



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Les Nouveaux Constructeurs - Rapport d'activité 2010

- Chiffre d'affaires 2010 : 540 m€
 - Réduction de l'activité en immobilier d'entreprise
- Hausse du carnet de commande : 12 mois d'activité fin 2010 contre 9 mois fin 2009
Hors immobilier d'entreprise
- Bonne performance générale de l'activité résidentielle en France
 - Augmentation des réservations : + 16% vs 2009
 - Progression du carnet de commandes résidentiel : + 25% depuis le 31-12-2009
 - Renforcement du portefeuille foncier : + 25% depuis le 31-12-2009

PARIS, JEUDI 3 FEVRIER 2011 - La société **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**, promoteur d'immobilier résidentiel et de bureaux, communique aujourd'hui son rapport d'activité 2010.

PRINCIPAUX INDICATEURS - En millions d'euros	31-12-2010	31-12-2009	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	540	649	- 17%
Réservations (TTC)	624	563	+ 11%
Carnet de commandes (HT)	518	455	+ 14%
Portefeuille foncier (HT)	1 002	858	+ 17%

Olivier Mitterrand, Président du Directoire, déclare :

" En 2010, nous avons bénéficié d'un marché français dynamique soutenu par le niveau historiquement bas des taux d'intérêt, par des aides gouvernementales efficaces et par la baisse de l'offre à la vente. Dans ce contexte favorable, avec un portefeuille foncier renforcé et renouvelé, nous nous sommes efforcés de réduire les délais de mise en vente de nos programmes. Notre activité à l'étranger s'est également bien comportée avec, en particulier, la confirmation de notre bon positionnement dans les programmes en accession à prix maîtrisés en Espagne. En 2011, nous restons déterminés à poursuivre nos efforts de développement tout en restant attentifs aux évolutions possibles des marchés. "

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 31 décembre 2010, le chiffre d'affaires de **LNC** s'établit à 540 millions d'euros, en retrait de 17% par rapport au 31 décembre 2009.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	12 mois - 2010	12 mois - 2009	Variation
France	329,4	390,2	- 16%
Dont résidentiel	294,8	307,6	- 4%
Dont immobilier d'entreprise	34,6	82,6	- 58%
Espagne	42,2	64,1	- 34%
Allemagne	159,0	187,9	- 15%
Dont Concept Bau-Premier	60,1	90,3	- 33%
Dont Zapf *	98,9	97,6	+ 1%
Autres implantations	9,4	6,8	+ 38%
Total	540,0	649,0	- 17%

* 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 de l'année 2010 s'élève à 329,4 millions d'euros, en recul de 16% par rapport à 2009. Cette évolution est essentiellement imputable à la baisse de 48 millions d'euros du chiffre d'affaires de **l'immobilier d'entreprise**, avec l'achèvement du programme Copernic 2 l'année précédente, qui à lui seul avait contribué à hauteur de 66 millions d'euros au chiffres d'affaires de l'exercice 2009.

Après prise en compte de l'entrée de **Dominium** dans le périmètre de consolidation en 2010, générant 20 millions d'euros de chiffre d'affaires au cours de l'exercice, le chiffre d'affaires de **l'immobilier résidentiel** s'inscrit en recul de 4% par rapport à 2009. Cette évolution résulte d'une baisse de la production de logements en 2010, liée au creux d'activité commerciale du deuxième semestre 2008, et au bas niveau du portefeuille foncier en 2009.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'établit à 42,2 millions d'euros en 2010, en repli de 22 millions d'euros par rapport à 2009. Cette baisse de 34% s'explique par un effet de base défavorable lié à la réalisation de deux transactions avec des banques en 2009 pour un montant total de 33,6 millions d'euros, ces transactions ayant permis un désendettement de la filiale à due concurrence. Sans l'impact de ces deux transactions, le chiffre d'affaires 2010 serait en hausse de 38% par rapport 2009.

