

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

Les Nouveaux Constructeurs

Information semestrielle au 30 juin 2009

- Chiffre d'affaires S1 2009 : 255 m€ + 10% par rapport au S1 2008
- Progression des réservations :
 - o en global : + 32% en volume et + 25% en valeur par rapport au S1 2008
 - o en France : + 19% en volume et + 6% en valeur par rapport au S1 2008
- Poursuite du recentrage de l'activité vers la France

PARIS, MERCREDI 29 JUILLET 2009 - La société **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**, promoteur européen spécialisé dans l'immobilier résidentiel, communique aujourd'hui son chiffre d'affaires au 30 juin 2009.

PRINCIPAUX INDICATEURS - En millions d'euros	S1 2009	S1 2008	Variation
Chiffre d'affaires (HT)	255,0	231,9	+ 10 %
Réservations (TTC)	342	274	+ 25%
Carnet de commandes (HT)	637	720	- 11%
Portefeuille foncier (HT)	666	1 249	- 47%

Olivier Mitterrand, Président du Directoire, déclare :

" Au 1^{er} semestre 2009, la société a poursuivi le recentrage de ses activités vers la France où l'activité commerciale a été dynamique grâce aux nombreux facteurs de soutien du marché et à une offre commerciale mieux ajustée. Nous continuons l'ensemble des actions stratégiques mises en place dès le printemps 2008 et la situation est aujourd'hui en bonne partie assainie. "

CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 30 juin 2009, le chiffre d'affaires **LNC** s'élève à 255 millions d'euros, en progression de 10% par rapport au 30 juin 2008.

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	6 mois - 2009	6 mois - 2008	Variation
France	160,0	142,7	+ 12 %
Dont résidentiel	123,1	135,6	- 9%
Dont immobilier d'entreprise	36,9	7,1	NS
Espagne	44,1	39,1	+ 13 %
Allemagne	48,4	46,5	+ 4 %
Dont Concept Bau-Premier	25,2	11,5	+ 119%
Dont Zapf *	23,2	35,0	- 34%
Autres implantations	2,6	3,7	- 32 %
Total	255,0	231,9	+ 10 %

* Zapf consolidé en intégration proportionnelle (50%) jusqu'au 30 avril 2009, puis en intégration globale à partir du 1^{er} mai 2009.

En France, le chiffre d'affaires du 1^{er} semestre 2009 s'élève à 160 millions d'euros, en hausse d'environ 12% par rapport au 1^{er} semestre 2008. Cette progression résulte principalement de la contribution de l'immobilier d'entreprise grâce à l'avancement du projet Le Copernic 2. Le chiffre d'affaire de l'immobilier résidentiel est pour sa part en retrait de 12 millions d'euros, en lien direct avec le recul de l'activité commerciale et la baisse des prix pratiqués en 2008.

En Espagne, 128 logements ont été livrés au cours du 1^{er} semestre 2009 contre 165 au cours du 1^{er} semestre 2008.

Le chiffre d'affaires réalisé au cours des 6 premiers mois de l'exercice 2009 s'élève à 44,1 millions d'euros contre 39,1 millions d'euros pour les 6 premiers mois de 2008. Il intègre un montant de 30 millions d'euros résultant de la conclusion d'une vente en bloc auprès d'une filiale d'établissement bancaire avec laquelle **LNC** négociait depuis le début de l'année. Cette transaction permet la réduction de 30 millions d'euros de l'endettement de **LNC** en contrepartie de la vente de 4 terrains et 53 logements dont la banque assurait le financement. Elle s'inscrit directement dans le cadre de la stratégie de contraction de l'activité espagnole, mais devrait avoir un impact négatif d'environ 3 millions d'euros sur le résultat du 1^{er} semestre.

En Allemagne, le chiffre d'affaires de **Concept Bau-Premier** au 1^{er} semestre 2009 est en progression sensible par rapport à l'an dernier, grâce principalement aux livraisons du programme de Hirschgarten retardées fin 2008. En ce qui concerne **Zapf**, l'évolution de l'actionnariat détaillée plus loin a conduit à la consolidation en intégration globale des données comptables à partir du 1^{er} mai 2009. Le chiffre d'affaires est en baisse compte tenu notamment de l'effet de base lié aux livraisons de Netzaberg au 1^{er} semestre 2008.

