



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS

CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Les Nouveaux Constructeurs - Rapport d'activité 2011

- Chiffre d'affaires 2011 : 524 m€
- Activité commerciale en forte hausse
 - Nette progression des réservations en 2011 : 821 m€ + 30% vs 2010
 - Forte accélération au 4ème trimestre : 340 m€ au T4 2011 vs 169 m€ au T4 2010
- Indicateurs d'activité : bonne visibilité pour 2012
 - Carnet de commandes : 784 m€ + 51% vs 2010 soit 17 mois d'activité
 - Portefeuille foncier : + 34 % vs 2010 soit 30 mois d'activité
- Immobilier d'entreprise : vente d'un programme à Boulogne

PARIS, JEUDI 2 FEVRIER 2012 - La société **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**, promoteur d'immobilier résidentiel et de bureaux, communique aujourd'hui son rapport d'activité 2011.

PRINCIPAUX INDICATEURS - en millions d'euros	31-12-2011	31-12-2010	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	524	540	- 3%
Réservations (TTC)	821	631	+ 30%
Carnet de commandes (HT)	784	518	+ 51%
Portefeuille foncier (HT)	1 441	1 077	+ 34%

Olivier Mitterrand, Président du Directoire, déclare :

" En 2011, notre activité commerciale a été soutenue dans un marché domestique en retrait. Notre portefeuille foncier, renforcé et renouvelé, nous a permis d'intensifier notre offre à la vente, et notre carnet de commandes en fin d'exercice s'inscrit à son plus haut niveau des 6 dernières années. Ces deux indicateurs avancés procurent à LNC une bonne visibilité pour les prochaines années. En France, notre direction dédiée a rencontré d'importants succès dans les consultations foncières, et notre activité Immobilier d'Entreprise est de nouveau en croissance, avec la vente à un investisseur institutionnel d'un important immeuble à Boulogne. En 2012, Les Nouveaux Constructeurs reste vigilant et attentif à l'évolution générale de ses marchés, à la qualité de ses produits et à leur bonne adéquation à la demande. "

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 31 décembre 2011, le chiffre d'affaires de **LNC** s'établit à 524,1 millions d'euros, sensiblement comparable à celui de 2010.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

en millions d'euros HT	12 mois - 2011	12 mois - 2010	Variation
France	266,1	294,8	-10%
Espagne	54,7	42,2	30%
Allemagne	187,8	159,0	18%
Dont Concept Bau	62,7	60,1	4%
Dont Zapf	125,1	98,9	26%
Autres implantations	8,3	9,4	- 12%
TOTAL RESIDENTIEL	516,9	505,4	2%
Immobilier d'entreprise	7,2	34,6	-79%
TOTAL	524,1	540,0	- 3%

En France, le chiffre d'affaires de **l'immobilier résidentiel** s'établit à 266,1 millions d'euros, en retrait de 10% par rapport à celui de l'exercice précédent. Ce recul est la conséquence de la baisse temporaire de la production technique de logements en 2011, elle-même liée au bas niveau du portefeuille foncier en 2009. Le promoteur toulousain **Cabrita**, consolidé depuis le 1^{er} août 2011, contribue à hauteur de 16 millions d'euros au chiffre d'affaires de l'exercice.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'inscrit à 54,7 millions d'euros contre 42,2 millions d'euros en 2010. Cette hausse de 30% résulte principalement de la livraison en 2011 des deux premiers programmes madrilènes à prix maîtrisés, représentant 114 appartements. Elle s'explique également par la vente en bloc effectuée par **Premier España** à un établissement bancaire, portant sur un terrain gelé d'une part, et 42 logements achevés d'autre part, et contribuant au désendettement de la filiale à hauteur de 14 millions d'euros.

En Allemagne, le chiffre d'affaires 2011 de **Concept Bau** est en légère progression à 62,7 millions d'euros, la société ayant livré 149 logements en 2011, avec une forte proportion de produits à prix unitaires élevés, contre 183 unités en 2010.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** progresse nettement et s'inscrit à 125,1 millions d'euros, contre 98,9 millions d'euros l'année précédente. En 2011, Zapf a livré 313 logements et 15 251 garages. Grâce à sa capacité de production récemment renforcée par l'acquisition des actifs d'Estelit, Zapf est aujourd'hui le leader du secteur des garages préfabriqués avec une part de marché de l'ordre de 20%.

