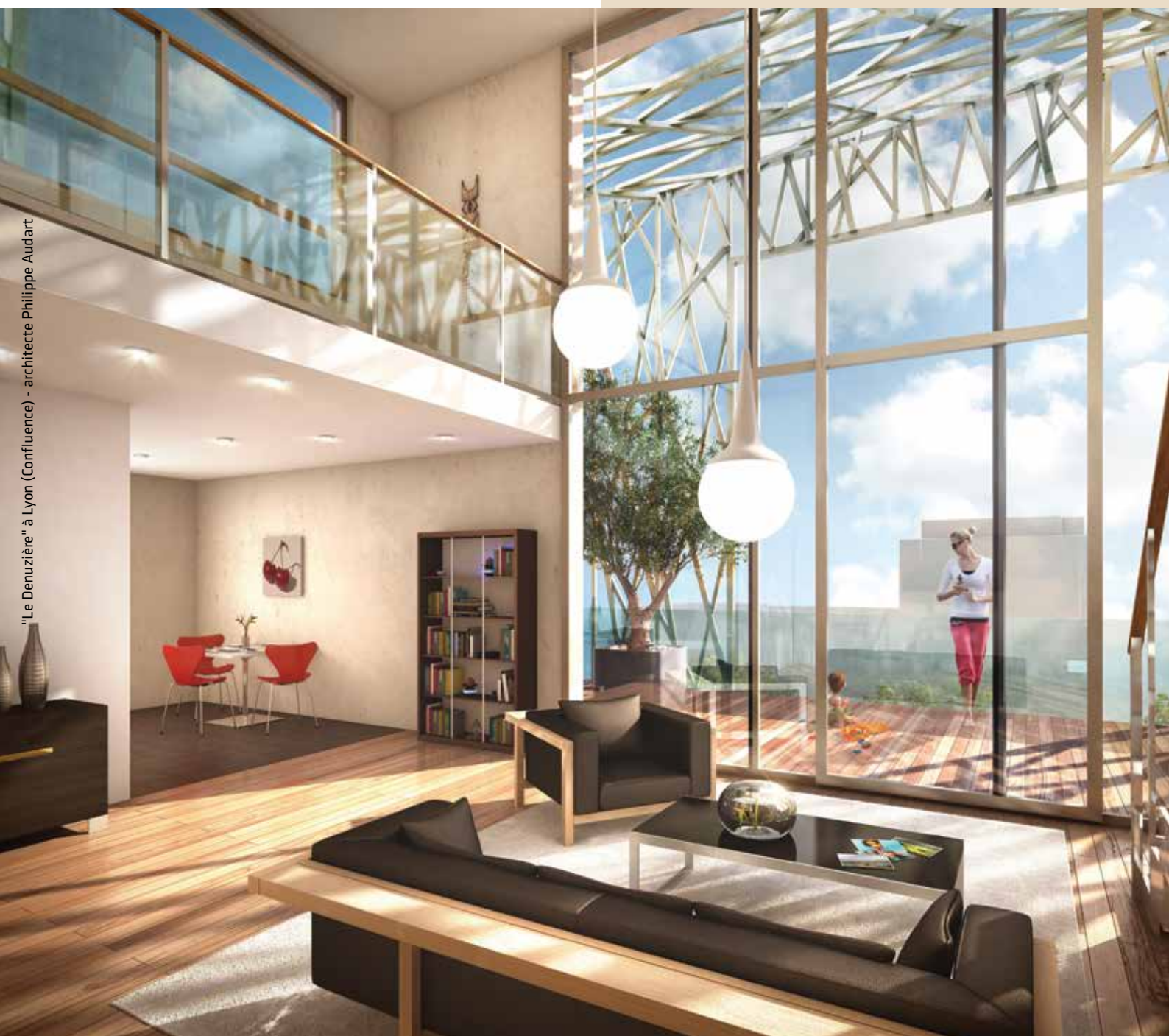


Rapport d'Activité 2012



"Le Denuzière" à Lyon (Confluence) - architecte Philippe Audart



**LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS EN EUROPE

IMPLANTATIONS

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2012

57 %
FRANCE

7 %
ESPAGNE

36%
ALLEMAGNE



LE PROFIL

Les Nouveaux Constructeurs est promoteur, acteur de l'immobilier en France, en Espagne et en Allemagne. Avec nos partenaires, nous créons depuis plus de 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 et pour l'accès au logement.

