cabinet Pierre Bérard (à compter du 02/06/2015), SAS Actineuf (à compter du 08/04/2016, SAS Anamath Holding (à compter du 30/05/2016, SAS Immobilier Gestion Consultant (à compter du
-

Hervé Denize, 63 ans - Nationalité française

30/09/2016), SAS Solution Immobilier (à compter du 22/12/2016), SAS Agence Ménéilmontant (à compter du 22/12/2016),

- 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.

À l'étranger :

- représentant de SIG 30 Participations, administrateur de Nexibel 2, Nexibel 3, Nexibel 5 (Belgique),
- Director de Weroom Limited (à compter du 14/11/2016)(Angleterre),
- Consigliere d'Agenxity SRL (à compter du 23/02/2015)(Italie).

Mandats expirés :

- Directeur général de SAS Iselection (jusqu'au 16/06/2016),
- Président de SAS Régie Immobilière Pondeveaux (jusqu'au 14/01/2015),
- Président et membre du Conseil de surveillance de SA Saggel Holding (jusqu'au 14/03/2016),
- 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),
- Président Directeur Général de Nexity Residenziale Italia S.P.A (à compter du 06/02/2015 jusqu'au 12/12/2015) (Italie),
- gérant de la SARL Agence Ménéilmontant (à compter du 30/05/2016 jusqu'au 22/12/2016),
- 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 SAS Century 21 France (jusqu'au 25/06/2013),
- représentant permanent de Nexity, administrateur de la SAS LFP Nexity Services Immobiliers (jusqu'au 20/04/2016),
- administrateur de Nexity España (Espagne) (jusqu'au 25/09/2013),
- représentant légal de Sari Investissements : Président de 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), de Bien'ici (ex-SAS Insoon, ex-SAS Nexicom 1) (jusqu'au 12/04/2016),
- 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 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 Beziers 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),
- représentant légal de Sari Investissements, cogérante de 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 Sari Investissements, liquidateur de la SCI Bordeaux Bastide 1 (à compter du 29/10/2015 jusqu'au 18/12/2015),
- 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 légal de Nexity Lamy, Président de SAS Francialpes 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),
- administrateur de de la SAS Apollonia (jusqu'au 24/09/2013) et de Nexibel 6 (Belgique)

Hervé Denize, 63 ans - Nationalité française

- (jusqu'au 10/12/2015),
- Président de 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 SNC Quai d'Arcenc (jusqu'au 23/10/2013),
 - 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).
-

Les mandats des administrateurs suivants ont pris fin au cours de l'exercice 2016. Le tableau ci-après récapitule leur fonction principale au sein de la Société jusqu'à la date indiquée de leur démission ainsi que les mandats et fonctions exercés au cours des cinq dernières années, arrêtés au 31 décembre 2016.

Stanislas Augem, 62 ans - Nationalité française

Date de première cooptation/ nomination 30/09/2014

Date d'échéance du mandat Fin le 31/12/2016 (départ en retraite)

Fonction principale exercée dans la Société

- administrateur représentant les salariés
- membre du Comité des rémunérations et des nominations

Mandats et fonctions exercés dans toute société au cours des cinq dernières années

Mandats en cours : aucun

Mandats expirés : le 02/10/2014 :

- 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.
-

Anne-Marie de Chalambert, 73 ans - Nationalité française

Date de première cooptation/ nomination 26/10/2004

Date d'échéance du mandat Expiration le 31/05/2016

Fonction principale exercée dans la Société Fin le 31/05/2016 des mandats et fonctions suivants :

- administrateur
 - membre du Comité d'investissement
 - membre du Comité des rémunérations et des nominations.
-

Mandats et fonctions exercés dans toute société au cours des cinq dernières années

Mandats en cours :

- Président AMCH, Sasu,
- administrateur de la Société Foncière Lyonnaise (SFL) (société cotée),
- administrateur de la Société Mercialys (société cotée).

Mandats expirés :

- 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.
-

Miguel Sieler , 67 ans - Nationalité française	
Date de première cooptation/ nomination	10/05/2005
Date d'échéance du mandat	Démission le 12/12/2016
Fonction principale exercée dans la Société	<ul style="list-style-type: none"> • administrateur • Président du Comité des rémunérations et des nominations • membre du Comité d'audit et des comptes
Mandats et fonctions exercées dans toute société au cours des cinq dernières années	<p>Mandats en cours :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Directeur général de Neovacs SA (société cotée), • 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, Président de Plasmaprime SAS.

4.1.1.3 Censeurs

Les fonctions de censeurs sont exercées par Messieurs Pascal Oddo et Gérard Bayol.

Monsieur Pascal Oddo, 65 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 de Vasgos SAS ;
- représentant permanent de Vasgos SAS, membre du Conseil de surveillance de Gravotech Holding de Consolis Holding, de Geoxia, de Financière Jumbo et de Boxer Holding ;
- Président du Conseil de surveillance de New Port SAS ; et
- administrateur de MMC (Maison Michel Chapoutier).

Monsieur Gérard Bayol, 63 ans, de nationalité française, exerce principalement, en dehors de la Société, les fonctions de :

- administrateur de Ægide SA ;
- représentant permanent de Crédit Mutuel Arkéa, administrateur de Polylogis, de SA HLM Coopérer pour habiter et censeur de Spirit Entreprise ; et
- représentant du Crédit Mutuel Arkéa, censeur de New Port SAS.

4.1.2 Les principaux dirigeants

Au 31 mars 2017, les principaux dirigeants de la Société comprennent les membres du Comité exécutif et du Comité de Direction générale du Groupe.

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, Président du directoire 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).
- **Julien Carmona**, Directeur général délégué, en charge du client Interne (qui regroupe les principaux services fonctionnels du groupe Nexity, tels que finance, juridique, secrétariat général, ressources humaines et communication interne, digital et systèmes d'information, stratégie) depuis janvier 2017. 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 a rejoint Nexity en janvier 2014. 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 délégué en charge du client Entreprise et du client Collectivité depuis janvier 2017 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 délégué en charge du client Particulier depuis janvier 2017. Il était précédemment directeur général du pôle Immobilier résidentiel depuis 2014, dont 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.
- **Frédéric Verdavaine**, Directeur général adjoint de Nexity et Président des activités de Services immobiliers aux particuliers depuis janvier 2017. Il était précédemment Directeur général des Services immobiliers aux particuliers, depuis septembre 2014, a commencé sa carrière en 1993 dans l'univers de la stratégie et de l'organisation d'abord comme consultant 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. 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.

Comme annoncé dans le communiqué de presse du 13 mars 2017, **Véronique Bédague-Hamilius** rejoindra le Groupe et son Comité exécutif au poste de Secrétaire générale à compter du 10 avril 2017. Véronique Bédague-Hamilius a débuté sa carrière au Ministère des Finances en 1990. Elle y a occupé divers postes à la Direction du Budget puis au cabinet du Ministre de l'Économie et des Finances. Elle a été économiste au Fonds Monétaire International à Washington entre 1994 et 1997. Elle a rejoint la Ville de Paris comme Directrice des Finances en 2002, et y a été nommée Directrice Générale des Services en 2008. Elle a été directrice de cabinet du Premier Ministre de 2014 à 2016. Elle est ancienne élève de l'ENA, diplômée de Sciences Po Paris et de l'ESSEC.

Comité de Direction générale

Au 31 mars 2017, le Comité de Direction générale comprend les membres du Comité Exécutif, ainsi que les dirigeants suivants :

- **Christophe Auger**, Directeur de la stratégie et du développement depuis 2016, a rejoint Nexity en 2013, comme responsable croissance externe. Il a débuté sa carrière en 2000 en tant que chargé de mission au sein de la Direction de la Stratégie et du Développement du Crédit Lyonnais, puis de Crédit Agricole SA en 2004, puis SODICA (Crédit Agricole Corporate Finance Midcaps) en 2006 pour devenir Directeur de Mission. Il est diplômé d'un DESS de l'Université Paris Dauphine et d'une Maîtrise de Sciences de Gestion (MSG), diplômé et membre de la Société Française des Analystes Financiers (SFAF).
- **Frédéric Augier**, Directeur du digital et des systèmes d'information depuis septembre 2014, fut précédemment Directeur général délégué du pôle Services immobiliers aux particuliers à partir de 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 Phénix 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

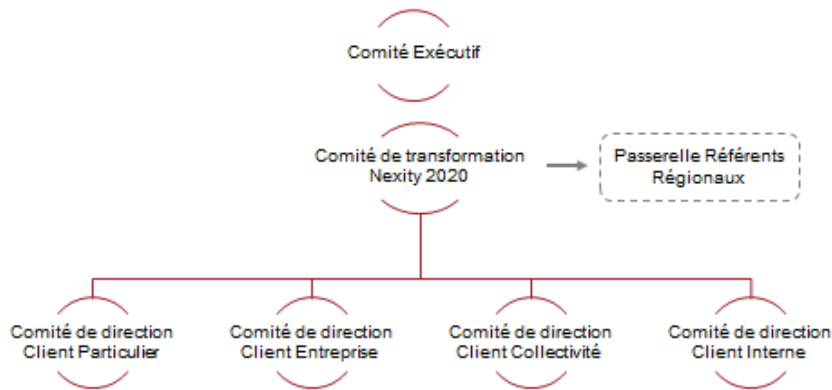
1996 comme Secrétaire général de Nexity Entreprises dont il devient ensuite Directeur général délégué. Il occupe ensuite les postes de Directeur financier puis de Directeur général adjoint du Pôle Tertiaire. Il est diplômé de l'École des Hautes Études Commerciales du Nord (EDHEC) à Lille et est titulaire d'un diplôme de 3ème 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 Nexity Property management depuis 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'Expressim, filiale maintenance et *facility management* de Bouygues Construction. Il est ancien élève de l'École normale supérieure de Saint-Cloud.
- **Jean-Marie Fournet**, Président Directeur Général d'Ægide-Domitys, a débuté sa carrière dans l'administration, au sein de la Direction Générale des Impôts. Il rejoint le groupe immobilier Pierre 1er en 1986 en tant que Directeur Administratif et Financier puis en devient Directeur Général Adjoint en 1992. En 1995, il organise, avec d'autres cadres de Pierre 1er, la reprise de la société Ægide (société de prestations de services à l'immobilier au sein de Pierre 1er) et fonde, avec ses deux associés Frédéric Walther et Didier Jaloux, la société Domitys, dont il devient Président. En 2015, il est élu Président de la branche Résidences Services Seniors du SYNERPA (Syndicat National des Établissements et Résidences Privés pour Personnes Âgées).
- **Eric Lalechère**, Directeur financier depuis le 1^{er} janvier 2017 était auparavant 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 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.

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Organes d'administration et de Direction générale

Dans un but d'efficacité et d'alignement avec la nouvelle stratégie annoncée par le Groupe, le Comité de Direction générale a été remplacé en avril 2017 par quatre Comités orientés par type de client, le Comité exécutif reste le principal Comité décisionnel de Nexity, comme le montre le schéma ci-dessous :



4.1.3 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, aucun des membres du Conseil d'administration et des principaux dirigeants actuels de la Société :

- (i) n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude ;
- (ii) n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation judiciaire ;
- (iii) n'a été incriminé ou fait l'objet d'une sanction publique officielle par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels désignés) ; et
- (iv) 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.

Monsieur Miguel Sieler, qui a présenté sa démission du Conseil d'administration de la Société le 12 décembre 2016, a fait l'objet d'une condamnation pour abus de biens sociaux par le Tribunal correctionnel de Nanterre en date du 22 novembre 2016, pour des faits sans lien direct ou indirect avec la Société. Monsieur Miguel Sieler a informé la Société qu'il avait fait appel de cette condamnation.

4.1.4 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.

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.

4.2 RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

4.2.1 Déclaration relative au gouvernement d'entreprise

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.

Les travaux du Conseil d'administration s'inscrivent également dans le cadre du règlement intérieur du Conseil, modifié en dernier lieu le 23 janvier 2017. Il 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. Le règlement intérieur et le Guide de Prévention des Infractions d'Initiés sont mis en ligne sur le site Internet de la Société.

4.2.2 Modalités d'élaboration du Rapport et suivi des travaux du 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 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 21 février 2017. 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 2016 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 paragraphe 4.2.4 du présent Rapport). Les évolutions du Groupe sont intégrées au fur et à mesure dans les procédures.

4.2.3 Organisation des travaux du Conseil

4.2.3.1 Le Conseil d'administration

La Société est une société anonyme à Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration comptait onze administrateurs au 31 décembre 2016, dont un administrateur représentant les salariés (article L 225-27-1 du Code de commerce). Depuis le 23 janvier 2017, date à laquelle le Conseil d'administration a pris acte de la démission de Monsieur Hervé Denize de ses fonctions de Directeur général délégué et d'administrateur, il comprend dix administrateurs.

La durée des mandats d'administrateur est de quatre ans et les échéances des mandats sont organisées de manière à permettre un renouvellement échelonné :

- deux mandats prennent fin 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 : Monsieur Jacques Veyrat et Madame Soumia Belaidi Malinbaum ;
- trois mandats prennent 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 : Monsieur Alain Dinin, Madame Agnès Nahum et Monsieur Charles-Henri Filippi, coopté le 15 décembre 2016 en remplacement de Miguel Sieler, démissionnaire à compter du 12 décembre 2016 et pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier ;
- quatre mandats prennent fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et se tenant au cours de l'année 2020 : Mesdames Luce Gendry et Magali Smets, Messieurs Jérôme Grivet et Jean-Pierre Denis ;
- à la suite de la démission, à compter du 31 décembre 2016, de Monsieur Stanislas Augem dans le cadre de son départ à la retraite, Monsieur Bruno Catelin a été désigné, à compter du 1^{er} janvier 2017, administrateur

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne

représentant les salariés par le Comité d'entreprise de l'UES Nexity Promotion Construction, pour une durée de quatre ans à compter de cette même date.

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 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. Les censeurs apportent aux membres du Conseil d'administration, sur de nombreux sujets, l'éclairage et l'expertise de personnalités reconnues du monde des affaires. Leur rôle est purement consultatif et leurs avis ne lient pas le Conseil. La présence de ces censeurs permet ainsi d'établir un équilibre entre le nombre d'administrateurs et la diversité des expériences enrichissant son fonctionnement. Monsieur Pascal Oddo a ainsi vu son mandat de censeur renouvelé le 31 mai 2016 pour une durée de 3 années prenant fin à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018. Monsieur Gérard Bayol, coopté le 23 juillet 2015 a vu son mandat ratifié par l'Assemblée générale du 31 mai 2016. Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale appelée à se prononcer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration précise les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société.

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 ; et
- 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. Les administrateurs 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 2016, le Conseil s'est réuni à huit reprises. Le niveau de participation aux réunions est considéré comme très satisfaisant. Les taux de participation individuels aux séances du Conseil d'administration et des différents Comités sont détaillés ci-après.

Nom	Taux de participation			
	Conseil	Comité d'audit et des comptes	Comité des rémunérations et des nominations	Comité d'investissement
M. Stanislas Augem	100%	N.A.	100%	N.A.
Mme Anne-Marie de Chalambert (Jusqu'au 23 mai 2016)	100%	N.A.	100%	100%
M. Jean-Pierre Denis	100%	100%	N.A.	100%
M. Hervé Denize	100%	N.A.	N.A.	100%
M. Alain Dinin	100%	N.A.	N.A.	100%
M. Charles-Henri Filippi (à compter du 15 décembre 2016)	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Mme Luce Gendry	100%	100%	N.A.	100%
M. Jérôme Grivet	100%	100%	N.A.	0%
Mme Soumia Belaidi Malinbaum	100%	N.A. À compter du 15 décembre 2016	100% À compter du 31 mai 2016	N.A.
Mme Agnès Nahum	88%	N.A. À compter du 15 décembre 2016	N.A.	N.A.
M. Miguel Sieler (Jusqu'à sa démission le 12 décembre 2016)	100%	100%	100%	N.A.
Mme Magali Smets (à compter du 31 mai 2016)	100%	N.A. À compter du 26 octobre 2016	N.A.	N.A.
M. Jacques Veyrat	100%	N.A.	83%	100%

N.A. : Non Applicable

Le Conseil d'administration au cours de l'exercice a ainsi notamment :

- arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, les comptes semestriels 2016 ainsi que les chiffres d'affaires des 1^{er} et 3^{ème} trimestres 2016 ;
- 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 2015, de ratifier les cooptations de deux administrateurs et d'un censeur, renouveler les mandats de trois administrateurs, en nommer un nouveau et renouveler le mandat d'un censeur renouveler les délégations financières au Conseil d'administration qui étaient arrivées à expiration, modifié les statuts pour en simplifier l'article 6 « apports », et les mettre en conformité avec certaines dispositions légales et réglementaires ;
- coopté un administrateur ;
- examiné et approuvé le budget 2017 du Groupe ;
- examiné le plan moyen terme 2018-2021 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 (i) procéder à l'émission d'obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles ou existantes, émises le 10 juin 2016 pour un montant de 269.999.943,80 euros (« OCEANE 2016 ») afin, notamment, de racheter les obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles ou existantes émises le 20 juin 2014 (« OCEANE 2014 ») pour un montant de 179.999.991,38 euros après exercice de l'option de surallocation et (ii) ajuster les ratios d'attribution d'actions en cas de conversion ou d'échange des OCEANE 2014 et 2016 ;
- délibéré sur l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes dans le Groupe ;
- débattu des principaux projets d'acquisition, de cession 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 réglementées ;
- 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 ou des demandes de conversion des OCEANE 2014 ;
- décidé de mettre en œuvre un nouveau programme de rachat d'actions ; et
- mis à jour le règlement intérieur 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.

4.2.3.2 Président du Conseil d'administration et Direction générale

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, fréquemment répandu 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.

Le Président du Conseil d'administration est élu par le Conseil d'administration parmi ses membres personnes physiques 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.

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne

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.

Sur proposition du Directeur général, le Conseil avait également nommé un Directeur général délégué. Celui-ci a fait part de son retrait de ses mandats de Directeur général délégué et d'administrateur à effet du 1^{er} janvier 2017 ce dont le Conseil d'administration a pris acte le 23 janvier 2017, et n'a pas été remplacé dans le cadre de la mise en place de la nouvelle gouvernance du Groupe (voir paragraphe 4.1.1 « Conseil d'administration » du présent Document de référence).

4.2.3.3 Vice-Président – Administrateur référent

Le Conseil d'administration peut également, le cas échéant, désigner un ou plusieurs Vice(s)-Président(s) choisi(s) parmi les administrateurs indépendants, pour une durée ne pouvant excéder celle de son(leur) mandat d'administrateur.

Madame Luce Gendry occupe ainsi cette fonction depuis le 17 février 2015.

Le Vice-Président peut 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, 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.

4.2.3.4 Mixité du Conseil d'administration

Le Conseil comptait, au 31 décembre 2016, quatre femmes et sept hommes parmi ses membres. Le taux de féminisation était ainsi de 40 % à cette date. Conformément au Code Afep-Medef, l'administrateur représentant les salariés n'est pas pris en compte pour établir ce pourcentage.

À la suite de la démission d'un administrateur, ce taux est passé à 44 % depuis le 23 janvier 2017.

4.2.3.5 Modifications intervenues au cours de l'exercice

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 Magali Smets	Nomination par l'Assemblée générale le 31 mai 2016	Féminisation Indépendance
M. Charles-Henri Filippi	Cooptation par le Conseil d'administration le 15 décembre 2016	Indépendance

Par ailleurs, à compter du 1^{er} janvier 2017, Monsieur Bruno Catelin assume les fonctions d'administrateur représentant les salariés en remplacement de Monsieur Stanislas Augem.

4.2.3.6 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 dirigeant mandataire social exécutif de la Société, salarié dirigeant mandataire social exécutif ou administrateur d'une société-mère, à savoir détenant le contrôle, seule ou de concert, de la Société ou d'une société consolidée par cette société-mère, ou d'une société que la Société consolide et ne pas l'avoir été au cours des cinq années précédentes ;
2. ne pas être dirigeant mandataire social exécutif 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 dirigeant mandataire social exécutif 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'affaire, banquier de financement significatif de la Société ou pour lequel la Société représente une part significative de l'activité ;

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne

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 ;
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. La perte de la qualité d'administrateur indépendant intervient à la date des douze ans.

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. Alain Dinin	Non	Non	✓	✓	✓	✓
Mme Luce Gendry	✓	✓	✓	✓	✓	✓
M. Bruno Catelin (à compter du 1 ^{er} janvier 2017)	Non	✓	✓	✓	✓	✓
M. Jean-Pierre Denis	✓	✓	Non	✓	✓	✓
M. Hervé Denize	Non	Non	✓	✓	✓	✓
M. Charles-Henri Filippi	✓	✓	✓	✓	✓	✓
M. Jérôme Grivet	✓	✓	Non	✓	✓	✓
Mme Soumia Belaidi Malinbaum	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Mme Agnès Nahum	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Mme Magali Smets	✓	✓	✓	✓	✓	✓
M. Jacques Veyrat	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Le tableau ci-dessous récapitule la situation des administrateurs dont les mandats ont pris fin au cours de l'exercice 2016.

M. Stanislas Augem (jusqu'au 31 décembre 2016)	Non	✓	✓	✓	✓	✓
Mme Anne-Marie de Chalambert (jusqu'au 23 mai 2016)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
M. Miguel Sieler (jusqu'au 12 décembre 2016)	✓	✓	✓	✓	✓	Non

Au cours de sa séance du 16 février 2017, 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 21 février 2017, le Conseil d'administration a considéré tant au regard de sa propre analyse que de celle résultant de l'application des critères d'indépendance du Code Afep-Medef, et dans une optique de bonne gouvernance, de maintenir la qualification de non indépendant de Monsieur Jacques Veyrat en raison notamment de ses activités d'investissement. Le Conseil a également considéré que pouvaient être considérés comme indépendants les cinq administrateurs suivants : Mesdames Luce Gendry, Soumia Malinbaum, Agnès Nahum, Magali Smets et Monsieur Charles-Henri Filippi. Le pourcentage d'administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration est donc de 56 %¹. 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 Pourcentage calculé conformément au Code Afep-Medef qui prévoit que ne sont pas pris en compte dans le calcul les actionnaires représentant les salariés.

4.2.3.7 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.

Le Conseil d'administration a constitué trois Comités : le Comité d'audit et des comptes, le Comité des rémunérations et des nominations, et le Comité d'investissement.

