



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Les Nouveaux Constructeurs Information financière trimestrielle au 30 septembre 2010

- Chiffre d'affaires 9 mois 2010 : 345 m€
 - Résidentiel France en hausse : + 7% vs 9 mois 2009
 - Impact de l'immobilier d'entreprise et des ventes en bloc bancaires espagnoles en 2009
- Ventes aux particuliers en progression en France : + 8% vs 9 mois 2009
- Carnet de commandes : + 29% depuis le 31-12-2009
- Portefeuille foncier en France : +74% vs 30 septembre 2009

PARIS, JEUDI 4 NOVEMBRE 2010 - La société **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**, promoteur d'immobilier résidentiel et de bureaux, communique aujourd'hui son information financière trimestrielle au 30 septembre 2010.

PRINCIPAUX INDICATEURS - En millions d'euros	30-09-2010	30-09-2009	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	345	398	- 13%
Réservations (TTC)	455	462	- 1%
Carnet de commandes (HT)	586	608	- 4%
Portefeuille foncier (HT)	917	678	+ 35%

Olivier Mitterrand, Président du Directoire, déclare :

" Depuis le début de l'année 2010, Les Nouveaux Constructeurs a continué à mettre l'accent sur le renforcement de son portefeuille foncier, tout en accélérant le déploiement de son activité commerciale. De nombreux programmes ont été lancés au cours des 9 premiers mois de 2010 qui ont affiché de bons rythmes de commercialisation. Notre capacité financière nous permet aujourd'hui de continuer à consolider activement nos maîtrises foncières tout en restant vigilant sur leur sélection ".

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 30 septembre 2010, le chiffre d'affaires de **LNC** s'établit à 344,7 millions d'euros, en retrait de 13% par rapport au 30 septembre 2009.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	9 mois - 2010	9 mois - 2009	Variation
France	233,2	246,8	- 6%
Dont résidentiel	204,9	191,3	+ 7%
Dont immobilier d'entreprise	28,3	55,5	- 49%
Espagne	30,4	57,8	- 47%
Allemagne	79,2	89,9	- 12%
Dont Concept Bau-Premier	23,7	36,3	- 35%
Dont Zapf *	55,5	53,6	+ 4%
Autres implantations	1,9	3,4	- 44%
Total	344,7	397,9	- 13%

* 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 des 9 premiers de 2010 mois s'établit à 233,2 millions d'euros, en baisse de 6% par rapport à la même période de l'année précédente. Cette évolution est essentiellement imputable à la réduction du chiffre d'affaires de **l'immobilier d'entreprise** avec l'achèvement du programme Copernic 2 fin 2009.

Le chiffre d'affaires de **l'immobilier résidentiel** progresse en revanche de 7% par rapport aux 9 premiers mois de 2009, principalement grâce à l'entrée de **Dominium** dans le périmètre de consolidation à partir du 1^{er} janvier 2010, cette nouvelle filiale contribuant à hauteur de 11 millions d'euros au chiffre d'affaires des 9 premiers mois de l'exercice.

En Espagne, le chiffre d'affaires des 9 premiers mois de l'exercice 2010 s'élève à 30,4 millions d'euros, en repli de 47% par rapport aux 9 premiers mois de 2009. Cette baisse est liée à l'effet de base produit par la réalisation de deux transactions avec des établissements bancaires au cours des 9 premiers mois de 2009 pour un montant total de 33,6 millions d'euros, en contrepartie de la vente de 5 terrains et 53 logements. Sans l'impact de ces deux transactions qui s'étaient faites à marge négative, le chiffre d'affaires des 9 premiers mois de 2010 est en hausse de 26% par rapport à la même période de 2009.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de **Concept Bau-Premier** s'établit à 23,7 millions d'euros pour les 9 premiers mois de 2010 contre 36,3 millions d'euros pour la même période de l'année précédente, la société ayant livré 74 logements sur cette période en 2010, contre 106 en 2009.