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 65 000 logements et 600 000 m² de bureaux, dans le cadre de relations fondées sur la confiance, et nous avons l'ambition de continuer.





« Un résultat net
en progression de 31% »

LE MESSAGE DU PRÉSIDENT OLIVIER MITTERRAND

L'année 2012 chez Les Nouveaux Constructeurs ?

Olivier Mitterrand : Le résultat net (part du groupe) 2012 est en progression de 31%. L'essentiel de notre activité, qui se déroule en France, se porte bien, en résidentiel comme en immobilier d'entreprise, avec une progression notable de nos ratios de rentabilité sur ce marché.

En revanche, nous avons connu des difficultés opérationnelles dans l'une de nos trois activités en Allemagne, il s'agit de ZAPF BAU, la division construction de logements de notre filiale ZAPF. Concernant le reste de nos activités allemandes, notre division ZAPF GARAGE a eu des performances satisfaisantes, et notre filiale de promotion immobilière à Munich, CONCEPT BAU, a surperformé par rapport aux années précédentes. Quant à notre équipe en Espagne, elle continue à bien résister et cette filiale est bénéficiaire.

Donc 2012 se présente comme une année où les efforts que nous faisons en matière d'efficacité et de rentabilité en France, chez CONCEPT BAU et en Espagne, ont donné des résultats positifs, progression toutefois atténuée par l'accident de parcours de ZAPF BAU.

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

Olivier Mitterrand : Tout en restant toujours très sélectifs en matière de nouvelles maîtrises foncières, nous avons augmenté en 2012 nos mises en vente au sein des marchés dans lesquels nous sommes présents en lançant davantage de programmes. Nous avons aussi connu une résistance commerciale appréciable en France, dans un marché baissier, grâce à une adaptation de notre offre aux souhaits et à la solvabilité de nos clients potentiels.

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

Olivier Mitterrand : Oui, car en immobilier d'entreprise nous engageons des projets significatifs. En 2012, nous avons démarré la construction de notre immeuble de bureaux de 7 000 m² à Boulogne (92), vendu à un investisseur institutionnel. Destiné

à devenir notre siège social à l'automne 2013, cet immeuble est très performant au point de vue énergétique, et augure une année 2013 comportant d'autres belles avancées en immobilier d'entreprise, comme le lancement des travaux de nouveaux immeubles à Montrouge (92) et à Châtenay-Malabry (92).

Quel est votre engagement en matière de performance énergétique ?

Olivier Mitterrand : La performance énergétique de nos logements et de nos bureaux est en progrès constant. Depuis 2010, tous nos nouveaux programmes résidentiels en France bénéficient d'un label BBC (Bâtiment Basse Consommation) ou passif, et même du label 'Passivhaus' encore plus exigeant. En Allemagne, notre filiale CONCEPT BAU produit des programmes résidentiels qui sont particulièrement avancés dans le domaine des économies d'énergie. Nous sommes aussi à la pointe en ce qui concerne nos immeubles de bureaux qui bénéficient de l'ensemble des labels HQE, BREEAM Very Good et RT 2012 moins 30%.

Comment voyez-vous 2013 ?

Olivier Mitterrand : Les Nouveaux Constructeurs aborde l'exercice 2013 dans de bonnes conditions, grâce à un carnet de commandes étoffé et un portefeuille foncier de qualité. Notre filiale en Espagne se maintient bien et je suis très admiratif de notre équipe espagnole, dans sa sixième année de crise immobilière, qui se bat et reste toujours optimiste. En Allemagne, l'assainissement de la branche construction de ZAPF et son retour à la rentabilité constituent une de nos priorités 2013.

Par ailleurs, le recentrage vers notre marché français, dont le portefeuille foncier représente désormais près de 86 % de notre portefeuille total, sera poursuivi, tout en maintenant une grande sélectivité en matière de développement foncier et en travaillant en permanence à l'adéquation de nos produits à la demande.

