



**LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**  
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

## Les Nouveaux Constructeurs - Rapport d'activité 2009

---

- 2009 : très bonne performance de l'activité
  - Nette augmentation du chiffre d'affaires : 649 m€ + 25% par rapport à 2008
  - Importante contribution du 4<sup>ème</sup> trimestre : 251 m€ + 57% par rapport au T4 2008
  - Forte hausse des réservations :
    - Global : + 32% en volume
    - France: + 64% en volume - hors ventes en bloc
- Forte progression des maîtrises foncières au 4<sup>ème</sup> trimestre en France
  - Portefeuille foncier : + 60% entre la fin du T4 et la fin du T3

**PARIS, JEUDI 4 FEVRIER 2010** - La société **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**, promoteur spécialisé dans l'immobilier résidentiel, communique aujourd'hui son rapport d'activité 2009.

PRINCIPAUX INDICATEURS - En millions d'euros	31-12-2009	31-12-2008	Variation
<b>Chiffre d'affaires (HT)</b>	<b>649,0</b>	<b>520,5</b>	<b>+ 25%</b>
Réservations (TTC)	563	424	+ 33%
Carnet de commandes (HT)	455	544	- 16%
Portefeuille foncier (HT)	858	918	- 7%

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

*" Le plan d'adaptation mis en place en 2008 et conduit de façon déterminée en 2009 a permis à LNC d'enregistrer cette année une nette reprise de son activité, notamment dans le marché résidentiel français. Tout au long de l'exercice, la reconstitution du portefeuille foncier en France, élément essentiel du niveau futur de notre activité, a été au cœur de nos priorités et s'est concrétisée par une forte hausse de nos maîtrises foncières au 4<sup>ème</sup> trimestre. Ces bons résultats ont été obtenus grâce à la qualité de nos équipes et leur remarquable capacité d'adaptation. "*

## CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 31 décembre 2009, le chiffre d'affaires **LNC** s'établit à 649 millions d'euros, en progression de 25% par rapport au 31 décembre 2008.

### CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	12 mois - 2009	12 mois - 2008	Variation
<b>France</b>	<b>390,2</b>	<b>314,2</b>	<b>+ 24%</b>
Dont résidentiel	307,6	290,9	+ 6%
Dont immobilier d'entreprise	82,6	23,3	+ 255%
<b>Espagne</b>	<b>64,1</b>	<b>64,0</b>	<b>+ 0%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>187,9</b>	<b>134,9</b>	<b>+ 39%</b>
Dont Concept Bau-Premier	90,3	37,0	+ 144%
Dont Zapf *	97,6	97,8	- 0%
<b>Autres implantations</b>	<b>6,8</b>	<b>7,5</b>	<b>- 9%</b>
<b>Total</b>	<b>649,0</b>	<b>520,5</b>	<b>+ 25%</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 de l'année 2009 s'établit à 390,2 millions d'euros, en hausse d'environ 24% par rapport à 2008. L'immobilier d'entreprise, qui augmente de 59,3 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 enregistre pour sa part une progression de 16,7 millions d'euros soit une croissance de 6% par rapport à 2008.

**En Espagne**, le chiffre d'affaires s'établit à 64,1 millions d'euros, globalement stable par rapport à 2008. Il intègre les deux transactions réalisées dans l'année 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. Ces opérations ont permis la réduction d'environ 30 millions d'euros de l'endettement de **Premier España**. Hormis l'impact de ces deux transactions, Premier España a livré 138 logements au cours de l'année 2009 contre 279 en 2008.

**En Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau-Premier** s'établit à 90,3 millions d'euros en 2009 contre 37 millions d'euros l'an dernier. Cette forte progression s'explique par le report de 53 livraisons, initialement prévues fin 2008, au 1<sup>er</sup> trimestre de cette année, et surtout par la bonne tenue du plan de marche de l'exercice 2009. Ainsi l'important programme de livraison du 4<sup>ème</sup> trimestre à Munich s'est déroulé de manière satisfaisante et 175 logements ont été livrés au cours des 3 derniers mois de 2009 représentant un chiffre d'affaires de 54 millions d'euros. Au total, 281 logements ont été livrés au cours de l'exercice 2009 contre 113 logements en 2008.

