



## LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

### Les Nouveaux Constructeurs Information trimestrielle au 30 septembre 2009

---

- Poursuite de la bonne performance de l'activité
  - Chiffre d'affaires 9 mois 2009 : 398 m€ + 10,5% par rapport aux 9 mois 2008
  - Progression des réservations :
    - Global : + 35% en volume et + 31% en valeur par rapport aux 9 mois 2008
    - En France : + 25% en volume et + 14% en valeur par rapport aux 9 mois 2008
- Priorité à l'approvisionnement foncier pour conforter l'activité 2010-2012

**PARIS, JEUDI 5 NOVEMBRE 2009** - La société **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**, promoteur européen spécialisé dans l'immobilier résidentiel, communique aujourd'hui son information trimestrielle au 30 septembre 2009.

PRINCIPAUX INDICATEURS - En millions d'euros	30-09-2009	30-09-2008	Variation
<b>Chiffre d'affaires (HT)</b>	<b>397,9</b>	<b>360,2</b>	<b>+ 10,5%</b>
Réservations (TTC)	462	353	+ 31%
Carnet de commandes (HT)	608	655	- 7%
Portefeuille foncier (HT)	678	1 160	- 42%

**Olivier Mitterrand**, Président du Directoire, déclare :

*"Le 3<sup>ème</sup> trimestre a confirmé la progression de nos principaux indicateurs d'activité, en ligne avec la bonne reprise des réservations dans le marché résidentiel français. Aujourd'hui, nous continuons à porter nos efforts sur la défense de nos marges et la reconstitution du portefeuille foncier, en France en particulier, pour conforter le niveau futur de notre activité."*

## CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 30 septembre 2009, le chiffre d'affaires **LNC** s'établit à 398 millions d'euros, en progression de 10,5% par rapport au 30 septembre 2008.

### CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	9 mois - 2009	9 mois - 2008	Variation
<b>France</b>	<b>246,8</b>	<b>216,0</b>	<b>+ 14%</b>
Dont résidentiel	191,3	202,1	- 5%
Dont immobilier d'entreprise	55,5	13,9	NS
<b>Espagne</b>	<b>57,8</b>	<b>48,8</b>	<b>+ 18%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>89,9</b>	<b>90,3</b>	<b>+ 0%</b>
Dont Concept Bau-Premier	36,3	18,2	+ 99%
Dont Zapf *	53,6	72,1	- 26%
<b>Autres implantations</b>	<b>3,4</b>	<b>5,1</b>	<b>- 33%</b>
<b>Total</b>	<b>397,9</b>	<b>360,2</b>	<b>+ 10,5%</b>

\* Zapf consolidé en intégration proportionnelle (50%) jusqu'au 30 avril 2009, puis en intégration globale à partir du 1<sup>er</sup> mai 2009.

**En France**, le chiffre d'affaires des 9 premiers mois 2009 s'élève à 246,8 millions d'euros, en hausse d'environ 31 millions d'euros, soit +14%, par rapport aux 9 premiers mois 2008. L'immobilier d'entreprise, en hausse de près de 42 millions d'euros, contribue à l'essentiel de cette progression grâce à l'avancement du projet Le Copernic 2. Le chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel est pour sa part en retrait de 11 millions d'euros, en lien direct avec le recul de l'activité commerciale en 2008.

**En Espagne**, le chiffre d'affaires réalisé au cours des 9 premiers mois de l'exercice 2009 s'élève à 57,8 millions d'euros, contre 48,8 millions d'euros pour les 9 premiers mois de 2008. Il intègre deux transactions réalisées avec des établissements bancaires : une transaction au 2<sup>ème</sup> trimestre, d'un montant de 27,5 millions d'euros en contrepartie de la vente de 4 terrains et 53 logements, et une transaction réalisée au 3<sup>ème</sup> trimestre, d'un montant de 6,1 millions d'euros correspondant à la vente d'un terrain. Cette dernière opération a permis de dégager une marge positive d'environ 1 million d'euros. Ces transactions ont permis la réduction d'environ 30 millions d'euros de l'endettement de **Premier España**.

**En Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau-Premier** réalisé au cours des 9 premiers mois 2009 progresse sensiblement par rapport à celui de la même période l'an dernier. 106 logements ont ainsi été livrés au cours des 9 premiers mois 2009 contre 50 logements au cours de la même période en 2008.

