

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Les Nouveaux Constructeurs Information trimestrielle au 31 mars 2009

- Chiffre d'affaires T1 2009 : 84,6 m€ - 9% par rapport au T1 2008
- Réservations en hausse :
 - en consolidé : + 32% en volume et + 7% en valeur par rapport au T1 2008
 - en France : + 43% en volume et + 9% en valeur par rapport au T1 2008
- Recentrage de l'activité vers la France
 - 71% du carnet de commande de LNC à fin mars 2009

PARIS, MARDI 5 MAI 2009 - La société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS, promoteur européen spécialisé dans l'immobilier résidentiel, communique aujourd'hui son rapport d'activité du premier trimestre de l'année 2009.

PRINCIPAUX INDICATEURS - En millions d'euros	31-03-2009	31-03-2008	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	84,6	92,6	- 9%
Réservations (TTC)	173	161	+ 7%
Carnet de commandes (HT)	614	754	- 19%
Portefeuille foncier (HT)	744	1 659	- 55%

Olivier Mitterrand, Président du Directoire, déclare :

" Nous poursuivons l'ensemble des actions stratégiques mises en place dès le printemps 2008, et l'exercice 2009 démarre avec une situation en bonne partie assainie. LNC dispose notamment d'une offre commerciale et d'un portefeuille foncier mieux ajustés au marché. En France, où la société opère un recentrage de ses activités, l'activité commerciale a été dynamique grâce à la poursuite de notre stratégie d'écoulement, dont celui des ventes en bloc, et aux nombreux facteurs de soutien du marché. "

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 31 mars 2009, le chiffre d'affaires LNC s'élève à 84,6 millions d'euros, en retrait de 9% par rapport au 31 mars 2008.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	3 mois - 2009	3 mois - 2008	Variation
France (résidentiel)	46,7	68,7	- 32%
France (immobilier d'entreprise)	14,5	2,6	NS
Espagne	7,0	8,5	- 18%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	10,3	2,6	NS
Allemagne (Zapf)	5,3	7,0	- 24%
Autres implantations	0,8	3,2	- 75%
Total	84,6	92,6	- 9%

En France, le chiffre d'affaires global du 1^{er} trimestre 2009 s'élève à 61,2 millions d'euros, en baisse d'environ 14% par rapport au 1^{er} trimestre 2008. Cette diminution s'explique principalement par le recul de l'immobilier résidentiel dont le chiffre d'affaires est en retrait de 22 millions d'euros entre les premiers trimestres 2008 et 2009 suite à la baisse progressive de l'activité commerciale l'an dernier.

En Espagne, 29 logements ont été livrés au cours du 1^{er} trimestre 2009 contre 32 au cours du 1^{er} trimestre de l'exercice précédent. Pour les 3 premiers mois de l'exercice 2009, le taux de désistement sur les livraisons potentielles est resté limité à 6% contre 31% pour l'ensemble de l'année 2008.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de Concept Bau-Premier au 1^{er} trimestre 2009 a progressé de manière significative par rapport à l'an dernier grâce en particulier au rattrapage des livraisons du programme de Hirschgarten, à la suite du retard rencontré fin 2008.

En ce qui concerne les **autres implantations**, la baisse entre les 3 premiers mois de 2008 et 2009 s'explique principalement par l'arrêt de l'activité au Portugal qui avait contribué pour 1,5 millions d'euros au chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2008. L'activité en Indonésie est également en recul d'un peu moins d'1 millions d'euros.

ACTIVITE COMMERCIALE

Au 1^{er} trimestre 2009, les réservations nettes progressent globalement de 7% en valeur par rapport au 1^{er} trimestre 2008. En volume, elles représentent 848 logements, ce qui correspond au niveau le plus élevé pour un trimestre depuis l'introduction en bourse de novembre 2006.

MONTANT DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En millions d'euros TTC	3 mois - 2009	3 mois - 2008	Variation
France	113	104	+ 9%
Espagne	6	19	- 71%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	44	21	+ 110%
Allemagne (Zapf)	7	12	- 42%
Autres implantations	3	6	- 48%
Total	173	161	+ 7%

En France, les réservations augmentent de 43% en volume et de 9% en valeur au 1^{er} trimestre 2009 par rapport au 1^{er} trimestre 2008. La progression en volume résulte du fort développement des ventes en bloc qui représentent 232 logements, soit 39% des ventes en volume, contre 51 logements au 31 mars 2008. Ces ventes en bloc, réalisées à un prix unitaire moyen inférieur aux ventes au détail, reflètent la volonté de LNC de privilégier l'écoulement de ses programmes.

