

Du développement durable ou comment donner plus de sens à son travail (et à sa vie) :

Vous avez dit développement durable ?

Voici une petite définition pour convaincre les réfractaires (ou pour briller en société) : le développement durable a été défini en 1987 dans le rapport Brundtland des Nations Unies comme le “**développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire aux leurs**”.

Un questionnaire adressé aux collaborateurs **Les Nouveaux Constructeurs** révèle qu’une grande majorité considère le développement durable comme une nécessité et que l’entreprise a un vrai rôle à jouer. Quant aux indécis, ce rapport d’activité risque de donner une impulsion nouvelle et plus de sens à leur travail : notre façon de travailler a des répercussions sur le monde et l’humanité, et nous avons le pouvoir d’infléchir la destinée des générations futures !

Comprendre votre mission en un syllogisme :

- 1 - Le développement durable nous conduit à réfléchir à nos modes de production et de consommation, dans la mesure où, si nous continuons en pensant que les ressources sont inépuisables, nous allons droit dans le mur.
- 2 - Or, l’entreprise est inscrite au cœur du système de production et de consommation.
- 3 - Donc l’entreprise a un rôle majeur à jouer dans le développement durable.

Trier ses déchets, se débarrasser de son 4x4, préférer sa douche au bain... vivre en pensant au développement durable, on comprend assez bien comment cela marche dans la vie quotidienne. Mais de quelle manière décliner dans l’entreprise cette préoccupation environnementale, c’est moins clair. **Les Nouveaux Constructeurs** a compris que le développement durable c’est tout le temps, partout et surtout au travail.

Voilà comment, concrètement, **Les Nouveaux Constructeurs** intègre le développement durable dans sa stratégie et à tous les niveaux :

- Économie : proposer uniquement des logements économes en énergie.
- Société : encourager la diversité, développer les compétences de ses collaborateurs, mener une politique de mécénat active.
- Environnement : limiter les impacts de notre activité en responsabilisant collaborateurs, partenaires et clients au respect de l’environnement.

L’entreprise a un rôle majeur à jouer en matière de développement durable et parce que l’entreprise c’est chacun de nous, alors, à nous de jouer et de changer le monde !

Voilà comment, concrètement, Les Nouveaux Constructeurs intègre le développement durable dans sa stratégie à tous les niveaux.



2011

Niveau de performance énergétique BBC pour les programmes résidentiels. Premier programme Passif résidentiel.

2010

Certification H & E (Habitat & Environnement) de tous les programmes résidentiels avec un niveau de performance énergétique THPE ou BBC.

2009

En France, acquisition de Dominium à Montpellier. Premiers programmes résidentiels BBC.

2007

Notre 1 000^e programme immobilier résidentiel.

2004

Premier programme immobilier résidentiel HQE.

1999

Engagement de l'activité en Allemagne.

1989

Démarrage de l'activité en Espagne.

1985

Premier programme d'immobilier tertiaire.

1972

Création de la société Les Nouveaux Constructeurs par Olivier Mitterrand.

AVEC VOUS POUR LONGTEMPS

CHAQUE PROGRAMME IMMOBILIER EST UNE RÉALISATION UNIQUE AU CŒUR DU TISSU URBAIN ; IL PORTE LES VISIONS D'AVENIR DE TOUS LES ACTEURS QUI Y PRENNENT PART, PROPRIÉTAIRES DE TERRAINS, COLLECTIVITÉS, CLIENTS, PRESCRIPTEURS...

Chacun apporte sa contribution et ses attentes propres : confort, accessibilité, respect de l'environnement, compétitivité. Un projet immobilier réussi est un projet qui concilie et respecte l'intérêt collectif autant que les aspirations individuelles.

PROFIL

Les Nouveaux Constructeurs est promoteur, acteur de l'immobilier en France, en Espagne et en Allemagne. Avec nos partenaires, nous créons depuis 40 ans des lieux de vie et façonnons des environnements de qualité. Pour ce faire, nous devons penser nos programmes avec un temps d'avance, anticiper les besoins, les attentes, en un mot être un "promoteur durable", engagé pour un nouvel urbanisme, pour le développement durable et pour l'accès au logement, en particulier en faveur de la primo-accession et du logement social.

NOTRE STRUCTURE ALLIE LA FORCE D'UNE ENVERGURE INTERNATIONALE À UNE ORGANISATION DÉCENTRALISÉE.

