



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Les Nouveaux Constructeurs - Activité au 30 juin 2011

- Chiffre d'affaires S1 2011 : 178 m€
 - Important programme de livraisons planifié en Espagne et Allemagne au S2 2011
- Carnet de commandes : + 23% depuis le 31-12-2010
- Portefeuille foncier : + 24% depuis le 31-12-2010
 - Bons résultats du développement foncier en Ile-de-France et en Immobilier d'Entreprise
- Acquisition d'un promoteur immobilier à Toulouse

PARIS, JEUDI 28 JUILLET 2011 - La société **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**, promoteur d'immobilier résidentiel et de bureaux, communique aujourd'hui son activité au 30 juin 2011.

PRINCIPAUX INDICATEURS - en millions d'euros

	S1 2011	S1 2010	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	178	220	- 19%
Réservations (TTC)	302	300	+ 1%

	30-06-2011	31-12-2010	Variation
Carnet de commandes (HT)	636	518	+ 23%
Portefeuille foncier (HT)	1 337	1 077	+ 24%

Olivier Mitterrand, Président du Directoire, déclare :

*"Après une année 2010 historiquement élevée au plan commercial, **Les Nouveaux Constructeurs** continue d'enregistrer de bonnes performances au 1^{er} semestre 2011. Notre carnet de commande progresse de 23% par rapport à la fin de l'année 2010 et génèrera une croissance sensible du chiffre d'affaires dans la seconde partie de l'année 2011. L'évolution de notre portefeuille foncier, en hausse de 24% en six mois, témoigne également de nos réussites en France, en résidentiel et en immobilier d'entreprise, nos deux axes de développement. L'acquisition de la société **Cabrita**, promoteur immobilier situé à Toulouse, traduit notre ambition de croissance dans les zones géographiques bénéficiant d'une dynamique immobilière particulièrement favorable."*

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 30 juin 2011, le chiffre d'affaires de **LNC** s'élève à 178 millions d'euros contre 220 millions d'euros au 30 juin 2010, en baisse de 19%.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	6 mois - 2011	6 mois - 2010	Variation
France	115,3	129,1	- 11%
Espagne	7,7	26,9	- 71%
Allemagne	50,8	46,0	+10%
Dont Concept Bau-Premier	11,0	15,1	- 27%
Dont Zapf	39,8	30,9	+ 29%
Autres implantations	2,4	1,2	+ 100%
TOTAL RESIDENTIEL	176,2	203,2	- 13%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	1,8	16,8	- 89%
TOTAL	178,0	220,0	- 19%

En France, le chiffre d'affaires résidentiel du 1^{er} semestre 2011 s'établit à 115,3 millions d'euros contre 129,1 millions d'euros au 1^{er} semestre 2010. Ce recul résulte d'une baisse de la production de logements, directement liée au bas niveau du portefeuille foncier en 2009, la forte performance commerciale de l'année 2010 devant se répercuter avec un décalage dans les comptes.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'élève à 7,7 millions d'euros, en retrait de 19,2 millions d'euros par rapport à la même période de l'exercice précédent, 34 logements seulement ayant été livrés contre 88 au cours des 6 premiers mois de 2010. En revanche, l'achèvement et la livraison de 4 nouveaux programmes sont prévus au deuxième semestre.

En Allemagne, **Concept Bau-Premier** réalise un chiffre d'affaires de 11,0 millions d'euros contre 15,1 millions d'euros au 1^{er} semestre 2010, avec 27 livraisons pour la période contre 43 au 1^{er} semestre de l'année précédente. Au cours de la seconde partie de l'année, le programme de livraisons est également prévu en forte hausse.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** s'établit à 39,8 millions d'euros contre 30,9 millions d'euros pour les 6 premiers mois de 2010. Cette progression de 29% est liée à une bonne performance de l'activité garages, laquelle représente 71% du chiffre d'affaires de la période.

En ce qui concerne l'activité **immobilier d'entreprise**, après la fin de la réalisation des deux CPI de Montevrain, le chiffre d'affaires est réduit à 1,8 millions d'euros contre 16,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2010.

