



**« LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS » ANNONCE UNE AUGMENTATION
DE 17% DU CHIFFRE D’AFFAIRES EN 2007**

- Forte progression du chiffre d’affaires au second semestre : + 34%
- Objectif de croissance du chiffre d’affaires 2008 d’environ 20%
- Potentiel de croissance conforté par un carnet de commandes représentant 15 mois d’activité

Paris, jeudi 7 février 2008 : La société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS (code ISIN FR0004023208 - LNC), promoteur européen spécialisé dans l’immobilier résidentiel, annonce ce jour son chiffre d’affaires consolidé pour l’exercice 2007.

Principaux indicateurs de performance

<i>en millions d’euros</i>	2007	2006	Variation
Chiffre d’affaires (ht)	535,6	457,9	+17%
Réservations (ttc) *	490	520	-6%
Carnet de commandes (ht)	668	572	+17%
Portefeuille foncier (ht)	1 733	1 366	+27%

* hors programme de Netzaberg pour 96 millions d’euros en 2006

Olivier Mitterrand, Président du Directoire, a déclaré :

« LNC a maintenu, en 2007, la croissance de son chiffre d’affaires à un niveau élevé, malgré un environnement bancaire moins favorable. Nous avons, en particulier, enregistré un fort dernier trimestre, grâce au professionnalisme et à l’engagement de nos équipes.

Pour l’avenir, LNC va continuer à tirer profit de sa stratégie européenne en accélérant son expansion dans ses marchés les plus porteurs : en France, nous allons, dès 2008, bénéficier de la visibilité née de la forte progression du carnet de commandes. En Europe de l’Est, qui constitue un relais de croissance à moyen terme, LNC poursuivra le développement ambitieux engagé en 2007 en Pologne ; nous y recherchons des rentabilités supérieures, grâce à une dynamique économique favorable et une demande de logements élevée.

Dans un contexte de marchés qui évoluent, nous ajustons notre objectif de croissance pour 2008, tout en le maintenant au niveau élevé d’environ 20% par rapport à 2007.

L’exercice a bien débuté. A moyen terme, je garde toute confiance dans la solidité financière de LNC, et la qualité de notre portefeuille foncier qui représente plus de trois années d’activité.»

Augmentation du chiffre d'affaires de 17%, soutenue par la forte progression du second semestre

Répartition du chiffre d'affaires par implantation

<i>en millions d'euros ht</i>	2007	2006	Variation
France	258,1	237,7	+9%
Espagne	78,8	82,9	-5%
Allemagne *	185,7	126,0	+47%
Autres implantations	12,9	11,3	+14%
Total	535,6	457,9	+17%

* y compris la quote part de 50% de Zapf consolidée depuis le 1^{er} avril 2006, représentant 140,6 millions d'euros en 2007 et 89,8 millions d'euros en 2006

LNC a réalisé 48% de son chiffre d'affaires 2007 en France, 35% en Allemagne et 15% en Espagne.

En France, l'activité immobilier d'entreprise, que LNC continuera à développer, a contribué pour 32,3 millions d'euros en 2007, contre 27,8 millions en 2006. L'intégration du promoteur francilien CFH, acquis au 4^{ème} trimestre 2007, a par ailleurs contribué pour 12,8 millions d'euros.

En Espagne, Premier España a réalisé, comme prévu, l'essentiel de son chiffre d'affaires annuel au dernier trimestre. Le taux de désistement sur les contrats privés a été contenu autour de 10%.

En Allemagne, l'augmentation du chiffre d'affaires est liée notamment au bon déroulement des livraisons du programme de Netzaberg chez Zapf, où 553 maisons sur 832 ont été livrées en 2007. L'activité de LNC à Munich et à Berlin est également en croissance de 25% en 2007.

Activité commerciale : baisse des réservations limitée à 6%

Montant des réservations (résidentiel)

<i>en millions d'euros ttc</i>	2007	2006	Variation
France	293	307	-5%
Espagne	76	114*	-33%
Allemagne **	98	86	+14%
Autres implantations	23	13	+82%
Total	490	520	-6%

* y compris la dation du programme Sentmenat (Barcelone) pour 8 millions d'euros

** y compris la quote-part de 50% de Zapf consolidée depuis le 1^{er} avril 2006, représentant 46 millions d'euros en 2007 et 56 millions d'euros en 2006 hors programme de Netzaberg pour 96 millions d'euros

En France, dans un environnement bancaire pourtant moins favorable au second semestre, le marché de l'accession à la propriété est resté dynamique, comme le montre la hausse de 11% des réservations aux particuliers en 2007 avec 263 millions d'euros contre 236 millions un an plus tôt. Les réservations LNC aux particuliers ont continué à progresser au dernier trimestre 2007 avec une hausse de 10% par rapport au 4^{ème} trimestre 2006. La baisse globale de 5% des

réservations au cours de l'année est donc due à une moindre contribution des ventes institutionnelles, qui n'ont représenté que 11% des réservations en valeur en 2007 contre 23% en 2006.

