

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Les Nouveaux Constructeurs - Rapport d'activité 2008

- Performance générale reflétant la forte dégradation des marchés immobiliers en 2008
 - Chiffre d'affaires en baisse de 2,8%
 - Réservations nettes en recul de 4% en volume et de 14% en valeur
- Bonne résistance de l'activité LNC en France
 - Réservations nettes en hausse de 19% en volume et de 10% en valeur
- Ajustement de la société au nouveau contexte de ses marchés

PARIS, MERCREDI 11 FEVRIER 2009 - La société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, promoteur européen spécialisé dans l'immobilier résidentiel, communique aujourd'hui son rapport d'activité du quatrième trimestre et de l'année 2008.

PRINCIPAUX INDICATEURS – En millions d'euros	2008	2007	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	520,5	535,6	- 2,8%
Réservations (TTC)	424	490	- 14%
Carnet de commandes (HT)	544	668	- 18%
Portefeuille foncier (HT)	918	1 733	- 47%

Olivier Mitterrand, Président du Directoire, déclare :

"L'année 2008 a été marquée par une dégradation continue des marchés résidentiels européens et nous avons réagi en prenant un ensemble de mesures pour nous adapter à ce contexte difficile. Ainsi, tout en réduisant significativement nos charges opérationnelles, nous avons fortement développé les ventes aux investisseurs institutionnels pour favoriser l'écoulement de nos programmes en France. Nous avons également nettement ralenti nos maîtrises foncières et mis en suspens ou arrêté certaines implantations : Pologne, Portugal, Valence en Espagne.

Nous abordons 2009 avec la conviction que l'ensemble de ces mesures ainsi que la qualité des équipes LNC nous permettront de faire face à une année encore difficile et d'être prêts pour le redémarrage de nos marchés".

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 31 décembre 2008, le chiffre d'affaires LNC atteint 520,5 millions d'euros, globalement en retrait de 2,8% par rapport au 31 décembre 2007. Au 4^{ème} trimestre 2008, le chiffre d'affaires s'est élevé à 160,3 millions d'euros, en recul de 74,0 millions d'euros du fait principalement de la baisse de l'activité en Espagne.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR IMPLANTATION

En millions d'euros HT	2008	2007	Variation
France	314,2	258,1	+21,7%
Espagne	64,0	78,8	-18,8%
Allemagne	134,9	185,7	-27,4%
Autres implantations	7,5	12,9	-41,9%
Total	520,5	535,6	-2,8%

En France, le chiffre d'affaires de l'exercice 2008 progresse d'environ 22% par rapport à 2007, en parallèle avec la progression, entre les deux exercices, du nombre moyen de programmes en cours de construction. CFH, acquis en octobre 2007, a contribué pour 52,8 millions d'euros au chiffre d'affaires de la période contre 12,8 millions d'euros en 2007. L'immobilier d'entreprise représente 23,2 millions d'euros en 2008 contre 32,3 millions d'euros en 2007.

En Espagne, 279 logements ont été livrés au cours de l'exercice 2008 contre 300 en 2007. Par mesure de prudence, LNC a décidé d'enregistrer au cours du 4^{ème} trimestre un certain nombre de désistements potentiels sur des livraisons à venir. Pour l'ensemble de l'année 2008, le taux de désistement sur les livraisons atteint 31%.

En Allemagne, 389 livraisons ont été effectuées durant l'année 2008 contre 582 en 2007. Zapf a achevé la livraison de la 3^{ème} et dernière tranche du programme Netzaberg. Cette dernière tranche a contribué pour 32 millions d'euros au chiffre d'affaires contre 64 millions d'euros pour le chiffre d'affaires 2007.

Les livraisons correspondant à l'activité LNC à Munich et à Berlin s'élèvent à 113 logements en 2008, contre 153 logements en 2007. Cette baisse s'explique notamment par le retard technique d'une tranche de 40 logements d'un programme à Munich dont les livraisons sont décalées au début 2009.

Pour les **autres implantations**, la baisse de 42% s'explique entièrement par l'arrêt de l'activité au Portugal, qui avait contribué pour 5,3 millions d'euros au chiffre d'affaires en 2007. Par ailleurs, l'activité en Indonésie est restée stable à 7,5 millions d'euros.

ACTIVITE COMMERCIALE

En 2008, les réservations nettes reculent globalement de 14 % par rapport à 2007.