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 Comité d'audit et des comptes

Le Comité d'audit et des comptes est composé au 31 décembre 2016 de six administrateurs nommés par le Conseil d'administration et dont aucun n'est dirigeant mandataire social. Ces membres ont été durant l'exercice 2016 : Madame Luce Gendry (Président), Messieurs Jérôme Grivet et Jean-Pierre Denis ainsi que Monsieur Miguel Sieler jusqu'à sa démission le 12 décembre 2016. Madame Magali Smets y a été nommée en qualité de membre à compter du 26 octobre 2016 et Mesdames Agnès Nahum et Soumia Malinbaum, à compter du 15 décembre 2016.

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 dans le cadre ou en complément des missions qui lui sont conférées par la Loi :

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 ;
- 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 portée à sa connaissance ; et
- approuver, dans le cadre des dispositions de l'article L.822-11-2 du Code de commerce, les services rendus par les Commissaires aux comptes ou leurs réseaux autres que la certification des comptes et ceux rendus obligatoirement par les Commissaires aux comptes au titre de la réglementation applicable dès lors qu'ils ne portent pas sur des missions interdites.

Concernant la communication financière :

- procéder à la revue des projets des communiqués financiers (comptes semestriels et annuels, chiffres d'affaires trimestriels et activité commerciale).

Lors de sa séance du 21 février 2017, le Conseil d'administration a constaté que tous les membres du Comité possédaient une compétence dans le domaine financier ou comptable. Mesdames Luce Gendry, Soumia Malinbaum, Agnès Nahum et Magali Smets répondaient aux critères d'indépendance visés par le Code Afep-Medef. Le Comité est donc composé, à hauteur des deux tiers, d'administrateurs indépendants.

- Madame Luce Gendry a 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 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 OSEO (devenue BPI France).
- Madame Magali Smets est Directrice générale de l'Union des Industries Chimiques (U.I.C.). Elle a démarré sa carrière en 1999, chez McKinsey & Company, en tant que consultante et membre actif de la « practice » Énergie. Elle rejoint Alstom T&D en 2001, au sein de la direction de la Stratégie et poursuit chez AREVA T&D où elle devient Directeur de la Stratégie. En 2007, elle rejoint le bureau de représentation d'AREVA à Bruxelles pour, en 2011, en prendre la direction. Elle y défend les positions du groupe auprès des institutions européennes. En janvier 2013, elle est nommée Directeur, auprès du Président, et Secrétaire exécutive du Directoire d'Areva, puis en 2015 Directrice de la Stratégie d'Areva.
- Madame Soumia Belaidi Malinbaum est depuis 2008 Directeur général en charge du Business Development du Groupe Keyrus. Elle était auparavant, de 1991 à 2006, fondateur et Président Directeur général de Specimen et a exercé les fonctions de Directeur commercial France de la société Hommes et Techniques de l'informatique – HTI et d'Account Manager dans le domaine du Financement et leasing chez International Brokerage Leasing – IBL.
- Madame Agnès Nahum est depuis décembre 1998, Cofondateur et Managing Partner du fonds d'investissement Access Capital Partners (fonds de fonds indépendants *small* et *mid* cap européens). Auparavant elle a exercé les fonctions de Senior Vice-President Business Development chez BNP Paribas Private Equity, de Directeur Business Development chez Financière Saint Dominique et Responsable des participations et du développement chez MAAF.

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 2016 en présence du Directeur général adjoint chargé des finances, de la stratégie et du digital, du Directeur financier adjoint et 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 2015, les comptes semestriels au 30 juin 2016, et le chiffre d'affaires des 1^{er} et 3^{ème} trimestres 2016. Le Comité a 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. Dans le cadre de la réforme de l'audit légal (article L.822-11 du Code de commerce), le Comité a également été consulté sur les modalités d'approbation des services rendus par les Commissaires aux comptes hors certification des comptes. Ces modalités ont été retranscrites dans le règlement intérieur du Conseil d'administration le 23 janvier 2017.

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 Monsieur Charles-Henri Filippi nommé en qualité de Président le 23 janvier 2017 après avoir été nommé le 15 décembre 2016 membre en remplacement de Monsieur Miguel Sieler Président jusqu'à sa démission le 12 décembre 2016 ; Monsieur Jacques Veyrat, qui avait assuré la présidence du Comité par intérim jusqu'au 23 janvier 2017 ; Madame Soumia Malinbaum, nommée en remplacement de Madame Anne-Marie de Chalambert et Monsieur Stanislas Augem, remplacé à compter du 1^{er} janvier 2017 en qualité

d'administrateur représentant les salariés par Monsieur Bruno Catelin. Ce comité est donc composé majoritairement d'administrateurs indépendants.

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 notamment 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.

Le Comité des rémunérations et des nominations s'est réuni six fois en 2016 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, le projet d'une augmentation de capital réservée aux salariés ainsi que 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. Le Comité des rémunérations et des nominations a également examiné le projet de mise à jour du règlement intérieur et de modification du Guide de prévention des infractions d'initiés ainsi que le rapport sur l'égalité hommes femmes.

Enfin, le Comité, en sa qualité de Comité des nominations, a examiné les candidatures aux postes d'administrateurs devenus vacants, les projets de ratification et de renouvellement des mandats des censeurs. D'une manière plus générale, le Comité a examiné la composition du Conseil ainsi que des différents comités et les nominations des membres les composant et fait ses recommandations au Conseil.

Le détail des rémunérations et avantages des dirigeants est mentionné au paragraphe 4.5 « Rémunération et avantages des dirigeants » du Document de référence.

Le Comité d'investissement

Le Comité d'investissement était composé jusqu'au 31 décembre 2016 de six membres nommés par le Conseil d'administration, dont deux dirigeants mandataires sociaux, étant précisé que Madame Anne-Marie de Chalambert était membre du Comité jusqu'à l'expiration de son mandat le 31 mai 2016.

À la suite de la démission de Monsieur Hervé Denize de ses mandats de Directeur général délégué et d'administrateur, le Comité compte cinq membres et un seul dirigeant mandataire social.

Ces membres sont : Monsieur Alain Dinin, Madame Luce Gendry, Messieurs Jacques Veyrat, Jean-Pierre Denis et Jérôme Grivet.

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 d'investissement s'est réuni une fois au cours de l'année 2016 sous forme de comité stratégique réunissant l'ensemble des administrateurs.

4.2.3.8 Les censeurs

Le Conseil d'administration est assisté dans ses travaux par deux censeurs, Messieurs Pascal Oddo et Gérard Bayol.

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.

4.2.3.9 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. À 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 ait lieu tous les trois ans, le cas échéant avec l'aide d'un consultant extérieur.

Une évaluation par un cabinet spécialisé a eu lieu en 2015. Les administrateurs ont décidé, lors de la réunion du Conseil du 15 décembre 2016, de procéder à cette évaluation sur la base d'un questionnaire adapté de celui élaboré par l'Afep.

Lors de la réunion du 21 février 2017, 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 le plan général** : le Conseil considère que son organisation et son fonctionnement sont adéquats au regard des tâches qui lui incombent.
- **Sur le fonctionnement, le rôle et les missions 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 sont particulièrement satisfaits de l'ouverture des débats et de la qualité des échanges au sein du Conseil. Ils estiment qu'ils ont toute latitude pour exprimer leur opinion.

Les administrateurs apprécient la mise en place d'un séminaire stratégique dont ils attendent la prochaine réunion.

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.

S'agissant de la formule de gouvernance, débattue en Conseil, 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 présence 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'actionnariat, ainsi qu'à la diversité des métiers du groupe. 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. Ils considèrent que la composition du Conseil

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne

est globalement satisfaisante, et soulignent ses aspects positifs, notamment en termes de parité. La composition du Conseil est donc jugée globalement très satisfaisante.

- **Les Comités du Conseil** : Le fonctionnement, la composition et la contribution des comités sont jugés très satisfaisants.
- Le débat mené au sein du Conseil sur ces travaux d'évaluation a également donné lieu à des **suggestions d'amélioration**. Ces thèmes seront pris en compte dans la fixation du programme de travail du Conseil et des comités en 2017.

4.2.3.10 Informations visées à l'article L.225-100-3 du Code de commerce

Ces informations font l'objet de mentions dans le Document de référence aux paragraphes 4.5 « Rémunération et avantages des dirigeants », 6.4 « Informations concernant le capital social », 6.5 « Principaux actionnaires » et 6.7 « Dispositions statutaires » figurant dans le présent Document de référence.

4.2.3.11 Conformité au Code Afep-Medef

Aucune dérogation n'a été identifiée à la date du présent rapport.

4.2.4 Les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne

4.2.4.1 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.

4.2.4.2 Organisation générale et environnement de la gestion des risques et du contrôle interne

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 les services immobiliers, 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 4.2.4.3, section « Procédures d'autorisation d'engagement » du présent Document de référence) et d'informations financières, comptables et de gestion (voir paragraphes 4.2.4.3 sections « Procédures relatives à l'information financière et comptable » et « Procédures d'approbation des comptes consolidés » du présent Document de référence) ;
- connaissance et respect du Code de bonne conduite Groupe diffusé à l'ensemble des collaborateurs. Ce Code de bonne conduite a pour objet de rappeler aux dirigeants et collaborateurs du Groupe l'ensemble des règles et procédures qui doivent les guider dans leurs activités professionnelles et le cadre légal et éthique dans lequel elles s'inscrivent ;
- 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.

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.

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. Outre son directeur, elle compte dix auditeurs et contrôleurs dans ses effectifs.

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 ;

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne

- 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.

À 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.

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.

4.2.4.3 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 2 – Facteurs de risques du présent Document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org et www.nexity.fr).

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 en cours de cartographie des risques 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 couvre à ce jour les activités *corporate*, promotion, services immobiliers, et couvrira à terme les activités de réseaux de franchises, régénération urbaine (Villes & Projets), et l'ensemble des 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.

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 « 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 :

- 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 permet l'accès aux 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.

La mise à disposition 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.

Procédures relatives aux activités de Services

Activités de Services immobiliers

Pour les activités d'administration de biens, la responsabilité des contrôles des procédures relatives aux activités de gestion, syndic de copropriété, location et transaction, est répartie entre les gestionnaires de mandats, le management de chaque agence et chaque Direction régionale assistée d'un Responsable régional d'animation.

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, le suivi des principales échéances, le suivi des demandes clients, la gestion des visites d'immeubles ; 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 métiers 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.

Trois instances principales de direction se réunissent régulièrement :

- un Comité de direction opérationnel chargé notamment de la performance commerciale et opérationnelle du réseau et composé de la Direction générale, des Directeurs régionaux, des Directions métiers, des Directions financière, juridique, ressources humaines, marketing, grands investisseurs privés et Nexity Solutions Assurances ;
- 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 ; et
- un Comité technique chargé d'évaluer et coordonner la mise en place des évolutions des activités telles que les changements de réglementation. Il regroupe les Directions métiers, juridique, marketing et organisation.

Un outil de suivi des principaux indicateurs permet au management d'avoir une visibilité quotidienne sur les trois activités et sur la relation client.

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.

Activités de Réseaux de franchises

Les candidatures à une franchise sont présélectionnées par les équipes de développement de Century 21 ou Guy Hoquet 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.

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 paragraphe « 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.

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 « 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, jusqu'au 31 décembre 2016, 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 a 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.

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.

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne

Procédures relatives à la définition et la mise en œuvre de la stratégie client Particulier

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.

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.

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 retraite 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.

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.

À 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.

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.

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.

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.

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.

Procédures relatives aux risques contentieux et aux assurances

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.

4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Rapport du Président du Conseil d'administration sur les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil et sur les procédures de contrôle interne

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 des modules d'*e-learning*.

Procédures relatives aux financements et à la trésorerie

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*.

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 (jusqu'au 31 décembre 2016) 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.

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.

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 », la Direction du digital coordonne l'innovation 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.

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.

4.2.4.4 Évaluation et principales évolutions du dispositif de gestion des risques et du contrôle interne en 2016

Le Groupe a appliqué de manière continue les procédures du Groupe décrites ci-dessus, au cours de l'exercice.

Au cours de l'année 2016, 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 :

- assistant la filiale Nexity Property Management dans le renforcement de l'analyse des risques et de la mise en place d'une procédure concernant la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme ;
- effectuant une revue du dispositif de contrôle interne des activités informatique du Groupe dans un contexte de réorganisation de la Direction du digital et de refonte de ses processus ; et
- assistant les opérationnels dans la conception des processus de gestion du configurateur logement.

En sus, la Direction de gestion des risques a assisté la Direction du digital à la définition et la réalisation du test du plan de reprise d'activité informatique.

Concernant l'amélioration du dispositif de gestion des risques, des cartographies des risques ont été établies, pour l'selection, la filiale de promotion Nexity Polska, les ressources humaines, et le Centre de Relations Clients. Ces cartographies devront faire l'objet d'une validation définitive en 2017. Les principaux risques identifiés de ces activités seront ensuite intégrés dans la cartographie *Corporate* déjà existante.

Par ailleurs, les travaux d'audit interne et leurs recommandations s'appuient dorénavant sur le référentiel de risques défini en 2015 et commun à l'ensemble du Groupe.

En 2016, l'audit interne est intervenu en particulier dans des filiales françaises et la filiale polonaise de l'activité Immobilier résidentiel, la gestion du référencement des achats pour cette même activité, la gestion du parc informatique Groupe et l'analyse de la rentabilité transaction des Services Immobiliers aux Particuliers.

4.2.4.5 Perspectives 2017

La Direction du contrôle interne et de l'audit interne Groupe et la Direction de la gestion des risques sont désormais regroupées dans une direction commune.

Le Groupe prévoit en 2017 la poursuite de l'amélioration de son approche sur la gestion des risques et sur le contrôle interne, notamment pour tenir compte :

- des opérations de croissance externe réalisées au cours des trois dernières années ;
- des évolutions de processus tels que les développements informatiques futurs, les nouvelles offres ;
- du renforcement des exigences en matière de prévention contre le blanchiment d'argent et la lutte contre le terrorisme et des évolutions éventuelles de la réglementation, notamment celles introduites par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique ;
- de la mise en œuvre des plans d'action pouvant découler des recommandations des missions d'audit interne ; et
- de tout autre besoin détecté au cours de la veille sur le contrôle interne.

Des actions plus spécifiques concernant la prévention et la gestion des risques seront menées pour :

- renforcer la méthodologie d'évaluation du traitement des risques afin de permettre un suivi plus régulier de la couverture des risques critiques ; et
- poursuivre l'élaboration ou l'amélioration de plans de continuité et de reprise d'activité notamment pour les deux principaux sites du Groupe (Solstys à Paris et Romarin à Lille).

Pour ce faire, la Direction s'appuiera sur la rencontre périodique avec le management du Groupe et de celui des différentes activités.

4.3 **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET SUR LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE**

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016.

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.

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 30 mars 2017

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MAZARS

Philippe Mathis
Associé

Olivier Thireau
Associé

Michel Barbet-Massin
Associé

4.4 OPÉRATIONS AVEC LES APPARENTÉS

Les rapports relatifs aux exercices 2014 et 2015 sont incorporés par référence.

La note 37 figurant au paragraphe 3.4 « États financiers consolidés » du présent Document de référence, précise les informations relatives aux parties liées.

Les conventions réglementées sont présentées dans le rapport des Commissaires aux comptes ci-dessous.

Il n'existe pas d'autre opération importante avec les apparentés.

4.4.1 Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 L.225-40 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Les montants sont mentionnés sauf indication contraire en milliers d'euros – K€.

1. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 en vigueur à compter de l'exercice 2017

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 jusqu'au 01/01/2017
Oralia Partenaires	Président et membre du Conseil de surveillance	Président
PERL	Administrateur	Administrateur
Guy Hoquet l'Immobilier	N/A	Représentant permanent de Nexity
Weroom	Administrateur	Administrateur

N/A : non applicable

Modalités :

Le Conseil d'administration du 15 décembre 2016 a autorisé la conclusion de nouvelles conventions d'assistance, ainsi que la reconduction à l'identique d'une convention d'assistance pour 2017 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 15 décembre 2016 a fixé les montants annuels applicables pour l'exercice 2017, à savoir :

Société	Nature	Conventions d'assistance
Oralia Partenaires	A	395
PERL	A	312
Guy Hoquet l'Immobilier	A	166
Weroom	R	94
Total		967

N/A : non applicable

R : reconduction

A : Avenant

1.2 Conventions d'assistance 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 jusqu'au 01/01/2017
Édouard Denis Développement	Administrateur à compter du 10/06/2016	Administrateur à compter du 10/06/2016

Modalités :

Le Conseil d'administration du 26 octobre 2016 a autorisé la conclusion d'une convention d'assistance avec la société Édouard Denis Développement dont Nexity détient 55% du capital.

Une telle convention permet 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.

Jusqu'au 31 décembre 2016, le montant dû au titre de cette assistance s'élève à 230 K€. À compter de l'exercice 2017, la rémunération serait de 460 K€. Celle des années suivantes serait fixée au début de chaque année par avenant.

1.3 Conventions d'intégration fiscale

Personnes concernées :

Société	Alain Dinin	Hervé Denize
	<i>En sa qualité de :</i>	<i>En sa qualité de :</i>
Weroom	Administrateur	Administrateur
Guy Hoquet l'Immobilier	N/A	Représentant permanent de Nexity, administrateur
Financière Guy Hoquet l'Immobilier	N/A	Représentant de Nexity Franchises, Président et Président du Conseil d'administration
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 12 avril 2016 a autorisé la conclusion de conventions d'intégration fiscale avec les sociétés Weroom, Oralia Partenaires, Oralia Investissements, Oralia Management, 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 de la filiale considérée, pour quelque raison que ce soit, ne ferait naître aucune créance à l'encontre de la société-mère du Groupe.

1.4 Mandat exclusif à Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels dans le cadre du partenariat avec Ægide

Personnes concernées :

Société	Jean-Pierre Denis
	<i>En sa qualité de :</i>
Nexity	Administrateur
Arkéa	Président du Conseil d'administration de Crédit Mutuel Arkéa, société membre du Conseil de surveillance d'Arkéa

Modalités :

Le Conseil d'administration du 21 juillet 2016 a autorisé la conclusion, dans le cadre du projet de prise de participation supplémentaire par Nexity dans le capital de la société Ægide, d'un mandat exclusif à Arkéa Banque Entreprises et institutionnels (« Arkéa ») pour que cette dernière l'assiste dans les cadre de la négociation et de la signature d'un pacte d'actionnaires avec les actionnaires fondateurs (les « Fondateurs »).

La durée du mandat est de 9 mois et la rémunération de 300 000 euros en cas de succès.

1.5 Caution solidaire de JMF Conseil pour le remboursement du Prêt Palatine Arkéa dans le cadre du partenariat avec Ægide

Personnes concernées :

Société	Jean-Pierre Denis
	<i>En sa qualité de :</i>
Nexity	Administrateur
Arkéa	Président du Conseil d'administration de Crédit Mutuel Arkéa, société membre du Conseil de surveillance d'Arkéa

Modalités :

Le Conseil d'administration du 26 octobre 2016 a autorisé la conclusion d'une convention de cautionnement solidaire de JMF Conseil pour le remboursement d'un prêt Palatine Arkéa.

Afin de permettre la réalisation des opérations prévues dans le cadre de la réalisation du partenariat avec les Fondateurs, détenant conjointement le capital de la société JMF Conseil, cette dernière a dû obtenir mainlevée du nantissement consenti à Banque Palatine (le « Nantissement Palatine ») en remboursement d'un prêt précédemment consenti. Pour ce faire, JMF Conseil a remboursé ledit prêt au moyen d'un nouveau prêt de 20 millions d'euros consenti par Banque Palatine et Arkéa. Ce prêt, d'un montant de 20 millions d'euros devrait être remboursé le 30 septembre 2018.

En considération de l'ensemble des opérations, Nexity se porterait caution solidaire de JMF Conseil pour le remboursement du Prêt Palatine Arkéa. En contre-garantie de ce cautionnement, Nexity bénéficierait du nantissement à son profit des comptes titres sur lesquels sont inscrites les actions détenues par JMF Conseil et les Fondateurs dans le capital d'Ægide.

L'acte de caution, ainsi que l'ensemble de la documentation relative au partenariat, ont été conclus le 26 octobre 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 d'assistance 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 jusqu'au 01/01/2017
Oralia Partenaires	Président et membre du Conseil de surveillance	Président
PERL	Administrateur	Administrateur
Guy Hoquet l'Immobilier	N/A	Représentant permanent de Nexity
Weroom	Administrateur	Administrateur

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 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.

Montant annuel hors taxes (en milliers d'euros)	
Société	Conventions d'assistance
Oralia Partenaires	330
PERL	233
Guy Hoquet l'Immobilier	160
Weroom	94
Total	817

2.1.2 Conventions d'intégration fiscale

Personnes concernées :

Société	Alain Dinin	Hervé Denize
	<i>En sa qualité de :</i>	<i>En sa qualité de :</i>
Weroom	Administrateur	Administrateur
Guy Hoquet l'Immobilier	N/A	Représentant permanent de Nexity, administrateur
Financière Guy Hoquet l'Immobilier	N/A	Représentant de Nexity Franchises, Président et Président du Conseil d'administration
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 :

Des conventions d'intégration fiscales ont été conclues par différents Conseil d'administration :

- le 28 avril 2015 avec les sociétés Oralia Partenaires, Oralia Investissements et Oralia Management ;
- le 27 mars 2014 avec la société Weroom ;
- le 30 mars 2011 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 de la filiale considérée, pour quelque raison que ce soit, ne ferait naître aucune créance à l'encontre de la société-mère du Groupe. Ces conventions ont été remplacées par les conventions indiquées au paragraphe 1.3.

2.1.3 Partenariat avec le Groupe La Française

Personnes concernées :

Société	Hervé Denize
	<i>En sa qualité de :</i>
Nexity	Directeur général délégué jusqu'au 01/01/2017
Sagge Holding	Président et Membre du Conseil de surveillance jusqu'au 14/03/2016
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.