Le chiffre d'affaires de **Zapf**, consolidé en intégration globale depuis le 1<sup>er</sup> mai 2009, est en baisse compte tenu notamment de l'effet de base lié aux livraisons de Netzaberg au cours des 9 premiers mois 2008, qui avaient représenté 32 millions d'euros pour la quote-part **LNC** sur la période.

## ACTIVITE COMMERCIALE

Au 30 septembre 2009, les réservations sont en hausse de 31% en valeur par rapport aux 9 premiers mois 2008. En volume, elles représentent 2 139 logements, soit une progression de 35%.

### MONTANT DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En millions d'euros TTC	9 mois - 2009	9 mois - 2008	Variation
<b>France</b>	<b>284</b>	<b>250</b>	<b>+ 14%</b>
<b>Espagne</b>	<b>30</b>	<b>15</b>	<b>+ 95%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>136</b>	<b>72</b>	<b>+ 89%</b>
Dont Concept Bau-Premier	82	47	+ 77%
Dont Zapf *	54	25	+ 112%
<b>Autres implantations</b>	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>- 25%</b>
<b>Total</b>	<b>462</b>	<b>353</b>	<b>+ 31%</b>

\* Zapf en base 50% en 2008 et 100% en 2009

**En France**, les réservations sont en hausse de 25% en volume et de 14% en valeur par rapport aux 9 premiers mois 2008.

Le marché des particuliers, qui s'était durci tout au long de l'année 2008, continue d'afficher une nette reprise depuis le début de l'exercice 2009. Elle se traduit chez **LNC** par la vente de 1 018 logements contre 729 pour la même période en 2008, soit une croissance en volume de près de 40%. Le marché a été principalement soutenu par les mesures gouvernementales parmi lesquelles le doublement du prêt à taux zéro pour les primo-accédants et la loi Scellier pour les investisseurs privés ou individuels. Ainsi, pour **LNC**, les ventes aux investisseurs individuels ont représenté 54% des réservations depuis le début de l'année 2009 contre seulement 31% pour l'ensemble de l'année 2008.

Suite au choix de privilégier la vente aux particuliers depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre, dans le cadre d'un marché demandeur et d'une baisse de l'offre commerciale, la part des ventes en bloc recule progressivement et ne représente plus, en volume, que 27% des ventes des 9 premiers mois 2009 contre 46% pour l'année 2008.

Hors ventes en bloc, le prix unitaire moyen TTC des réservations est en baisse 10% au cours des 9 premiers mois et plusieurs facteurs expliquent cette tendance : l'ajustement des prix de ventes aux nouvelles conditions de marché, la baisse de la surface moyenne des logements réservés et l'application dans certains programmes du taux de TVA à 5,5% pour les primo-accédants.

**En Espagne**, la filiale compte seulement 11 programmes en cours de commercialisation au 30 septembre 2009 contre 15 un an auparavant. Les réservations (hors vente en bloc à une filiale bancaire) ont représenté 84 unités au 30 septembre 2009 contre 57 au 30 septembre 2008. Parmi les 84 ventes réalisées, 29 sont des ventes dans le nouveau programme social à Madrid et 42 correspondent à des ventes d'appartements terminés, dont 21 sous forme de contrat de location avec option d'achat.

Au 30 septembre 2009, **Premier España** compte 176 logements terminés invendus et leur l'écoulement continue de constituer la priorité de la filiale.

**En Allemagne**, les résultats commerciaux de **Concept Bau-Premier** au cours des 9 premiers mois 2009 sont en forte croissance, avec 249 ventes contre 138 ventes au cours des 9 premiers mois de l'exercice précédent. Cette progression s'explique pour partie par la vente en bloc auprès d'un investisseur institutionnel de 91 logements à Munich pour environ 24 millions d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre.

En ce qui concerne **Zapf**, 235 ventes (en base 100%) ont été réalisées au cours des 9 premiers mois de l'exercice contre 118 (en base 50%) pour la même période l'an dernier, soit une activité stable en base comparable.

## CARNET DE COMMANDES

Au 30 septembre 2009, le carnet de commandes de **LNC** s'établit à 608 millions d'euros (HT), en baisse de 7% par rapport au 30 septembre 2008, mais en progression de 12% par rapport au 31 décembre 2008. Il représente environ 13 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires total des douze derniers mois, soit le même niveau de couverture qu'au 31 décembre 2008.