ACTIVITE COMMERCIALE

Au 1^{er} semestre 2009, les réservations sont en hausse de 25% par rapport au 1^{er} semestre 2008. En volume, elles représentent 1 601 logements, soit une progression de 32%, grâce notamment au très bon 1^{er} trimestre 2009.

MONTANT DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En millions d'euros TTC	6 mois - 2009	6 mois - 2008	Variation
France	206	194	+ 6 %
Espagne	23	17	+ 35 %
Allemagne	105	53	+ 98 %
Dont Concept Bau-Premier	68	35	+ 94 %
Dont Zapf *	37	18	NS
Autres implantations	8	10	- 20 %
Total	342	274	+ 25 %

* Zapf en base 50% en 2008 et 100% en 2009

En France, les réservations sont en hausse de 19% en volume et de 6% en valeur par rapport au 1^{er} semestre 2008.

Le marché des particuliers, qui s'était durci tout au long de l'année 2008, affiche une nette reprise au cours des 6 premiers mois de l'exercice 2009. Elle se traduit chez **LNC** par la vente de 714 logements contre 637 pour la même période en 2008, soit une croissance en volume de 12%. Le réajustement de l'offre et des prix, conjugué à la baisse des taux d'intérêt ont contribué au rebond du marché. Mais celui-ci a été principalement soutenu par les mesures gouvernementales parmi lesquelles le doublement du prêt à taux zéro pour les primo-accédants et la loi Scellier pour les investisseurs. Les ventes aux investisseurs individuels ont ainsi représenté pour **LNC** 333 réservations au 1^{er} semestre 2009 contre 174 au cours du 1^{er} semestre 2008.

La croissance en volume résulte également de la poursuite des ventes en bloc qui représentent 316 logements pour les 6 premiers mois de 2009, contre 232 logements pour les 6 premiers mois 2008.

La progression plus modérée des réservations nettes en valeur s'explique par plusieurs facteurs : l'impact des ventes en bloc, l'ajustement des prix de ventes aux nouvelles conditions de marché, la baisse de la surface moyenne des logements réservés et l'application dans certains programmes du taux de TVA à 5,5% pour les primo-accédants.

En Espagne, la filiale compte seulement 12 programmes en cours de commercialisation au 1^{er} semestre 2009 contre 19 un an auparavant. Les réservations (hors vente à la filiale bancaire) ont représenté 59 unités au 30 juin 2009, niveau comparable à celui au 30 juin 2008. Parmi les 59 ventes réalisées, 24 sont des ventes dans le nouveau programme social à Madrid. 33 ventes correspondent à des ventes d'appartements terminés, dont 19 sous forme de contrat de location avec option d'achat.

A fin juin 2009, **Premier España** compte 169 logements terminés invendus et leur l'écoulement constitue la priorité de la filiale.

En Allemagne, l'activité de **Concept Bau-Premier** au 1^{er} semestre 2009 est en forte croissance, avec 215 ventes, contre 104 au 1^{er} semestre de l'exercice précédent. Cette progression s'explique notamment par la vente en bloc auprès d'un investisseur institutionnel de 91 logements à Munich pour environ 24 millions d'euros.

En ce qui concerne **Zapf**, 165 ventes (en base 100%) ont été réalisées au cours des 6 premiers mois de l'exercice contre 77 (en base 50%) pour la même période l'an dernier, soit une activité relativement stable en base comparable.

CARNET DE COMMANDES

Au 30 juin 2009, le carnet de commandes de **LNC** s'établit à 637 millions d'euros (HT), en baisse de 11% par rapport au 30 juin 2008, mais en progression de 17% par rapport à fin 2008. Il représente 14 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois contre 13 mois au 31 décembre 2008.

CARNET DE COMMANDES AU 30 JUIN

En millions d'euros HT	30-06-2009	30-06-2008	Variation
France	408	485	- 16 %
Dont résidentiel	334	360	- 7%
Dont immobilier d'entreprise	74	125	- 41%
Espagne	40	96	- 58 %
Allemagne	178	125	+ 42 %
Dont Concept Bau-Premier	98	62	+ 58%
Dont Zapf *	80	63	+ 27%
Autres implantations	11	14	- 21 %
Total	637	720	- 11 %

* Zapf en base 50% en 2008 et 100% en 2009

En France, le carnet de commande est en recul de 77 millions d'euros par rapport au 30 juin 2008. Il progresse de 6 millions d'euros depuis le début de l'année, tiré par l'activité Logement.