2.1.4 Opération immobilière à Châtillon (92) – divers engagements et délivrance de suretés

Personnes concernées :

Société	Alain Dinin	Hervé Denize
	<i>En sa qualité de :</i>	<i>En sa qualité de :</i>
Nexity	Président-Directeur général Représentant légal de Nexity elle-même Directeur général, Vice-Président et administrateur d'Eco Campus à Châtillon SAS, elle-même Président de Mercedes SAS	Directeur général délégué jusqu'au 01/01/2017 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'apport à la société commune constituée par les deux groupes et à sa filiale, des montants suffisants, dans la limite d'un montant ramené à 20.200 K€, pour qu'elles remplissent leurs obligations au titre de l'opération. Ces montants n'ont 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. Le montant des prêts subordonnés qui s'élevait à 7 500 K€ au 31 décembre 2015 a été intégralement remboursé le 31 mars 2016. Ces prêts ont donné lieu sur l'exercice à la facturation et l'encaissement de 38 K€ au titre des frais et intérêts facturés.

Au 31 mars 2016, l'ensemble des prêts a été remboursé et mainlevée a été donnée des engagements de garantie.

2.1.5 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.

2.1.6 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 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.

Le 23 janvier 2017, le Conseil d'administration a décidé à l'unanimité d'autoriser le paiement d'une indemnité de départ à Monsieur Hervé Denize. Le montant de cette indemnité de départ, soit 1.675.850 euros (représentant 18 mois de la rémunération moyenne des trois dernières années), a été calculé par une application stricte des principes décidés par l'Assemblée générale des actionnaires qui s'est tenue le 19 mai 2015 et en conformité avec les règles de gouvernance du Code Afep Medef.

Le Conseil d'administration a constaté que les conditions mises au versement d'une indemnité de départ étaient remplies et que les conditions de performance attachées au versement de l'indemnité de départ étaient atteintes. En revanche, le Conseil d'administration a constaté que les conditions de versement de la rémunération variable pluriannuelle n'étaient pas réunies et n'a pas souhaité par ailleurs lui verser l'indemnité de non-concurrence prévue dans le cadre de la cessation de son mandat social.

Paris La Défense, le 30 mars 2017

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

Philippe Mathis
Associé

MAZARS

Olivier Thireau
Associé

Michel Barbet-Massin
Associé

4.5 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES DES DIRIGEANTS

4.5.1 Politique de rémunération des dirigeants de Nexity en 2016

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.

4.5.2 Rémunération et avantages versés aux dirigeants mandataires sociaux en 2016

Les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux de Nexity au titre de l'exercice 2016 se décomposent comme suit :

	Exercice 2016 ⁽¹⁾		Exercice 2015 ⁽¹⁾	
	Montants dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montants dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Monsieur Alain Dinin <i>(en euros)</i>				
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	650.000	650.000	650.000	650.000
Rémunération variable annuelle ⁽⁴⁾	1.384.500	1.300.000	1.300.000	1.304.000
Rémunération variable pluriannuelle <i>(voir ci-après)</i>	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération	2.034.500	1.950.000	1.950.000	1.954.000
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	2.034.500	1.950.000	1.950.000	1.954.000

⁽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 2016 pour 70% sur le montant du résultat opérationnel courant, pour 30% sur le niveau de backlog, en fonction d'une grille validée par le Conseil d'administration et établie en fonction des perspectives retenues dans le budget du Groupe.

En 2016, le montant de la rémunération variable attribuée à Monsieur Alain Dinin représente 213 % de la partie fixe.

	Exercice 2016 ⁽¹⁾		Exercice 2015 ⁽¹⁾	
	Montants dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montants dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Monsieur Hervé Denize <i>(en euros)</i>				
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	450.000	450.000	450.000	450.000
Rémunération variable annuelle ⁽⁴⁾	731.400	669.300	669.300	673.000
Rémunération variable pluriannuelle <i>(voir ci-après)</i>	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération	1.181.400	1.119.300	1.119.300	1.123.000
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	1.181.400	1.119.300	1.119.300	1.123.000

⁽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 2016 pour 50% sur le montant du résultat opérationnel courant, pour 20% sur le niveau de backlog, pour 30% sur le niveau du résultat opérationnel courant du pôle 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 2016, le montant de la rémunération variable attribuée à Monsieur Hervé Denize représente 163 % de la partie fixe.

Aucune rémunération n'est versée par une autre société du groupe 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
M. 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
M. Hervé Denize Directeur général délégué Date début mandat : 28/09/2004 Date fin mandat : 01/01/2017	NON	NON	OUI	OUI

Rémunération variable pluriannuelle

Les Conseils d'administration des 28 avril 2015 et 12 avril 2016 avaient décidé qu'une rémunération égale à un an de la rémunération fixe et variable perçue en moyenne sur la durée du mandat, pourrait être attribuée aux deux mandataires sociaux. Le Conseil d'administration qui a pris acte, le 21 janvier 2017, du retrait de Monsieur Hervé Denize de ses fonctions de Directeur général délégué, a également constaté que les conditions de versement de la rémunération variable pluriannuelle à son profit n'étaient pas réunies. Cette rémunération variable pluriannuelle n'est donc plus attribuable qu'à Monsieur Alain Dinin, Président-Directeur général. Pour ce dernier, cette rémunération pluriannuelle peut être attribuée en fonction de l'atteinte d'un objectif correspondant à un niveau de résultat opérationnel courant sur trois ans cumulé sur les exercices 2016, 2017 et 2018. Le Conseil d'administration du 30 mars 2017 qui a relevé le niveau des objectifs de résultat opérationnel courant, a par conséquent considéré que le principe d'actualisation régulière de ces derniers n'avait plus lieu d'être et fixé un objectif présenté, conformément à l'article L 225-37-2 du Code de commerce dans le rapport du Conseil d'administration sur les résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Cette rémunération sera versée à 100 % si le niveau de résultat opérationnel courant atteint correspond à une surperformance de l'objectif précité. 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, le bénéficiaire s'engage 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.

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-2 du Code de commerce, les principes et critères de détermination de cette rémunération variable pluriannuelle seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 1^{er} juin 2017.

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.

Le 23 janvier 2017, le Conseil d'administration a pris acte du retrait de Monsieur Hervé Denize de ses fonctions de Directeur général délégué de la Société depuis le 1^{er} janvier 2017. Monsieur Hervé Denize a informé le Conseil d'administration qu'il avait également renoncé à ses fonctions d'administrateur à compter du 1^{er} janvier 2017, et démissionné de son contrat de travail remis en force du fait de la cessation de ses fonctions de mandataire social.

Le Conseil d'administration du 23 janvier 2017 a décidé à l'unanimité d'autoriser le paiement d'une indemnité de départ à Monsieur Hervé Denize. Le montant de cette indemnité de départ, soit 1.675.850 euros (représentant 18 mois de la rémunération moyenne des trois dernières années), a été calculé par une application stricte des principes décidés par l'Assemblée générale des actionnaires qui s'est tenue le 19 mai 2015, et en conformité avec les règles de gouvernance du Code Afep-Medef. Sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, le Conseil d'administration a en effet constaté que les conditions mises au versement d'une indemnité de départ étaient remplies et que les conditions de performance attachées au versement de l'indemnité de départ étaient atteintes.

En revanche, le Conseil d'administration a constaté que les conditions de versement de la rémunération variable pluriannuelle n'étaient pas réunies et n'a pas souhaité par ailleurs lui verser l'indemnité de non-concurrence prévue dans le cadre de la cessation de son mandat social. La partie de la rémunération variable de Monsieur Hervé Denize relative à l'année 2016 a été déterminée lors du Conseil d'administration du 21 février 2017 arrêtant les comptes 2016 de la Société.

Au titre de l'année 2017, il ne recevra aucune autre rémunération au titre des fonctions de Directeur général délégué et d'administrateur.

Monsieur Hervé Denize n'est bénéficiaire d'aucune attribution gratuite d'actions, ni d'option d'achat ou de souscription d'action, et ne bénéficie pas d'une retraite complémentaire.

À la demande du Président de la Société, Monsieur Hervé Denize a accepté de conduire une mission de courte durée auprès de lui, afin d'assurer une bonne transition avec l'équipe de direction nommée le 23 janvier 2017.

4.5.3 Rémunération et avantages versés aux autres membres du Conseil d'administration en 2016

Les autres membres du Conseil d'administration n'ont perçu aucune autre rémunération que les jetons de présence, au titre de l'exercice 2016, 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 16 février 2016 (sans changement par rapport aux règles établies l'année précédente). 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 2016 s'est élevé à 280.000 euros, dont 125.602 euros ont été versés sur l'exercice. 177.400 euros ont également été versés en 2016 au titre du solde des jetons de présence dus pour l'exercice 2015.

En 2015, 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'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 2016		Exercice 2015	
		Montant dus	Montant versés	Montant dus	Montant versés
M. Stanislas Augem	Jetons de présence	Néant	Néant	Néant	Néant
Administrateur représentant les salariés, désigné le 30 septembre 2014, et dont la rémunération est exclusive des jetons de présence. Départ en retraite le 31 décembre 2016.	Autres rémunérations ⁽²⁾	115.847	115.847	46.800	46.800
M. Gérard Bayol	Jetons de présence	9.289	9.751	4.951	0
À compter de sa nomination le 23 juillet 2015	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Mme Martine Carette	Jetons de présence	Néant	901	3.301	18.811
Jusqu'à sa démission le 17 février 2015	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
CE Holding Promotion	Jetons de présence	Néant	8.854	21.454	33.991
Représentée par Mme Marguerite Bérard-Andrieu jusqu'à sa démission le 14 septembre 2015	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Mme Anne-Marie de Chalambert	Jetons de présence	15.924	36.906	36.306	33.991
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Bernard Comolet	Jetons de présence	Néant	901	3.301	21.871
Jusqu'à sa démission le 17 février 2015	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Jean-Pierre Denis	Jetons de présence	31.406	21.603	13.203	1.200
À compter du 19 mai 2015 en qualité de censeur jusqu'au 23 juillet 2015, date à laquelle il a été coopté comme administrateur	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Mme Christine Fabresse	Jetons de présence	Néant	3.602	13.202	26.011
Jusqu'à sa démission le 27 mai 2015	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Charles-Henri Filippi	Jetons de présence	Néant	Néant	Néant	2.850
Jusqu'à sa démission le 21 juillet 2014	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Mme Luce Gendry	Jetons de présence	49.100	53.609	48.409	42.152
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Jérôme Grivet	Jetons de présence	30.079	24.602	11.002	0
À compter de sa nomination le 23 juillet 2015	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Mme Soumia Belaidi Malinbaum	Jetons de présence	26.540	22.953	18.153	4.800
À compter de sa nomination le 28 avril 2015	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Mme Agnès Nahum	Jetons de présence	19.905	22.053	14.853	2.400
À compter de sa nomination le 19 mai 2015	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Pascal Oddo	Jetons de présence	11.943	9.902	9.902	4.800
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Miguel Sieler	Jetons de présence	44.676	58.861	58.861	47.252
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Mme Magali Smets	Jetons de présence	11.943	4.800	Néant	Néant
À compter de sa nomination le 31 mai 2016	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
M. Jacques Veyrat	Jetons de présence	29.195	23.704	23.104	27.871
	Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
Total	Jetons de présence	280.000	303.002	280.000	268.000
	Autres rémunérations	115.847	115.847	46.800	46.800

⁽¹⁾ Par Nexity ou les Sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce

⁽²⁾ y compris indemnités de départ en retraite en 2016

4.5.4 Retraites et autres avantages

Il n'existait au 31 décembre 2016 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.

4.6 INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX ET DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DANS LE CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Les administrateurs et les dirigeants mandataires sociaux ont l'obligation de détenir au nominatif l'intégralité des actions qu'ils possèdent.

Pour les dirigeants mandataires sociaux, le nombre de titres détenus représentant pour chacun d'eux plusieurs années de leur rémunération, il n'a pas semblé nécessaire au Conseil d'administration de fixer un seuil minimum de détention. Au 31 décembre 2016, les dirigeants mandataires sociaux détiennent les actions mentionnées ci-dessous :

Mandataires sociaux	Nombre d'actions ⁽¹⁾	Pourcentage du capital
M. Alain Dinin ⁽²⁾	1.312.832	2,40%
M. Hervé Denize ⁽²⁾	357.879	0,65%

⁽¹⁾ Selon déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société

⁽²⁾ et personnes liées hors détention indirecte via New Port

Il est rappelé que le Concert entre la société Crédit Mutuel Arkéa, New Port et autres dirigeants a été constitué en janvier 2015 et regroupe des dirigeants du Groupe autour d'Alain Dinin, Président-Directeur général.

Au 31 décembre 2016, Monsieur Alain Dinin détient 10,4 % de la société New Port, actionnaire du Groupe à hauteur de 6,8 %. Monsieur Alain Dinin détient donc indirectement 0,7 % de Nexity au-delà de sa participation ci-dessus mentionnée.

Au 31 décembre 2016, les membres du Conseil d'administration détiennent directement les actions mentionnées ci-dessous :

Membres du Conseil d'administration	Nombre d'actions ⁽¹⁾	Pourcentage du capital
M. Bruno Catelin	63	NS
M. Jean-Pierre Denis	500	NS
M. Charles-Henri Filippi	3.000	NS
Mme Luce Gendry	3.005	NS
M. Jérôme Grivet	200	NS
Mme Soumia Belaidi Malinbaum	300	NS
Mme Agnès Nahum	200	NS
Mme Magali Smets	200	NS
M. Jacques Veyrat	250	NS

⁽¹⁾ Selon déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société.

4.7 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)
M. Alain Dinin (et personnes liées hors New Port)	Président-Directeur général	Cession	Actions	391.055	43,77
		Acquisition		378.828	43,07
M. Hervé Denize	Directeur général délégué	Cession	Actions	29.500	46,17
M. Julien Carmona	Directeur général adjoint	Acquisition	Actions	2.000	41,40
M. Jean-Philippe Ruggieri	Directeur général adjoint Immobilier résidentiel	Cession	Actions	3.215	42,31
Mme Luce Gendry (et personnes liées)	Administrateur	Acquisition	Actions	1.155	42,03
Mme Soumia Belaidi Malinbaum	Administrateur	Acquisition	Actions	100	41,87
Mme Magali Smets		Acquisition	Actions	200	44,80

Source : déclarations faites à l'AMF et/ou la Société

4.8 STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES DES DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX

4.8.1 Options de souscription et d'achat d'actions (stock-options)

Aucun plan d'options de souscription ou d'achat d'actions n'est en vigueur en faveur des dirigeants mandataires sociaux.

4.8.2 Attribution gratuite d'actions

Les mandataires sociaux de Nexity ne bénéficient d'aucun plan d'attribution gratuite d'actions. Monsieur Alain Dinin y a renoncé depuis 2006 et Monsieur Hervé Denize depuis 2009.

5 RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE

5.1	Stratégie de développement durable.....	234
5.1.1	La matrice de matérialité, une réponse aux attentes des parties prenantes du Groupe	235
5.1.2	Produire des logements accessibles et performants.....	236
5.1.3	Livrer des bureaux créateurs de valeur.....	237
5.1.4	Contribuer à l'attractivité des territoires et favoriser l'économie circulaire	238
5.2	Performance RSE pour servir la responsabilité de Nexity	239
5.2.1	La gouvernance RSE.....	239
5.2.2	La RSE au service d'une performance économique durable	239
5.2.3	Engagements auprès des collaborateurs	241
5.2.4	Engagement environnemental et climat	242
5.3	Salariés – Ressources humaines	245
5.3.1	Politique des ressources humaines	245
5.3.2	Bilan social.....	248
5.3.3	Participation - Intéressement - Plans Épargne Groupe	256
5.3.4	Stock-options et actions gratuites.....	257
5.4	Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales	258
5.4.1	Période couverte.....	258
5.4.2	Périmètre.....	258
5.4.3	Définition et modalités de collecte des indicateurs	258
5.4.4	Contrôles.....	260
5.5	Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion	261
5.6	Table de concordance avec la Loi Grenelle II.....	264

5 RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE

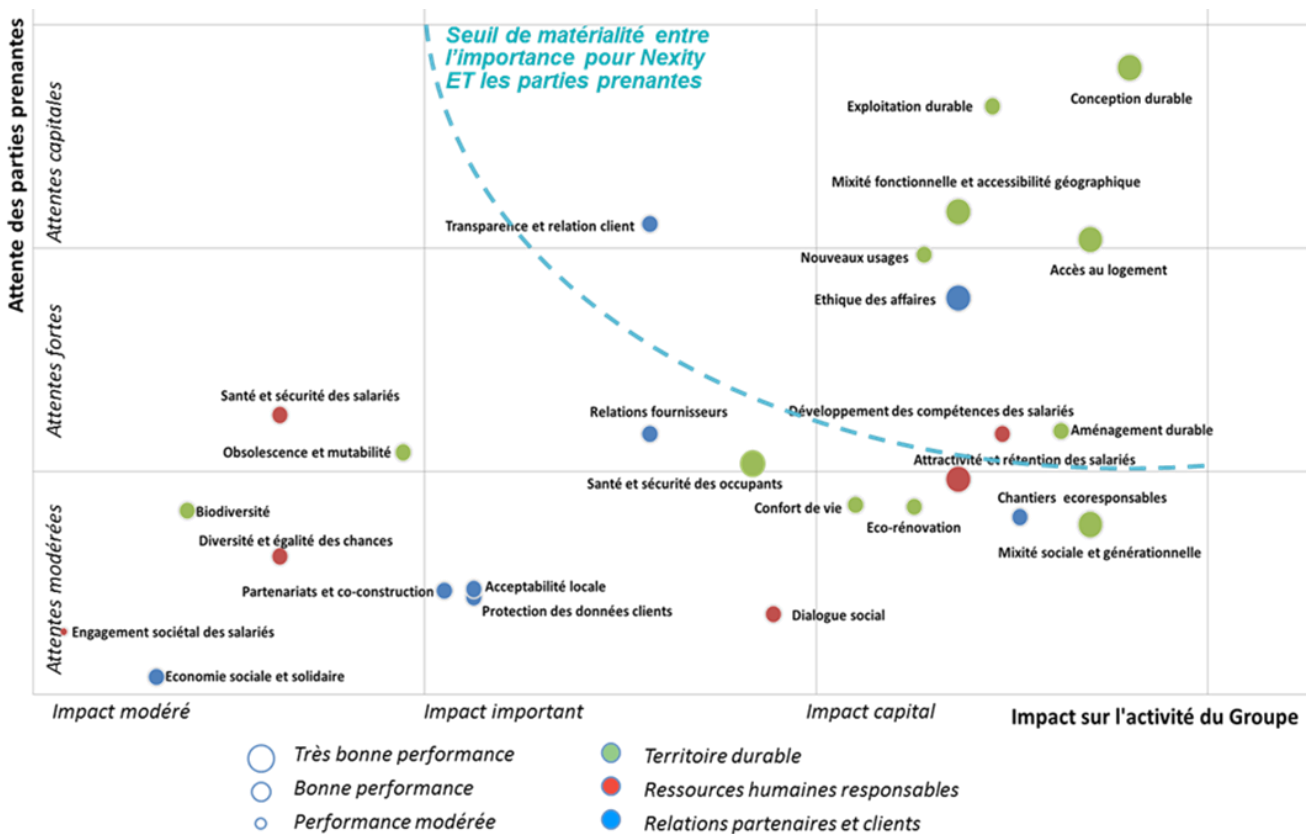
Stratégie de développement durable

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 axes : produire des logements accessibles et performants, livrer des bureaux créateurs de valeur et contribuer à l'attractivité des territoires et favoriser l'économie circulaire.

Pour apporter des solutions pertinentes et adaptées au marché, le Groupe propose des produits et services innovants, développés avec un écosystème de partenaires 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.

5.1 STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Fort de l'exercice d'évaluation de la matérialité (ou pertinence des enjeux sociaux et environnementaux), Nexity a déployé, en 2016, sa stratégie en matière de développement durable en veillant à y intégrer les neuf thèmes jugés les plus pertinents pour son activité. Ces neuf enjeux, situés en haut à droite de la matrice, 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, 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.



5.1.1 La matrice de matérialité, une réponse aux attentes des parties prenantes du Groupe

Cette matrice illustre l'interdépendance que le Groupe entretient avec ses parties prenantes. Réalisée en 2015, elle est amenée à être révisée régulièrement. Elle permet au Groupe de progresser dans la maîtrise de ses 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 avec constitution d'un comité de pilotage interne ;
- une sélection des parties prenantes pour leur légitimité et leur apport critique ;
- une revue documentaire interne (orientations stratégiques, culture Groupe, etc.) et externe ;
- une première liste exhaustive des enjeux non priorisés 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 remplis par les parties prenantes dont les collaborateurs ; et
- analyse des résultats et constitution de la matrice de matérialité finale.

Le seuil de matérialité

La matrice a révélé neuf enjeux stratégiques constituant des attentes fortes pour les parties prenantes et 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.

Les éléments clés issus de la matrice

Le positionnement des points sur la partie droite de la matrice témoigne d'une Direction générale consciente de l'importance des impacts du développement durable sur ses métiers à moyen et long termes. Toutes les attentes considérées comme capitales par les parties prenantes, le sont aussi par les membres du Comité de Direction générale. Néanmoins, certains axes d'amélioration ont été identifiés comme :

- un *reporting* et une communication à renforcer ;
- une meilleure hiérarchisation des priorités ;
- un meilleur accompagnement des usagers ;
- un renforcement des synergies entre entités ; et
- des offres co-construites et mieux adaptées aux attentes des clients.

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 :

- produire des logements accessibles et performants ;
- livrer des bureaux créateurs de valeur ; et
- contribuer à l'attractivité des territoires et favoriser l'économie circulaire.

5.1.2 Produire des logements accessibles et performants

Dans un contexte d'urbanisation croissante, de difficulté d'accès 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 six dimensions :

- l'accès au logement ;
- la mixité sociale et fonctionnelle ;
- une offre de logements pour chaque étape de la vie ;
- des bâtiments performants ;
- 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 1.5.1.1 « Logements neufs », section « Logement social » du présent Document de référence). En 2016, 24 % des logements développés par Nexity ont été réservés par des bailleurs sociaux soit 3.632 logements (hors Edouard Denis).

Plus généralement, à travers une offre de logements à prix maîtrisés (voir paragraphe 1.5.1.1 « Logements neufs », section « La maîtrise des coûts de construction » du présent Document de référence), le Groupe favorise l'accès à la propriété pour les primo-accédants qui représentent 28 % de ses clients particuliers en 2016. 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. Premier opérateur privé dans les quartiers donnant lieu à l'application d'un taux de TVA réduite (quartiers ANRU, Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) et périmètre des 300 mètres autour de ces zones), Nexity y a vendu, depuis 2006, 18.000 logements. En secteur à TVA réduite, 56,5 % des clients Nexity sont des primo-accédants en 2016. Le Groupe y a également développé 13.438 mètres carrés de commerces depuis 2013 pour ses clients tertiaires. En 2016, Nexity a remporté en copromotion, le concours pour l'aménagement du quartier du Belvédère situé au sein de la ZAC Garonne Eiffel à Bordeaux. Avec 140.000 mètres carrés de surfaces de plancher à bâtir, cette opération mixte doit accueillir des bureaux, des logements, des commerces, des services, des locaux d'activité, un hôtel, une résidence hôtelière d'affaires, un centre d'hébergement d'urgence à destination notamment de personnes en situation de grande précarité, ainsi qu'un équipement culturel et événementiel.