### CARNET DE COMMANDES AU 30 SEPTEMBRE

En millions d'euros HT	30-09-2009	30-09-2008	Variation
<b>France</b>	<b>383</b>	<b>450</b>	<b>- 15%</b>
Dont résidentiel	326	332	- 2%
Dont immobilier d'entreprise	57	118	- 52%
<b>Espagne</b>	<b>36</b>	<b>82</b>	<b>- 56%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>178</b>	<b>107</b>	<b>+ 66%</b>
Dont Concept Bau-Premier	101	64	+ 59%
Dont Zapf *	77	43	+ 77%
<b>Autres implantations</b>	<b>11</b>	<b>15</b>	<b>- 25%</b>
<b>Total</b>	<b>608</b>	<b>655</b>	<b>- 7%</b>

\* Zapf en base 50% en 2008 et 100% en 2009

**En France**, le carnet de commande est en recul de 67 millions d'euros par rapport au 30 septembre 2008 compte tenu de la baisse sensible de l'immobilier d'entreprise qui n'a pas pris de nouvelle commande depuis mi mai 2008. L'immobilier résidentiel, en baisse de 6 millions d'euros par rapport au 30 septembre 2008, progresse de 34 millions d'euros depuis le début de l'année.

**En Espagne**, où le rythme des livraisons continue à être plus rapide que celui des réservations, le carnet de commandes s'établit à 36 millions d'euros au 30 septembre 2009, soit une baisse de 56% par rapport à fin septembre 2009, mais une relative stabilisation par rapport au trimestre précédent.

**En Allemagne**, le carnet de commandes total atteint 178 millions d'euros au 30 septembre 2009, avec une progression de 37 millions d'euros pour **Concept Bau-Premier**, et une prise en compte de **Zapf** pour 100% en 2009 contre 50% en 2008.

## PORTEFEUILLE FONCIER

Au 30 septembre 2009, le portefeuille foncier de **LNC** s'élève à 678 millions d'euros (HT), soit 2 948 logements. Il ne représente plus que 1,4 année d'activité sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois.

### PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE AU 30 SEPTEMBRE - RESIDENTIEL

En millions d'euros HT	30-09-2009	30-09-2008	Variation
<b>France</b>	<b>355</b>	<b>597</b>	<b>- 40%</b>
<b>Espagne</b>	<b>138</b>	<b>197</b>	<b>- 30%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>169</b>	<b>202</b>	<b>- 16%</b>
Dont Concept Bau-Premier	132	152	- 13%
Dont Zapf *	37	50	- 26%
<b>Autres implantations</b>	<b>16</b>	<b>164</b>	<b>- 90%</b>
<b>Total</b>	<b>678</b>	<b>1 160</b>	<b>- 42%</b>

\* Zapf en base 50% en 2008 et 100% en 2009

**En France**, dans le contexte du fort ralentissement commercial de 2008, le portefeuille foncier avait été volontairement réduit, **LNC** ayant renoncé alors à un nombre important d'acquisitions et limité fortement les nouvelles maîtrises foncières. Depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre, dans un environnement commercial plus favorable, la priorité est de reconstituer un portefeuille foncier adapté aux nouvelles conditions de marché, tout en restant vigilant sur les critères d'acquisitions de terrains dans un environnement concurrentiel.

Après une baisse continue au cours de l'année 2008 et du 1<sup>er</sup> semestre 2009, le portefeuille foncier est remonté légèrement au 30 septembre 2009, représentant désormais 1 826 logements contre 1 613 au 30 juin 2009.

**En Espagne**, le portefeuille foncier poursuit sa baisse entamée au milieu de l'année 2007. A fin septembre, après la vente de 5 terrains à des établissements bancaires, **LNC** ne compte plus que 5 terrains gelés contre 10 à la fin de l'année 2008.

En ce qui concerne les **autres implantations**, le recul s'explique par la mise en suspens de l'activité en Pologne, dont le portefeuille foncier représentait 103 millions d'euros au 30 septembre 2008.

## **MESURES STRATEGIQUES ET PERSPECTIVES**

**LNC** poursuit activement la mise en œuvre du plan d'actions stratégiques mis en place en 2008, et porte prioritairement ses efforts sur le développement en France, cœur de l'activité de la société, où le marché présente des fondamentaux sains et où existe une forte demande à satisfaire.

