



LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS
CONCEVONS VOTRE ESPACE DE VIE

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Les Nouveaux Constructeurs - Rapport d'activité 2012

- Chiffre d'affaires en hausse : 572 m€ + 9% vs 2011
- Activité commerciale : 568 m€ - 31% vs 2011
- 27% à périmètre constant
 - France résidentiel : ralentissement limité -13%
- Zapf : importantes difficultés opérationnelles de la branche Construction
- Portefeuille foncier : 1 800 m€ + 25% depuis le 31-12-2011

PARIS, JEUDI 7 FEVRIER 2013 - La société **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**, promoteur d'immobilier résidentiel et de bureaux, communique aujourd'hui son rapport d'activité 2012.

PRINCIPAUX INDICATEURS - en millions d'euros	31-12-2012	31-12-2011	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	572	524	+ 9%
Réservations (TTC)	568	821	- 31%
Carnet de commandes (HT)	738	784	- 6%
Portefeuille foncier (HT)	1 800	1 441	+ 25%

Olivier Mitterrand, Président du Directoire, déclare :

" L'exercice 2012 a été marqué par un ralentissement de notre activité commerciale en France. Pour les mois à venir, sans anticiper de reprise commerciale, nous disposons toutefois d'une visibilité convenable, notamment grâce à une offre à la vente renouvelée et adaptée, à la solidité de notre carnet de commandes, et à notre portefeuille foncier largement renforcé. Notre performance 2012 a été en outre affectée par les importantes difficultés rencontrées par la branche Construction de notre filiale Zapf. Dans un contexte de marché marqué par ce ralentissement des rythmes de ventes, nous abordons l'exercice 2013 avec prudence et resterons très vigilants sur la qualité de nos produits et leur bonne adéquation à la demande".

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 31 décembre 2012, le chiffre d'affaires de **LNC** s'établit à **571,8** millions d'euros, en hausse de 9% par rapport à celui de l'exercice 2011.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPÉRATIONNEL

en millions d'euros HT	12 mois - 2012	12 mois - 2011	Variation
France	300,9	266,1	+13%
Espagne	42,1	54,7	- 23%
Allemagne	205,4	187,8	+ 9%
Dont Concept Bau	68,4	62,7	+ 9%
Dont Zapf	137,0	125,1	+ 10%
Autres implantations	0,6	8,3	- 93%
TOTAL RESIDENTIEL	549,0	516,9	+ 6%
Immobilier d'entreprise	22,8	7,2	+ 217%
TOTAL	571,8	524,1	+ 9%

En France, le chiffre d'affaires résidentiel de l'exercice 2012 augmente de 13% et s'inscrit à 300,9 millions d'euros, contre 266,1 millions d'euros en 2011. Cette progression résulte de l'accroissement de la production de logements liée à la forte activité commerciale des exercices 2010 et 2011, elle-même permise par la progression antérieure de notre portefeuille foncier, et enfin à la consolidation du promoteur toulousain Cabrita depuis le 1^{er} août 2011.

En Espagne, le chiffre d'affaires s'élève à 42,1 millions d'euros, contre 54,7 millions d'euros en 2011. Ce montant résulte de la livraison de 238 logements au cours l'année 2012, contre 243 unités en 2011, auxquels s'ajoutait, également en 2011, la vente d'un terrain gelé. En 2012, les livraisons se répartissent entre 188 logements à prix maîtrisés et 50 logements du secteur libre, pour la plupart des " stocks durs " anciens.

En **Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau** s'inscrit à 68,4 millions d'euros, en hausse de 9 % par rapport à 2011. Au cours de l'année 2012, 149 logements ont été livrés, soit précisément le même nombre qu'en 2011, avec toutefois des prix unitaires en moyenne plus élevés.

Le chiffre d'affaires de **Zapf** progresse de 10% à 137 millions d'euros, contre 125,1 millions d'euros en 2011. La branche Garages préfabriqués, dont Zapf est le leader en Allemagne, avec une part de marché de l'ordre de 20%, contribue pour 60% à l'activité totale de la filiale, avec 16 469 garages livrés en 2012, contre 15 251 en 2011 (+8%). La branche Construction est en très nette perte de vitesse en 2012, avec 233 logements livrés, contre 313 en 2011.

Le chiffre d'affaires de **l'immobilier d'entreprise** s'établit à 22,8 millions d'euros. Il provient de la construction de l'immeuble de Boulogne, vendu à un investisseur au 4^{ème} trimestre 2011, et dont la construction a commencé en début d'année.

ACTIVITE COMMERCIALE

En 2012, le montant total des réservations s'établit à 568 millions d'euros (TTC), en baisse de 31% par rapport à 2011. Hors impact de la cession de l'activité en Indonésie, le recul se limiterait à 27 %.