Une offre de logements pour chaque étape de la vie

De la résidence étudiante à la résidence senior, Nexity accompagne le parcours résidentiel de ses clients par des solutions adaptées à différents usages immobiliers.

Premier acteur privé de l'immobilier étudiant en France, Nexity est attentif à proposer des logements de qualité. 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 grâce à son partenariat avec le groupe Ægide-Domitys.

Des bâtiments performants, économes en énergie et en carbone

Sur l'ensemble des territoires où il intervient, Nexity commercialise des bâtiments très performants sur le plan énergétique et en matière de qualité de l'air intérieur. Ainsi, un nombre croissant d'opérations affichent des performances au-delà la Règlementation Thermique RT 2012. 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 1.7 « Le développement durable dans les activités de Nexity » du présent Document de référence).

La maîtrise des charges avec la rénovation énergétique des copropriétés

À travers son activité de Services immobiliers aux particuliers, Nexity propose et met en œuvre des solutions de rénovation énergétique des copropriétés pour contribuer à maîtriser les charges des occupants, élément primordial pour maintenir la solvabilité économique et le confort 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 1.5.3.1 « Services immobiliers aux particuliers », section « Rénovation énergétique » du présent Document de référence).

La maîtrise des charges et la transparence dans la relation client

L'engagement client de Nexity en matière de transparence sur la tarification des charges de copropriété est inhérent à son métier de syndic de copropriété. Cela se traduit notamment, pour les copropriétaires, par un accès permanent dématérialisé 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.

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 de six 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 optimisés), Nexity a signé un partenariat avec Zenpark en 2015, premier opérateur de parking partagé en France, et offre aux propriétaires de parkings de ses résidences de les partager pour des usages complémentaires, afin d'en optimiser le coût (voir paragraphe 1.9.1 « Recherche et développement » du présent Document de référence). Depuis le début du partenariat en 2015, Nexity a proposé 29 projets de promotion intégrant ce service en Île-de-France et dans les grandes agglomérations. En 2016, un accord de mise à disposition d'une trentaine de places de parking a été signé pour une résidence étudiante en Île-de-France.

5.1.3 Livrer des bureaux créateurs de valeur

40 % de l'offre de bureaux étant composée de locaux non rénovés et peu adaptés aux attentes des utilisateurs et par le maintien de la mixité fonctionnelle en ville, Nexity s'attache à réunir les conditions pour des activités tertiaires optimisées et flexibles en proposant :

- 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, aux charges maîtrisées

Nexity dispose d'une expertise de rénovation d'immeubles de bureaux afin d'en pérenniser et accroître la valeur pour les investisseurs. Au total depuis 2000, ce sont près de 400.000 mètres carrés de bureaux qui ont fait l'objet de réhabilitations lourdes.

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, au travers de ses filiales Ywood et Térénéo, Nexity apporte des solutions concrètes à la question de la maîtrise des coûts pour les grandes entreprises comme pour les PME (voir paragraphe 1.9.1 « Recherche et développement » du présent Document de référence).

En matière d'exploitation durable, pour les entreprises utilisatrices, Nexity propose la première garantie des charges globale intégrant une garantie de performance énergétique dès la réception de l'immeuble (voir paragraphe 1.5.3.3 « Services immobiliers aux entreprises » du présent Document de référence).

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. Nexity conduit des travaux collaboratifs, organise des conférences et ateliers avec des grandes entreprises utilisatrices pour mieux appréhender cette nouvelle « Culture des utilisateurs » et la traduire dans le métier d'aménagement d'espaces et de conception d'immeubles neufs (voir paragraphe 1.5.2.1 « Stratégie de développement du pôle Immobilier d'entreprise » du présent Document de référence). La

place désormais incontournable de la végétalisation dans les espaces de travail est révélatrice de ces évolutions. C'est le cas, par exemple, du jardin tropical de la « Manufacture Design », réalisée pour Saguez & Partners à Saint-Ouen, imaginé comme un lieu de rencontre.

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 lancer 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 dans des bureaux implantés au cœur des zones résidentielles. Nexity propose ainsi à ses clients une réponse à l'enjeu du bien-être des collaborateurs par une réduction des trajets domicile-travail avec un effet sur la limitation des émissions associées. Cela peut également donner lieu à une optimisation de l'occupation des mètres carrés tertiaires en fonction des besoins.

5.1.4 Contribuer à l'attractivité des territoires et favoriser l'économie circulaire

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 trois axes :

Réinventer des quartiers

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 ses quartiers évoluent et restent attractifs dans la durée. 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.

Par une forte présence dans les quartiers en rénovation urbaine (voir paragraphe 1.5.1.1 « Logements neufs », section « Zones à TVA réduite : ANRU et Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) » du présent Document de référence), Nexity cherche à accroître l'intégration de ces territoires au reste de la ville, en développant la mixité fonctionnelle au sein de ses programmes. Ainsi, la plupart des opérations de la filiale Villes & Projets sont des opérations mixant tertiaire et résidentiel. Au-delà de sa fonction d'aménageur, Nexity est un acteur engagé en matière de création de lien social : les équipes de l'Immobilier résidentiel pour le projet des Docks Libres à Marseille ont conduit une véritable démarche citoyenne afin d'intégrer et faire participer les riverains au projet. En outre, la filiale de Provence est adhérente au réseau « Les Entreprises pour la Cité » qui a pour objet la lutte contre les discriminations, l'accès à l'emploi et l'égalité des chances.

Valoriser et préserver les territoires

La nature en ville

Au-delà de la préservation de la biodiversité locale, préalable réglementaire à toute mise en chantier, Nexity veille à réintroduire la nature en ville notamment au travers de projets d'agriculture urbaine, de végétalisation ou d'installation de ruches. Sur les six opérations de bureaux livrées entre 2015 et 2016 en Île-de-France pour un total de 158.820 mètres carrés de surfaces de plancher, 22.519 mètres carrés d'espaces ont été végétalisés (en pleine terre, en toiture, en façade) soit 14 % des surfaces de plancher livrées.

Parmi ces opérations, Le Nuovo à Clichy se distingue pour avoir travaillé avec un écologue en vue de l'obtention de la certification BREEAM, niveau *Very Good*.

Nexity a également restructuré les anciens Magasins Généraux de Pantin (19.226 mètres carrés de surfaces de planchers) et obtenu une certification Biodiversity grâce à une toiture végétalisée de 1.000 mètres carrés, aménagée avec 80 centimètres de terre végétale sur toute la surface pour apporter les meilleures conditions aux plantes et arbres fruitiers. Les salariés disposeront ainsi d'un cadre de travail connecté et végétal en plein air et d'animations par le partenariat engagé avec l'association Noé.

Sur l'éco-campus de Châtillon, Nexity a innové en étendant les 1,5 hectare du parc paysager et ses 30.000 plantes, incluant un bassin paysager, jusqu'aux façades dont 2.300 mètres carrés sont végétalisés.

Sur l'opération Ywood, les Docks Libres à Marseille, siège régional de Nexity, une ruche « pédagogique » a été installée. Véritable acteur de la vie du quartier, Nexity y accueille les écoles dans le cadre d'opérations de sensibilisation à la biodiversité via l'observation et la compréhension du fonctionnement du rucher. Les salariés quant à eux peuvent assister à la récolte du miel.

Des chantiers exemplaires

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 (voir paragraphe 1.7.3 « Chantiers éco-responsables » du présent Document de référence).

Mutualiser et réutiliser les ressources pour une économie circulaire

Nexity cherche à rendre les territoires plus sobres en énergie et en ressources par l'exploration de solutions d'économie circulaire. En 2016, Nexity a structuré en trois grands engagements sa stratégie en matière d'économie circulaire à échéance 2025. Les trois axes prioritaires ainsi fixés ont été publiés dans le livre blanc de l'AFEP en 2017. Outre les objectifs adossés aux objectifs carbone du Groupe (voir paragraphe 5.2.4 « Engagement environnemental et climat » du présent Document de référence), l'objectif principal de Nexity est d'« optimiser la gestion des déchets de chantier à échéance 2020 ». De premières opérations pilotes visent à accompagner la valorisation de 70 % des déchets des chantiers de construction, en guidant le tri à la source et sélectionnant les centres de gestion des déchets. 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 1.7.3 « Chantiers éco-responsables » du présent Document de référence).

En soutien aux objectifs du Groupe en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), Nexity vise la réduction des consommations énergétiques et le développement des énergies renouvelables à échéance 2025, notamment via le développement de la solidarité énergétique à l'échelle de l'îlot (boucle d'énergie, production d'énergies renouvelables...), l'utilisation de matériaux biosourcés et/ou recyclés ou encore l'encouragement des mobilités responsables (autopartage, vélopartage).

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'approvisionner des résidences en eau chaude sanitaire. Un prototype mis en œuvre dans une résidence étudiante à Grenoble en 2016 a permis de couvrir environ 20 % des besoins en eau chaude sanitaire sur les six derniers mois de fonctionnement (voir paragraphe 1.9.1 « Recherche et développement » du présent Document de référence).

5.2 PERFORMANCE RSE POUR SERVIR LA RESPONSABILITÉ DE NEXITY

Le Groupe 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.). En externe, Nexity participe à des groupes de réflexion et de travail (C3D, OID, AFNOR, AFEP sur l'économie circulaire, etc.) autour des enjeux de développement durable afin d'être un contributeur actif et pragmatique aux niveaux sectoriel ou national. Fort d'une meilleure compréhension des attentes et face à une demande croissante pour plus de transparence, le Groupe a souhaité aller au-delà du simple exercice de conformité et rechercher encore plus de pertinence dans son *reporting* traduisant :

- un meilleur alignement de la RSE aux enjeux stratégiques pour servir sa performance économique durable ;
- des collaborateurs vus comme des parties prenantes capitales à la réussite de ce projet ; et
- un engagement fort en faveur de la réduction de ses émissions de gaz à effet de serre.

5.2.1 La gouvernance RSE

Depuis 2015, les Directions du développement durable et du marketing stratégique sont fusionnées afin de refléter l'intégration des enjeux du développement durable au cœur des métiers. Les deux fonctions, réunissant 15 collaborateurs 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.

La Direction du développement durable et du marketing stratégique est directement rattachée au Président-Directeur général du Groupe. Le Conseil d'administration de Nexity est informé de la politique du Groupe en matière de développement durable.

5.2.2 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.).

Achats responsables et relations fournisseurs

Les exigences de Nexity envers ses fournisseurs en matière sociale et environnementale sont formulées par chacune des filiales et recouvrent notamment :

- la lutte contre toute forme de travail dissimulé, pour l'ensemble des filiales ;
- la poursuite de l'intégration des critères sanitaires dans les cahiers des charges de consultation en vue des référencements pour l'immobilier résidentiel : étiquette matériaux, écolabels, absence de substances controversées par le service Achats et Prestations de la Direction de la production et de la maîtrise des coûts du Groupe ;
- la communication de la Charte chantiers éco-responsables, désormais contractuelle à 100 % des entreprises de travaux des programmes d'immobilier résidentiel. Elle comporte des exigences en matière de gestion des consommations d'eau et d'énergie et de gestion des déchets de chantier ; et
- les exigences de la norme environnementale ISO 14001 pour l'activité de lotissement de la filiale Aménagements & Terrains à bâtir impliquent des réflexions continues sur le choix des prestataires utilisés.

En 2016, un groupe de travail transverse a été constitué pour recenser les bonnes pratiques et la couverture des risques RSE au sein de la chaîne d'approvisionnement des produits de second œuvre référencés par l'Immobilier résidentiel. Un référentiel interne d'évaluation sociale et environnementale des entreprises et des produits a été développé et mis en œuvre pour chaque famille de produit. Un questionnaire RSE est désormais transmis à l'ensemble des fournisseurs préalablement à tout référencement et viendra alimenter l'évaluation RSE des fournisseurs et de leurs offres. En 2016, les montants concernés par cet exercice de référencement responsable sont de l'ordre de 100 millions d'euros.

Innovation et co-construction (voir paragraphe 1.9.1 « Recherche et développement »)

En tant qu'acteur de la ville durable, le Groupe s'est associé fin 2015 à d'autres leaders du secteur 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 proposent des solutions pour résoudre les problèmes de la ville à l'aide du *big data* (nouvelles mobilités, autonomie énergétique, aménagement, etc.). Nexity a participé à l'édition 2015/2016 qui a donné lieu à l'expérimentation des services de la *start-up* Openenergy. Cette dernière propose des solutions pour la mutualisation énergétique à l'échelle de l'îlot. Nexity s'est ré-engagé en 2016 dans DataCity qui ambitionne, pour cette édition, de sélectionner neuf *start-up* pour répondre aux challenges de la ville de demain.

Depuis 2015, Nexity s'est également associé à Paris&Co et à la Ville de Paris dans le cadre de la création d'une plate-forme d'innovation autour d'un programme d'incubation sur la ville durable. Membre fondateur aux côtés d'autres acteurs immobiliers, cette plate-forme hybride vise à stimuler le développement de solutions urbaines innovantes pour la lutte contre le changement climatique. En 2016, Nexity a renouvelé son engagement au sein de Paris&Co.

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 intègrent désormais 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)

Depuis 2011, Nexity participe volontairement au CDP, signe de son engagement dans la lutte contre le changement climatique. Le CDP est la plus grande base de données mondiale des émissions de GES. Il rassemble 827 investisseurs institutionnels, gérant près de 100 milliards de dollars d'actifs climatiques et a pour objectif d'aider ces investisseurs dans leurs décisions d'investissement. En 2016, le Groupe a été récompensé par la note A-, en progrès par rapport à l'année précédente, pour la performance (atténuation et adaptation au changement climatique) et la transparence (exhaustivité et la qualité des réponses) de sa politique carbone. Nexity se classe ainsi parmi les entreprises les mieux notées du CDP (25 % des entreprises évaluées ont obtenu la note A- ou A correspondant au niveau « *leadership* »).

Gaïa Index

Le Gaïa Index est un indice permettant de déterminer l'engagement en faveur du développement durable des sociétés françaises cotées (*small & mid caps*). Signe de la proactivité du Groupe, Nexity a progressé de manière continue depuis 2010 au sein de cet indice pour atteindre, en 2016, la 7^{ème} place au classement général (vs 14^{ème} en 2015) parmi les 230 entreprises évaluées et la 6^{ème} place parmi les 85 entreprises dont le chiffre d'affaires annuel dépasse les 500 millions d'euros.

5.2.3 Engagements auprès des collaborateurs

Parce que le bien-être des salariés est primordial, Nexity souhaite garantir les meilleures conditions de travail à ses collaborateurs. Le Groupe place la qualité de vie au travail au cœur de ses 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 les 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 (voir paragraphe 5.3.1.5 du présent Document de référence).

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 1.5.6.1 « Nexity Blue Office » du présent Document de référence).

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 à tous les collaborateurs et notamment aux nouveaux arrivants afin de les sensibiliser aux enjeux sociétaux et environnementaux du secteur de l'immobilier, et les fédérer autour de la politique de développement durable du Groupe ; et
- 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.).

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, 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 : *Carbon Cube* (voir paragraphe 1.7.3 « Chantiers éco-responsables » du présent Document de référence). En 2016, 129 bilans carbonés ont été réalisés pour les programmes immobiliers passés en comité d'acquisition et 91 bilans carbonés ont été réalisés pour les programmes immobiliers livrés.
- 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). Une mise à jour de ce module est prévue en 2017.

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 5.3.2.12 « Formation » du présent Document de référence). Ce sont au total plus de 84.000 heures de formation qui ont été dispensées en 2016 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.

Partenariats associatifs et actions de solidarité

En 2016, Nexity a mis en œuvre « Uniday », un projet pilote de Journée de Solidarité d'Entreprise, offrant ainsi aux collaborateurs volontaires du Groupe la possibilité de s'engager pour une journée dans une association locale durant leur temps de travail.

Lancé dans trois régions (Île-de-France, Marseille et Toulouse), la journée « Uniday » a réuni 115 collaborateurs, mobilisés au sein de six associations (Fondation Abbé Pierre, Mains d'œuvres, Veni Verdi, etc.) pour apporter leur soutien à des projets portant sur trois thèmes :

- l'accès au logement ;
- l'écologie urbaine / la biodiversité en ville ; et
- la mixité sociale et générationnelle.

Ce projet commun porteur de sens, en dehors du cadre de travail habituel, a contribué également à fédérer les collaborateurs, favoriser l'ancrage territorial et la transversalité entre les métiers.

Enfin, depuis début 2017, la Fondation Nexity est en cours de création. Cette dernière aura pour objectif principal de soutenir, partout en France, des projets d'utilité sociale, culturelle, scientifique ou environnementale qui contribuent à faire de la Ville un lieu de vie meilleur pour tous.

5.2.4 Engagement environnemental et climat

La trajectoire carbone, un nouvel objectif long terme pour Nexity

Dans le sillage des COP 21 et 22, Nexity s'est mobilisé pour esquisser une trajectoire carbone en ligne avec les engagements de son secteur d'activité en faveur d'un scénario +2°C, conformément aux engagements de la France dans le cadre de l'Accord de Paris. Cela a conduit le Groupe à réaliser une première estimation de ses impacts significatifs, en complément de l'évaluation des impacts de ses seuls sites administratifs réalisée depuis 2009 (voir infra).

2016 : une première estimation des impacts significatifs de notre activité

S'appuyant sur les références sectorielles en matière d'émissions de gaz à effets de serre liées à la production immobilière, Nexity a réalisé une première estimation des impacts significatifs du Groupe. Cette estimation sera revue et affinée mais constitue une première base pour déterminer l'ampleur du défi climatique pour le Groupe.

Les références sectorielles retenues (HQE, CSTB, ADEME) proposent de considérer une émission d'environ 1 tonne eq. CO₂ par mètre carré en tenant compte des phases de construction et d'exploitation sur une durée de 50 ans.

Cela donne pour Nexity pour les mètres carrés livrés durant l'année 2016, les ordres de grandeur suivants :

- environ 800.000 tonnes eq. CO₂ pour l'activité de promotion résidentielle ;
- environ 69.000 tonnes eq. CO₂ pour l'activité d'immobilier d'entreprise (livraison de 59.522 mètres carrés béton + 15.745 mètres carrés bois) ; et
- 20.000 tonnes eq. CO₂ pour les sites administratifs.

Des objectifs à l'échelle du groupe Nexity

En 2016, Nexity s'est fixé des objectifs ambitieux en matière de réduction d'émissions de gaz à effet de serre à horizon 2030 :

- Immobilier résidentiel : 30 % de réduction de tonnes eq. CO₂ par logement livré (base 2015) ;
- Immobilier d'entreprise : 21 % de réduction de tonnes eq. CO₂ par mètre carré de surfaces de plancher livrées (base 2015) ; et
- sites administratifs : 35 % de réduction de tonnes eq. CO₂ par collaborateur d'ici 2030 (base 2014).

Nexity est par ailleurs signataire de la Charte Paris Action Climat depuis 2015, et a formulé et signé en 2016 des engagements chiffrés pour le territoire francilien.

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 en considérant leur localisation et en maximisant leurs performances énergétiques. Depuis 2014, le Groupe a procédé à des regroupements géographiques de ses principaux sites vers des bâtiments plus performants à Paris et en province. Ces actions ont permis une baisse significative des émissions de gaz à effet de serre.

Évaluation des émissions de gaz à effet de serre et 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 de son périmètre français.

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 paragraphe 5.4 « Note méthodologique concernant les informations sociales, environnementales et sociétales » du présent Document de référence). Ces évaluations permettent de cibler les postes les plus émetteurs en carbone afin de mieux adapter les actions à mettre en place et en minimiser les impacts. Dès son premier bilan réalisé en 2009, Nexity a mis en place des actions concrètes afin de réduire cet impact qui ont permis une baisse significative des émissions de GES du Groupe.

En 2014, Nexity a décidé de renforcer l'évaluation de son empreinte carbone, en prenant en compte un périmètre de *reporting* plus large que les années précédentes. Le bilan de GES réalisé par Nexity en 2016, selon la même méthodologie, a permis de mettre en évidence les progrès accomplis au cours des deux dernières années. Ainsi, en 2016 les émissions de GES ont représenté 20.026 tonnes eq. CO₂ et ont diminué par collaborateur de 14 % par rapport à 2014 (22.731 tonnes eq. CO₂).

Postes d'émissions	Émissions de CO ₂ (tonnes eq CO ₂)				Commentaires (explication de l'évolution)
	2016		2014		
Émissions directes de GES	3.706	19%	3.139	14%	
Émissions directes des sources fixes de combustion (Consommation de gaz naturel pour le chauffage)	286	1%	204	1%	L'ensemble des sites de Nexity a été pris en compte
Consommation de carburant des voitures de fonction et de service	3.163	16%	2.935	13%	Consommation quasi stable, malgré une augmentation du nombre de salariés entre 2014 et 2016
Émissions directes fugitives (Fuite de fluides frigorigènes - Climatisation)	257	1%	ND	0%	Information non disponible en 2014
Émissions indirectes de GES	828	4%	1.014	4%	
Consommation d'électricité	612 (0,09/ETP)	3%	793 (0,12/ETP)	3%	Diminution de la consommation malgré une augmentation des effectifs entre 2014 et 2016
Consommation de vapeur	216	1%	221	1%	Consommation sensiblement identique (pas de changement majeur de sites entre 2014 et 2016)
Autres émissions indirectes, dont :	15.492	77%	18.578	82%	
Papier et consommables bureautiques	1.475	7%	1.828	8%	Baisse due à la politique de digitalisation menée par Nexity
Déchets papiers recyclés	3,6	0%	2,8	0%	Augmentation de la part de papiers recyclés
Déplacements professionnels	2.478	12%	3.443	15%	Diminution principalement due à la réduction des kms parcourus en avion
Déplacements domicile - travail	6.222 (0,92/ETP)	31%	8.405 (1,28/ETP)	37%	Diminution principalement due au recours accru aux transports en commun
TOTAL DES ÉMISSIONS DIRECTES ET INDIRECTES	20.026 (3/ETP)		22.731 (3,5/ETP)	-12% -14%	
Nombre d'ETP	6.768		6.591	3%	

Enfin, par souci de transparence, Nexity souhaite communiquer sur les indicateurs suivants, qui font l'objet d'un reporting annuel et qui sont pris en compte dans la réalisation du bilan de GES :

Consommations prises en compte dans le bilan GES	2016
Électricité	10.190.529 kWh
Vapeur	1.110.000 kWh
Gaz naturel	1.163.768 kWhPCS
Eau	18.803 m ³

5.3 SALARIÉS – RESSOURCES HUMAINES

5.3.1 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 2016, autour de cinq 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 ;
- rétribuer équitablement la performance individuelle et collective de tous en préservant la solidarité ; et
- faire évoluer les organisations pour un meilleur équilibre vie privée / vie professionnelle.

