



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Les Nouveaux Constructeurs Information financière trimestrielle au 30 septembre 2011

- Chiffre d'affaires 9 mois 2011 : 302 m€
- Réservations 9 mois 2011 : + 4% vs 9 mois 2010
 - Dont France : + 7% en valeur et + 11% en volume
- Carnet de commandes en forte progression : + 39% depuis le 31-12-2010
- Portefeuille foncier : + 23% depuis le 31-12-2010
 - Poursuite du développement foncier en Ile-de-France et en Immobilier d'Entreprise

PARIS, JEUDI 3 NOVEMBRE 2011 - La société **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**, promoteur d'immobilier résidentiel et de bureaux, communique aujourd'hui son information financière trimestrielle au 30 septembre 2011.

PRINCIPAUX INDICATEURS - en millions d'euros

	9 mois 2011	9 mois 2010	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	302	345	- 12%
Réservations (TTC)	481	461	+ 4%

	30-09-2011	31-12-2010	Variation
Carnet de commandes (HT)	723	518	+ 39%
Portefeuille foncier (HT)	1 325	1 077	+ 23%

Olivier Mitterrand, Président du Directoire, déclare :

" Au cours du 3^{ème} trimestre, notre activité commerciale a poursuivi sa progression et notre carnet de commande a augmenté de près de 40% depuis le début de l'année 2011. Les importants programmes de livraisons du 2^{ème} semestre en Espagne et en Allemagne se déroulent conformément aux prévisions, et nos bonnes performances en matière de développement foncier nous permettent de disposer d'un important potentiel de croissance. "

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires des 9 premiers mois 2011 de **LNC** s'établit à 302,4 millions d'euros, contre 344,7 millions d'euros pour la même période de l'année 2010, soit une baisse de 12%. Au cours de cette période, le chiffre d'affaires de l'activité résidentielle s'inscrit à 300,6 millions d'euros, un recul limité à 5% par rapport aux 9 premiers mois de l'année 2010.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	9 mois - 2011	9 mois - 2010	Variation
France	171,7	204,9	- 16%
Espagne	24,0	30,4	- 21%
Allemagne	101,6	79,2	+ 28%
Dont Concept Bau-Premier	32,1	23,7	+ 35%
Dont Zapf	69,5	55,5	+ 25%
Autres implantations	3,3	1,9	+ 74%
TOTAL RESIDENTIEL	300,6	316,4	- 5%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	1,8	28,3	- 94%
TOTAL	302,4	344,7	- 12%

En France, le chiffre d'affaires résidentiel des 9 premiers mois de 2011 s'élève à 171,7 millions d'euros, contre 204,9 millions d'euros pour les 9 premiers mois de 2010. Ce recul du chiffre d'affaires est la conséquence de la baisse temporaire de la production de logements liée au bas niveau du portefeuille foncier en 2009, les bonnes performances commerciales de 2010 et 2011 devant se répercuter dans les comptes à partir de 2012. Le promoteur toulousain **Cabrita**, consolidé depuis le 1^{er} août 2011, contribue à hauteur de 3,4 millions d'euros au chiffre d'affaires du troisième trimestre 2011.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'élève à 24,0 millions d'euros, en retrait de 6,4 millions d'euros par rapport à la même période de 2010. 117 logements ont été livrés au cours des 9 premiers mois de 2011, avec une accélération au 3^{ème} trimestre au cours duquel 83 logements ont été livrés. Ce rythme soutenu devrait perdurer au 4^{ème} trimestre, avec l'achèvement et la livraison de 2 nouveaux programmes.

En Allemagne, **Concept Bau-Premier** réalise un chiffre d'affaires de 32,1 millions d'euros au cours des 9 premiers mois de l'année, en hausse de 35% par rapport à la période comparable de 2010. Durant cette période, les livraisons ont été de 70 logements, dont 43 logements au 3^{ème} trimestre, avec, là aussi, une importante activité qui devrait se poursuivre au 4^{ème} trimestre.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'établit à 69,5 millions d'euros, contre 55,5 millions d'euros pour les 9 premiers mois de 2010, en progression de 25%. Cette performance s'explique par la bonne tenue de l'activité Garages, qui contribue pour 65% au chiffre d'affaires de la période, avec plus de 10.000 unités livrées depuis le 1^{er} janvier 2011.