Nos équipes, implantées régionalement, sont à votre écoute, connaissent les projets d'aménagements urbains, les spécificités de chaque quartier. Elles travaillent avec des partenaires locaux, installés durablement dans leur région, qui partagent les mêmes engagements.

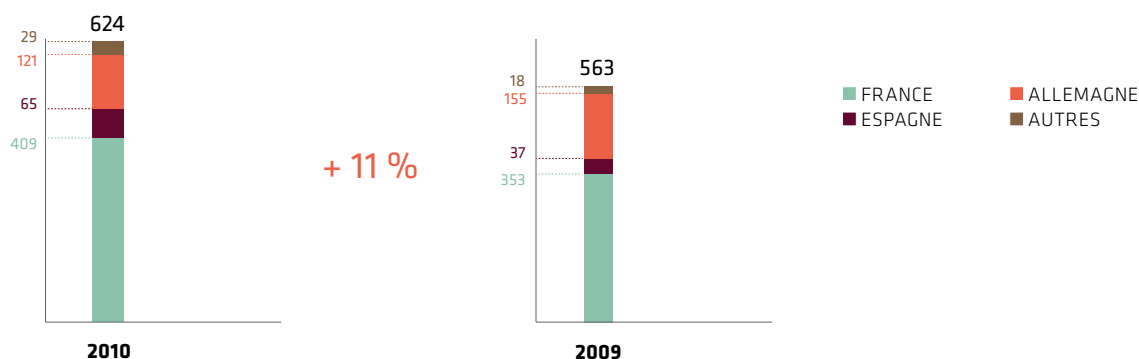
Les Nouveaux Constructeurs met cette organisation au service de programmes immobiliers respectueux des communautés dans lesquelles ils s'insèrent. Depuis 40 ans, nous avons construit avec nos partenaires plus de 60 000 logements et 600 000 m² de bureaux, dans le cadre de relations fondées sur la confiance, et nous avons l'ambition de continuer.



ACTIVITÉ COMMERCIALE EN HAUSSE

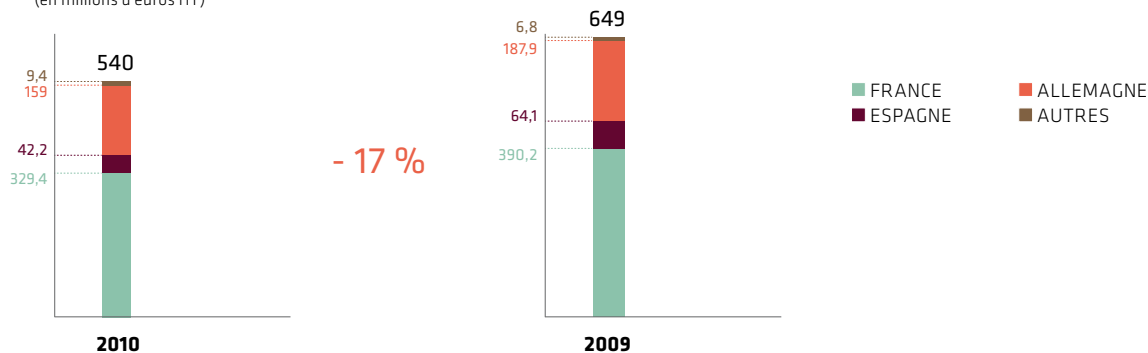
Montant des réservations – Résidentiel

(en millions d'euros TTC)



Évolution du chiffre d'affaires par zone géographique

(en millions d'euros HT)