5.3.1.1 Accompagner chaque collaborateur, dès son intégration, pour progresser ensemble et évaluer

Une nouvelle expérience d'intégration

Une refonte du parcours d'intégration Groupe a été réalisée en 2016.

Articulé autour de quatre temps forts (Découvrir / Échanger / Explorer / Parrainer), le nouveau parcours d'intégration Nexity met en scène différentes modalités pédagogiques (digital, face à face, collaboratif), jusqu'à la journée d'intégration qui a lieu au siège. Cette dernière a été repensée sous un nouveau format pour permettre un maximum d'interactions avec les dirigeants et avec les autres collaborateurs présents (grâce à des découvertes et des challenges par équipe).

Une des nouveautés réside aussi dans le fait que le parcours ait été pensé pour favoriser la création d'un réseau interne. Ainsi, les contenus et activités du parcours sont tous construits pour actionner la dimension collaborative et la co-construction.

En 2016, sept séminaires d'intégration ont eu lieu, 307 nouveaux entrants ont pu bénéficier de cette journée.

L'évaluation annuelle

L'entretien annuel d'évaluation est une opportunité privilégiée de partage, d'éclairage au sujet de la mission et des objectifs liés à un poste. 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.

Un support d'entretien permet de favoriser l'échange, de rendre plus claires les compétences et les performances attendues, et de 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) permet 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. Il comprend également une section dédiée à «la gestion de l'organisation de travail ».

Suite à la réforme sur la formation professionnelle du 5 mars 2014 rendant obligatoire l'entretien professionnel, l'EER a été repensé au cours de l'exercice 2016. Simplifié, il s'organise désormais selon les axes suivants :

- une section évaluation destinée à évaluer les objectifs, les compétences et à fixer des objectifs pour l'année à venir tout en réalisant un Plan de Développement Individuel pour le collaborateur ; et
- une section projet professionnel destinée à recueillir les souhaits du collaborateur et l'orienter sur son projet professionnel.

Ce nouvel EER permet d'alimenter la gestion des carrières et de garantir un meilleur pilotage de la performance.

Relations écoles et intégration des jeunes

Nexity a accueilli en 2016, 217 alternants et 384 stagiaires dans 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 2016, Nexity a multiplié les occasions de rencontre et d'échange avec les étudiants.

Nexity a ainsi participé à des événements de recrutement rassemblant des candidats pour des postes dans la promotion et les services : Forum Groupe IGS, *Job dating* ESPI, Forum ESTP, Forum des métiers de l'immobilier, Forum Paris pour l'emploi 2016, etc.

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 été renouvelé en 2016, avec notamment le parrainage individuel de 14 étudiants sélectionnés par 14 collaborateurs Nexity. Les étudiants de ce programme de parrainage participeront à des conférences et à des petits déjeuners découverte au siège de Nexity ainsi qu'au lancement du Grand Projet Nexity (étude de cas sur plusieurs mois proposée dans l'option de spécialisation Immobilière de dernière année).

Ce partenariat vient compléter celui tissé depuis plusieurs années avec l'École Supérieure des Professions Immobilières (ESPI) qui forme aux métiers de la promotion et aux métiers des services immobiliers aux entreprises et aux particuliers.

Nexity est également partenaire du cluster d'innovation de l'école Web School Factory : l'Innovation Factory.

Dans la continuité du partenariat avec l'IMSI (groupe IGS), Nexity Services immobiliers aux particuliers a recruté 18 étudiants en alternance qui ont intégré les agences de Nexity Paris/Île-de-France afin d'être formés aux métiers du syndic, de la transaction, ou de la gérance locative.

De plus, Nexity continue de s'engager 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 leurs choix d'orientation et à se construire un réseau professionnel.

Fidélisation des talents

Depuis 2015 et dans le cadre de la fidélisation des talents, le Groupe a mis en place un 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 douze mois maximum dont l'objectif est de continuer à entraîner et développer les compétences des collaborateurs ciblés.

Ce dispositif, construit sur mesure a été renouvelé en 2016 et le sera en 2017.

5.3.1.2 Digitaliser un système complet d'information, d'écoute et de partage

Dans un monde en mouvement, pour une entreprise qui se réinvente en permanence, la communication interne doit promouvoir cette nouvelle culture de l'innovation et de l'agilité, permettre de refondre les manières de travailler, et favoriser les interactions entre les métiers.

En 2016, la communication interne a participé à l'engagement de chaque collaborateur à travers trois axes complémentaires :

- poursuivre la digitalisation de l'écosystème d'information, d'écoute et de partage ;
- renforcer les rituels, le lien entre la direction, les équipes, les managers, les collaborateurs, pour toujours plus de transversalité et de partage d'expérience ; et
- permettre aux managers de faciliter l'innovation et le travail collaboratif.

La complémentarité de ces trois axes et leur efficacité ont été salués comme des points forts de l'expérience collaborateur lors du Baromètre Nexity 2016.

5.3.1.3 Susciter et favoriser le développement professionnel de chaque collaborateur

L'entretien annuel d'engagement réciproque (EER) 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 2016, en France, 125 collaborateurs ont bénéficié d'une mobilité : 29 ont été mutés vers un autre pôle métier du Groupe et 96 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 5.3.2.12 « Formation » du présent Document de référence). 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 5.3.1.1, section « Fidélisation des talents » du présent Document de référence).

5.3.1.4 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 des salariés du Groupe, 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 la reconnaissance de leur performance collective et des avantages sociaux solidaires. Les dispositions mises en place en 2016 s'inscrivent dans l'application continue de ces principes.

Révisions salariales : un processus structuré et homogène basé sur la reconnaissance de la contribution et de la performance

Les rémunérations sont revues, a 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 la Direction des 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 les résultats économiques réalisés et les efforts consentis par chaque société du Groupe avec le versement éventuel de l'intéressement et de la participation, et par Nexity plus globalement grâce au plan d'épargne Groupe dont le niveau d'abondement annuel est lié aux résultats et à une politique active d'actionnariat salarié.

Nexity veille à garantir une rétribution équitable dont la détermination repose sur une évaluation factuelle et objective des contributions et prohibant toute discrimination.

Le Groupe veille également à garantir le principe de solidarité puisqu'une attention spécifique est portée chaque année 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 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, plus le résultat du Groupe augmente plus l'abondement est élevé ; c'est le principe du bénéfice réciproque.

La mise en place de ce dispositif a été récompensée par l'observatoire des rémunérations et avantages sociaux du groupe RH&M, spécialistes des ressources humaines, qui a décerné à Nexity le trophée 2015 de l'épargne salariale.

Partage de la valeur ajoutée : attributions gratuites d'actions

Nexity souhaite 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, le Conseil d'administration a décidé d'une attribution de 40 actions gratuites pour chacun des collaborateurs du Groupe (représentant plus de 240.000 actions attribuées aux salariés de Nexity).

À l'issue de la période d'acquisition (dès le 18 décembre 2017), les salariés bénéficiaires pourront :

- transférer ces actions vers le FCPE Actions Nexity du Plan Épargne Groupe afin de bénéficier d'une exonération d'impôt de la cession, sous réserve de respecter la période de blocage de cinq ans ; ou
- céder leurs actions à compter du 18 décembre 2019.

5.3.1.5 Faire évoluer les 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.

En 2016, 65 collaborateurs ont bénéficié d'une place en crèche, proche de leur domicile ou de leur lieu de travail, soit deux fois plus qu'en 2015. 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. Depuis 2015, le Groupe prend en charge le financement de cinq jours de travail par an dans un espace Blue Office pour chaque collaborateur intéressé.

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 » et sur l'espace manager.

Protection sociale

Dans un contexte d'encadrement des dépenses de santé avec la législation relative au contrat responsable, Nexity a renforcé en 2016 son socle social commun avec une nouvelle protection sociale.

Construit avec les partenaires sociaux qui ont unanimement adhéré à cette évolution, ce nouveau dispositif est fondé sur des garanties santé et prévoyance de qualité et laisse une place prépondérante à la prévention santé.

Le régime frais de santé est constitué de deux blocs à adhésion obligatoire : un régime de base complété par un régime sur-complémentaire, et ce afin de conserver le niveau des prestations en vigueur. Un nouvel accord a été signé et mis en place à compter du 1^{er} janvier 2017.

5.3.2 Bilan social

5.3.2.1 Effectif total

Au 31 décembre 2016, l'effectif total du Groupe est de 7.032 salariés. Les opérations de croissance externe réalisées en 2016 (Edouard Denis, Primosud et Costame) représentent 136 collaborateurs. À périmètre constant, l'effectif au 31 décembre 2016 est de 6.896 salariés (contre 6.913 salariés au 31 décembre 2015).

Les éléments présentés ci-dessous sont exprimés à périmètre constant entre 2015 et 2016, pour faciliter la comparaison.

L'effectif du groupe Nexity reste donc globalement stable.

92 % des collaborateurs du Groupe disposent d'un contrat à durée indéterminée. Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs par type de contrat et son évolution entre 2015 et 2016 :

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR TYPE DE CONTRAT

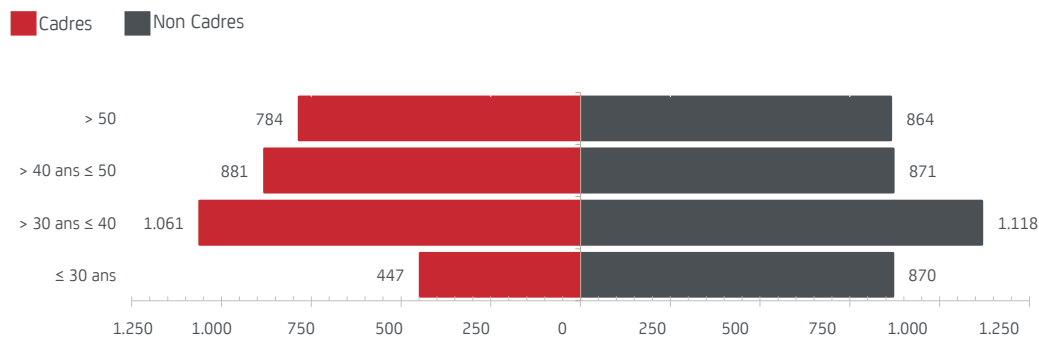
(en nombre)	2016	2015
Contrats à durée indéterminée	6.376	6.391
Contrats à durée déterminée et alternance	520	522
Total	6.896	6.913

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 leurs compétences, de leur expérience, et de leur permettre de construire leur parcours professionnel.

Au 31 décembre 2016, l'équipe dirigeante du Groupe est composée de 17 personnes dont la moyenne d'âge est de 52 ans.

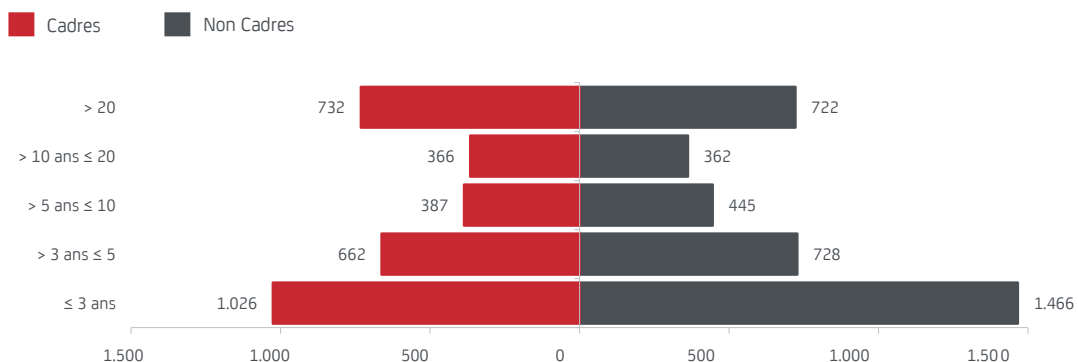
Pyramides des âges et des anciennetés des collaborateurs

Pyramide des âges au 31 décembre 2016



La moyenne d'âge des collaborateurs du Groupe est de 41 ans à fin 2016. 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 anciennetés au 31 décembre 2016



L'ancienneté moyenne dans le Groupe est de 8,6 ans : 8,9 ans chez les cadres et 8,3 ans chez les non-cadres. Ces moyennes restent stables depuis plusieurs années.

5.3.2.2 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 répartis dans plus de 300 implantations. Les autres pays d'Europe dans lesquels Nexity est implanté sont la Belgique, l'Italie, la Pologne, et la Suisse.

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, 55 % des salariés exercent leur activité en province et 45 % 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 2014 est la suivante :

	31/12/2016	%	31/12/2015	%	31/12/2014	%
France	6.714	97%	6.728	97%	6.731	97%
Belgique	61		61		62	
Italie	20		25		35	
Pologne	97		94		92	
Suisse	4		4		28	
Royaume-Uni	0		1		1	
Europe (hors France)	182	3%	185	3%	218	3%
Total	6.896	100%	6.913	100%	6.949	100%

La répartition géographique des salariés du Groupe en France depuis 2014 est la suivante :

	31/12/2016	%	31/12/2015	%	31/12/2014	%
Île-de-France	2.988	44%	2.962	44%	2.674	40%
Lyon et Grand Lyon	685	10%	718	11%	513	8%
Lille	312	5%	304	5%	363	5%
Bordeaux	285	4%	285	4%	265	4%
Marseille	256	4%	243	4%	298	4%
Strasbourg	149	2%	145	2%	180	3%
Toulouse	139	2%	136	2%	175	3%
Besançon	108	2%	111	2%	165	2%
Nantes	128	2%	123	2%	146	2%
Autres villes	1.664	25%	1.701	25%	1.952	29%
Total	6.714	100%	6.728	100%	6.731	100%

Répartition par catégorie professionnelle et par Unité Économique et Sociale (UES)

L'effectif global compte 46 % de collaborateurs cadres (dont 51 % d'hommes et 49 % de femmes) et 54 % de collaborateurs non-cadres (dont 24 % d'hommes et 76 % de femmes).

Le tableau ci-dessous présente au 31 décembre 2016 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	728	466	1.194	199	550	749	1.943	28%
Nexity Saggel Services	173	167	340	25	103	128	468	7%
Nexity Lamy	390	622	1.012	428	1.571	1.999	3.011	44%
Financière de la Baste	47	14	61	4	32	36	97	1%
Sociétés hors UES	294	272	566	228	583	811	1.377	20%
Total Groupe	1.632	1.541	3.173	884	2.839	3.723	6.896	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*.

L'UES Nexity Lamy regroupe l'essentiel 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 principales sociétés hors UES sont Naxos, Guy Hoquet l'Immobilier, Iselection, Nexity Conseil et Transaction, Nexity Blue Office, et les filiales d'Oralia.

Répartition par métier

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs par métier et leur évolution aux 31 décembre 2014, 2015 et 2016 :

NOMBRE DE SALARIÉS

Pôles métiers	2016	2015	2014
Immobilier résidentiel ⁽¹⁾	1.897	1.754	1.670
Immobilier d'entreprise	69	72	64
Services Immobiliers aux particuliers	3.822	4.012	4.047
Services Immobiliers aux entreprises	602	603	667
Réseaux de franchises	172	160	167
Villes & Projets ⁽²⁾	14	15	13
Autres Activités : Services centraux et Nexity Blue Office ⁽¹⁾	320	297	321
TOTAL	6.896	6.913	6.949

⁽¹⁾ Transfert en 2015 de la structure DMCR du pôle Autres activités au pôle Immobilier résidentiel.

⁽²⁾ Y compris l'activité Asset Management jusqu'au 30 juin 2014.

5.3.2.3 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.

5.3.2.4 Emploi et insertion des travailleurs handicapés

Au 31 décembre 2016, le Groupe emploie, en France, 74 collaborateurs en situation de handicap (contre 81 au 31 décembre 2015).

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 : collecte et recyclage des déchets ; et
- les Ateliers Denis Cordonnier : numérisation des justificatifs et des notes de frais.

Certaines entités du Groupe font également appel à des établissements et services d'aide par le travail (ESAT) pour la fourniture d'articles de bureaux et la prestation de plateaux repas.

5.3.2.5 Entrées et sorties

En 2016, le taux de rotation¹ annuel du Groupe s'élève à 13 %.

Entrées

En 2016, 2.030 collaborateurs ont été intégrés au sein du Groupe dont :

- 968 correspondent à des contrats à durée indéterminée (dont 51 % de cadres) ; et
- 1.062 à des contrats à durée déterminée (dont 8 % de cadres).

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 et la gestion de résidences étudiantes au sein des Services immobiliers aux particuliers.

Sorties

En 2016, 2.047 collaborateurs sont sortis du Groupe dont :

- 955 pour rupture de contrat à durée indéterminée (dont 252 licenciements) ;
- 213 pour fin de période d'essai ; et
- 879 pour fin de contrat à durée déterminée.

À noter que les mouvements internes des salariés dans le Groupe ne sont pas intégrés à ces flux (mobilités internes, mutations, transferts de services inter-sociétés). À ce titre, 128 collaborateurs ont fait l'objet d'une mutation au sein du Groupe (France et International).

Main-d'œuvre extérieure au Groupe

Le recours à l'intérim dans les sociétés du Groupe reste très faible et stable, représentant 0,3 % de l'effectif total France en 2016.

5.3.2.6 Organisation et durée du temps de travail

Au 31 décembre 2016, 6.516 collaborateurs travaillent à temps complet et 380 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 UES (Unité Économique et Sociale) et définies par accord collectif, notamment selon la nature de leur activité et les dispositions conventionnelles qui leur sont applicables. Elles dépendent du statut du collaborateur et de son niveau de responsabilité.

5.3.2.7 Absentéisme – Accidents de travail et de trajet

Le taux d'absentéisme² sur le périmètre France est de 3,7 % en 2016 et reste stable par rapport à 2015.

De même, le nombre d'accidents de travail au sein du Groupe est très faible : 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	2016	2015
Accidents de travail	55	64
Accidents de trajet	33	43
Taux de fréquence ⁽¹⁾	4,6	5,4
Taux de gravité ⁽²⁾	0,2	0,3

⁽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

En 2016, 88 accidents professionnels ayant donné lieu à un arrêt de travail ont été déclarés (contre 107 en 2015), dont 55 accidents de travail et 33 accidents de trajet.

Le Groupe a déclaré, en 2016, 2 maladies professionnelles.

¹ (Somme des démissions, licenciements, ruptures conventionnelles CDI de la période considérée) / (Effectif moyen CDI de la même période)

² 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 366 jours (année bissextile). Ce taux s'entend hors filiales étrangères

5.3.2.8 Rémunération

En 2016, la rémunération annuelle brute moyenne du Groupe (hors charges patronales) s'élève à 44.315 euros, avec une rémunération moyenne annuelle brute des cadres de 58.644 euros et une rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres de 30.203 euros. La rémunération annuelle brute moyenne du Groupe est en hausse par rapport à l'exercice 2015.

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.

5.3.2.9 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.

De même, les différentes recommandations de l'OIT et des conventions internationales prohibant le travail des enfants sont respectées : Nexity n'emploie aucun collaborateur qui ne soit pas majeur, hormis ponctuellement dans le cadre de contrats d'apprentissage.

Le groupe Nexity s'attache également, avec la contribution des fonctions ressources humaines, à veiller au respect du principe de non-discrimination, tant lors du processus de recrutement que durant toute la vie du contrat de travail.

Toute décision fondée sur des motivations non professionnelles ou des critères subjectifs prohibés est ainsi proscrite.

5.3.2.10 Relations professionnelles, accords collectifs et représentation du personnel et représentation syndicale

Convaincu de la nécessité d'un dialogue social constructif et du rôle des instances représentatives du personnel dans l'accompagnement et l'information des collaborateurs, le groupe Nexity compte plus de 300 représentants du personnel répartis au sein de 90 instances, présentes dans les sociétés dont l'effectif le justifie en application des dispositions légales.

Ainsi, chaque entité du Groupe dispose, selon ses effectifs, d'un Comité d'entreprise, de délégués du personnel, d'un Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail et de délégués syndicaux, dont les attributions sont clairement définies et dont les membres sont régulièrement consultés et informés sur la mise en œuvre de projets concernant la situation des salariés dans l'entreprise.

Le groupe Nexity se place en véritable partenaire social auprès des institutions représentatives du personnel (IRP), en développant un dialogue social pérenne et constructif et en se positionnant comme un acteur socialement responsable.

Ainsi, au niveau du Groupe, un « socle social » commun à l'ensemble des collaborateurs, composé à ce jour des garanties de protection sociale, des dispositifs d'épargne salariale PEG et PERCOG et de l'institution d'une instance représentative, le Comité de Groupe, a été bâti afin de consolider l'engagement de Nexity en matière d'équité, de solidarité et de valorisation de la performance collective.

Des accords et plans d'actions portant sur la prévention des risques psychosociaux, l'égalité professionnelle et le contrat de génération ont été conclus au sein des entités opérationnelles et UES concernées.

Comité de Groupe Nexity

Mis en place par accord collectif le 21 novembre 2008, il s'agit d'une structure d'information et de dialogue destinée à assurer l'échange 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.

Conscient de l'importance de l'intégration de l'ensemble des structures de Nexity, il a été décidé, en avril 2016, d'élargir l'accès à cette instance en mettant en place des sièges d'observateur pour les sociétés disposant d'un Comité d'entreprise, mais ne comptant pas de membre au sein du Comité de Groupe. La Direction et le Comité de Groupe se rencontrent 3 fois par an.

Accords collectifs conclus en 2016

Au cours de l'année 2016, les négociations d'accords collectifs au niveau des entités du Groupe ont principalement porté sur les thèmes suivants :

- organisation, aménagement et réduction du temps de travail ;
- don de jours de repos ;
- 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 ; et
- évolution du périmètre des UES.

