



**LES
CONSTRUCTEURS
DU BOIS**

DOCUMENT D'INFORMATION

OCTOBRE 2020

INSCRIPTION DES ACTIONS AUX NEGOCIATIONS SUR Euronext ACCESS

Euronext Access est un marché géré par Euronext Paris. Les sociétés admises sur Euronext Access ne sont pas soumises aux mêmes règles que les sociétés du marché réglementé. Elles sont au contraire soumises à un corps de règles moins étendu adapté aux petites entreprises de croissance. Le risque lié à un investissement sur Euronext Access peut en conséquence être plus élevé que d'investir dans une société du marché réglementé.

Le présent Document d'Information ne constitue pas un prospectus au sens du règlement européen (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé.

Des exemplaires du présent document ci-après le « Document d'Information » sont disponibles sans frais au siège de la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS ci-après la « Société » ainsi qu'auprès d'ATOUT CAPITAL. Ce document peut également être consulté sur le site internet de LES CONSTRUCTEURS DU BOIS : (<http://www.lesconstructeursdubois.fr/>).

L'opération proposée ne nécessite pas de visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF). Ce document n'a donc pas été visé par l'AMF.



Conseil et Listing Sponsor

TABLE DES MATIERES

1	PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'INFORMATION.....	3
1.1	NOM DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'INFORMATION	3
1.2	DECLARATION DE SINCERITE	3
1.3	COMMISSAIRE AUX COMPTES	3
1.4	LISTING SPONSOR.....	3
2	HISTORIQUE ET CHIFFRES CLES	4
2.1	HISTORIQUE.....	4
2.2	SNAPSHOT	5
2.3	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE	5
3	PRESENTATION DE LA SOCIETE LES CONSTRUCTEURS DU BOIS	8
3.1	ACTIVITE	8
3.2	PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET STRATEGIE	20
4	MARCHE ET CONCURRENCE.....	22
4.1	TENDANCE DE MARCHE	22
4.2	LE PAYSAGE CONCURRENTIEL DE LA SOCIETE LES CONSTRUCTEURS DU BOIS	33
5	ORGANISATION	36
5.1	ORGANIGRAMME FONCTIONNEL.....	36
5.2	LOCAUX D'EXPLOITATION	36
5.3	PRESENTATION DU MANAGEMENT	36
5.4	PRESENTATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	38
6	FACTEURS DE RISQUES.....	39
6.1	RISQUES LIES A LA DEPENDANCE A L'EGARD DES DIRIGEANTS ET DES COLLABORATEURS CLES	39
6.2	RISQUES LIES A LA CONJONCTURE ECONOMIQUE ET A L'ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE	39
6.3	RISQUES LIES A LA PANDEMIE DE CORONAVIRUS (COVD-19)	40
6.4	RISQUES LIES AUX GARANTIES BANCAIRES DANS LE CADRE DES CONTRATS VEFA.....	40
6.5	RISQUES DE LIQUIDITE	40
6.6	RISQUES LIES AUX PRESTATAIRES EXTERNES	40
6.7	RISQUES LIES A LA REPUTATION DE LA SOCIETE.....	41
6.8	RISQUES LIES A LA GESTION DES PROGRAMMES.....	41
6.9	RISQUES LIES A LA CONCURRENCE.....	42
6.10	ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES	42
6.11	PROCEDURES ET LITIGES	42

7	INFORMATION DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LES CONSTRUCTEURS DU BOIS.....	44
7.1	DENOMINATION SOCIAL, SIEGE ET RCS	44
7.2	FORME (ARTICLE 1 DES STATUTS)	44
7.3	DUREE (ARTICLE 5 DES STATUTS)	45
7.4	OBJET (ARTICLE 2 DES STATUTS)	45
7.5	PROPRIETE INTELLECTUELLE	45
7.6	EXERCICE SOCIAL (ARTICLE 35 DES STATUTS)	45
7.7	DIVIDENDES	45
7.8	ORGANES DE DIRECTION, D'ADMINISTRATION ET DE CONTRÔLE.....	45
7.9	ORGANIGRAMME JURIDIQUE	57
8	INFORMATIONS RELATIVES A L'OPERATION	58
8.1	MODALITES DE L'OPERATION.....	58
8.2	CALENDRIER DES PROCHAINES COMMUNICATIONS - AGENDA 2020/2021.....	59
8.3	CAPITAL SOCIAL (ARTICLE 7 DES STATUTS)	59
8.4	REPARTITION DU CAPITAL ET ENGAGEMENTS DE CONSERVATION.....	59
8.5	ENGAGEMENTS DE CONSERVATION	59
9	NOTE DE VALORISATION	60
9.1	CHIFFRES CLES	60
9.2	PRINCIPALES HYPOTHESES DES PROJECTIONS	60
9.3	VALORISATION PAR LA METHODE DES COMPARABLES BOURSIERS.....	60
9.4	VALORISATION PAR LA METHODE DES FLUX DE TRESORERIE FUTURS ACTUALISES (DCF) ..	61
9.5	RESUME DE L'ANALYSE DE VALORISATION	62
10	ETATS FINANCIERS.....	63
10.1	COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019.....	63
10.2	COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018.....	70

1 PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT D'INFORMATION

1.1 NOM DU RESPONSABLE DU DOCUMENT D'INFORMATION

Monsieur François DUCHAINE

Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

1.2 DECLARATION DE SINCERITE

Je déclare qu'à ma connaissance, l'information fournie dans le présent Document d'Information est juste et que, à ma connaissance, le Document d'Information ne fait pas l'objet d'omission substantielle et comprend toute l'information pertinente.

Fait à Epinal, le 13 octobre 2020

Monsieur François DUCHAINE

Président du Conseil d'Administration et Directeur Général

1.3 COMMISSAIRE AUX COMPTES

SOCIETE FIDUCIAIRE ET COMPTABLE LORRAINE (SOFILOR), 19 avenue de la Fontenelle, 88100 Saint-Die-Des-Vosges.

Nommé par de l'Assemblée générale extraordinaire du 12 août 2020 jusqu'à l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Il ne sera pas nommé de commissaire aux comptes suppléant conformément aux statuts et aux dispositions de l'article L.823-1 du Code de commerce.

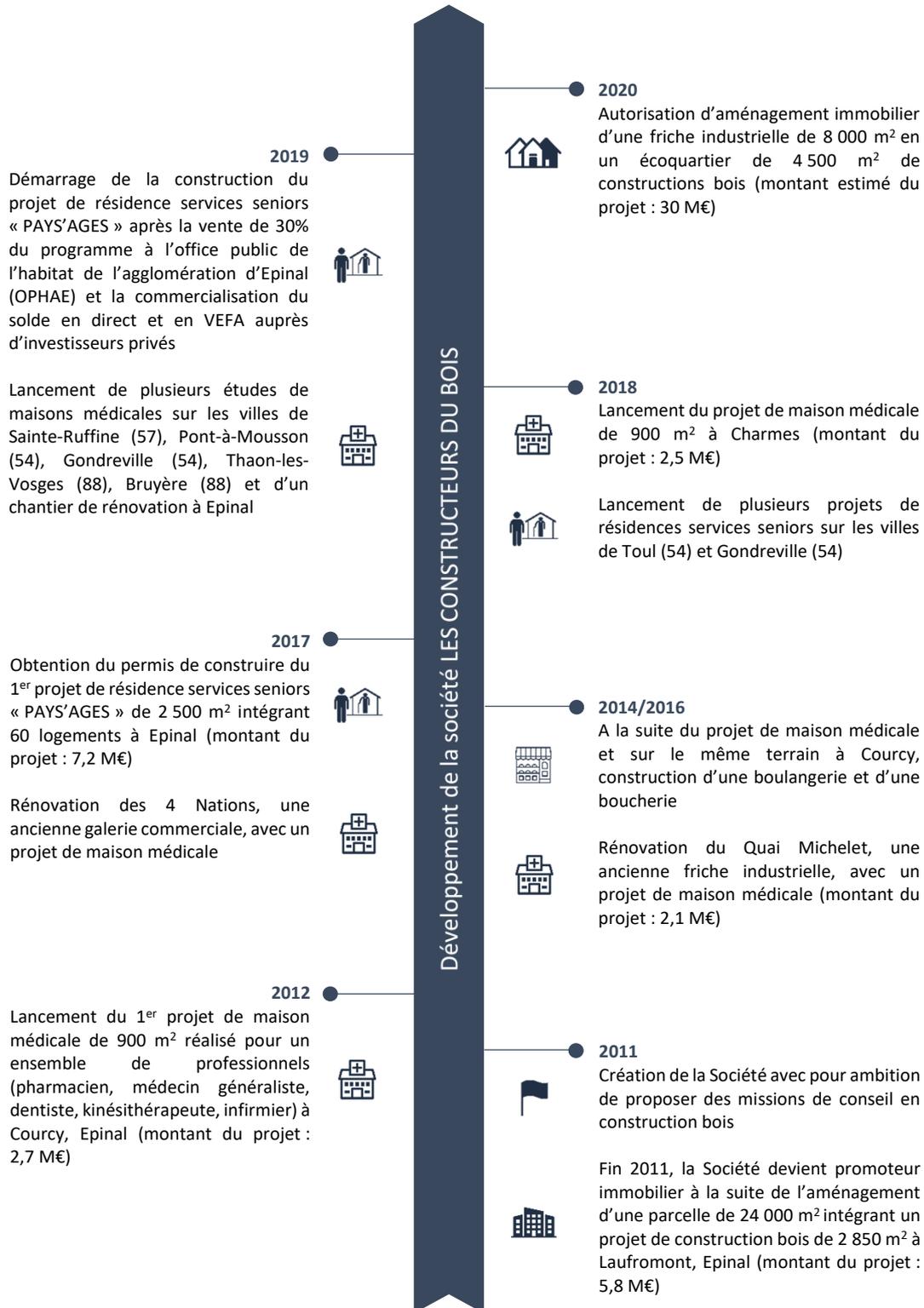
1.4 LISTING SPONSOR

ATOOUT CAPITAL

164, boulevard Haussmann
75008 Paris

2 HISTORIQUE ET CHIFFRES CLES

2.1 HISTORIQUE



2.2 SNAPSHOT



2.3 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE

Les informations financières sélectionnées par la Société et figurant ci-dessous sont extraites des comptes annuels clos le 31 décembre 2019 et le 31 décembre 2018, établis sur une période de 12 mois de la Société, conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants les normes françaises, qui ont une valeur statutaire.

a. Compte de résultat simplifié 31/12/2019 - 31/12/2018 (en K€)

Normes comptables n°2016-07

Compte de résultat simplifié - K€	31/12/2019	31/12/2018
Chiffre d'affaires	3 928	2 257
<i>Croissance (%)</i>	<i>74,0%</i>	<i>n.a.</i>
Marge brute	731	939
<i>% du CA</i>	<i>18,6%</i>	<i>41,6%</i>
Excédent brut d'exploitation	605	326
<i>% du CA</i>	<i>15,4%</i>	<i>14,5%</i>
Résultat d'exploitation	554	326
<i>% du CA</i>	<i>14,1%</i>	<i>14,5%</i>
Résultat net	415	221
<i>% du CA</i>	<i>10,6%</i>	<i>9,8%</i>

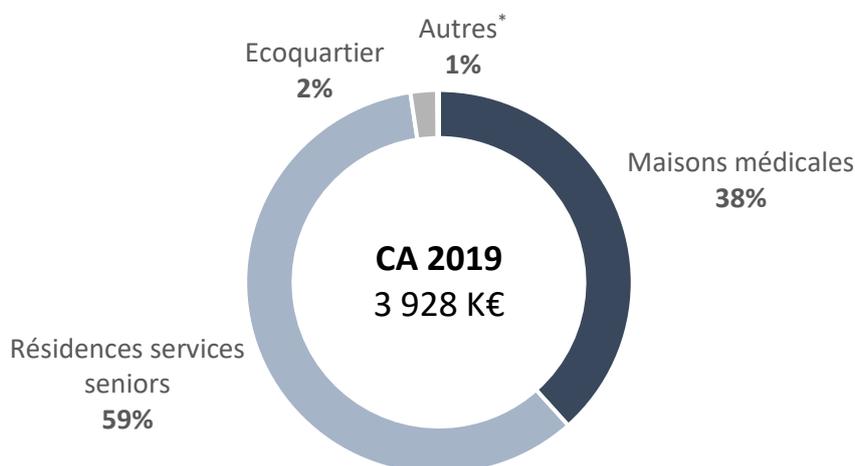
Entre 2018 et 2019, LES CONSTRUCTEURS DU BOIS observe une hausse significative de son chiffre d'affaires (+74%) liée notamment au démarrage de deux nouveaux projets de résidences services seniors à Epinal (88) et à Thaon-les-Vosges (88) et d'un projet de maison médicale à Charmes (88).

En outre, la marge brute a quant à elle diminué pour s'établir à 18,6% du chiffre d'affaires sur l'année 2019. Cette diminution correspond à l'augmentation des achats de prestations et à l'achat de terrains (comptabilisés dans le poste « achat de matières premières »).

Au 31 décembre 2019, le résultat d'exploitation s'élevait à 554 K€ (contre 326 K€ au 31 décembre 2018).

Au 31 décembre 2019, le résultat net de la période ressortait à 415 K€ contre 221 K€ l'année précédente ; il est important de noter que la Société a toujours été bénéficiaire depuis sa création.

b. Ventilation du chiffre d'affaires 2019 (en %)



*Ventes de produits finis, autres prestations, etc.

c. Bilan simplifié au 31/12/2019 (en K€)

Normes comptables n°2016-07

ACTIF		PASSIF	
Actif immobilisé	225	Capitaux propres	932
Stocks et créances	1 605	Autres fonds propres	-
Valeurs mobilières de placement	4	Dettes financières	13
Trésorerie	606	Dettes fournisseurs	1 238
Charges constatées d'avance	1	Dettes fiscales et sociales	256
		Autres dettes	2
TOTAL ACTIF	2 441	TOTAL PASSIF	2 441

d. Bilan simplifié au 31/12/2018 (en K€)

Normes comptables n°2016-07

ACTIF		PASSIF	
Actif immobilisé	153	Capitaux propres	516
Stocks et créances	1 486	Autres fonds propres	-
Valeurs mobilières de placement	4	Dettes financières	47
Trésorerie	50	Dettes fournisseurs	869
Charges constatées d'avance	4	Dettes fiscales et sociales	245
		Autres dettes	20
TOTAL ACTIF	1 697	TOTAL PASSIF	1 697

Au 31 décembre 2019, la Société présente une situation financière saine. Elle dispose d'une trésorerie de 606 K€ et des dettes financières à hauteur de 13 K€.

Le montant des immobilisations (uniquement des participations en capital) s'élève à 225 K€, contre 153 K€ au 31 décembre 2018.

Au 31 décembre 2019, les dettes d'exploitation sont composées de dettes fournisseurs pour un montant de 1 238 K€, de dettes fiscales et sociales pour 256 K€ et des autres dettes pour 2 K€.

Au 31 décembre 2019, le montant des capitaux propres s'élève à 932 K€ dont 40 K€ de capital social.

Le montant des engagements hors bilan au 31 décembre 2019 s'élève à 23 184 € TTC et correspond à un crédit-bail pour un véhicule de direction.

Depuis la clôture des comptes, LES CONSTRUCTEURS DU BOIS a souscrit un prêt garanti par l'état (PGE) d'un montant de 900 K€. Il n'a pas été décidé pour l'heure de son remboursement à l'issue de la période annuelle ou de son amortissement sur une plus longue période.

3 PRESENTATION DE LA SOCIETE LES CONSTRUCTEURS DU BOIS

3.1 ACTIVITE

3.1.1 Un pionnier de la promotion de maisons médicales et de résidences services seniors en bois

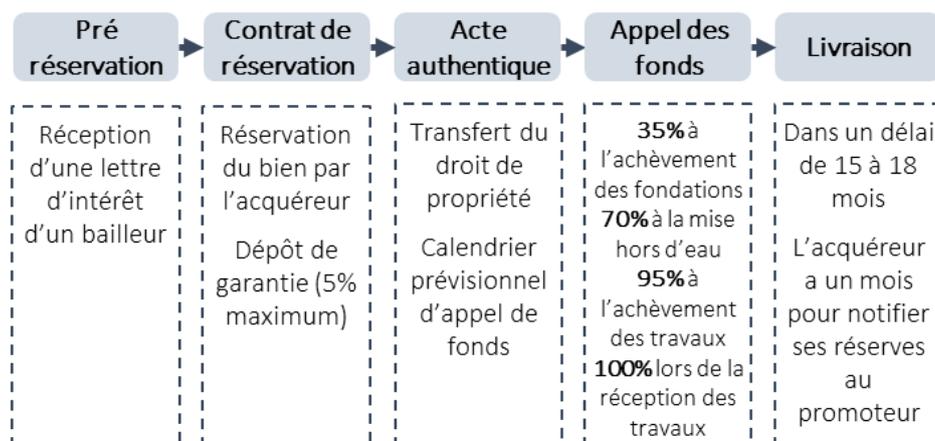
Fondée en 2011, la Société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS est un promoteur immobilier spécialisé dans la construction bois sur deux principaux segments : les maisons médicales et les résidences services seniors (RSS). La Société emploie 3 personnes et a réalisé un chiffre d'affaires de 3,9 M€ en 2019. Elle a recours des expertises diverses en sous-traitance pour compléter son dispositif technique et opérationnel.

Initialement constituée dans le but de proposer une offre de conseil en construction bois, la Société se voit rapidement attribuée une mission d'aménagement de parcelle avec un projet de construction bois à Epinal et devient ainsi promoteur immobilier.

A la suite de ce projet s'enchaîneront des projets de construction bois de maisons médicales réalisées pour des ensembles de professionnels libéraux (pharmacien, médecin généraliste, dentiste, kinésithérapeute, infirmier...) et de résidences services seniors. En quelques années, LES CONSTRUCTEURS DU BOIS a développé une offre de maisons médicales et de résidences services seniors, qu'elle adresse soit aux communes, soit aux bailleurs ou aux investisseurs privés/publics.

La Société s'est développée rapidement avec un modèle économique fiable sur son secteur qui s'appuie sur (i) une vente « clés en mains » et parfois en bloc de ses projets de promotion à un seul client (la commune ou le bailleur) afin de (ii) supprimer le risque commercial, diminuer le montant nécessaire au financement du démarrage du projet et réduire les délais de construction (phase de commercialisation en amont). Les projets LES CONSTRUCTEURS DU BOIS sont ainsi commercialisés en concertation avec des professionnels de la médecine, des communes et auprès des bailleurs en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

3.1.2 Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)



La Société commercialise ainsi toutes ses opérations sous ce régime de la VEFA. A travers ce contrat, le législateur a donné aux promoteurs immobiliers la possibilité d'appeler les fonds des clients en

fonction de l'avancement des travaux selon un échéancier encadré par la Loi et l'obligation de délivrer en contrepartie aux clients une Garantie Financière d'Achèvement (sécurité financière et juridique pour les personnes ayant acheté leurs appartements en VEFA, assurant le bon déroulement et l'achèvement du chantier même en cas de faillite du promoteur).

Les paiements ne peuvent excéder au total 35% du prix à l'achèvement des fondations, 70% à la mise hors d'eau et 95% à l'achèvement de l'immeuble. Le solde est dû à la livraison. La signature du contrat de VEFA rend l'acquéreur immédiatement propriétaire du sol puis de l'édifice au fur et à mesure de sa construction.

3.1.3 Le savoir-faire de la Société

Le processus de promotion immobilière LES CONSTRUCTEURS DU BOIS est efficace et bien encadré :

1. Recherche de terrains, préparation d'un avant-projet qui est présenté aux professionnels de la médecine, aux maires et aux collectivités ;
2. Définition du permis de construire en collaboration avec les services de la ville ;
3. Validation du prix d'achat et des contrats de réservations ;
4. Début de la construction et livraison dans un délai compris entre 15 et 18 mois.

LES CONSTRUCTEURS DU BOIS s'est positionné sur un segment de marché délaissé par les grands groupes de promotion immobilière avec :

- Un modèle de construction bois visant des projets de taille réduite (maison médicale de 770 m² de surface habitable en moyenne et résidences seniors allant de 20 à 60 logements) où les promoteurs nationaux ne trouvent pas d'économie d'échelle ;
- Un ciblage des zones urbaines voire rurales à plus faible densité.

Pionnier des promoteurs immobiliers spécialisés dans la construction bois sur son marché local, LES CONSTRUCTEURS DU BOIS a su profiter de cet avantage pour alimenter sa croissance soutenue ces dernières années.

Fort de 4 projets livrés de maisons médicales, de 5 projets en cours de maisons médicales et de 5 projets en cours de résidences services seniors, LES CONSTRUCTEURS DU BOIS est aujourd'hui l'un des principaux acteurs du marché de la construction bois de maisons médicales et de résidences services seniors dans la région Grand Est. Bénéficiant d'une excellente connaissance technique et de son écosystème, dans un contexte de marché de la promotion de résidences services seniors en pleine expansion, la Société affiche des performances solides, comme le montre la forte croissance de son chiffre d'affaires (+348% entre 2017 et 2019).