J'ai une très grande confiance dans la performance et la pugnacité des collaborateurs Les Nouveaux Constructeurs pour que nous obtenions ensemble les bons résultats escomptés.

LE CONSEIL DE SURVEILLANCE*

*à compter du 24 mai 2013



1 OLIVIER MITTERRAND
Président

2 PHILIPPE POINDRON
Vice-président

PATRICK BERTIN

GÉRARD MARGIOCCHI

GENEVIÈVE VAUDELIN-MARTIN

PREMIER INVESTISSEMENT
Marie Mitterrand



1 MOÏSE MITTERRAND
Président du Directoire, Immobilier d'Entreprise et Allemagne

2 FABRICE DESREZ
Directeur Général, Résidentiel France

3 RONAN ARZEL
Membre du Directoire, Développement Île-de-France et Ventes en bloc

4 PAUL-ANTOINE LECOQ
Membre du Directoire, Finances et Relations Investisseurs

5 JEAN TAVERNIER
Membre du Directoire, Développement province

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 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.

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

2013

Nouveau siège social à **Boulogne-Billancourt**

50 ROUTE DE LA REINE
à Boulogne Billancourt (92)
(HQE - BBC Effinergie - BREEAM)

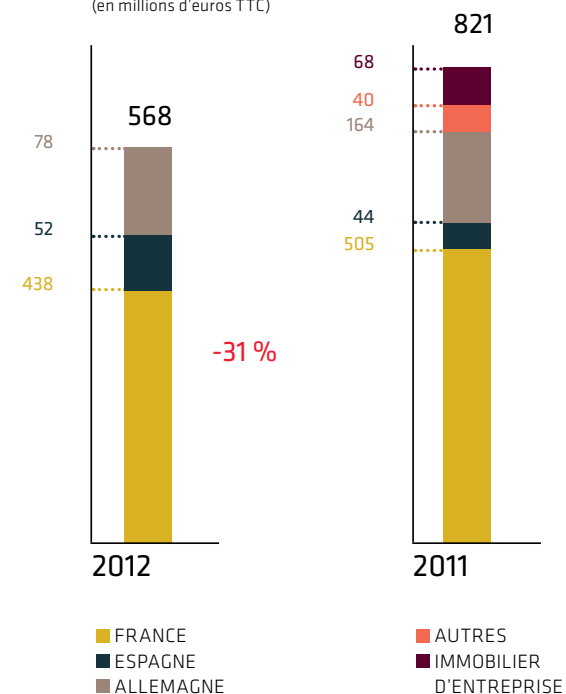
7 226 m² de bureaux

Architecte : Bartolo et Villemard
Paysagiste : D'ici Là Paysagistes



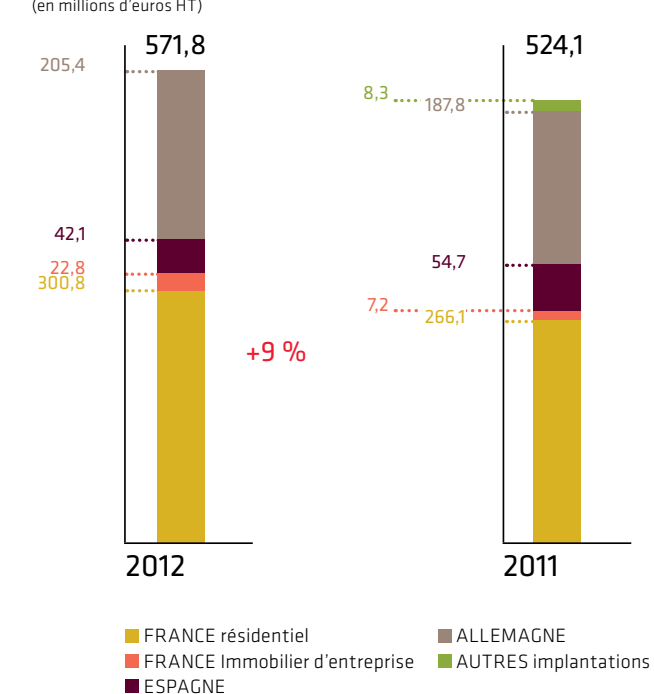
LES CHIFFRES CLÉS

Montant des réservations
(en millions d'euros TTC)