En Allemagne, le chiffre d'affaires 2010 de **Concept Bau-Premier** s'établit à 60,1 millions d'euros contre 90,3 millions d'euros en 2009, la société ayant livré seulement 183 logements en 2010, contre 281 en 2009.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'élève à 98,9 millions d'euros en 2010 contre 97,6 millions d'euros en 2009, période où il a été consolidé en intégration proportionnelle à 50% pendant 4 mois. En base comparable 100%, il est en baisse d'environ 8 millions d'euros entre 2009 et 2010.

ACTIVITE COMMERCIALE

Les réservations de l'exercice 2010 sont en hausse de 11% tant en valeur qu'en volume par rapport à 2009, et atteignent 2 889 logements.

MONTANT DES RÉSERVATIONS - RÉSIDENTIEL

En millions d'euros TTC	12 mois - 2010	12 mois - 2009	Variation
France	409	353	+ 16%
Dont particuliers	329	296	+ 11%
Dont ventes en bloc	80	57	+ 38%
Espagne	65	37	+ 76%
Allemagne	121	155	- 22%
Dont Concept Bau-Premier	65	95	- 31%
Dont Zapf (hors activité garages)	56	60	- 7%
Autres implantations	29	18	+ 61%
Total	624	563	+ 11%

En France, les réservations 2010 augmentent de 16% en valeur et de 8% en volume par rapport à 2009. Les ventes aux particuliers, qui représentent 1 373 logements pour l'exercice 2010, sont en hausse de 4% en volume et de 11% en valeur sous l'effet de la hausse des prix unitaires moyens.

En 2010, dans un contexte de marché favorable, LNC a mis l'accent sur l'accélération des délais de mises en ventes de ses programmes, ce qui s'est traduit par la réalisation de 30 nouveaux lancements commerciaux, contre 13 pour l'ensemble de l'année 2009.

Les ventes aux investisseurs individuels ont représenté 53% des ventes au détail en 2010, contre 55% pour l'ensemble de l'année 2009.

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 1 927 logements (1 817 réservations et 110 pré-réservations) soit une hausse de 14% en volume par rapport à 2009. Toujours selon cette même méthode, les réservations aux particuliers seraient en progression de 12% par rapport à 2009 avec 1 373 réservations auxquelles s'ajouteraient les 110 pré-réservations.

En Espagne, la filiale comptait 12 programmes en cours de commercialisation au 31 décembre 2010, contre 10 programmes fin 2009. En 2010, les réservations sont globalement en hausse de 76% par rapport à 2009. Les ventes au détail ont représenté 314 unités contre 119 unités en 2009, soit un quasi triplement. Cette forte progression s'explique par le succès des programmes de logements à prix maîtrisés qui ont représenté 187 logements essentiellement à Madrid. Les autres réservations ont porté sur 103 logements achevés et 24 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 31 décembre 2010, **Premier España** comptait 115 logements terminés invendus contre 181 au 31 décembre 2009. Leur écoulement demeure toujours la priorité de la filiale.

En Allemagne, **Concept Bau-Premier** a réalisé 147 réservations au cours de l'exercice 2010 contre 279 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, qui avait porté sur 91 logements, pour environ 24 millions d'euros.

En ce qui concerne **Zapf**, les ventes de logements en 2010 se sont élevées à 56 millions d'euros contre 60 millions d'euros en 2009. Cette baisse est liée à l'arrêt de l'activité promotion dans le cadre de la mise en œuvre du plan de restructuration.

CARNET DE COMMANDES

Au 31 décembre 2010, le carnet de commandes s'élève à 518 millions d'euros (ht). Il est en progression de 14% par rapport au 31 décembre 2009.

Le carnet de commande résidentiel s'élève à 517 millions d'euros, soit 12 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires résidentiel de 2010, contre 9 mois à fin 2009.

CARNET DE COMMANDES AU 31 DECEMBRE

En millions d'euros HT	31-12-2010	31-12-2009	Variation
France	332	299	+ 11%
Dont résidentiel	331	265	+ 25%
Dont immobilier d'entreprise	1	34	- 96%
Espagne	61	38	+ 61%
Allemagne	115	110	+ 4%
Dont Concept Bau-Premier	66	60	+ 10%
Dont Zapf (yc activité garages)	49	51	- 3%
Autres implantations	10	8	+ 29%
Total	518	455	+ 14%

En France, le carnet de commande à fin décembre 2010 s'établit à 332 millions d'euros, en augmentation de 33 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2009.