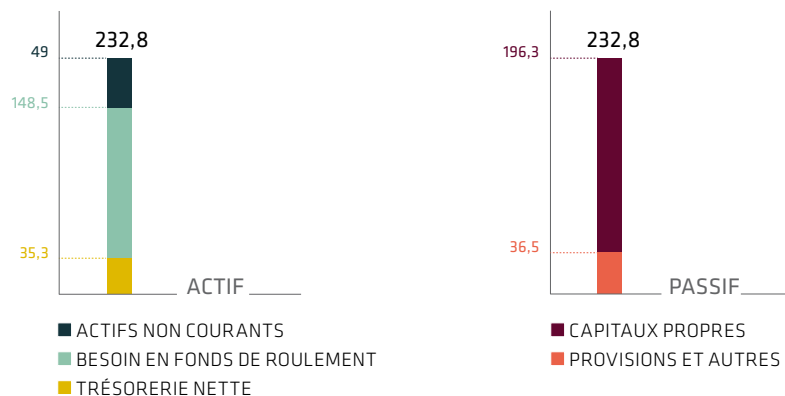
AUGMENTATION DE LA RENTABILITÉ

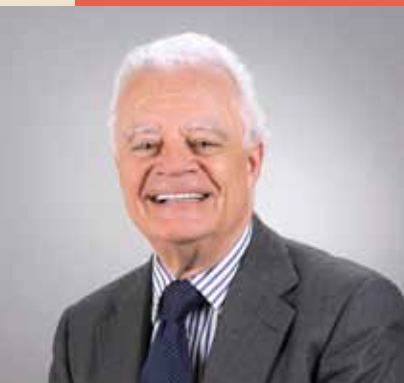
Principaux indicateurs

(en millions d'euros)	2010	2009
Chiffre d'affaires (HT)	540	649,1
Marge brute	110,4	111,8
Taux de marge brute	20,4 %	17,2 %
Résultat opérationnel	24,1	28,9
Marge opérationnelle	4,5 %	4,5 %
Résultat net - part du Groupe	15,1	10,9

Bilan simplifié

(en millions d'euros)





MESSAGE DU PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE :

OLIVIER MITTERRAND

L'activité commerciale a-t-elle été soutenue en 2010 ?

Olivier Mitterrand : 2010 a été une bonne année au plan commercial. L'activité a été soutenue par la forte demande, y compris des investisseurs privés, des taux d'intérêt historiquement bas, et par les mesures d'aides gouvernementales. Nous avons enregistré la vente de près de 3 000 logements, en France, en Allemagne et en Espagne. Les Nouveaux Constructeurs a réalisé en 2010 un chiffre d'affaires de 540 millions d'euros et un résultat net part du groupe de 15,1 millions d'euros. Afin de bénéficier de la qualité du marché et de son dynamisme, nous avons accéléré nos lancements commerciaux de logements résidentiels, ce qui a permis en France un montant de réservations de 409 millions TTC, en hausse de 16 %. Notre carnet de commandes résidentiel en France a aussi progressé de 25 % pour atteindre 331 millions HT.

Votre rentabilité a-t-elle progressé ?

Olivier Mitterrand : Notre taux de marge brute a augmenté de 3,2 % et l'ensemble de nos principales filiales est revenu à la rentabilité. C'était prévu et anticipé, c'est le résultat d'un travail important des équipes et je voudrais les en remercier. Notre résultat net s'est amélioré, étape attendue compte tenu de la trajectoire des deux dernières années. Les Nouveaux Constructeurs présente fin 2010 un désendettement total avec une trésorerie nette positive de 35 millions.

Que pensez-vous de l'évolution du marché résidentiel en France ?

Olivier Mitterrand : En 2010, les ventes ont été portées par l'investissement locatif, qui a représenté la moitié de nos réservations, et par les primo-accédants, dont la solvabilité était au plus haut grâce aux faibles taux d'intérêt et aux aides telles que le PTZ et le Pass Foncier. En 2011, ces diverses mesures incitatives sont un peu moins motivantes et le marché devrait s'en

ressentir. Néanmoins, la demande reste forte, due à la formation de nouveaux ménages, qui soutient le dynamisme du marché.

Comment se porte le marché résidentiel en Espagne et en Allemagne ?

Olivier Mitterrand : En Espagne, nous écoupons encore les stocks de nos programmes d'avant crise, mais la question des résidences secondaires surtout le marché des résidences secondaires duquel nous sommes absents. En revanche, la demande est forte pour les programmes de résidence principale à prix maîtrisé que nous commercialisons actuellement. En Allemagne, le marché est actif, en particulier à Munich où nous sommes implantés. Les Allemands craignent l'inflation, du coup, nous avons des programmes avec 70 % d'investisseurs contre 30 % les années précédentes.

Pourquoi se renforcer en immobilier d'entreprise ?

Olivier Mitterrand : Nous avons construit, depuis le début de notre activité bureaux, plus de 600 000 m² et voulons augmenter le pourcentage du tertiaire dans notre activité. Ces dernières années, nous avons livré plusieurs immeubles de bureaux importants. Il y a un regain d'intérêt de la part des investisseurs institutionnels, y compris pour une prise de risque dans des immeubles en

blanc, donc, nous considérons qu'il y a là des opportunités pour notre équipe en charge de l'immobilier d'entreprise qui a été récemment renforcée.