Pour une réponse efficace aux collectivités locales et aux clients particuliers, la Société s'appuie sur des valeurs fortes pour valoriser ses projets :

- Valeurs sociétales (multigénération favorisant la mixité sociale (étudiants, familles, seniors, mixité sociale et parcours résidentiel)) ;
- Valeurs écologiques (RT 2012/ RE 2020, BBC, certification NFHQE) ;
- Valeurs économiques (cycles de production courts, délais de construction optimisés, coûts maîtrisés).

A titre d'exemple et pour illustrer la stratégie payante mise en place par la Société depuis sa création, LES CONSTRUCTEURS DU BOIS développe actuellement 11 projets ainsi qu'un programme d'écoquartier de 4 500 m², et jouit d'un portefeuille de 13 projets à venir représentant plus de 12 000 m² de surfaces habitables sur la région Grand Est. L'ensemble représente à ce jour un volume de chiffre d'affaires d'environ 32,2 M€.

3.1.4 Une offre dédiée à la construction bois

LES CONSTRUCTEURS DU BOIS propose aux collectivités, aux bailleurs et aux investisseurs privés, une gamme de projets principalement axée sur les maisons médicales et les résidences seniors. La Société a également intégré depuis peu un projet d'écoquartier à ses réalisations en cours. Les projets portés par la Société permettent (i) d'assurer le développement à long terme de la filière forêt-bois construction, (ii) de favoriser le « mieux-vivre ensemble » en créant des cadres de vie plus écologiques et propices à plus de lien social.

Par ailleurs, la Société porte une attention toute particulière à ses relations avec des exploitants forestiers, scieurs, etc. afin de favoriser les circuits courts et la traçabilité parfaite des bois de construction.

3.1.4.1 Principaux types de projets proposés :

- **Maisons médicales**



- Concept de maisons médicales pour les professionnels de santé qui souhaitent se regrouper dans un bâtiment unique.
- Ces maisons médicales sont de vrais pôles d'attractivité pour des professionnels de santé voulant compléter leur offre avec celles d'autres praticiens.

- **Résidences services seniors**



- L'offre de résidences seniors constitue le chaînon manquant pour accompagner des personnes âgées « fragiles » pouvant vivre à domicile dans un cadre conçu pour leur offrir sécurité, confort et maintien du lien social à un coût adapté à leurs revenus.
- Ces résidences sont spécialement conçues pour des personnes âgées avec des logements de type T1 et T2 sous certification APAVE HS2.

• **Illustrations de réalisations**



Maison médicale Michelet - Epinal (88)
Surface : 980 m² (rénovation)
CA projet : 2 000 K€
Livraison : 2017



Cabinet dentaire - Charmes (88)
Surface : 175 m²
CA projet : 450 K€
Livraison : 2020





Maison médicale 4 Nations - Epinal (88)

Surface : 1 400 m²

CA projet : 4 000 K€

Livraison : 2019



Maison médicale - Charmes (88)

Surface : 900 m²

CA projet : 2 500 K€

Livraison : 2019

3.1.4.2 Nouveau programme immobilier :

- **Ecoquartier**



- Programme immobilier regroupant résidence étudiante, logements en accession à la propriété, logements sociaux, commerce et micro-crèche.
- Un projet alliant mixité sociale, réemploi de matériaux présents sur site, autonomie énergétique, récupération des eaux, etc.

Dans un univers peu concurrentiel, LES CONSTRUCTEURS DU BOIS s'est très rapidement distingué par ses réalisations et s'est ainsi positionné sur deux principaux marchés porteurs :

- Les maisons médicales : des bâtiments allant de 500 m² à 2 000 m² dans des zones géographiques avec un potentiel de construction d'une maison médicale pour 10 000 habitants ;
- Les résidences services seniors : projets délaissés par les grands opérateurs nationaux en particulier pour des modèles ruraux de 60 logements.

Ces types de réalisations s'appuient également sur des projets « connexes » telles que des réalisations de logements collectifs, de logements particuliers et tertiaires permettant d'étoffer les différents projets de la Société.

Experte depuis plus de 20 ans dans des projets d'habitats, de logements tertiaires et industriels, l'équipe de la Société est reconnue en particulier pour ses compétences en ingénierie générale, pour sa maîtrise des techniques bois et pour sa capacité à pouvoir dialoguer avec les différentes parties prenantes d'un projet (architectes, bureaux d'études spécialistes, maîtres d'ouvrage, etc.).

Désireuse de favoriser les circuits courts et anticipant les exigences de la nouvelle réglementation thermique RE 2020, LES CONSTRUCTEURS DU BOIS a décidé d'initier une relation commerciale étroite avec la société WEISROCK (<https://www.weisrock.fr/>), présente à Saulcy sur Meurthe (88), pour son approvisionnement en bois 100% vosgiens afin de favoriser la construction des ossatures de ses futurs projets.

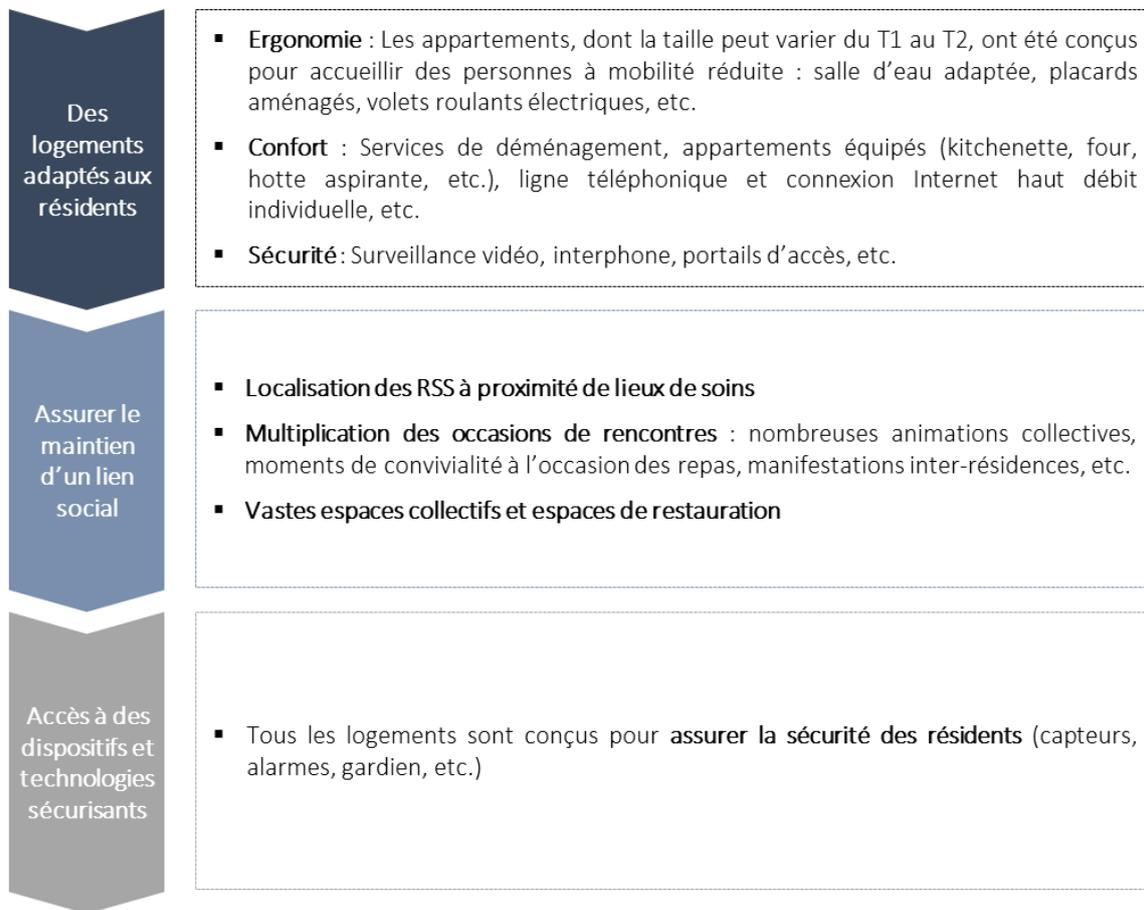
3.1.5 PAYS'AGES : programme immobilier et gestion de résidences services seniors

PAYS'AGES est le nouveau programme immobilier de développement des résidences services seniors initié par LES CONSTRUCTEURS DU BOIS intégrant une filiale de gestion et de commercialisation des logements « PAYS'AGES SERVICES ».

Avec cette nouvelle offre d'habitat senior, PAYS'AGES répond à la problématique grandissante du logement des personnes âgées actives et bien portantes en recherche d'un lieu de vie, permettant de conjuguer indépendance d'habitat en zone rurale, environnement sécurisé et services à la carte, le tout à un coût adapté. Ces résidences se situent à mi-chemin entre le domicile classique, qui n'est plus adapté et l'EHPAD, établissement médicalisé qui n'est pas la place d'une personne autonome.

Les résidences disposent de l'agrément qualité SAP - services à la personne (permet aux résidents de défiscaliser ou d'obtenir un crédit d'impôt sur ces coûts relatifs aux services) et du label APAVE HS2 - haute sécurité santé (vise à favoriser le maintien à domicile des personnes fragilisées ou leur accueil dans des logements neufs ou rénovés). Elles sont situées dans un environnement proche de lieux de soins et respectent l'ensemble des normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite) afin de permettre le maintien à domicile des résidents.

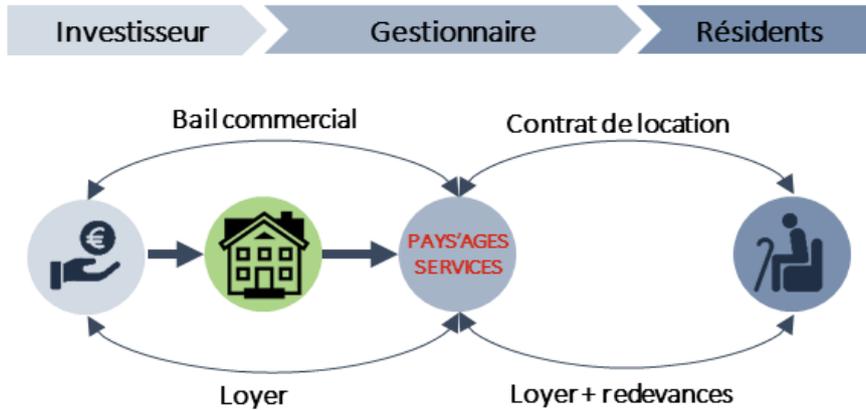
L'ADN de PAYS'AGES repose sur une offre accessible tout en incluant une gamme complète de services :



Pour la gestion des résidences et des services à la personne, la société PAYS'AGES SERVICES a été créée par LES CONSTRUCTEURS DU BOIS et reconnue comme société de services à la personne. Les locataires ont donc pour seul interlocuteur PAYS'AGES SERVICES en tant que gestionnaire immobilier qui s'appuie sur deux structures dans la gestion quotidienne des résidences, un Syndic pour la gestion du bâti et SENIOR CONNECT+ (GROUPE SOS Seniors), service de lien social et d'accompagnement de proximité, assuré par des professionnels spécialisés dans l'accompagnement des seniors. Le GROUPE SOS propose un ensemble de prestations telles que le gardiennage, l'animation, le ménage, la blanchisserie, les cours de sport, etc.

La société n'ayant pas pour vocation à être propriétaire des murs des résidences gérées, PAYS'AGES SERVICES verse un loyer à l'investisseur détenant les murs et son chiffre d'affaires est constitué des loyers et redevances versés par les résidents.

Modèle *asset light* de PAYS'AGES SERVICES :



Implantations PAYS'AGES envisagées



Au total, ce sont 164 logements construits par LES CONSTRUCTEURS DU BOIS répartis dans 5 résidences services seniors qui sont actuellement prévus dans le programme PAYS'AGES et qui seront exploités au travers de PAYS'AGES SERVICES à l'horizon 2025. Les premiers revenus de ce programme seront générés début 2021 avec l'ouverture de la résidence à Epinal située face à la maison de retraite « LES BRUYERES » et dans un quartier neuf avec commerces et maison médicale.

3.1.6 La promotion du bois à travers un nouveau projet d'écoquartier

Fort de ses différents projets initiés depuis 2011, LES CONSTRUCTEURS DU BOIS a pris le parti de démarrer la construction en novembre 2020 d'un projet d'aménagements immobiliers dans l'esprit d'un écoquartier afin de promouvoir l'utilisation du bois dans ses constructions.

De cette réflexion et à la suite des échanges initiés avec la mairie d'Epinal, la Société a pu obtenir un accord pour l'aménagement d'une friche industrielle de 8 000 m² en centre-ville sur le site industriel de l'usine Bragard, fabricant de vêtements pour professionnels aujourd'hui relocalisé, en un ensemble de logements et activités tertiaires de plus de 4 500 m² de construction bois. La volonté de réaliser des bâtiments performants avec un faible bilan carbone entraînera rapidement LES CONSTRUCTEURS DU BOIS à intégrer à son projet le réemploi des éléments de constructions des anciens bureaux du site industriel (charpente, solives, chevrons, etc.).

Les objectifs de ce projet ambitieux sont donc multiples :

- Conserver une réserve foncière et permettre la densification de l'écoquartier dans le temps ;
- Intégrer les nouvelles constructions dans le tissu urbain ;
- Maintenir l'ouverture de la parcelle en réduisant les espaces privatifs extérieurs afin d'inciter une dynamique sociale par les aménagements extérieurs ;
- Réduire les surfaces au sol imperméables et penser la gestion des eaux pluviales ;
- Favoriser les déplacements sans voiture.

Ces objectifs visent l'établissement d'un cadre de vie de qualité, d'une autonomie énergétique avec un faible impact carbone grâce à l'intégration d'isolations thermiques et au respect des exigences RE2020 (réglementation qui régira les performances environnementales des bâtiments neufs à partir de l'été 2021).

Dans le cadre du programme *Climaxion* lancé en 2019 par la région Grand Est et l'ADEME pour l'appel à projets 2020 « Déchets du BTP » sur le thème de la réduction et de la valorisation des déchets, LES CONSTRUCTEURS DU BOIS avec son projet d'écoquartier a été lauréat du volet suivant :

« Favoriser les opérations d'aménagement, de construction ou de déconstruction démonstratifs par le soutien des chantiers exemplaires en termes de gestion des déchets. »

Ainsi, ce sont 12 Ingénieurs ENSTIB, 12 Architectes, 6 Ingénieurs Génie Civil et LES CONSTRUCTEURS DU BOIS qui ont mis en œuvre ce projet de construction d'écoquartier avec des matériaux bois. Par sa situation dans la ville, le projet revêt un caractère démonstratif en matière de rénovation urbaine et d'intégration des enjeux d'écoquartier dans sa conception. Il adopte un rôle d'interface entre le tissu urbain existant, le tissu urbain créé, l'ancienne usine et le parc paysagé de l'île.

La parcelle accueillera le programme suivant :

- 1 résidence étudiante (40 logements)
- 20 logements d'accession à la propriété
- 1 immeuble collectif (20 logements sociaux)
- 1 immeuble de logements privatifs (10 logements)
- 1 commerce
- 1 micro-crèche

Le programme sera dans son ensemble finalisé en 2022 avec pour dernier projet la construction d'un immeuble de logements privatifs qui sera livré à l'horizon 2024.

Illustrations du futur écoquartier

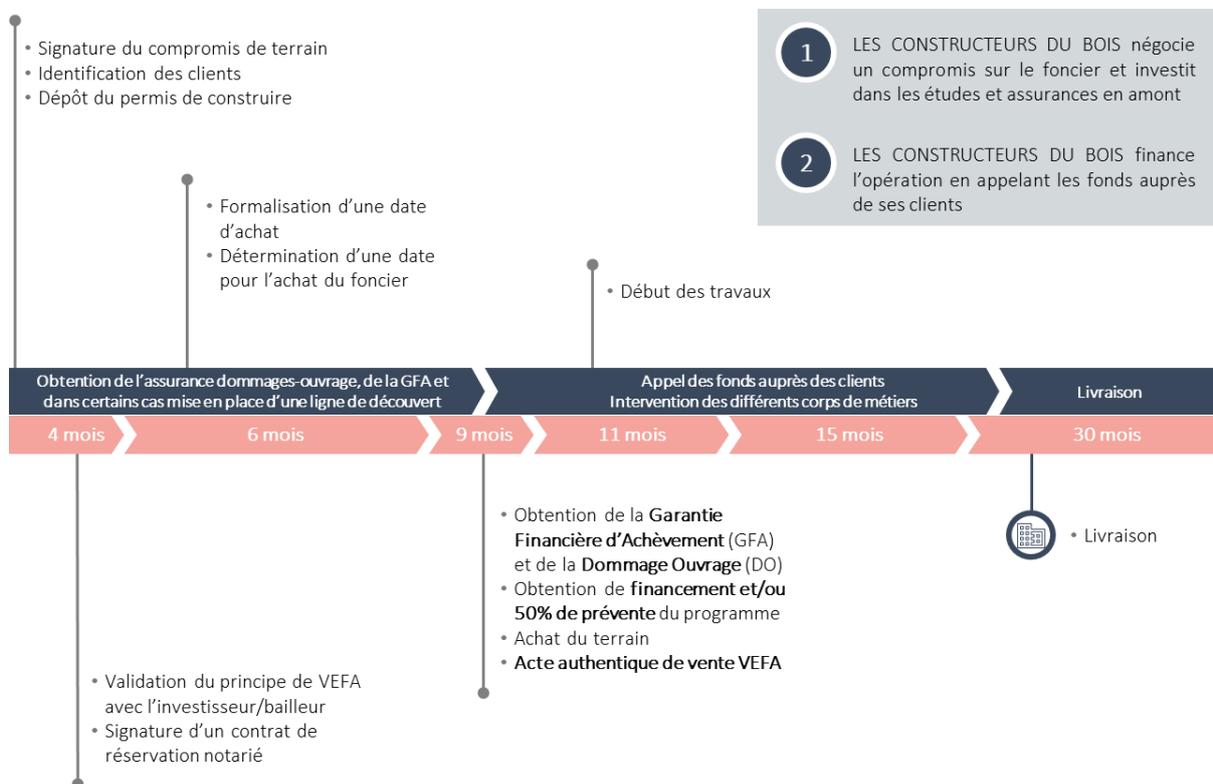


3.1.7 Synthèse des projets en cours de développement et à venir

Projets en cours de développement				
Projet	Localisation	Surface habitable	CA projet	Livraison
Maisons médicales	Courcy (88)	750 m ²	1 875 K€	2022
	Charmes (88)	900 m ²	2 079 K€	2021
	Sainte Ruffine (57)	850 m ²	2 380 K€	2023
	Charmes (88)	250 m ²	625 K€	2021
	Epinal (88)	750 m ²	2 100 K€	2022
RSS	Courcy (88)	800 m ²	1 595 K€	2020
	Courcy (88)	1 300 m ²	4 100 K€	2021
	Thaon-Les-Vosges (88)	1 200 m ²	3 408 K€	2021
	Ecrouves (54)	1 260 m ²	3 528 K€	2023
	Thaon-Les-Vosges (88)	1 800 m ²	5 400 K€	2023
Ecoquartier (OPH)	Epinal (88)	1 400 m ²	3 150 K€	2021
Programme tertiaire	Charmes (88)	250 m ²	625 K€	2021

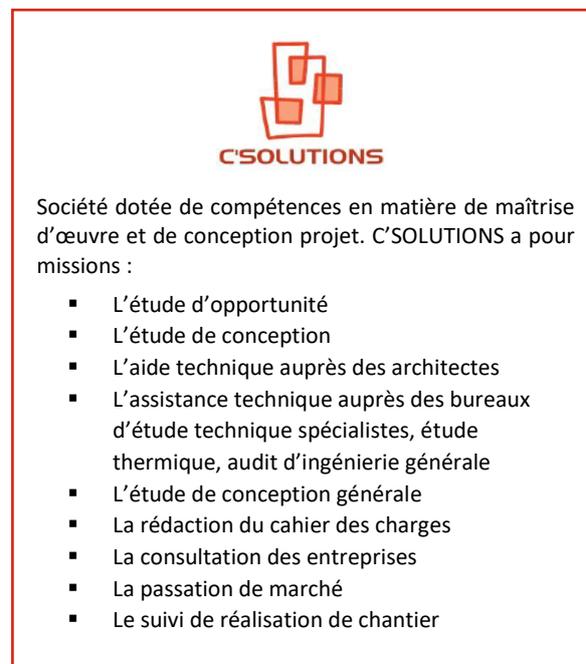
Projets à venir				
Projet	Localisation	Surface habitable	CA projet	Livraison
Maisons médicales	Département 88	450 m ²	1 125 K€	2023
	Département 54	500 m ²	1 250 K€	2023
	Département 54	1 250 m ²	3 125 K€	2023
	Département 88	1 100 m ²	3 025 K€	2023
RSS	Département 54	700 m ²	2 135 K€	2023
	Département 88	1 200 m ²	3 360 K€	2025
	Département 88	1 880 m ²	5 640 K€	2023
	Département 88	1 000 m ²	3 000 K€	2025
	Département 88	500 m ²	1 500 K€	2025
Ecoquartier (Privé)	Département 88	980 m ²	2 744 K€	2024
Ecoquartier (Collectif)	Département 88	1 600 m ²	4 000 K€	2024
Programme tertiaire	Département 88	300 m ²	540 K€	2024
Lotissement	Département 88	400 m ²	740 K€	2023

3.1.8 Un modèle économique faiblement dépendant des aléas commerciaux



3.1.9 Une proposition de valeur consolidée au travers des sociétés C'SOLUTIONS et IPE AIR

En plus de son expertise de promoteur immobilier, LES CONSTRUCTEURS DU BOIS peut s'appuyer sur la complémentarité des activités de C'SOLUTIONS (société sœur détenue à 90% par la Holding CFD CAPITAL) et d'IPE AIR (filiale détenue à 44% par LES CONSTRUCTEURS DU BOIS et à 22% par CFD CAPITAL).



