



**AU PREMIER SEMESTRE 2007, LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS A
POURSUIVI SA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT PANEUROPEEN ET
CONFORTE SON POTENTIEL DE CROISSANCE**

- Evolution du chiffre d'affaires semestriel en ligne avec le plan annuel de production
- Confirmation des objectifs de croissance annuelle du chiffre d'affaires
- Consolidation du potentiel de développement à moyen terme
- Acquisition du portefeuille foncier du promoteur lyonnais SOLIM
- Signature de la première maîtrise foncière en Pologne

Paris, jeudi 30 août 2007 : la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS (code ISIN FR0004023208 - LNC), promoteur paneuropéen spécialisé dans l'immobilier résidentiel, fait paraître aujourd'hui son rapport financier narratif pour le semestre clos le 30 juin 2007.

Principaux indicateurs de performance*

<i>en millions d'euros</i>	<i>S1 2007</i>	<i>S1 2006</i>	<i>Variation</i>
Chiffre d'affaires (<i>ht</i>)	187,6	197,8	-5%
Réservations (<i>ttc</i>)	284	259	+10%
Carnet de commandes (<i>ht</i>)	660	455	+45%
Portefeuille foncier maîtrisé (<i>ht</i>)	1 497	1 163	+29%

* Chiffres non audités

Au cours du premier semestre 2007, LNC a poursuivi sa stratégie de développement paneuropéen et conforté son potentiel de croissance.

Conformément au plan de production annuel, le chiffre d'affaires a enregistré un léger tassement, qui n'est pas le reflet de l'ensemble de l'année, comme en témoigne le carnet de commandes qui progresse de + 45%. Des livraisons importantes en Espagne et en Allemagne interviendront au second semestre.

Le portefeuille foncier représente 3,3 années d'activité sur la base du chiffre d'affaires des 12 derniers mois. Sa progression de 29% par rapport au 30 juin 2006 atteste des perspectives de croissance de LNC.

Le développement paneuropéen, fondé sur une complémentarité des marchés dans lesquels LNC est présent, permet de confirmer l'objectif de croissance organique du chiffre d'affaires égale ou supérieure de 20 %, en moyenne, en 2007 et en 2008.

Chiffre d'affaires : 188m€, en ligne avec le plan annuel de production

Répartition du chiffre d'affaires par implantation

<i>en millions d'euros ht</i>	S1 2007	S1 2006	Variation
France	111,7	118,8	-6%
Espagne	8,7	46,0	-81%
Allemagne *	64,0	29,4	+118%
Autres implantations	3,2	3,6	-11%
Total	187,6	197,8	-5%

* y compris la quote part de 50% de Zapf, consolidée depuis le 1^{er} avril 2006, représentant 39 millions d'euros au 1^{er} semestre 2007 et 18 millions d'euros au 1^{er} semestre 2006

En France, hors immobilier d'entreprise, le chiffre d'affaires de l'activité logements et commerces est stable.

Dans les autres pays européens, il convient de rappeler que le chiffre d'affaires, dégagé à la livraison, est susceptible d'enregistrer des variations importantes d'un trimestre à l'autre. Ainsi, en Espagne, l'évolution du chiffre d'affaires s'explique non seulement par le faible volume de livraisons au premier semestre, conformément au plan annuel de production de la filiale Premier España, mais aussi par une base de comparaison défavorable avec le 1^{er} semestre 2006. Pour mémoire, le chiffre d'affaires de 46 millions d'euros au 1^{er} semestre 2006 était relativement élevé en comparaison de l'année entière.

L'augmentation de l'activité en Allemagne a bénéficié du développement de LNC à Munich et Berlin, ainsi que de l'intégration de Zapf, en avril 2006. Au second trimestre 2007, Zapf a livré, comme prévu, la première tranche de 88 maisons de son programme exceptionnel de Netzaberg.

