



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

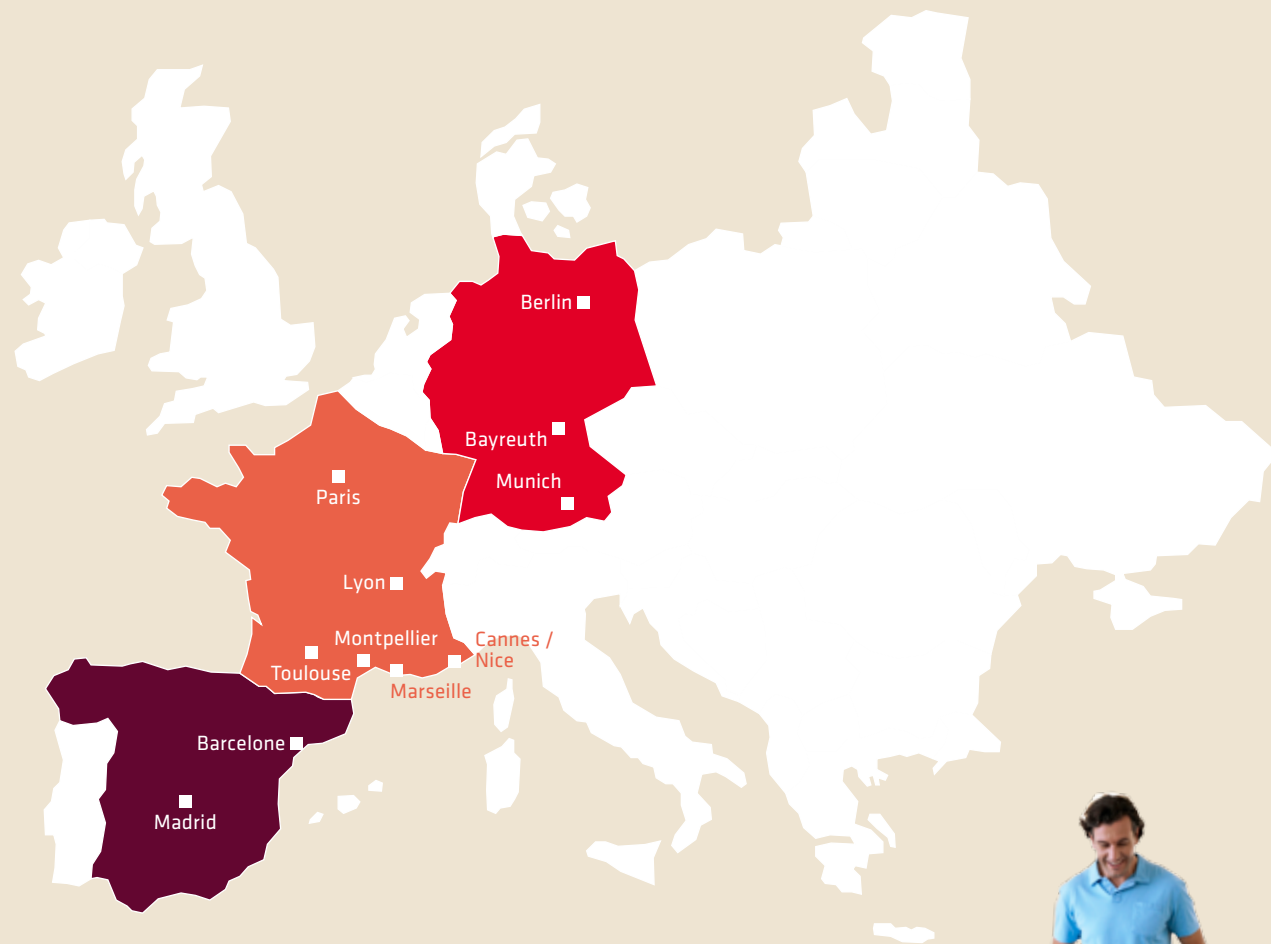
RAPPORT D'ACTIVITÉ 2011

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS EN EUROPE

IMPLANTATIONS

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2011

52,2 % FRANCE	10,4 % ESPAGNE	35,8 % ALLEMAGNE	1,6 % AUTRES
-------------------------	--------------------------	----------------------------	------------------------



LE 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 1972, 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.