En Espagne, le carnet de commandes s'établit à 40 millions d'euros au 30 juin 2009, soit une baisse de 58% par rapport à fin juin 2008.

En Allemagne, le carnet de commandes total atteint 178 millions d'euros à la fin du 1^{er} semestre 2009, avec une progression de 36 millions d'euros pour **Concept Bau-Premier** qui représente désormais 55% du carnet de commandes allemand contre 50% au 30 juin 2008.

PORTEFEUILLE FONCIER

Au 30 juin 2009, le portefeuille foncier de **LNC** s'élève à 666 millions d'euros (HT), soit 2 845 logements. Il représente 1,4 année d'activité sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois contre 2,2 années d'activité au 30 juin 2008.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE AU 30 JUIN - RESIDENTIEL

En millions d'euros HT	30-06-2009	30-06-2008	Variation
France	311	694	- 55 %
Espagne	145	168	- 14 %
Allemagne	193	218	- 11 %
Dont Concept Bau-Premier	146	165	- 12%
Dont Zapf *	47	53	- 11%
Autres implantations	17	169	- 90 %
Total	666	1 249	- 47 %

*Zapf en base 50% en 2008 et 100% en 2009

En France, dans le contexte du fort ralentissement commercial de 2008, le portefeuille foncier a été volontairement réduit, **LNC** ayant renoncé à un nombre important d'acquisitions et limité fortement les nouvelles maîtrises foncières. Aujourd'hui, dans un environnement commercial plus favorable, la priorité est de reconstituer un portefeuille foncier adapté aux nouvelles conditions de marché.

En Espagne, le portefeuille foncier poursuit sa baisse entamée au milieu de l'année 2007. A fin juin, suite à la vente des 4 terrains à la filiale d'un établissement bancaire, **LNC** compte 7 terrains non commercialisés.

En ce qui concerne les **autres implantations**, le recul s'explique par la mise en suspens de l'activité en Pologne, dont le portefeuille foncier représentait 103 millions d'euros au 30 juin 2008.

EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT DE ZAPF

Au cours du 1^{er} semestre 2009, l'un des deux investisseurs financiers actionnaires de **Zapf** a souhaité céder sa participation. **Premier Investissement**, actionnaire majoritaire de **LNC**, a alors acquis la totalité des titres correspondant de façon à ce que **LNC** garde le contrôle de la société sans augmenter son exposition.

Premier Investissement détient désormais 25,9% du capital et des droits de vote de **Zapf** aux côtés de **LNC** qui en détient 50%, les 24,1% restant étant détenus par l'autre investisseur financier.

Un accord conclu entre **LNC** et **Premier Investissement** prévoit un partage des plus-values qui pourraient être réalisées au moment de la cession éventuelle des titres **Zapf** ainsi acquis par **Premier Investissement**.

MESURES STRATEGIQUES ET PERSPECTIVES

LNC poursuit l'ensemble des actions stratégiques mises en place en 2008, en portant prioritairement ses efforts de développement en France, cœur de l'activité de la société, où le marché présente des fondamentaux sains et où demeure une forte demande à satisfaire.

La réduction volontariste du portefeuille foncier opérée en 2008, ainsi que les bonnes performances commerciales du 1^{er} semestre, amènent aujourd'hui la société à mettre le réapprovisionnement foncier en France au cœur de ses priorités.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Résultats du 1^{er} semestre 2009 : mercredi 30 septembre 2009 (après la clôture de NYSE-Euronext Paris).
- Réunion financière : jeudi 1^{er} octobre 2009, le matin.

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 plusieurs pays européens.

Depuis 1972, **Les Nouveaux Constructeurs** a livré près de 55 000 appartements et maisons individuelles dans environ 200 municipalités, en France et à l'étranger. Sa présence dans les quatre principales agglomérations françaises et la qualité de ses programmes ont permis à **Les Nouveaux Constructeurs** de devenir l'un des noms reconnus de la profession.

Solidement implanté en France, **Les Nouveaux Constructeurs** met en œuvre une stratégie originale, intervenant dans 2 autres pays de l'Union Européenne.

