



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Les Nouveaux Constructeurs - Activité au 30 juin 2013

- Chiffre d'affaires S1 2013 : 268,4 m€ + 27 % vs S1 2012
- Recul de l'activité commerciale :
 - Réservations totales : 273 m€ - 20% vs S1 2012
 - Résistance des ventes au détail en France
- Stabilité du carnet de commandes et du portefeuille foncier depuis le 31 -12-2012 :
 - Carnet de commande : 760 m€ +3% soit 15 mois d'activité
 - Portefeuille foncier : 1 804 m€ soit environ 2,5 années d'activité

PARIS, JEUDI 25 JUILLET 2013 - La société **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**, promoteur immobilier résidentiel et de bureaux, communique aujourd'hui son activité au 30 juin 2013.

PRINCIPAUX INDICATEURS - En millions d'euros	S1 2013	S1 2012	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	268,4	212,0	27%
Réservations (TTC)	273	343	- 20%

	30-06-2013	31-12-2012	Variation
Carnet de commandes (HT)	760	738	3%
Portefeuille foncier (HT)	1 804	1 800	0 %

Moïse Mitterrand, Président du Directoire, déclare :

"Au cours des 6 premiers mois de l'année, dans un environnement de marché marqué par un ralentissement des ventes, nous avons enregistré une progression de notre chiffre d'affaires et sommes parvenus à contenir la baisse des réservations, notamment dans nos ventes aux particuliers en France. Dans l'Hexagone, les ventes ont en effet été soutenues par une offre commerciale adaptée à la demande. Les Nouveaux Constructeurs continue par ailleurs à bénéficier d'une bonne visibilité pour les mois à venir, grâce à son carnet de commandes élevé et son portefeuille foncier de qualité."

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 30 juin 2013, le chiffre d'affaires de **LNC** s'élève à 268,4 millions d'euros en hausse de 27% par rapport au premier semestre 2012.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	6 mois 2013	6 mois 2012	Variation
France	150,7	138,1	9%
Espagne	2,1	11,0	-81%
Allemagne	97,7	53,8	82%
Dont Concept Bau	42,0	8,6	388%
Dont Zapf	55,7	45,2	23%
Autres implantations	0,0	0,6	ns
TOTAL RESIDENTIEL	250,5	203,4	23%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	17,9	8,6	108%
TOTAL	268,4	212,0	27%

En France, le chiffre d'affaires **résidentiel** du 1^{er} semestre 2013 s'inscrit à 150,7 millions d'euros, en hausse de 9% par rapport au 1^{er} semestre 2012. Cette progression résulte de l'accroissement de la production technique de logements liée à la forte activité commerciale de l'exercice 2011.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'élève à 2,1 millions d'euros, contre 11 millions d'euros au 1^{er} semestre 2012. Il résulte de la livraison de seulement 15 logements au cours des six premiers mois de 2013, contre 59 unités au 1^{er} semestre 2012, en lien avec un calendrier d'achèvement des chantiers concentré sur le deuxième semestre.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'établit à 42 millions d'euros, contre 8,6 millions d'euros au 1^{er} semestre 2012. Ce chiffre d'affaires en hausse correspond à la livraison de 129 unités, à comparer aux 10 livraisons effectuées au 1^{er} semestre 2012, toujours en lien avec les calendriers d'achèvement des chantiers. Pour des raisons de typologie différente des programmes, les unités livrées au 1^{er} semestre 2013 ont des prix unitaires moyens nettement inférieurs à ceux des livraisons du S1 2012.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'établit à 55,7 millions d'euros, contre 45,2 millions d'euros pour les 6 premiers mois de 2012, en hausse de 23%. La branche Garages préfabriqués représente 64 % du chiffre d'affaires semestriel de la filiale, avec 6 474 unités livrées au cours du semestre. La progression du chiffre d'affaires provient de l'activité Bau, avec 48 logements livrés au 1^{er} semestre 2013, contre 21 pour le S1 2012.

Le chiffre d'affaires de **l'immobilier d'entreprise** s'élève à 17,9 millions d'euros, contre 8,6 millions d'euros pour les 6 premiers mois 2012. Il correspond à la prise en compte de l'avancement des travaux du chantier de l'immeuble de Boulogne, dont la livraison est prévue au 4^{ème} trimestre 2013.