LES CONSTRUCTEURS DU BOIS peut donc s'appuyer sur l'expertise de la société C'SOLUTIONS dotée de compétences en matière de maîtrise d'œuvre et de conception projet ainsi que sur l'expertise de la société d'isolation IPE AIR, spécialiste dans l'isolation, l'étanchéité, la zinguerie, la menuiserie et la plâtrerie.

Ces deux sociétés complémentaires, dont François DUCHAINE est le gérant (CFD CAPITAL est détenue à 50% par François DUCHAINE et à 50% par Cygrine DUCHAINE), permettent à la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS de renforcer son expertise métier, de l'étude de faisabilité jusqu'à la maîtrise d'œuvre complète, et de répondre au mieux aux exigences techniques de ses clients pendant et après la réalisation des projets.

Exemples d'entreprises partenaires



L'expertise de LES CONSTRUCTEURS DU BOIS et les relations étroites que la Société entretient avec ses partenaires (entreprises de la construction, bureau d'architecte, bureau de contrôle, etc.) en font des atouts incontestables pour jouer un rôle non négligeable sur ce marché.

LES CONSTRUCTEURS DU BOIS choisit ses sous-traitants par voie d'appel d'offres par corps d'état séparés pour chaque projet. En effet, la Société n'a pas de politique d'exclusivité avec des sous-traitants mais entretient toutefois des relations privilégiées avec certains sous-traitants qui répondent aux critères qualitatifs et financiers de la Société en les consultant régulièrement lors de ses appels d'offres. 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 notamment avec LES CONSTRUCTEURS DU BOIS.

Ces entreprises sont majoritairement implantées au niveau local, permettant ainsi à la Société de pouvoir répondre efficacement aux exigences de ses clients et de développer le tissu économique dans la région d'Epinal.

3.2 PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET STRATEGIE

Depuis le lancement de la Société, la réalisation de maisons médicales et de résidences seniors connaît une croissance rapide avec de forts potentiels de développement à long terme. Ces projets prennent une part prépondérante dans la ventilation du chiffre d'affaires de la Société.

Cette croissance se traduit aujourd'hui par la réalisation de 12 projets (dont le projet d'écoquartier totalisant 4 500 m² de construction bois) et la composition d'un portefeuille de 13 projets déjà identifiés totalisant plus de 12 000 m² de constructions dans la région Grand Est pour un volume de chiffre d'affaires d'environ 32,2 M€.

Plus particulièrement, la construction de résidences seniors s'appuie sur deux facteurs stratégiques pour continuer leur développement :

- Un business model dual intégrant la promotion et l'exploitation des résidences permettant ainsi d'assurer le déploiement d'un réseau de résidences services seniors sur un modèle *asset light* ;
- La commercialisation des murs des résidences développées auprès d'investisseurs financiers (vente en VEFA) dont la gestion est confiée à PAYS'AGES SERVICES, filiale de la Société.

LES CONSTRUCTEURS DU BOIS a pour ambition d'accompagner les professionnels de la santé, les communes et bailleurs pour le déploiement de projets de maisons médicales et de RSS sur la région Grand Est. Grâce à sa filiale PAYS'AGES SERVICES, opérateur de résidences gérées, LES CONSTRUCTEURS BOIS adressera la problématique d'hébergement des seniors avec le déploiement de 5 résidences services dédiées aux seniors totalisant 164 logements à l'horizon 2025.

Point sur la situation liée au Covid-19

Dans le contexte de crise sanitaire actuelle, LES CONSTRUCTEURS DU BOIS a pris les dispositions nécessaires afin de protéger la santé de son équipe, de ses sous-traitants et d'assurer la pérennité de son activité tout en préservant les moyens financiers de sa croissance. LES CONSTRUCTEURS DU BOIS a pu mettre en place toutes les démarches nécessaires afin de bénéficier de l'ensemble des mesures de soutien mises à disposition des entreprises par l'État depuis le 17 mars :

- Télétravail ou mise en activité partielle de l'équipe ;
- Mise à l'arrêt de 80% des chantiers ;
- Montage d'opérations déjà identifiées et préparation du déconfinement avec ses partenaires pour la reprise des chantiers en respect des recommandations gouvernementales visant à respecter la santé des salariés et des sous-traitants.

La grande majorité des chantiers a rouvert depuis début mai dans le strict respect des consignes de l'Etat. Les impacts sur le développement, la délivrance des autorisations de permis de construire, le rythme des ventes se feront sentir vraisemblablement jusqu'à la fin de l'exercice. Les projets en cours de réalisation durant la période de confinement ont tous été reportés. Il est certain que LES CONSTRUCTEURS BOIS devra faire face à un décalage de certaines ventes de projets auprès des investisseurs qui seront mécaniquement reportées sur 2021 voire 2022.

4 MARCHE ET CONCURRENCE

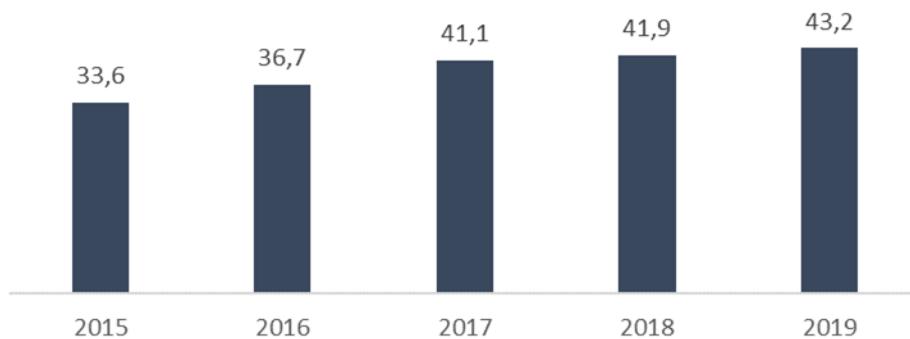
4.1 TENDANCE DE MARCHE

4.1.1 Le marché de la promotion immobilière en France

4.1.1.1 Un marché dynamique grâce à ses fondamentaux

En 2019, le secteur connaît en France une croissance de l'activité +3% par rapport à 2018 pour atteindre un volume d'activité de 43,2 Mds€. À la suite de la crise du Covid-19, les ventes du premier trimestre de 2020 sont en baisse de 30% par rapport à celles du premier trimestre de 2019¹. En 2021 cependant, l'activité devrait renouer avec la croissance en raison du seul décalage des projets.

Evolution du chiffre d'affaires du marché de la promotion immobilière entre 2015-2019 (en Mds€)



Source : Xerfi

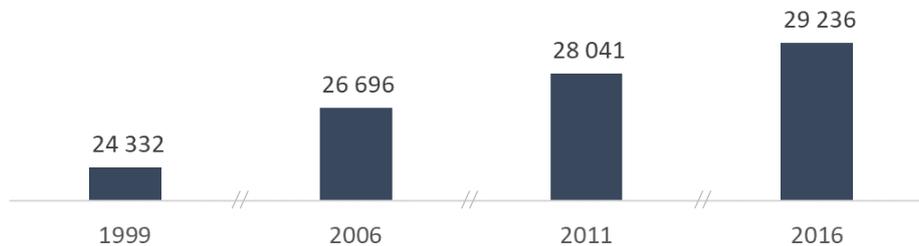
Le marché de la promotion immobilière de logements repose sur les 6 fondamentaux suivants :

- Les facteurs démographiques : le marché est structurellement demandeur de logements neufs, soutenu par l'augmentation de la population, la décohabitation à la suite des divorces et l'augmentation de l'espérance de vie ;
- Le prix des logements neufs : la hausse des prix des logements neufs n'entraîne pas de blocage des ventes en période favorable économiquement, mais peut être un blocage en conjoncture difficile ;
- L'environnement fiscal : le marché des logements neufs (essentiellement collectifs) dépend fortement des dispositifs fiscaux mis en place pour favoriser l'investissement locatif et les primo-accédants ;
- La situation économique et financière des ménages : la situation économique des ménages constitue un déterminant clé de l'activité immobilière, l'achat d'un logement représentant en moyenne 4,5 années de revenus pour un logement standard ;
- La disponibilité et le prix du foncier : l'accès aux ressources foncières est aussi un élément déterminant de l'activité car il représente environ 50% du coût d'une opération ;
- Les taux de crédit immobilier : l'évolution des taux d'intérêt des prêts accordés aux ménages et aux investisseurs contribue largement à accélérer ou à freiner les projets immobiliers. En

¹ Fédération des Promoteurs Immobiliers, 2020

particulier, l'évolution de la législation liée au Prêt à Taux Zéro (PTZ) entraîne un impact direct sur le marché. En 2018, sa quotité a été ramenée de 40% à 20% dans les zones peu tendues.

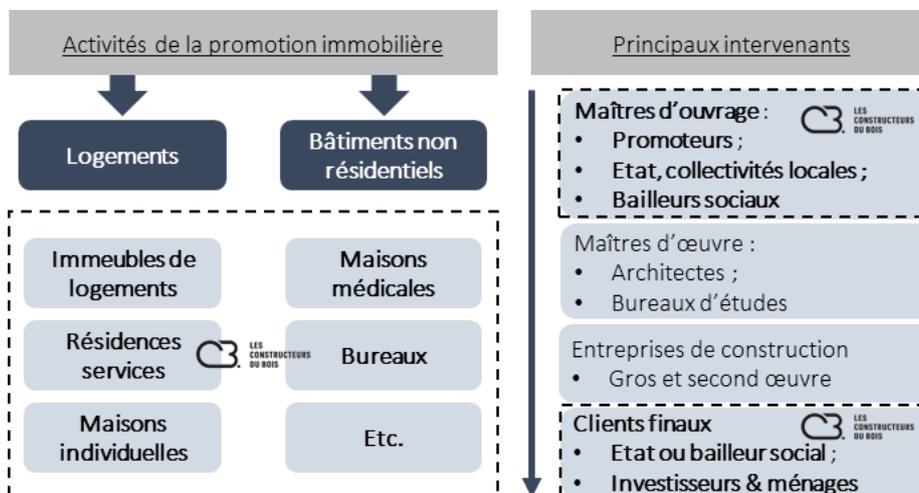
Nombre de ménages en France sur la période 1999-2016 (en milliers)



Source : INSEE

En France, selon l'INSEE, près d'1 million de ménages ont des difficultés pour se loger et 4 millions sont mal logés, alors que 2,8 millions de logements étaient vacants début 2016. Dans ce contexte de déficit d'hébergements, une des tendances notables du marché est la montée en puissance du logement intermédiaire qui devrait représenter 10% de l'ensemble des réservations d'ici 2021. Autre nouvelle tendance, les résidences dites « intergénérationnelles » ciblant une grande diversité de profils (seniors, familles, étudiants, jeunes actifs, etc.) se développe dans l'offre des promoteurs immobiliers.

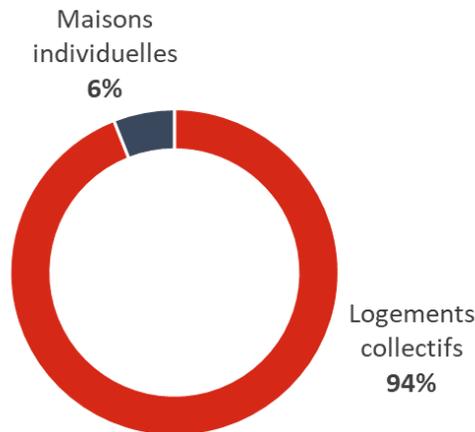
4.1.1.2 Le promoteur au cœur de l'activité immobilière



Source : Atout Capital

Les promoteurs opèrent principalement sur trois produits résidentiels : les logements collectifs, les maisons individuelles « groupées » et les résidences services (seniors, étudiantes, EHPAD, etc.), répondant ainsi aux difficultés d'accès au logement dans les villes. Le secteur de la promotion immobilière est très concentré avec les dix premiers promoteurs représentant 67% des ventes en 2019. Le reste du marché reste en partie éclaté en France avec 97% des entreprises qui comptent moins de 10 salariés.

Part des logements collectifs et des maisons individuelles dans la vente d'ouvrages en 2018 (en %)²



Source : Xerfi

Hors résidences services, les logements collectifs représentent 94% des ouvrages résidentiels. Certains promoteurs se positionnent également sur l'immobilier non résidentiel à destination du secteur tertiaire (bureaux, commerces, etc.).

4.1.2 Le marché de la promotion immobilière de bâtiments non résidentiels en France

4.1.2.1 Un marché en forte progression

Le chiffre d'affaires des promoteurs de bâtiments non résidentiels en France a encore fortement progressé en 2019 pour atteindre 49,8 Mds€ (+8%) après un exercice 2018 déjà dynamique en croissance de +11,8%.

Evolution du chiffre d'affaires du marché de la promotion immobilière de bâtiments non résidentiels entre 2015-2019 (en Mds€)*



Source : Xerfi / *Hors bureaux

² Fédération des Promoteurs immobiliers, 2018

La profession a bénéficié de la combinaison de deux facteurs qui ont largement contribué à la progression de son activité :

- Les taux obligataires affichant un rendement extrêmement faible, ce qui a poussé les investisseurs (institutionnels, fonds, etc.) disposant d'une masse de liquidités très importante à investir en faveur de l'immobilier tertiaire qui a l'avantage d'être un type d'actif résilient et bien connu ;
- Les besoins des entreprises en bureaux (principal débouché) n'ont pas ralenti et l'offre s'est avérée nettement insuffisante.

Les promoteurs de bâtiments non résidentiels ont également pu compter sur les collectivités locales pour remplir leurs carnets de commande en 2019. Les mairies ont en effet cherché à mener à bien l'ensemble des projets immobiliers qui avaient été validés préalablement, donnant lieu à la construction et à la rénovation de bâtiments de services publics et de loisirs.

Le segment devrait être moins porteur en 2020 en raison du cycle électoral qui devrait engendrer l'arrêt de projets publics et de la pandémie du Covid-19 reportant une partie des programmes immobiliers.

4.1.2.2 Le développement des offres de gestion d'espaces tertiaires flexibles

Les perspectives de croissance de nouveaux produits comme les espaces de *coworking* poussent un nombre croissant de promoteurs à se positionner dans des activités d'exploitation. A travers ce positionnement élargi sur la filière, les groupes de promotion immobilière ont l'ambition de capter davantage de valeur sur des segments à fort potentiel ou pouvant constituer des relais de croissance.

L'enjeu pour les promoteurs est à la fois d'assurer la complémentarité entre leurs pôles promotion et services et de mieux connaître les nouvelles attentes des utilisateurs en matière de bâtiments tertiaires.

4.1.3 Le bois : un atout face aux enjeux écologiques

4.1.3.1 Les enjeux de la transition écologique

Le secteur du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie devant le transport et l'alimentation, et représente 27% des émissions de CO₂ en France³. Il constitue donc un levier majeur de la transition énergétique. En effet, de nombreux logements français ne respectent pas les normes en termes d'isolation et d'efficacité énergétique.

Plusieurs leviers d'action existent afin de rendre le secteur du bâtiment plus en adéquation avec les objectifs d'amélioration des performances énergétiques et écologiques. Le gouvernement français a notamment mis en place plusieurs aides locales et nationales visant à inciter les particuliers et les copropriétés à effectuer des travaux d'isolation, dont le crédit d'impôt transition énergétique (CITE), MaPrimeRénov (aide destinée à remplacer le CITE en 2021), la Réduction d'impôt Denormandie, l'Eco-prêt à taux zéro, et la TVA à 5,5% pour les travaux d'amélioration énergétique.

L'utilisation du bois dans la construction des bâtiments neufs est un moyen de diminuer le bilan carbone du secteur et présente de nombreux avantages. En termes de production, le bois consomme peu d'énergies fossiles : 4x moins que le béton, 60x moins que l'acier et 130x moins que l'aluminium.

³ Association Bâtiment Bas Carbone BBKA, 2020

Il s'agit d'un matériau économique qui permet une réduction de 30% de la consommation de chauffage par rapport à une structure en béton. Il est (à épaisseur équivalente) 450x plus isolant que l'acier, 12x plus isolant que le béton et 6x plus isolant que la brique. Le bois est également un matériau durable : séché et traité, il peut résister sur plusieurs centaines d'années. Enfin, les déchets de chantiers issus de la construction bois sont les plus facilement réutilisables, par transformation ou sous forme de combustible⁴.

4.1.3.2 *Des ressources en bois français encore sous exploitées*

La France possède l'un des plus grands réseaux forestiers d'Europe, celui-ci reste pourtant sous exploité avec pour cause notamment la détention de 75% des forêts françaises par des petits propriétaires privés qui n'utilisent ces espaces que pour des besoins individuels. Ainsi, les constructeurs français ont majoritairement recours aux importateurs-distributeurs de bois. L'Allemagne est le premier pays étranger fournisseur de bois en France (23% des importations en 2017), devançant l'Autriche (17%) et la Suède (12%)⁵. La balance commerciale de la filière affichait ainsi un déficit de 6,8 milliards d'euros en 2018⁶.

4.1.4 **Le marché français des constructions en bois**

4.1.4.1 *Un marché résilient et soutenu par l'action des pouvoirs publics*

Très dynamique entre 2015 et 2018, le marché français de la construction bois se montre résilient malgré un léger ralentissement depuis 2019. En effet, après avoir réalisé un chiffre d'affaires de 1 900 M€ en 2018 (+2% de croissance par rapport à 2017) le secteur enregistre un chiffre d'affaires de 1 870 M€ en 2019⁷ (-1,5% de croissance par rapport à 2018). Au premier semestre 2020, l'activité se voit impactée par la crise du Covid-19 et observe un ralentissement des commandes qui devraient reprendre en 2021 avec le redémarrage des constructions.

Des tendances structurelles tirées par l'intervention des pouvoirs publics expliquent la faible baisse du secteur. Depuis 2009, le développement de la filière bois s'inscrit dans la stratégie de l'Etat avec le lancement de la première phase du Plan Construction Bois (2009-2014). Celui-ci visait entre autres à amener la part de la construction bois sur la totalité des constructions à 12,5% dès 2010. Le 2^{ème} plan (2014-2017) mettait l'accent sur l'intégration du bois dans les rénovations et extensions. Enfin, le 3^{ème} plan signé en 2017 vise à changer d'échelle et à massifier l'usage du bois dans la construction à travers de l'aide à la maîtrise d'ouvrage. En 2017, L'Alliance Nationale Bois Construction Rénovation (ANBCR) a été signée par les Ministères de l'Environnement, du Logement et de l'Agriculture. Cette alliance fédère l'ensemble des acteurs de la filière bois (maîtres d'ouvrages publics ou privés, Etat, collectivités territoriales) dans le but de promouvoir l'usage du bois dans la construction et la rénovation.

Par ailleurs, un nouveau contrat de filière a été signé entre l'Etat, les Régions et les organisations professionnelles de la filière bois pour la période 2018-2022. Il inscrit l'engagement des professionnels à gagner en compétitivité grâce au renforcement de l'innovation collaborative et celui de l'Etat à soutenir la filière en accompagnant notamment la transformation des entreprises (formations, développement numérique) et en favorisant le bois pour la construction des ouvrages des JO de Paris 2024.

⁴ Xerfi, Bois.com

⁵ Commission économique pour l'Europe des Nations Unies, Comité des Forêts et de l'Industrie Forestière, 2017

⁶ L'Usine Nouvelle

⁷ Estimations Xerfi

Le renforcement de la régulation en termes de plafonnement de l’empreinte carbone des logements neufs, à travers le label E+C- et la future mise en application de la Réglementation Environnementale (RE) 2020, encourage également le recours au bois dans la construction.