Au cours des premiers 9 mois, le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 55,5 millions en 2010 d'euros contre 53,6 millions d'euros en 2009, période où il a été consolidé en intégration proportionnelle à 50% pendant 4 mois.

ACTIVITE COMMERCIALE

Les réservations des 9 premiers mois de 2010 sont en baisse de 1% en valeur et de 2% en volume par rapport à la même période de 2009 au cours de laquelle **LNC** avait enregistré d'importantes ventes en bloc en France, en Espagne et en Allemagne.

MONTANT DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En millions d'euros TTC	9 mois - 2010	9 mois - 2009	Variation
France	289	284	+ 2%
Dont particuliers	243	225	+ 8%
Dont ventes en bloc	46	59	- 22%
Espagne	50	30	+ 66%
Allemagne	95	136	- 30%
Dont Concept Bau-Premier	44	82	- 46%
Dont Zapf	51	54	- 5%
Autres implantations	20	12	+ 73%
Total	455	462	- 1%

En France, les réservations pour les 9 premiers mois de 2010 progressent de 2% en valeur par rapport aux 9 premiers mois de 2009, mais sont en baisse de 11% en volume. Cette évolution s'explique en partie par l'évolution des ventes en bloc qui avaient concerné 377 logements sur les 9 premiers mois de 2009 contre 265 logements pour cette même période en 2010. Les ventes aux particuliers, qui représentent 982 logements pour les 9 premiers mois de 2010, sont en baisse de 4% en volume par rapport aux 1 018 unités des 9 premiers mois de 2009, mais en progression de 8% en valeur sur la même période sous l'effet de la hausse des prix unitaires moyens.

Il est important de noter qu'au début de l'exercice 2010, **LNC** a procédé à un changement de mode d'enregistrement de ses réservations. Celles-ci sont désormais prises en compte seulement quand le dossier de financement est complet. Sur la base de la méthode antérieure, les réservations auraient atteint 1 597 logements (1 247 réservations et 350 pré-réservations) soit une hausse de 14% par rapport aux 9 premiers mois de 2009. Toujours selon cette même méthode, les réservations aux particuliers seraient en progression de 15% par rapport aux 9 premiers mois de 2009 avec 982 réservations auxquelles s'ajouteraient 186 pré-réservations.

Les ventes aux investisseurs individuels ont représenté 46% des ventes au détail aux cours des 9 premiers mois de 2010, contre 55% pour l'ensemble de l'année 2009.

Depuis le début de l'année 2010, **LNC** a poursuivi ses efforts commerciaux avec succès et a procédé à 22 nouveaux lancements commerciaux, contre 13 pour l'ensemble de l'année 2009.

En Espagne, la filiale comptait 13 programmes en cours de commercialisation au 30 septembre 2010 contre 12 programmes un an plus tôt. Sur les 9 premiers mois de l'exercice 2010 les ventes au détail ont représenté 245 unités contre 82 unités pour cette même période en 2009, soit une croissance d'environ 200%. Cette forte progression s'explique par le succès des programmes de logements à prix maîtrisés qui ont représenté 160 logements à Madrid. Les autres réservations ont porté sur 60 logements achevés et 25 logements à prix libres vendus sur plan.

Aucune vente en bloc de logements n'a été réalisée en 2010 sur la période, contre 48 en 2009.

Au 30 septembre 2010, **Premier España** comptait 152 logements terminés invendus contre 181 au 31 décembre 2009. Leur écoulement continue de constituer la priorité de la filiale.

En Allemagne, **Concept Bau-Premier** a réalisé 103 réservations au cours des 9 premiers mois de 2010 contre 249 sur cette même période en 2009. La baisse sensible s'explique principalement par l'effet de base généré par la vente en bloc à un investisseur institutionnel à Munich au cours de 1^{er} trimestre 2009 (91 logements pour environ 24 millions d'euros).