Avez-vous pris de l'avance en matière de performance énergétique ?

Olivier Mitterrand : Oui, tous nos nouveaux programmes en France, depuis 2010, bénéficient d'une performance énergétique BBC (Bâtiment Basse Consommation) et nous démarrons en 2011 des programmes passifs. En Allemagne, des programmes passifs sont déjà en cours, et nos équipes françaises et espagnoles bénéficient de l'expérience de nos techniciens allemands.

“
Le carnet de
commandes
résidentiel a
aussi progressé
de 25 %
pour atteindre
331 millions HT.
”

CONSEIL DE SURVEILLANCE

- ◆ **Philippe Poindron**, Président
- ◆ **Pierre Féraud**, Vice-Président
- ◆ **Patrick Bertin**
- ◆ **Henri Guitelmacher**
- ◆ **Gérard Margiocchi**
- ◆ **Louis-David Mitterrand**
- ◆ **Anne-Charlotte Rousseau**
- ◆ **Michèle Wils**

DIRECTOIRE ET COMITÉ DE DIRECTION



Olivier Mitterrand
Président du Directoire



Fabrice Desrez
Directeur Général



Ronan Arzel
Membre du Directoire,
Développement
Île-de-France
et Ventes en bloc



Moïse Mitterrand
Membre du Directoire,
Immobilier d'Entreprise
et Promotion immobilière
en Allemagne



Jean Tavernier
Membre du Directoire,
Développement
Île-de-France
et Promotion immobilière
en Espagne

COMITÉ DE DIRECTION



Paul-Antoine Lecocq
Directeur délégué
Finances et Relations
Investisseurs



Stéphane Le Moël
Directeur délégué
Immobilier d'Entreprise



Olivier Sartral
Directeur délégué
Ressources humaines,
Informatique et Juridique



Frédéric Selle
Directeur consultations
et grands projets province



Emmanuel Thomas
Directeur Allemagne

Avec nos partenaires,
nous mettons en œuvre
le meilleur de notre expérience.



Notre chef de chantier
~

Notre paysagiste
~

Nos clients
~

→ **CE QUI NOUS RASSEMBLE**
L'AMOUR DU PRODUIT IMMOBILIER

→ **CE QUI NOUS MOBILISE**
LE PARTENARIAT FONDÉ
SUR L'ÉCOUTE ET LA PROXIMITÉ

→ **CE QUI FAIT NOTRE FORCE**
L'ENGAGEMENT DE LONG TERME,
LA PÉRENNITÉ

→ **CE QUI NOUS FAIT AVANCER**
L'INNOVATION POUR
UN DÉVELOPPEMENT DURABLE



Nos architectes
~

Le maire
~

Notre conseillère commerciale
~

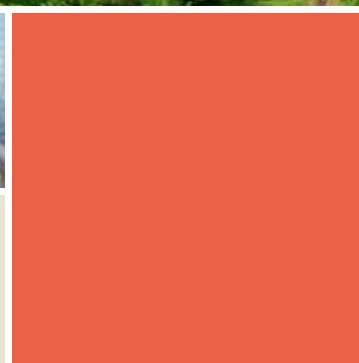
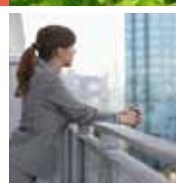
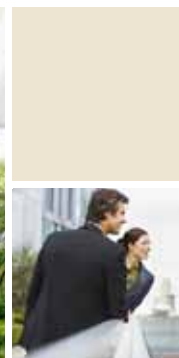
L'AMOUR DU PRODUIT IMMOBILIER



51 rue de Paris (BBC Bâtiment Basse Consommation) à Boulogne-Billancourt (92) en France

Livraison : 2013 ; 35 appartements
Architecte : Bartolo & Villemard
Paysagiste : D'Ici Là Paysagistes

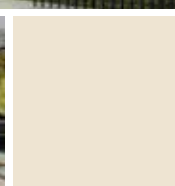
En plein cœur de Boulogne, à deux pas du métro, cette résidence haut de gamme unique propose seulement 35 appartements. Ce programme BBC présente une architecture contemporaine, élégante et raffinée, et un jardin paysager luxuriant.