Par ailleurs, le marché des particuliers, qui s'était considérablement durci tout au long de l'année 2008, affiche en ce début d'année une reprise soutenue par différents facteurs : le réajustement des prix, la baisse des taux d'intérêt de plus d'1 point en l'espace de six mois ainsi que l'impact des mesures gouvernementales parmi lesquelles la loi Scellier pour les investisseurs et le doublement du prêt à taux zéro pour les primo-accédants.

La vente au détail représente ainsi 367 logements au 1^{er} trimestre 2009, soit un niveau identique à celui du 1^{er} trimestre 2008 mais une très nette hausse par rapport au 4^{ème} trimestre 2008 où les réservations ne portaient que sur 77 logements.

La progression plus modérée des réservations nettes en valeur s'explique par plusieurs facteurs : l'ajustement des prix de ventes aux nouvelles conditions de marché, la baisse de la surface moyenne, l'application dans certains programme du taux de TVA à 5,5% pour les primo accédants et enfin l'impact des ventes en bloc.

En Espagne, où la filiale ne compte plus que 14 programmes en commercialisation au 1^{er} trimestre 2009 contre 22 un an auparavant, les réservations ont représenté 27 unités au 31 mars 2009 contre 61 unités au 31 mars 2008. Ces chiffres traduisent cependant une amélioration par rapport au résultat négatif de l'année 2008 impacté par les nombreux désistements intervenus en fin d'année. Parmi les 27 ventes réalisées, 16 correspondent à des ventes d'appartements terminés et 11 sont constituées par des ventes dans un nouveau programme social à Madrid.

Malgré les efforts importants d'écoulement, Premier Espana affiche, à fin mars 2009, 165 logements terminés invendus contre 120 en fin d'année 2008.

En Allemagne, le montant total des réservations de Concept Bau-Premier au 1^{er} trimestre 2009 est en forte croissance grâce à la vente en bloc de 91 logements auprès d'un investisseur institutionnel à Munich.

La baisse des réservations chez Zapf au 1^{er} trimestre s'explique quant à elle par la décision d'arrêter progressivement l'activité de promotion immobilière.

CARNET DE COMMANDES

Au 31 mars 2009, le carnet de commandes de LNC s'établit à 614 millions d'euros (HT), en baisse de 19% par rapport au 31 mars 2008 mais en progression de 13% par rapport à fin 2008. Il représente à ce niveau 14 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois contre 13 mois au 31 décembre 2008.

CARNET DE COMMANDES AU 31 MARS

En millions d'euros HT	31-03-2009	31-03-2008	Variation
France (résidentiel)	338	352	-4%
France (immobilier d'entreprise)	95	130	-27%
Espagne	48	130	- 63%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	89	55	+62%
Allemagne (Zapf)	34	74	-54%
Autres implantations	10	13	- 26%
Total	614	754	- 19%

En France, le carnet de commande total est en recul de 49 millions d'euros sur un an mais en augmentation de 31 millions d'euros depuis le 31 décembre, grâce à la hausse de 16% du carnet de commandes Logement au cours des 3 derniers mois. Au 31 mars 2009, le carnet de commande France contribue pour 71% au carnet de commande global de LNC contre 64% au 31 mars 2008.

En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 48 millions d'euros au 31 mars 2009, soit une baisse de 63% par rapport à la fin mars 2008 mais se situe à un niveau pratiquement identique à celui du 4^{ème} trimestre 2008.

En Allemagne, le carnet de commandes total atteint 123 millions d'euros à la fin du 1^{er} trimestre 2009. L'activité de Concept Bau-Premier est en croissance de 34 millions d'euros ; elle représente désormais 72% du carnet de commandes allemand contre 43% au 31 mars 2008.

En ce qui concerne les **autres implantations**, la baisse s'explique par l'arrêt de l'activité au Portugal, le carnet de commande de l'Indonésie étant stable pour la période.

PORTEFEUILLE FONCIER

Au 31 mars 2009, le portefeuille foncier de LNC s'élève à 744 millions d'euros, soit 3 142 logements. Il représente 1,4 année d'activité sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois contre 3,1 années d'activité au 31 mars 2008.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE AU 31 MARS - RESIDENTIEL

En millions d'euros HT	31-03-2009	31-03-2008	Variation
France	365	762	- 52%
Espagne	173	359	- 52%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	158	188	-16%
Allemagne (Zapf)	27	68	-60%
Autres implantations	21	283	- 93%
Total	744	1 659	- 55%

En France, LNC a réduit volontairement son portefeuille foncier de 52% entre les premiers trimestres 2008 et 2009 en renonçant à un certain nombre d'acquisitions de terrains et en limitant fortement les nouvelles maîtrises foncières dans un contexte de ralentissement commercial. Une priorité de LNC en France est de reconstituer, en 2009, un portefeuille foncier adapté aux nouvelles conditions de marché.