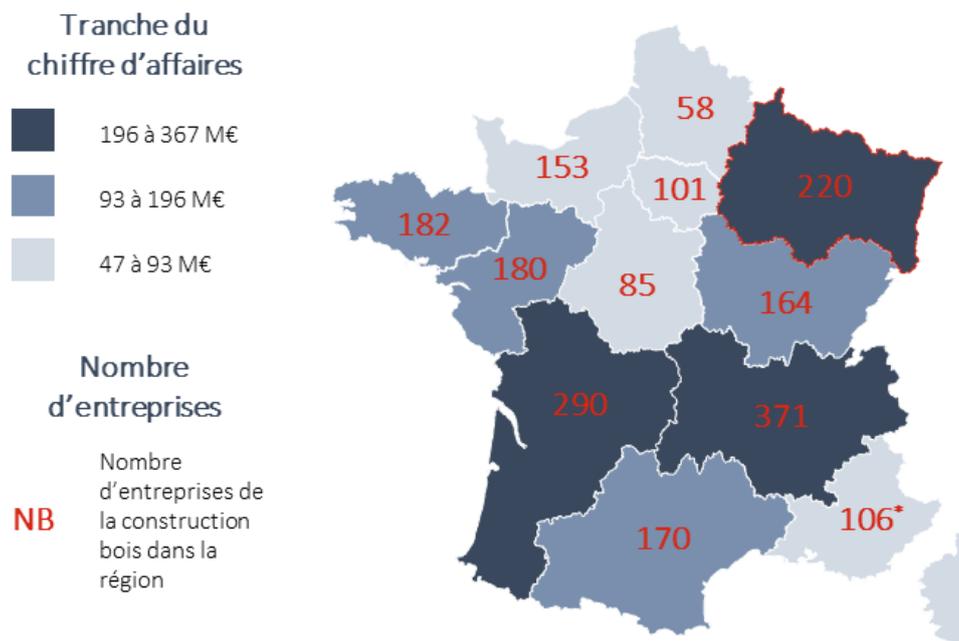
Enfin, la loi ELAN (Evolution du Logement, de l’Aménagement et du Numérique) adoptée en 2019 a pour objectif d’améliorer l’accès au logement avec des mesures telles que la facilitation des demandes de permis de construire et l’amélioration de la qualité de vie, en rendant obligatoire la réalisation de travaux de rénovation énergétique pour les bâtiments tertiaires d’ici à 2030. Afin de simplifier la construction, la loi ELAN prévoit également des mesures pour encourager le recours au préfabriqué, y compris aux éléments constructifs en bois.

D’autres évolutions devraient porter l’activité du secteur :

- L’amélioration de l’image des réalisations en bois auprès de ses clients potentiels à travers la diversification de l’offre et l’évolution du positionnement ;
- La hausse structurelle du nombre de ménages (mentionnée au paragraphe 3.1.1) impliquant une hausse de la demande de logements neufs de plus en plus forte ;
- Le dynamisme dans l’immobilier tertiaire (bureaux et bâtiments publics) compensant la baisse observée dans la construction de locaux commerciaux.

4.1.4.2 Les caractéristiques du marché de la construction bois

Chiffre d’affaires et nombre d’entreprises par région en 2018



* Nombre d’entreprises pour les régions PACA et Corse

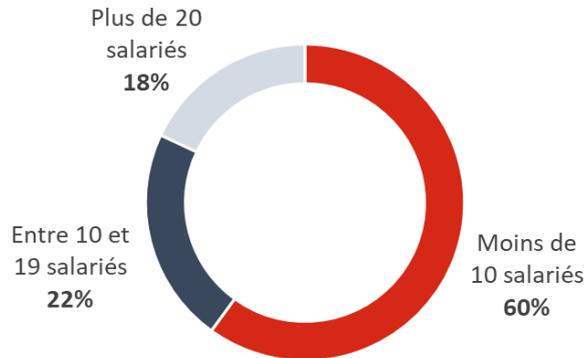
Source : Observatoire France Bois Forêt

Le marché de la construction bois est polarisé essentiellement autour de trois régions : Grand Est, Auvergne-Rhône-Alpes, Nouvelle-Aquitaine. Ces régions représentent à elles seules 48% du chiffre d’affaires total du secteur⁸ (chiffre d’affaires total de 1 900 M€ en 2018 dont 19% réalisé dans la région

⁸ Xerfi

Grand Est). En 2018, 2 080 entreprises sont présentes sur le marché de la construction bois, activité qui représente en moyenne 48% de leur chiffre d'affaires pour 13 170 salariés en France⁹. Parmi elles se trouvent en effet des entreprises généralistes dont l'activité de construction bois n'est pas le cœur de métier.

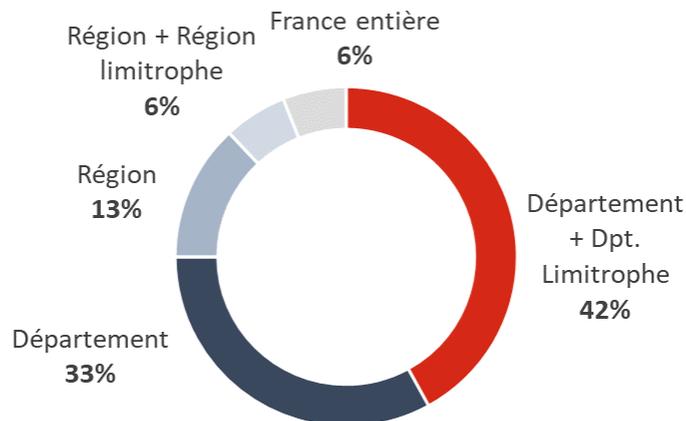
Répartition du nombre de salariés par entreprise de la construction bois en 2018 (en %)



Source : Xerfi

Avec une moyenne de 13,2 salariés, les entreprises du secteur ont la particularité d'avoir un effectif moyen 4x supérieur à celui de l'ensemble des entreprises du secteur du bâtiment. Seules 60% d'entre elles ont un effectif de moins de 10 salariés, contre 95% dans le bâtiment.

Répartition par zones d'intervention des entreprises de construction bois en 2018 (en %)



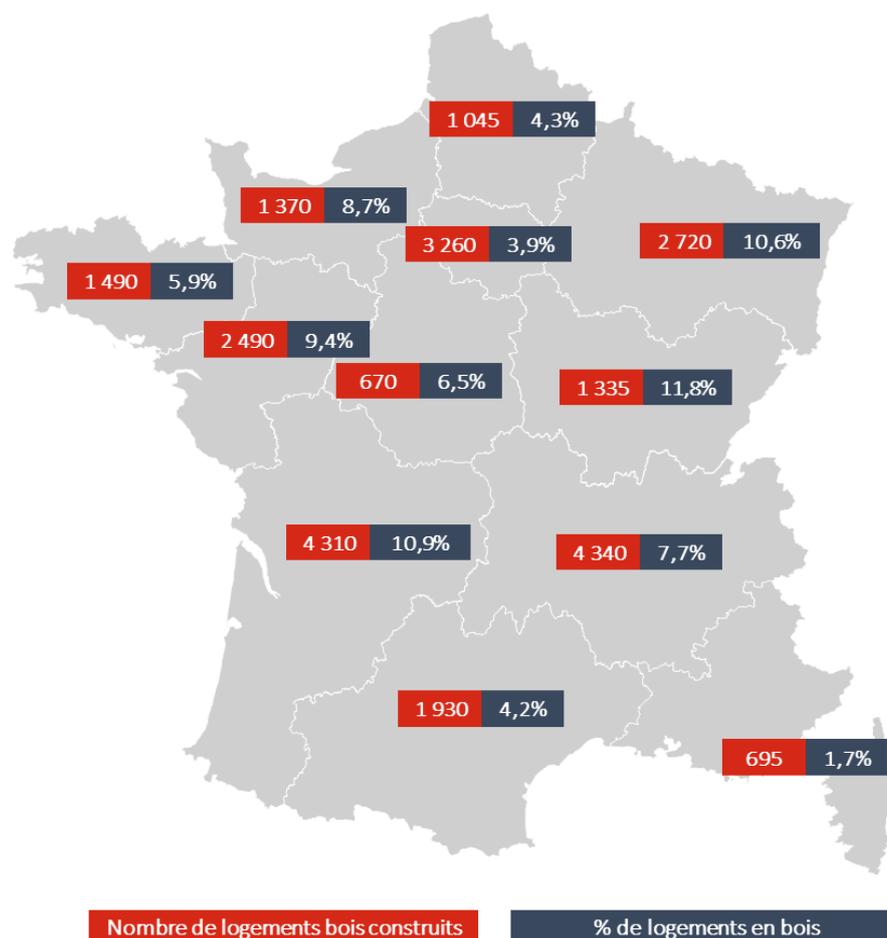
Source : Observatoire France Bois Forêt

La majorité des entreprises de construction bois intervient dans un périmètre géographique très restreint : 42% interviennent dans leur département et dans le(s) département(s) limitrophe(s) et 33% interviennent uniquement dans leur département. Les autres entreprises exercent dans des zones plus

⁹ Observatoire France Bois Forêt, 2018

éloignées, au sein de leur région, des régions limitrophes, ou dans la France entière. Depuis quelques années, le rayon moyen d'intervention diminue pour atteindre 116 km en 2018.

Nombre de logements en bois construits et pourcentage de logements en bois construits par région en 2018



Source : Observatoire France Bois Forêt

En 2018, 25 655 logements en bois ont été construits en France (dont 42% de logements collectifs), ce qui représente une augmentation de +19% par rapport à 2016. L'Auvergne-Rhône-Alpes et la Nouvelle-Aquitaine sont les régions les plus dynamiques, représentant 44% des constructions de logements en bois. En moyenne, les logements construits en bois représentent 6,3% des constructions de logements des régions en 2018. Cette part est d'autant plus élevée en particulier dans les régions : Auvergne-Rhône-Alpes (11,8%), Nouvelle-Aquitaine (10,9%) et Grand Est (10,6%)¹⁰.

Les entreprises présentes sur le marché de la construction bois se répartissent en plusieurs cœurs de métier. Ainsi, sur 2 080 entreprises du secteur :

- 974 sont des entreprises de charpente (47% du total) ;
- 510 sont des entreprises de menuiserie (24% du total) ;

¹⁰ Observatoire France Bois Forêt, 2018

- 262 entreprises ont d'autres activités, comme les travaux de couverture et de maçonnerie générale (13% du total) ;
- 191 sont des constructeurs de maisons individuelles (9% du total) ;
- 143 sont des fabricants de charpente et menuiserie (7% du total)¹⁰.

La région Grand Est se place 1^{ère} région de la construction bois en 2018 en termes de chiffre d'affaires et compte 220 entreprises de construction bois. Durant la même année, elle génère 367 M€ de chiffre d'affaires, soit 19% du total de la construction bois en France.

4.1.5 Le marché des résidences services seniors

4.1.5.1 Des fondamentaux qui soutiennent le marché du logement pour seniors autonomes

A mi-chemin entre le domicile traditionnel et l'EHPAD, les résidences services seniors (RSS) offrent une solution adéquate pour les personnes âgées, avec un logement plus adapté dans un environnement sécurisé et permettant le maintien des liens sociaux et de la mobilité. Toutefois, ce type de logement est encore relativement peu développé. Fin 2019, 60 000 logements se répartissaient sur 760 résidences services françaises, hébergeant ainsi moins de 2% de la population âgée non-dépendante de plus de 75 ans.

Le cadre juridique rénové par la loi ASV de 2016 (loi relative à l'Adaptation de la Société au Vieillessement), favorise notamment le développement de cette offre avec la réforme de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA), revalorisant les plans d'aide, la reconnaissance des proches aidants (statut et droit au répit), le financement des actions de prévention de la perte d'autonomie, et la réaffirmation des droits et libertés des personnes âgées.

Par ailleurs, le niveau de vie médian des retraités s'établissait à 1 760 € par mois en France métropolitaine en 2015 et la pension de retraite totale moyenne des résidents français (droits directs, droits dérivés et majoration pour enfant) s'établissait à 1 612 € bruts¹¹. Plusieurs allocations viennent compléter le revenu des seniors pour la location de logement en RSS : l'Allocation Personnalisée à l'Autonomie, l'Allocation Personnalisée au Logement ou encore l'Allocation de Logement Sociale.

La demande de logement en résidences seniors est également portée par (i) la génération « baby-boom » arrivant à l'âge de la retraite, (ii) le besoin croissant d'indépendance des personnes âgées et (iii) l'augmentation de l'espérance de vie de la population.

4.1.5.2 Vieillessement de la population française

L'allongement de la durée de vie et l'avancée en âge de la génération des baby-boomers (désormais papy-boomers) portent le vieillissement de la population française.

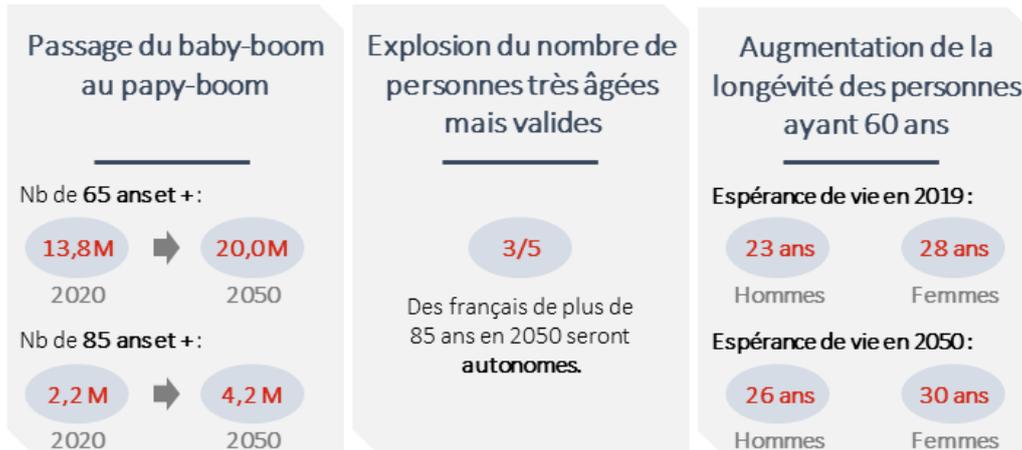
13,8 millions de français avaient plus de 65 ans en 2020, soit 20,8% de la population française. En 2050, un tiers de la population aura plus de 65 ans alors qu'ils ne représentaient qu'une personne sur cinq en 2005. Cette progression est encore plus marquée pour les personnes les plus âgées. Les plus de 85 ans devraient représenter 6,6% de la population française dès 2050, alors qu'ils en représentent 3,3% en 2020.

¹¹ INSEE

L'espérance de vie progresse en moyenne de quatre mois par an :

- En 2019, elle est à la naissance de 88 ans pour les femmes et de 83 ans pour les hommes ;
- En 2050, les prévisions prévoient une espérance de vie 90 ans pour les femmes et de 86 ans pour les hommes.

Cet allongement de l'espérance de vie conduit à l'explosion du nombre de personnes très âgées mais valides. Ainsi en 2050, sur les 5 millions de plus de 85 ans, 3 millions seront autonomes et 2 millions en situation de perte d'autonomie.



Sources : INSEE, Groupe Steva

4.1.5.3 Les Résidences Services Seniors, une solution adaptée aux seniors non dépendants

Les résidences services seniors proposent une solution de logement adaptée aux seniors non dépendants en se distinguant des EHPAD, structures médicalisées réservées aux personnes âgées dépendantes en situation de perte d'autonomie ne pouvant plus être maintenues à domicile ; et des résidences autonomie, ensembles de logements gérés par des structures publiques, ayant pour vocation l'accueil de personnes âgées valides et autonomes.

Les seniors souhaitent désormais rester actifs et reculer l'âge de la prise en charge. La volonté des pouvoirs publics de favoriser le libre choix et le maintien à domicile convient parfaitement à ces nouvelles aspirations. Les RSS sont une réponse à ces besoins, assurant par ailleurs un suivi des résidents. Elles répondent en particulier à 2 problématiques :

- La difficile habilitation des logements existants (accessibilité, proximité des commodités) engendrant des obstacles financiers, psychologiques et techniques ;
- Le caractère médicalisé de l'offre en EHPAD qui se concentre sur la grande dépendance et ayant vocation à accueillir des personnes atteintes de maladies dégénératives.

Ainsi, les résidences services seniors correspondent mieux aux besoins d'un grand nombre de personnes âgées car elles constituent une solution aux besoins d'autonomie dans un milieu adapté avec :

- Un logement adapté : ergonomie adaptée à la perte de mobilité, assurant confort et sécurité ;

- Des dispositifs et technologies sécurisants : outils personnalisés (bracelet antichute, capteurs, etc.) et rapidité d'intervention en cas de problème ;
- Du lien social : animations et espaces collectifs, prix adaptés, activités extérieures ;
- Un accompagnement à la mobilité des seniors : navettes, accompagnement lors des sorties ;
- Une prévention de la perte d'autonomie : accompagnement par des professionnels, repas équilibrés et variés.

4.1.5.4 Une offre restant à déployer en France

Le marché français des RSS se concentre principalement autour de 6 acteurs, représentant 43% de part de marché. Les autres acteurs se répartissent sur plus de 350 établissements de 1 à 18 résidences. Ainsi, le marché reste en partie éclaté en France avec des perspectives de croissance et de développement de projets importants.



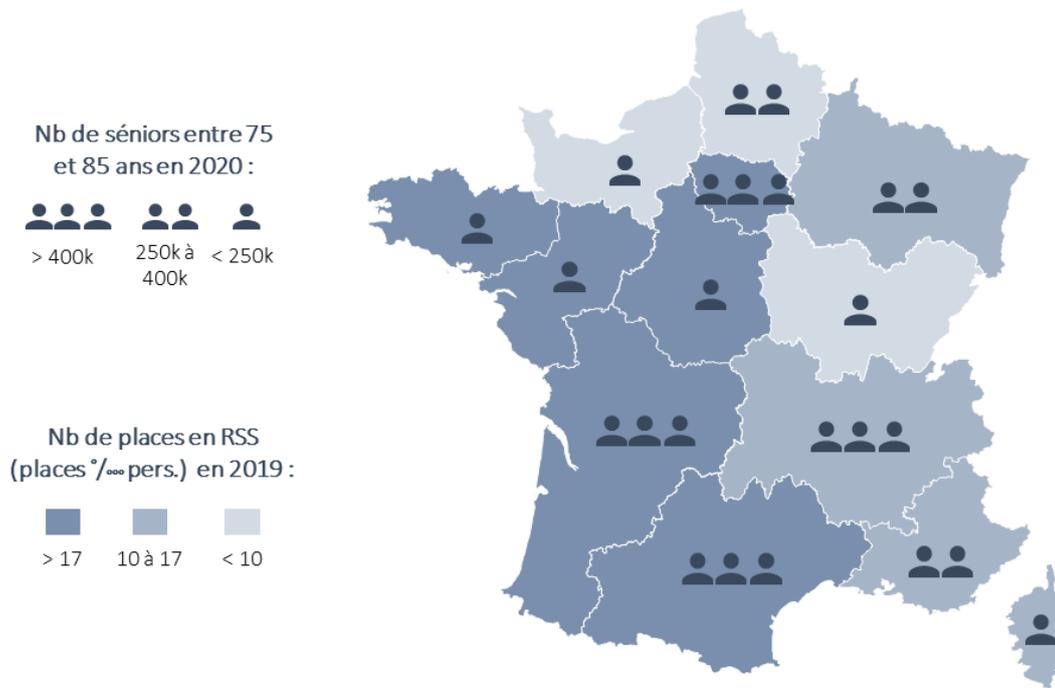
Sources : Xerfi, Atout Capital

L'offre de logements en résidences services seniors est très insuffisante par rapport à la demande potentielle, représentée majoritairement par une population de seniors âgés de 75 à 85 ans (voir carte ci-dessous).

En 2019, 760 RSS couvraient les besoins d'hébergement des seniors autonomes. Dans la région Grand Est en particulier, 4 026 logements en RSS étaient disponibles pour 339 506 personnes âgées entre 75 et 85 ans, ce qui se traduit par une demande potentielle couverte de seulement 1,18%. Le marché

croît fortement depuis quelques années et devrait compter 1 100 résidences seniors en 2023 (dont 180 ouvertures de RSS entre fin 2021 et fin 2023), représentant 16 200 logements supplémentaires¹².

Nombre de seniors âgés de 75 à 85 ans et nombre de logements en RSS disponibles par région en 2019



Source : Xerfi

Toutes les régions de France ne sont pas égales face à la disponibilité des places en RSS pour les seniors âgés de 75 à 85 ans. Le nombre de places pour 10 000 personnes âgées est plus élevé dans la moitié Ouest de la France. Pour plusieurs régions de la moitié Est (Normandie, Hauts-de-France et Bourgogne-Franche-Comté) cette proportion est inférieure à 10⁰/1000. Ainsi, l’offre de logements reste encore à déployer afin de couvrir les besoins des personnes âgées non dépendantes.