Réservations : 284 m€, en hausse de 10%

Montant des réservations (logements et commerces)

<i>en millions d'euros ttc</i>	S1 2007	S1 2006	Variation
France *	168	156	+8%
Espagne **	58	63	-8%
Allemagne ***	50	37	+35%
Autres implantations	8	3	+128%
Total	284	259	+10%

* hors immobilier d'entreprise représentant, au premier semestre 2006, une contribution de 24 millions d'euros.

** incluant en 2006 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 25 millions d'euros au 1^{er} semestre 2007 et 23 millions d'euros au 1^{er} semestre 2006.

En France, le premier semestre est en hausse de 8% en valeur, avec une augmentation de 19% des réservations d'acquéreurs individuels. Cette progression a été réalisée en dépit :

- d'une part, de la quasi-absence de ventes en bloc à des institutionnels au 1^{er} trimestre 2007. Par contre, les ventes en bloc du second trimestre 2007 ont été comparables au niveau enregistré l'an passé à la même époque ;
- d'autre part, de l'effet attentiste des élections présidentielles et législatives.

Au 1^{er} semestre 2007, LNC a procédé à 17 lancements commerciaux en France, dont 6 pour le seul mois de juin. Ces lancements traduisent l'exploitation progressive du portefeuille foncier de LNC.

En Espagne, hors réservation exceptionnelle par le vendeur d'un terrain (dation) pour un montant de 8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2006 dans un programme à Barcelone, les réservations ont progressé de 5% en un an. Le maintien, à un niveau convenable, du rythme moyen des réservations confirme la pertinence du positionnement LNC : la demande pour des appartements de gamme moyenne en résidence principale, autour des agglomérations de Madrid, Barcelone et Valence, reste soutenue. Dans un marché qui s'assagit, LNC met l'accent sur la mobilisation commerciale des équipes, la sécurisation des livraisons et une plus grande sélectivité des maîtrises foncières.

En Allemagne, ce sont essentiellement les implantations LNC à Munich et à Berlin qui sont à l'origine de la progression de 35 % des réservations par rapport au premier semestre 2006.

Carnet de commandes : 660 m€, visibilité renforcée avec 18 mois d'activité, contre 15 mois au 31 décembre 2006

Carnet de commandes au 30 juin

en millions d'euros ht	2007	2006	<i>Variation</i>
France	318	234	+36%
Espagne	172	122	+41%
Allemagne *	156	87	+79%
Autres implantations	15	12	+25%
Total	660	455	+45%

* y compris la quote-part de 50% de Zapf consolidée depuis le 1^{er} avril 2006 représentant 128 millions d'euros au 30 juin 2007 et 47 millions d'euros au 30 juin 2006.

Le carnet de commandes s'est renforcé de plus de 200 millions d'euros depuis le 30 juin 2006, soit une hausse de 45% pour les douze derniers mois et de 15% par rapport au 31 décembre 2006.

Il représente désormais 18 mois d'activité au 30 juin 2007 à comparer à 15 mois au 31 décembre 2006.

En France, la progression du carnet de commandes a continué sur la même tendance positive que celle enregistrée depuis un an.

En Espagne, il augmente de 41% par rapport au premier semestre 2006 sous l'effet du très faible volume de livraisons au cours du semestre.

En Allemagne, il gagne 79% en un an, en particulier grâce au contrat exceptionnel de Netzaberg, représentant 85 millions d'euros en carnet de commandes quote-part LNC au 30 juin 2007.

Portefeuille foncier : progression de 29% à 1 497m €, soit 3,3 années d'activité

Portefeuille foncier maîtrisé au 30 juin et valorisé en chiffre d'affaires

<i>en millions d'euros ht</i>	2007	2006	Variation
France	768	589	+30%
Espagne	408	336	+21%
Allemagne *	170	172	-1%
Autres implantations	150	66	+127%
Total	1 497	1 163	+29%

* y compris la quote-part de 50% de Zapf , consolidée depuis le 1^{er} avril 2006, représentant 37 millions d'euros au 1^{er} semestre 2007 et 57 millions d'euros au 1^{er} semestre 2006

Au cours du premier semestre 2007, le portefeuille foncier s'est apprécié de 10% par rapport au 31 décembre 2006, traduisant la sélectivité de LNC dans le choix de ses maîtrises foncières.

