



« LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS » ANNONCE UNE PROGRESSION DE 11% DU CHIFFRE D'AFFAIRES POUR LES 9 PREMIERS MOIS DE L'ANNEE 2007

- Augmentation du chiffre d'affaires de LNC de 11% au cours des 9 premiers mois, soutenue par la forte progression en Allemagne
- Hausse des réservations de 3% au cours des 9 premiers mois, malgré un fort ralentissement commercial en Espagne au 3^{ème} trimestre
- Progression de 25% du carnet de commandes, correspondant à 18 mois d'activité
- Objectif de chiffre d'affaires précisé :
 - entre 535 et 555 millions d'euros *ht* en 2007
 - supérieur à 680 millions d'euros *ht* en 2008
- Marge opérationnelle courante 2007 légèrement inférieure à celle de 2006

Paris, jeudi 8 novembre 2007 : La société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS (code ISIN FR0004023208 - LNC), promoteur paneuropéen spécialisé dans l'immobilier résidentiel, annonce ce jour son chiffre d'affaires consolidé pour les neuf premiers mois de l'exercice 2007.

Principaux indicateurs de performance

<i>en millions d'euros</i>	30/09/2007	30/09/2006	Variation
Chiffre d'affaires (<i>ht</i>)	301,4	271,1	+11%
Réservations (<i>ttc</i>) *	390	377	+3%
Carnet de commandes (<i>ht</i>)	729	585	+25%
Portefeuille foncier (<i>ht</i>)	1 516	1 257	+21%

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

Olivier Mitterrand, Président du Directoire, a déclaré :

« Au cours des neuf premiers mois 2007, LNC s'est adapté à l'évolution contrastée des marchés de ses différentes implantations européennes. En France, nous avons renforcé notre potentiel de croissance par l'acquisition du promoteur francilien CFH et par le développement de notre activité en immobilier d'entreprise. En Espagne, nous marquons une pause en acquisition foncière en raison de la forte baisse de l'activité commerciale au 3^{ème} trimestre. Les priorités sont à la mobilisation commerciale et la transformation du carnet de commandes en chiffre d'affaires par les livraisons, dont celles du 4^{ème} trimestre, qui auront un impact sur l'atteinte de notre objectif de marge opérationnelle courante 2007. En Pologne, nous accélérons notre développement : nous maîtrisons désormais un portefeuille foncier de près de 1 200 logements et lançons notre premier programme dans un marché soutenu. »

Augmentation du chiffre d'affaires consolidé de 11%, soutenue par la forte progression en Allemagne

Répartition du chiffre d'affaires par implantation

<i>en millions d'euros ht</i>	9M 2007	9M 2006	Variation
France	167,8	162,9	+3%
Espagne	9,2	53,5	-83%
Allemagne *	118,9	50,8	+134%
Autres implantations	5,5	3,8	+45%
Total	301,4	271,1	+11%

* y compris la quote part de 50% de Zapf consolidée depuis le 1^{er} avril 2006, représentant 85,3 millions d'euros en 2007 et 39,1 millions d'euros en 2006

En France, le chiffre d'affaires des 9 premiers mois 2007 est relativement stable, avec une hausse de 3%. L'activité immobilier d'entreprise contribue pour 22 millions d'euros en 2007, un niveau comparable à celui de l'année 2006.

A l'étranger, le chiffre d'affaires, dégagé à la livraison, est susceptible d'enregistrer des variations significatives d'un trimestre à l'autre.

Ainsi, en Espagne, la baisse enregistrée s'explique par le faible volume de livraisons au cours des 9 premiers mois de l'année, conformément au plan de livraison de la filiale, l'essentiel de celles-ci étant programmé au cours du 4^{ème} trimestre 2007.

En Allemagne, l'augmentation du chiffre d'affaires est liée notamment au bon déroulement des livraisons du programme de Netzaberg chez Zapf, où 324 maisons sur 832 ont été livrées à la fin septembre 2007, sans la moindre réserve technique.

Activité commerciale : réservations en hausse de 3%

Montant des réservations (logement)

<i>en millions d'euros ttc</i>	9M 2007	9M 2006	Variation
France	232	224	+4%
Espagne	72	85 *	-16%
Allemagne **	71	61	+17%
Autres implantations	14	7	+113%
Total	390	377	+3%

* 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 38 millions d'euros en 2007 et 40 millions d'euros en 2006, hors programme de Netzaberg

En France, la progression de 4% des réservations au cours des 9 premiers mois de l'année a été soutenue par la hausse de 12% des réservations aux particuliers, confirmant le dynamisme du marché.