Le chiffre d'affaires de **Zapf**, consolidé en intégration globale depuis le 1<sup>er</sup> mai 2009, s'élève à 97,6 millions d'euros, contre 97,8 millions d'euros en 2008, année où il était consolidé en intégration proportionnelle à 50%. Exprimé en base comparable 100%, le chiffre d'affaires est de 107 millions d'euros en 2009 contre 196 millions en 2008, la baisse de 89 millions d'euros étant principalement imputable à l'effet base lié au programme exceptionnel Netzaberg pour 65 millions d'euros, et à la fermeture progressive de l'activité Zapf Wohnen.

## ACTIVITE COMMERCIALE

Au 31 décembre 2009, les réservations progressent fortement par rapport à 2008 : +33% en valeur et +32% en volume soit 2 606 logements.

### MONTANT DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En millions d'euros TTC	12 mois - 2009	12 mois - 2008	Variation
<b>France</b>	<b>353</b>	<b>322</b>	<b>+ 10%</b>
<b>Espagne</b>	<b>37</b>	<b>- 4</b>	<b>NS</b>
<b>Allemagne</b>	<b>155</b>	<b>87</b>	<b>+ 79%</b>
Dont Concept Bau-Premier	95	56	+ 70%
Dont Zapf *	60	31	+ 95%
<b>Autres implantations</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>- 7%</b>
<b>Total</b>	<b>563</b>	<b>424</b>	<b>+ 33%</b>

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

**En France**, la hausse des réservations est de 14% en volume et de 10% en valeur par rapport à 2008.

Le marché des particuliers, qui s'était durci tout au long de l'année 2008, s'est nettement repris en 2009. Il a été principalement soutenu par les mesures gouvernementales parmi lesquelles le doublement du prêt à taux zéro et le pass-foncier collectif pour les primo-accédants et la loi Scellier pour les investisseurs privés. Au cours de l'exercice 2009, **LNC** a ainsi vendu 1 319 logements hors ventes en bloc contre 806 en 2008, soit une augmentation d'environ 64%. Les ventes aux investisseurs individuels ont représenté 55% du total contre seulement 31% l'année précédente.

Compte tenu de la demande du marché et de la baisse de l'offre, LNC a choisi, à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre, de privilégier les ventes aux particuliers par rapport aux ventes en bloc. La part de ces dernières a donc reculé progressivement et elles n'ont représenté en 2009 que 22% des ventes (en volume) contre 46% pour l'année 2008.

En 2009, le prix unitaire moyen ttc des réservations hors ventes en bloc est en baisse de 8%, plusieurs facteurs contribuant à cette tendance : l'ajustement des prix de vente 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**, au 31 décembre 2009, la filiale compte seulement 10 programmes en cours de commercialisation contre 15 programmes un an auparavant. Hors ventes en bloc, 119 unités ont été vendues au cours de l'exercice alors que les réservations nettes étaient négatives de 11 unités en 2008. Parmi les 119 ventes réalisées, 42 sont des ventes dans le nouveau programme social à Madrid et 48 correspondent à des ventes d'appartements terminés, dont 35 sous forme de contrat de location avec option d'achat.

Au 31 décembre 2009, **Premier España** compte 181 logements terminés invendus contre 120 au 31 décembre 2008 et leur écoulement continue de constituer la priorité de la filiale.

**En Allemagne**, les résultats commerciaux de **Concept Bau-Premier** sont en forte croissance en 2009, avec 279 réservations contre 171 au cours 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**, 287 ventes (en base 100%) ont été réalisées en 2009 contre 140 (en base 50%) pour l'an dernier, soit une activité globalement stable en base comparable.

## CARNET DE COMMANDES

Au 31 décembre 2009, le carnet de commandes s'établit à 455 millions d'euros (HT), en baisse de 16% par rapport au 31 décembre 2008. Hors immobilier d'entreprise, la baisse du carnet de commande se limite à 3% sur l'exercice. Le carnet de commande résidentiel représente à ce niveau environ 9 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires 2009 contre 10,5 mois au 31 décembre 2008.

