



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

COMMUNIQUE DE PRESSE - DIFFUSION IMMEDIATE

## Les Nouveaux Constructeurs Information financière trimestrielle au 31 mars 2010

- Chiffre d'affaires T1 2010 : 98,4 m€ + 16% vs T1 2009
- Réservations en retrait du fait de la forte réduction des ventes en bloc
- Carnet de commandes : + 9% depuis le 31-12-2009
- Priorité au renouvellement du portefeuille foncier en France : + 18% depuis le 31-03-2009

**PARIS, JEUDI 6 MAI 2010** - La société **LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS**, promoteur spécialisé dans l'immobilier résidentiel, communique aujourd'hui son information trimestrielle au 31 mars 2010.

<b>PRINCIPAUX INDICATEURS</b> - En millions d'euros	<b>31-03-2010</b>	<b>31-03-2009</b>	<b>Variation</b>
<b>Chiffre d'affaires (HT)</b>	<b>98,4</b>	<b>84,6</b>	<b>+ 16%</b>
Réservations (TTC)	116	180	- 35%
Carnet de commandes (HT)	494	648	- 24%
Portefeuille foncier (HT)	909	770	+ 18%

**Olivier Mitterrand**, Président du Directoire, déclare :

*« Au 1<sup>er</sup> trimestre 2010, nous avons observé le maintien d'une forte demande de logements en France, dans la continuité de l'an dernier. Dans ce contexte, la reconstitution de notre offre commerciale, que nous avons poursuivie au cours du début d'année, reste notre priorité. C'est l'élément essentiel déterminant le niveau futur de notre activité. Grâce au quasi-doublement de notre portefeuille foncier français au cours des douze derniers mois, nous allons ainsi augmenter les lancements de nouveaux programmes dans la seconde partie d'année. »*

## CHIFFRE D'AFFAIRES

Au 31 mars 2010, le chiffre d'affaires **LNC** s'établit à 98,4 millions d'euros, en progression de 16% par rapport au 31 mars 2009.

### CHIFFRE D'AFFAIRES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

En millions d'euros HT	3 mois - 2010	3 mois - 2009	Variation
<b>France</b>	<b>59,2</b>	<b>61,2</b>	<b>- 3%</b>
Dont résidentiel	52,7	46,7	+ 13%
Dont immobilier d'entreprise	6,5	14,5	- 55%
<b>Espagne</b>	<b>16,0</b>	<b>7,0</b>	<b>+ 129%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>22,8</b>	<b>15,6</b>	<b>+ 46%</b>
Dont Concept Bau-Premier	12,6	10,3	+ 22%
Dont Zapf *	10,2	5,3	+ 92%
<b>Autres implantations</b>	<b>0,4</b>	<b>0,8</b>	<b>- 50%</b>
<b>Total</b>	<b>98,4</b>	<b>84,6</b>	<b>+ 16%</b>

\* Zapf consolidé en intégration proportionnelle (50%) jusqu'au 30 avril 2009, puis en intégration globale à partir du 1<sup>er</sup> mai 2009.

**En France**, le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2010 s'établit à 59,2 millions d'euros, en baisse d'environ 3% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2009. Cette baisse s'explique par la diminution du chiffre d'affaires enregistré par **l'immobilier d'entreprise**, après l'achèvement du programme Copernic 2 à fin 2009. Le chiffre d'affaires de **l'immobilier résidentiel** progresse pour sa part de 13% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2009.

**En Espagne**, le chiffre d'affaires des trois premiers mois de l'exercice 2010 s'établit à 16 millions d'euros à comparer avec 7 millions pour la même période de l'année précédente. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2010, **Premier España** a livré 42 logements, dont 28 du programme madrilène de Torrejon achevé fin 2009, contre 29 au cours de la même période l'an dernier.

**En Allemagne**, le chiffre d'affaires de **Concept Bau-Premier** s'établit à 12,6 millions d'euros contre 10,3 millions d'euros pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2009.

Le chiffre d'affaires de **Zapf**, consolidé en intégration globale depuis le 1<sup>er</sup> mai 2009, s'établit à 10,2 millions d'euros contre 5,3 millions d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, période où il était consolidé en intégration proportionnelle à 50%. Exprimé en base comparable 100%, le chiffre d'affaires est quasiment équivalent pour ces deux périodes.