ACTIVITE COMMERCIALE

Les réservations du 1^{er} semestre 2013 s'inscrivent à 273 millions d'euros, en recul de 20 % par rapport à celles du 1^{er} semestre 2012 où elles s'élevaient à 343 millions d'euros. Elles représentent 1 134 logements réservés, contre 1 517 au 1^{er} semestre 2012, soit une baisse en volume de 25%.

MONTANT DES RÉSERVATIONS

En millions d'euros TTC	2013 6 mois	2012 6 mois	Variation
France	213	263	-19%
Dont particuliers	207	226	- 8%
Dont ventes en bloc	6	37	- 84%
Espagne	26	30	-13%
Allemagne	32	50	-36%
Dont Concept Bau	20	29	-31%
Dont Zapf (hors activité garages)	12	21	- 43%
Autres implantations	0	0	ns
TOTAL RESIDENTIEL	271	343	-21%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	2	0	ns
TOTAL	273	343	-20%

En France, les réservations d'**immobilier résidentiel** ralentissent et s'établissent à 213 millions d'euros, contre 263 millions d'euros au 1^{er} semestre 2012. Elles portent sur 886 logements, contre 1 117 au 1^{er} semestre 2012, soit -21% en volume. La majeure partie de cette baisse est constatée dans les ventes en bloc, pour lesquelles il s'agit de retards de signatures qui doivent être régularisées au deuxième semestre.

Au cours des 6 premiers mois de l'année, les ventes aux particuliers ont ainsi représenté la quasi-intégralité des réservations, seulement 26 logements ayant été vendus en bloc à des bailleurs sociaux, contre 208 logements au 1^{er} semestre 2012. Les ventes aux acquéreurs-utilisateurs ont représenté près de 79 % de l'ensemble des ventes au détail, le solde de 21% étant constitué par les ventes aux investisseurs individuels. Pour mémoire, les ventes à ces investisseurs constituaient 32% des ventes au détail du 1^{er} semestre 2012.

En dépit d'une large offre à la vente, alimentée par 14 lancements commerciaux au premier semestre (contre 13 au S1 2012), la baisse des ventes aux particuliers est la conséquence du durcissement général du marché constaté au cours du 1^{er} semestre. La demande est toutefois demeurée présente, bien que la baisse de la fréquentation des bureaux de vente et le ralentissement des rythmes commerciaux observés depuis le 2^{ème} semestre 2012 se soient accentués.

En Espagne, les réservations s'élèvent à 26 millions d'euros au 1^{er} semestre 2013 et représentent 135 logements, contre 30 millions d'euros et 180 logements, au 1^{er} semestre 2012. Elles portent essentiellement sur des logements à prix maîtrisés. La baisse du nombre de ventes s'explique par un effet de base lié à la performance exceptionnelle de la filiale espagnole lors du lancement de l'opération l'Hospitalet 1 au 1^{er} semestre 2012, qui avait permis de générer 103 réservations en moins de trois mois.

Au 30 juin 2013, **Premier España** comptait 6 logements terminés invendus, contre 19 au 31 décembre 2012.

En Allemagne, chez **Concept Bau** les réservations s'élèvent à 20 millions d'euros, en retrait de 31% par rapport aux 29 millions d'euros du 1^{er} semestre 2012. Durant les six premiers mois de l'année, la filiale a enregistré 39 réservations, à comparer avec 86 réservations enregistrées au cours des 6 premiers mois de 2012. Une diminution provisoire de l'offre à la vente explique cette évolution, dans un marché demeurant porteur, et où les prix de vente sont en hausse.

Après la réorganisation et le redimensionnement de la branche Construction de **Zapf**, celle-ci a repris une activité commerciale sélective au 1^{er} semestre 2013. Au cours des 6 premiers mois de l'année, les ventes de logements de **Zapf** s'élèvent à 12 millions d'euros, portant sur 74 maisons à construire, en net retrait par rapport au 1^{er} semestre 2012, au cours duquel 134 logements avaient été vendus pour un total de 21 millions d'euros. Ces nouvelles commandes concernent la construction de maisons standards dans une zone géographique resserrée.