### CARNET DE COMMANDES AU 31 DECEMBRE

En millions d'euros HT	31-12-2009	31-12-2008	Variation
<b>France</b>	<b>299</b>	<b>402</b>	<b>- 26%</b>
Dont résidentiel	265	292	- 9%
Dont immobilier d'entreprise	34	110	- 69%
<b>Espagne</b>	<b>38</b>	<b>49</b>	<b>- 22%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>111</b>	<b>81</b>	<b>+ 37%</b>
Dont Concept Bau-Premier	60	55	+ 9%
Dont Zapf *	51	26	+ 94%
<b>Autres implantations</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>- 38%</b>
<b>Total</b>	<b>455</b>	<b>544</b>	<b>- 16%</b>

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

**En France**, le carnet de commande est en recul de 103 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2008 compte tenu de la baisse sensible de l'immobilier d'entreprise qui n'a pas pris de nouvelle commande depuis mai 2008. L'immobilier résidentiel est en baisse de 27 millions d'euros depuis le début de l'année du fait de l'important chiffre d'affaires dégagé en 2009, partiellement compensé par les nouvelles prises de commande.

**En Espagne**, où les livraisons se poursuivent alors que le rythme de réservations demeure faible, le carnet de commandes enregistre une baisse de 22% par rapport à fin décembre 2008 et s'établit à 38 millions d'euros au 31 décembre 2009.

**En Allemagne**, le carnet de commandes total s'élève à 111 millions d'euros au 31 décembre 2009. Le carnet de commande de **Concept Bau-Premier** progresse de 5 millions d'euros et celui de **Zapf** reste globalement stable sachant qu'il est pris en compte pour 100% en 2009 contre 50% en 2008.

## PORTEFEUILLE FONCIER

Au 31 décembre 2009, le portefeuille foncier de **LNC** s'élève à 858 millions d'euros (HT), soit 4 007 logements, en hausse de 5% par rapport au 31 décembre 2008. Il représente 1,3 année d'activité sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois.

### PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE AU 31 DECEMBRE - RESIDENTIEL

En millions d'euros HT	31-12-2009	31-12-2008	Variation
<b>France</b>	<b>568</b>	<b>451</b>	<b>+ 26%</b>
<b>Espagne</b>	<b>134</b>	<b>184</b>	<b>- 27%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>144</b>	<b>261</b>	<b>- 45%</b>
Dont Concept Bau-Premier	141	224	- 37%
Dont Zapf *	3	37	- 93%
<b>Autres implantations</b>	<b>12</b>	<b>22</b>	<b>- 43%</b>
<b>Total</b>	<b>858</b>	<b>918</b>	<b>- 7%</b>

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

**En France**, dans le contexte du fort ralentissement commercial qui a prévalu au cours de l'année 2008, **LNC** avait limité fortement les nouvelles maîtrises foncières et renoncé à un nombre important d'acquisitions. Depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre 2009, l'environnement commercial étant plus favorable, la priorité a été donnée à la reconstitution d'un portefeuille foncier adapté aux nouvelles conditions de marché. Tout en restant vigilant sur les critères d'acquisition de terrains, **LNC** a procédé en 2009 à la signature de 24 nouvelles maîtrises foncières dont une large partie au 4<sup>ème</sup> trimestre. Le portefeuille foncier a ainsi progressé de 60 % entre le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2009 pour s'établir à 2 965 logements au 31 décembre contre 2 229 au 31 décembre 2008.

**En Espagne**, le portefeuille foncier représente 525 logements au 31 décembre 2009 contre 649 au 31 décembre 2008. Au 4<sup>ème</sup> trimestre, **LNC** a autorisé la maîtrise d'un terrain pour une opération sociale près de Madrid qui représente 48 logements. A fin décembre, 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**, les chiffres correspondent au recul de l'Indonésie.

## MESURES STRATEGIQUES ET PERSPECTIVES

Au cours de l'exercice 2009, **LNC** a poursuivi activement la mise en œuvre du plan d'actions stratégiques engagé en 2008, et a porté prioritairement ses efforts sur le développement en France, cœur de l'activité de la société, où le marché présente des fondamentaux sains et il existe une forte demande à satisfaire. Elle a notamment placé sa priorité sur le réapprovisionnement foncier en France après la réduction volontariste du portefeuille foncier opérée en 2008. En 2010, **LNC** poursuivra cet effort de reconstitution de ses réserves foncières dans le respect de ses critères d'acquisition.

