



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Les Nouveaux Constructeurs Information semestrielle au 30 juin 2010

- Chiffre d'affaires S1 2010 : 220 m€ -14% vs S1 2009
 - Impact de l'immobilier d'entreprise et des ventes en bloc bancaires espagnoles en 2009
 - Résidentiel France : + 5% vs S1 2009
- Réservations
 - Excellent 2^{ème} trimestre commercial en France : 119 m€ de réservations
 - Moindre contribution des ventes en bloc par rapport au S1 2009
- Carnet de commandes : + 21% depuis le 31-12-2009
- Reconstitution du portefeuille foncier en France : + 120% depuis un an

PARIS, JEUDI 29 JUILLET 2010 - La société **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**, promoteur spécialisé dans l'immobilier résidentiel, communique aujourd'hui son information semestrielle au 30 juin 2010.

PRINCIPAUX INDICATEURS - En millions d'euros	30-06-2010	30-06-2009	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	220	255	- 14%
Réservations (TTC)	294	342	- 14%
Carnet de commandes (HT)	552	637	- 13%
Portefeuille foncier (HT)	958	666	+ 44%

Olivier Mitterrand, Président du Directoire, déclare :

*" Dans la continuité de 2009, la forte demande de logements en France s'est maintenue au 1^{er} semestre 2010. Dans ce contexte, **LNC** a poursuivi la reconstitution de son portefeuille foncier français qui a plus que doublé depuis 1 an. L'effort de développement foncier a permis la reconstitution de l'offre commerciale qui s'est traduite par un nombre deancements importants au cours du 2^{ème} trimestre. En effet, au cours de cette période, ceux-ci ont atteint un niveau équivalent à celui réalisé pour l'ensemble de l'année 2009 ".*

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 30 juin 2010, le chiffre d'affaires **LNC** s'établit à 220 millions d'euros, en baisse de 14% par rapport au 30 juin 2009.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	6 mois - 2010	6 mois - 2009	Variation
France	145,9	160,0	- 9%
Dont résidentiel	129,1	123,1	+ 5%
Dont immobilier d'entreprise	16,8	36,9	- 55%
Espagne	26,9	44,1	- 39%
Allemagne	46,0	48,4	- 5%
Dont Concept Bau-Premier	15,1	25,2	- 40%
Dont Zapf *	30,9	23,2	+ 33%
Autres implantations	1,2	2,6	- 54%
Total	220,0	255,0	- 14%

* Zapf consolidé en intégration proportionnelle (50%) jusqu'au 30 avril 2009, puis en intégration globale à partir du 1^{er} mai 2009.

En France, le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2010 s'établit à 145,9 millions d'euros, en baisse de 9% par rapport au 1^{er} semestre 2009. Cette baisse est essentiellement imputable à la forte réduction du chiffre d'affaires de **l'immobilier d'entreprise** correspondant à l'achèvement du programme Copernic 2 fin 2009.

Le chiffre d'affaires de **l'immobilier résidentiel** progresse en revanche de 5% par rapport au 1^{er} semestre 2009, principalement grâce à l'entrée de Dominium dans le périmètre de consolidation, cette nouvelle filiale contribuant à hauteur de 7 m€ au chiffre d'affaires du 1^{er} semestre.

En Espagne, le chiffre d'affaires des 6 premiers mois de l'exercice 2010 s'élève à 26,9 millions d'euros, en repli de 39% par rapport au 1^{er} semestre de l'année précédente. **Premier España** a livré 88 logements au cours du 1^{er} semestre 2010 contre 128 pendant la même période de l'exercice précédent. Cette baisse est liée à l'effet de base produit par la réalisation d'une transaction avec un établissement bancaire au 2^{ème} trimestre 2009 pour un montant de 27,5 millions d'euros en contrepartie de la vente de 4 terrains et 53 logements. Hormis l'impact de cette transaction, le chiffre d'affaires est en progression d'environ 62% au 1^{er} semestre 2010.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de **Concept Bau-Premier** s'établit à 15,1 millions d'euros contre 25,2 millions d'euros pour le 1^{er} semestre 2009, la société n'ayant livré que 43 logements au cours du semestre, contre 70 pour la même période de 2009.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'établit à 30,9 millions d'euros contre 23,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2009, période où il a été consolidé en intégration proportionnelle à 50% pendant 4 mois. Exprimé en base comparable 100%, le chiffre d'affaires est quasiment équivalent pour ces deux périodes.