MONTANT DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En millions d'euros TTC	2008	2007	Variation
France	322	293	+ 10%
Espagne	- 4	76	- 105%
Allemagne	87	98	- 11%
Autres implantations	19	23	- 17%
Total	424	490	- 14%

En France, les réservations progressent de 10% entre 2007 et 2008 grâce à une forte croissance des ventes en bloc aux investisseurs sociaux et institutionnels. Au 31 décembre 2008, ces ventes en bloc représentent 677 logements, soit 45% des ventes en volume, contre 179 logements en 2007. Elles ont été principalement réalisées auprès de bailleurs sociaux, dont la SNI pour 223 logements. Le marché des particuliers s'est considérablement durci tout au long de l'année 2008 : les rythmes de vente ont été divisés par deux par rapport à 2007 et le taux moyen de désistement a atteint le niveau historiquement élevé de 37%. Malgré ce contexte, le taux de pré-commercialisation moyen des 19 chantiers démarrés en 2008 est demeuré au niveau élevé de 47%.

En Espagne, la baisse des réservations s'est poursuivie dans un marché quasi à l'arrêt. Les réservations nettes sont devenues négatives du fait des désistements importants survenus au 4^{ème} trimestre, essentiellement pour des réservations datant des exercices 2006 et 2007. A ce jour, LNC compte en Espagne 14 programmes en commercialisation (7 dont les travaux sont terminés, 4 en chantier et 3 dont le chantier n'a pas démarré) et 10 terrains volontairement gelés compte tenu de la dégradation du marché local. La vente des 249 logements terminés et invendus à fin 2008 constitue la priorité commerciale de la filiale.

En Allemagne, le montant total des réservations est en retrait de 11% en 2008. Cette évolution s'explique par la baisse de 33% des réservations de Zapf dans un marché atone. L'activité de LNC à Munich et Berlin (Concept Bau - Premier) progresse, quant à elle, de 7% grâce en particulier à un positionnement vers une clientèle plus haut de gamme, segment de marché actuellement porteur.

CARNET DE COMMANDES

Au 31 décembre 2008, le carnet de commandes de LNC s'établit à 544 millions d'euros (HT), en baisse de 18% en un an. Il représente 13 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois contre 15 mois au 31 décembre 2007.

CARNET DE COMMANDES AU 31 DECEMBRE

En millions d'euros HT	31-12-2008	31-12-2007	Variation
France	402	433	- 7%
Espagne	49	121	- 59%
Allemagne	81	101	- 19%
Autres implantations	12	13	- 10%
Total	544	668	- 18%

En France, le carnet de commande diminue de 31 millions d'euros, en lien avec la baisse de l'activité résidentielle. Le carnet de commandes de l'immobilier d'entreprise progresse, pour sa part, de 29 millions d'euros au 31 décembre 2008. Le carnet de commande France correspond à ce niveau à 74% du carnet de commande global de LNC contre 65% l'année précédente.

En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 49 millions d'euros au 31 décembre 2008, soit une baisse de 59% par rapport à la fin 2007. La baisse continue du carnet de commande s'explique à la fois par la poursuite des livraisons et par l'augmentation des désistements sur des réservations anciennes.

En Allemagne, le carnet de commandes atteint 81 millions d'euros au 31 décembre 2008, après livraison, entre autres, de la 3^{ème} tranche du programme Netzaberg. L'activité de LNC à Berlin et à Munich représente désormais les deux tiers de ce carnet de commandes contre seulement 30% fin 2007.

PORTEFEUILLE FONCIER

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE AU 31 DECEMBRE

En millions d'euros HT	31-12-2008	31-12-2007	Variation
France	451	825	- 45%
Espagne	184	377	- 51%
Allemagne	261	259	+ 1%
Autres implantations	22	272	- 92%
Total	918	1 733	- 47%

Au 31 décembre 2008, le portefeuille foncier de LNC s'élève à 918 millions d'euros, soit 1,8 année d'activité, sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois. Au 31 décembre 2007, il représentait 3,3 années d'activité.

En France, la baisse de 45% du portefeuille foncier en 2008 s'explique par la décision de renoncer à un certain nombre de projets et de limiter fortement les nouvelles maîtrises foncières suite au ralentissement commercial qui s'est accentué tout au long de l'année passée. Par ailleurs, plusieurs terrains sous option ont été renégociés en cours d'année afin d'ajuster leur prix aux nouvelles conditions du marché.

En Espagne, la forte baisse de 51% entre la fin 2007 et la fin 2008 s'explique par l'arrêt de toute nouvelle maîtrise foncière depuis juin 2007 et par le gel des dix terrains non commercialisés, ceux-ci sortant de fait du portefeuille foncier.