ACTIVITE COMMERCIALE

Au 1^{er} semestre 2011, les réservations progressent très légèrement en valeur par rapport au 1^{er} semestre 2010. Elles correspondent à 1 374 logements pour les 6 premiers mois de l'exercice 2011 contre 1 336 pour la même période de l'exercice précédent, correspondant à 3% de progression en volume.

MONTANT DES RÉSERVATIONS

En millions d'euros TTC	6 mois - 2011	6 mois - 2010	Variation
France	194	195	- 1%
Dont particuliers	166	170	- 2%
Dont ventes en bloc	28	25	+ 10%
Espagne	12	29	- 59%
Allemagne	81	58	+ 39%
Dont Concept Bau-Premier	41	30	+ 35%
Dont Zapf (hors activité garages)	41	28	+ 43%
Autres implantations	16	12	+ 35%
TOTAL RESIDENTIEL	302	294	+ 3%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	0	6	- 95%
TOTAL	302	300	+ 1%

En France, les réservations se maintiennent globalement par rapport au niveau élevé de l'année précédente, avec seulement un très léger retrait de 1% en valeur, et de 3% en volume, par rapport au 1^{er} semestre 2010, le prix unitaire moyen s'appréciant de 2%.

Au cours du 2^{ème} trimestre 2011, **LNC** a procédé à 16 lancements commerciaux, contre 1 seul au 1^{er} trimestre 2011, ce qui lui permet de reconstituer son offre à la vente. Pour l'ensemble du 1^{er} semestre 2011, les ventes aux particuliers représentent 667 logements, contre 688 au cours des 6 premiers mois de 2010.

Les ventes aux investisseurs individuels représentent 45% des ventes au détail du 1^{er} semestre 2011, soit le même niveau qu'au 1^{er} semestre 2010.

Les ventes en bloc sont dans l'ensemble stables en volume avec 151 logements vendus au cours du 1^{er} semestre 2011 contre 155 pour la même période en 2010. Elles représentent 28 millions d'euros pour la période, soit 14% des réservations enregistrées en France.

En Espagne, la filiale comptait 10 programmes en cours de commercialisation au 30 juin 2011. Les réservations s'élèvent à 12 millions d'euros au 1^{er} semestre 2011 (60 logements) contre 29 millions d'euros (138 logements) au 1^{er} semestre 2010. Elles correspondent à 34 logements à prix maîtrisés, 22 logements achevés et 4 logements à prix libre vendus sur plan.

Au 30 juin 2011, **Premier España** comptait 96 logements terminés invendus contre 115 au 31 décembre 2010.

En Allemagne, **Concept Bau-Premier** a enregistré 94 réservations au cours du 1^{er} semestre 2011 contre 70 sur la même période en 2010. Ces bonnes performances s'expliquent par le succès des programmes récemment lancés à Munich.

Les ventes de logements de **Zapf** ont atteint 41 millions d'euros au 1^{er} semestre 2011 contre 28 millions d'euros au 1^{er} semestre 2010, portant sur 255 maisons à construire, contre 178 l'année précédente.

CARNET DE COMMANDES

Au 30 juin 2011, le carnet de commandes s'élève à 636 millions d'euros (HT), en progression de 23% par rapport au 31 décembre 2010. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des 12 derniers mois, il représente environ 16 mois d'activité, contre 12 mois fin 2010.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros HT	30-06-2011	31-12-2010	Variation
France	373	331	+ 13%
Espagne	64	61	+ 5%
Allemagne	183	115	+ 59%
Dont Concept Bau-Premier	95	66	+ 44%
Dont Zapf (yc activité garages)	88	49	+ 80%
Autres implantations	16	10	+ 65%
TOTAL RESIDENTIEL	636	517	+ 23%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	0	1	- 100%
TOTAL	636	518	+ 23%

En France, le carnet de commandes résidentiel atteint 373 millions d'euros à fin juin 2011, en hausse de 13% d'euros par rapport à fin 2010.