L'immobilier résidentiel enregistre une hausse sensible de 66 millions d'euros par rapport à fin décembre 2009. La société **Dominium** intégrée en 2010 contribue à hauteur de 20 millions d'euros à cette hausse du carnet de commande.

En l'absence de nouvelle prise de commande après l'achèvement de Copernic 2, l'immobilier d'entreprise s'inscrit en baisse de 33 millions d'euros par rapport à la fin 2009.

En Espagne, le carnet de commandes au 31 décembre 2010 s'élève à 61 millions d'euros, en hausse de 61% par rapport au 31 décembre 2009. Cette évolution s'explique essentiellement par le succès des réservations des quatre programmes de logements à prix maîtrisés, dont les commandes cumulées représentent 40 millions d'euros à fin 2010.

En Allemagne, le carnet de commandes total s'établit à 115 millions d'euros à fin 2010, en hausse de 4% par rapport au 31 décembre 2009. Le carnet de commande de **Concept Bau-Premier** progresse de 6 millions d'euros par rapport à fin 2009. Celui de **Zapf** est globalement stable par rapport à fin 2009) et se répartit entre 56% pour l'activité construction et 44% pour l'activité garages.

PORTEFEUILLE FONCIER

Au 31 décembre 2010, le portefeuille foncier résidentiel de **LNC** s'élève à 1 002 millions d'euros (ht), représentant 4 730 logements contre 4 007 logements de fin 2009, soit une croissance en volume de 18%. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, il représente 2 années d'activité.

PORTEFEUILLE FONCIER MAÎTRISÉ AU 31 DECEMBRE - RÉSIDENTIEL

En millions d'euros HT	31-12-2010	31-12-2009	Variation
France	708	568	+ 25%
Espagne	91	134	- 32%
Allemagne	178	144	+ 24%
Dont Concept Bau-Premier	178	141	+ 26%
Dont Zapf	0	3	- 100%
Autres implantations	25	12	+ 98%
Total	1 002	858	+ 17%

En France, le portefeuille foncier correspond à 3 525 logements au 31 décembre 2010 contre 2 965 au 31 décembre 2009, en hausse de 19% du fait des bons résultats obtenus en termes de maîtrises foncières au cours de l'exercice.

En Espagne, le portefeuille foncier représente 395 logements fin décembre 2010, contre 525 fin décembre 2009. La baisse du portefeuille foncier est principalement liée à l'écoulement des stocks durs et au vif succès commercial des programmes à prix maîtrisés. A fin décembre 2010, **LNC** ne compte plus que 4 terrains gelés en Espagne contre 5 fin 2009.

En Allemagne, le portefeuille foncier de **Concept Bau-Premier** représente 483 logements à fin décembre 2010 contre 357 logements à fin décembre 2009, soit une croissance de 35%. Depuis le 30 juin 2010, un important terrain représentant 141 logements a été maîtrisé à Munich.

En ce qui concerne **Zapf**, l'arrêt complet de son activité de promotion immobilière a de fait entraîné la disparition de son portefeuille.

Enfin, un important terrain permettant de construire 337 logements a été maîtrisé **en Indonésie** au quatrième trimestre 2010.