En ce qui concerne l'**immobilier d'entreprise**, après la fin de la réalisation des deux contrats de promotion immobilière de Montevrain, le chiffre d'affaires est réduit à 1,8 millions d'euros contre 26,3 millions d'euros pour la même période en 2010.

ACTIVITE COMMERCIALE

Les réservations des 9 premiers mois de l'exercice 2011 s'établissent à 2 241 logements, en progression de 7% en volume et de 4% en valeur par rapport à la même période de 2010.

MONTANT DES RÉSERVATIONS

En millions d'euros TTC	9 mois - 2011	9 mois - 2010	Variation
France	310	289	+ 7%
Dont particuliers	254	243	+ 4%
Dont ventes en bloc	56	46	+ 22%
Espagne	16	50	- 69%
Allemagne	133	95	+ 39%
Dont Concept Bau-Premier	82	44	+ 84%
Dont Zapf (hors activité garages)	51	51	+ 0%
Autres implantations	22	20	+ 11%
TOTAL RESIDENTIEL	480	455	+ 6%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	1	6	- 90%
TOTAL	481	461	+ 4%

En France, les réservations augmentent de 11% en volume et de 7% en valeur par rapport aux 9 premiers mois de l'exercice 2010, le prix unitaire moyen s'inscrivant en repli de 3%.

Au cours du 3^{ème} trimestre 2011, **LNC** a procédé à 10 lancements commerciaux, ce qui porte à 27 le nombre total de lancements depuis le début de l'année.

Pour l'ensemble des 9 premiers mois de 2011, les ventes aux particuliers représentent 1 052 logements, contre 982 au cours des 9 premiers mois de 2010. Les ventes aux investisseurs individuels représentent 46% de ces ventes au détail, niveau identique à celui de la même période en 2010.

Les ventes en bloc progressent de 24% en volume, avec 329 logements vendus au cours des 9 premiers mois de 2011, contre 265 pour les 9 premiers mois de l'année précédente. Elles représentent 56 millions d'euros pour la période, soit 18% des réservations en valeur enregistrées en France.

En Espagne, la filiale comptait 10 programmes en cours de commercialisation au 30 septembre 2011. Les réservations des 9 premiers mois de 2011 s'élèvent à 16 millions d'euros (82 logements), contre 50 millions d'euros (245 logements) pour la période comparable de 2010. Ces réservations correspondent à 54 logements à prix maîtrisés, 25 logements achevés et 3 logements à prix libre vendus sur plan.

Au 30 septembre 2011, **Premier España** comptait 90 logements terminés invendus, contre 115 au 31 décembre 2010.

En Allemagne, les réservations de **Concept Bau-Premier** sont en nette progression, avec 228 logements réservés au cours des 9 premiers mois de l'exercice 2011, contre 103 pour la même période en 2010. Le succès des récents programmes lancés à Munich est à l'origine de ces bonnes performances.

Les ventes de logements de **Zapf** des 9 premiers mois de l'exercice 2011 sont stables par rapport à la même période de l'année 2010. Elles s'établissent à 51 millions d'euros et correspondent à un peu plus de 320 logements.

CARNET DE COMMANDES

Le carnet de commandes au 30 septembre 2011 augmente de 39% par rapport à celui du 31 décembre 2010. Il s'établit à 723 millions d'euros (HT) et, sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des 12 derniers mois, représente près de 18 mois d'activité, contre 12 mois fin 2010.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros HT	30-09-2011	31-12-2010	Variation
France	440	331	+ 33%
Espagne	52	61	- 15%
Allemagne	213	115	+ 85%
Dont Concept Bau-Premier	116	66	+ 75%
Dont Zapf (yc activité garages)	97	49	+ 98%
Autres implantations	18	10	+ 86%
TOTAL RESIDENTIEL	723	517	+ 40%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	0	1	- 100%
TOTAL	723	518	+ 39%

En France, le carnet de commandes résidentiel à fin septembre 2011 est en hausse de 33% par rapport à fin 2010. Il s'établit à 440 millions d'euros, dont 35 millions d'euros résultent de l'intégration de **Cabrita**.

En Espagne, le carnet de commandes au 30 septembre 2011 s'élève à 52 millions d'euros, ce qui représente 275 logements, dont 71% concernent des logements à prix maîtrisés.

En Allemagne, le carnet de commandes s'élève à 213 millions d'euros au 30 septembre 2011, en hausse de 85% par rapport au 31 décembre 2010, du fait d'une activité commerciale soutenue et d'un nombre relativement réduit de livraisons depuis le début de l'exercice.