Wir bauen Werte



Construction Financière de l'Habitat



Retrouvez-nous sur
lesnouveauxconstructeurs.fr



« Notre portefeuille foncier est à un point haut, représentant 1,441 Md€ HT, dont 85 % de terrains en France. »

LE MESSAGE DU PRÉSIDENT DU DIRECTOIRE

OLIVIER MITTERRAND

L'année 2011 chez Les Nouveaux Constructeurs ?

Olivier Mitterrand : 2011 a été une année positive pour Les Nouveaux Constructeurs sur deux plans essentiels : notre activité commerciale est en progression de 30 %, et cela constitue le fondement de notre chiffre d'affaires à venir, et nous avons amélioré nos ratios d'exploitation, tant en marge brute qu'en résultat d'exploitation.

Comment augmenter l'activité commerciale dans un marché résidentiel baissier ?

Olivier Mitterrand : Dans un marché français de la promotion immobilière baissier, passant de 115 000 unités résidentielles en 2010 à 103 000 en 2011, Les Nouveaux Constructeurs a progressé de 24 % en réservations nettes ; c'est une belle performance, qui est due à la fois à un élargissement de notre implantation géographique en France, avec le rachat du promoteur Cabrita à Toulouse, et à la progression de notre offre dans nos implantations existantes.

Les Nouveaux Constructeurs a fait un important effort en matière de maîtrises foncières, avec beaucoup de succès en Île-de-France par exemple, en gagnant des consultations organisées par les communes et les aménageurs publics. Notre portefeuille foncier est à un point haut, représentant 1,441 milliard d'euros HT, dont 85 % de terrains en France. Le carnet de commandes est en progression de 51 % et le bilan Les Nouveaux Constructeurs, sans endettement, permet d'assurer la réalisation de nos affaires nouvelles dans de bonnes conditions.

L'immobilier d'entreprise, un relais de croissance pour Les Nouveaux Constructeurs ?

Olivier Mitterrand : Oui, car en immobilier d'entreprise nous engageons de nouveaux projets. En 2011, d'ores et déjà, nous avons concrétisé la vente de notre immeuble de bureaux de 7 000 m² à Boulogne (92) à un investisseur institutionnel. Destiné à être notre futur siège social, cet immeuble sera très performant au point de vue énergétique, et augure d'une année 2012 avec d'autres belles avancées en immobilier d'entreprise.

Votre engagement en matière de performance énergétique ?

Olivier Mitterrand : La performance énergétique de nos logements et de nos bureaux constitue l'une de nos priorités. Depuis 2010, tous nos nouveaux programmes résidentiels en France bénéficient d'une performance énergétique ayant un label BBC (Bâtiment Basse Consommation) ou Passif. En Allemagne, notre filiale produit des programmes résidentiels Passifs qui sont plus avancés, et nos équipes françaises et espagnoles bénéficient de l'expérience de nos techniciens allemands.

Comment voyez-vous 2012 ?

Olivier Mitterrand : En 2012, nous anticipons un marché immobilier à nouveau baissier, mais sommes bien armés pour l'aborder, grâce à l'adaptation de nos programmes et à notre performance commerciale. Nous avons une bonne visibilité qui repose sur notre carnet de commandes, qui se situe à un niveau élevé, et notre portefeuille foncier fourni.

Les Nouveaux Constructeurs poursuit son recentrage en France, au travers de son effort en matière de constitution d'un portefeuille foncier très majoritairement français, grâce au développement de l'immobilier d'entreprise, et aussi à travers la réduction de notre activité étrangère, comme la vente, début 2012, de notre activité de promotion en Indonésie.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