PERSPECTIVES

En 2010, l'offre commerciale **Les Nouveaux Constructeurs** s'est étoffée avec un rythme deancements commerciaux en accélération tout au long de l'année. Pour l'ensemble de l'exercice 2010, la rentabilité devrait rester positive tout en restant affectée par les ventes à faible marge de l'année 2008 et du début 2009. En 2011, **Les Nouveaux Constructeurs** poursuivra ses efforts en termes d'affaires nouvelles tout en demeurant très vigilant sur ses critères d'acquisition de terrains.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Résultats 2010 : jeudi 31 mars 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) 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/communiques>

CONTACTS

Relations Analystes et Investisseurs Les Nouveaux Constructeurs

Ronan Arzel

Membre du Directoire

Tél : + 33 (0)1 45 38 45 98

Courriel : rarzel@lnca.fr

LT Value

Relations Investisseurs

Nancy Levain / Maryline Jarnoux-Sorin

Tél : +33 (0)1 44 50 39 30

Courriel: nancy.levain@ltvalue.com

Courriel : maryline.jarnoux-sorin@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 PÔLE

En millions d'euros HT	2010				2009			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	52,7	76,4	75,8	89,9	46,7	76,4	68,2	116,3
France (immobilier d'entreprise)	6,5	10,3	11,4	6,3	14,5	22,4	18,7	27,0
Espagne	16,0	10,9	3,6	11,8	7,0	37,1	13,6	6,3
Allemagne (Concept Bau-Premier)	12,6	2,5	8,7	36,4	10,3	14,9	11,2	54,0
Allemagne (Zapf)	10,2	20,7	24,5	43,4	5,3	17,9	30,4	44,0
Autres implantations	0,4	0,8	0,7	7,5	0,8	1,8	0,8	3,4
Total	98,4	121,6	124,7	195,3	84,6	170,4	142,9	251,1

PRIX UNITAIRES MOYENS DES RÉSERVATIONS - RÉSIDENTIEL

En milliers d'euros TTC	12 mois - 2010	12 mois - 2009	Variation
France - Y compris ventes en bloc ⁽¹⁾	225	210	+ 15%
France - Hors ventes en bloc ⁽¹⁾	240	224	+ 13%
Espagne ⁽²⁾	208	223	+ 0%
Allemagne ⁽³⁾	241	274	- 15%
Autres implantations ⁽⁴⁾	111	94	+ 18%
LNC	216	216	+ 0%

(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 RÉSERVATIONS NETTES - RÉSIDENTIEL

En nombre d'unités	12 mois - 2010	12 mois - 2009	Variation
France	1 817	1 686	+ 8%
Espagne	314	167*	+ 88%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	147	279	- 47%
Allemagne (Zapf)	357	287	+ 24%
Autres implantations	254	187	+ 36%
Total	2 889	2 606	+ 11%

* dont 48 unités au titre de la cession à une filiale d'un établissement bancaire

SÉRIE TRIMESTRIELLE DU CA DES RÉSERVATIONS NETTES PAR PÔLE - RÉSIDENTIEL

En millions d'euros TTC	2010				2009			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	76	119	95	119	113	94	78	69
Espagne	15	14	21	15	6	17	7	7
Allemagne (Concept Bau-Premier)	13	17	14	21	44	23	15	12
Allemagne (Zapf)	9	19	23	5	14	24	16	7
Autres implantations	3	8	9	8	3	4	4	6
Total	116	178	161	168	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	331	338	334	326	265
France (immobilier d'entreprise)	28	19	8	1	95	74	57	34
Espagne	42	43	59	61	48	40	36	38
Allemagne (Concept Bau-Premier)	60	75	81	66	89	98	101	60
Allemagne (Zapf)	57	78	87	49	68	80	77	51
Autres implantations	10	15	21	10	10	11	11	8
Total	494	552	586	518	648	637	608	455

PORTFEUILLE FONCIER AU 31 DECEMBRE

En nombre d'unités	2010	2009	Variation
France	3 525	2 965	+ 19%
Espagne	395	525	- 25%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	483	357	+ 35%
Allemagne (Zapf)	0	8	- 100%
Autres implantations	327	152	+ 115%
Total	4 730	4 007	+ 18%

Hors immobilier d'entreprise

PORTFEUILLE 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	708	365	311	355	568
Espagne	116	116	97	91	173	145	138	134
Allemagne (Concept Bau-Premier)	162	142	186	178	158	146	132	141
Allemagne (Zapf)	2	1	0	0	54	47	37	3
Autres implantations	12	15	15	25	21	17	16	12
Total	909	958	917	1 002	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.