Représentation du personnel et représentation syndicale

L'information et l'expression collective des collaborateurs des sociétés s'effectue notamment au sein des Comités d'entreprise de chaque UES et pour les principales autres filiales avec des délégations uniques du personnel (DUP). Le Groupe Nexity compte trois Comités d'entreprise (UES Nexity Promotion Construction, UES Nexity Saggel Services et UES Nexity Lamy).

Le nombre total de représentants du personnel (titulaires et suppléants) au sein du Groupe s'élève à 343.

En outre, trois organisations syndicales représentatives sont présentes au sein du groupe Nexity.

Questions relatives à la sécurité et aux conditions de travail : le rôle du Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail (CHSCT)

Trois UES du Groupe comptent un CHSCT (Nexity Promotion Construction, Nexity Lamy et Nexity Saggel Services). Deux sociétés du Groupe comptent un CHSCT (Régie de l'Opéra d'Oralia et Iselection). En l'absence de CHSCT, ces attributions sont confiées aux délégués du personnel.

Assurer un relais de proximité : les délégués du personnel

Les entités du Groupe concernées (effectif au moins égal à 11 salariés) disposent de Délégués du Personnel dont les échanges avec la hiérarchie de proximité permettent une prise en compte des problématiques des collaborateurs.

5.3.2.11 Œuvres sociales

Le montant des subventions au titre des œuvres sociales versées par Nexity aux différents Comités d'entreprise du Groupe durant l'année 2016 s'élève à 1,6 million d'euros.

Le budget de fonctionnement des différents Comités d'entreprise s'élève à 0,6 million d'euros.

5.3.2.12 Formation

Le développement des talents et l'accompagnement des collaborateurs tout au long de leur parcours professionnel sont des engagements forts 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.

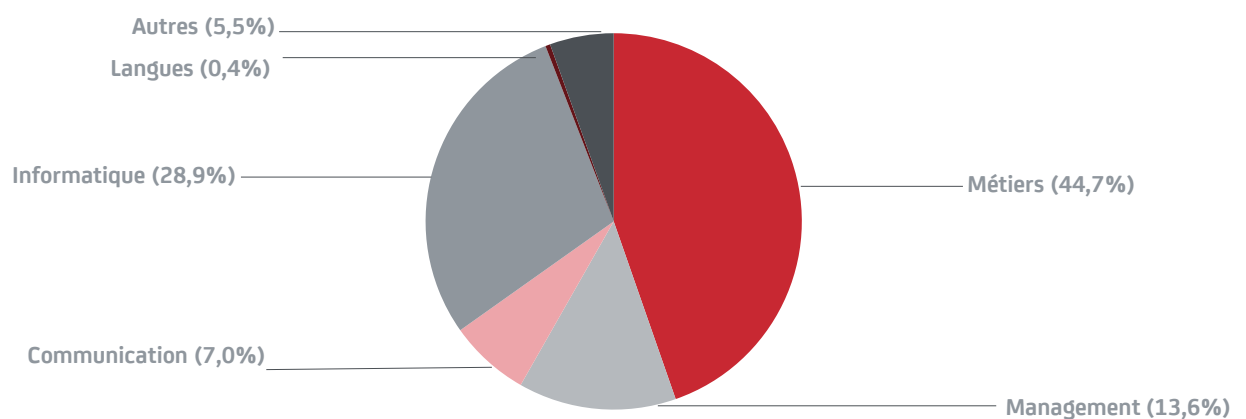
En 2016, Nexity a investi en France plus de 4,4 millions d'euros en actions de formation :

- 4 millions d'euros au titre de la formation continue pour ses salariés ; et
- 0,4 million d'euros, alloué aux coûts récurrents de la plate-forme *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	1.250	17.800
Immobilier d'entreprise	112	1.608
Services immobiliers aux entreprises	408	8.044
Services immobiliers aux particuliers	1.678	45.456
Réseaux de franchises	53	724
Villes & Projets	25	623
Services centraux, Weroom, Nexity Blue Office	499	10.309
Contenus de formation digitaux/E-learning tous pôles confondus	435	
Total	4.460	84.563

*Ces chiffres s'entendent hors contributions CIF

La répartition des heures de formation réalisées en 2016 par domaine d'actions de formation se décompose ainsi :



En 2016, 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 tout en prenant en compte les évolutions des métiers et des services.

Les principaux axes de formation définis en 2016 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 2016 : 616 collaborateurs ont bénéficié des formations et actions d'accompagnement du Centre d'entraînement managérial Nexity ;

- le dispositif de formations présentielles est complété par une offre distancielle de plus de 120 modules (*e-learning* et/ou *blended learning*). Il s'agit de modules métiers co-écrits avec les experts métiers Nexity, outils bureautiques portant sur l'orthographe ou l'acculturation digitale.

L'intégralité de l'offre formation de Nexity est accessible en ligne à tout moment pour tous les collaborateurs du Groupe sur la plate-forme apprenante Nexity : le Campus. Visible et lisible, 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, en lien direct avec les enjeux stratégiques des pôles.

5.3.3 Participation - Intéressement - Plans Épargne Groupe

L'épargne salariale du groupe Nexity est le reflet de la contribution des collaborateurs dans les résultats du Groupe et de leur entité.

Le dispositif d'épargne salariale du groupe Nexity est bâti autour de l'intéressement et de la participation, qui sont propres à chaque structure éligible afin, d'une part, de respecter la spécificité des différents métiers, et, d'autre part, de récompenser la contribution collective des collaborateurs aux résultats de leur entité.

Ces accords par entité sont complétés par un dispositif d'épargne salariale au niveau du Groupe, bénéficiant à l'ensemble des collaborateurs leur permettant d'optimiser leur effort d'épargne dans un cadre fiscal avantageux et d'accéder à une offre diversifiée de produits d'épargne de qualité.

5.3.3.1 Participation

L'épargne salariale étant un vecteur majeur de rétribution de la performance globale, des accords de participation sont conclus au sein de chaque structure dont l'effectif, la maturité économique et les résultats le permettent.

En 2016, le Groupe a versé 2,4 millions d'euros à ses salariés au titre de la participation aux résultats de l'exercice 2015.

5.3.3.2 Intéressement

Des accords d'intéressement sont conclus au sein des entités du groupe Nexity dont la maturité économique et les résultats le permettent.

En 2016, le Groupe a versé 5 millions d'euros à ses salariés au titre des accords d'intéressement relatifs à l'exercice 2015.

5.3.3.3 Dispositif d'Épargne Salariale Groupe

Afin de renforcer le socle social commun, Nexity a mis en place un dispositif d'épargne salariale globale, dans la perspective de rétribuer la contribution collective de tous les collaborateurs aux résultats du Groupe.

Composé d'un Plan d'Épargne Groupe (PEG) et d'un Plan d'Épargne pour la Retraite Collectif Groupe (PERCOG), ce dispositif, détaillé ci-dessous, constitue un levier de motivation et de cohésion puisqu'il présente la particularité innovante de relier le niveau d'abondement au résultat opérationnel du Groupe.

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 2016, le FCPE Nexity Actions détenait 980.568 actions de la Société, représentant 1,8 % du capital de Nexity.

Plan d'Épargne pour la Retraite Collective 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. Par ailleurs, le PERCOG prévoit également la possibilité d'opter pour une gestion pilotée de ses avoirs.

5.3.4 Stock-options et actions gratuites

5.3.4.1 Options de souscription et d'achat d'actions (stock-options)

Néant.

5.3.4.2 Attribution gratuite d'actions

Les caractéristiques des plans d'actions gratuites attribuées par la Société et en vigueur au 31 décembre 2016 sont présentées dans le tableau ci-dessous (informations au 31 décembre 2016) :

Informations sur les actions gratuites attribuées par la Société

PLANS EN VIGUEUR AU 31 DÉCEMBRE 2016

Date d'attribution par le Conseil d'administration	18/12/2013 Plan 2	17/12/2014	28/04/2015	27/10/2015	16/12/2015	31/05/2016
Nombre total d'actions attribuées initialement	217.000	331.000	92.000	11.000	240.360	469.500
Nombre d'actions acquises	-	-	-	-	-	-
Nombre d'actions annulées	34.000	6.000	4.000	-	33.040	2.000
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	183.000	325.000	88.000	11.000	207.320	467.500
Nombre total d'actions attribuées aux dirigeants mandataires sociaux	-	-	-	-	-	-
Nombre total d'actions pour les dix premières attributions en nombre	178.000	123.000	33.000	11.000	240.360	118.000
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	92	56	43	3	6.009	140
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	66	11	11	3	6.009	10
Date d'expiration de la période d'acquisition	T1 2017	T1 2017	T1 2018	T1 2018	T4 2017	T2 2019
Durée de la période d'incessibilité à compter du transfert de propriété des actions	3 ans	2 ans	3 ans	2 ans	2 ans	3 ans
Conditions d'acquisition	Plans individuels avec critères de performance et de présence ⁽¹⁾	Plans individuels avec critères de performance et de présence ⁽¹⁾	Plans individuels avec critères de présence	Plans individuels avec critères de présence	Plan collectif avec critère de présence 40 actions / collaborateur	Plans individuels avec critères de performance et de présence ⁽²⁾
% des attributions soumises à seule condition de présence	98%	69%	100%	100%	100%	37%
% des attributions soumises à conditions de présence et de performance	2%	31%	0%	0%	0%	63%
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	25,0 €	29,1 €	37,7 €	38,8 €	39,6 €	48,4 €

⁽¹⁾ Critères de performances (atteinte d'un niveau de résultat opérationnel courant en ligne avec le PMT sur la durée du plan) pour 50 % des attributions supérieures à 3.000 actions. Conditions de déclenchement à 80 % de réalisation des critères de performance. Aucune action n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 80 %

⁽²⁾ Critères de performances (atteinte d'un niveau de résultat opérationnel courant pour 70 % des actions attribuées, et de backlog pour 30 % des actions attribuées, en ligne avec le PMT validé au Conseil du 16 décembre 2015 sur la durée du plan) pour 100 % des attributions aux membres du Comité de Direction générale, et pour la majorité des attributions aux autres collaborateurs. Conditions de déclenchement à 90 % de réalisation des critères de performance pour 90 % des actions attribuées. Aucune action n'est acquise si l'objectif est réalisé à moins de 90 %

PLANS ÉCHUS AU COURS DE L'EXERCICE 2016

Date d'attribution par le Conseil d'administration	18/12/2012	18/12/2013 Plan 1	18/02/2014
Nombre total d'actions attribuées initialement	342.000	283.000	7.000
Nombre d'actions acquises	314.000	273.000	7.000
Nombre d'actions annulées	28.000	10.000	-
Nombre d'actions attribuées et restant à acquérir	-	-	-
Nombre total d'actions attribuées aux dirigeants mandataires sociaux	-	-	-
Nombre total d'actions attribuées pour les dix premières attributions en nombre	122.000	153.000	7.000
Nombre de bénéficiaires initiaux du plan	104	38	1
Nombre de bénéficiaires initiaux des dix premières attributions en nombre	17	14	1
Date d'expiration de la période d'acquisition	16/02/2016	16/02/2016	12/04/2016
Durée de la période d'incessibilité à compter du transfert de propriété des actions	3 ans	2 ans	2 ans
Conditions d'acquisition	Plans individuels avec critères de performance et de présence ⁽¹⁾	Plans individuels avec critères de performance et de présence ⁽¹⁾	Plans individuels avec critères de performance et de présence ⁽¹⁾
Prix de l'action le jour de l'attribution (en euros)	25,8 €	25,0 €	29,9 €

⁽¹⁾ Critères de performances (atteinte d'un niveau de résultat opérationnel courant en ligne avec le PMT sur la durée du plan) pour 50 % des attributions supérieures à 3.000 actions. Conditions de déclenchement à 80 % de réalisation des critères de performance. Les critères de performance ont été réalisés à 100 % pour l'ensemble des plans échus en 2016.

Au 31 décembre 2016, la dilution potentielle maximale ressortirait à 2,3 % (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 2,4 % y compris les actions gratuites attribuables.

La valorisation des plans d'actions gratuites est détaillée à la note 19 des états financiers consolidés figurant au paragraphe 3.4 du présent Document de référence.

Aucune attribution gratuite d'actions n'a été effectuée au profit des mandataires sociaux de Nexity.

5.4 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.

5.4.1 Période couverte

Les indicateurs présentés au titre des informations sociales, environnementales et sociétales dans le Document de référence 2016, concernent l'exercice 2016. La période de *reporting* retenue est l'année civile (du 1^{er} janvier au 31 décembre) sauf indications contraires précisées dans le texte.

5.4.2 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.

5.4.3 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 97 % de l'effectif. Les 3 % restant proviennent d'une consolidation réalisée sur la base d'informations fournies par les sociétés gérées dans leur propre système, à savoir les filiales à l'international. Il convient également de noter que pour des raisons inhérentes à la collecte et aux traitements des données, le périmètre Edouard Denis n'a pas été inclus dans les travaux de consolidation pour l'année 2016. Sauf mention contraire au niveau de l'indicateur, les effectifs sont appréhendés sur la base des effectifs inscrits au 31 décembre 2016. 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 centième.

Pour le calcul du taux de rotation, 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.

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 TVA réduite est déterminé par la Direction du développement durable et du marketing stratégique à partir de bases de données internes ;
- la part des logements vendus par Nexity à des bailleurs sociaux prend en compte les réservations réalisées sur la période de *reporting* auxquelles sont soustraits les désistements enregistrés sur la même période ;
- le nombre de logements RT 2012, RT 2012 -10 % et RT 2012 – 20 % dans l'offre commerciale est déterminé par la Direction du développement durable et du marketing stratégique à partir de bases de données internes ;
- les bilans d'émissions de gaz à effet de serre (GES) des programmes immobiliers de logements neufs sont étudiés par le pôle Immobilier résidentiel et la Direction du développement durable et du marketing stratégique, à l'aide d'un outil dédié. Ces données sont reportées dans la plate-forme 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 Île-de-France exclut les opérations en bois (Ywood, Térénéo), principalement en province ;
- les opérations tertiaires certifiées en exploitation (HQE, BREEAM, LEED) tiennent compte des surfaces en mètres carrés 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 du marketing stratégique en s'appuyant sur la méthodologie Bilan Carbone®. Pour effectuer le calcul de ses émissions de gaz à effet de serre, le Groupe a utilisé le tableur Bilan carbone® (version 7.5) et a fait appel à un cabinet de conseil externe spécialisé dans la réalisation de bilans carbonés.

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.

¹ Nexity considère que les heures théoriquement travaillées sont le nombre d'heures théoriques selon l'horaire de travail propre aux collaborateurs

L'ensemble des postes d'émissions du Bilan Carbone a été pris en compte dans la réalisation du bilan d'émissions de GES, à l'exception de quelques postes du scope 3 jugés non significatifs à l'activité de Nexity, pour lesquelles les données n'étaient pas disponibles pour l'exercice 2016, à savoir : le mobilier de bureau (rentrant dans le poste « immobilisations »), les déplacements de visiteurs (rentrant dans le poste « Déplacements ») et les repas servis au restaurant d'entreprise (rentrant dans le poste « Intrants » et « Déchets »).

Pour les consommations d'électricité des agences SIP en province : les données ont été collectées pour 18 agences de référence et les résultats ont ensuite été extrapolés pour l'ensemble des agences, sur la base des ETP.

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.

Compte tenu de la nature de ses activités, le Groupe n'est pas directement concerné par la lutte contre le gaspillage alimentaire et n'a donc pas pris d'engagement spécifique en la matière.

Enfin, les activités de Nexity étant localisées principalement en France, le Groupe n'est pas concerné par des problématiques d'approvisionnement en eau.

5.4.4 Contrôles

Contrôle interne

La Direction du développement durable et du 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 au paragraphe 5.5 « Rapport de l'organisme tiers indépendant » du présent Document de référence.

5.5 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 2016

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, membre du réseau Mazars, commissaire aux comptes de la société Nexity, accrédité par le COFRAC Inspection 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 2016, 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 rapport de gestion 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, de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention 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 2016 et mars 2017 pour une durée d'environ 5 semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention 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 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

I - 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.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au paragraphe « 5.4 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.

II - NATURE ET ÉTENDUE DES TRAVAUX

Nous avons mené une dizaine 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 46 % des effectifs et entre 39 % 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 : émissions de Gaz à Effet de Serre (hors consommables), pourcentage de logements RT 2012 et RT 2012 -10 % passés en comité d'acquisition/ livrés.

Informations sociétales : nombre de logements vendus en secteur TVA réduite, démarche chantiers éco-responsables, contribution en pourcentage au logement social en France, Montant d'achats couverts par la démarche achats responsables

² Informations sociales : le pôle Services Immobiliers aux Particuliers et la société Apollonia.

Informations environnementales et sociétales : les sites les plus contributeurs en région parisienne (Solstys, Grande Armée), 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 Paris La Défense, le 30 mars 2017
L'organisme tiers indépendant

MAZARS SAS

Edwige REY
Associée RSE & Développement Durable

5.6 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LA LOI GRENELLE II

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 :

	Document de référence
1) Données sociales	
a) Emploi	
Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zones géographique	§ 5.3.2.2, pages 250 et 251
Embauches et licenciements	§ 5.3.2.5, page 252
Rémunérations et leur évolution	§ 5.3.1.4, pages 247 et 248 § 5.3.2.8, page 253
b) Organisation du travail	
Organisation du temps de travail	§ 5.3.2.6, page 252
Absentéisme	§ 5.3.2.7, page 252
c) Relations sociales	
Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	§ 5.3.2.10 et § 5.3.2.11, pages 253 et 254 § 5.3.2.10, pages 253 et 254
Bilan des accords collectifs	§ 5.3.3, pages 256 et 257
d) Santé et sécurité	
Conditions de santé et de sécurité au travail	§ 5.3.2.10, pages 253 et 254
Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	§ 5.3.2.10, pages 253 et 254
Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	§ 5.3.2.7, page 252
e) Formation	
Politiques mises en œuvre en matière de formation	§ 5.3.1.3, page 247 § 5.3.2.12, pages 254 et 255
Nombre total d'heures de formation	§ 5.3.2.12, pages 254 et 255
f) Égalité de traitement	
Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	§ 5.3.2.9, page 253
Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	§ 5.3.2.4, page 251 § 5.3.1.1, pages 245 et 246
Politique de lutte contre les discriminations	§ 5.3.2.9, page 253
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	§ 5.3.2.9, page 253
à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	§ 5.3.2.9, page 253
à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	§ 5.3.2.9, page 253
à l'abolition effective du travail des enfants	§ 5.3.2.9, page 253
2) Données environnementales	
a) Politique générale en matière environnementale	
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	§ 1.7, pages 65 à 72 § 5.1 et § 5.2, pages 234 à 244
Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	§ 5.2.3, pages 241 et 242 § 5.3.2.12, pages 254 et 255
Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	§ 1.7, pages 65 à 72 § 2.2, pages 90 et 91 § 2.4, page 94
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	§ 2.2, page 91
b) Pollution	
Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	§ 1.7, pages 65 à 72 § 5.1, pages 234 à 239 § 1.7, pages 65 à 72 § 5.1, pages 234 à 239
Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	
c) Gestion des déchets	
Mesures de prévention de recyclage et d'élimination des déchets	§ 5.1.4, pages 238 et 239

2) Données environnementales	Document de référence
Actions de lutte contre le gaspillage alimentaire	§ 5.4.3, page 260
d) Utilisation durable des ressources	
Consommation d'eau et approvisionnement en eau fonction des contraintes locales	§ 1.7, pages 65 à 72 § 5.2.4, pages 242 à 244
Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	§ 1.7, pages 65 à 72 § 5.2.4, pages 242 à 244
Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	§ 1.7, pages 65 à 72 § 5.2.4, pages 242 à 244
Utilisation des sols	§ 1.7, pages 65 à 72
e) Changement climatique	
Rejets de gaz à effet de serre	§ 1.7, pages 65 à 72 § 5.2.4, pages 242 à 244
Adaptation aux conséquences du changement climatique	§ 1.7, pages 65 à 72 § 5.2.4, pages 242 à 244
f) Protection de la biodiversité	
Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	§ 1.7, pages 65 à 72
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	§ 5.3.2, pages 248 à 255 § 1.5, pages 27 à 61 § 5.1, pages 234 à 239
Sur les populations riveraines ou locales	
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	
Conditions de dialogue avec ces personnes ou organisations	§ 5.1, pages 234 à 239 § 5.3.1.1, pages 245 à 246 § 5.3.2.10, pages 253 à 254
Actions de partenariat ou de mécénat	§ 5.2.3, page 242 § 5.3.1.1, pages 245 à 246
c) Sous-traitance et fournisseurs	
Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	§ 5.2.2, page 240 § 1.5.1.9, page 38 § 4.2.4.3, pages 208 et 209
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	§ 5.2.2, page 240 § 5.3.2.3, page 251
d) Loyauté des pratiques	
Actions engagées pour prévenir la corruption	§ 5.2.2, pages 239 et 240
Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	§ 1.5.1, pages 27 à 32
e) Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	§ 5.2.2, pages 239 et 240

6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

6.1	Informations générales.....	268
6.1.1	Dénomination sociale.....	268
6.1.2	Registre du commerce et des sociétés.....	268
6.1.3	Date de constitution et durée.....	268
6.1.4	Siège social, forme juridique et législation applicable.....	268
6.2	Organigramme simplifié.....	269
6.3	Propriétés immobilières.....	272
6.3.1	Principaux établissements et propriété foncière.....	272
6.3.2	Contraintes environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par Nexity de ses immobilisations.....	272
6.4	Informations concernant le capital social.....	273
6.4.1	Capital social.....	273
6.4.2	Titres non représentatifs du capital.....	273
6.4.3	Titres auto-détenus.....	273
6.4.4	État des autorisations consenties par les Assemblées générales de la Société.....	274
6.4.5	Autres titres donnant accès au capital.....	276
6.4.6	Impact potentiel des titres donnant accès au capital.....	276
6.4.7	Nantissements d'actions.....	276
6.4.8	Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe.....	277
6.4.9	Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices.....	278
6.5	Principaux actionnaires.....	279
6.5.1	Répartition du capital au 31 décembre 2016.....	279
6.5.2	Évolution de l'actionnariat au cours des trois dernières années.....	280
6.5.3	Pacte et convention d'actionnaires.....	281
6.5.4	Contrôle de la Société.....	281
6.5.5	Accord pouvant entraîner un changement de contrôle de la Société.....	281
6.6	Informations boursières.....	281
6.6.1	Le titre Nexity.....	281
6.6.2	Évolution du cours de Nexity.....	281
6.6.3	Documents accessibles au public.....	281
6.6.4	Information des actionnaires.....	282
6.7	Dispositions statutaires.....	282
6.7.1	Objet social.....	282
6.7.2	Exercice social.....	282
6.7.3	Répartition statutaire des bénéfices.....	282
6.7.4	Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions.....	283
6.7.5	Assemblées générales.....	283
6.7.6	Forme des actions et identification des actionnaires.....	284
6.7.7	Franchissements de seuils.....	284
6.7.8	Composition du Conseil d'administration (articles 11 à 14 des statuts).....	284
6.7.9	Attributions du Conseil d'administration (article 15 des statuts).....	286
6.8	Personnes responsables du Document de référence.....	286
6.8.1	Responsable des informations.....	286
6.8.2	Attestation du responsable.....	286
6.9	Contrôleurs légaux des comptes.....	287
6.9.1	Commissaires aux comptes titulaires.....	287
6.9.2	Commissaires aux comptes suppléants.....	287
6.9.3	Honoraires versés aux Commissaires aux comptes.....	287
6.10	Tables de concordance.....	288
6.10.1	Table de concordance du Document de référence en application de la Directive « Prospectus » 2003/71/CE.....	288
6.10.2	Table de concordance du rapport de gestion prévu par les articles L.225-100 et suivants du Code de commerce.....	290
6.10.3	Table de concordance du rapport financier annuel.....	291

6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Informations générales

6.1 INFORMATIONS GÉNÉRALES

6.1.1 Dénomination sociale

La Société a pour dénomination sociale Nexity.