4.2 LE PAYSAGE CONCURRENTIEL DE LA SOCIÉTÉ LES CONSTRUCTEURS DU BOIS

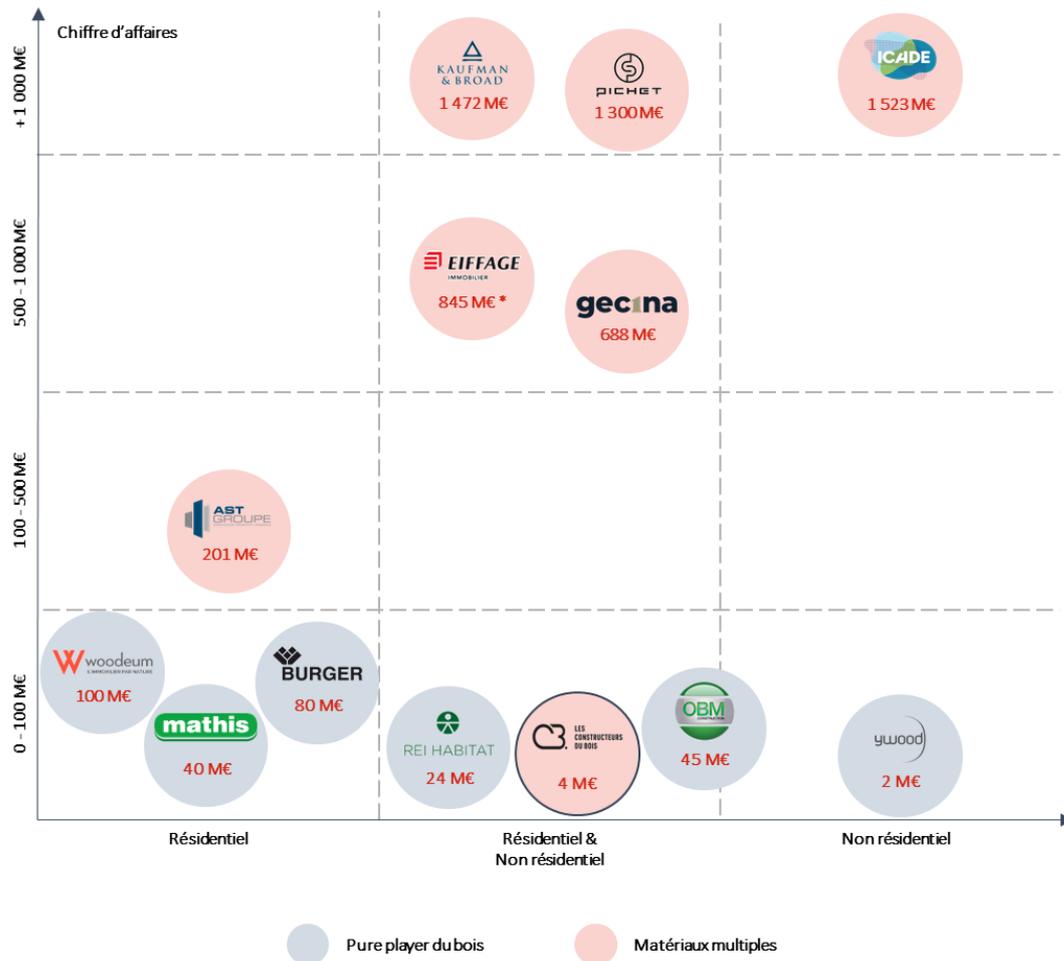
4.2.1 Panorama des concurrents de la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS

La filière de la construction en bois au sens large regroupe divers acteurs, des acteurs 100% bois jusqu’aux nouveaux acteurs généralistes de la construction souhaitant se placer sur ce marché en développement. Les pure players de la construction en bois ont une taille moyenne bien inférieure à celle des groupes généralistes qui sont entrés sur le marché de la construction bois depuis peu (parmi les groupes sélectionnés sur le graphique ci-dessous, les pure players du bois ont un chiffre d’affaires moyen de 47 M€ contre 1 042 M€ pour les groupes généralistes).

LES CONSTRUCTEURS DU BOIS se situe sur le segment des promoteurs immobiliers ayant un chiffre d’affaires compris entre 0-100 M€ au même niveau que les acteurs spécialisés dans le bois. L’agilité et la proximité de cette typologie d’acteurs représentent des atouts significatifs face aux grands groupes de promotion immobilière.

¹² Xerfi Percepta, 2019

Cartographie des concurrents de la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS



*Chiffre d'affaires d'EFFAGE IMMOBILIER, filiale du groupe EIFFAGE
Source : Atout Capital

Dans le graphique ci-dessus, les acteurs sont répartis en fonction de leur chiffre d'affaires (dernière année disponible) et selon leurs offres : immobilier résidentiel, immobilier tertiaire, ou les deux combinées.

4.2.2 Les pure players de la construction en bois

Parmi les pure players de la construction en bois, certains sont des acteurs indépendants et d'autres tels que WOODEUM et YWOOD sont des filiales ou sont associés à de grands groupes immobiliers. A travers sa marque YWOOD, NEXITY occupe la première place des promoteurs bas carbone en France, grâce à la réalisation de 12 opérations ayant obtenu le label BBCA (Bâtiment Bas Carbone).

WOODEUM est quant à lui l'un des rares promoteurs français spécialisé dans les programmes 100% bois et dans le tertiaire. La filiale de la société, WOODEUM RESSOURCES dédiée à l'exploitation forestière, lui permet d'intégrer verticalement ses activités. En juillet 2019, ALTAREA COGEDIM a repris 50% de WOODEUM RESIDENTIEL, une autre filiale du groupe WOODEUM.

4.2.3 Les acteurs généralistes de la construction

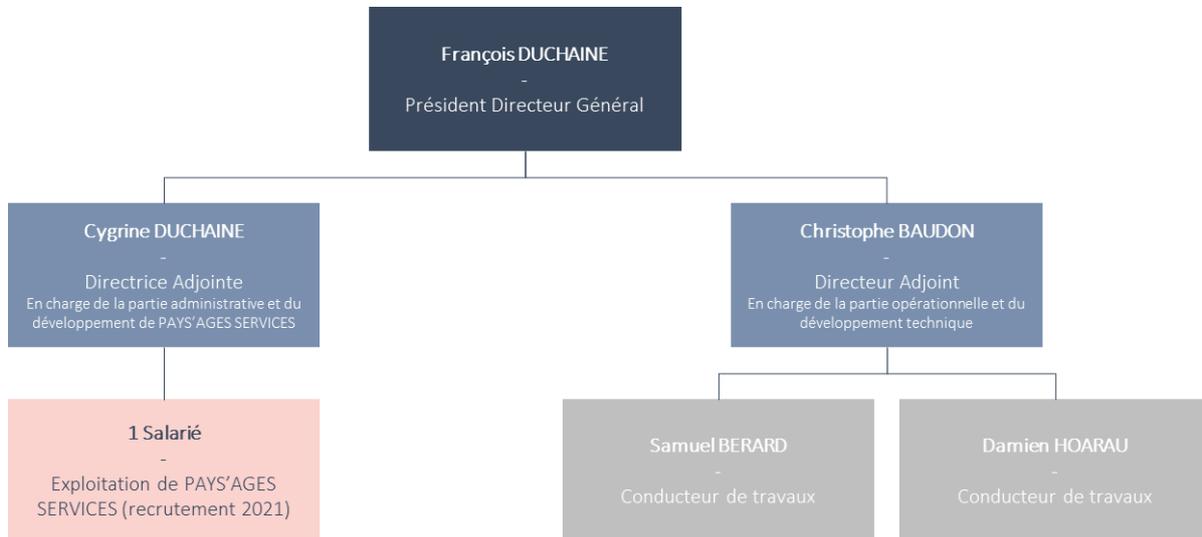
La plupart des groupes de promotion immobilière ne se sont pas développés sur le segment de la construction bois, cette activité se limitant souvent à quelques projets ponctuels. Certains se sont cependant lancés sur le marché de la construction bois, soit à travers une filiale (NEXITY avec sa filiale YWOOD), soit à travers une activité bois pleinement intégrée à leur offre.

Ainsi, le groupe EIFFAGE IMMOBILIER s'appuie sur sa filiale EIFFAGE SAVARE (issue du rachat de trois sites de la société CHARPENTES FRANÇAISES) lui permettant ainsi de développer son activité de promotion immobilière dans le bois. Le groupe ICADE, fondateur d'ADIVBois (Association pour le Développement des Immeubles à Vivre en bois) et de BBKA, a signé en mars 2018 un partenariat de co-promotion avec REI HABITAT pour la réalisation de plusieurs projets en Ile-de-France. Autre exemple, AST GROUPE, à la fois constructeur et promoteur, a créé en 2010 sa marque dédiée à la construction de maisons en ossature bois *Natalia* qui lui permet de développer son offre.

5 ORGANISATION

5.1 ORGANIGRAMME FONCTIONNEL

L'organigramme fonctionnel de la Société, à la date du présent document, est le suivant :



5.2 LOCAUX D'EXPLOITATION

LES CONSTRUCTEURS DU BOIS est locataire, pour son siège social, auprès de la SCI IPE, dont François DUCHAINE est le gérant :

La société dénommée : SCI IPE
Siège social : 9, Allée des Chênes 88000 EPINAL
N° de SIREN : 789 976 438

Le bailleur, preneur en crédit-bail, a la jouissance des lieux loués en vertu d'un contrat de crédit-bail venant à expiration le 28 février 2028.

5.3 PRESENTATION DU MANAGEMENT

- **François DUCHAINE, 51 ans - Fondateur Président Directeur Général**

Ingénieur diplômé de l'Ecole Nationale Supérieure des Technologies et Industries du Bois (ENSTIB), François DUCHAINE démarre sa carrière par 8 années en tant que Directeur de scierie avec pour mission notamment le développement technique des outils industriels et les ventes à l'export en Chine, Europe et Afrique du Nord.

Après cette expérience dans l'industrie de la première transformation du bois il s'oriente vers la construction au sein de la société d'ingénierie et de développement de charpente métallique HARTWAY dans laquelle il se verra confier la pose et le suivi de chantier en France et l'export de chantier de +15 000 m², il crée la société CREHA spécialisée dans la construction de maisons à ossature bois, charpente-couverture, menuiserie intérieure et extérieure, plâtrerie et isolation. La société regroupant 35 salariés réalisera la pose et le suivi d'une trentaine de pavillons.

A la suite de la vente de la société en 2009, François DUCHAINE se voit confier le poste d'Ingénieur en bâtiment et Ingénieur thermique au sein du cabinet d'architecture NOURANI à Remiremont (88), poste durant lequel il suivra plusieurs chantiers.

Fort de ces expériences, il fonde et devient gérant en 2010 de la société C'SOLUTIONS ayant pour activité la maîtrise d'œuvre en bâtiment et développe LES CONSTRUCTEURS DU BOIS, promoteur et entreprise générale de construction bois.

En 2011, il crée la société IPE AIR spécialisée dans l'isolation projetée et dans la plâtrerie regroupant 12 salariés.

- **Cygrine DUCHAINE, 48 ans - Directrice Adjointe**

Diplômée d'un BTS Assistante de Direction trilingue, Cygrine DUCHAINE démarre sa carrière en tant qu'Assistante de Direction à la Direction Départementale de l'Agriculture à Epinal (88).

A la suite de cette expérience, Cygrine DUCHAINE se verra confier pendant une période de 8 ans le poste d'Assistante Juridique au Centre de Comptabilité et d'Economie Rurale à Epinal.

En 2004, elle devient Assistante de Direction de la société CREHA, entreprise de construction de maisons à ossature bois, charpente-couverture, menuiserie intérieure et extérieure, plâtrerie et isolation.

Depuis 2011, Cygrine DUCHAINE est Assistante de Direction pour le compte des sociétés IPE AIR et LES CONSTRUCTEURS DU BOIS.

- **Christophe BAUDON, 45 ans - Directeur Adjoint**

Diplômé de l'Association pour la Promotion du Bâtiment (APROBA), Christophe BAUDON démarre sa carrière par 9 années en tant que Maçon, Chef de chantier et Conducteur de travaux chez GREGOIRE ET DINKEL, entreprise de gros œuvre à Remiremont (88) puis chez EMTS, entreprise spécialiste de l'étanchéité de réservoir d'eau et de toiture terrasse, de pose de résine de sol et de réparation béton à Golbey (88).

Entre 2003 et 2010, Christophe BAUDON deviendra Gérant de l'entreprise EMTS et Président Directeur Général de l'entreprise GREGOIRE ET DINKEL. Durant cette même période, il se verra confier le poste de Directeur Général dans 3 entreprises du bâtiment regroupant 120 salariés.

Assurant en parallèle depuis 1994 différentes fonctions dans plusieurs sociétés du groupe PEDUZZI (Vosges), Christophe BAUDON se verra attribuer le poste de Directeur Technico-Commercial après la fusion entre la société GREGOIRE ET DINKEL et PEDUZZI.

Depuis 2011, Christophe BAUDON est Directeur Technique chez IPE AIR et chez LES CONSTRUCTEURS DU BOIS.

5.4 PRESENTATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

A la date du présent document, le conseil d'administration est composé des 3 administrateurs suivants ⁽¹⁾ :

Nom ou raison social	Mandat	Représentant	Durée des fonctions ⁽²⁾
François DUCHAINE 8, rue du Haut de gerbier 88330 CHATEL SUR MOSELLE	Président et Administrateur		6 ans
Cygrine DUCHAINE 8, rue du Haut de gerbier 88330 CHATEL SUR MOSELLE	Administrateur		6 ans
Christophe BAUDON 120, rue Pré le riche 88390 DARNIEULLES	Administrateur		6 ans

Note : (1) En l'absence de reconduction ou de démission anticipée

(2) Etant précisé que les fonctions des administrateurs prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat

6 FACTEURS DE RISQUES

Les investisseurs sont invités à prendre en considération l'ensemble des informations figurant dans le présent document, y compris les facteurs de risques décrits dans le présent chapitre, avant de décider de souscrire ou d'acquérir des actions de la Société.

La Société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière, ses résultats, ses perspectives ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs.

Elle considère, à la date du présent document, ne pas avoir connaissance d'autres risques significatifs que ceux présentés dans la présente section. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques et incertitudes décrits ci-dessous n'est peut-être pas exhaustive.

6.1 RISQUES LIES A LA DEPENDANCE A L'EGARD DES DIRIGEANTS ET DES COLLABORATEURS CLES

Le succès des CONSTRUCTEURS DU BOIS repose en grande partie sur la qualité et l'implication de ses dirigeants et administrateurs, de leurs collaborateurs et de l'équipe qu'ils ont constituée et qui bénéficie d'une très grande expérience du marché dans lequel la Société exerce son activité.

Le fait que François DUCHAINE identifie seul les futurs projets et développe les relations commerciales afférentes renforce son positionnement clé au sein de la Société et le rend indispensable au bon fonctionnement de celle-ci.

La perte d'un ou plusieurs collaborateurs clés ou d'un dirigeant pourrait avoir un impact négatif significatif et obérer la croissance de la Société. A noter que la Société dispose d'une assurance homme clé lui permettant la poursuite de son activité à la suite d'un tel événement.

En complément du risque de dépendance à l'égard des dirigeants, la gestion des ressources humaines comporte des risques inhérents à l'organisation de la Société et au secteur d'activité de la promotion immobilière. La concentration au sein de la Société de départements clés sur un nombre limité de personnes induit un risque de perte de connaissances ou de compétences en cas de départ de ces salariés.

6.2 RISQUES LIES A LA CONJONCTURE ECONOMIQUE ET A L'ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE

Le marché de la promotion immobilière dans lequel la Société opère demeure fortement influencé par le contexte économique. Le taux de croissance ou le niveau des taux d'intérêts sont notamment des indicateurs macroéconomiques pouvant influencer l'activité du secteur et particulièrement pour le segment du logement neuf.

Une dégradation prolongée des conditions économiques ou des modifications brutales de l'environnement économique, financier, monétaire, réglementaire, géopolitique, politique, social, sanitaire, écologique pourraient avoir un impact négatif sur la Société, la valeur de ses actifs, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement.

Un changement du cadre réglementaire et de l'orientation des politiques publiques en termes de logement pourrait avoir un impact significatif sur le niveau d'activité de la Société et ses perspectives de développement.

6.3 RISQUES LIES A LA PANDEMIE DE CORONAVIRUS (COVID-19)

La pandémie de COVID-19 a engendré des perturbations pour les clients, les fournisseurs et le personnel (80% des chantiers de LES CONSTRUCTEURS DU BOIS ont été mis à l'arrêt durant la période de confinement) ayant résulté en un ralentissement de l'activité de la Société.

L'impact final sur l'économie à l'échelle mondiale dépendra largement de l'intensité de la pandémie qui affecte la vie sociale, les conditions de travail et de production, et des effets sur l'économie des décisions prises par les autorités pour limiter la propagation du virus.

La pandémie de COVID-19 est susceptible d'avoir un impact défavorable significatif sur l'activité de LES CONSTRUCTEURS DU BOIS, son environnement financier, le résultat de ses opérations, ses perspectives et son capital.

6.4 RISQUES LIES AUX GARANTIES BANCAIRES DANS LE CADRE DES CONTRATS VEFA

La Société 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.

La mise en jeu effective de ces garanties bancaires pourrait représenter une charge financière importante pour la Société. De plus, une augmentation du nombre des mises en jeu de ces garanties pourrait conduire à un renchérissement du coût de ces garanties pour la Société et/ou impacter défavorablement sa capacité à obtenir de nouvelles garanties bancaires à l'avenir ce qui pourrait avoir un effet défavorable significatif sur la capacité de la Société à financer ses projets.

Par ailleurs, une dégradation significative affectant le marché immobilier telle qu'une crise financière, pourrait avoir pour conséquence une diminution du nombre d'institutions financières susceptibles ou désireuses d'octroyer de tels cautionnements à la Société et/ou un renchérissement du coût de ces cautionnements et/ou des contraintes supplémentaires imposées à la Société. Des difficultés pour la Société à obtenir de telles garanties extrinsèques pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité et les résultats de la Société. Enfin, LES CONSTRUCTEURS DU BOIS peut être exposé à un risque de contrepartie en cas de défaillance d'un établissement bancaire ayant consenti ces garanties bancaires.

6.5 RISQUES DE LIQUIDITE

LES CONSTRUCTEURS DU BOIS finance une partie de ses investissements par des lignes de découvert bancaire. Une crise des marchés financiers, des événements graves affectant le secteur de l'immobilier ou tout autre événement de nature à affecter l'activité et la situation financière de la Société, pourrait altérer la capacité de la Société à recourir à ce type de financement. Dans ce contexte, LES CONSTRUCTEURS DU BOIS pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité au marché bancaire.

La direction générale de la Société appuyée par la direction financière veille à l'affectation des ressources financières par opérations et à la maîtrise du risque de liquidité, dans la conduite de l'activité de la Société.

6.6 RISQUES LIES AUX PRESTATAIRES EXTERNES

Dans le cadre de ses opérations de promotion, LES CONSTRUCTEURS DU BOIS développe ses programmes immobiliers grâce aux partenariats avec des entités extérieures à la Société (commune

d'Epinal, office public de l'habitat de l'agglomération d'Epinal, GROUPE SOS, fabricants de portes et fenêtres, WEISROCK, etc.). LES CONSTRUCTEURS DU BOIS repose également sur deux cabinets d'architecte, l'un situé à Nancy et l'autre à Epinal.

Certains partenaires et fournisseurs de la Société dans ces opérations pourraient être défaillants durant la réalisation du programme immobilier et pourraient ne pas pouvoir honorer leurs engagements, pouvant ainsi avoir une incidence négative sur les produits d'exploitation, alourdir les charges et/ou freiner la croissance des activités de la Société.

A contrario, la défaillance de certains sous-traitants peut être rapidement palliée grâce à IPE AIR, filiale de la Société et composée d'une équipe de salariés polyvalents sur de nombreux types de missions hors plomberie et électricité. Les sous-traitants sont responsables de leurs ouvrages mais dans un souci de conformité et de qualité LES CONSTRUCTEURS DU BOIS assiste et contrôle au plus près ces derniers.

6.7 RISQUES LIES A LA REPUTATION DE LA SOCIETE

La réputation de LES CONSTRUCTEURS DU BOIS est essentielle dans la présentation de ses offres de services notamment auprès des collectivités locales, afin de fidéliser ses clients et d'en conquérir de nouveaux. Par ailleurs, la Société opère dans des domaines d'activité soumis à une forte exposition médiatique. Le succès de la Société au cours des dernières années est donc lié à sa réputation en tant qu'entreprise figurant parmi les promoteurs immobiliers en construction bois dans la région Grand Est.