En Espagne, les réservations, retraitées, en 2006, de la dation exceptionnelle du programme Sentmenat, reculent de 29% au cours de l'année. Alors que le niveau de réservation était resté élevé au 1^{er} semestre, un fort ralentissement est intervenu depuis l'été et s'est amplifié au 4^{ème} trimestre. Premier España a pourtant bénéficié d'une hausse de la fréquentation en 2007, avec 14,4 contacts par programme par semaine, contre 12,6 contacts en 2006, traduisant d'importants besoins en logement. L'attentisme des clients dans la prise de décision d'achat s'explique notamment par la fin de la hausse des prix immobiliers et le resserrement de l'octroi de crédits par les banques.

En Allemagne, l'augmentation de 15% s'explique par la progression significative des réservations LNC, dont Berlin et à Munich, avec 52 millions d'euros en 2007, contre 29 millions d'euros en 2006.

L'augmentation des réservations dans les autres implantations est due à la contribution de la filiale indonésienne, qui, à 19 millions d'euros de réservations en 2007, a pratiquement doublé ses réservations par rapport au niveau de 2006 (10 millions d'euros). C'est le résultat, en particulier, de lancements commerciaux 2007 réussis dans un environnement économique porteur.

Visibilité préservée : augmentation du carnet de commandes de 16%

Carnet de commandes au 31 décembre

<i>en millions d'euros ht</i>	2007	2006	Variation
France	433	276	+57%
Espagne	121	129	-6%
Allemagne*	101	156	-35%
Autres implantations	13	11	+18%
Total	668	572	+17%

* y compris la quote-part de 50% de Zapf consolidée depuis le 1^{er} avril 2006, représentant 69 millions d'euros en 2007 et 128 millions d'euros en 2006

Le carnet de commandes de LNC est stable en 2007. Il représente 15 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, par rapport à fin 2006.

En France, LNC affiche une croissance importante de 57% grâce aux éléments suivants :

- en Ile-de-France, l'intégration de CFH, qui représente 80 millions d'euros à fin 2007,
- en province, l'augmentation du carnet de commandes, qui est passé de 118 millions d'euros fin 2006 à 144 millions d'euros fin 2007 (+22%),
- le développement de l'immobilier d'entreprise, dont le carnet de commandes a progressé de 26 millions d'euros à 79 millions d'euros

En Espagne, le carnet de commandes est pratiquement stable, à 121 millions d'euros, après la transformation importante de carnet de commandes en chiffre d'affaires lors des livraisons du 4^{ème} trimestre 2007.

En Allemagne, la baisse résulte de la poursuite des livraisons du programme de Netzaberg. Celui-ci représentait 32 millions d'euros en quote part LNC à la fin 2007 contre 96 millions un an auparavant.

Portefeuille foncier en progression de 27%

Portefeuille foncier maîtrisé au 31 décembre

<i>en millions d'euros ht</i>	2007	2006	Variation
France	825	729	+13%
Espagne	377	366	+3%
Allemagne *	259	181	+43%
Autres implantations	272	90	+201%
Total	1 733	1 366	+27%

* y compris la quote-part de 50% de Zapf consolidée depuis le 1^{er} avril 2006 représentant 60 millions d'euros en 2007 et 32 millions d'euros en 2006

Le portefeuille foncier de LNC représente désormais 3,3 années d'activité.

En France, sa progression reflète l'intégration de CFH, qui apporte 109 millions d'euros à fin 2007.

Conformément à ce qu'il avait indiqué, LNC a marqué une pause dans ses acquisitions foncières en Espagne et fait porter ses efforts sur la Pologne, un de ses axes prioritaires de développement. Avec 168 millions d'euros, la Pologne représente désormais près de 10% du portefeuille foncier.

Conclusion et perspectives 2008

La visibilité offerte par le carnet de commandes, représentant 15 mois d'activité, et par le portefeuille foncier, supérieur à trois années, permettent à LNC de repreciser un objectif de croissance du chiffre d'affaires à 20% environ pour 2008.

D'autre part, LNC confirme l'objectif de marge opérationnelle 2007 annoncé le 8 novembre 2007 : celle-ci pourrait être légèrement inférieure à celle de 2006.

Les résultats 2007 et les perspectives 2008 seront présentés, comme prévu, le 2 avril 2008.

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.

Retrouvez tous les communiqués de presse Les Nouveaux Constructeurs à l'adresse Internet suivante : <http://www.les-nouveaux-constructeurs.fr/finances/communiques>

Calendrier de communication financière

Résultats 2007 : mercredi 2 avril 2008 (après la clôture de Paris Euronext)

Réunion d'analystes : jeudi 3 avril 2008

Ce calendrier est susceptible d'être modifié.