Goldfinkweg à Berlin en Allemagne (sous notre marque Concept Bau - Premier)

Livraison : 2011 - 2012 ; 24 appartements
Architecte : Ben Hoffmann
Paysagiste : Stephan Wallmann

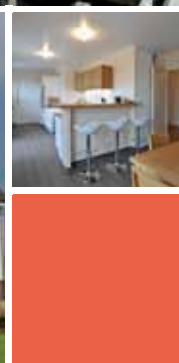
Dans un quartier très réputé de Berlin, cet ensemble de villas de rêve s'élève au milieu d'un parc de 6 500 m². À l'extérieur, un style de maisons de ville anglaises, à l'intérieur, les résidences proposent entrées imposantes, salons de 70 m², cheminée, salles de bains luxueuses et dressings. Les coûts et rendements énergétiques sont optimisés grâce à l'emploi de la géothermie.

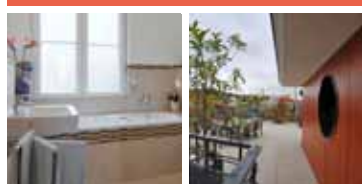
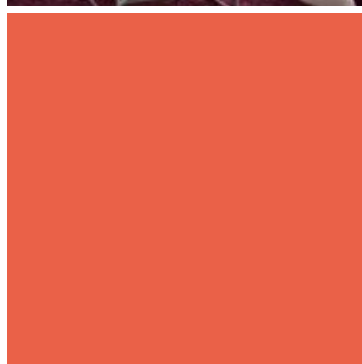
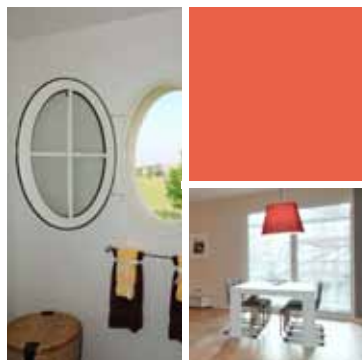


Les Cottages de Bailly à Bailly-Romainvilliers (77) en France (sous notre marque CFH)

Livraison : 2010 ; 52 villas
Architecte : Cabinet Collet Burger

Situées dans un environnement privilégié au sein du Val d'Europe, voisines du golf, ces demeures à l'allure de cottages anglo-normands possèdent un charme unique et séduisent par leur beauté (bow-window, séjour cathédrale, colombage, balcon, terrasse).





Grand Large

à la Grande-Motte (34) en France (sous notre marque **Dominium**)

Livraison : 2010 ; 44 appartements

Architecte : Antoine Soler

Paysagiste : Espace Vert du Midi

Situé à la Grande-Motte, le programme Grand Large est une résidence de référence conçue pour y vivre à l'année, avec des prestations de haut niveau, dans un environnement qualitatif.

LE PARTENARIAT FONDÉ SUR L'ÉCOUTE ET LA PROXIMITÉ

Les Jardins de Cativilla à Chaville (92) en France

Livraison : 2010 ; 49 appartements et 2 commerces

Architecte : Cabinet Girat

Non loin de Paris et Versailles, Chaville offre les avantages d'une ville verte et active. Nichée en lisière des forêts de Meudon et de Fausses Reposes, la cité offre à ses habitants 176 hectares d'espaces verts et forêts. Un partenariat a été conclu avec la SNI, Société Nationale Immobilière, sur quelques appartements.



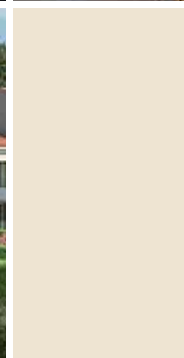
Le Clos des Costes à Pelissanne (13) en France (BBC et H&E)

Livraison : 2012 ; 67 appartements

Architecte : cabinet Dossetti & Partners

Paysagiste : Benjamin Burzio

Le Clos des Costes, situé dans un écrin de verdure, à proximité d'un moulin à huile inscrit aux Bâtiments de France, offre une architecture à la fois contemporaine et provençale qui s'intègre parfaitement dans cette belle région de Provence.