L'excellente réputation de LES CONSTRUCTEURS DU BOIS lui a permis de consolider ses positions et a fortement contribué à son développement. Bien que LES CONSTRUCTEURS DU BOIS contrôle étroitement la qualité de ses prestations, il ne peut être garanti qu'elle ne rencontrera pas des difficultés liées à la qualité ou la fiabilité de ses prestations ou plus généralement à sa capacité à fournir le niveau de service annoncé à ses clients. La survenance de tels événements, en particulier en cas de couverture médiatique importante, pourrait affecter la réputation de LES CONSTRUCTEURS DU BOIS, et ainsi avoir un impact sur son activité, sa situation financière, ses résultats et ses perspectives.

6.8 RISQUES LIES A LA GESTION DES PROGRAMMES

Les risques liés à la gestion des programmes sont multiples. Ces risques peuvent notamment couvrir le risque administratif (aléas des obtentions des permis de construire, notamment à la suite des élections municipales de 2020 et recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement) ou le risque de construction porté éventuellement par des décalages des calendriers de réalisation (fouilles archéologiques, typologie des sols, dépollution, etc.).

Dans ces conditions, les programmes développés par la Société pourraient ne pas générer les résultats financiers estimés lors de la décision d'engagement et tels que reflétés dans le budget prévisionnel à terminaison.

En cas d'incapacité à anticiper ces aléas de manière précise et ainsi à en contenir les coûts, les résultats de la Société pourraient être significativement impactés.

A noter néanmoins, que la Société n'est que faiblement exposée au risque de commercialisation dans le cadre du développement de ses projets de promotion, ce qui tend ainsi à réduire les risques liés à la gestion des programmes. En effet le modèle économique de la Société repose sur la vente partiellement en bloc sous le régime de la VEFA de certains de ses projets de promotion.

6.9 RISQUES LIES A LA CONCURRENCE

Le marché dans lequel évolue LES CONSTRUCTEURS DU BOIS est faiblement concurrentiel compte tenu de la taille des projets adressée, de la zone géographique dans laquelle exerce la Société et des matériaux utilisés. Cependant dans le cadre du développement de ses projets de promotion immobilière, LES CONSTRUCTEURS DU BOIS peut être en concurrence avec d'autres acteurs du secteur pour l'acquisition de nouveaux terrains, les prix de vente de produits ou la disponibilité des sous-traitants.

Chacun de ces facteurs peut avoir une incidence négative sur les produits d'exploitation, alourdir les charges et/ou freiner la croissance des activités de la Société.

6.10 ASSURANCES ET COUVERTURE DES RISQUES

LES CONSTRUCTEURS DU BOIS a mis en place une politique de couverture des principaux risques assurables avec des montants de garantie qu'elle estime compatibles avec la nature de son activité.

Les polices dont bénéficie la Société à ce jour sont les suivantes :

N° du contrat	Compagnie	Catégorie	Description	Date effet
0000005781762504	AXA	Contrat d'assurance Homme clé	Contrat d'assurance avec un plafond d'indemnisation de 1 600 000 €	18/09/2019
n.a.	AXA	Contrat Dommages Ouvrage	Garanties Dommages Ouvrage, Constructeur non Réalisateur et Tous Risques Chantier	23/05/2017
7686451004	AXA	Responsabilité Civile des entreprises industrielles et commerciales	Assurance des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers et imputable à l'activité de l'assuré	01/03/2017

6.11 PROCEDURES ET LITIGES

Membre visé	Objet de la procédure ou du litige	Statut
François DUCHAINE	Suite au rachat de la totalité des parts détenues par François DUCHAINE dans la société CREHA assorti d'une garantie d'actif net basée sur la situation comptable arrêtée au 30 avril 2019, il était convenu qu'en cas de cessation des fonctions de François DUCHAINE dans un délai de 5 ans celui-ci céderait ses parts à la société X. François DUCHAINE démissionnait de ses fonctions de la société X le 28 mai 2010. A la suite d'une expertise comptable effectuée à la demande de la société X, il a été considéré que les comptes annuels arrêtés au 30 avril 2009 n'étaient ni sincères ni véritables et que la situation nette comptable de la société CREHA avait été artificiellement majorée. La société X a fait assigner François DUCHAINE aux fins de le voir donner acte de la désignation d'un conciliateur dans le cadre de la convention de garantie de passif, constater l'existence de manoeuvres dolosives à l'origine de la conclusion de l'acte de cession de parts sociales. Parallèlement, le dirigeant de la société X déposait une plainte pour délits de présentation de bilan inexact, escroquerie au bilan et défaut d'assurance.	Par jugement du 9 avril 2013, le tribunal de commerce d'Epinal, après jonction des différentes procédures, a : - confirmé que compte tenu des modifications apportées à la situation nette de la société CREHA, la convention de garantie engage les garants à hauteur de 50 000 euros, - noté que cette garantie de 50 000 euros serait mise à la charge de François DUCHAINE et de la société de services financiers Y agissant solidairement, - rejeté les arguments avancés par la société X concernant les manoeuvres dolosives et l'escroquerie pour bilans inexacts, - débouté cette dernière de sa demande de paiement de dommages et intérêts pour dol, - constaté que la démission de François DUCHAINE, huit mois après la signature de son contrat de travail, a été l'effet déclencheur des procédures, aux fins de lui imputer des fautes de gestion.

A la date du présent Document d'Information, aucune autre procédure ou litige en cours impliquant ou ayant impliqué durant les cinq dernières années tout membre des organes de direction et de surveillance de la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS n'a été identifié.

7 INFORMATION DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LES CONSTRUCTEURS DU BOIS

7.1 DENOMINATION SOCIAL, SIEGE ET RCS

7.1.1 Dénomination (article 3 des statuts)

La dénomination de la Société est : **LES CONSTRUCTEURS DU BOIS.**

Son nom commercial est : **L.C.B.**

Tous les actes et documents émanant de la Société doivent mentionner la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots "société anonyme" ou des initiales "SA" et de l'énonciation du montant du capital social.

En outre, la Société doit indiquer en tête de ses factures, notes de commandes, tarifs et documents publicitaires, ainsi que sur toutes correspondances et récépissés concernant son activité et signés par elle ou en son nom, le siège du tribunal au greffe duquel elle est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés, et le numéro d'immatriculation qu'elle a reçu.

7.1.2 Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social reste fixé : **9 Allée des Chênes, 88000 EPINAL.**

La décision de transfert du siège social est prise par l'Assemblée Générale Extraordinaire. Le siège social peut cependant être transféré en tout endroit du territoire français par une simple décision du Conseil d'Administration, sous réserve de ratification par la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

En cas de transfert décidé conformément à la loi par le Conseil d'Administration, celui-ci est autorisé à modifier les statuts en conséquence.

7.1.3 Registre du commerce et des sociétés

LES CONSTRUCTEURS DU BOIS est inscrit au registre du commerce des sociétés d'Epinal sous le numéro 533 622 775.

7.2 FORME (ARTICLE 1 DES STATUTS)

La Société a été constituée sous la forme de société par actions simplifiée aux termes d'un acte sous signature privée en date à EPINAL du 24 mai 2011.

Elle a été transformée en société à responsabilité limitée suivant décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés en date du 29 juin 2017.

Elle a ensuite été transformée en société anonyme par décision de la collectivité des associés réunie en assemblée générale extraordinaire le 12 août 2020.

Elle continue d'exister entre les propriétaires d'actions ci-après créées ou souscrites ultérieurement. Elle est régie par les lois et règlements en vigueur, ainsi que par les présents statuts.

7.3 DUREE (ARTICLE 5 DES STATUTS)

La durée de la Société reste fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

7.4 OBJET (ARTICLE 2 DES STATUTS)

La Société continue d'avoir pour objet :

- La construction de biens immeubles, la promotion immobilière, l'activité d'entreprise générale pour son compte ou pour le compte de tiers,
- La participation de la Société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, de souscription ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement, de création, d'acquisition, de location, de prise en location-gérance de tous fonds de commerce ou établissements ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités,
- Et généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

7.5 PROPRIETE INTELLECTUELLE

La marque « LES CONSTRUCTEURS DU BOIS » a été déposée à l'INPI le 16/09/2020 sous le numéro 4682586 pour les classes 19, 36, 37, 41, 42.

La marque « LCB » est en cours de dépôt.

Le logo de LES CONSTRUCTEURS DU BOIS est en cours de dépôt.

La Société est propriétaire d'un nom de domaine, à savoir : <http://www.lesconstructeursdubois.fr/>.

La Société ne détient pas de brevets.

7.6 EXERCICE SOCIAL (ARTICLE 35 DES STATUTS)

Chaque exercice social a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

7.7 DIVIDENDES

La Société n'a pas effectué de versement de dividendes au titre des exercices 2018 et 2019.

7.8 ORGANES DE DIRECTION, D'ADMINISTRATION ET DE CONTRÔLE

7.8.1 Conseil d'administration (article 15 des statuts)

La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus, sous réserve de la dérogation prévue par la loi en cas de fusion.

Le Conseil d'Administration est composé en recherchant une représentation équilibrée des femmes et des hommes.

En cours de vie sociale, les administrateurs sont nommés, renouvelés ou révoqués par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont toujours rééligibles.

La durée des fonctions des administrateurs est de six (6) années ; elles prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire leur mandat.

Nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de soixante-dix ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateurs ayant dépassé cet âge. Lorsque cette limite est dépassée, l'administrateur le plus âgé est réputé démissionnaire d'office.

Est également réputé démissionnaire d'office l'administrateur placé en tutelle.

Les délibérations auxquelles a pris part l'administrateur irrégulièrement nommé ou réputé démissionnaire d'office ne sont pas nulles.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Dans ce cas, celles-ci doivent, lors de leur nomination, désigner un représentant permanent, soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était administrateur en son nom propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente.

En cas de vacance d'un ou plusieurs sièges d'administrateur, le Conseil d'Administration peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire dans les conditions prévues par l'article L. 225-24 du Code de commerce. L'administrateur nommé en remplacement d'un autre exerce ses fonctions pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Un salarié de la Société ne peut être nommé administrateur que si son contrat de travail correspond à un emploi effectif.

Un administrateur peut devenir salarié de la Société si son contrat de travail correspond à un emploi effectif et si la Société ne dépasse pas, à la clôture d'un exercice social, un effectif de 250 salariés et un total de bilan de 43 millions d'euros ou un montant hors taxe du chiffre d'affaires de 50 millions d'euros.

Le nombre d'administrateurs liés à la Société par un contrat de travail ne peut dépasser le tiers des administrateurs en fonction que les salariés soient nommés administrateurs ou que les administrateurs soient devenus salariés.

Les administrateurs peuvent être actionnaires ou non de la Société.

7.8.2 Organisation du conseil (article 16 des statuts)

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président qui est, à peine de nullité de la nomination, une personne physique. Il détermine sa rémunération.

Le Président est nommé pour une durée qui ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur. Il est rééligible. Le Conseil peut le révoquer à tout moment.

Le Conseil peut également désigner un ou deux vice-présidents et un secrétaire qui peut être choisi en dehors des administrateurs et des actionnaires.

En cas d'absence du Président, la séance du Conseil est présidée par le vice-président le plus âgé. A défaut, le Conseil désigne, parmi ses membres, le président de séance.

7.8.3 Délibérations du conseil (article 17 des statuts)

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de son Président. Le Directeur Général, ou, lorsque le Conseil ne s'est pas réuni depuis plus de deux mois, un tiers au moins des administrateurs, peuvent demander au Président, qui est lié par cette demande, de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Les convocations sont faites par tous moyens et même verbalement.

La réunion a lieu soit au siège social, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Le Conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins des administrateurs sont présents. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés.

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

Il est tenu un registre de présence qui est signé par les administrateurs participant à la séance du Conseil tant en leur nom personnel que comme mandataire.

Conformément aux dispositions du règlement intérieur établi par le Conseil d'Administration, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou d'autres moyens de télécommunication permettant l'identification des participants et garantissant leur participation effective, conformément à la réglementation en vigueur.

Cette disposition n'est pas applicable pour l'arrêté des comptes annuels, des comptes consolidés et l'établissement du rapport de gestion et du rapport sur la gestion du groupe.

Le Conseil d'Administration peut également prendre par consultation écrite des administrateurs les décisions relevant des attributions propres du Conseil d'Administration suivantes :

- nomination à titre provisoire de membres du Conseil prévue à l'article L. 225-24 du Code de commerce,
- autorisation des cautions, avals et garanties prévue au dernier alinéa de l'article L. 225-35 du Code de commerce,
- modifications nécessaires des statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires prévues au second alinéa de l'article L. 225-36 du Code de commerce,
- convocation de l'assemblée générale prévue au I de l'article L. 225-103 du Code de commerce,
- transfert du siège social dans le même département.

Les délibérations du Conseil d'Administration sont constatées dans des procès-verbaux établis conformément aux dispositions légales en vigueur et signés du président de séance et d'au moins un administrateur. En cas d'empêchement du président de séance, il est signé par deux administrateurs au moins.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont certifiés par le Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général, l'administrateur délégué temporairement dans les fonctions de Président ou un fondé de pouvoirs habilité à cet effet.

7.8.4 Pouvoirs du conseil d'administration (article 18 des statuts)

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Il prend également en considération, s'il y a lieu, la raison d'être de la Société définie en application de l'article 1835 du Code civil.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi 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.

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

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Chaque administrateur peut se faire communiquer tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

Sur délégation de l'Assemblée Générale Extraordinaire, le Conseil peut apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

Le Conseil peut conférer à tous mandataires de son choix toutes délégations de pouvoirs dans la limite de ceux qu'il tient de la loi et des présents statuts.

Il peut décider la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son président soumet, pour avis à leur examen.

Le Conseil d'Administration a seule qualité pour décider ou autoriser l'émission d'obligations.

Il peut déléguer à un ou plusieurs de ses membres, au Directeur Général ou, en accord avec ce dernier, à un ou plusieurs Directeurs Généraux délégués, les pouvoirs nécessaires pour réaliser, dans un délai d'un an l'émission d'obligations et en arrêter les modalités.

7.8.5 Direction Générale (article 20 des statuts)

1 - Modalités d'exercice

La direction générale est assumée sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit entre ces deux modalités d'exercice de la direction générale.

La délibération du Conseil relative au choix de la modalité d'exercice de la direction générale est prise à la majorité des administrateurs présents ou représentés. Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'option retenue par le Conseil d'Administration est prise pour une durée de six (6) ans. A l'expiration de ce délai, le Conseil doit à nouveau délibérer sur les modalités d'exercice de la direction générale. Le changement de la modalité d'exercice de la direction générale n'entraîne pas une modification des statuts.

2 - Direction générale

Le Directeur Général est une personne physique choisie parmi les administrateurs ou non.

La durée des fonctions du Directeur Général est déterminée par le Conseil au moment de la nomination. Cependant, si le Directeur Général est administrateur, la durée de ses fonctions ne peut excéder celle de son mandat d'administrateur.

Nul ne peut être nommé Directeur Général s'il est âgé de plus de [Limite d'âge du directeur général en lettres (limite légale : soixante-cinq)] ans. Lorsque le Directeur Général atteint la limite d'âge, il est réputé démissionnaire d'office.

Est également réputé démissionnaire d'office le Directeur Général placé en tutelle.

Les décisions prises par le Directeur Général irrégulièrement nommé ou réputé démissionnaire d'office ne sont pas nulles.

Le Directeur Général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages-intérêts, sauf lorsque le Directeur Général assume les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Le 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. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Conformément aux dispositions des articles L 225-149 et L 232-20 du Code de commerce, le Directeur Général est habilité à mettre à jour les statuts de la Société, sur délégation du Conseil d'Administration, à la suite d'une augmentation de capital consécutive à l'émission de valeurs mobilières ou à un paiement du dividende en actions.

Le Directeur Général peut être autorisé par le Conseil, si celui-ci le juge opportun, à donner globalement et sans limite de montant, des cautionnements, des avals et des garanties pour garantir les engagements pris par les sociétés sous contrôle exclusif de la Société. Il doit alors rendre compte au Conseil d'Administration de l'utilisation de cette autorisation, au moins une fois par an.

3 - Directeurs Généraux délégués

Sur proposition du Directeur Général, que cette fonction soit assumée par le Président du Conseil d'Administration ou par une autre personne, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général délégué. Il détermine à cette fin un processus de sélection qui garantit jusqu'à son terme la présence d'au moins une personne de chaque sexe parmi les candidats. Ces propositions de nomination s'efforcent de rechercher une représentation équilibrée des femmes et des hommes.

Le Conseil d'Administration peut choisir les directeurs généraux délégués parmi les administrateurs ou non et ne peut pas en nommer plus de cinq (5).

Les directeurs généraux délégués sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration, sur proposition du Directeur Général. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à dommages-intérêts.

Lorsque le Directeur Général cesse ou est empêché d'exercer ses fonctions, les directeurs généraux délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général.

En accord avec le Directeur Général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Conformément aux dispositions des articles L 225-149 et L 232-20 du Code de commerce, le Directeur Général délégué est habilité à mettre à jour les statuts de la Société, sur délégation du Conseil d'Administration, à la suite d'une augmentation de capital consécutive à l'émission de valeurs mobilières ou à un paiement du dividende en actions.

7.8.6 Rémunération des dirigeants (article 21 des statuts)

1 - L'Assemblée Générale peut allouer aux administrateurs à titre de jetons de présence, une somme fixe annuelle, dont le montant est porté aux charges d'exploitation et reste maintenu jusqu'à décision contraire. Sa répartition entre les administrateurs est déterminée par le Conseil d'Administration.

2 - Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Président du Conseil d'Administration, du Directeur Général et des directeurs généraux délégués. Ces rémunérations peuvent être fixes et/ou proportionnelles.

3 - Le Conseil d'Administration peut également allouer pour les missions ou mandats confiés à des administrateurs des rémunérations exceptionnelles qui seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les administrateurs ne peuvent recevoir de la Société aucune rémunération, permanente ou non, autre que celles prévues dans les paragraphes précédents, sauf s'ils sont liés à la Société par un contrat de travail dans les conditions autorisées par la loi.

7.8.7 Cumul des mandats (article 22 des statuts)

Une personne physique ne peut exercer simultanément plus de cinq mandats d'administrateur ou de membre de Conseil de surveillance de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français. Par dérogation à ces dispositions, ne sont pas pris en compte les mandats d'administrateur ou de membre du Conseil de surveillance exercés par cette personne dans les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233.16 du Code de commerce par la société dont elle est administrateur ou membre du Conseil de surveillance. Cette dérogation s'applique également au mandat de Président du Conseil d'Administration. Pour l'application des dispositions limitant le cumul des mandats d'administrateur ou de membre du Conseil de surveillance, les mandats de gestion exercés dans des sociétés non cotées et contrôlées par une même société ne comptent que pour un seul mandat, dans la limite de cinq mandats détenus à ce titre.

Une personne physique ne peut exercer simultanément plus d'un mandat de directeur général ou de membre du directoire ou de directeur général unique de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français. A titre dérogatoire, un deuxième mandat de direction peut être détenu dans une société contrôlée par la société dans laquelle est exercé le premier mandat. Un autre mandat de direction peut être exercé dans une société tierce, à condition que celle-ci ne soit pas cotée et que la personne intéressée n'exerce pas déjà un mandat de direction dans une société cotée.

Sans préjudice des dispositions précédentes, une même personne physique ne peut exercer simultanément plus de cinq mandats de directeur général, de membre du directoire, de directeur général unique, d'administrateur ou de membre du conseil de surveillance de sociétés anonymes ayant leur siège sur le territoire français. Par dérogation à ces dispositions, ne sont pas pris en compte pour le calcul de ce plafond les mandats d'administrateur ou de membre du Conseil de surveillance exercés par cette personne dans les sociétés contrôlées au sens de l'article L. 233.16 du Code de commerce par la société dont elle est directeur général, membre du directoire, directeur général unique, administrateur ou membre du Conseil de surveillance. Pour l'application de ces dispositions, l'exercice de la direction générale par un administrateur est décompté pour un seul mandat.

Toute personne physique qui se trouve en infraction avec les dispositions relatives au cumul doit se démettre de l'un de ses mandats dans les trois mois de sa nomination, ou du mandat en cause dans les trois mois de l'événement ayant entraîné la disparition de l'une des conditions fixées par la loi en cas de dérogation. A l'expiration de ce délai, la personne est démise d'office et doit restituer les rémunérations perçues, sans que soit remise en cause la validité des délibérations auxquelles elle a pris part.

7.8.8 Conventions réglementées (article 23 des statuts)

Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la Société et son directeur général, l'un de ses directeurs généraux délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration.

Il en est de même des conventions auxquelles une des personnes précitées est indirectement intéressée et des conventions intervenant entre la Société et une entreprise, si le directeur général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des administrateurs de la Société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du conseil de surveillance, ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

L'autorisation préalable du Conseil d'Administration est motivée en justifiant de l'intérêt de la convention pour la Société, notamment en précisant les conditions financières qui y sont attachées.

La personne directement ou indirectement intéressée à la convention est tenue d'informer le Conseil dès qu'elle a connaissance d'une convention soumise à autorisation. Elle ne peut prendre part ni aux délibérations ni au vote sur l'autorisation sollicitée.