En Espagne, les réservations, retraitées en 2006 de la dation exceptionnelle du programme Sentmenat pour 8 millions d'euros, reculent de 7% au cours des neuf premiers mois de l'année et de 39% pour le seul 3^{ème} trimestre. Alors que le niveau de réservation était resté élevé au 1^{er} semestre, un fort ralentissement est intervenu au cours de l'été. Si les besoins fondamentaux en logements restent importants, estimés à environ 500 000 par an, l'attentisme des clients s'explique notamment par la fin de la hausse des prix immobiliers et l'augmentation des taux d'intérêt en 2007, les ménages espagnols empruntant très majoritairement à taux variable.

En Allemagne, l'augmentation de 17% s'explique par la forte hausse des réservations au niveau de l'activité de LNC à Berlin et à Munich, avec 33 millions d'euros en 2007, contre 21 millions d'euros en 2006.

Augmentation du carnet de commandes de 25%

Carnet de commandes au 30 septembre

<i>en millions d'euros ht</i>	2007	2006	Variation
France	394	242	+63%
Espagne	185	138	+34%
Allemagne *	134	191	-30%
Autres implantations	17	14	+17%
Total	729	585	+25%

* y compris la quote-part de 50% de Zapf consolidée depuis le 1^{er} avril 2006, représentant 103 millions d'euros au 30/09/2007 et 148 millions d'euros au 30/09/2006

LNC a continué à étoffer son carnet de commandes : il a atteint 729 millions d'euros au 30 septembre 2007, en hausse de 25% sur un an. Il représente 18 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois. La progression est de 10% au cours du troisième trimestre, avant intégration du carnet de commandes du promoteur CFH, acquis au début du 4^{ème} trimestre, représentant 93 millions d'euros au 30 septembre 2007.

En France, la hausse de 63% est due notamment à la croissance de 26% du carnet de commandes logement, qui passe de 242 à 304 millions d'euros. L'immobilier d'entreprise, avec les programmes Le Copernic I et Le Copernic II, contribue par ailleurs pour 90 millions d'euros au 30 septembre 2007.

En Espagne, le carnet de commandes, qui s'est apprécié de 34% au cours des 12 derniers mois, représente environ deux fois le chiffre d'affaires réalisé par Premier España en 2006. Il doit être, en partie, transformé en chiffre d'affaires lors des livraisons programmées au 4^{ème} trimestre 2007.

En Allemagne, la baisse du carnet de commandes s'explique par la poursuite des livraisons du programme de Netzaberg. Celui-ci représentait 96 millions d'euros au 30 septembre 2006 et sera achevé au cours du second semestre 2008.

Portefeuille foncier en progression de 21%

Portefeuille foncier maîtrisé au 30 septembre

<i>en millions d'euros ht</i>	2007	2006	Variation
France	735	683	+8%
Espagne	367	337	+9%
Allemagne *	206	175	+18%
Autres implantations	209	63	+232%
Total	1 516	1 257	+21%

* y compris la quote-part de 50% de Zapf consolidée depuis le 1^{er} avril 2006 représentant 30 millions d'euros au 30/09/2007 et 43 millions d'euros au 30/09/06

Le portefeuille foncier de LNC a augmenté de 21% au cours des douze derniers mois et représente désormais 3,1 années d'activité. Le portefeuille foncier de CFH, qui s'élevait à environ 70 millions d'euros au 30 septembre 2007, sera intégré chez LNC au 31 décembre 2007.

Evénements importants depuis le 30 juin 2007

Conclusion d'un accord d'association avec le fonds d'investissement Quvat

LNC a conclu, fin septembre 2007, un accord d'association avec le fonds d'investissements singapourien Quvat, basé à Singapour, à travers la filiale Premier Qualitas, dont le capital est réparti à hauteur de 51 % pour Premier LNC Singapour et 49 % pour Quvat. La filiale a pour objectif de développer de nouveaux programmes immobiliers réalisés à Jakarta.

Cette décision d'association est en ligne avec la stratégie générale du groupe qui vise à se développer en Indonésie sans pénaliser la concentration de son activité en Europe, qui est sa priorité.

Vente en l'état futur d'achèvement du programme de bureaux « Le Copernic II »

LNC a annoncé la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) en octobre 2007 d'un programme de deux immeubles de bureaux dans l'est parisien, Le Copernic II, auprès du fonds SPE III géré par CBRE Investors. Ce programme de 31 900 m² utiles de bureaux, situé à Noisy-le-Grand, sera mis en chantier dès le mois de novembre 2007. Le chiffre d'affaires de cette réalisation, dont la livraison est attendue en décembre 2009, sera dégagé par LNC au cours de la période 2008-2009.