En ce qui concerne **Zapf**, les ventes des 9 premiers mois de 2010 se sont élevées à 51 millions d'euros contre 54 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 septembre 2010, le carnet de commandes s'établit à 586 millions d'euros (ht). Il est en retrait de 4% par rapport au 30 septembre 2009, mais en rebond d'environ 29% par rapport au point bas atteint le 31 décembre 2009.

Le carnet de commande résidentiel s'élève à 578 millions d'euros, soit 13 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 SEPTEMBRE

En millions d'euros HT	30-09-2010	30-09-2009	Variation
France	339	383	- 11%
Dont résidentiel	331	326	+ 2%
Dont immobilier d'entreprise	8	57	- 86%
Espagne	58	36	+ 61%
Allemagne	168	178	- 6%
Dont Concept Bau-Premier	81	101	- 20%
Dont Zapf	87	77	+ 13%
Autres implantations	21	11	+ 91%
Total	586	608	- 4%

En France, le carnet de commande à fin septembre 2010 s'établit à 339 millions d'euros, en recul de 44 millions d'euros par rapport à fin septembre 2009, mais en hausse de 40 millions d'euros par rapport aux 299 millions d'euros enregistrés fin décembre 2009.

L'immobilier résidentiel est en légère hausse (+5 millions d'euros) par rapport à fin septembre 2009 mais enregistre une nette progression par rapport au 31 décembre 2009 (+66 millions d'euros). La société **Dominium** intégrée au 1^{er} janvier 2010 contribue à hauteur de 27 millions d'euros au carnet de commande arrêté au 30 septembre 2010.

En l'absence de nouvelle prise de commande après l'achèvement de Copernic 2, l'immobilier d'entreprise s'inscrit en baisse de 49 millions d'euros par rapport à la fin septembre 2009.

En Espagne, le carnet de commandes s'élève à 58 millions d'euros au 30 septembre 2010, en hausse de 61% par rapport au 30 septembre 2009. Cette évolution s'explique essentiellement par le succès des réservations des quatre programmes de logements à prix maîtrisés à Madrid, dont les commandes cumulées représentent 36 millions d'euros à fin septembre 2010.

En Allemagne, le carnet de commandes total à fin septembre 2010 s'établit à 168 millions d'euros. Le carnet de commande de **Concept Bau-Premier** recule de 20 millions d'euros par rapport à fin septembre 2009, mais il progresse de 21 millions d'euros par rapport à fin décembre 2009. Celui de **Zapf** progresse de 10 millions d'euros par rapport à fin 2009, se répartissant entre 30% du solde pour l'activité garages et 70% pour l'activité construction.

PORTEFEUILLE FONCIER

Au 30 septembre 2010, le portefeuille foncier résidentiel de **LNC** s'élève à 917 millions d'euros (ht), représentant 4 405 logements, soit une croissance en volume de 49% par rapport aux 2 948 logements de fin septembre 2009. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, il représente 1,7 année d'activité.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE AU 30 SEPTEMBRE - RESIDENTIEL

En millions d'euros HT	30-09-2010	30-09-2009	Variation
France	619	355	+ 74%
Espagne	97	138	- 30%
Allemagne	186	169	+ 10%
Dont Concept Bau-Premier	186	132	+ 41%
Dont Zapf	0	37	- 100%
Autres implantations	15	16	- 6%
Total	917	678	+ 35%

En France, le portefeuille correspond à 3 333 logements au 30 septembre 2010 contre 1 826 au 30 septembre 2009 en hausse de 83% du fait des résultats produits en matière de développement foncier.

En Espagne, le portefeuille foncier représente 395 logements au 30 septembre 2010, contre 513 au 30 septembre 2009. Depuis le 30 juin 2010, le portefeuille foncier a baissé de 107 unités du fait du très rapide écoulement des deux derniers programmes à prix maîtrisés commercialisés à partir de juillet 2010.

A fin septembre 2010, **LNC** ne compte plus que 4 terrains gelés en Espagne contre 5 à fin septembre 2009.