PHILIPPE POINDRON, *Président*

PIERRE FÉRAUD, *Vice-Président*

PATRICK BERTIN

HENRI GUITELMACHER

GÉRARD MARGIOCCHI

LOUIS-DAVID MITTERRAND

ANNE-CHARLOTTE ROUSSEAU

MICHÈLE WILS



1 OLIVIER MITTERRAND

Président du Directoire

2 FABRICE DESREZ

Directeur Général

3 RONAN ARZEL

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

4 PAUL-ANTOINE LECOCQ

Membre du Directoire, Finances, Relations Investisseurs

5 MOÏSE MITTERRAND

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

6 JEAN TAVERNIER

Membre du Directoire, Développement France et Promotion immobilière en Espagne

LE DIRECTOIRE ET COMITÉ DE DIRECTION



LE COMITÉ DE DIRECTION

7 HERVÉ BERTIN

Directeur délégué Produits

8 STÉPHANE LE MOËL

Directeur délégué Immobilier d'Entreprise

9 OLIVIER SARTRAL

Directeur délégué Ressources humaines et Juridique

10 FRÉDÉRIC SELLE

Directeur délégué Développement province

11 EMMANUEL THOMAS

Directeur Allemagne



40 ANS DE VALEURS PARTAGÉES

1972

Création de la société
Les Nouveaux Constructeurs
par Olivier Mitterrand.

1985

Premier programme d'immobilier tertiaire.

1989

Démarrage de l'activité en Espagne.

1999

Engagement de l'activité en Allemagne.

2004

Premier programme immobilier résidentiel HQE.

2007

Notre 1 000^e programme immobilier résidentiel.

2011

Niveau de performance énergétique **BBC**
pour les programmes résidentiels.
Premiers **programmes Passifs** résidentiels.

2012

40^e Anniversaire Les Nouveaux Constructeurs

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, et concilie et respecte l'intérêt collectif autant que les aspirations individuelles.



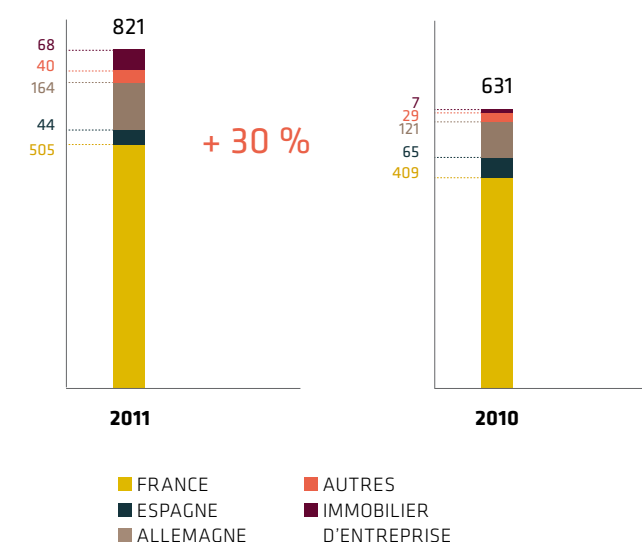
ANNÉE APRÈS ANNÉE, AVEC SES PARTENAIRES,
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
FAIT ÉVOLUER L'IMMOBILIER