Par rapport au 31 décembre 2010, le carnet de commandes de **Concept Bau-Premier** est ainsi en augmentation de 50 millions d'euros. Le carnet de commandes de **Zapf**, qui correspond à l'activité construction pour les 2/3 et à l'activité garages pour 1/3, progresse de 48 millions d'euros.

Aucune prise de commande n'est intervenue en Immobilier d'Entreprise au cours des 9 premiers mois de l'année 2011, ce qui donne lieu à un carnet de commande pour l'instant vide.

PORTEFEUILLE FONCIER

Au 30 septembre 2011, le portefeuille foncier de **LNC** s'établit à 1 325 millions d'euros (HT), en progression de 23% par rapport au 31 décembre 2010.

Le portefeuille foncier résidentiel atteint 1 139 millions d'euros (HT) au 30 septembre 2011, correspondant à 5 795 logements. Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, il représente à ce niveau 28 mois d'activité, contre 24 mois au 31 décembre 2010.

PORTEFEUILLE FONCIER MAÎTRISÉ

En millions d'euros HT	30-09-2011	31-12-2010	Variation
France	952	708	+ 34%
Espagne	71	91	- 22%
Allemagne	83	178	- 53%
Dont Concept Bau-Premier	83	178	- 53%
Dont Zapf	0	0	+ 0%
Autres implantations	33	25	+ 34%
TOTAL RESIDENTIEL	1 139	1 002	+ 14%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	186	76	+ 146%
TOTAL	1 325	1 077	+ 23%

En France, le portefeuille foncier résidentiel au 30 septembre 2011 représente 4 655 logements, contre 3 525 au 31 décembre 2010. Cette progression de 32% en volume et 34% en valeur s'explique principalement par les bonnes performances du développement foncier en Ile-de-France, ainsi que par l'intégration de **Cabrita** dont le portefeuille foncier s'inscrit à 59 millions d'euros à la fin du 3^{ème} trimestre.

En Espagne, le portefeuille foncier représente 382 logements fin septembre 2011, contre 395 au 31 décembre 2010 et 568 logements au 30 juin 2011. Cette baisse est principalement liée au gel d'un terrain madrilène et d'une portion de deux programmes barcelonais, dont la non-viabilité commerciale à court terme a été actée au 3^{ème} trimestre, ce qui porte désormais à 7 le nombre de terrains gelés en Espagne.

En Allemagne, le portefeuille foncier de **Concept Bau-Premier** représente 241 logements au 30 septembre 2011, contre 483 logements fin décembre 2010. Cette baisse résulte principalement de l'expiration de la promesse d'achat sur un terrain à Francfort, lequel représentait 179 logements.

Zapf ne dispose plus d'aucun portefeuille foncier conformément à l'arrêt complet de son activité de promotion immobilière.

En ce qui concerne l'**immobilier d'entreprise**, le portefeuille foncier atteint 186 millions d'euros (HT) au 30 septembre 2011, contre 76 millions d'euros (HT) au 31 décembre 2010. Cette progression importante s'explique par la maîtrise d'un terrain à Montrouge (92) au 1^{er} trimestre 2011, qui permettra de réaliser 26.000 m² utiles de bureaux.

PERSPECTIVES

En Espagne et en Allemagne, les programmes de livraisons attendus au 2^{ème} semestre se sont déroulés conformément aux prévisions au cours du 3^{ème} trimestre, et vont se poursuivre au 4^{ème} trimestre.

En France, marché stratégique dans lequel **Les Nouveaux Constructeurs** dispose d'un important potentiel de croissance, **LNC** entend poursuivre son développement foncier dans l'activité logements comme dans l'activité immobilier d'entreprise.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Chiffre d'affaires du 4^{ème} trimestre 2011 : jeudi 2 février 2012 (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, en France et à l'étranger. Solidement implanté en France, sa présence dans six des principales agglomérations du pays, ainsi que la qualité de ses programmes ont permis à **Les Nouveaux Constructeurs** de devenir l'un des noms reconnus de la profession.

Les Nouveaux Constructeurs est coté sur NYSE-Euronext Paris, depuis le 16 novembre 2006 (compartiment C, code "LNC" - code ISIN : FR0004023208) et fait partie de l'indice SBF 250.