## ACTIVITE COMMERCIALE

Les réservations sont en baisse de 35% en valeur et de 41% en volume, par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2009. Cette évolution s'explique par l'effet de base généré par les importantes ventes en bloc effectuées au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, pour un montant de 62 millions d'euros.

Par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2009, les réservations du 1<sup>er</sup> trimestre 2010 sont en revanche en hausse d'environ 12% en volume et de 15% en valeur.

### MONTANT DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En millions d'euros TTC	3 mois - 2010	3 mois - 2009	Variation
<b>France</b>	<b>76</b>	<b>113</b>	<b>- 33%</b>
<b>Espagne</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>+ 180%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>22</b>	<b>58</b>	<b>- 62%</b>
Dont Concept Bau-Premier	13	44	- 71%
Dont Zapf	9	14	- 32%
<b>Autres implantations</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>- 5%</b>
<b>Total</b>	<b>116</b>	<b>180</b>	<b>- 35%</b>

**En France**, les réservations au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 baissent de 33% en valeur et de 46% en volume par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2009.

Cette baisse est liée au large effort de ventes en bloc au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, pour un montant de 38 millions d'euros, alors que LNC a fait le choix de privilégier les ventes aux particuliers au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 compte tenu de la forte demande du marché et de la baisse de l'offre.

Par ailleurs, les ventes aux particuliers, qui représentent 324 logements au 1<sup>er</sup> trimestre 2010, sont en baisse de 12% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2009 dans un contexte de baisse de l'offre commerciale. Les ventes aux investisseurs individuels ont représenté 41% des ventes au détail au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 contre 55% pour l'ensemble de l'année 2009.

**En Espagne**, la filiale comptait 11 programmes en cours de commercialisation au 31 mars 2010 contre 14 programmes un an plus tôt. Les réservations ont représenté 70 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 contre 27 unités au 1<sup>er</sup> trimestre 2009. Ces 70 réservations ont porté sur 44 logements dans les deux programmes sociaux de Madrid, 17 logements achevés, et 9 logements sur plan.

Au 31 mars 2010, **Premier España** comptait 164 logements terminés invendus contre 181 au 31 décembre 2009. Leur écoulement continue de constituer la priorité de la filiale.

**En Allemagne**, **Concept Bau-Premier** a réalisé 28 réservations au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 contre 149 au 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice précédent. La baisse sensible s'explique principalement par l'effet de base généré par la forte vente en bloc à un investisseur institutionnel au 1<sup>er</sup> trimestre 2009 de 91 logements à Munich pour environ 24 millions d'euros.

En ce qui concerne **Zapf**, les ventes du 1<sup>er</sup> trimestre 2010 se sont élevées à 9 millions d'euros contre 14 millions d'euros sur la même période de 2009. Cette baisse s'explique par l'arrêt progressif de l'activité promotion de Zapf, dans le cadre de la mise en œuvre du plan de restructuration.

## CARNET DE COMMANDES

Au 31 mars 2010, le carnet de commandes s'établit à 494 millions d'euros (ht). Il est en baisse de 24% par rapport au 31 mars 2009 mais progresse de 8,6% par rapport au 31 décembre 2009.

Le carnet de commande résidentiel s'élève à 466 millions d'euros, soit environ 9,5 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des 12 derniers mois, en légère amélioration par rapport au 31 décembre 2009.

### CARNET DE COMMANDES AU 31 MARS

En millions d'euros HT	31-03-2010	31-03-2009	Variation
<b>France</b>	<b>325</b>	<b>433</b>	<b>- 25%</b>
Dont résidentiel	297	338	- 12%
Dont immobilier d'entreprise	28	95	- 70%
<b>Espagne</b>	<b>42</b>	<b>48</b>	<b>- 12%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>117</b>	<b>157</b>	<b>- 25%</b>
Dont Concept Bau-Premier	60	89	- 33%
Dont Zapf *	57	68	-16%
<b>Autres implantations</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>0%</b>
<b>Total</b>	<b>494</b>	<b>648</b>	<b>- 24%</b>

**En France**, le carnet de commande à fin mars 2010 s'établit à 325 millions d'euros, en recul de 108 millions d'euros par rapport à fin mars 2009, mais en hausse de 26 millions d'euros par rapport aux 299 millions d'euros enregistrés fin décembre 2009.