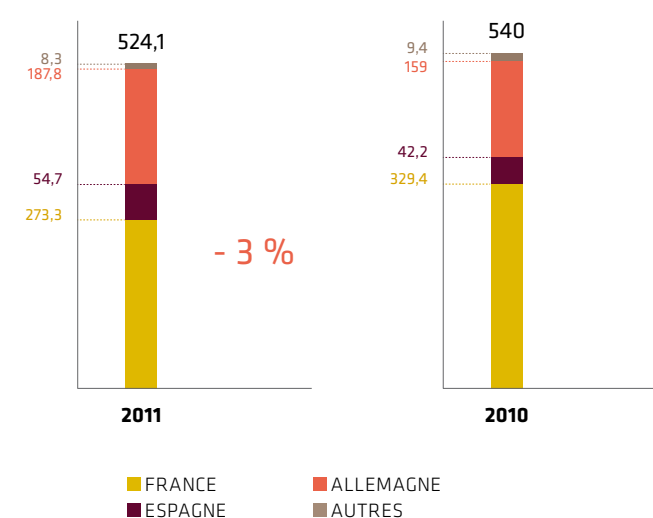
LES CHIFFRES CLÉS

ACTIVITÉ COMMERCIALE EN HAUSSE

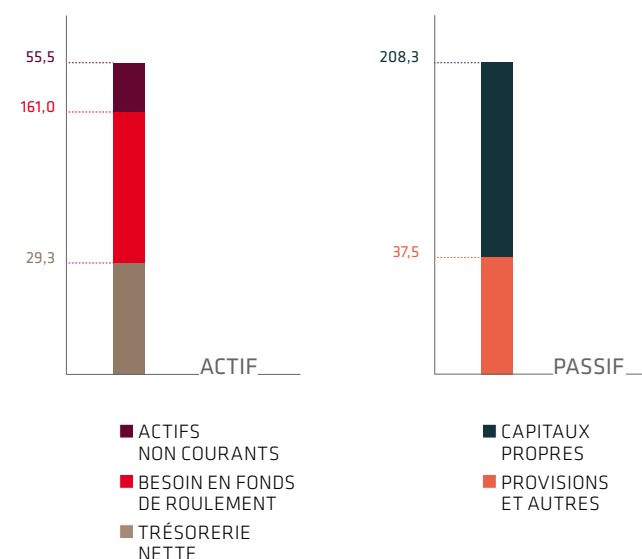
Montant des réservations
(en millions d'euros TTC)



Évolution du chiffre d'affaires par zone géographique
(en millions d'euros HT)



Bilan simplifié
(en millions d'euros)



AUGMENTATION DE LA RENTABILITÉ

Principaux indicateurs

(en millions d'euros)	2011	2010
Chiffre d'affaires (HT)	524,1	540
Marge brute	128,7	110,4
Taux de marge brute	24,6 %	20,4 %
Résultat opérationnel courant	29,9	24,1
Marge opérationnelle courante	5,7 %	4,5 %
Résultat net - part du Groupe	15,1	15,1



AVEC NOS PARTENAIRES,
NOUS METTONS EN ŒUVRE
LE MEILLEUR DE NOTRE EXPÉRIENCE.

→ **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



Notre chef de chantier
~

Notre paysagiste
~

Nos clients
~

Nos architectes
~

Le maire
~

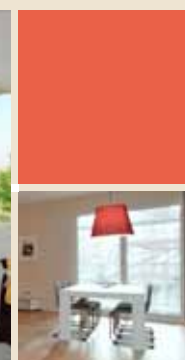
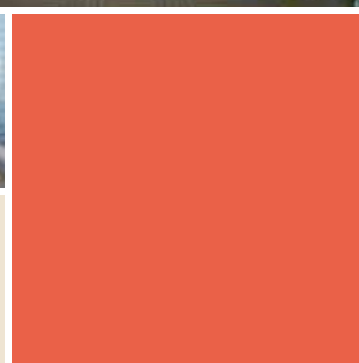
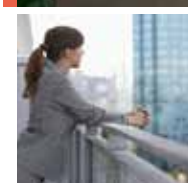
Notre conseillère commerciale
~

L'AMOUR DU PRODUIT IMMOBILIER



LAO
à Montpellier (34) en France
(sous notre marque Dominium)
(BBC Bâtiment Basse Consommation)
Livraison : 2013 ; 74 appartements
Architecte : Jacques Ferrier
Paysagiste : Greenlogic, Cédric Plantaz

Dominant Montpellier, à deux pas de l'Hôtel de Région, la résidence LAO séduit par sa vue panoramique et son emplacement exceptionnel à proximité du centre-ville et à 15 minutes des plages, le tout dans un environnement de verdure et de calme.