Les Nouveaux Constructeurs

La société, fondée par Olivier Mitterrand, est un acteur important de la promotion de logements neufs, en France et dans différents pays européens.

Depuis 1972, **Les Nouveaux Constructeurs** a livré près de 55 000 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 réalisations ont permis à **Les Nouveaux Constructeurs** de devenir l'une des marques reconnues de la profession.

Solidement implanté en France, **Les Nouveaux Constructeurs** met en œuvre une stratégie résolue de développement européen, intervenant au total dans quinze des plus grandes agglomérations de l'Union Européenne.

En 2007, la société a engagé la réalisation de son 1 000^{ème} programme immobilier « Le Millenium » à Villaverde, arrondissement de la ville de Madrid.

Les Nouveaux Constructeurs est coté à Euronext Paris – compartiment B – depuis le 16 novembre 2006.

Contacts

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

Relations Analystes et Investisseurs

Les Nouveaux Constructeurs

Ronan Arzel

Directeur de la Stratégie

Tél : + 33 (0)1 45 38 45 29

E-mail : rarzel@lncsa.fr

ANNEXES

Série trimestrielle du chiffre d'affaires par pôle

<i>en millions d'euros ht</i>	2007				2006			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	52,2	59,5	56,1	90,3	46,0	72,8	44,1	74,7
Espagne	7,7	1,0	0,5	69,7	19,2	26,8	7,5	29,5
Allemagne *	21,7	42,3	54,9	66,9	1,4	28,0	21,5	75,1
Autres implantations	1,5	1,7	2,3	7,4	2,3	1,3	0,2	7,5
Total	83,0	104,5	113,8	234,3	68,9	128,9	73,3	186,8

* y compris la quote part de Zapf consolidée depuis le 1er avril 2006

Prix unitaires moyens des réservations (logement)

<i>en milliers d'euros ttc</i>	2007	2006	<i>Variation</i>
France ⁽¹⁾	235	235	0%
Espagne ⁽²⁾	308	280	+10% *
Allemagne ** ⁽³⁾	291	240	+21%
Lisbonne ⁽³⁾	175	176	+0%
Jakarta ⁽⁴⁾	92	74	+24%

* hors dation du programme Sentmenat (Barcelone) en 2006, la variation est de +2%

** y compris Zapf dont le prix unitaire moyen des réservations est de 280 en 2007 et 235 en 2006

(1) y compris TVA de 19,60% (2) y compris TVA de 7% (3) pas de TVA (4) y compris TVA de 10% en Indonésie

Nombre de réservations nettes (logement)

<i>en nombre d'unités</i>	2007	2006	<i>Variation</i>
France	1 249	1 306	-4%
Espagne	245	409 *	-40%
Allemagne **	332	322	+3%
Autres implantations	231	151	+53%
Total	2 057	2 188	-6%

* y compris dation du programme Sentmenat (Barcelone) pour 57 unités

** y compris la quote-part de 50% de Zapf représentant 164 réservations en 2007 et 231 réservations en 2006 hors Netzaberg

Série trimestrielle du montant des réservations nettes par pôle (logement)

<i>en millions d'euros ttc</i>	2007				2006			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	75	94	64	61	74	82	69	83
Espagne	31	27	13	4	29	35 *	22	30
Allemagne **	28	22	21	27	6	32	23	26
Autres implantations	5	3	7	8	2	1	4	6
Total	138	146	106	100	110	150	118	145

* y compris dation du programme Sentmenat (Barcelone) au T2 2006 pour 8 millions d'euros

** y compris la quote part de Zapf consolidée depuis le 1^{er} avril 2006, hors programme Netzaberg

Série trimestrielle du carnet de commandes (fin de période)

<i>en millions d'euros ht</i>	2007				2006			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	295	317	394	433	238	234	242	275
Espagne	150	172	185	121	128	122	138	129
Allemagne *	165	156	134	101	40	87	191	156
Autres implantations	14	15	17	13	12	12	14	12
Total	625	660	729	668	418	455	585	572

* y compris la quote part de Zapf consolidée depuis le 1^{er} avril 2006

Portefeuille foncier au 31 décembre

<i>en nombre d'unités</i>	2007	2006	Variation
France	3 934	3 607	+9%
Espagne	1 375	1 297	+6%
Allemagne *	793	627	+26%
Autres implantations	2 026	759	+167%
Total	8 128	6 290	+29%

* y compris la quote-part de 50% de Zapf représentant 170 unités en 2007 et 95 en 2006

Série trimestrielle du portefeuille foncier (fin de période)

<i>en millions d'euros ht</i>	2007				2006			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	859	768	735	825	643	589	683	729
Espagne	367	408	367	377	264	336	337	366
Allemagne *	182	170	206	259	83	172	175	181
Autres implantations	113	150	209	272	44	66	63	90
Total	1 521	1 497	1 516	1 733	1 034	1 164	1 257	1 366

* y compris la quote part de Zapf consolidée depuis le 1^{er} avril 2006