CARNET DE COMMANDES

A 760 millions d'euros au 30 juin 2013, le carnet de commandes est en légère progression par rapport à son niveau du 31 décembre 2012.

Le carnet de commandes résidentiel s'élève à 748 millions d'euros (HT) et représente, à ce niveau, **15** mois de chiffre d'affaires, contre 16 mois fin 2012.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros HT	30-06-2013	31-12-2012	Variation
France	544	533	2%
Espagne	83	62	34%
Allemagne	121	115	5%
Dont Concept Bau	58	77	-25%
Dont Zapf (yc activité garages)	63	38	66%
Autres implantations	0	0	ns
TOTAL RESIDENTIEL	748	710	5%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	12	28	-57%
TOTAL	760	738	3%

En France, le carnet de commandes de l'immobilier résidentiel est en légère progression à 544 millions d'euros.

En Espagne, le carnet de commandes est en hausse de 34 % par rapport au 31 décembre 2012, s'inscrivant à 83 millions d'euros. Son augmentation est liée au bon niveau des réservations de logements à prix maîtrisés et au très faible nombre de livraisons du semestre.

En Allemagne, le carnet de commandes total s'inscrit à 121 millions d'euros au 30 juin 2013, contre 115 millions d'euros au 31 décembre dernier. Chez **Concept Bau**, il s'inscrit en baisse de 25% suite aux livraisons de la période. Chez **Zapf** enfin, le carnet de commandes concerne l'activité Garage pour 59%, et l'activité Bau pour le solde.

Le carnet de commandes de **l'immobilier d'entreprise** s'inscrit à 12 millions d'euros, soit le chiffre d'affaires restant à dégager de l'immeuble de Boulogne.

PORTEFEUILLE FONCIER

Au 30 juin 2013, le portefeuille foncier total de **LNC** s'établit à **1 804** millions d'euros (HT) globalement stable par rapport au 31 décembre 2012. Le portefeuille foncier résidentiel s'élève à 1 544 millions d'euros (HT), soit l'équivalent de 6 855 logements, contre 1 580 millions d'euros (HT) et 7 168 logements au 31 décembre 2012. Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, il représente 2 ans et demi d'activité

PORTEFEUILLE FONCIER

En millions d'euros HT	30-06-2013	31-12-2012	Variation
France	1 301	1 332	-2%
Espagne	23	38	-39%
Allemagne	220	209	5%
Dont Concept Bau	220	209	5%
Dont Zapf	0	0	0%
Autres implantations	0	0	ns
TOTAL RESIDENTIEL	1 544	1 580	-2%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	260	220	18%
TOTAL	1 804	1 800	0%

En France, où se situe 84% du portefeuille foncier résidentiel LNC, les critères de sélection des maîtrises foncières ont été adaptés pour s'adapter au mieux aux nouvelles conditions de marché. Au 30 juin 2013, le portefeuille foncier résidentiel s'élève à 1 301 millions d'euros et représente 6 336 logements.

En Espagne, le portefeuille foncier représente 140 logements fin juin 2013, contre 223 logements fin décembre 2012. Ce faible niveau correspond à une politique d'approvisionnement foncier en "juste à temps". Au 30 juin 2013, **LNC** détient 4 terrains gelés en Espagne ainsi que deux tranches de programmes suspendus.

En Allemagne, le portefeuille foncier de **Concept Bau** se renforce légèrement à 220 millions d'euros et représente 379 logements fin juin 2013, contre 209 millions d'euros et 409 logements fin décembre 2012.

En Immobilier d'entreprise, le portefeuille foncier est en croissance de 18% à 260 millions d'euros. Il est constitué de deux programmes à Montrouge et d'un à Chatenay-Malabry, ce dernier étant actuellement en construction.

PERSPECTIVES

Au 2^{ème} semestre 2013, Les Nouveaux Constructeurs poursuivra ses efforts d'optimisation de la commercialisation et des coûts de production de ses programmes en cours.

En France, où se concentre désormais plus de 87 % du portefeuille foncier du groupe, Les Nouveaux Constructeurs entend poursuivre son développement commercial en restant très vigilant sur l'adéquation des produits à la demande, et en maintenant une grande exigence en matière de développement foncier.