En Allemagne, le portefeuille foncier de **Concept Bau-Premier** représente 507 logements à fin septembre 2010 contre 326 logements à fin septembre 2009, soit une croissance de 56%. Depuis le 30 juin 2010, un important terrain représentant 141 logements a été maîtrisé à Munich.

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

PERSPECTIVES

Au cours des 9 premiers mois de l'année 2010, l'offre commerciale **Les Nouveaux Constructeurs** s'est nettement étoffée avec un rythme de lancements commerciaux en accélération au cours des 9 premiers mois et cette tendance devrait perdurer jusqu'à la fin de l'année. **Les Nouveaux Constructeurs** a poursuivi la priorité que la société s'était fixée début 2009 de reconstituer son portefeuille foncier. Dans ce domaine, **Les Nouveaux Constructeurs** souhaite renforcer son développement d'affaires nouvelles en demeurant vigilant sur ses critères d'acquisition de terrains. Sur l'ensemble de l'exercice 2010, la rentabilité devrait rester positive tout en étant encore impactée par les ventes à faible marge de l'année 2008.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Chiffre d'affaires du 4^{ème} trimestre 2010 : Jeudi 3 février 2011 (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 cinq 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).

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	75,8		46,7	76,4	68,2	116,3
France (immobilier d'entreprise)	6,5	10,3	11,4		14,5	22,4	18,7	27,0
Espagne	16,0	10,9	3,6		7,0	37,1	13,6	6,3
Allemagne (Concept Bau-Premier)	12,6	2,5	8,7		10,3	14,9	11,2	54,0
Allemagne (Zapf)	10,2	20,7	24,5		5,3	17,9	30,4	44,0
Autres implantations	0,4	0,8	0,7		0,8	1,8	0,8	3,4
Total	98,4	121,6	124,7		84,6	170,4	142,9	251,1

PRIX UNITAIRES MOYENS DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En milliers d'euros TTC	9 mois - 2010	9 mois - 2009	Variation
France - Y compris ventes en bloc ⁽¹⁾	232	204	+ 15%
France - Hors ventes en bloc ⁽¹⁾	248	221	+ 13%
Espagne ⁽²⁾	204	232	+ 0%
Allemagne ⁽³⁾	222	281	- 15%
Autres implantations ⁽⁴⁾	111	90	+ 18%
LNC	217	216	+ 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	9 mois - 2010	9 mois - 2009	Variation
France	1 247	1 395	- 11%
Espagne	245	130*	+ 88%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	103	249	- 59%
Allemagne (Zapf)	326	235	+ 39%
Autres implantations	179	130	+ 38%
Total	2 100	2 139	- 2%

* 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	95		113	94	78	69
Espagne	15	14	21		6	17	7	7
Allemagne (Concept Bau-Premier)	13	17	14		44	23	15	12
Allemagne (Zapf)	9	19	23		14	24	16	7
Autres implantations	3	8	9		3	4	4	6
Total	116	178	161		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	331		338	334	326	265
France (immobilier d'entreprise)	28	19	8		95	74	57	34
Espagne	42	43	59		48	40	36	38
Allemagne (Concept Bau-Premier)	60	75	81		89	98	101	60
Allemagne (Zapf)	57	78	87		68	80	77	51
Autres implantations	10	15	21		10	11	11	8
Total	494	552	586		648	637	608	455

PORTEFEUILLE FONCIER AU 30 SEPTEMBRE

En nombre d'unités	2010	2009	Variation
France	3 333	1 826	+ 83%
Espagne	395	513	- 23%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	507	326	+ 56%
Allemagne (Zapf)	0	104	- 100%
Autres implantations	170	179	- 5%
Total	4 405	2 948	+ 49%

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	619		365	311	355	568
Espagne	116	116	97		173	145	138	134
Allemagne (Concept Bau-Premier)	162	142	186		158	146	132	141
Allemagne (Zapf)	2	1	0		54	47	37	3
Autres implantations	12	15	15		21	17	16	12
Total	909	958	917		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.