Les réservations de logements s'élèvent à 568 millions d'euros, en baisse de 25%. Elles portent sur 2 465 appartements et maisons, contre 3 609 unités en 2011, et 3 161 si l'on retranche l'Indonésie. Le niveau des réservations du 4^{ème} trimestre 2012 en France est en effet inférieur de moitié à celui enregistré au 4^{ème} trimestre 2011, qui avait été exceptionnellement élevé en raison de la réduction annoncée de l'avantage fiscal " Scellier ".

MONTANT DES RÉSERVATIONS

en millions d'euros TTC	12 mois - 2012	12 mois - 2011	Variation
France	438	505	-13%
dont particuliers	352	419	-16%
dont ventes en bloc	86	86	0%
Espagne	52	44	+18%
Allemagne	78	164	- 52%
dont Concept Bau	52	100	- 48%
dont Zapf (Hors activité garages)	26	64	- 59%
Autres implantations	0	40	<i>NS</i>
TOTAL RESIDENTIEL	568	753	- 25%
Immobilier d'entreprise	0	68	<i>NS</i>
TOTAL	568	821	- 31%

En France, les réservations s'établissent à 438 millions d'euros, pour 1 872 logements, contre 505 millions d'euros et 2 247 logements en 2011, soit une baisse de 13% en valeur et de 17% en volume, dans un marché national en baisse d'environ 30% cette année.

Au cours de l'exercice, l'offre LNC est restée large, grâce notamment aux nombreux lancements commerciaux effectués ces deux dernières années, avec 66 programmes en cours de commercialisation au 31 décembre 2012, contre 57 programmes à la fin de l'année 2011. La demande est restée présente mais une baisse de la fréquentation des bureaux de vente et un ralentissement des rythmes de ventes ont été observés dans la 2^{ème} partie de l'année.

Les ventes aux particuliers représentent 352 millions d'euros soit 80 % du total en valeur, les ventes en blocs, qui constituent le solde, étant principalement composées de ventes aux bailleurs sociaux.

En raison de la baisse de l'avantage fiscal du régime Scellier, et de l'attentisme autour du dispositif fiscal à venir, la part des ventes aux investisseurs individuels a nettement diminué, représentant 35% des ventes au détail en 2012, contre 57% en 2011 et 53% en 2010.

Cette baisse a été compensée par l'adaptation des ventes, en particulier en direction des acquéreurs utilisateurs, qui représentent désormais 65% des ventes au détail contre 43% pour l'année 2011, et pour lesquels une offre spécifique à plus bas prix a été développée.

En Espagne, les réservations progressent de 18% en 2012 et s'élèvent à 52 millions d'euros (295 logements) contre 44 millions d'euros (239 logements) en 2011. Elles portent essentiellement sur les appartements des nouveaux programmes à prix maîtrisés, produit qui continue à rencontrer un réel succès commercial.

Au 31 décembre 2012, **Premier España** ne comptait plus que 19 logements terminés invendus, contre 46 logements au 31 décembre 2011 et 115 logements au 31 décembre 2010.

En Allemagne, les réservations enregistrées par **Concept Bau** reculent sensiblement en raison, notamment, d'une offre nettement plus contractée en 2012 avec seulement 8 programmes en cours de commercialisation contre 11 au cours de l'année 2011. De fait, 133 logements ont été réservés au cours de 2012 contre 274 logements en 2011, la comparaison étant de plus impactée par un effet de base défavorable lié à une vente en bloc de 79 logements réalisée à Munich début 2011.

Chez **Zapf**, la branche Construction a connu cette année de très importantes difficultés opérationnelles. Ces difficultés ont entraîné un fort redimensionnement de l'activité, et quasiment aucune prise de commande n'a été enregistrée depuis le 30 juin 2012. En conséquence les ventes de logements ont reculé à 26 millions d'euros, contre 64 millions d'euros en 2011. Elles correspondent à ce niveau à la commande de 165 logements, contre 401 logements l'année précédente.

L'immobilier d'entreprise n'a pas enregistré de réservation au cours de l'exercice 2012.

CARNET DE COMMANDES

Au 31 décembre 2012, le carnet de commandes s'établit à 738 millions d'euros (HT) en retrait de 6% par rapport au 31 décembre 2011.

Le carnet de commandes résidentiel s'élève à 710 millions d'euros et représente, sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des 12 derniers mois, 16 mois de chiffre d'affaires, contre 17 mois à fin 2011.

