

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Les Nouveaux Constructeurs Information Trimestrielle au 30 septembre 2008

- 9 premiers mois - Chiffre d'affaires : + 19,5 %
- 9 premiers mois - Réservations nettes : - 9 %
- Carnet de commandes au 30 septembre 2008 : 655 millions soit 13 mois d'activité

PARIS, jeudi 6 novembre 2008 - La société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, promoteur européen spécialisé dans l'immobilier résidentiel, communique aujourd'hui son information trimestrielle relative à son activité au 30 septembre 2008.

PRINCIPAUX INDICATEURS - En millions d'euros	30-09-2008	30-09-2007	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	360,2	301,4	+ 19,5%
Réservations (TTC)	353	390	- 9%
Carnet de commandes (HT)	655	729	-10%
Portefeuille foncier (HT)	1 160	1 516	- 24%

Olivier Mitterrand, Président du Directoire, déclare :

" Sous l'impact de la crise bancaire devenue mondiale, le durcissement des marchés immobiliers résidentiels s'est accentué au 3^{ème} trimestre. Dans cet environnement peu favorable, caractérisé par l'attentisme des clients et leurs difficultés à obtenir un financement, nous avons mis en œuvre un ensemble de mesures visant à réduire nos besoins en fonds de roulement et nos charges opérationnelles. Nous continuerons dans les mois à venir à nous adapter ainsi aux nouvelles conditions des marchés."

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 30 septembre 2008, le chiffre d'affaires LNC atteint 360,2 millions d'euros, en progression de 19,5% par rapport au 30 septembre 2007.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR IMPLANTATION

En millions d'euros ht	9 mois - 2008	9 mois - 2007	Variation
France	216,0	167,8	+ 28,7%
Espagne	48,8	9,2	+ 431,0%
Allemagne	90,3	118,9	- 24,1%
Autres implantations	5,1	5,5	- 7,4%
Total	360,2	301,4	+ 19,5%

En France, le chiffre d'affaires des 9 premiers mois de l'exercice 2008 progresse d'environ 29% par rapport aux 9 premiers mois de 2007. CFH, acquis en octobre 2007, a contribué pour 40,2 millions d'euros au chiffre d'affaires de la période. Pour les 9 premiers mois de l'année, l'immobilier d'entreprise représente 13,9 millions d'euros contre 22,2 millions d'euros pendant la même période en 2007.

En Espagne, 207 logements ont été livrés au cours des 9 premiers mois 2008 contre seulement 44 au cours de la même période en 2007. Pour mémoire, en 2007, près de 90% du chiffre d'affaires avait été réalisé au 4^{ème} trimestre, alors que le plan de livraison de 2008 est réparti de manière plus équilibrée sur l'ensemble de l'année. Le taux de désistement des contrats privés sur les livraisons potentielles s'est élevé à 22% sur la période.

En Allemagne, 243 livraisons ont été effectuées durant les 9 premiers mois de 2008, contre 354 pour cette même période en 2007. Zapf a achevé la livraison de la 3^{ème} et dernière tranche du programme Netzaberg, représentant 277 maisons, soient 139 maisons pour la quote-part de LNC. La part des livraisons prévue au 4^{ème} trimestre devrait être plus importante pour l'activité LNC à Munich et à Berlin.

Du fait de l'arrêt de l'activité au Portugal, les **autres implantations** affichent une baisse globale de 7%.

ACTIVITE COMMERCIALE

Au 30 septembre 2008, les réservations nettes ressortent en baisse de 9% par rapport aux 9 premiers mois de 2007.

MONTANT DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En millions d'euros ttc	9 mois - 2008	9 mois - 2007	Variation
France	250	232	+ 8%
Espagne	15	72	- 78%
Allemagne	72	71	+ 1%
Autres implantations	16	14	+ 8%
Total	353	390	- 9%

En France, la hausse de 8% des réservations au cours des 9 premiers mois 2008 est soutenue par la progression des ventes en bloc aux institutionnels. Au 30 septembre 2008 celles-ci représentent 70 millions d'euros, soit un tiers des ventes en volume, contre 24 millions d'euros au 30 septembre 2007. Les ventes aux particuliers affichent une baisse de 14% d'une année à l'autre, alors que le marché continue à se durcir. La baisse des rythmes de vente aux particuliers s'est accentuée : elle a atteint un niveau d'environ 50% pour les 9 premiers mois de l'année alors qu'elle n'était encore que de 30% à fin juin.

En Espagne, dans un marché à l'arrêt depuis la mi-mars, les réservations, nettes des désistements, sont restées globalement nulles au 3^{ème} trimestre. LNC rappelle qu'il compte à ce jour en Espagne 11 programmes en chantier, 4 programmes en pré-commercialisation, c'est-à-dire dont le chantier n'a pas été démarré, et 9 terrains non commercialisés.