En 2011, **l'immobilier d'entreprise** a enregistré un chiffre d'affaires limité du fait de la livraison en début d'année des deux contrats de promotion immobilière de Montevrain.

ACTIVITE COMMERCIALE

En 2011, le montant global des réservations s'établit à 821 millions d'euros, en hausse de 30% par rapport à 2010. Les réservations de logements ont augmenté de 21%, s'élevant à 753 millions d'euros, représentant 3 609 appartements et maisons.

MONTANT DES RESERVATIONS

en millions d'euros TTC	12 mois - 2011	12 mois - 2010	Variation
France	505	409	+ 23%
dont particuliers	419	329	+ 27%
dont ventes en bloc	86	80	+ 8%
Espagne	44	65	- 32%
Allemagne	164	121	+ 36%
dont Concept Bau	100	65	54%
dont Zapf (hors activité garages)	64	56	14%
Autres implantations	40	29	+ 38%
TOTAL RESIDENTIEL	753	624	+ 21%
Immobilier d'entreprise	68	7	<i>NS</i>
TOTAL	821	631	+ 30%

En France, les réservations en immobilier résidentiel s'inscrivent à 505 millions d'euros, représentant 2 247 logements, en hausse de 23% en valeur et de 24% en volume par rapport à 2010.

Ainsi, en 2011, grâce aux succès rencontrés en développement foncier, LNC a réalisé 39ancements commerciaux de nouveaux programmes, contre 30 pour l'année 2010.

Les ventes aux particuliers représentent 83 % du total en valeur, les ventes en blocs, qui constituent le solde, étant essentiellement composées de ventes aux bailleurs sociaux. Ces ventes aux particuliers affichent une progression de 27 % dans un marché en retrait au cours de l'exercice, quoique bénéficiant au 4^{ème} trimestre de la réduction annoncée de l'avantage fiscal « Scellier ». La part des ventes aux investisseurs individuels a ainsi légèrement augmenté, représentant 57% des ventes au détail en 2011, contre 53% en 2010 et 55% en 2009. En 2011, le prix unitaire moyen des réservations est demeuré globalement stable à 225k€.

En Espagne, la filiale comptait 10 programmes en commercialisation à fin 2011, contre 12 à fin 2010. Les réservations de 2011 s'élèvent à 44 millions d'euros (239 logements), contre 65 millions d'euros (314 logements) au cours de l'année 2010. Ces réservations se décomposent principalement en 159 appartements à prix maîtrisés et 42 logements achevés vendus en bloc à un établissement bancaire, le solde représentant l'écoulement au détail de stocks durs et de quelques logements libres vendus sur plan.

Au 31 décembre 2011, **Premier España** comptait 46 logements terminés invendus, contre 115 unités au 31 décembre 2010, et leur écoulement demeure toujours une des priorités de la filiale.

En Allemagne, les réservations enregistrées par **Concept Bau** progressent sensiblement grâce au dynamisme des ventes des programmes commercialisés dans la région de Munich. Elles s'élèvent à 100 millions d'euros contre 65 millions d'euros en 2010, et représentent 274 logements contre 147 unités en 2010.

Chez **Zapf**, les ventes de logements sont en légère hausse à 64 millions d'euros contre 56 millions d'euros en 2010, avec 401 logements réservés cette année contre 357 unités en 2010.

En Immobilier d'entreprise, l'immeuble de Boulogne, d'une surface utile de 6 650 m², a été vendu à un investisseur institutionnel au 4^{ème} trimestre 2011, ce qui a représenté une commande de 67 millions d'euros TTC.

CARNET DE COMMANDES

Au 31 décembre 2011, le carnet de commandes est en forte progression à 784 millions d'euros contre 518 millions d'euros au 31 décembre 2010, soit +51%.

Le carnet de commandes résidentiel s'élève à 733 millions d'euros et représente, à ce niveau, 17 mois de chiffre d'affaires contre 12 mois à fin 2010.