En Espagne, le carnet de commandes au 30 juin 2011 s'élève à 64 millions d'euros, dont 72% concernent des logements à prix maîtrisés.

En Allemagne, le carnet de commandes s'établit à 183 millions d'euros au 30 juin 2011, en hausse de 59% par rapport au 31 décembre 2010 grâce à une activité commerciale soutenue et en raison du faible nombre de livraisons au cours du semestre.

Par rapport au 31 décembre 2010, le carnet de commandes de **Concept Bau-Premier** est ainsi en augmentation de 29 millions d'euros et celui de **Zapf** de 39 millions d'euros. Ce dernier se répartit à 64% pour l'activité construction et 36% pour l'activité garages.

Le carnet de commandes de l'**immobilier d'entreprise** est pour l'instant à zéro, les CPI de Montevrain étant à présent achevés et aucune prise de commande n'étant intervenue dans cette activité.

PORTEFEUILLE FONCIER

Au 30 juin 2011, le portefeuille foncier de **LNC** s'établit à 1 337 millions d'euros (HT) en hausse de 24% par rapport au 31 décembre 2010.

Le portefeuille foncier résidentiel s'élève à 1 148 millions d'euros (HT) au 30 juin 2011, représentant 5 249 logements. Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, il représente plus de 2 années d'activité.

PORTEFEUILLE FONCIER MAÎTRISÉ

En millions d'euros HT	30-06-2011	31-12-2010	Variation
France	831	708	+ 17%
Espagne	118	91	+ 29%
Allemagne	181	178	+ 2%
Dont Concept Bau-Premier	181	178	+ 2%
Dont Zapf	0	0	
Autres implantations	18	25	- 25%
TOTAL RESIDENTIEL	1 148	1 002	+ 15%
IMMOBILIER D'ENTREPRISE	189	76	+ 149%
TOTAL	1 337	1 077	+ 24%

En France, le portefeuille foncier résidentiel représente 3 910 logements au 30 juin 2011, contre 3 525 au 31 décembre 2010, soit une progression de 11% en volume et 17% en valeur. Cette performance est liée en particulier aux bons résultats de développement foncier en Ile-de-France.

En Espagne, le portefeuille foncier représente 568 logements fin juin 2011, contre 395 fin décembre 2010 soit une hausse de 44%. Cette évolution s'explique principalement par la maîtrise de 2 nouveaux terrains pour la construction d'appartements à prix maîtrisés dans la Communauté de Madrid. Au 30 juin 2011, **LNC** compte 5 terrains gelés en Espagne.

En Allemagne, le portefeuille foncier de **Concept Bau-Premier** représente 534 logements fin juin 2011 contre 483 logements fin décembre 2010.

Zapf ne dispose plus de portefeuille foncier conformément à l'arrêt complet de son activité de promotion immobilière.

En ce qui concerne l'**immobilier d'entreprise**, le portefeuille foncier atteint 189 millions d'euros (HT) au 30 juin 2011, en progression de 113 millions d'euros depuis la fin décembre 2010 grâce à la maîtrise d'un terrain à Montrouge (92) au 1^{er} trimestre qui permettra de réaliser 22.000 m² utiles de bureaux.

ACQUISITION DE CABRITA

La société **Les Nouveaux Constructeurs** a procédé jeudi 28 juillet 2011 à l'acquisition de l'ensemble des titres composant le capital du promoteur immobilier **Cabrita**. Situé à Toulouse, 4^{ème} agglomération de France, bénéficiant d'une dynamique démographique et économique particulièrement favorable, **Cabrita** emploie une quinzaine de collaborateurs et dispose d'une capacité de production d'environ 200 logements par an. Cette société sera consolidée dans les comptes du 2^{ème} semestre 2011.

PERSPECTIVES

Le faible chiffre d'affaires enregistré au 1^{er} semestre 2011 est affecté par une saisonnalité défavorable, mais il est attendu en progression sensible dans la seconde partie de l'année avec, en particulier, d'importants programmes de livraisons en Espagne et en Allemagne. De manière logique, cette faiblesse saisonnière du chiffre d'affaires aura un impact négatif sur le résultat du premier semestre.