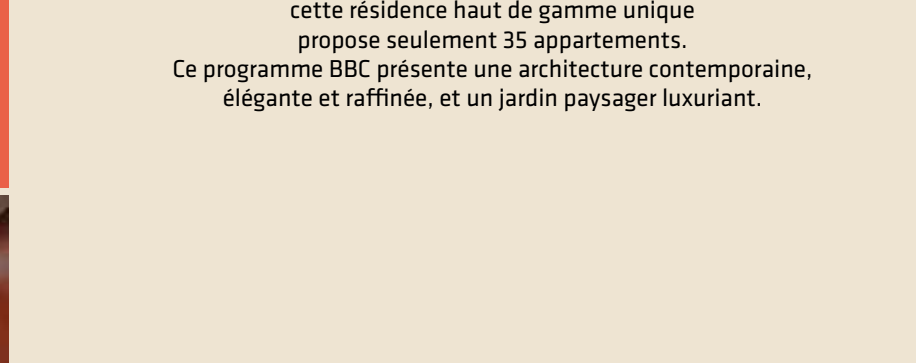
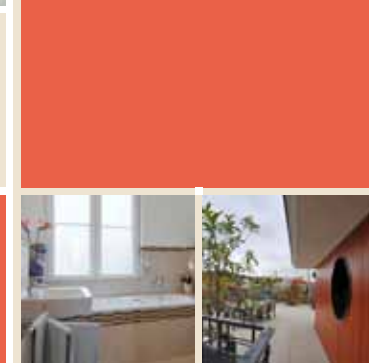
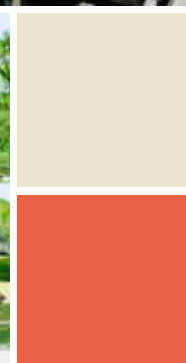
Goldfinkweg
à Berlin en Allemagne
(sous notre marque Concept Bau)
Livraison : 2011 - 2012 ; 24 appartements
Architecte : Ben Hoffmann
Paysagiste : Stephan Wallmann

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**.



Natura Mesnil
au Mesnil-Saint-Denis (78) en France
(sous notre marque CFH)
(BBC Bâtiment Basse Consommation et 2 maisons Passives)
Livraison : 2014 ; 38 maisons et 87 appartements
Architecte : Cabinet Geru, Audrey Goussot
Paysagiste : D-Paysage, Diala Haddad

Ce domaine élégant, où la nature est omniprésente, se compose de villas qui bénéficient de très grands jardins et d'appartements prolongés par un balcon ou un jardin, face à un verger.



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



LE PARTENARIAT FONDÉ SUR L'ÉCOUTE ET LA PROXIMITÉ

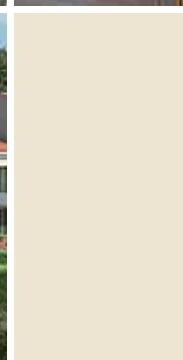
**LichtBlicke in Isargärten Thalkirchen
à Munich en Allemagne (sous notre marque Concept Bau)**
Livraison : 2011 ; 42 appartements
Architecte : GKK+Architekten Berlin
Paysagiste : Terrabiota Landschaftsarchitekten Starnberg

Ce programme, une co-promotion Concept Bau et Vivico Real Estate, se situe dans un quartier préservé et apaisant, bordé de parcs, près de la rivière Isar à Munich. Ces immeubles, à l'architecture remarquable, respectent d'un point de vue énergétique un standard comparable au **BBC Bâtiment Basse Consommation** en France.



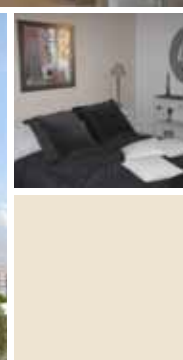
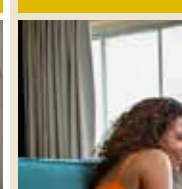
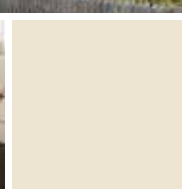
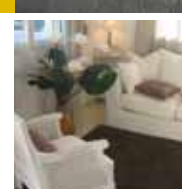
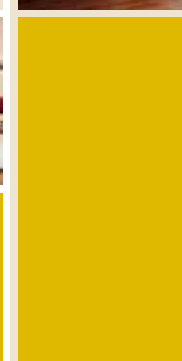
**Le Clos des Costes
à Pelissanne (13) en France
(BBC Bâtiment Basse Consommation et H&E)**
Livraison : 2012 ; 67 appartements
Architecte : cabinet Dossetti & Partners
Paysagiste : Benjamin Burzio

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)**
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 s'est associé à ZAPF pour concevoir des maisons modernes, élégantes et **économiques en énergie**, idéales pour des familles.