En Espagne, la baisse de 52% entre fin mars 2008 et 2009 s'explique par le gel des dix terrains non commercialisés, ceux-ci sortant ainsi du portefeuille foncier.

En ce qui concerne les **autres implantations**, la baisse est liée à la mise en suspens de l'activité en Pologne, dont le portefeuille foncier représentait 167 millions d'euros au 31 mars 2008, et à l'arrêt de l'activité au Portugal, dont le portefeuille foncier s'élevait à 47 millions au 31 mars 2008.

MESURES STRATEGIQUES ET PERSPECTIVES

LNC est déterminé à poursuivre l'ensemble des actions stratégiques mises en place en 2008, en portant prioritairement ses efforts de développement en France, cœur de l'activité de la société, où le marché présente des fondamentaux sains et où demeure une forte demande à satisfaire.

La réduction volontariste du portefeuille foncier opérée en 2008, ainsi que les bonnes performances commerciales du 1^{er} trimestre, amènent aujourd'hui la société à mettre le réapprovisionnement foncier en France au cœur de ses priorités.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Assemblée générale : mardi 26 mai 2009
- Chiffre d'affaires du 2^{ème} trimestre 2009 : mercredi 29 juillet 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, 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/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	2009				2008			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	46,7				68,7	66,9	66,4	88,9
France (immobilier d'entreprise)	14,5				2,6	4,5	6,9	9,3
Espagne	7,0				8,5	30,5	9,7	15,2
Allemagne (Concept Bau-Premier)	10,3				2,6	8,9	6,7	18,8
Allemagne (Zapf)	5,3				7,0	28,0	37,1	25,8
Autres implantations	0,8				3,2	0,5	1,5	2,3
Total	84,6				92,6	139,3	128,3	160,3

PRIX UNITAIRES MOYENS DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En milliers d'euros TTC	3 mois - 2009	3 mois - 2008	Variation
France - Y compris ventes en bloc ⁽¹⁾	188	247	- 24%
France - Hors ventes en bloc ⁽¹⁾	204	258	- 21%
Espagne ⁽²⁾	199	305	- 35%
Allemagne ⁽³⁾	263	272	- 3%
Autres implantations ⁽⁴⁾	91	107	- 15%
LNC	204	250	- 18%

(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	3 mois - 2009	3 mois - 2008	Variation
France	599	419	+ 43%
Espagne	27	61	- 56%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	149	65	+ 129%
Allemagne (Zapf)	36	49	- 27%
Autres implantations	37	49	- 24%
Total	848	643	+ 32%

SERIE TRIMESTRIELLE DU CA DES RESERVATIONS NETTES PAR POLE - RESIDENTIEL

En millions d'euros TTC	2009				2008			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	113				104	90	56	72
Espagne	6				19	-2	-1	-19
Allemagne (Concept Bau-Premier)	44				21	14	11	9
Allemagne (Zapf)	7				12	6	8	6
Autres implantations	3				6	4	5	3
Total	173				161	112	79	71

CARNET DE COMMANDES PAR TRIMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2009				2008			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	338				352	360	332	292
France (immobilier d'entreprise)	95				130	125	118	110
Espagne	48				130	96	83	49
Allemagne (Concept Bau-Premier)	89				55	62	64	55
Allemagne (Zapf)	34				74	63	43	26
Autres implantations	10				13	14	15	12
Total	614				754	720	655	544

PORTEFEUILLE FONCIER AU 31 MARS

En nombre d'unités	2009	2008	Variation
France	1 794	3 621	- 50%
Espagne	619	1 314	- 53%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	402	590	-32%
Allemagne (Zapf)	108	190	-43%
Autres implantations	219	2 129	- 90%
Total	3 142	7 844	- 60%

Hors immobilier d'entreprise

PORTEFEUILLE FONCIER PAR TRIMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2009				2008			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	365				762	694	597	451
Espagne	173				359	168	197	184
Allemagne (Concept Bau-Premier)	158				188	165	152	223
Allemagne (Zapf)	27				68	53	50	38
Autres implantations	21				283	169	164	22
Total	744				1 659	1 249	1 160	918

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.