Le Président du Conseil d'Administration donne avis au Commissaire aux Comptes, s'il en existe, de toutes les conventions autorisées et conclues, lui communique également, pour chaque convention autorisée et conclue, les motifs justifiant de leur intérêt pour la Société et retenus par le Conseil d'Administration et ce, pour les besoins de l'établissement du rapport du Commissaire aux Comptes prévu au troisième alinéa de l'article L. 225-40 et à l'article R. 225-31 du Code de commerce.

S'il n'a pas été désigné de Commissaire aux Comptes, le Président du Conseil d'Administration rédige le rapport spécial sur les conventions réglementées.

Ces conventions sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale qui statue sur ce rapport. La personne directement ou indirectement intéressée aux conventions autorisées ne peut pas prendre part au vote. Ses actions ne sont pas prises en compte pour le calcul de la majorité.

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

Lorsque l'exécution de conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs a été poursuivie au cours du dernier exercice, le Commissaire aux Comptes, s'il en existe, est informé de cette situation dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'exercice. Elles sont examinées chaque année par le Conseil d'Administration et communiquées au Commissaire aux Comptes, s'il en existe, pour les besoins de l'établissement du rapport prévu au troisième alinéa de l'article L. 225-40 du Code de commerce, ledit rapport devant mentionner, le cas échéant, toutes indications permettant aux actionnaires d'apprécier l'intérêt qui s'attache au maintien de ces conventions pour la Société, l'importance des fournitures livrées ou des prestations de service fournies et le montant des sommes versées ou reçues au cours de l'exercice, en exécution de ces conventions.

Il est interdit aux administrateurs autres que les personnes morales de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la Société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, et de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

La même interdiction s'applique au directeur général, aux directeurs généraux délégués et aux représentants permanents des personnes morales administrateurs. Elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants des personnes visées au présent article ainsi qu'à toute personne interposée.

7.8.9 Commissaires aux comptes (article 24 des statuts)

Le contrôle légal de la Société est effectué par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes titulaires désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, en application de l'article L. 823-1 du Code de commerce.

Si la Société dépasse, à la clôture d'un exercice social, les seuils définis légalement et fixés par décret, cette désignation est obligatoire. Elle est également obligatoire si un ou plusieurs actionnaires représentant au moins le tiers du capital en font la demande.

L'Assemblée Générale Ordinaire pourra désigner volontairement un Commissaire aux Comptes dans les conditions prévues à l'article L. 225-228 du Code de commerce.

Lorsqu'un Commissaire aux Comptes ainsi désigné est une personne physique ou une société unipersonnelle, un Commissaire aux Comptes suppléant appelé à remplacer le ou les titulaires en cas de refus, d'empêchement, de démission ou de décès, est nommé en même temps que le titulaire pour la même durée.

En outre, même si ces seuils ne sont pas atteints, la nomination d'un Commissaire aux Comptes peut être demandée en justice par un ou plusieurs actionnaires représentant au moins le dixième du capital.

Les Commissaires aux Comptes exercent leur mission de contrôle, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Ils doivent être invités à participer à toutes les décisions collectives, conformément aux dispositions légales et réglementaires.

7.8.10 Assemblées générales (article 25 des statuts)

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par la loi.

Les décisions collectives des actionnaires sont prises en assemblées générales ordinaires, extraordinaires ou spéciales selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

Les assemblées spéciales réunissent les titulaires d'actions d'une catégorie déterminée pour statuer sur toute modification des droits des actions de cette catégorie.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les actionnaires, même absents, dissidents ou incapables.

7.8.11 Convocation et lieu de réunion des assemblées générales (article 26 des statuts)

Les assemblées générales sont convoquées soit par le Conseil d'Administration, soit par les Commissaires aux Comptes, s'il en existe, soit par un mandataire désigné en justice dans les conditions prévues par la loi.

Les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Toutes les actions de la Société étant nominatives, la convocation est effectuée quinze jours avant la date de l'assemblée soit par insertion d'un avis dans un support habilité à recevoir les annonces légales du département du lieu du siège social, soit par lettre simple ou recommandée adressée à chaque actionnaire. Dans le premier cas, chacun d'eux doit être également convoqué par lettre simple ou, sur sa demande et à ses frais, par lettre recommandée.

Cette convocation peut également être transmise par un moyen électronique de télécommunication mis en œuvre dans les conditions de l'article R. 225-63 du Code de commerce, à l'adresse indiquée par l'actionnaire.

Lorsque l'assemblée n'a pu délibérer faute de réunir le quorum requis, la deuxième assemblée et, le cas échéant, la deuxième assemblée prorogée, sont convoquées dix jours au moins à l'avance dans les mêmes formes que la première assemblée.

L'avis ou les lettres de convocation de cette deuxième assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première. En cas d'ajournement de l'assemblée par décision de justice, le juge peut fixer un délai différent.

Les avis et lettres de convocation doivent mentionner les indications prévues par la loi, notamment l'ordre du jour, l'adresse électronique de la Société, à laquelle peuvent être envoyées les questions écrites des actionnaires et, le cas échéant, la mention de l'obligation de recueillir l'avis ou l'approbation préalable de la masse des titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital.

7.8.12 Ordre du jour (article 27 des statuts)

L'ordre du jour des assemblées est arrêté par l'auteur de la convocation.

Un ou plusieurs actionnaires, représentant au moins 5 % du capital social et agissant dans les conditions et délais fixés par la loi, ont la faculté de requérir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée de points ou de projets de résolutions.

La demande d'inscription d'un point à l'ordre du jour est motivée. La demande d'inscription de projets de résolution est accompagnée du texte des projets de résolution, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

Les auteurs de la demande transmettent avec leur demande une attestation d'inscription en compte. L'examen du point ou de la résolution est subordonné à la transmission d'une nouvelle attestation justifiant de l'enregistrement comptable des titres dans les mêmes comptes au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris.

Le comité social et économique peut également requérir l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour des assemblées.

L'assemblée ne peut délibérer sur une question qui n'est pas à l'ordre du jour. Elle peut cependant, en toutes circonstances, révoquer un ou plusieurs administrateurs et procéder à leur remplacement. Les délibérations prises par une assemblée en violation de l'article L. 225-105 du Code de commerce peuvent être annulées.

Tout actionnaire peut adresser au Conseil d'Administration des questions écrites. Ces questions écrites sont envoyées au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Président du Conseil d'Administration ou par voie de télécommunication électronique à l'adresse indiquée dans la convocation au plus tard le quatrième jour ouvré précédant la date de l'assemblée.

Le Conseil d'Administration répond aux questions écrites au cours de l'assemblée ; il peut apporter une réponse commune dès lors qu'elles présentent le même contenu. La réponse à une question écrite est cependant réputée avoir été donnée dès lors qu'elle figure sur le site Internet de la Société dans une rubrique consacrée aux questions-réponses. Le Conseil d'Administration peut déléguer, selon le cas, un de ses membres, le Directeur Général ou un Directeur Général délégué pour y répondre.

7.8.13 Accès aux assemblées - pouvoirs (article 28 des statuts)

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations personnellement ou par mandataire, sur simple justification de son identité et quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, dès lors que ses actions ont été libérées des versements exigibles et que l'actionnaire justifie de leur inscription sur un compte tenu par la Société au jour de l'assemblée.

Tout actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire, par son conjoint ou par le partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité ; à cet effet, le mandataire doit justifier d'un mandat écrit.

Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux assemblées, qu'ils soient actionnaires ou non.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi et adressé à la Société selon les conditions fixées par la loi et les règlements ; ce formulaire doit parvenir à la Société trois (3) jours avant la date de l'assemblée pour être pris en compte. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention ne sont pas considérés comme des votes exprimés.

En cas de vote à distance au moyen d'un formulaire de vote électronique ou d'un vote par procuration donné par signature électronique, celui-ci s'exerce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, soit sous la forme d'une signature électronique sécurisée au sens du décret n° 2017-1416 du 28 septembre 2017, soit sous la forme d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache.

Tout actionnaire peut également participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication dans les conditions fixées par les lois et règlements et qui seront mentionnées dans l'avis de convocation ; sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les actionnaires qui participent à ces assemblées.

Deux membres du comité social et économique, désignés par le comité dans les conditions fixées par la loi, peuvent assister aux assemblées générales. Ils doivent, à leur demande, être entendus lors de toutes les délibérations requérant l'unanimité des actionnaires.

7.8.14 Droit de communication des actionnaires (article 29 des statuts)

Tout actionnaire a le droit d'obtenir communication des documents nécessaires pour lui permettre de statuer en toute connaissance de cause sur la gestion et la marche de la Société.

La nature de ces documents et les conditions de leur envoi ou mise à disposition sont déterminées par la loi et les règlements.

7.8.15 Feuille de présence - bureau - procès-verbaux (article 30 des statuts)

Une feuille de présence, dûment émargée par les actionnaires présents et les mandataires et à laquelle sont annexés les pouvoirs donnés à chaque mandataire, et le cas échéant les formulaires de vote par correspondance, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

Les Assemblées sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou, en son absence, par un vice-président ou par un administrateur spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée désigne elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux actionnaires, présents et acceptants, qui disposent, tant par eux-mêmes que comme mandataires, du plus grand nombre de voix.

Le bureau ainsi composé, désigne un secrétaire qui peut ne pas être actionnaire.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la loi.

7.8.16 Assemblée générale ordinaire (article 32 des statuts)

L'Assemblée Générale Ordinaire prend toutes les décisions qui ne modifient pas les statuts.

Elle est réunie au moins une fois par an, dans les délais légaux et réglementaires en vigueur, pour statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le quart des actions ayant le droit de vote. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu ou a voté blanc ou nul.

7.8.17 Assemblée générale extraordinaire (article 33 des statuts)

L'Assemblée Générale Extraordinaire est seule habilitée à modifier les statuts dans toutes leurs dispositions ; elle ne peut toutefois augmenter les engagements des actionnaires, sous réserve des opérations résultant d'un regroupement d'actions régulièrement effectué.

Elle peut cependant déléguer au Conseil d'Administration le pouvoir d'apporter les modifications nécessaires aux statuts pour les mettre en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, sous réserve de ratification de ces modifications par la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

Elle ne délibère valablement que si les actionnaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent au moins, sur première convocation, le tiers et, sur deuxième convocation, le quart des actions ayant le droit de vote. A défaut de ce dernier quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Elle statue à la majorité des deux tiers des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés, y compris les actionnaires ayant voté par correspondance. Les voix exprimées ne comprennent pas celles attachées aux actions pour lesquelles l'actionnaire n'a pas pris part au vote, s'est abstenu ou a voté blanc ou nul.

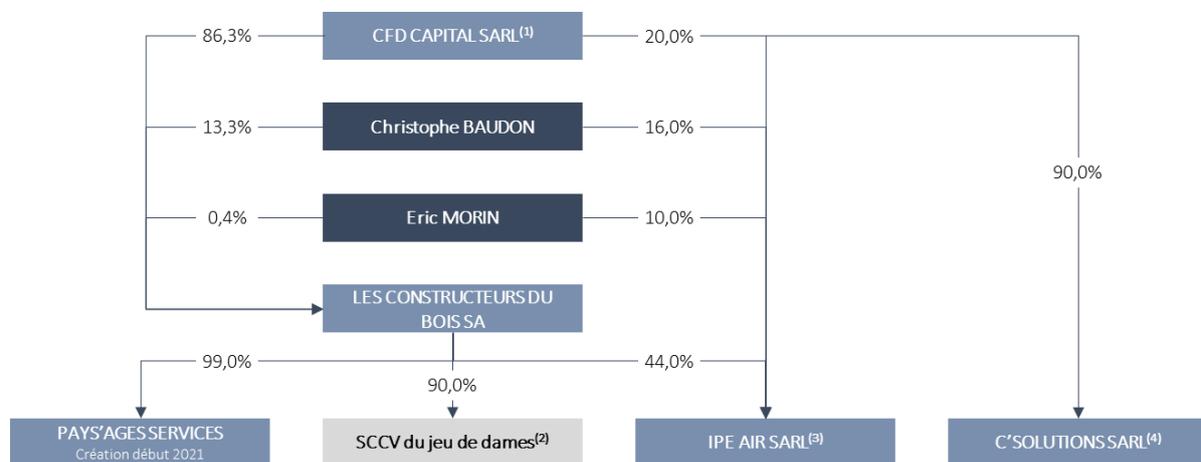
7.8.18 Assemblées spéciales (article 34 des statuts)

S'il existe plusieurs catégories d'actions, aucune modification ne peut être faite aux droits des actions d'une de ces catégories, sans vote conforme d'une Assemblée Générale Extraordinaire ouverte à tous les actionnaires et, en outre, sans vote également conforme d'une Assemblée Spéciale ouverte aux seuls propriétaires des actions de la catégorie intéressée.

Les Assemblées Spéciales ne délibèrent valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, la moitié et, sur deuxième convocation, le quart des actions de la catégorie concernée.

Pour le reste, elles sont convoquées et délibèrent dans les mêmes conditions que les Assemblées Générales Extraordinaires.

7.9 ORGANIGRAMME JURIDIQUE



■ : Sociétés dont François DUCHAINE est le gérant

(1) CFD CAPITAL SARL est détenu à 50% par François DUCHAINE et à 50% par Cygrine DUCHAINE.

(2) La SCCV du jeu de dames est détenue à 90% par LES CONSTRUCTEURS DU BOIS SA et à 10% par HPF SARL. Elle abrite le premier projet immobilier de LCB SA et clôturera fin 2020.

(3) IPE AIR SARL est détenu à 44% par LCB SA, à 20% par CFD CAPITAL SARL, à 16% par Christophe BAUDON, à 10% par Eric MORIN et à 10% par FALBALLA SARL.

(4) C'SOLUTIONS SARL est détenu à 90% par CFD CAPITAL SARL et à 10% par Pierre HUMMEL.

8 INFORMATIONS RELATIVES A L'OPERATION

8.1 MODALITES DE L'OPERATION

Procédure d'inscription :	Admission technique
Nombre de titres composant le capital :	4 000 000
Nombre de titres cédés à l'inscription :	160 000
Prix d'admission des actions :	1,50 €
Valorisation retenue à l'inscription :	6 000 000,00 €
Code ISIN :	FR0014000719
Code Mnémonique :	MLLBC
Service Financier :	Financière d'Uzès

Le prix d'admission issu de la valorisation présentée au chapitre 9 du présent Document d'Information est de 1,50 € par action.

Les 160 000 titres cédés lors de l'inscription seront répartis entre la société CFD CAPITAL et Christophe BAUDON.

L'opération est réalisée dans le cadre d'une procédure d'inscription sur le marché Euronext Access, par voie d'admission technique, des actions de la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS. Elle ne nécessite pas de visa de l'Autorité des Marchés Financiers conformément aux dispositions de la Note d'Organisation du marché Euronext Access publiée le 17 août 2020.

8.1.1 Objectifs de l'opération

L'opération a pour objectif de permettre à la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS de gagner en notoriété et de renforcer sa présence sur son marché local avant d'envisager son expansion géographique.

A terme, la Société et ses actionnaires, sont engagés dans une dynamique d'élargissement du flottant. Cette admission sur le marché Euronext Access constitue une première étape avant un transfert éventuel des titres de la Société sur le compartiment Euronext Growth.

LES CONSTRUCTEURS DU BOIS pourra faire appel aux investisseurs et au marché dans le cadre de l'exécution de sa stratégie, en étant ainsi susceptible de lever des fonds en fonction de ses besoins.

8.1.2 Etablissement Services Titres

Financière d'Uzès
10, rue d'Uzès
75002 PARIS

8.2 CALENDRIER DES PROCHAINES COMMUNICATIONS - AGENDA 2020/2021

Publication de la situation semestrielle non auditée du 1^{er} semestre 2020 : 31 octobre 2020.
Publication des résultats annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2020 : 30 avril 2021.

8.3 CAPITAL SOCIAL (ARTICLE 7 DES STATUTS)

Le capital social reste fixé à **QUARANTE MILLE EUROS** (40 000,00 euros).

Il est divisé en 4 000 000 actions d'une seule catégorie de 0,01 euro de valeur nominale chacune, intégralement libérées.

8.4 REPARTITION DU CAPITAL ET ENGAGEMENTS DE CONSERVATION

A la date du présent document, le capital social de la Société est réparti comme suit :

Actionnaires	Nombres de titres	% du capital	Droits de vote	% des droits de vote
CFD CAPITAL ⁽¹⁾	3 450 000	86,3%	3 450 000	86,3%
Christophe BAUDON	533 333	13,3%	533 333	13,3%
Eric MORIN	16 667	0,4%	16 667	0,4%
TOTAL	4 000 000	100,0%	4 000 000	100,0%

⁽¹⁾ CFD CAPITAL est détenu à 50% par François DUCHAINE et à 50% par Cygrine DUCHAINE.

Lors de la constitution de la Société, il a été fait apport de 40 000,00 euros représentant des apports en numéraire.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2017, le capital social a été réduit de 12 800,00 euros pour être ramené à 27 200,00 euros, par voie d'annulation de parts sociales, puis augmenté d'une somme de 12 800,00 euros, pour être porté à 40 000,00 euros, par incorporation de réserves.

Puis aux termes d'une décision unanime des associés en date du 17 juin 2020, le capital social a été réduit de 4 705,88 euros pour être ramené à 35 294,12 euros, par voie d'annulation de parts sociales, puis augmenté d'une somme de 4 705,88 euros, pour être porté à 40 000,00 euros, par incorporation de réserves.

8.5 ENGAGEMENTS DE CONSERVATION

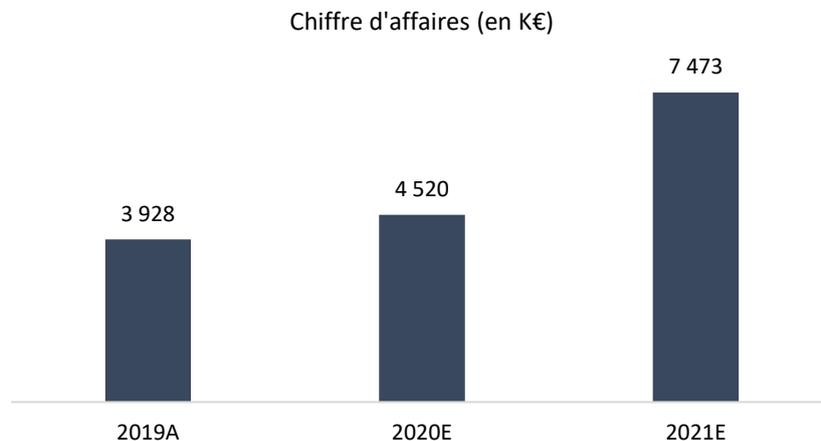
Les 3 actionnaires de la Société se sont engagés à conserver la quote part de leurs actions sur le compartiment Access d'Euronext Paris à hauteur de 90% de leur détention respective pour les 12 mois suivants le premier jour de cotation.

Il n'existe par ailleurs à ce jour aucun instrument financier émis ou à émettre donnant accès à du capital (stock-option, BSA, actions gratuites...).

9 NOTE DE VALORISATION

9.1 CHIFFRES CLES

Les informations financières sélectionnées par la Société et figurant ci-dessous sont extraites du business plan de la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS :



Source : Société

9.2 PRINCIPALES HYPOTHESES DES PROJECTIONS

Les données financières prises en compte pour l'appréciation de la valorisation de la Société sont issues d'un plan d'affaires 2019-2024 (ci-après le « Plan d'Affaires ») établi en juin 2020 par le management de la Société.

Le Plan d'Affaires comprend un développement uniquement par croissance organique et exclut toute croissance externe. Ces prévisions sont notamment basées sur :

- Un effet volume tiré par 12 projets en cours de réalisation (dont le projet d'écoquartier d'une surface habitable de 4 500 m²) et un portefeuille de 13 projets déjà identifiés totalisant plus de 12 000 m² de surfaces habitables pour un chiffre d'affaires d'environ 32,2 M€ ;
- Une intensification des efforts marketing passant notamment par une refonte du site internet et le développement de relations commerciales auprès des professionnels de la médecine, des communes et des bailleurs ;
- Le développement et le renforcement de la contribution des résidences services seniors permettant une différenciation accrue et un effet de levier mécanique sur les marges.

9.3 VALORISATION PAR LA METHODE DES COMPARABLES BOURSIERS

La méthode des « comparables boursiers » vise à calculer des multiples de chiffre d'affaires et de marges sur des sociétés cotées, présentes dans le secteur économique de la Société et présentant des modèles d'activités proches, puis d'appliquer ces multiples aux agrégats de la société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS.

Il convient cependant de reconnaître que chaque société possède des caractéristiques financières, opérationnelles et fonctionnelles qui lui sont propres et qui sont susceptibles de générer des biais dans la comparaison.

Cette méthode consiste à déterminer la valeur de la Société en appliquant à ses agrégats financiers les multiples moyens dégagés de l'analyse financière de l'échantillon des sociétés comparables.