ACTIVITE COMMERCIALE

Les réservations sont en baisse de 14% en valeur et de 17% en volume par rapport au 1^{er} semestre 2009, principalement du fait de l'effet de base lié à l'importance des ventes en bloc réalisées en France, en Espagne et en Allemagne au 1^{er} semestre 2009.

Au sein du semestre, les réservations du 2^{ème} trimestre 2010 sont en forte hausse par rapport à celles enregistrées au 1^{er} trimestre 2010 : environ +55% en volume et +53% en valeur.

MONTANT DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En millions d'euros TTC	6 mois - 2010	6 mois - 2009	Variation
France	195	206	- 6%
Dont particuliers	170	155	+ 9%
Dont ventes en bloc	25	51	- 51%
Espagne	29	23	+ 29%
Allemagne	58	105	- 45%
Dont Concept Bau-Premier	30	68	- 56%
Dont Zapf	28	37	- 25%
Autres implantations	12	8	+ 51%
Total	294	342	- 14%

En France, les réservations au 1^{er} semestre 2010 baissent de 18% en volume et seulement 6% en valeur par rapport au 1^{er} semestre 2009. Cette évolution s'explique principalement par l'importance des ventes en bloc réalisées au cours du 1^{er} semestre 2009, qui avaient concerné 316 logements, alors que seuls 155 logements ont été vendus en bloc au 1^{er} semestre 2010. Les efforts de la société ont porté leurs fruits au 2^{ème} trimestre au cours duquel 14 nouveaux lancements commerciaux ont été enregistrés, contre 13 pour l'ensemble de l'année 2009.

Hors ventes en bloc, les ventes aux particuliers, qui représentent 688 logements au 1^{er} semestre 2010, sont en baisse de 4% en volume par rapport au 1^{er} semestre 2009, mais en progression de 9% en valeur sur la même période, dans un contexte de hausse des prix unitaires moyens.

Les ventes aux investisseurs individuels ont représenté 45% des ventes au détail au 1^{er} semestre 2010, contre 55% pour l'ensemble de l'année 2009.

En Espagne, la filiale comptait 11 programmes en cours de commercialisation au 30 juin 2010 contre 12 programmes un an plus tôt. Les ventes au détail ont représenté 138 unités au 1^{er} semestre 2010 contre 59 unités au 1^{er} semestre 2009, soit une croissance de 134%. Cette forte progression s'explique par le succès des programmes de logements à prix maîtrisés qui ont représenté 67 logements à Madrid. Les autres réservations ont porté sur 55 logements achevés et 16 logements libres vendus sur plan.

Aucune vente en bloc de logements n'a été réalisée en 2010, contre 48 au premier semestre 2009.

Au 30 juin 2010, **Premier España** comptait 127 logements terminés invendus contre 164 au 31 mars 2010. Leur écoulement continue de constituer la priorité de la filiale.

En Allemagne, **Concept Bau-Premier** a réalisé 70 réservations au 1^{er} semestre 2010 contre 215 au 1^{er} semestre 2009. La baisse sensible s'explique principalement par l'effet de base généré par la forte vente en bloc à un investisseur institutionnel au 1^{er} trimestre 2009 de 91 logements à Munich pour environ 24 millions d'euros.

En ce qui concerne **Zapf**, les ventes du 1^{er} semestre 2010 se sont élevées à 28,4 millions d'euros contre 37,7 millions d'euros sur la même période de 2009. Cette baisse s'explique par l'arrêt progressif de l'activité promotion de Zapf, dans le cadre de la mise en œuvre du plan de restructuration.