Le développement du portefeuille foncier se poursuit activement en France dans l'activité logements comme dans l'activité immobilier d'entreprise où **Les Nouveaux Constructeurs** continue d'investir et dispose déjà d'un important potentiel de croissance.

Avec l'acquisition de la société de promotion immobilière toulousaine **Cabrita, Les Nouveaux Constructeurs** poursuit son recentrage en France, dans une région à fort potentiel de croissance.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Résultats du 1^{er} semestre 2011 : jeudi 29 septembre 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 six 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

Paul-Antoine Lecocq

Directeur Délégué Finances

Tél : + 33 (0)1 45 38 45 45

Courriel : palecocq@lncsa.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	2011				2010			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	50,3	65,0			52,7	76,4	75,8	89,9
France (immobilier d'entreprise)	1,3	0,5			6,5	10,3	11,4	6,3
Espagne	2,2	5,5			16,0	10,9	3,6	11,8
Allemagne (Concept Bau-Premier)	6,1	4,9			12,6	2,5	8,7	36,4
Allemagne (Zapf)	14,3	25,5			10,2	20,7	24,5	43,4
Autres implantations	0,6	1,8			0,4	0,8	0,7	7,5
Total	74,8	103,2			98,4	121,6	124,7	195,3

PRIX UNITAIRES MOYENS DES RÉSERVATIONS - RÉSIDENTIEL

En milliers d'euros TTC	6 mois - 2011	6 mois - 2010	Variation
France - Y compris ventes en bloc ⁽¹⁾	237	231	+ 2%
France - Hors ventes en bloc ⁽¹⁾	249	247	+ 1%
Espagne ⁽²⁾	199	212	- 6%
Allemagne ⁽³⁾	232	236	- 2%
Autres implantations ⁽⁴⁾	106	108	- 2%
Total	220	220	+ 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	6 mois - 2011	6 mois - 2010	Variation
France	818	843	- 3%
Espagne	60	138	- 57%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	94	70	+ 34%
Allemagne (Zapf)	255	178	+ 43%
Autres implantations	147	107	+ 37%
Total	1 374	1 336	+ 3%

SÉRIE TRIMESTRIELLE DU CA DES RÉSERVATIONS NETTES PAR PÔLE

En millions d'euros HT	2011				2010			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	82	112			76	119	95	119
France (immobilier d'entreprise)	0	0			0	6	0	1
Espagne	5	7			15	14	21	15
Allemagne (Concept Bau-Premier)	26	15			13	17	14	21
Allemagne (Zapf)	22	19			9	19	23	5
Autres implantations	8	7			3	8	9	8
Total	143	159			116	184	161	169

CARNET DE COMMANDES PAR TRIMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2011				2010			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	347	373			297	322	331	331
France (immobilier d'entreprise)	0	0			28	19	8	1
Espagne	63	64			42	43	59	61
Allemagne (Concept Bau-Premier)	86	95			60	75	81	66
Allemagne (Zapf)	70	88			57	78	87	49
Autres implantations	16	16			10	15	21	10
Total	582	636			494	552	586	518

PORTFEUILLE FONCIER - RÉSIDENTIEL

En nombre d'unités	30-06-2011	31-12-2010	Variation
France	3 910	3 525	+ 11%
Espagne	568	395	+ 44%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	534	483	+ 11%
Allemagne (Zapf)	0	0	+ 0%
Autres implantations	237	327	- 27%
Total	5 249	4 730	+ 11%

PORTFEUILLE FONCIER PAR TRIMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2011				2010			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	710	831			617	684	619	708
France (immobilier d'entreprise)	190	189			29	29	29	76
Espagne	90	118			116	116	97	91
Allemagne (Concept Bau-Premier)	169	181			162	142	186	178
Allemagne (Zapf)	0	0			2	1	0	0
Autres implantations	21	18			12	15	15	25
Total	1 179	1 337			938	986	946	1 077

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.