CARNET DE COMMANDES AU 31 DÉCEMBRE

en millions d'euros HT	31-12-2012	31-12-2011	Variation
France	533	504	+ 6%
Espagne	62	55	+ 13%
Allemagne	115	153	- 25%
Dont Concept Bau	77	94	- 18%
Dont Zapf	38	59	- 35%
Autres implantations	0	21	<i>NS</i>
TOTAL RESIDENTIEL	710	733	- 3%
Immobilier d'entreprise	28	51	- 45%
TOTAL	738	784	- 6%

En France, au 31 décembre 2012, le carnet de commandes résidentiel s'établit à 533 millions d'euros, en hausse de 6% par rapport à fin 2011, progression faible qui s'explique par un équilibre entre les nouvelles ventes et le chiffre d'affaires dégagé.

En Espagne, le carnet de commandes s'élève à 62 millions d'euros, en hausse de 13% par rapport au 31 décembre 2011. Il est constitué pour l'essentiel de commandes de logements à prix maîtrisés.

En Allemagne, le carnet de commandes **de Concept Bau** s'élève à 77 millions d'euros au 31 décembre 2012, en baisse de 18 % par rapport au 31 décembre 2011. 130 logements ont été livrés au cours du 4^{ème} trimestre parmi lesquels 53 du programme emblématique de Cosimastrasse à Munich.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'élève à 38 millions d'euros, en baisse de 35 % par rapport au 31 décembre 2011. Il correspond pour 42% à la branche Construction, avec 134 logements à achever (contre 251 un an plus tôt), et pour 58% à la branche Garages (7 700 unités).

Le carnet de commandes de **l'immobilier d'entreprise** est constitué de l'immeuble de bureaux de Boulogne vendu à un investisseur institutionnel fin 2011 et dont la production est en cours.

PORTEFEUILLE FONCIER

Au 31 décembre 2012, le portefeuille foncier total de **LNC** s'élève à 1 800 millions d'euros (HT) en hausse de 25% par rapport au 31 décembre 2011.

Le portefeuille foncier résidentiel s'élève à 1 580 millions d'euros (HT), correspondant à 7 168 logements, contre 6 945 logements fin 2011. Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, il représente à ce niveau environ 3 ans d'activité.

PORTEFEUILLE FONCIER MAÎTRISÉ AU 31 DÉCEMBRE

en millions d'euros HT	31-12-2012	31-12-2011	Variation
France	1 332	1 092	+ 22%
Espagne	38	66	- 42%
Allemagne	209	102	+105%
Dont Concept Bau	209	102	105%
Dont Zapf	0	0	0%
Autres implantations	0	41	-100%
TOTAL RESIDENTIEL	1 580	1 301	+ 21%
Immobilier d'entreprise	220	140	+57%
TOTAL	1 800	1 441	+25%

En France, où se situe près de 85% du portefeuille foncier résidentiel LNC, les critères de sélection des maîtrises foncières ont été renforcés pour s'adapter au mieux aux nouvelles conditions de marché. Au 31 décembre 2012, le portefeuille foncier résidentiel s'élève à 1 332 millions d'euros, en hausse de 22% par rapport au 31 décembre 2011, grâce notamment aux nombreuses maîtrises foncières du 4^{ème} trimestre 2012. Il représente 6 536 logements contre 5 497 logements un an plus tôt.

En Espagne, avec 156 nouveaux logements maîtrisés depuis le début de l'année, à mettre en regard des 295 vendus, le portefeuille foncier est en retrait, représentant 233 logements à fin décembre 2012, contre 358 logements fin 2011. A la fin de l'exercice 2012, **LNC** compte toujours 4 terrains gelés en Espagne, ainsi que deux tranches de programmes suspendus.

En **Allemagne**, le portefeuille foncier de **Concept Bau** à Munich a doublé et s'inscrit à environ 209 millions d'euros, représentant 409 logements au 31 décembre 2012, contre 260 logements au 31 décembre 2011.

En **Immobilier d'entreprise**, le portefeuille foncier s'établit à 220 millions d'euros. Il est constitué de deux programmes à Montrouge et d'un à Chatenay-Malabry, le tout en phase de montage et de pré-commercialisation.

PERSPECTIVES

En Allemagne, la branche Construction de **Zapf** a rencontré d'importantes difficultés opérationnelles en 2012. Des mesures de redressement sont en cours et l'assainissement complet de cette branche constitue une des priorités du groupe en 2013. Pour sa part, la rentabilité de la branche Garages de Zapf s'est maintenue à un niveau satisfaisant en 2012. A l'instar du premier semestre, **Zapf** doit néanmoins dégager une perte opérationnelle significative au deuxième semestre 2012.