CARNET DE COMMANDES

Au 30 juin 2010, le carnet de commandes s'établit à 552 millions d'euros (ht). Il est en baisse de 13% par rapport au 30 juin 2009, mais en progression d'environ 21% par rapport au 31 décembre 2009.

Le carnet de commande résidentiel s'élève à 533 millions d'euros, soit 11,6 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des 12 derniers mois, contre 9 mois à fin 2009.

CARNET DE COMMANDES AU 30 JUIN

En millions d'euros HT	30-06-2010	30-06-2009	Variation
France	341	408	- 16%
Dont résidentiel	322	334	- 4%
Dont immobilier d'entreprise	19	74	- 74%
Espagne	43	40	+ 7%
Allemagne	153	178	- 14%
Dont Concept Bau-Premier	75	98	- 23%
Dont Zapf	78	80	- 2%
Autres implantations	15	11	+ 36%
Total	552	637	- 13%

En France, le carnet de commande à fin juin 2010 s'établit à 341 millions d'euros, en recul de 67 millions d'euros par rapport à fin juin 2009, mais en hausse de 42 millions d'euros par rapport aux 299 millions d'euros enregistrés fin décembre 2009.

L'immobilier résidentiel est en légère baisse (-12 millions d'euros) par rapport à fin juin 2009, mais en hausse de 57 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2009, grâce notamment à la contribution de la société **Dominium** intégrée au 1^{er} janvier 2010. Celle-ci contribue à hauteur de 29 millions d'euros au carnet de commande arrêté au 30 juin 2010. En l'absence de nouvelle prise de commande après l'achèvement de Copernic 2, l'immobilier d'entreprise s'inscrit en baisse de 55 millions d'euros par rapport à la fin juin 2009.

En Espagne, le carnet de commandes s'élève à 43 millions d'euros au 30 juin 2010, en hausse de 7% par rapport au 30 juin 2009. Il comporte 20 millions d'euros au titre des réservations dans les deux programmes de logements à prix maîtrisés de Madrid, et 9 millions d'euros au titre des logements loués avec option d'achat.

En Allemagne, le carnet de commandes total à fin juin 2010 s'établit à 153 millions d'euros. Le carnet de commande de **Concept Bau-Premier** recule de 23 millions d'euros par rapport à fin juin 2009, mais il progresse de 15 millions d'euros par rapport à fin décembre 2009. Celui de **Zapf** progresse de 28 millions d'euros par rapport à fin 2009, se répartissant entre un tiers pour l'activité garages et deux tiers pour l'activité construction.

PORTEFEUILLE FONCIER

Au 30 juin 2010, le portefeuille foncier résidentiel de **LNC** s'élève à 958 millions d'euros (ht), représentant 4 768 logements, soit une croissance en volume de 68% par rapport au 30 juin 2009 où ce chiffre n'était que de 2 845 logements. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, il représente 1,7 année d'activité.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE AU 30 JUIN - RESIDENTIEL

En millions d'euros HT	30-06-2010	30-06-2009	Variation
France	684	311	+ 120%
Espagne	116	145	- 20%
Allemagne	143	193	- 26%
Dont Concept Bau-Premier	142	146	- 2%
Dont Zapf	1	47	- 98%
Autres implantations	15	17	- 16%
Total	958	666	+ 44%

En France, **LNC** a poursuivi au second trimestre 2010 la reconstitution de son portefeuille foncier. **LNC** a ainsi signé 15 nouvelles maîtrises foncières représentant 903 logements au cours du 2^{ème} trimestre. A fin juin 2010, le portefeuille foncier s'établit à 3 757 logements contre 1 613 logements fin juin 2009, ayant donc plus que doublé sur la période.

En Espagne, le portefeuille foncier représente 502 logements au 30 juin 2010, contre 539 au 30 juin 2009. La part des stocks durs est en baisse avec 127 unités au 30 juin 2010, contre 167 un an plus tôt. Au cours du 2^{ème} trimestre 2010, **LNC** a procédé à l'achat de 2 terrains pour des programmes à prix maîtrisés dans la région de Madrid, qui représentent 124 logements.