En Allemagne, le montant total de réservations est resté quasiment stable au cours de la période, à 72 millions d'euros. Les lancements commerciaux les plus récents visent une clientèle plus haut de gamme, segment de marché plus porteur actuellement.

CARNET DE COMMANDES

Le carnet de commandes de LNC s'établit à 655 millions d'euros au 30 septembre 2008, en baisse de 10% sur un an.

CARNET DE COMMANDES AU 30 SEPTEMBRE

En millions d'euros ht	30-09-2008	30-09-2007	Variation
France	450	394	+ 14%
Espagne	83	185	- 55%
Allemagne	107	134	- 20%
Autres implantations	15	17	- 12%
Total	655	729	- 10%

Le carnet de commandes au 30 septembre 2008 représente 13 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, contre 18 mois au 30 septembre 2007.

En France, le carnet de commande progresse de 56 millions d'euros, CFH contribuant à la progression pour 60 millions d'euros et l'immobilier d'entreprise pour 28 millions d'euros.

En Espagne, le carnet de commandes qui s'élevait à 96 millions d'euros au 30 juin 2008 accuse une baisse de 14 millions d'euros au 30 septembre 2008. Cette baisse s'explique mécaniquement par la poursuite des livraisons alors que les ventes se sont arrêtées.

En Allemagne, le carnet de commandes atteint 107 millions d'euros au 30 septembre 2008, après livraison des derniers logements du programme Netzaberg. Hors prise en compte de l'impact exceptionnel de Netzaberg, la progression du carnet de commandes allemand est de 42% au cours des douze derniers mois.

PORTEFEUILLE FONCIER

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE AU 30 SEPTEMBRE

En millions d'euros ht	30-09-2008	30-09-2007	Variation
France	597	735	- 19%
Espagne	197	367	- 46%
Allemagne	202	206	- 2%
Autres implantations	164	209	- 22%
Total	1 160	1 516	- 24%

Au 30 septembre 2008, le portefeuille foncier de LNC s'élève à 1 160 millions d'euros soit 2 années d'activité, sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois. Au 30 septembre 2007, il représentait 3,1 années d'activité.

En France, le repli reflète le choix de la société de diminuer fortement ses maîtrises foncières à la suite du ralentissement commercial observé depuis l'été 2007 et qui s'est accentué en 2008.

En Espagne, la forte baisse entre septembre 2007 et septembre 2008 s'explique par l'arrêt de toute nouvelle maîtrise foncière depuis juin 2007 et la mise en suspens du développement des neuf terrains non commercialisés, ceux-ci sortant ainsi – au moins provisoirement – du portefeuille foncier.

Dans les **autres implantations**, la baisse provient principalement de l'arrêt de l'activité au Portugal.

PERSPECTIVES

- Le Groupe rappelle les mesures prises afin de faire face à la dégradation de ses marchés:

Au niveau du groupe :

- la mise en œuvre de mesures de réduction des charges opérationnelles, dont une baisse sensible des effectifs (départs non-remplacés, fins de périodes d'essai, licenciements, ...) pour la période de 6 mois comprise entre le 30 juin et le 31 décembre 2008, de 13% en France et de 30% en Espagne.

En France :

- le ralentissement très marqué des maîtrises foncières
- la renégociation systématique de l'ensemble des maîtrises foncières en cours
- le développement des ventes en blocs (bailleurs sociaux – institutionnels)
- la mise en place des ventes en réseaux à partir du 4^{ème} trimestre

En Espagne :

- un arrêt des nouvelles maîtrises foncières depuis juin 2007
- la mise en suspens des neuf terrains non commercialisés
- le remplissage locatif de 4 tranches de programmes ciblés

En Allemagne :

- la poursuite du plan de redressement lancé chez Zapf en fin d'année 2007.

Au Portugal :

- l'arrêt complet de l'activité

- Pour les mois à venir, LNC continuera à prendre toutes les mesures pour s'adapter au nouveau contexte de ses marchés, et à concentrer l'attention des équipes sur la gestion étroite des programmes.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Chiffre d'affaires du 4^{ème} trimestre 2008 : Mercredi 11 février 2009 (avant l'ouverture de NYSE-Euronext Paris).

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

La société, fondée par Olivier Mitterrand, est un acteur important de la promotion de logements neufs de gamme moyenne, et de bureaux, en France et dans plusieurs pays européens.

Depuis 1972, **Les Nouveaux Constructeurs** a livré près de 55 000 appartements et maisons individuelles dans environ 200 municipalités, en France et à l'étranger. Sa présence dans les quatre principales agglomérations françaises et la qualité de ses programmes ont permis à **Les Nouveaux Constructeurs** de devenir l'un des noms reconnus de la profession.

Ainsi, solidement implanté en France, **Les Nouveaux Constructeurs** met en œuvre une stratégie originale de développement européen, intervenant dans 3 autres pays de l'Union Européenne.