En Espagne, les lancements de programmes à prix maîtrisés continuent à être très bien accueillis et le carnet de commandes y est en hausse. En Allemagne, après une période de réorganisation, la branche Construction de Zapf a pris de nouvelles commandes, en se concentrant sur de nouveaux projets à faible risque technique.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Résultats du 1^{er} semestre 2013 : jeudi 26 septembre 2013 (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 65 000 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 / Fabienne Lys

Tél : +33 (0)1 44 50 39 30

Courriel : nancy.levain@ltvalue.com

Courriel : fabienne.lys@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 POLE

En millions d'euros HT	2013				2012			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (Résidentiel)	76,1	74,6			55,2	82,8	57,9	104,9
France (Immobilier d'entreprise)	11,9	6,0			2,4	6,2	5,6	8,6
Espagne	0,6	1,5			3,3	7,7	5,9	25,2
Allemagne (Concept Bau)	7,5	34,5			6,1	2,5	5,3	54,5
Allemagne (Zapf)	16,1	39,6			13,7	31,5	34	57,8
Autres implantations	0,0	0,0			0,3	0,3	0	0
Total	112,2	156,2			81,0	131,0	108,8	251,0

PRIX UNITAIRES MOYENS DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En milliers d'euros TTC	6 mois - 2013	6 mois - 2012	Variation
France - Y compris ventes en bloc ⁽¹⁾	240	235	+ 2%
France - Hors ventes en bloc ⁽¹⁾	240	249	- 3%
Espagne ⁽²⁾	192	169	+ 13%
Allemagne ⁽³⁾	286	229	+ 25%
LNC	239	226	+ 6%

(1) y compris TVA de 5,5% ou 19,6% (2) y compris TVA Accession de 7% (3) moyenne entre Zapf et Concept Bau - pas de TVA

NOMBRE DE RESERVATIONS NETTES - RESIDENTIEL

En nombre d'unités	6 mois - 2013	6 mois - 2012	Variation
France	886	1 117	- 21%
Espagne	135	180	- 25%
Allemagne (Concept Bau)	39	86	- 55%
Allemagne (Zapf)	74	134	- 45%
Total	1 134	1 517	-25%

SERIE TRIMESTRIELLE DU CA DES RESERVATIONS NETTES PAR POLE

En millions d'euros TTC	2013				2012			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (Résidentiel)	102	111			128	134	82	93
France (Immobilier d'entreprise)	2	0			0	0	0	0
Espagne	15	11			3	27	4	17
Allemagne (Concept Bau)	12	8			18	11	9	15
Allemagne (Zapf)	4	8			9	13	4	0
Total	135	138			158	185	100	125

CARNET DE COMMANDES PAR TRIMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2013				2012			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	535	544			549	572	570	533
France (immobilier d'entreprise)	17	12			48	42	36	28
Espagne	75	83			55	74	72	62
Allemagne (Concept Bau)	81	58			105	114	116	77
Allemagne (Zapf)	49	63			77	90	83	38
Autres implantations	0	0			0	0	0	0
Total	757	760			834	892	878	738

PORTEFEUILLE FONCIER - RESIDENTIEL

En nombre d'unités	30-06-2013	31-12-2012	Variation
France	6 336	6 536	- 3%
Espagne	140	223	- 37%
Allemagne (Concept Bau)	379	409	- 7%
Allemagne (Zapf)	0	0	0%
Total	6 855	7 168	- 4%

Hors immobilier d'entreprise

PORTEFEUILLE FONCIER PAR TRIMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2013				2012			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (Résidentiel)	1 268	1 301			981	961	994	1 332
France (Immobilier d'entreprise)	260	260			136	136	136	220
Espagne	34	23			58	29	28	38
Allemagne (Concept Bau-Premier)	200	220			85	108	100	209
Allemagne (Zapf)	0	0			0	0	0	0
Autres implantations	0	0			0	0	0	0
Total	1 762	1 804			1 260	1 234	1 258	1 800

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 référence enregistré auprès de l'AMF sous le D.13-0322 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.