**Edifici L'H Centre
à Hospitalet de Llobregat (Barcelone) en Espagne
(sous notre marque Premier)**
Livraison : 2014 ; 108 appartements et des locaux commerciaux
Architectes : Carlos Ferrater, Sergi Banch y Sandra Rodà

Cette résidence moderne à l'architecture contemporaine et harmonieuse se situe en plein centre de L'Hospitalet de Llobregat, une commune à proximité de Barcelone qui a la plus forte densité de population en Espagne et accueille de grands projets urbanistiques pilotés par d'importants architectes comme Carlos Ferrater.



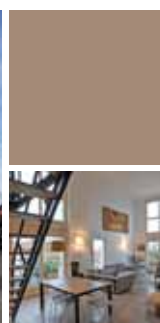
**Arche Horizon
à Nanterre (92) en France
(BBC Bâtiment Basse Consommation)**
Livraison : 2014 ; 100 appartements et
100 logements étudiants (OP HLM des Hauts-de-Seine
et Université Paris Dauphine) et des locaux commerciaux
Architecte : agence FMA, Farshid Moussavi
Paysagiste : AWP

Prolongeant l'axe de l'Arche de la Défense, proche du RER A, cette résidence d'excellence représente le maillon emblématique d'un aménagement urbain spectaculaire à Nanterre. Composé d'une superposition horizontale de strates décalées, l'immeuble offrira des vues imprenables sur l'axe historique allant du Louvre, à travers l'Arc de Triomphe, jusqu'à la Grande Arche.

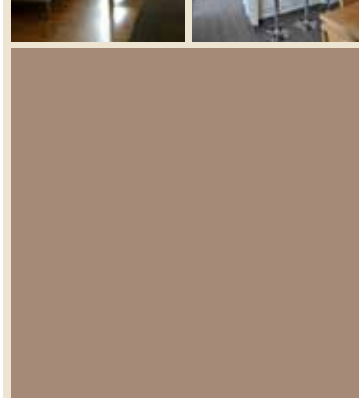
L'ENGAGEMENT DE LONG TERME, LA PÉRENNITÉ



**Pringy Village
à Pringy (77) en France**
Livraison : 2011 ; 52 appartements
Architecte : Global Architecture
Paysagiste : AFP



**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



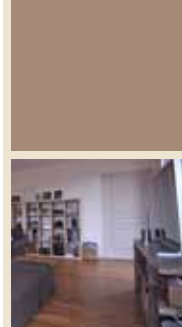
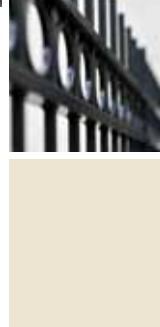
**Les Jardins de Neuilly
à Neuilly-sur-Marne (93) en France**
Livraison : 2010 ; 42 appartements
Architecte : Françoise Birlouez



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



**Résidence Magellan
à Toulouse en France**
(sous notre marque Cabrita)
Livraison : 2009 ; 69 appartements
Architecte : Pierre-Louis Taillandier
Paysagiste : 3D Manager Services



Am Kleinen Wannsee
à Berlin en Allemagne (sous notre marque Concept Bau)
Livraison : 2009 ; 8 appartements
Architecte : Arno Bonanni
Paysagiste : Regina Poly

**Le Citalys & Le Citalium
à Montevrain (77) en France**
Immobilier d'entreprise
(HQE Haute Qualité Environnementale)
Livraison : 2010 - 2011 ; 2 immeubles
de 9 500 m² et 16 800 m² de bureaux
Architecte : Agence SCAU - Macary - Delamain



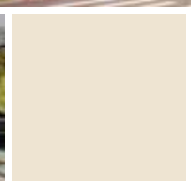
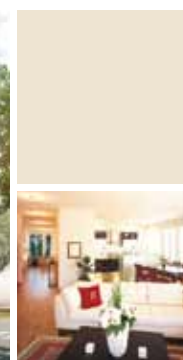
L'INNOVATION POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE



Le Denuzière à Confluence à Lyon (69) en France (programme Passif)

Livraison : 2013 ; 55 appartements et 560 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.



28, Montfleury à Cannes (06) en France (BBC Bâtiment Basse Consommation)

Livraison : 2014 ; 64 appartements
Architecte : Jean-Philippe Cabanne
Paysagiste : Catherine Houssin

Cette résidence d'exception au cœur de Cannes, la prestigieuse station balnéaire, a été élaborée dans le respect de la qualité environnementale. Elle est entourée d'un vaste espace paysager avec de grands arbres et d'une piscine longiligne. Des prestations raffinées, un équipement domotique et une conciergerie apporteront confort et sécurité aux occupants.