L'acquisition du portefeuille foncier de Solim, intégré depuis février 2007, contribue pour 80 millions d'euros au 30 juin 2007.

La hausse maîtrisée du portefeuille foncier illustre le fort potentiel de croissance de LNC à moyen terme.

Acquisition du portefeuille foncier du promoteur lyonnais SOLIM le 19 février 2007

Depuis la finalisation de cette opération, LNC a rendu au vendeur 4 maîtrises foncières qui ne correspondaient pas à son positionnement commercial. Après prise en compte de ces cessions, le potentiel est de l'ordre de 470 logements (6 programmes immobiliers résidentiels en cours de réalisation et 9 programmes en attente, notamment, d'obtention des autorisations usuelles).

Cette acquisition représente, pour la société Les Nouveaux Constructeurs, un potentiel de chiffre d'affaires d'environ 95 millions d'euros hors taxes à dégager principalement au cours de la période 2008-2010.

Ces programmes immobiliers, situés en majorité dans la grande région lyonnaise, sont essentiellement des immeubles collectifs de gamme moyenne, en cohérence avec le positionnement de LNC.

Signature de la première maîtrise foncière en Pologne le 27 mars 2007

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la stratégie paneuropéenne de LNC. Elle porte sur un terrain de 4 hectares situé à LODZ, sur lequel un programme de l'ordre de 350 appartements sera prochainement construit. Il sera destiné à une clientèle de jeunes acquéreurs-utilisateurs. Le prix moyen unitaire des appartements vendus sera de l'ordre de 90 000 euros.

Perspectives

Le second semestre de l'exercice 2007 devrait être soutenu par les facteurs suivants :

- un nombre important deancements de programmes en France,
- un volume de livraisons significatif en Espagne, qui correspond à la transformation du carnet de commandes en chiffre d'affaires,
- la poursuite des livraisons du programme exceptionnel de Netzaberg en Allemagne.

Etant donné le poids relatif du chiffre d'affaires du premier semestre dans l'ensemble de l'exercice 2007, d'une part, et la rentabilité historiquement plus élevée des programmes en Espagne, d'autre part, la marge opérationnelle courante du 1^{er} semestre ne reflètera pas celle attendue pour l'année dans son ensemble, qui devrait être en ligne avec celle de l'exercice précédent.

Compte tenu de la progression de son carnet de commandes, LNC confirme son objectif de croissance organique du chiffre d'affaires égale ou supérieure à 20%, en moyenne, en 2007 et 2008.

AVERTISSEMENT :

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ces 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 numéro R-07-051 en date du 27 avril 2007 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 référence. 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 .

Calendrier de communication financière

- Résultats semestriels : jeudi 4 octobre 2007 (après la clôture de Paris Euronext)
- Réunion-de présentation : vendredi 5 octobre 2007 à 11 heures 30 au Palais Brongniart

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

La société, créée par Olivier Mitterrand, est un acteur paneuropéen important de la promotion de logements neufs de gamme moyenne.

Depuis 1972, **Les Nouveaux Constructeurs** a livré plus de 50 000 appartements et maisons individuelles dans environ 200 municipalités en France et à l'étranger. Sa présence dans les 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 déjà dans treize des plus grandes agglomérations de l'Union Européenne.

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

Les Nouveaux Constructeurs est coté sur 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

Christelle Alamichel

Tél : + 33 (0)1 55 35 08 12

+33 (0)6 61 83 36 66

E-mail : calamichel@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

Série trimestrielle du chiffre d'affaires par pôle

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

* Y compris la quote part de 50% de Zapf consolidée depuis le 1^{er} avril 2006

Série trimestrielle des réservations par pôle (logements et commerces)

<i>en millions d'euros ht</i>	2006				2007			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France *	74	82	69	83	75	94		
Espagne **	29	35	22	30	31	27		
Allemagne ***	6	32	119	26	28	22		
Autres implantations	2	1	4	6	5	3		
Total	110	150	214	145	138	146		