Dans les **autres implantations**, la baisse s'explique par la mise en suspens de l'activité en Pologne, dont le portefeuille foncier représentait 168 millions d'euros à fin 2007, et par l'arrêt de l'activité au Portugal, dont le portefeuille foncier s'élevait à 49 millions à fin 2007.

PERSPECTIVES

Afin de faire face à la dégradation sévère de ses marchés, LNC a pris, en 2008, un ensemble de mesures pour réduire sensiblement ses charges opérationnelles. Il a également procédé au recentrage géographique de ses activités avec la fermeture de l'implantation de Valence en Espagne, l'arrêt du Portugal, la mise en suspens de l'activité en Pologne et l'ajournement du démarrage en Roumanie.

Dans le contexte actuel, le pilotage permanent des financements de la société constitue un enjeu prioritaire. Ainsi, en Espagne, la filiale Premier España a engagé des négociations avec ses banquiers pour assurer le refinancement des programmes en cours et des terrains gelés. Par ailleurs, en Allemagne, des discussions sont en voie de conclusion concernant le renouvellement du pool bancaire de Zapf. En France, la société ne rencontre pas à ce jour de difficulté majeure dans le financement de ses programmes.

La paralysie du marché en Espagne, les difficultés commerciales rencontrées par Zapf en Allemagne, ainsi que l'arrêt au Portugal et la suspension de l'activité en Pologne pèseront significativement sur les résultats de l'exercice 2008. En 2009 toutefois, LNC est déterminé à poursuivre son développement en l'orientant vers de nouveaux programmes présentant un risque maîtrisé (ventes en bloc institutionnelles, logements sociaux, programmes réalisables par tranche...) ainsi qu'un bon niveau de rentabilité.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Résultats annuels 2008 : Jeudi 2 avril 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 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.

Solidement implanté en France, **Les Nouveaux Constructeurs** met en œuvre une stratégie originale de présence européenne, intervenant dans 2 autres pays de l'Union Européenne.

Les Nouveaux Constructeurs est coté sur NYSE-Euronext Paris, depuis le 16 novembre 2006 (compartiment C, 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/communiqués>

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	98,2	52,2	59,5	56,1	90,3
Espagne	8,5	30,5	9,7	15,2	7,7	1,0	0,5	69,7
Allemagne	9,6	36,9	43,8	44,6	21,7	42,3	54,9	66,9
Autres implantations	3,2	0,5	1,5	2,3	1,5	1,7	2,3	7,4
Total	92,6	139,3	128,3	160,3	83,0	104,5	113,8	234,3

PRIX UNITAIRES MOYENS DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En milliers d'euros TTC	2008	2007	Variation
France - Y compris ventes en bloc ⁽¹⁾	217	235	- 8%
France - Hors ventes en bloc ⁽¹⁾	245	245	+ 0%
Espagne ⁽²⁾	NA	308	
Allemagne ⁽³⁾	262	291	- 10%
Autres implantations ⁽⁴⁾	99	92	+ 8%
LNC	215	241	- 11%

(1) y compris TVA de 5,5% ou 19,6% (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	12 mois - 2008	12 mois - 2007	Variation
France	1 483	1 249	+ 19%
Espagne	- 11	245	NS
Allemagne	311	332	- 6%
Autres implantations	192	231	- 17%
Total	1 975	2 057	- 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	72	75	94	64	61
Espagne	19	-2	-1	-19	31	27	13	4
Allemagne	33	20	19	15	28	22	21	27
Autres implantations	6	4	5	3	5	3	7	8
Total	161	112	79	71	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	402	295	317	394	433
Espagne	130	96	83	49	150	172	185	121
Allemagne	129	125	107	81	165	156	134	100
Autres implantations	13	14	15	12	14	15	17	13
Total	754	720	655	544	625	660	729	668

Y compris immobilier d'entreprise

PORTEFEUILLE FONCIER AU 31 DECEMBRE

En nombre d'unités	2008	2007	Variation
France	2 229	3 934	- 43%
Espagne	649	1 375	- 53%
Allemagne	722	793	- 9%
Autres implantations	233	2 026	- 88%
Total	3 833	8 128	- 53%

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	451	859	768	735	825
Espagne	359	168	197	184	367	408	367	377
Allemagne	256	218	202	261	182	170	206	259
Autres implantations	283	169	164	22	113	150	209	272
Total	1 659	1 249	1 160	918	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.