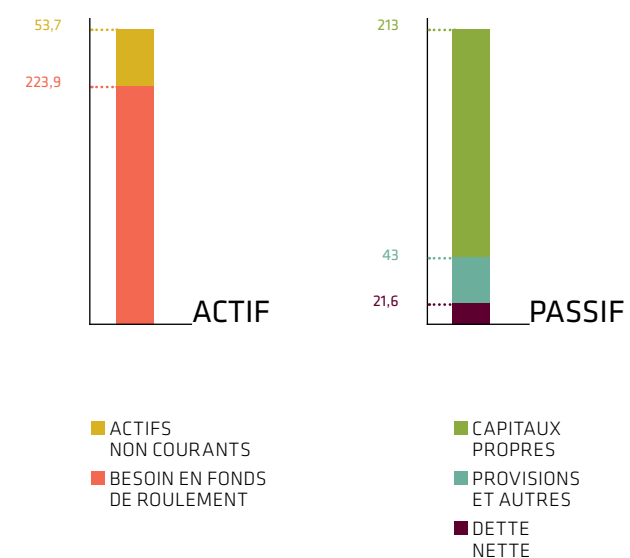


CHIFFRE D'AFFAIRES EN HAUSSE

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



Bilan simplifié
(en millions d'euros)



HAUSSE DU RÉSULTAT NET

Principaux indicateurs

(en millions d'euros)	2012	2011
Chiffre d'affaires (HT)	571,8	524,1
Marge brute	127,5	128,7
Taux de marge brute	22,3 %	24,6 %
Résultat opérationnel courant	22,3	29,9
Marge opérationnelle courante	3,9 %	5,7 %
Résultat net - part du Groupe	19,9	15,1



© Somogy éditions d'art, Paris, 2012
© Les Nouveaux Constructeurs, Paris, 2012

UN LIVRE D'ART À L'OCCASION DE NOTRE 40^e ANNIVERSAIRE QUI ILLUSTRÉ NOS VALEURS

→ L'AMOUR DU PRODUIT IMMOBILIER DE
QUALITÉ

→ L'ENGAGEMENT DE LONG TERME,
LA PÉRENNITÉ

→ LE PARTENARIAT FONDÉ
SUR L'ÉCOUTE ET LA PROXIMITÉ

→ L'INNOVATION POUR
UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

| 122 |

LAO

Montpellier (34), France
(sous notre marque Dominium // [marketed under our Dominium brand](#))
livraison // [delivery](#): 2013
74 appartements // [74 apartments](#)
architecte // [architect](#): Jacques Ferrier – JFA
paysagiste // [landscape designer](#): Cédric Plantaz – Greenlogic



LAO répond au cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères de la ZAC des Jardins de la Lironde. Il s'insère comme une île bâtie dans un environnement paysager naturel, respectueux de l'alignement des constructions voisines.

LAO présente ainsi une composition en trois strates, constituées d'un socle minéral avec un parvis ponctué d'espaces verts sur lequel viennent s'ancrer les corps des bâtiments puis les étages hauts. Le projet offre une diversité d'appartements, chacun par sa configuration architecturale étant unique et atypique. Tous bénéficient de balcons ou de loggias, véritables extensions du chez-soi qui participent à la qualité du programme. Les façades extérieures percées de loggias ayant des fenêtres toute hauteur sont traitées majoritairement avec des matières claires et minérales qui font écho au contexte montpelliérain et à son architecture méditerranéenne.

(Jacques Ferrier)

LAO meets the urban, architectural, and landscaping specifications of the Jardins de la Lironde urban development zone, in Montpellier. This constructed island lies in a natural landscaped environment and observes the alignment of its neighboring buildings.

LAO is a composition of three layers, formed by a mineral base with an open square punctuated by green spaces, on which the bodies of the buildings stand, then the topmost floors. The project offers a variety of apartments, each architecturally unique and atypical. They are all equipped with balconies or loggias that operate as extensions to the home and add to the quality of the program. The external façades are lightened by full-height windows and for the most part are treated with pale-colored mineral materials that echo the context of Montpellier and its Mediterranean architecture.