6.1.2 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.

6.1.3 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.

6.1.4 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.

6.2 ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ

Le schéma ci-après représente l'organigramme des principales filiales de la Société (avec indication du pourcentage de capital détenu) au 21 février 2017. Les droits de vote correspondent au pourcentage de capital détenu.

La liste des principales sociétés consolidées figure à la note 39 des états financiers consolidés du Groupe présentés au paragraphe 3.4 du présent Document de référence.

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, le cas échéant, une redevance d'utilisation de la marque Nexity. Les conventions intra-groupes de la Société sont conclues à des conditions de marché.

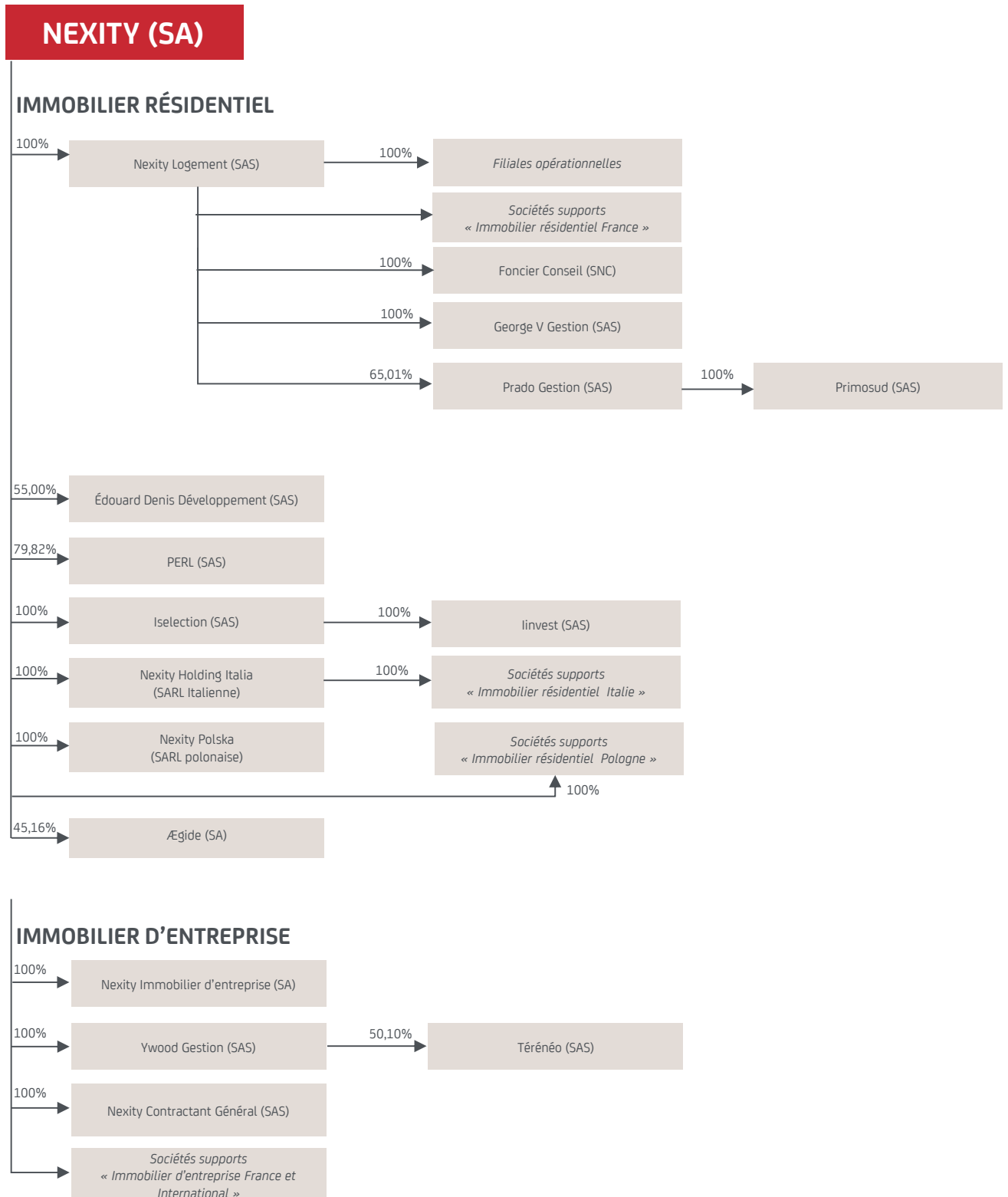
Dans le cas de prise à bail d'un immeuble de bureaux regroupant plusieurs filiales, le bail est signé en règle générale par la société occupant la surface la plus importante. Des conventions de sous-location renouvelables chaque année sont signées avec les différentes filiales occupant les locaux, permettant de refacturer les loyers et les charges locatives au prorata des utilisations réelles de chaque société.

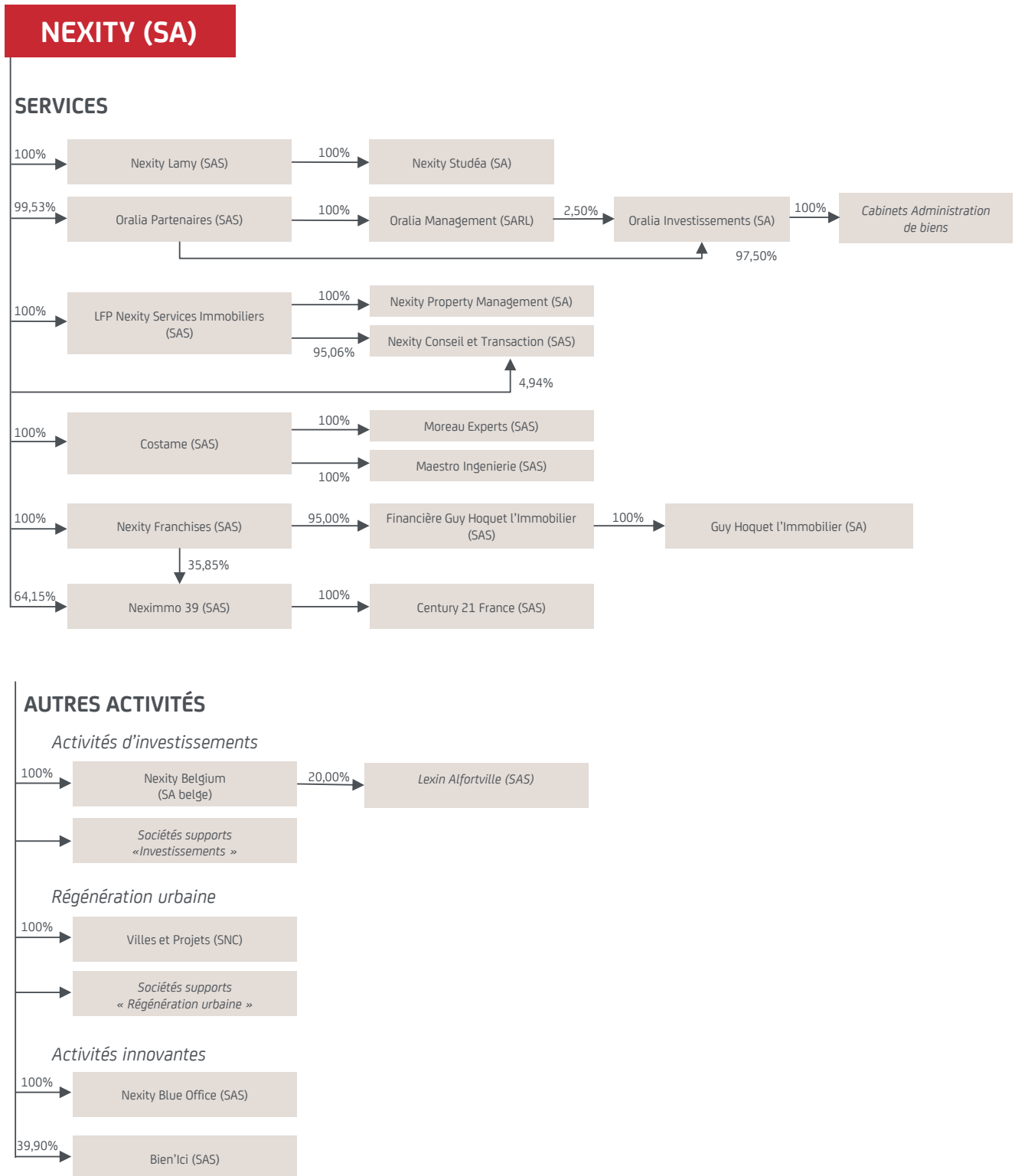
Pour plus de détails sur les conventions réglementées conclues entre la Société et ses filiales significatives, voir le paragraphe 4.4 « Opérations avec les apparentés » du présent Document de référence.

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 6.4.8 « options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe » du présent Document de référence.

6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Organigramme simplifié





6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Propriétés immobilières

6.3 PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES

6.3.1 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 2016, 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)

	2016
Immobilier résidentiel	9,3
Immobilier d'entreprise	0,3
Services et Réseaux	24,9
Autres activités	12,8
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.

6.3.2 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 5.1 « Stratégie de développement durable », 1.8 « Environnement législatif et réglementaire » et 2.2 « Risques liés aux activités du Groupe et risques industriels » du présent Document de référence.

6.4 INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

6.4.1 Capital social

Au 31 décembre 2016, le capital de la Société s'élevait à la somme de 274.045.220 euros, divisé en 54.809.044 actions d'une valeur nominale de 5 euros chacune entièrement libérées.

6.4.2 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.

6.4.3 Titres auto-détenus

L'Assemblée générale du 31 mai 2016 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 31 mai 2016.

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 31 mai 2016, 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

6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Informations concernant le capital social

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 19 mai 2015, 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 dans le cadre du contrat de liquidité entré en vigueur le 1^{er} octobre 2015 avec la société Oddo Corporate Finance intervenant en qualité de Prestataire de Service d'Investissement (PSI). Un montant de 5,7 millions d'euros a été affecté au compte de liquidité de ce contrat afin de permettre sa mise en œuvre.

Informations cumulées 2016	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme lancé le 31 mai 2016	54.783.017	100,00%
Capital auto-détenu de manière directe et indirecte au début du programme	-	0,00%
Nombre de titres auto-détenus au 31 décembre 2015	-	0,00%
Nombre de titres auto-détenus au 31 décembre 2016*	-	
Nombre de titres achetés dans l'année	1.812.464	
Nombre de titres vendus dans l'année	1.812.464	
Cours moyen des achats (€)	44,94	
Cours moyen des ventes (€)	45,12	
Valeur comptable du portefeuille (€)	-	
Valeur nominale du portefeuille (€)**	-	

* 0 titres auto-détenus en date d'effet 31 décembre 2016 et 1.500 titres auto-détenus en date de valeur 31 décembre 2016

** sur la base du cours au 31 décembre 2016

6.4.4 État des autorisations consenties par les Assemblées générales de la Société

L'encours des délégations faites au Conseil d'administration par les Assemblées générales de la Société se décompose de la manière suivante au 31 décembre 2016 :

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital ⁽¹⁾	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 31 mai 2016 (21 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (18 ^{ème} résolution)	25% du capital ou 600 M€ en titres de créances ⁽²⁾	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 31 mai 2016 (22 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (19 ^{ème} résolution)	Avec Droit de priorité : 25% du capital ou 600 M€ en titres de créances ^{(2) (3) (4)} Sans Droit de priorité: 10 % du capital ou 300 M€ en titres de créances ^{(2) (3) (4)}	Non utilisée

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital (1)	Montant utilisé et décision d'utilisation
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 19 mai 2015 (30 ^{ème} résolution) 14 mois soit jusqu'au 18 juillet 2016. Remplacée par la résolution visée au 4. Ci-dessous	67 millions d'euros 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 le 13 mai 2016 de 4.199.066 obligations convertibles ou échangeables en actions nouvelles ou existantes (OCEANE 2016). Le montant émis global est de 269.999.943,80 euros. Le ratio initial d'attribution d'actions, soit 1 action pour 1 OCEANE 2016, a été ajusté à 1,047 action pour 1 OCEANE 2016 à la suite de la distribution votée par l'AG du 31 mai 2016. Le produit de l'émission a été affecté principalement au rachat des OCEANE 2014. Les OCEANE 2014 restant en circulation après ce rachat ont fait l'objet de demandes de conversion et donné lieu à l'émission de 26.027 actions nouvelles de 5 euros de nominal chacune (voir note 22.1 des états financiers consolidés figurant au paragraphe 3.4 du présent Document de référence).
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 31 mai 2016 (23 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 19 mai 2015 (20 ^{ème} résolution)	10 % du capital ou 300 M€ en titres de créances ^{(2) (3)(4)}	Non utilisée
5. Option de surallocation	AG du 31 mai 2016 (24 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018	Dans la limite de 15 % de l'émission initiale visée aux 1,2 et 3 du présent tableau et au même prix ^{(2) (3) (4)}	Non utilisée
6. Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres	AG du 31 mai 2016 (25 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (22 ^{ème} résolution)	25% du capital ⁽⁵⁾	Non utilisée
7. 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 31 mai 2016 (26 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (23 ^{ème} résolution)	10 % du capital ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	Non utilisée
8. 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 31 mai 2016 (27 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 20 mai 2014 (24 ^{ème} résolution)	10 % du capital à la date d'utilisation de la délégation ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	Non utilisée
9. Restrictions à l'autorisation d'utiliser les autorisations visées aux 1, 2, 4, 5, 6, 7 et 8 en période d'offre publique	AG du 31 mai 2016 (20 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018	voir les autorisations visées aux 1 à 8 ci-dessus	Non utilisée
ÉMISSIONS RESERVEES AUX SALARIES OU MANDATAIRES SOCIAUX ELIGIBLES			
10. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 31 mai 2016 (19 ^{ème} résolution) 14 mois soit jusqu'au 30 juillet 2017 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 19 mai 2015 (23 ^{ème} résolution)	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution ⁽⁵⁾	Attribution gratuite de 469.500 actions lors du Conseil du 31 mai 2016
11. Émissions réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise d'une société du Groupe	AG du 31 mai 2016 (28 ^{ème} résolution) 26 mois soit jusqu'au 30 juillet 2018 Remplace l'autorisation donnée par l'AG du 19 mai 2015 (32 ^{ème} résolution)	1 % du capital dilué au 31 mai 2016 ⁽⁵⁾	Non utilisée

6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Informations concernant le capital social

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital (1)	Montant utilisé et décision d'utilisation
RACHAT D' ACTIONS ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL			
12. Rachat de ses actions par la Société	AG du 31 mai 2016 (17 ^{ème} résolution) 18 mois soit jusqu'au 30 novembre 2017 Remplace autorisation donnée par l'AG du 19 mai 2015 (21 ^{ème} résolution)	10 % du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 31 mai 2016	voir note 20
13. Réduction du capital social par annulation d'actions auto détenues	AG du 31 mai 2016 (18 ^{ème} résolution) 18 mois soit jusqu'au 30 novembre 2017 Remplace autorisation donnée par l'AG du 19 mai 2015	10 % du capital par période de 24 mois	Non utilisée

⁽¹⁾ Dans le cas d'une augmentation de capital, le plafond est exprimé en pourcentage du nombre d'actions composant le capital à la date de l'Assemblée générale, soit le 31 mai 2016. Dans le cas d'une émission de titres de créances, le plafond est exprimé en euros

⁽²⁾ Dans le cas d'une émission de titres de créances, le montant de l'émission de titres de créances peut donner lieu à une augmentation de capital correspondant au pourcentage considéré (25% ou 10%)

⁽³⁾ Ce montant vient s'imputer sur le pourcentage maximum de 25% ou de 600 M€ des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription

⁽⁴⁾ Dans le cas d'une émission d'actions ou de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription sans droit de priorité, le montant de l'émission sans droit de priorité vient s'imputer sur le montant de l'émission avec droit de priorité et sur le montant des émissions avec droit préférentiel de souscription

⁽⁵⁾ Plafond indépendant des plafonds de délégations prévus par l'AG du 31 mai 2016

6.4.5 Autres titres donnant accès au capital

Le 10 mai 2016, la Société a procédé à l'émission par placement privé (visé au paragraphe II de l'article L 411-2 du Code monétaire et financier) de 4.199.066 obligations convertibles ou échangeables. Le montant global des obligations ainsi émises est de 269.999.943,80 euros (les « OCEANE 2016 »). Le produit de cette émission a servi principalement à financer le rachat des 4.153.207 obligations convertibles ou échangeables émises les 12 et 13 juin 2014, également dans le cadre d'un placement privé pour un montant global de 179.999.991,38 euros (les « OCEANE 2014 »).

Les OCEANE 2014 restant en circulation après ce rachat ont fait l'objet de demandes de conversion et donné lieu à l'émission de 26.027 actions nouvelles de 5 euros de nominal chacune (voir note 22.1 des États financiers consolidés figurant au paragraphe 3.4 du présent Document de référence).

Les OCEANE 2016 ont été admises à la négociation sur le marché libre d'Euronext Paris le 13 mai 2016.

Les porteurs d'obligations peuvent en demander la conversion ou l'échange en actions nouvelles ou existantes à tout moment. Le ratio initial d'attribution d'actions, qui était d'une action pour une OCEANE 2016, a été ajusté à compter du 6 juin 2016, à 1,047 action pour une OCEANE 2016 à la suite de la distribution votée par l'Assemblée générale du 31 mai 2016.

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 2023.

6.4.6 Impact potentiel des titres donnant accès au capital

Au 31 décembre 2016

Nombre d'actions en circulation	54.809.044
Nombre d'actions gratuites attribuées non annulées et non acquises	1.281.820
Nombre d'actions émises en raison de la conversion de 100% des OCEANE 2016	4.396.422
Nombre total de titres après émission des titres pouvant donner accès au capital	60.487.286

Sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 31 décembre 2016, l'émission de l'intégralité des actions gratuites attribuées et de la conversion des OCEANE 2016 engendrerait une dilution potentielle maximale de 9,4 %.

6.4.7 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.

6.4.8 Options ou accords conditionnels ou inconditionnels sur le capital de tout membre du Groupe

Nexity détient 50,1 % des titres de Térénéo. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Nexity détient 79,82 % des titres de PERL. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Nexity a acquis 100 % des titres d'Oralia Partenaires. À la suite de l'attribution gratuite d'actions à certains des salariés d'Oralia, antérieurement à l'acquisition, et devenues définitives postérieurement à cette acquisition, la participation de Nexity s'élève à 99,53 %. Nexity exercera les promesses de vente au cours du 1^{er} semestre 2017 pour détenir l'intégralité du capital social.

Nexity détient 45,16 % des titres d'Ægide SA, société-mère du groupe Ægide-Domitys, les associés fondateurs détenant le solde. À partir de 2018, Nexity aura l'option de devenir l'actionnaire majoritaire d'Ægide. Dans cette hypothèse, Ægide-Domitys constituera un métier de services à part entière au sein du groupe Nexity, et restera piloté par ses dirigeants-fondateurs.

Le 10 juin 2016, Nexity a acquis 55% des titres d'Edouard Denis Développement, maison-mère du groupe de promotion immobilière Edouard Denis. Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Le 14 octobre 2016, Nexity a acquis 65 % de la Société Prado Gestion (Primosud). Sous certaines conditions, Nexity bénéficie de mécanismes lui permettant à terme de détenir l'intégralité du capital social.

Compte tenu de l'importance relative des activités concernées, ces engagements ne présentent pas de risques pour la structure financière du Groupe.

6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Informations concernant le capital social

6.4.9 Évolution du capital de la Société au cours des trois derniers exercices

Au 31 décembre 2016, le capital de la société-mère était composé de 54.809.044 actions d'une valeur nominale de 5 euros chacune contre 54.189.017 actions au 31 décembre 2015. L'augmentation du nombre d'actions de 620.027 en 2016 correspond à l'acquisition définitive de 594.000 actions attribuées gratuitement à des salariés du Groupe (voir paragraphe 5.3.4.2 « Attribution gratuite d'actions » du présent Document de référence) et à 26.027 actions résultant de la conversion des OCEANE 2014.