CARNET DE COMMANDES AU 31 DECEMBRE

en millions d'euros HT	31-12-2011	31-12-2010	Variation
France	504	331	+ 52%
Espagne	55	61	- 10%
Allemagne	153	115	+ 33%
Dont Concept Bau	94	66	+ 42%
Dont Zapf (yc activité garages)	59	49	+ 20%
Autres implantations	21	10	+ 116%
TOTAL RESIDENTIEL	733	517	+ 42%
Immobilier d'entreprise	51	1	<i>NS</i>
TOTAL	784	518	+51%

En France, le carnet de commandes de l'immobilier résidentiel s'établit à 504 millions d'euros, en hausse de 52% par rapport au 31 décembre 2010. Cette forte progression s'explique essentiellement par le niveau élevé des réservations enregistré au cours du 4^{ème} trimestre 2011.

En Espagne, le carnet de commandes enregistre une baisse de 10% par rapport à fin décembre 2010, à la suite de l'important chiffre d'affaires dégagé sur l'exercice.

En Allemagne, le carnet de commandes total s'élève à 153 millions d'euros au 31 décembre 2011. Le carnet de commandes de **Concept Bau** progresse de 42% à 94 millions d'euros en raison de l'excédent de logements réservés par rapport à ceux livrés. Le carnet de commandes de **Zapf** atteint 59 millions d'euros, contre 49 millions d'euros à la fin de l'exercice précédent. Il se répartit à 60% pour l'activité construction et 40% pour l'activité garages.

L'Immobilier d'entreprise augmente fortement à 51 millions d'euros après la prise de commande du programme de Boulogne vendu à un investisseur institutionnel au 4^{ème} trimestre 2011.

PORTEFEUILLE FONCIER

Au 31 décembre 2011, le portefeuille foncier total de **LNC** s'élève à 1 441 millions d'euros (HT). La part de la France dans ce portefeuille foncier s'élève à 85%. Le portefeuille foncier résidentiel s'inscrit à 1 301 millions d'euros, contre 1 002 millions d'euros fin 2010, et représente 6 945 logements contre 4 730 logements fin 2010. Sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois, il représente 2,5 années d'activité.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE AU 31 DECEMBRE

en millions d'euros HT	31-12-2011	31-12-2010	Variation
France	1 092	708	+ 54%
Espagne	66	91	- 28%
Allemagne	102	178	- 43%
Dont Concept Bau	102	178	- 43%
Dont Zapf	0	0	0%
Autres implantations	41	25	+ 67%
TOTAL RESIDENTIEL	1 301	1 002	+ 30%
Immobilier d'entreprise	140	76	+84%
TOTAL	1 441	1 077	+34%

En France, le portefeuille foncier s'établit à 1 092 millions d'euro, en augmentation de 54% par rapport au 31 décembre 2010, grâce à la politique active mais néanmoins sélective de la société en matière d'acquisitions foncières. Au 31 décembre 2011, il comporte 5 497 logements contre 3 525 logements un an plus tôt. Il a notamment bénéficié des succès de l'équipe dédiée aux consultations foncières dont, en particulier, le récent gain d'une consultation à Nanterre d'un important projet de 220 logements, composé de logements classiques, de logements étudiants et de commerces.

En Espagne, le portefeuille foncier continue de diminuer (- 28%) grâce à la poursuite de l'écoulement des stocks durs et des ventes de logements dans les programmes à prix maîtrisés. Il représente 358 logements fin décembre 2011, contre 395 fin décembre 2010. Fin 2011, **LNC** comptait, en outre, 6 terrains gelés en Espagne.

En Allemagne, le portefeuille foncier de **Concept Bau** a sensiblement baissé s'établissant à 102 millions d'euros à fin décembre, contre 178 millions d'euros à fin décembre 2010. Il représente 260 logements contre 483 logements à fin décembre 2010. Cette baisse résulte principalement de l'expiration de la promesse de vente d'un terrain à Francfort, lequel représentait 179 appartements.

A fin 2011, le portefeuille foncier de **l'Immobilier d'entreprise** est constitué par les programmes de Montrouge et de Chatenay-Malabry, actuellement en cours de lancement commercial.

PERSPECTIVES

En 2011, **Les Nouveaux Constructeurs** a pu poursuivre ses efforts en termes de projets nouveaux, tout en demeurant très vigilant sur les critères d'acquisition de ces projets. Ainsi, notre offre commerciale s'est étoffée, et nos ventes de logements ont été dynamiques tout au long de l'année, en particulier au 4^{ème} trimestre.

En France, la taille de notre carnet de commandes, la qualité de notre portefeuille foncier, ainsi que notre capacité à continuer à maîtriser sélectivement des opportunités en immobilier d'entreprise, nous permettent d'envisager l'avenir avec confiance. En Allemagne aussi, notre activité et notre carnet de commandes ont substantiellement augmenté.