50 route de la Reine à Boulogne-Billancourt (92) en France Immobilier d'entreprise (HQE - BBC Effinergie - BREEAM)

Livraison : 2013 ; 7 226 m² de bureaux
Architecte : Bartolo et Villemard
Paysagiste : D'Ici Là Paysagistes

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

Cette adresse sera le nouveau siège
Les Nouveaux Constructeurs en 2013.



White

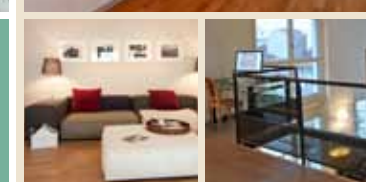
à Montrouge (92) en France Immobilier d'entreprise

(HQE - BBC Effinergie - BREEAM Very Good)

Livraison : 2014 ; 25 000 m² de bureaux

Architecte : ECDM, Emmanuel Combarel et Dominique Marrec

Cet important ensemble immobilier de bureaux, situé à Montrouge, satisfera les normes environnementales les plus avancées, au sein d'un pôle tertiaire majeur de la première couronne de Paris.



DÉVELOPPEMENT DURABLE

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 briller en société : le développement durable a été défini en 1987 dans un rapport des Nations Unies comme le “**développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire aux leurs**”.

La majorité des collaborateurs **Les Nouveaux Constructeurs** considère le développement durable comme une nécessité et pense que l'entreprise a un vrai rôle à jouer : 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 !

Trier ses déchets, se débarrasser de son 4x4, préférer sa douche à sa baignoire... vivre en pensant au développement durable, on comprend assez bien comment ça marche dans la vie quotidienne. Mais comment 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 très économes en énergie.
- Société: encourager la diversité, développer les compétences des collaborateurs, mener une politique de mécénat active.
- Environnement : limiter les impacts de notre activité en incitant ses collaborateurs et clients au respect de l'environnement.

L'entreprise a un rôle majeur à jouer dans la protection de l'environnement et parce que l'entreprise, c'est chacun de nous, alors, à nous de changer le monde !



Fondation d'Entreprise
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS - PREMIER

CRÉÉE EN 2006, **LA FONDATION LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS - PREMIER** SOUTIENT DANS DES PAYS DÉFAVORISÉS ET EN FRANCE 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.



En partenariat avec l'association française Éducation et Santé sans Frontière, **Esafo**, 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.

Avec une douzaine d'enfants supplémentaires recrutés chaque année, 71 enfants sont actuellement pris en charge à l'**internat, baptisé Guidan Raya Yaran Karkara**, qui accueillera à terme 144 enfants.

La Fondation soutient aussi des associations ayant des actions sociales au **Sénégal**, au **Burkina Faso**, en **Haïti** et en **République Centrafricaine**.

Par ailleurs, la Fondation apporte son soutien à des associations en **France** parmi lesquelles **le Centre Enfants du Monde**, au Kremlin-Bicêtre (94), et **Le Valdocco**, à Lyon (69).

Depuis 2010, la Fondation organise **une Journée de Solidarité Les Nouveaux Constructeurs**, chaque lundi de Pentecôte, afin de permettre aux collaborateurs de donner de leur temps aux associations partenaires de la Fondation. **Plus de 50 % des collaborateurs Les Nouveaux Constructeurs** y participent.

- 1 71 enfants sont actuellement pris en charge à l'**internat Guidan Raya Yaran Karkara**
- 2 **Harira**
- 3 **Bila et Razak**
- 4 **Centre Enfants du Monde CEM - Kremlin-Bicêtre**
- 5 **Journée de Solidarité Les Nouveaux Constructeurs en 2011**





**LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

Tour Montparnasse - 33, avenue du Maine - BP 18
75755 Paris cedex 15 - France - Tél. : +33 (0)1 45 38 45 45
mél : LNC@LNC.FR
www.lesnouveauxconstructeurs.fr