* hors immobilier d'entreprise pesant pour 24 millions d'euros au T2 2006 et 39 millions d'euros au T4 2006

** y compris dation du programme Sentmenat (Barcelone) au T2 2006

*** y compris la quote-part de 50% de Zapf consolidée depuis le 1^{er} avril 2006, dont la signature du contrat exceptionnel de Netzaberg intervenue au T3 2006 pour 96 m€

Nombre de réservations en unités (logements et commerces)

<i>en nombre d'unités</i>	S1 2007	S1 2006	Variation
France	730	688	+6%
Espagne*	187	239	-22%
Allemagne **	186	143	+30%
Autres implantations	84	37	+127%
Total	1 187	1 107	+7%

* y compris dation du programme de Sentmenat (Barcelone) pour 57 unités en 2006

** y compris la quote-part de 50% de Zapf représentant 106 réservations au S1 2007 et 97 au S1 2006

Prix unitaires moyens des réservations (logements et commerces)

<i>en milliers d'euros ttc</i>	S1 2007	S1 2006	Variation
France ⁽¹⁾	231	226	+2%
Espagne ^{*(2)}	312	264	+18%
Allemagne ^{** (3)}	255	294	-13%
Lisbonne ⁽⁴⁾	184	184	0%
Jakarta ⁽⁵⁾	74	59	+26%

* y compris dation du programme Sentmenat (Barcelone) en 2006 ; hors dation, la progression est de +3%

** y compris Zapf dont le prix unitaire moyen des réservations est de 233 000 euros au S1 2007 et 284 000 euros au S1 2006. L'erreur de prix unitaire moyen de réservations figurant dans le communiqué du 2 août 2007 a été corrigée pour le S1 2006 et le S1 2007.

(1) y compris TVA 19,60% (2) y compris TVA Accession 7% (3) pas de TVA (4) pas de TVA au Portugal (5) y compris TVA Accession 10% en Indonésie

Portefeuille foncier maîtrisé au 30 juin

<i>en nombre d'unités EQL</i>	2007	2006	Variation
France	3 838	2 782	+38%
Espagne*	1 470	1 256	+17%
Allemagne *	562	581	-3%
Autres implantations	1 311	605	+117%
Total	7 181	5 224	+37%

* y compris la quote-part de 50% de Zapf représentant 109 unités au S1 2007 et 176 au S1 2006

GLOSSAIRE

Chiffre d'affaires : exprimé hors taxes, il correspond, en France, au montant total des ventes notariées, au prorata du pourcentage d'avancement technique de chaque programme. A l'étranger, il est dégagé entièrement lors du transfert de propriété qui intervient à la livraison.

Réservations : les réservations représentent les promesses d'achat signées sous seing privé pour lesquelles un dépôt de garantie a déjà été encaissé et le délai de rétractation est expiré. Elles sont exprimées en montants toutes taxes comprises et prennent en compte la part des associés et des co-promoteurs à l'exception de Zapf qui est retenu pour la quote-part de LNC et de l'immobilier d'entreprise qui est exclu de ces statistiques.

Carnet de commandes : en France, le carnet de commandes correspond à la somme de la part, non encore reconnue en comptabilité, du chiffre d'affaires des ventes signées de logements et le chiffre d'affaires attendu des logements réservés et non encore signés. A l'étranger, le carnet de commande représente le chiffre d'affaires attendu des logements réservés non encore livrés. Il est exprimé hors taxe et en prenant en compte la part revenant aux associés et co-promoteurs à l'exception de Zapf qui est retenu pour la quote-part de LNC.

Portefeuille foncier : le portefeuille foncier correspond aux terrains maîtrisés, principalement sous forme de promesse de vente sous condition suspensives, permettant à LNC de disposer d'une visibilité sur son activité future. Il est mesuré en potentiel de chiffre d'affaires, en multipliant le nombre logements maîtrisés non encore réservés par le prix unitaire moyen hors taxes du programme correspondant. Il prend en compte la part des associés et des co-promoteurs à l'exception de Zapf retenu pour la quote-part de LNC.