Accélération du développement de LNC en France avec l'acquisition de la société CFH

LNC a finalisé l'acquisition de la société CFH le 18 octobre 2007. Cette société, dont le chiffre d'affaires au 31/12/2006 est de 68 millions d'euros hors taxes, avec une marge opérationnelle courante comparable à celle de LNC, est exclusivement présente en Ile-de-France, et spécialisée dans la maison haut de gamme en village. CFH devrait avoir un impact positif sur le résultat net dès 2008.

Perspectives

La visibilité offerte par le carnet de commandes, représentant 18 mois d'activité, et par le portefeuille foncier, supérieur à trois années, conjuguée au potentiel apporté par l'acquisition de CFH, permettent à LNC de préciser son objectif de chiffre d'affaires :

- o entre 535 et 555 millions d'euros *ht* en 2007
- o supérieur à 680 millions d'euros *ht* en 2008

Cette précision prend en compte l'existence d'un risque de décalage de livraisons en Espagne du 4^{ème} trimestre 2007 au 1^{er} trimestre 2008. Etant donné la reconnaissance du chiffre d'affaires à la livraison, et le niveau de rentabilité traditionnellement plus élevé en Espagne (24,1% en 2006), la marge opérationnelle courante de LNC pourrait être, en 2007, légèrement inférieure à celle réalisée en 2006 (11,4%).

LNC présentera ses perspectives à moyen terme lors de la publication de ses résultats 2007 début avril 2008.

LNC continue à poursuivre sa stratégie de développement européen avec la constitution de son 4^{ème} pôle en Europe de l'Est. L'activité en Pologne, démarrée il y a un an, contribue déjà, à fin octobre 2007, pour près de 150 millions d'euros et 1 200 logements au portefeuille foncier. Cette implantation représente un potentiel de croissance important pour LNC dans ce marché immobilier dynamique.

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

Chiffre d'affaires de l'année 2007 : jeudi 7 février 2008 (après la clôture de Paris Euronext)

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

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 de gamme moyenne, 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 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 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 96

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		46,0	72,8	44,1	74,7
Espagne	7,7	1,0	0,5		19,2	26,8	7,5	29,5
Allemagne *	21,7	42,3	54,9		1,4	28,0	21,5	75,1
Autres implantations	1,5	1,7	2,3		2,3	1,3	0,2	7,5
Total	83,0	104,5	113,8		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>	9M 2007	9M 2006	Variation
France ⁽¹⁾	233	236	-1%
Espagne ⁽²⁾	310	269	+15% *
Allemagne ** ⁽³⁾	262	240	+9%
Lisbonne ⁽³⁾	183	174	+5%
Jakarta ⁽⁴⁾	82	68	+21%

* hors dation du programme Sentmenat (Barcelone) en 2006, l'augmentation est de 4%

** y compris Zapf dont le prix unitaire moyen des réservations est de 245 en 2007 et 236 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>	9M 2007	9M 2006	Variation
France	998	950	+5%
Espagne	231	315 *	-27%
Allemagne **	261	227	+15%
Autres implantations	153	80	+91%
Total	1 643	1 572	+5%

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

** y compris la quote-part de 50% de Zapf représentant 156 réservations en 2007 et 161 réservations en 2006

Série trimestrielle du CA 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		74	82	69	83
Espagne	31	27	13		29	35 *	22	30
Allemagne **	28	22	21		6	32	23	26
Autres implantations	5	3	7		2	1	4	6
Total	138	146	106		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		238	234	242	275
Espagne	150	172	185		128	122	138	129
Allemagne *	165	156	134		40	87	191	156
Autres implantations	14	15	17		12	12	14	12
Total	625	660	729		418	455	585	572

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

Portefeuille foncier au 30 septembre

<i>en nombre d'unités</i>	2007	2006	Variation
France	3 641	3 196	+14%
Espagne	1 322	1 282	+3%
Allemagne *	661	599	+10%
Autres implantations	1 665	561	+197%
Total	7 289	5 638	+29%

*y compris la quote-part de 50% de Zapf représentant 89 unités au 30/09/2007 et 127 au 30/09/06

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		643	589	683	729
Espagne	367	408	367		264	336	337	366
Allemagne *	182	170	206		83	172	175	181
Autres implantations	113	150	209		44	66	63	90
Total	1 521	1 497	1 516		1 034	1 164	1 257	1 366

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