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

Paul-Antoine Lecocq

Directeur Délégué Finances

Tél : + 33 (0)1 45 38 45 45

Courriel : palecocq@lncsa.fr

LT Value

Relations Investisseurs

Nancy Levain / Maryline Jarnoux-Sorin

Tél : +33 (0)1 44 50 39 30

Courriel : nancy.levain@ltvalue.com

Courriel : maryline.jarnoux-sorin@ltvalue.com

Media

Cap & Cime

Presse financière

Capucine de Fouquières

Tél : + 33 (0)6 09 46 77 33

Courriel : capucine@capetcime.fr

Presse immobilière

Virginie Hunzinger

Tél : + 33 (0)1 55 35 08 18

+ 33 (0)6 10 34 52 81

Courriel : vhunzinger@capetcime.fr

ANNEXES

CHIFFRE D'AFFAIRES TRIMESTRIEL - PAR PÔLE

En millions d'euros HT	2011				2010			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	50,3	65,0	56,4		52,7	76,4	75,8	89,9
France (immobilier d'entreprise)	1,3	0,5	0,0		6,5	10,3	11,4	6,3
Espagne	2,2	5,5	16,3		16,0	10,9	3,6	11,8
Allemagne (Concept Bau-Premier)	6,1	4,9	21,1		12,6	2,5	8,7	36,4
Allemagne (Zapf)	14,3	25,5	29,7		10,2	20,7	24,5	43,4
Autres implantations	0,6	1,8	0,9		0,4	0,8	0,7	7,5
Total	74,8	103,2	124,4		98,4	121,6	124,7	195,3

PRIX UNITAIRES MOYENS DES RÉSERVATIONS - RÉSIDENTIEL

En milliers d'euros TTC	9 mois - 2011	9 mois - 2010	Variation
France - Y compris ventes en bloc ⁽¹⁾	224	232	- 3%
France - Hors ventes en bloc ⁽¹⁾	242	248	- 2%
Espagne ⁽²⁾	192	204	- 6%
Allemagne ⁽³⁾	241	222	+ 8%
Autres implantations ⁽⁴⁾	98	111	- 12%
Total	214	217	- 1%

(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 RÉSERVATIONS NETTES - RÉSIDENTIEL

En nombre d'unités	9 mois - 2011	9 mois - 2010	Variation
France	1 381	1 247	+ 11%
Espagne	82	245	- 67%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	228	103	+ 121%
Allemagne (Zapf)	323	326	- 1%
Autres implantations	227	179	+ 27%
Total	2 241	2 100	+ 7%

SÉRIE TRIMESTRIELLE DU CA DES RÉSERVATIONS NETTES PAR PÔLE

En millions d'euros HT	2011				2010			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	82	112	116		76	119	95	119
France (immobilier d'entreprise)	0	0	0		0	6	0	1
Espagne	5	7	4		15	14	21	15
Allemagne (Concept Bau-Premier)	26	15	41		13	17	14	21
Allemagne (Zapf)	22	19	11		9	19	23	5
Autres implantations	8	7	7		3	8	9	8
Total	143	159	179		116	184	161	169

CARNET DE COMMANDES PAR TRIMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2011				2010			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	347	373	440		297	322	331	331
France (immobilier d'entreprise)	0	0	0		28	19	8	1
Espagne	63	64	52		42	43	59	61
Allemagne (Concept Bau-Premier)	86	95	116		60	75	81	66
Allemagne (Zapf)	70	88	97		57	78	87	49
Autres implantations	16	16	18		10	15	21	10
Total	582	636	723		494	552	586	518

PORTFEUILLE FONCIER - RÉSIDENTIEL

En nombre d'unités	30-09-2011	31-12-2010	Variation
France	4 655	3 525	+ 32%
Espagne	382	395	- 3%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	241	483	- 50%
Allemagne (Zapf)	0	0	+ 0%
Autres implantations	517	327	+ 58%
Total	5 795	4 730	+ 23%

PORTFEUILLE FONCIER PAR TRIMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2011				2010			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	710	831	952		617	684	619	708
France (immobilier d'entreprise)	190	189	186		29	29	29	76
Espagne	90	118	71		116	116	97	91
Allemagne (Concept Bau-Premier)	169	181	83		162	142	186	178
Allemagne (Zapf)	0	0	0		2	1	0	0
Autres implantations	21	18	33		12	15	15	25
Total	1 179	1 337	1 325		938	986	946	1 077

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.