Les Nouveaux Constructeurs est coté sur NYSE-Euronext Paris, depuis le 16 novembre 2006 (compartiment C, code "LNC" - code ISIN : FR0004023208)

Retrouvez tous les communiqués de presse **Les Nouveaux Constructeurs** à l'adresse Internet suivante : <http://www.les-nouveaux-constructeurs.fr/finances/communiques>

CONTACTS

Relations Analystes et Investisseurs Les Nouveaux Constructeurs

Ronan Arzel

Directeur Délégué

Tél : + 33 (0)1 45 38 45 29

E-mail : rarzel@lnca.fr

LT Value

Relations Investisseurs

Nancy Levain / Maryline Jarnoux-Sorin

Tel : +33 (0)1 44 50 39 30

E-mail : nancy.levain@ltvalue.com

E-mail : maryline.jarnoux-sorin@ltvalue.com

Media Cap & Cime

Presse financière

Capucine de Fouquières

Tél : + 33 (0)6 09 46 77 33

E-mail : capucine@capetcime.fr

Presse immobilière

Virginie Hunzinger

Tél : + 33 (0)1 55 35 08 18

+ 33 (0)6 10 34 52 81

E-mail : vhunzinger@capetcime.fr

ANNEXES

CHIFFRE D'AFFAIRES TRIMESTRIEL - PAR POLE

En millions d'euros HT	2009				2008			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	46,7	76,4			68,7	66,9	66,4	88,9
France (immobilier d'entreprise)	14,5	22,4			2,6	4,5	6,9	9,3
Espagne	7,0	37,1			8,5	30,5	9,7	15,2
Allemagne (Concept Bau-Premier)	10,3	14,9			2,6	8,9	6,7	18,8
Allemagne (Zapf)	5,3	17,9			7,0	28,0	37,1	25,8
Autres implantations	0,8	1,8			3,2	0,5	1,5	2,3
Total	84,6	170,4			92,6	139,3	128,3	160,3

PRIX UNITAIRES MOYENS DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En milliers d'euros TTC	6 mois - 2009	6 mois - 2008	Variation
France - Y compris ventes en bloc ⁽¹⁾	200	223	- 10%
France - Hors ventes en bloc ⁽¹⁾	218	250	- 13%
Espagne ⁽²⁾	211	275	- 23%
Allemagne ⁽³⁾	277	275	+ 1%
Autres implantations ⁽⁴⁾	91	103	- 12%
LNC	213	226	- 6%

(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	6 mois - 2009	6 mois - 2008	Variation
France	1 030	869	+ 19%
Espagne	107*	61	+ 75%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	215	104	+ 107%
Allemagne (Zapf)	165	77	+ 114%
Autres implantations	84	100	- 16%
Total	1 601	1 211	+ 32%

* dont 48 unités au titre de la cession à une filiale d'un établissement bancaire

SERIE TRIMESTRIELLE DU CA DES RESERVATIONS NETTES PAR POLE - RESIDENTIEL

En millions d'euros TTC	2009				2008			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	113	94			104	90	56	72
Espagne	6	17			19	-2	-1	-19
Allemagne (Concept Bau-Premier)	44	23			21	14	11	9
Allemagne (Zapf)	14	24			12	6	8	6
Autres implantations	3	4			6	4	5	3
Total	180	162			161	112	79	71

CARNET DE COMMANDES PAR TRIMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2009				2008			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	338	334			352	360	332	292
France (immobilier d'entreprise)	95	74			130	125	118	110
Espagne	48	40			130	96	83	49
Allemagne (Concept Bau-Premier)	89	98			55	62	64	55
Allemagne (Zapf)	34	80			74	63	43	26
Autres implantations	10	11			13	14	15	12
Total	614	637			754	720	655	544

PORTEFEUILLE FONCIER AU 30 JUIN

En nombre d'unités	2009	2008	Variation
France	1 613	3 299	- 51%
Espagne	539	601	- 10%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	360	503	- 28%
Allemagne (Zapf)	135	143	- 6%
Autres implantations	198	1 471	- 87%
Total	2 845	6 017	- 53%

Hors immobilier d'entreprise

PORTEFEUILLE FONCIER PAR TRIMESTRE (en fin de période)

En millions d'euros HT	2009				2008			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	365	311			762	694	597	451
Espagne	173	145			359	168	197	184
Allemagne (Concept Bau-Premier)	158	146			188	165	152	223
Allemagne (Zapf)	27	47			68	53	50	38
Autres implantations	21	17			283	169	164	22
Total	744	666			1 659	1 249	1 160	918

Hors immobilier d'entreprise

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.