Les Nouveaux Constructeurs aborde l'exercice 2012 avec une bonne visibilité, tout en maintenant une grande sélectivité en matière de développement foncier et d'adéquation de ses produits à la demande.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Résultats 2011 : jeudi 29 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 six des principales agglomérations du pays ainsi que la qualité de ses réalisations 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

Membre du Directoire

Tél : + 33 (0)1 45 38 45 81

Courriel : palecocq@lncsa.fr

LT Value

Relations Investisseurs

Nancy Levain / Fabienne Lys

Tél : +33 (0)1 44 50 39 30

Courriel: nancy.levain@ltvalue.com

Courriel : fabienne.lys@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 POLE

En millions d'euros HT	2011				2010			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (Résidentiel)	50,3	65,0	56,4	94,4	52,7	76,4	75,8	89,9
France (Immobilier d'entreprise)	1,3	0,5	0,0	5,4	6,5	10,3	11,4	6,3
Espagne	2,2	5,5	16,3	30,7	16,0	10,9	3,6	11,8
Allemagne (Concept Bau)	6,1	4,9	21,1	30,6	12,6	2,5	8,7	36,4
Allemagne (Zapf)	14,3	25,5	29,7	55,6	10,2	20,7	24,5	43,4
Autres implantations	0,6	1,8	0,9	5	0,4	0,8	0,7	7,5
Total	74,8	103,2	124,4	221,7	98,4	121,6	124,7	195,3

PRIX UNITAIRES MOYENS DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En milliers d'euros TTC	12 mois - 2011	12 mois - 2010	Variation
France - Y compris ventes en bloc ⁽¹⁾	225	225	+ 0%
France - Hors ventes en bloc ⁽¹⁾	241	240	+ 0%
Espagne ⁽²⁾	186	208	- 11%
Allemagne ⁽³⁾	242	241	+ 1%
Autres implantations ⁽⁴⁾	90	111	-19 %
LNC	209	216	- 3%

(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 RESERVATIONS NETTES - RESIDENTIEL

En nombre d'unités	12 mois - 2011	12 mois - 2010	Variation
France	2 247	1 817	+ 24%
Espagne	239	314	- 24%
Allemagne (Concept Bau)	274	147	+ 86%
Allemagne (Zapf)	401	357	+ 12%
Autres implantations	448	254	+ 76%
Total	3 609	2 889	+ 25%

SERIE TRIMESTRIELLE DU CA DES RESERVATIONS NETTES PAR POLE

En millions d'euros TTC	2011				2010			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (Résidentiel)	82	112	116	195	76	119	95	119
France (Immobilier d'entreprise)	0	0	0	67	0	6	0	1
Espagne	5	7	4	28	15	14	21	15
Allemagne (Concept Bau)	26	15	41	18	13	17	14	21
Allemagne (Zapf)	22	19	11	13	9	19	23	5
Autres implantations	8	7	7	18	3	8	9	8
Total	143	159	179	340	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	440	504	297	322	331	331
France (immobilier d'entreprise)	0	0	0	51	28	19	8	1
Espagne	63	64	52	55	42	43	59	61
Allemagne (Concept Bau)	86	95	116	94	60	75	81	66
Allemagne (Zapf)	70	88	97	59	57	78	87	49
Autres implantations	16	16	18	21	10	15	21	10
Total	582	636	723	784	494	552	586	518

PORTFEUILLE FONCIER - RESIDENTIEL AU 31 DECEMBRE

En nombre d'unités	2011	2010	Variation
France	5 497	3 525	+ 56%
Espagne	358	395	- 9%
Allemagne (Concept Bau)	260	483	- 46%
Allemagne (Zapf)	0	0	0%
Autres implantations	830	327	+ 154%
Total	6 945	4 730	+ 47%

Hors immobilier d'entreprise

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	952	1 092	617	684	619	708
France (Immobilier d'entreprise)	190	189	186	140	29	29	29	76
Espagne	90	118	71	66	116	116	97	91
Allemagne (Concept Bau-Premier)	169	181	83	102	162	142	186	178
Allemagne (Zapf)	0	0	0	0	2	1	0	0
Autres implantations	21	18	33	41	12	15	15	25
Total	1 179	1 337	1 325	1 441	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.