C'est dans ce contexte que la société a procédé en novembre 2009 à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital de la société DOMINIUM, dirigée par son actionnaire majoritaire Jean Vila. Le promoteur immobilier DOMINIUM, créé en 1991 est exclusivement présent en Languedoc Roussillon, région dotée d'une forte croissance démographique qui sous tend une bonne demande de logements. DOMINIUM emploie une dizaine de collaborateurs et détient un portefeuille foncier d'environ 140 logements.

**LNC** poursuit par ailleurs ses efforts de réduction de son niveau d'endettement et reste vigilant sur le pilotage de ses activités à l'étranger.

## CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Résultats annuels 2009 : Jeudi 1<sup>er</sup> avril 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/fr/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](mailto: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](mailto:nancy.levain@ltvalue.com)

E-mail : [maryline.jarnoux-sorin@ltvalue.com](mailto: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](mailto: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](mailto: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	116,3	68,7	66,9	66,4	88,9
France (immobilier d'entreprise)	14,5	22,4	18,7	27,0	2,6	4,5	6,9	9,3
Espagne	7,0	37,1	13,6	6,3	8,5	30,5	9,7	15,2
Allemagne (Concept Bau-Premier)	10,3	14,9	11,2	54,0	2,6	8,9	6,7	18,8
Allemagne (Zapf)	5,3	17,9	30,4	44,0	7,0	28,0	37,1	25,8
Autres implantations	0,8	1,8	0,8	3,4	3,2	0,5	1,5	2,3
<b>Total</b>	<b>84,6</b>	<b>170,4</b>	<b>142,9</b>	<b>251,1</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	12 mois - 2009	12 mois - 2008	Variation
France - Y compris ventes en bloc <sup>(1)</sup>	210	217	- 3%
France - Hors ventes en bloc <sup>(1)</sup>	224	245	- 8%
Espagne <sup>(2)</sup>	223	NA	NS
Allemagne <sup>(3)</sup>	274	262	+ 5%
Autres implantations <sup>(4)</sup>	94	99	- 4%
<b>LNC</b>	<b>216</b>	<b>215</b>	<b>+ 0 %</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	12 mois - 2009	12 mois - 2008	Variation
France	1 686	1 483	+ 14%
Espagne	167*	- 11	NS
Allemagne (Concept Bau-Premier)	279	171	+ 63%
Allemagne (Zapf)	287	140	+ 106%
Autres implantations	187	192	- 3%
<b>Total</b>	<b>2 606</b>	<b>1 975</b>	<b>+ 32%</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	69	104	90	56	72
Espagne	6	17	7	7	19	-2	-1	-19
Allemagne (Concept Bau-Premier)	44	23	15	12	21	14	11	9
Allemagne (Zapf)	14	24	16	7	12	6	8	6
Autres implantations	3	4	4	6	6	4	5	3
<b>Total</b>	<b>180</b>	<b>162</b>	<b>120</b>	<b>101</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	265	352	360	332	292
France (immobilier d'entreprise)	95	74	57	34	130	125	118	110
Espagne	48	40	36	38	130	96	83	49
Allemagne (Concept Bau-Premier)	89	98	101	60	55	62	64	55
Allemagne (Zapf)	34	80	77	51	74	63	43	26
Autres implantations	10	11	11	8	13	14	15	12
<b>Total</b>	<b>614</b>	<b>637</b>	<b>608</b>	<b>455</b>	<b>754</b>	<b>720</b>	<b>655</b>	<b>544</b>

**PORTEFEUILLE FONCIER AU 31 DECEMBRE**

En nombre d'unités	2009	2008	Variation
France	2 965	2 229	+ 33%
Espagne	525	649	- 19%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	357	612	- 42%
Allemagne (Zapf)	8	110	- 93%
Autres implantations	152	233	- 35%
<b>Total</b>	<b>4 007</b>	<b>3 833</b>	<b>+ 5%</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	568	762	694	597	451
Espagne	173	145	138	134	359	168	197	184
Allemagne (Concept Bau-Premier)	158	146	132	141	188	165	152	223
Allemagne (Zapf)	27	47	37	3	68	53	50	38
Autres implantations	21	17	16	12	283	169	164	22
<b>Total</b>	<b>744</b>	<b>666</b>	<b>678</b>	<b>858</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.