Les Nouveaux Constructeurs est coté sur NYSE-Euronext Paris, compartiment B, depuis le 16 novembre 2006 (code "LNC" - code ISIN : FR0004023208)

Retrouvez tous les communiqués de presse Les Nouveaux Constructeurs à l'adresse Internet suivante : <http://www.les-nouveaux-constructeurs.fr/finances/communiques>

CONTACTS

Relations Analystes et Investisseurs Les Nouveaux Constructeurs

Ronan Arzel

Directeur Délégué

Tél : + 33 (0)1 45 38 45 29

E-mail : rarzel@lncsa.fr

LT Value

Relations Investisseurs

Nancy Levain / Maryline Jarnoux-Sorin

Tel : +33 (0)1 44 50 39 30

E-mail : nancy.levain@ltvalue.com

E-mail : maryline.jarnoux-sorin@ltvalue.com

Media Cap & Cime

Presse financière

Capucine de Fouquières

Tél : + 33 (0)6 09 46 77 33

E-mail : capucine@capetcime.fr

Presse immobilière

Virginie Hunzinger

Tél : + 33 (0)1 55 35 08 18

+ 33 (0)6 10 34 52 81

E-mail : vhunzinger@capetcime.fr

ANNEXES

CHIFFRE D'AFFAIRES TRIMESTRIEL - PAR POLE

En millions d'euros HT	2008				2007			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	71,3	71,4	73,3		52,2	59,5	56,1	90,3
Espagne	8,5	30,5	9,7		7,7	1,0	0,5	69,7
Allemagne	9,6	36,9	43,8		21,7	42,3	54,9	66,9
Autres implantations	3,2	0,5	1,5		1,5	1,7	2,3	7,4
Total	92,6	139,3	128,3		83,0	104,5	113,8	234,3

PRIX UNITAIRES MOYENS DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL (Y COMPRIS VENTES INSTITUTIONNELLES)

En milliers d'euros TTC	9 mois - 2008	9 mois - 2007	Variation
France ⁽¹⁾	225	233	- 3%
Espagne ⁽²⁾	271	310	- 13%
Allemagne ⁽³⁾	260	262	- 1%
Jakarta ⁽⁴⁾	101	82	+ 22%
LNC	223	238	- 6%

(1) y compris TVA de 19,60% (2) y compris TVA Accession de 7% (3) pas de TVA (4) y compris TVA de 10% en Indonésie

NOMBRE DE RESERVATIONS NETTES - RESIDENTIEL

En nombre d'unités	9 mois - 2008	9 mois - 2007	Variation
France	1 112	998	+ 11%
Espagne	57	231	- 75%
Allemagne	256	261	- 2%
Autres implantations	156	153	+ 2%
Total	1 581	1 643	- 4%

SERIE TRIMESTRIELLE DU CA DES RESERVATIONS NETTES PAR POLE - RESIDENTIEL

En millions d'euros TTC	2008				2007			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	104	90	56		75	94	64	61
Espagne	19	-2	-1		31	27	13	4
Allemagne	33	20	19		28	22	21	27
Autres implantations	6	4	5		5	3	7	8
Total	161	112	79		138	146	106	100

CARNET DE COMMANDES PAR TRIMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2008				2007			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	482	485	450		295	317	394	433
Espagne	130	96	83		150	172	185	121
Allemagne	129	125	107		165	156	134	100
Autres implantations	13	14	15		14	15	17	13
Total	754	720	655		625	660	729	668

PORTEFEUILLE FONCIER AU 30 SEPTEMBRE

En nombre d'unités	2008	2007	Variation
France	2 917	3 641	- 20%
Espagne	701	1 322	- 47%
Allemagne	607	661	- 8%
Autres implantations	1 425	1 665	- 14%
Total	5 650	7 289	- 22%

Hors immobilier d'entreprise

PORTEFEUILLE FONCIER PAR TRIMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2008				2007			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	762	694	597		859	768	735	825
Espagne	359	168	197		367	408	367	377
Allemagne	256	218	202		182	170	206	259
Autres implantations	283	169	164		113	150	209	272
Total	1 659	1 249	1 160		1 521	1 497	1 516	1 733

Hors immobilier d'entreprise

AVERTISSEMENT

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier, concurrentiel, réglementaire et à la réalisation de programmes d'investissements et de cessions. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 4 du document de base enregistré auprès de l'AMF sous le numéro I.06-155 puissent avoir un impact sur les activités de LNC SA et sa capacité à réaliser ses perspectives financières. Par ailleurs, la réalisation des objectifs suppose le succès de la stratégie commerciale de la société présentée au chapitre 6 du document de base. La société ne prend aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour sur ces éléments sous réserve du respect des principes de l'information permanente prévus aux articles 221-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.