(Jacques Ferrier)



L'AMOUR DU PRODUIT IMMOBILIER DE QUALITÉ

GLOCKENBACHSUITEN
à Munich en Allemagne
sous notre marque Concept Bau
(Règlementation thermique allemande)

Livraison : 2015
25 appartements, 2 commerces

Architecte : Alexandra Wagner,
Allmann Sattler Wappner Architekten GmbH



TIGERY VILLAGE
à Tigery (91) en France
(BBC Bâtiment Basse Consommation)

Livraison : 2015
135 appartements, 30 maisons et 15 commerces

Architecte : Xavier Bohl
Paysagiste : Fabien Cullié, AFP



ALBANA
à Beauzelle (31) en France

Livraison : 2013
114 appartements

Architecte : Tae-Hoon Yoon
Paysagiste : Jean-Christophe Nani – TN+



GRAND PLACE
à Chaville (92) en France
(BBC Bâtiment Basse Consommation)

Livraison : 2015
160 appartements, 8 commerces,
1 halle de marché et des bureaux

Architectes :
Nada Breitman et
Marc Breitman

BBC Bâtiment Basse Consommation

Depuis le 1er juillet 2010, Les Nouveaux Constructeurs s'est engagé à assurer une performance énergétique minimale BBC pour tous ses nouveaux programmes immobiliers.

«Nous souhaitons ainsi défendre un urbanisme responsable, accessible pour tous, sobre en énergie et porteur d'une valeur patrimoniale.»

Olivier Mitterrand

LE PARTENARIAT FONDÉ SUR L'ÉCOUTE ET LA PROXIMITÉ

LES TERRASSES DE NEAUPHLE à Trappes (78) en France (BBC Bâtiment Basse Consommation)

Livraison : 2014
116 appartements et 7 commerces

Architecte : Hugues Jirou, Architectonia



M CAMPUS à Champs-sur-Marne, Cité Descartes (77) en France Immobilier d'entreprise (HQE / BREEAM Very Good / RT 2012 - 30%)

Livraison : 2015
25 000 m² de bureaux

Architecte : Colboc Franzen & associés
Paysagiste : Lysann Schmidt, D Paysage



RESIDENCIAL CAPRI à Madrid en Espagne sous notre marque Premier (Label espagnol C)

Livraison : 2014
67 appartements

Architecte : Jesus Ramos Pinto, Cabinet Paramos
Paysagiste : Carlos Parra



ROYAL BAY à Villefranche-sur-Mer (06) en France (RT 2012)

Livraison : 2016
75 appartements,
1 parking public et
1 500 m² de commerces

Architecte : Renaud d'Hautesserre
Paysagiste : Jean-François Regis

PASSIF

Bâtiment Basse Consommation Passif

Les performances énergétiques des bâtiments Passif permettent de produire plus d'énergie qu'ils n'en consomment, et ce, hiver comme été. L'isolation intérieure et extérieure, le chauffage à bois, les panneaux solaires et des VMC double flux, par exemple, permettent d'importantes économies d'énergie.

L'ENGAGEMENT DE LONG TERME, LA PÉRENNITÉ

LES COTTAGES DE BAILLY à Bailly Romainvilliers (77) en France sous notre marque CFH

Livraison : 2012
52 maisons

Architecte : Yves Collet
Paysagiste : Diala Haddad



LE 31 RÉPUBLIQUE à Villeurbanne (69) en France (BBC Bâtiment Basse Consommation)

Livraison : 2012
86 appartements

Architecte : David Golard, Atelier Thierry Roche
Paysagiste : Didier Larue, Atelier LD



OPÉRA VERDE à Marseille (13) en France (Label H&E)

Livraison : 2012
163 appartements

Architectes : Christian et Frédéric Pachiaudi, Atelier 82
Paysagiste : Paul Petel



DOMAINE DE CAUDALIE à Montferrier-sur-Lez (34) en France sous notre marque Dominium (BBC Bâtiment Basse Consommation)

Livraison : 2012 – 2013
125 appartements

Architecte :
Antoine Garcia Diaz
Paysagiste :
Angle Vert

HQE

Haute Qualité Environnementale

La HQE est une démarche environnementale française datant du début des années 1990, qui a donné lieu à la mise en place de l'enregistrement comme marque commerciale et d'une certification « NF Ouvrage Démarche HQE® » par l'AFNOR inspirée du label Haute Performance Énergétique - HPE auquel il ajoute une dimension sanitaire, hydrologique et végétale.