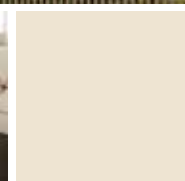
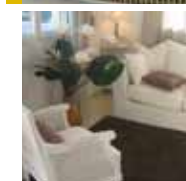


Wohngut Alt-Riem à Munich en Allemagne (sous notre marque Concept Bau - Premier)

Livraison : 2011 ; 47 maisons

Architecte : ZAPF

Dans ce quartier de Alt-Riem réputé pour son hippodrome, son golf et sa ferme biologique, proche des transports en commun, Concept Bau - Premier s'est associé à ZAPF pour concevoir des maisons modernes et élégantes, idéales pour des familles.

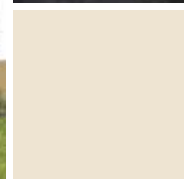


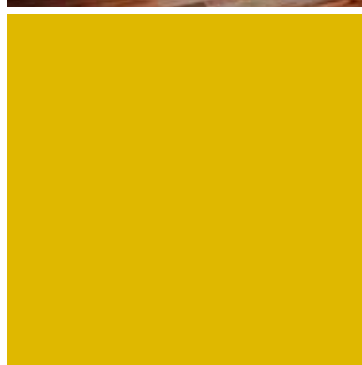
Residencial Mirador de Quevedo à Paracuellos de Jarama (Madrid) en Espagne (sous notre marque Premier)

Livraison : 2011 ; 48 appartements

Architecte : Cano & Escario

Cette résidence est un programme en accession sociale à prix maîtrisés, né d'un partenariat avec la commune de Paracuellos, qui a eu beaucoup de succès auprès de jeunes Madrilènes recherchant un logement de qualité à un coût plafonné.





LichtBlicke in Isargärten Thalkirchen

à Munich en Allemagne

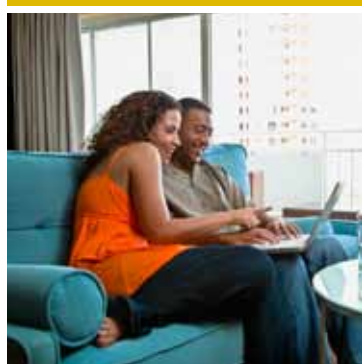
(sous notre marque Concept Bau - Premier)

Livraison : 2011 ; 42 appartements

Architecte : GKK+Architekten Berlin

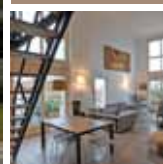
Paysagiste : Terrabiota Landschaftsarchitekten Starnberg

Ce programme, une co-promotion Concept Bau - Premier et Vivico Real Estate, se situe dans un quartier bordé de parcs, près de la rivière Isar à Munich. L'interaction entre l'architecture remarquable et un grand espace vert aménagé tout autour permet de profiter pleinement d'un environnement préservé et apaisant.



L'ENGAGEMENT DE LONG TERME, LA PÉRENNITÉ

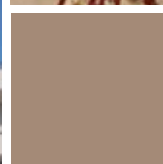
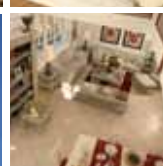
**Premier Golf Residence
à Jakarta en Indonésie (sous notre marque Premier)**
Livraison : 2011 – 2012 ; 89 maisons
Architecte : Ir. Sonny Atwindtyo MLHW (Dartanto Design)



**187 rue d'Aguesseau
à Boulogne-Billancourt (92) en France**
Livraison : 2009 ; 19 appartements + 3 maisons
Architecte : Witlod Zandfos



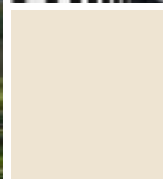
**Hirschgarten Park-Lounge
à Munich en Allemagne
(sous notre marque Concept Bau - Premier)**
Livraison : 2009 ; 24 appartements
Architecte : Peter Zottmann

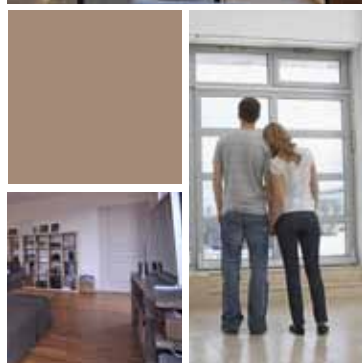
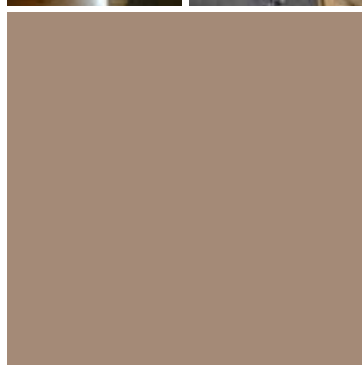
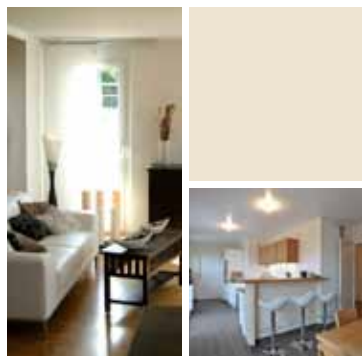