Grâce à son carnet de commandes étoffé et son portefeuille foncier de qualité, **Les Nouveaux Constructeurs** aborde le nouvel exercice avec une visibilité correcte, mais continuera à faire preuve d'une grande sélectivité en matière de développement foncier et d'adéquation de ses produits à la nouvelle demande. **Les Nouveaux Constructeurs** poursuivra ses efforts d'optimisation de la commercialisation et de la production technique de ses programmes en cours, tout en maintenant sa vigilance sur l'évolution du marché.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

Résultats 2012 : jeudi 28 mars 2013 (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 autres 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@lnca.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 PÔLE

En millions d'euros HT	2012				2011			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (Résidentiel)	55,2	82,8	57,9	104,9	50,3	65,0	56,4	94,4
France (Immobilier d'entreprise)	2,4	6,2	5,6	8,6	1,3	0,5	0,0	5,4
Espagne	3,3	7,7	5,9	25,2	2,2	5,5	16,3	30,7
Allemagne (Concept Bau)	6,1	2,5	5,3	54,5	6,1	4,9	21,1	30,6
Allemagne (Zapf)	13,7	31,5	34	57,8	14,3	25,5	29,7	55,6
Autres implantations	0,3	0,3	0	0	0,6	1,8	0,9	5
Total	81,0	131,0	108,8	251,0	74,8	103,2	124,4	221,7

PRIX UNITAIRES MOYENS DES RÉSERVATIONS - RÉSIDENTIEL

En milliers d'euros TTC	12 mois - 2012	12 mois - 2011	Variation
France - Y compris ventes en bloc ⁽¹⁾	234	225	+ 4%
France - Hors ventes en bloc ⁽¹⁾	245	241	+ 2%
Espagne ⁽²⁾	176	186	- 5%
Allemagne ⁽³⁾	261	242	+ 8%
Autres implantations ⁽⁴⁾	0	90	-100%
LNC	230	209	+10%
LNC (hors autres implantations)	230	226	+2%

(1) y compris TVA de 7% ou 19,6% (2) y compris TVA Accession de 7% (3) pas de TVA (4) Indonésie sortie du périmètre en 2012

NOMBRE DE RÉSERVATIONS NETTES - RÉSIDENTIEL

En nombre d'unités	12 mois - 2012	12 mois - 2011	Variation
France	1 872	2 247	- 17%
Espagne	295	239	+ 23%
Allemagne (Concept Bau)	133	274	- 59%
Allemagne (Zapf)	165	401	-51%
Autres implantations	0	448	-100%
LNC	2 465	3 609	- 33%
LNC (hors autres implantations)	2 465	3 161	- 22%

SÉRIE TRIMESTRIELLE DU CA DES RÉSERVATIONS NETTES PAR PÔLE

En millions d'euros TTC	2012				2011			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (Résidentiel)	128	134	82	93	82	112	116	195
France (Immobilier d'entreprise)	0	0	0	0	0	0	0	67
Espagne	3	27	4	17	5	7	4	28
Allemagne (Concept Bau)	18	11	9	15	26	15	41	18
Allemagne (Zapf)	9	13	4	0	22	19	11	13
Autres implantations	0	0	0	0	8	7	7	18
Total	158	185	100	125	143	159	179	340

CARNET DE COMMANDES PAR TRIMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2012				2011			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	549	572	570	533	347	373	440	504
France (immobilier d'entreprise)	48	42	36	28	0	0	0	51
Espagne	55	74	72	62	63	64	52	55
Allemagne (Concept Bau)	105	114	116	77	86	95	116	94
Allemagne (Zapf)	77	90	83	38	70	88	97	59
Autres implantations	0	0	0	0	16	16	18	21
Total	834	892	878	738	582	636	723	784

PORTFEUILLE FONCIER - RÉSIDENTIEL AU 31 DÉCEMBRE

En nombre d'unités	2012	2011	Variation
France	6 536	5 497	+ 19%
Espagne	223	358	- 38%
Allemagne (Concept Bau)	409	260	+ 57%
Allemagne (Zapf)	0	0	0%
Autres implantations	0	830	- 100%
LNC	7 168	6 945	+ 3%
LNC (hors autres implantations)	7 168	6 115	+ 17%

Hors immobilier d'entreprise

PORTFEUILLE FONCIER PAR TRIMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2012				2011			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (Résidentiel)	981	961	994	1 332	710	831	952	1 092
France (Immobilier d'entreprise)	136	136	136	220	190	189	186	140
Espagne	58	29	28	38	90	118	71	66
Allemagne (Concept Bau)	85	108	100	209	169	181	83	102
Allemagne (Zapf)	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres implantations	0	0	0	0	21	18	33	41
Total	1 260	1 234	1 258	1 800	1 179	1 337	1 325	1 441

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 référence enregistré auprès de l'AMF sous le D.12-0313 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.