L'INNOVATION POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

CENTRAL PARC
à Villeurbanne (69) en France
(programme Passivhaus)

Livraison : 2015
55 appartements

Architecte : Hervé Vincent
Paysagiste : BDP Concept



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

Livraison : 2014
64 appartements

Architecte : Jean-Philippe Cabanne
Paysagiste : Catherine Houssin



WOHNEN SCHLOSSVIERTEL NYMPHENBURG
à Munich en Allemagne
sous notre marque Concept Bau
(Règlementation thermique allemande)

Livraison : 2012
58 appartements

Architecte : Schultz-Brauns & Reinhardt Architekten
Paysagiste : Maurer



DIALOG
à Montrouge (92) en France
Immobilier d'entreprise
(HQE / BREEAM Very Good /
RT 2012 - 30%)

Livraison : 2016
18 500 m² de bureaux

Architectes :
Pierre-Alain Trévelo et
Antoine Viger-Kohler

PASSIVHAUS

Ce label allemand est plus restrictif encore que le « passif » français : le besoin de chauffage doit être inférieur à 15 kWh/m² Shab/an et la consommation en énergie primaire inférieure à 120 kWhEP (m²Shab/an) pour tous les usages.



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, 100 enfants sont pris en charge en 2013 à l'internat, baptisé **Guidan Raya Yaran Karkara**. Celui-ci accueillera, à terme, 144 enfants.

La Fondation soutient une seconde association au Niger (Hampaté Bâ), ainsi que d'autres associations ayant des actions sociales au Sénégal (Al Baobab), au Burkina Faso (La Samaritaine), au Mali (Autremonde), en Haïti (l'Ahfadem) et en Inde (Vellai Thamarai).

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

- 1 100 enfants sont pris en charge en 2013 à l'internat Guidan Raya Yaran Karkara (Niger)
- 2 Les enfants de l'école Vellai Thamarai (Inde) pendant la sieste
- 3 Les enfants d'Haïti pris en charge par l'Ahfadem
- 4 Association La Samaritaine (Burkina Faso)

JOURNÉE DE SOLIDARITÉ

Depuis 2010, la Fondation organise une **Journée de Solidarité**, chaque lundi de Pentecôte, afin de permettre aux collaborateurs de donner de leur temps aux associations partenaires de la Fondation.

De nombreuses activités sont proposées par la Fondation afin de permettre aux bénéficiaires des associations soutenues de vivre une belle journée d'activités ludiques, encadrés par les **collaborateurs Les Nouveaux Constructeurs** : grand jeu de piste dans le 7^e arrondissement de Paris pour l'Île de France, ateliers éco-pratiques pour Marseille, initiation au canoë kayak et sensibilisation aux enjeux liés à l'eau pour Lyon et excursion sur l'île Sainte Marguerite pour les Alpes Maritimes.

47% des collaborateurs Les Nouveaux Constructeurs ont participé à cette journée en 2013.

- 1 Journée de Solidarité à Lyon
- 2 Journée de Solidarité à Biot
- 3 Journée de Solidarité à Paris



RESTEZ CONNECTÉS !

et retrouvez Les Nouveaux Constructeurs sur votre Mobile, sur Facebook et sur You Tube.

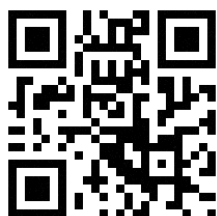
- **Mobile** : Soyez informés en temps réel de nos nouveautés, ainsi que de nos offres promotionnelles.
- **Facebook** : Participez à la communauté de fans Les Nouveaux Constructeurs et cliquez sur «J'aime».
- **You Tube** : Découvrez en avant-première nos vidéos <http://www.youtube.com/LNCwebtv>





50 route de la Reine - à Boulogne-Billancourt - architectes Bartolo & Villemard

Nouveau siège social à Boulogne-Billancourt fin 2013



**LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**

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