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
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
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 €	(2.855.000) €	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
21/07/2016	Augmentation de capital au 21/07/2016 par conversion d'OCEANE 2014	26.027	5 €	130.135 €	894.584,40 €	274.045.220 €	54.809.044

⁽¹⁾ Actions créées à la suite d'attribution gratuite définitive d'actions

En outre, les augmentations de capital suivantes ont été constatées en 2017, 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
21/02/2017	Augmentation de capital au 21/02/2017 par incorporation partielle des postes « Prime d'émission » et « Prime de fusion »	496.000 ⁽¹⁾	5 €	2.480.000 €	(2.480.000) €	276.525.220 €	55.305.044

⁽¹⁾ Actions créées à la suite d'attribution gratuite définitive d'actions

6.5 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

6.5.1 Répartition du capital au 31 décembre 2016

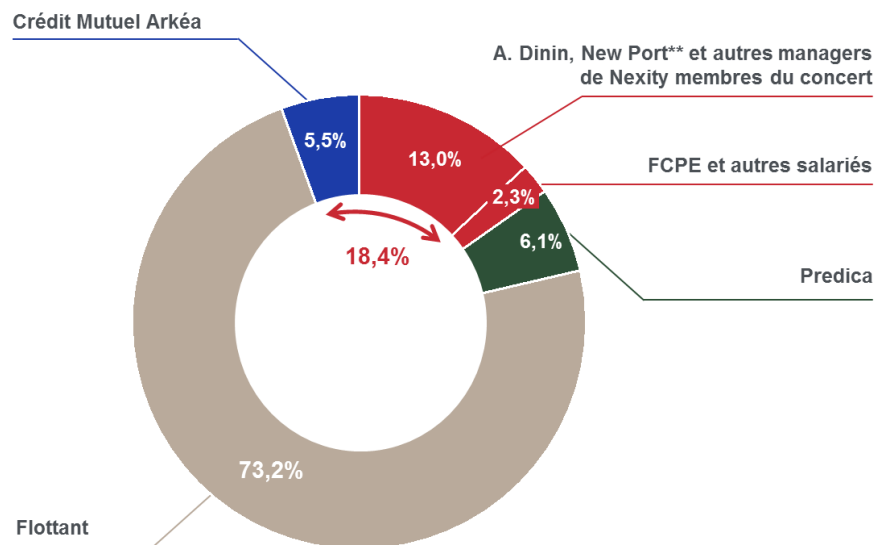
Le tableau ci-après présente le nombre d'actions et le pourcentage de capital et de droits de vote détenus par l'ensemble des actionnaires de la Société au 31 décembre 2016 tels que déclarés auprès de l'AMF et/ou à la Société à cette date :

Actionnaires (au 31 décembre 2016)	Nombre d'actions	% du capital et des droits de vote
M. Alain Dinin ⁽¹⁾	1.312.832	2,40%
Concert New Port et Autres dirigeants	5.786.936	10,55%
Autres salariés	284.477	0,52%
FCPE Nexity Actions (salariés)	980.568	1,79%
Public	40.101.421	73,17%
CAA Predica ⁽²⁾	3.341.859	6,10%
CM Arkéa + Suravenir ⁽³⁾	2.999.451	5,47%
Titres auto-détenus	1.500	0,00%
Total	54.809.044	100%

⁽¹⁾ Et personnes liées hors détention indirecte via New Port

⁽²⁾ Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 10 octobre 2016

⁽³⁾ Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 7 mars 2016



Il est rappelé qu'environ 120 dirigeants de Nexity, ainsi que Crédit Mutuel Arkéa se sont constitués, en janvier 2015, en concert autour d'Alain Dinin, Président-Directeur général, et détiennent 18,4 % du capital de la Société au 31 décembre 2016.

Au 31 décembre 2016, Monsieur Alain Dinin détient 10,4 % de la société New Port, actionnaire du Groupe à hauteur de 6,8 %. Monsieur Alain Dinin détient donc indirectement 0,7 % de Nexity au-delà de sa participation ci-dessus mentionnée.

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.

6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Principaux actionnaires

6.5.2 Évolution de l'actionariat au cours des trois dernières années

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

Actionariat	2016		2015		2014	
	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
M. Alain Dinin ⁽¹⁾	1.312.832	2,40%	1.325.059	2,45%	1.469.400	2,71%
Concert New Port et autres dirigeants	5.786.936	10,55%	5.316.788	9,81%	3.145.759	5,81%
Autres Salariés	284.477	0,52%	326.717	0,60%	1.511.923	2,79%
FCPE Nexity Actions (salariés)	980.568	1,79%	1.030.864	1,90%	1.084.919	2,00%
Public	40.101.421	73,17%	33.703.371	62,20%	26.180.607	48,32%
CE Holding Promotion ⁽⁴⁾	-	-	6.951.866 ⁽²⁾	12,83%	18.095.597 ⁽³⁾	33,40%
CAA Predica	3.341.859	6,10%	2.824.901	5,21%	-	-
CM Arkéa + Suravenir	2.999.451 ⁽⁵⁾	5,47%	2.709.451	5,00%	-	-
Generali France	-	-	-	-	2.692.782 ⁽⁶⁾	4,97%
Titres auto-détenus	1.500	0,00%	-	-	-	-
Total	54.809.044	100%	54.189.017	100%	54.180.987	100%

⁽¹⁾ Et personnes liées hors détention indirecte via New Port

⁽²⁾ Sur la base de la déclaration au 31 décembre 2015

⁽³⁾ Sur la base de la déclaration au 31 décembre 2014

⁽⁴⁾ Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 8 mars 2016

⁽⁵⁾ Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 10 octobre 2016

⁽⁶⁾ Sur la base de la déclaration de franchissement de seuil au 31 décembre 2014

Franchissements de seuils et déclarations au titre de l'article L.233-7 du Code de commerce et L.223-14 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers

Au cours de l'exercice 2016

Par courrier reçu le 7 mars 2016, adressé à la Société et déclaration à l'Autorité des marchés financiers, la société Crédit Mutuel Arkéa a déclaré avoir franchi passivement et à titre individuel, à la baisse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société. À cette occasion, le concert formé par Crédit Mutuel Arkéa, New Port et certains dirigeants salariés actionnaires de la Société, a déclaré n'avoir franchi aucun seuil et précisé détenir au 7 mars 2016, 9.895.592 actions représentant 18,07 % du capital et des droits de vote de la Société.

Par ailleurs, par suite de l'acquisition par sa filiale Suravenir de 290.000 actions le 2 mars 2016, Crédit Mutuel Arkéa a déclaré avoir franchi individuellement à la hausse le seuil de 5 % du capital et des droits de vote de la Société, en détenant avec sa filiale Suravenir 5,477 % du capital et des droits de vote. À cette occasion, le concert formé par Crédit Mutuel Arkéa, New Port et certains dirigeants salariés actionnaires de la Société, a déclaré n'avoir franchi aucun seuil et précisé détenir au 2 mars 2016, 10.199.657 actions représentant 18,62 % du capital et des droits de vote de la Société.

Par courrier du 8 mars 2016, adressé à la Société et déclaration à l'Autorité des marchés financiers, le groupe BPCE a déclaré avoir franchi à la baisse le 4 mars 2016, par l'intermédiaire de CE Holding Promotion, les seuils légaux de 5 % et 10 % du capital social et des droits de vote de la Société ainsi que les seuils statutaires multiples de 1 % compris entre 12 % (inclus) et 3 % (inclus) du capital social et des droits de vote de la Société. Ces franchissements résultaient de la cession de 6.951.866 actions dans le cadre d'un placement privé le 4 mars 2016. À la suite de cette cession, le groupe BPCE ne détenait plus aucune action de la Société.

Par courrier du 10 octobre 2016 adressé à la Société, la société Crédit Agricole SA a indiqué avoir franchi à la hausse, par l'intermédiaire des filiales qu'elle contrôle, à savoir sa filiale directe la société Crédit Agricole Assurances et la filiale de cette dernière, la société Prédica (qui l'a elle-même franchi à titre individuel), le seuil statutaire de 6 % du capital et des droits de vote de la Société.

Depuis le 1er janvier 2017

Par courriers reçus les 9 février et 24 février 2017 adressés à la Société, le concert formé autour du Président-Directeur général, par Crédit Mutuel Arkéa, Suravenir, New Port et certains dirigeants salariés actionnaires de la Société, a déclaré avoir franchi à la baisse puis à la hausse le seuil statutaire de 18 % du capital et des droits de vote de la Société.

6.5.3 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.

6.5.4 Contrôle de la Société

Au 31 décembre 2016, Nexity n'est pas contrôlée au sens des dispositions de l'article L.233-3-II du Code de commerce.

6.5.5 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.

6.6 INFORMATIONS BOURSIÈRES

6.6.1 Le titre Nexity

Place de cotation	Euronext Paris, compartiment A, éligible au SRD
Introduction en Bourse	21 octobre 2004 au prix de 17,90 euros par action
Présence dans les indices	SBF80 SBF 120 CACMid60 CAC Mid & Small CAC All Tradable
Codes	Mnemonique : NXI Reuters : NXI.PA Bloomberg : NXIFP
Nombre d'actions en circulation au 31 décembre 2016	54.809.044
Capitalisation boursière au 31 décembre 2016	2.436,68 millions d'euros

6.6.2 Évolution du cours de Nexity

	Cours de clôture	Cours moyen (clôture)	Plus haut	Plus bas	Nombre de titres échangés	Capitaux échangés (en millions d'euros)
Janvier 2016	41,745	40,990	43,490	39,005	2.078.714	85,51
Février 2016	42,500	40,630	43,660	37,270	2.411.167	98,76
Mars 2016	45,795	44,111	46,205	41,300	3.514.087	152,44
Avril 2016	46,830	44,903	46,990	43,995	2.264.315	102,12
Mai 2016	48,440	47,296	48,835	45,320	2.771.749	131,37
Juin 2016	45,695	46,306	50,150	42,030	3.273.424	151,19
Juillet 2016	47,550	46,768	48,890	43,600	1.960.069	91,50
Août 2016	47,010	47,444	48,800	46,510	1.442.876	68,44
Septembre 2016	46,990	47,229	47,980	46,000	1.650.222	77,92
Octobre 2016	45,745	46,486	47,160	45,455	2.224.146	103,36
Novembre 2016	43,615	44,027	45,930	42,100	2.509.328	110,26
Décembre 2016	44,460	43,563	45,500	42,440	2.008.987	87,09
Janvier 2017	45,460	45,275	46,160	44,320	1.792.394	81,04
Février 2017	45,550	45,968	48,445	44,750	2.314.630	106,82

Source : Euronext

6.6.3 Documents accessibles au public

Les communiqués de la Société et les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques sur la Société 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 annuels et tous autres documents sociaux peuvent être consultés au siège social de la Société.

6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Dispositions statutaires

6.6.4 Information des actionnaires

Nexity s'est engagé à communiquer de façon régulière sur ses activités, sa stratégie et ses perspectives, auprès de ses actionnaires individuels ou institutionnels et, plus largement, de la communauté financière.

Au cours de l'exercice 2016, le management de Nexity et la Direction des relations investisseurs ont eu plus de 400 contacts avec des analystes et investisseurs, notamment lors de *roadshows*, de conférences ou de rendez-vous (France, Royaume-Uni, États-Unis, Canada, Suisse, Belgique, Pays-Bas et Allemagne).

Agenda Financier

25 avril 2017 : Activité commerciale et chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2017

1^{er} juin 2017 : Assemblée générale des actionnaires

25 juillet 2017 : Résultats semestriels 2017

25 octobre 2017 : Activité commerciale et chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2017

Contact Relations investisseurs

investorrelations@nexity.fr

Téléphone : 01 85 55 15 49

Adresse : Nexity, 19 rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08

6.7 DISPOSITIONS STATUTAIRES

6.7.1 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.

6.7.2 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.

6.7.3 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.

6.7.4 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.

6.7.5 Assemblées générales

6.7.5.1 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.

6.7.5.2 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.

6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Dispositions statutaires

6.7.5.3 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. Il n'est pas conféré de droit de vote double en application de l'article L.225-123 dernier alinéa du Code de commerce.

6.7.6 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.

6.7.7 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.

6.7.8 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 Chapitre 4 – Gouvernement d'entreprise du présent Document de référence.

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 Chapitre 4 – Gouvernement d'entreprise du présent Document de référence.

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-Présidents choisis parmi les administrateurs indépendants, pour une durée ne pouvant excéder celle de leur mandat d'administrateur.

Madame Luce Gendry occupe ainsi cette fonction depuis le 17 février 2015.

Le Vice-Président peut 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.

6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Personnes responsables du Document de référence

6.7.9 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.

6.8 PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

6.8.1 Responsable des informations

Monsieur Alain Dinin, Président-Directeur général de Nexity.

6.8.2 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 à la page 290 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 2016 présentés dans le présent Document de référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant à la page 159 du présent Document de référence.

Paris, le 6 avril 2017

Alain Dinin

Président-Directeur général

6.9 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

6.9.1 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.

6.9.2 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.

6.9.3 Honoraires versés aux Commissaires aux comptes

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 au paragraphe 3.4 du présent Document de référence.

6 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Tables de concordance

6.10 TABLES DE CONCORDANCE

6.10.1 Table de concordance du Document de référence en application de la Directive « Prospectus » 2003/71/CE

	Numéro de page du Document de référence
Rubrique de l'annexe 1 du Règlement 809/2004	
1. Personnes Responsables	
1.1. Personnes responsables	§ 6.8.1, page 286
1.2. Déclaration des personnes responsables	§ 6.8.2, page 286
2. Contrôleurs légaux des comptes	§ 6.9, page 287
3. Informations financières sélectionnées	§ 1.1, pages 7 et 8
4. Facteurs de risque	Chapitre 2, pages 84 à 97
5. Informations concernant l'émetteur	
5.1. Histoire et évolution de la Société	§ 1.2, pages 9 et 10
5.1.1. <i>Raison sociale et nom commercial</i>	§ 6.1.1, page 268
5.1.2. <i>Lieu et numéro de dépôt</i>	§ 6.1.2, page 268
5.1.3. <i>Date de constitution et durée de vie</i>	§ 6.1.3, page 268
5.1.4. <i>Siège social et forme juridique</i>	§ 6.1.4, page 268
5.1.5. <i>Événements importants dans le développement des activités</i>	§ 1.2, pages 9 et 10
5.2. Investissements	§ 1.10, page 80
6. Aperçu des activités	
6.1. Principales activités	§ 1.1, pages 6 et 7 § 1.5, pages 26 à 61
6.2. Principaux marchés	§ 1.4, pages 14 à 26
6.3. Événements exceptionnels	NA
6.4. Degré de dépendance à l'égard de brevets, licences, contrats industriels, commerciaux, financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	NA
6.5. Position concurrentielle	§ 1.6, pages 61 à 65
7. Organigramme	
7.1. Description du Groupe	§ 6.2, pages 269 à 271
7.2. Liste des filiales importantes	§ 6.2, pages 269 à 271 § 3.4, note 39, pages 156 à 158
8. Propriétés immobilières, usines et équipements	
8.1. Immobilisations corporelles importantes existantes ou planifiées	§ 6.3.1, page 272
8.2. Impact environnemental de l'utilisation de ces immobilisations	§ 6.3.2, page 272
9. Examen de la situation financière et du résultat	
9.1. Situation financière	§ 3.1, pages 100 à 104
9.2. Résultat d'exploitation	§ 3.1, pages 104 à 106
10. Trésorerie et capitaux	
10.1. Informations sur les capitaux	§ 3.2, pages 107 à 108
10.2. Flux de trésorerie	§ 3.2.1, page 107
10.3. Conditions d'emprunt et structure de financement	§ 3.2.2, page 108
10.4. Restriction à l'utilisation des capitaux	NA
10.5. Sources de financement attendues	§ 3.2.2, page 108
11. R & D, brevets et licences	§ 1.9, pages 78 à 80
12. Information sur les tendances	§ 3.3, pages 108 et 109
13. Prévisions ou estimations de bénéfices	§ 3.3, pages 108 et 109
14. Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
14.1. Informations concernant les organes d'administration et de direction	§ 4.1, pages 184 à 194
14.2. Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	§ 4.1.4, page 194
15. Rémunération et avantages des dirigeants	
15.1. Montant de la rémunération versée et avantages en nature	§ 4.5, pages 225 à 229
15.2. Montant des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, retraites ou autres avantages	§ 4.5.4, page 229

	Numéro de page du Document de référence
Rubrique de l'annexe 1 du Règlement 809/2004	
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1. Mandats des membres des organes d'administration et de direction	§ 4.1.1, pages 184 à 191
16.2. Informations sur les contrats de service concernant les membres des organes d'administration et de direction	§ 4.4, pages 218 à 224
16.3. Informations sur le Comité de l'audit et le Comité de rémunération	§ 4.2.3.7, pages 200 à 202
16.4. Déclaration sur la conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur	§ 4.2.1, page 195
17. Salariés	
17.1. Nombre de salariés	§ 5.3.2, pages 248 à 255
17.2. Participation et <i>stock-options</i>	§ 5.3.3 et 5.3.4, pages 256 à 258
17.3. Participation des salariés dans le capital	§ 5.3.3, pages 256 et 257 § 6.5, pages 279 et 280
18. Principaux actionnaires	
18.1. Nom et pourcentage de détention des principaux actionnaires	§ 6.5, pages 279 à 280
18.2. Droits de vote différents	§ 6.7.5, page 284
18.3. Contrôle de l'émetteur	§ 6.5.4, page 281
18.4. Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	§ 6.5.5, page 281
19. Opération avec des apparentés	§ 4.4, pages 218 à 224
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
20.1. Informations financières historiques	Informations incorporées par référence
20.2. Informations financières <i>pro-forma</i>	NA
20.3. États financiers	§ 3.4 et 3.5, pages 110 à 179
20.4. Vérification des informations financières historiques annuelles	§ 3.4.2, page 159 §3.5.2, pages 178 et 179
20.5. Dates des dernières informations financières vérifiées	31/12/2016
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	NA
20.7. Politiques et distribution de dividendes	§ 3.6.3, page 180
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrages	§ 2.5, page 97
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	NA
21. Informations complémentaires	
21.1. Capital social	§ 6.4.1, page 273
21.1.1. <i>Montant du capital et nombre d'actions</i>	§ 6.4.1, page 273 § 6.4.9, page 278
21.1.2. <i>Actions non représentatives du capital</i>	§ 6.4.2, page 273
21.1.3. <i>Actions auto-détenues</i>	§ 6.4.3, pages 273 et 274
21.1.4. <i>Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription</i>	§ 6.4.5, page 276
21.1.5. <i>Conditions régissant tout droit d'acquisition ou toute obligation attaché(e) au capital souscrit, mais non libéré ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital</i>	§ 6.4.6, page 276
21.1.6. <i>Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de la placer sous option</i>	§ 6.4.7, page 276
21.1.7. <i>Historique du capital social</i>	§ 6.4.1, page 273 § 6.4.9, page 278
21.2. Actes constitutifs et statuts	
21.2.1. <i>Objet social</i>	§ 6.7.1, page 282
21.2.2. <i>Organes de direction, d'administration, de surveillance et de Direction générale</i>	§ 6.7.8, pages 284 à 286
21.2.3. <i>Droits et obligations attachés aux actions</i>	§ 6.7.4 et 6.7.5, pages 283 et 284
21.2.4. <i>Modifications des droits des actionnaires</i>	§ 6.7.4, page 283
21.2.5. <i>Convocation et conditions d'admission aux Assemblées générales</i>	§ 6.7.5, pages 283 à 284
21.2.6. <i>Dispositions pouvant avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle</i>	NA
21.2.7. <i>Franchissements de seuils</i>	§ 6.7.7, page 284
21.2.8. <i>Conditions régissant les modifications du capital</i>	§ 6.7.4, page 283
22. Contrats importants	§ 1.11, page 81
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	NA
24. Documents accessibles au public	§ 6.6.3, page 281
25. Informations sur les participations	§ 6.2, pages 269 à 271 § 3.4.1, pages 156 à 158 § 3.5.1, pages 177 et 178

6.10.2 Table de concordance du rapport de gestion prévu par les articles L.225-100 et suivants du Code de commerce

Le rapport de gestion sur l'exercice 2016 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 30 mars 2017.

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)	§ 3.5, pages 160 à 179
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)	§ 3.1 et 3.2, pages 100 à 108
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité (L.233-6 du Code de commerce)	§ 3.1.3, pages 104 à 106
Évolution prévisible et perspectives d'avenir (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	§ 3.3.2, page 108
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	§ 3.3.1, page 108 § 3.4, note 38, page 155
Activités en matière de recherche et développement (L.232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	§ 1.9, pages 78 à 80
Prises de participation ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France (L.233-6 du Code de commerce)	§ 3.1.1, pages 100 et 101 § 3.4.1, page 115
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)	§ 5.2, pages 239 à 244
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)	§ 5.3, pages 245 à 258
Description des principaux risques et incertitudes (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	Chapitre 2, pages 84 à 97
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers (L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	§ 2.3, page 94 § 2.4.1, page 94 § 4.2 et 4.3, pages 207 à 215
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)	§ 2.3, page 94 § 3.4, note 22.3 et 25.1, pages 141 à 143
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)	§ 6.4.4, pages 274 à 276
Éléments susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L.225-100-3 du Code de commerce)	§ 4.5, pages 225 à 229 Chapitre 6, pages 268 à 286 § 5.3.1.4, page 248
Participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L.225-102 du Code de commerce)	§ 5.3.4, pages 257 et 258 § 6.5, pages 279 et 280
Informations sur les délais de paiement fournisseurs (L.441-6-1 du Code de commerce)	§ 3.6.1, page 180
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R.225-102 du Code de commerce)	§ 3.6.6, page 181
Identité des actionnaires détenant plus de 5 % ; autocontrôle (L.233-13 du Code de commerce)	§ 6.5, pages 279 et 280
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)	§ 4.7, page 230
Rémunération totale et avantages de toute nature versés à chaque mandataire social (L.225-102-1 du Code de commerce)	§ 4.5, pages 225 à 229
Mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L.225-102-1 du Code de commerce)	§ 4.1, pages 184 à 194
Informations sur les achats et ventes d'actions propres (L.225-211 du Code de commerce)	§ 6.4.3, pages 273 et 274
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du CGI)	§ 3.6.3, page 180
Modifications intervenues dans la présentation des comptes annuels (L.232-6 du Code de commerce)	§ 3.5.1.1, note 3 page 165

6.10.3 Table de concordance du 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)	§ 3.4, pages 110 à 158
Comptes annuels (normes françaises)	§ 3.5, pages 160 à 178
Rapport de gestion	§ 6.10.2, page 290
Attestation du Responsable du document	§ 6.8.2, page 286
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes consolidés	§ 3.4.2, page 159
Rapport des contrôleurs légaux sur les comptes annuels	§ 3.5.2, pages 178 et 179
Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	§ 3.4, note 36 des états financiers page 154 § 6.9.3, page 287

La table de concordance avec les articles L.225-102-1 et R.225-14 et suivants du Code de commerce figure au paragraphe 5.6 du présent Document de référence.