Ont été retenus comme comparables les groupes : GROUPE CAPELLI, KAUFMAN & BROAD, REALITES, UNITI, ALTAREA.

La valorisation par la méthode des comparables boursiers fait ressortir une valeur des titres de la Société de 4,9 M€ soit 1,22 €/action (sur la base d'une moyenne de chiffre d'affaires et d'EBITDA entre le réalisé 2019 et la projection 2020 et 2021).

9.4 VALORISATION PAR LA METHODE DES FLUX DE TRESORERIE FUTURS ACTUALISES (DCF)

La méthode de l'actualisation des flux de trésorerie futurs (DCF) consiste à déterminer la valeur de la Société à partir de l'actualisation des flux de trésorerie qu'elle est susceptible de générer au cours d'un horizon explicite, 2020E-2024E dans le cas présent. Ces flux actualisés au taux correspondant au coût moyen pondéré du capital, sont ensuite additionnés et augmentés de l'actualisation de la valeur terminale.

Le scénario de valorisation par les DCF repose sur les hypothèses suivantes :

- Un horizon de prévision en 2020E et s'achevant en 2024E ;
- Un taux de croissance à l'infini de 1,7% (Source : Inflation rate forecast 2022-2026 PwC) ;
- Un bêta désendetté de 0,5 (Source : Stern NYU - Aswath Damodaran (Western Europe) en date du 02/09/2020) ;
- Une dette financière nette de 13 K€ au 31/12/2019 ;
- Un taux sans risque de 0,36% au 02/09/2020 (Source : OAT TEC 20ans) ;
- Un rendement du marché action de 7,2% (Source : Thomson Reuters) ;
- Un taux d'actualisation de 9,61% ;
- Un taux d'imposition évolutif selon la loi de Finance 2018.

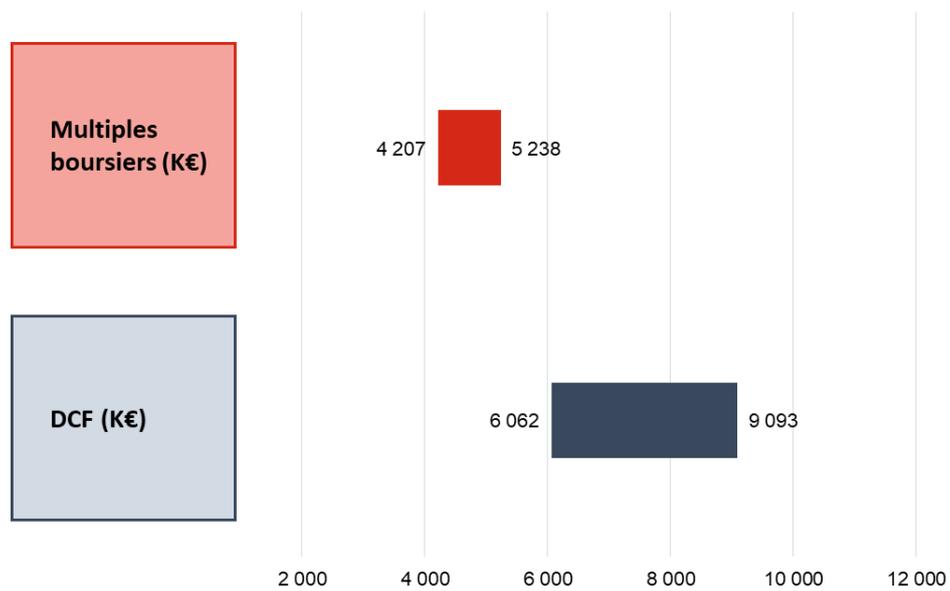
L'approche de valorisation par la méthode des DCF aboutit à une valeur des titres de la Société de 7,6 M€ soit 1,89 €/action.

Analyse de sensibilité (K€)

		Marge d'EBITDA normative				
		8,0%	10,0%	12,0%	14,0%	16,0%
CMPC	7,6%	6 697	8 436	10 176	11 915	13 655
	8,6%	5 827	7 258	8 690	10 121	11 553
	9,6%	5 173	6 377	7 580	8 784	9 988
	10,6%	4 663	5 692	6 721	7 750	8 778
	11,6%	4 253	5 144	6 035	6 926	7 817

		Taux de croissance à l'infini				
		0,7%	1,2%	1,7%	2,2%	2,7%
CMPC	7,6%	8 931	9 505	10 176	10 971	11 928
	8,6%	7 786	8 208	8 690	9 247	9 899
	9,6%	6 900	7 220	7 580	7 990	8 458
	10,6%	6 193	6 443	6 721	7 032	7 382
	11,6%	5 616	5 816	6 035	6 278	6 548

9.5 RESUME DE L'ANALYSE DE VALORISATION



Ainsi, la valorisation retenue des titres composant le capital de LES CONSTRUCTEURS DU BOIS ressort à 6 000 K€ soit 1,50 €/action.

10 ETATS FINANCIERS

10.1 COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

10.1.1 Bilan au 31 décembre 2019

a. Bilan actif

	Du 01/01/2019 au 31/12/2019 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)
Actif	Brut	Amort/prov	Net	Net
Actif immobilisé				
Autres immobilisations corporelles	5 779	1 409	4 370	303
Autres participations	150 889	1 000	149 889	153 039
Autres immobilisations financières	70 262		70 262	
TOTAL (I)	226 930	2 409	224 521	153 342
Actif circulant				
Matières premières, approvisionnements	879 328		879 328	448 701
En-cours de production de biens	182 500		182 500	117 000
Créances clients et comptes rattachés	307 535	50 335	257 199	743 687
Autres créances	286 026		286 026	176 728
Valeurs mobilières de placement	4 250	91	4 159	3 768
Disponibilités	606 203		606 203	49 673
Charges constatées d'avance	1 400		1 400	3 929
TOTAL (II)	2 267 242	50 427	2 216 815	1 543 487
Total Actif	2 494 172	52 836	2 441 336	1 696 829

b. Bilan passif

	Du 01/01/2019 au 31/12/2019 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)
Passif	Net	Net
Capitaux propres		
Capital social ou individuel	40 000	40 000
Réserve légale	4 000	1 590
Autres réserves	472 445	254 352
Résultat de l'exercice	415 272	220 503
TOTAL (I)	931 717	516 445
Provisions pour charges	-	-
Total (II)	-	-
Emprunts et dettes		
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit	-	18 383
Emprunts et dettes financières divers	13 418	28 359
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 238 378	868 641
Dettes fiscales et sociales	255 618	245 367
Autres dettes	2 205	19 633
Total (III)	1 509 619	1 180 383
Total Passif	2 441 336	1 696 829

10.1.2 Compte de résultat au 31 décembre 2019

	Du 01/01/2019 au 31/12/2019 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)
Compte de résultat	France	Exportations	Total	Total
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	3 923 258		3 923 258	2 231 701
Production vendue (services et travaux)	5 163		5 163	25 720
Chiffre d'affaires net	3 928 421		3 928 421	2 257 421
Production stockée			65 500	(46 000)
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			19 432	-
Autres produits			-	80
Total des produits d'exploitation			4 013 354	2 211 502
Achat de matières premières et autres approvisionnements			(3 628 041)	(1 749 394)
Variation de stock			430 627	(21 465)
Autres achats et charges externes			(202 288)	(110 164)
Impôts, taxes et versements assimilés			(4 918)	(4 042)
Salaires et traitements			(3 560)	-
Dotations aux amortissements sur immobilisations			(712)	(200)
Dotations aux dépréciations sur actifs circulants			(50 335)	-
Autres charges			-	(9)
Total des charges d'exploitation			(3 459 226)	(1 885 274)
Résultat d'exploitation			554 128	326 227
Produits financiers de participations			-	33
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			482	-
Total des produits financiers			482	33
Dotations financières aux amortissements et provisions			(91)	(311)
Intérêts et charges assimilées			(1 105)	(2 913)
Total des charges financières			(1 196)	(3 224)
Résultat financier			(715)	(3 191)
Résultat courant avant impôts			553 413	323 036
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			-	-
Total des produits exceptionnels			-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			(4 050)	(23 343)
Total des charges exceptionnelles			(4 050)	(23 343)
Résultat exceptionnel			(4 050)	(23 343)
Impôts sur les bénéfices			(134 091)	(79 191)
Total des produits			4 013 836	2 211 535
Total des charges			(3 598 564)	(1 991 032)
Résultat net			415 272	220 503

LES CONSTRUCTEURS DU BOIS

9 Allée des Chênes
88000 EPINAL

ATTESTATION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Etat exprimé en euros

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise **SARL LES CONSTRUCTEURS DU BOIS** relatifs à l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019, qui se caractérisent par les données suivantes :

Total du bilan :	2 409 850 euros
Chiffre d'affaires :	3 928 421 euros
Résultat net comptable :	416 542 euros

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à SAINT DIE DES VOSGES
Le 16/06/2020

Alexandre KRYLOFF

Expert-comptable



10.1.3 Evènements significatifs postérieurs à la clôture

a. Rachat de parts et réduction du capital social

Les associés ont décidé, à l'unanimité et en date du 17 juin 2020, le rachat par la Société des 32 parts de 147,06 euros chacune, émises par la Société, détenues par la société SEM DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET D'AMENAGEMENT D'EPINAL-GOLBEY ET DE SA REGION, société anonyme d'économie mixte locale au capital de 1 640 000,00 euros, sise 4 rue Louis Meyer, 88190 GOLBEY et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés d'Epinal sous le numéro 513 128 488, au prix de 1 898,70 euros par part rachetée, soit un prix global égal à 60 758,40 euros.

Le prix sera payable, au plus tôt après l'expiration du délai d'opposition des créanciers, comptant pour la somme de 30 379,20 euros et dans le délai maximum d'une année à compter de la date de ce jour, pour le solde, soit 30 379,20 euros.

Les associés, en conséquence de cette décision, décident à l'unanimité la réduction du capital social d'une somme de 4 705,882352 euros, pour le ramener de 40 000,00 euros à 35 294,11765 euros par annulation des parts rachetées, puis augmenté d'une somme de 4 705,88 euros, pour être porté à 40 000,00 euros, par incorporation de réserves.

b. Covid-19

L'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) a qualifié, le 30 janvier 2020, cette épidémie apparue en Chine, d'urgence de santé publique de portée internationale. Elle l'a classée, le 11 mars 2020, en pandémie mondiale. Dans les différents pays confrontés à cette épidémie, les pouvoirs publics ont pris au cours du premier trimestre 2020 des mesures sanitaires (confinements, interdiction de rassemblement, etc.) et économiques avec la fermeture de certaines activités. En France, ces mesures ont été adoptées en mars 2020 avec la promulgation de l'état d'urgence sanitaire.

La société LES CONSTRUCTEURS DU BOIS a pris des mesures économiques immédiatement après le début de la crise en ralentissant son activité pour respecter les gestes barrières. Un prêt garanti par l'Etat (PGE) a été demandé et accepté par le partenaire bancaire de la Société pour un montant de 900 K€.

La continuité d'exploitation est assurée et ne présente pas de risque au moment de l'arrêté des comptes annuels clos au 31 décembre 2019.

10.1.4 Règles et méthodes comptables

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2016.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements

ANC 2015-06 et 2016-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

10.1.5 Annexes

Etat des immobilisations

Actif immobilisé	Valeur brute début d'exercice	Augmentations		Valeurs brutes au 31/12/2019
		Réévaluations	Acquisitions	
Total immobilisations incorporelles	-		-	-
Autres immobilisations corporelles	1 000		4 779	5 779
Total immobilisations corporelles	1 000		4 779	5 779
Autres participations	154 039		-	154 039
Prêts et autres immobilisations financières	-		70 262	70 262
Total immobilisations financières	154 039		70 262	224 301
TOTAL GENERAL	155 039		75 041	230 080

Etat des amortissements

Amortissements	Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2019
		Dotations	Diminutions	
Total immobilisations incorporelles	-	-		-
Matériel de bureau et informatique, mobilier	697	712		1 409
Total immobilisations corporelles	697	712		1 409
TOTAL GENERAL	697	712		1 409

Etat des provisions

Etat des provisions	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur comptes clients	19 432	50 335	19 432	-	50 335
Sur autres provisions pour dépréciation	482	91	482	-	91
TOTAL GENERAL	20 914	50 427	19 914	-	51 427
dont dotations et reprises d'exploitation financières		50 335 91	19 432 482		

Etats des créances et des dettes

Etat des créances	31/12/2019	1 an au plus	plus d'1 an	plus de 5 ans
Autres immobilisations financières	70 262	70 262		
Clients douteux ou litigieux	38 865	38 865		
Autres créances clients	268 670	268 670		
Taxe sur la valeur ajoutée	179 242	179 242		
Groupe et associés	40 071	40 071		
Débiteurs divers	66 713	66 713		
Charges constatées d'avance	1 400	1 400		
Total des créances	665 223	665 223	-	-

Etat des dettes	31/12/2019	1 an au plus	plus d'1 an	plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	1 238 378	1 238 378		
Impôts sur les bénéfices	54 899	54 899		
Taxes sur la valeur ajoutée	196 698	196 698		
Autres impôts, taxes et assimilés	4 021	4 021		
Groupe et associés	13 418	13 418		
Autres dettes	2 205	2 205		
Total des dettes	1 509 619	1 509 619	-	-

Composition du capital social

Catégories de titres	Valeur nominale en euros	Début de période	Création	Remboursés	Fin de période
Parts sociales	147,06	272,00	-	-	272,00

Evaluation des immobilisations

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens.

Evaluation des stocks et en cours

Les matières et marchandises ont été évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Evaluation des créances et des dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Dépréciation des créances

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Disponibilité en euros

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Autres créances	-
Total	-

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	145 057
Dettes fiscales et sociales	4 021
Autres dettes	1 500
Total	150 578

Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	1 400
Total	1 400

Engagements en matière de pensions et retraites

La Société n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagements de retraite.

Ces derniers se limitent donc à l'indemnité conventionnel de départ à la retraite.

Aucune provision pour charge n'a été comptabilisée au titre de cet exercice.

10.2 COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

10.2.1 Bilan au 31 décembre 2018

a. Bilan actif

Actif	Du 01/01/2018 au 31/12/2018 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)
	Brut	Amort/prov	Net	Net
Actif immobilisé				
Autres immobilisations corporelles	1 000	697	303	503
Autres participations	154 039	1 000	153 039	90
Autres titres immobilisés				149 799
TOTAL (I)	155 039	1 697	153 342	150 392
Actif circulant				
Matières premières, approvisionnements	448 701		448 701	470 166
En-cours de production de biens	117 000		117 000	163 000
Avances et acomptes versés sur commandes				2 000
Créances clients et comptes rattachés	763 120	19 432	743 687	185 820
Autres créances	176 728		176 728	60 224
Valeurs mobilières de placement	4 250	482	3 768	4 080
Disponibilités	49 673		49 673	8 703
Charges constatées d'avance	3 929		3 929	3 060
TOTAL (II)	1 563 401	19 914	1 543 487	897 052
Total Actif	1 718 440	21 611	1 696 829	1 047 444

b. Bilan passif

Passif	Du 01/01/2018 au 31/12/2018 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)
	Net	Net
Capitaux propres		
Capital social ou individuel	40 000	40 000
Réserve légale	1 590	-
Autres réserves	254 352	224 149
Résultat de l'exercice	220 503	31 794
Subventions d'investissement		
TOTAL (I)	516 445	295 942
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Total (II)	-	-
Emprunts et dettes		
Emprunts dettes auprès des établissements de crédit	18 383	223 762
Emprunts et dettes financières divers	28 359	22 189
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	868 641	348 338
Dettes fiscales et sociales	245 367	154 976
Autres dettes	19 633	2 237
Total (III)	1 180 383	751 502
Total Passif	1 696 829	1 047 444

10.2.2 Compte de résultat au 31 décembre 2018

	Du 01/01/2018 au 31/12/2018 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)
Compte de résultat	France	Exportations	Total	Total
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	2 231 701		2 231 701	718 941
Production vendue (services et travaux)	25 720		25 720	158 333
Chiffre d'affaires net	2 257 421	-	2 257 421	877 275
Production stockée			(46 000)	163 000
Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			-	11 659
Autres produits			80	370
Total des produits d'exploitation			2 211 502	1 052 304
Achat de matières premières et autres approvisionnements			(1 749 394)	(893 033)
Variation de stock			(21 465)	45 662
Autres achats et charges externes			(110 164)	(92 846)
Impôts, taxes et versements assimilés			(4 042)	(1 767)
Dotations aux amortissements sur immobilisations			(200)	(200)
Dotations aux dépréciations sur actifs circulants			-	(11 659)
Autres charges			(9)	(78)
Total des charges d'exploitation			(1 885 274)	(953 922)
Résultat d'exploitation			326 227	98 382
Produits financiers de participations			33	-
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			-	15 037
Total des produits financiers			33	15 037
Dotations financières aux amortissements et provisions			(311)	(16 000)
Différences négatives de change			(2 913)	(5 581)
Total des charges financières			(3 224)	(21 581)
Résultat financier			(3 191)	(6 544)
Résultat courant avant impôts			323 036	91 838
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			-	15 164
Produits exceptionnels sur opérations en capital			-	15 000
Total des produits exceptionnels			-	30 164
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			(23 343)	(61 815)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				(16 500)
Total des charges exceptionnelles			(23 343)	(78 315)
Résultat exceptionnel			(23 343)	(48 151)
Impôts sur les bénéfices			(79 191)	(11 894)
Total des produits			2 211 535	1 097 505
Total des charges			(1 991 032)	(1 065 711)
Résultat net			220 503	31 794

LES CONSTRUCTEURS DU BOIS

9 Allée des Chênes
88000 EPINAL

ATTESTATION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Fait exprès en euros

Conformément aux termes de notre lettre de mission en date du 25 septembre 2017, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise SARL LES CONSTRUCTEURS DU BOIS relatifs à l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018, qui se caractérisent par les données suivantes :

Total du bilan :	1 696 829 euros
Chiffre d'affaires :	2 257 421 euros
Résultat net comptable :	220 503 euros

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle du Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à EPINAL
Le 20/03/2019

Virgile DEBS


Signé électroniquement par
CONNECTIVE NV
CONNECTIVE SIGNATURE!
de la part de Virgile DEBS
Date : 24/03/2019 11:21:26

10.2.3 Règles et méthodes comptables

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2016.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2015-06 et 2016-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Principes et conventions générales

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

10.2.4 Annexes

Etat des immobilisations

Actif immobilisé	Valeur brute début d'exercice	Augmentations		Valeurs brutes au 31/12/2018
		Réévaluations	Acquisitions	
Total immobilisations incorporelles	-		-	-
Matériel de bureau et mobilier informatique	1 000		-	1 000
Total immobilisations corporelles	1 000		-	1 000
Autres participations	1 090		152 949	154 039
Autres titres immobilisés	149 799		-	149 799
Total immobilisations financières	150 889		152 949	303 838
TOTAL GENERAL	151 889		152 949	304 838

Etat des amortissements

Amortissements	Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2018
		Dotations	Diminutions	
Total immobilisations incorporelles	-	-		-
Matériel de bureau et informatique, mobilier	497	200		697
Total immobilisations corporelles	497	200		697
TOTAL GENERAL	497	200		697

Etat des provisions

Etat des provisions	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur titres de participations	1 000	-	-	-	1 000
Sur comptes clients	19 432	-	-	-	19 432
Sur autres provisions pour dépréciation	170	311	-	-	482
TOTAL GENERAL	20 603	311	-	-	20 914
dont dotations et reprises financières		311			

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	31/12/2018	1 an au plus	plus d'1 an	plus de 5 ans
Clients douteux ou litigieux		38 865	38 865	
Autres créances clients	724 255	724 255		
Taxe sur la valeur ajoutée	150 889	150 889		
Groupe et associés	3 611	3 611		
Débiteurs divers	22 228	22 228		
Charges constatées d'avance	3 929	3 929		
Total des créances	943 777	943 777	-	-

Etat des dettes	31/12/2018	1 an au plus	plus d'1 an	plus de 5 ans
Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine	18 383	18 383		
Fournisseurs et comptes rattachés	868 641	868 641		
Impôts sur les bénéfices	81 322	81 322		
Taxes sur la valeur ajoutée	161 950	161 950		
Autres impôts, taxes et assimilés	2 095	2 095		
Groupe et associés	28 359	28 359		
Autres dettes	19 633	19 633		
Total des dettes	1 180 383	1 180 383	-	-

Composition du capital social

Catégories de titres	Valeur nominale en euros	Début de période	Création	Remboursés	Fin de période
Parts sociales	100,00	400,00	-	-	400,00

Evaluation des immobilisations

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens.

Evaluation des stocks et en cours

Les matières et marchandises ont été évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Evaluation des créances et des dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Dépréciation des créances

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Disponibilité en euros

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Autres créances	-
Total	-

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	287 646
Dettes fiscales et sociales	2 095
Total	289 741

Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	3 929
Total	3 929