A la suite de la réduction volontariste du portefeuille foncier opérée en 2008 et des bonnes performances commerciales du 1<sup>er</sup> semestre, la société place aujourd'hui sa priorité sur le réapprovisionnement foncier en France. Elle poursuit par ailleurs ses efforts pour réduire le niveau d'endettement et reste vigilante sur le pilotage de ses activités à l'étranger.

## **CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE**

- Chiffre d'affaires du 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 : Jeudi 4 février 2010 (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 deux pays européens.

Depuis 1972, **Les Nouveaux Constructeurs** a livré près de 60 000 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.lesnouveauxconstructeurs.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	76,4	68,2		68,7	66,9	66,4	88,9
France (immobilier d'entreprise)	14,5	22,4	18,7		2,6	4,5	6,9	9,3
Espagne	7,0	37,1	13,6		8,5	30,5	9,7	15,2
Allemagne (Concept Bau-Premier)	10,3	14,9	11,2		2,6	8,9	6,7	18,8
Allemagne (Zapf)	5,3	17,9	30,4		7,0	28,0	37,1	25,8
Autres implantations	0,8	1,8	0,8		3,2	0,5	1,5	2,3
<b>Total</b>	<b>84,6</b>	<b>170,4</b>	<b>142,9</b>		<b>92,6</b>	<b>139,3</b>	<b>128,3</b>	<b>160,3</b>

### PRIX UNITAIRES MOYENS DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En milliers d'euros TTC	9 mois - 2009	9 mois - 2008	Variation
France - Y compris ventes en bloc <sup>(1)</sup>	204	225	- 9%
France - Hors ventes en bloc <sup>(1)</sup>	221	247	- 10%
Espagne <sup>(2)</sup>	232	271	- 15%
Allemagne <sup>(3)</sup>	281	260	+ 8%
Autres implantations <sup>(4)</sup>	90	101	- 11%
<b>LNC</b>	<b>216</b>	<b>223</b>	<b>- 3%</b>

(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	9 mois - 2009	9 mois - 2008	Variation
France	1 395	1 112	+ 25%
Espagne	130*	57	+ 128%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	249	138	+ 80%
Allemagne (Zapf)	235	118	+ 100%
Autres implantations	130	156	- 17%
<b>Total</b>	<b>2 139</b>	<b>1 581</b>	<b>+ 35%</b>

\* dont 48 unités au titre de la cession à une filiale d'un établissement bancaire

### 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	94	78		104	90	56	72
Espagne	6	17	7		19	-2	-1	-19
Allemagne (Concept Bau-Premier)	44	23	15		21	14	11	9
Allemagne (Zapf)	14	24	16		12	6	8	6
Autres implantations	3	4	4		6	4	5	3
<b>Total</b>	<b>180</b>	<b>162</b>	<b>120</b>		<b>161</b>	<b>112</b>	<b>79</b>	<b>71</b>

**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	334	326		352	360	332	292
France (immobilier d'entreprise)	95	74	57		130	125	118	110
Espagne	48	40	36		130	96	83	49
Allemagne (Concept Bau-Premier)	89	98	101		55	62	64	55
Allemagne (Zapf)	34	80	77		74	63	43	26
Autres implantations	10	11	11		13	14	15	12
<b>Total</b>	<b>614</b>	<b>637</b>	<b>608</b>		<b>754</b>	<b>720</b>	<b>655</b>	<b>544</b>

**PORTEFEUILLE FONCIER AU 30 SEPTEMBRE**

En nombre d'unités	2009	2008	Variation
France	1 826	2 917	- 37%
Espagne	513	701	- 27%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	326	468	- 30%
Allemagne (Zapf)	104	140	- 26%
Autres implantations	179	1 425	- 87%
<b>Total</b>	<b>2 948</b>	<b>5 651</b>	<b>- 48%</b>

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	311	355		762	694	597	451
Espagne	173	145	138		359	168	197	184
Allemagne (Concept Bau-Premier)	158	146	132		188	165	152	223
Allemagne (Zapf)	27	47	37		68	53	50	38
Autres implantations	21	17	16		283	169	164	22
<b>Total</b>	<b>744</b>	<b>666</b>	<b>678</b>		<b>1 659</b>	<b>1 249</b>	<b>1 160</b>	<b>918</b>

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.