**Villa Diderot
à Saint-Denis (93) en France**
Livraison : 2010 ; 41 appartements + 1 commerce
Architecte : Architectonia, Hugues Jirou



**Garystraße
à Berlin en Allemagne
(sous notre marque ZAPF)**
Livraison : 2009 ; 8 maisons
Architecte : ZAPF GmbH
Paysagiste : Horstmann & Horstmann





Villa Grand Large

à Bandol (83) en France

Livraison : 2008 ; 22 appartements

Architecte : BGB Carré Bleu, Christian Bois



Le Citalys & Le Citalium à Montevrain (77) en France (HQE Haute Qualité Environnementale) Immobilier d'entreprise

Livraison : 2010 - 2011 ; 2 immeubles
de 9 500 m² et 16 800 m² de bureaux

Architecte : Agence SCAU - Macary - Delamain

L'INNOVATION POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

Confluence

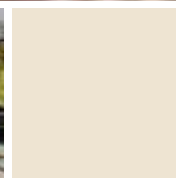
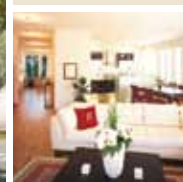
à Lyon (69) en France (programme Passif)

Livraison : 2013 ; 58 appartements et 700 m² de commerces

Architecte : Cabinet AFAA, Philippe Audart

Paysagiste : BDP Concept

Situé dans un quartier en plein renouveau, Confluence se veut exemplaire en termes de qualité architecturale et de fonctionnalité des appartements. Les performances énergétiques de ce bâtiment Passif vont très au-delà des normes en vigueur, elles permettront un réel confort, hiver comme été, et d'importantes économies de charges.



Les Sables d'Or

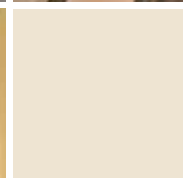
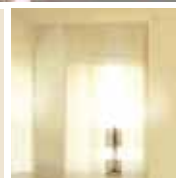
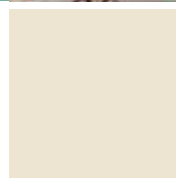
à Juan-les-Pins (06) en France

(BBC Bâtiment Basse Consommation)

Livraison : 2012 ; 26 appartements

Architecte : Jean-Claude Barone

Résider à 100 mètres des plages, mer, soleil et détente dans un décor de rêve ! Située au centre même de Juan-les-Pins, très proche de la plage et à 500 mètres de la célèbre pinède, cette résidence BBC propose 26 appartements dans un quartier très recherché.



50 route de la Reine

à Boulogne-Billancourt (92) en France

(HQE - BBC Effinergie - BREEAM)

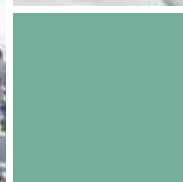
Immobilier d'entreprise

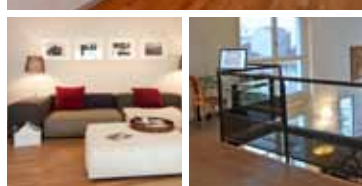
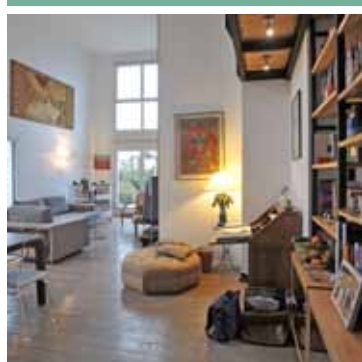
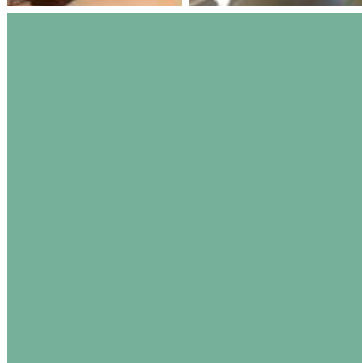
Livraison : 2013 ; 7 226 m² de bureaux

Architecte : Bartolo et Villemard

Paysagiste : D'Ici Là Paysagistes

En plein centre de Boulogne, au cœur de grandes artères de circulation, ce programme de bureaux se compose de deux bâtiments indépendants autour d'un vaste jardin paysager.