A fin juin 2010, **LNC** ne compte plus que 4 terrains gelés en Espagne contre 7 à fin juin 2009.

La disparition du portefeuille foncier de **Zapf** est liée à l'extinction de son activité de promotion immobilière.

PERSPECTIVES

Depuis le début 2009, **LNC** a porté sa priorité à la reconstitution de son portefeuille foncier. Au 1^{er} semestre 2010, ces efforts ont porté leurs fruits puisqu'au 30 juin le portefeuille foncier était revenu à son niveau de la fin 2007. Lesancements commerciaux ont donc pu repartir activement au 1^{er} semestre 2010 et, d'une manière plus globale, l'offre commerciale de la société a été reconstituée. Par ailleurs, **LNC** poursuit son réapprovisionnement foncier tout en demeurant vigilant sur ses critères d'acquisition de terrains.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Résultats du 1^{er} semestre 2010 : Jeudi 30 septembre 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 cinq 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/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	2010				2009			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	52,7	76,4			46,7	76,4	68,2	116,3
France (immobilier d'entreprise)	6,5	10,3			14,5	22,4	18,7	27,0
Espagne	16,0	10,9			7,0	37,1	13,6	6,3
Allemagne (Concept Bau-Premier)	12,6	2,5			10,3	14,9	11,2	54,0
Allemagne (Zapf)	10,2	20,7			5,3	17,9	30,4	44,0
Autres implantations	0,4	0,8			0,8	1,8	0,8	3,4
Total	98,4	121,6			84,6	170,4	142,9	251,1

PRIX UNITAIRES MOYENS DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En milliers d'euros TTC	6 mois - 2010	6 mois - 2009	Variation
France - Y compris ventes en bloc ⁽¹⁾	231	200	+ 15%
France - Hors ventes en bloc ⁽¹⁾	247	218	+ 13%
Espagne ⁽²⁾	212	211	+ 0%
Allemagne ⁽³⁾	236	277	- 15%
Autres implantations ⁽⁴⁾	108	91	+ 18%
LNC	220	214	+ 3%

(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	6 mois - 2010	6 mois - 2009	Variation
France	843	1 030	- 18%
Espagne	138	107*	+ 29%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	70	215	- 67%
Allemagne (Zapf)	178	165	+ 8%
Autres implantations	107	84	+ 27%
Total	1 336	1 601	- 17%

* 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	2010				2009			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	76	119			113	94	78	69
Espagne	15	14			6	17	7	7
Allemagne (Concept Bau-Premier)	13	17			44	23	15	12
Allemagne (Zapf)	9	19			14	24	16	7
Autres implantations	3	8			3	4	4	6
Total	116	178			180	162	120	101

CARNET DE COMMANDES PAR TRIMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2010				2009			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	297	322			338	334	326	265
France (immobilier d'entreprise)	28	19			95	74	57	34
Espagne	42	43			48	40	36	38
Allemagne (Concept Bau-Premier)	60	75			89	98	101	60
Allemagne (Zapf)	57	78			68	80	77	51
Autres implantations	10	15			10	11	11	8
Total	494	552			648	637	608	455

PORTEFEUILLE FONCIER AU 30 JUIN

En nombre d'unités	2010	2009	Variation
France	3 757	1 613	+ 133%
Espagne	502	539	- 7%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	370	360	+ 3%
Allemagne (Zapf)	3	135	- 98%
Autres implantations	136	198	- 32%
Total	4 768	2 845	+ 68%

Hors immobilier d'entreprise

PORTEFEUILLE FONCIER PAR TRIMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2010				2009			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	617	684			365	311	355	568
Espagne	116	116			173	145	138	134
Allemagne (Concept Bau-Premier)	162	142			158	146	132	141
Allemagne (Zapf)	2	1			54	47	37	3
Autres implantations	12	15			21	17	16	12
Total	909	958			770	666	678	858

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.