Green Parc

Saint-Priest (69) en France

(BBC Bâtiment Basse Consommation)

Livraison : 2009 ; 80 appartements et

1 500 m² de commerces et bureaux

Architecte : Thierry Roche

Paysagiste : Atelier LD

Les lignes élégantes et contemporaines de ce programme, nous plongent dans le XXI^e siècle, celui du développement durable. Green Parc offre des performances énergétiques exceptionnelles, l'immeuble permettra des économies de 40 % par rapport à un bâtiment respectant la Réglementation Thermique 2005.



Fondation d'Entreprise LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS - PREMIER

CRÉÉE EN 2006, **LA FONDATION LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS - PREMIER** SOUTIEN EN FRANCE ET DANS DES PAYS DÉFAVORISÉS DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT, DE CONSTRUCTION ET TOUTES ACTIONS VISANT À AMÉLIORER LES CONDITIONS DE VIE, LA SANTÉ, L'ACCÈS À L'ÉDUCATION ET À L'EMPLOI DES COMMUNAUTÉS LOCALES CONCERNÉES.

ACTIONS À L'ÉTRANGER :

En partenariat avec l'Association française Éducation et Santé sans Frontière, **Esafro**, et l'Association nigérienne **Matassa**, la Fondation a créé en 2006 un internat au Niger et le soutient depuis cette date. Cet internat accueille des enfants (à parité filles et garçons) issus de villages de brousse pour leur permettre de suivre une scolarité complète

dans les écoles de Zinder et les accompagner jusqu'à leur entrée dans la vie professionnelle. 65 enfants sont actuellement pris en charge dans cet **internat, baptisé Guidan Raya Yaran Karkara** (« maison d'épanouissement des enfants de la brousse »), qui recrute 10 à 12 nouveaux enfants chaque année. Il aura, à terme, une capacité d'accueil de 150 enfants.

Par ailleurs, la Fondation soutient des actions de solidarité portées par des associations au Sénégal, au Burkina Fasso, en Haïti et en République Centrafricaine.



> 65 enfants sont actuellement pris en charge à l'internat Guidan Raya Yaran Karkara





> Association Enfants du Monde Droits de l'Homme EMDH - Kremlin-Bicêtre



> Journée de Solidarité Les Nouveaux Constructeurs en 2010 - Marseille



> Association Le Valdocco - Lyon



> Association Quartiers dans le Monde - Orly

ACTIONS EN FRANCE

Depuis 2009, la Fondation a étendu son soutien à des associations en France.

- **Association de Détection et d'Accompagnement des Microentrepreneurs (ADAM)**, à Marseille (13) : contribution aux services d'accompagnement de microentrepreneurs issus des quartiers populaires de Marseille.
- **Enfants du Monde Droits de l'Homme (EMDH)**, au Kremlin-Bicêtre (94) : soutien au Centre Enfants du Monde créé en 2002 qui accueille des Mineurs Isolés Étrangers (MIE).
- **Quartiers dans le Monde**, à Orly (94) : soutien à l'activité de Double Dutch proposée aux filles du quartier du grand ensemble d'Orly.
- **Le Valdocco**, à Lyon (69) : contribution au programme de lutte contre le décrochage scolaire et soutien aux familles de quatre quartiers sensibles du Grand Lyon.

En 2010, la Fondation a initié une **Journée de Solidarité Les Nouveaux Constructeurs**, le lundi de Pentecôte, afin de permettre aux collaborateurs de donner de leur temps à des actions solidaires, soit en collaboration avec les associations partenaires de la Fondation, soit avec des associations liées au développement durable.

Résultat : **52 % des collaborateurs Les Nouveaux Constructeurs** en France ont participé à la journée du 24 mai 2010, répartis en **8 groupes en Île-de-France, à Lyon, Marseille et Biot.**

En 2011, deuxième Journée de Solidarité Les Nouveaux Constructeurs le 13 juin.