L'immobilier résidentiel est en baisse de 41 millions d'euros par rapport à fin mars 2009 mais en hausse de 32 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2009 grâce notamment à la contribution de la société **Dominium** intégrée au 1<sup>er</sup> janvier 2010. En l'absence de nouvelle prise de commande après l'achèvement de Copernic 2, l'immobilier d'entreprise s'inscrit en baisse de 67 millions d'euros par rapport à la fin mars 2009.

**En Espagne**, le carnet de commandes s'élève à 42 millions d'euros au 31 mars 2010, en retrait de 12% par rapport au 31 mars 2009, mais en hausse de 10% par rapport au 31 décembre 2009.

**En Allemagne**, le carnet de commandes total s'établit à 117 millions d'euros au 31 mars 2010. Le carnet de commande de **Concept Bau-Premier** recule de 29 millions d'euros par rapport à fin mars 2009, mais reste stable par rapport à fin 2009. Celui de **Zapf** progresse de 6 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2009.

## PORTEFEUILLE FONCIER

Au 31 mars 2010, le portefeuille foncier de **LNC** s'élève à 909 millions d'euros (ht), représentant 4 496 logements, en croissance de 18% par rapport au 31 mars 2009. Il représente à ce niveau 1,5 année d'activité sur la base du chiffre d'affaires résidentiel des douze derniers mois.

### PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE AU 31 MARS - RESIDENTIEL

En millions d'euros HT	31-03-2010	31-03-2009	Variation
<b>France</b>	<b>617</b>	<b>365</b>	<b>+ 69%</b>
<b>Espagne</b>	<b>116</b>	<b>173</b>	<b>- 33%</b>
<b>Allemagne</b>	<b>164</b>	<b>212</b>	<b>- 22%</b>
Dont Concept Bau-Premier	162	158	+ 2%
Dont Zapf	2	54	- 95%
<b>Autres implantations</b>	<b>12</b>	<b>21</b>	<b>- 44%</b>
<b>Total</b>	<b>909</b>	<b>770</b>	<b>+ 18%</b>

**En France**, dans un environnement commercial plus favorable depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre 2009, la priorité a été donnée à la reconstitution d'un portefeuille foncier adapté aux nouvelles conditions de marché. Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2010, tout en demeurant vigilant sur ses critères d'acquisition de terrains, LNC a procédé à la signature de 5 nouvelles maîtrises foncières représentant 789 logements. Le portefeuille foncier s'établit ainsi à 3 483 logements contre 1 794 logements fin mars 2009, soit un quasi-doublement.

**En Espagne**, le portefeuille foncier continue de diminuer et ne représente plus que 446 logements au 31 mars 2010 contre 619 au 31 mars 2009. A fin mars 2010, **LNC** ne compte plus que 4 terrains gelés contre 10 à fin mars 2009 et 5 à fin décembre 2009.

En ce qui concerne les **autres implantations**, les chiffres correspondent au recul de l'Indonésie où aucune nouvelle maîtrise foncière n'a eu lieu.

## PERSPECTIVES

A la suite de la réduction volontariste du portefeuille foncier opérée en 2008 et des très bonnes performances commerciales de l'année écoulée, **LNC** place aujourd'hui sa priorité sur le réapprovisionnement foncier en France pour assurer l'activité 2011-2012, 2010 étant une année de transition.

### CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Assemblée Générale : Vendredi 21 mai 2010
- Chiffre d'affaires de 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 : Jeudi 29 juillet 2010 (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 dans environ 200 municipalités, en France et à l'étranger. Sa présence dans les cinq 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.lesnouveauxconstructeurs.fr/fr/communiqués>

## CONTACTS

### Relations Analystes et Investisseurs Les Nouveaux Constructeurs

Ronan Arzel  
Directeur Délégué  
Tél : + 33 (0)1 45 38 45 29  
E-mail : [rarzel@lncsa.fr](mailto:rarzel@lncsa.fr)

### Media Cap & Cime

Tél : + 33 (0)1 44 50 50 57  
E-mail : [agence@capetcime.fr](mailto:agence@capetcime.fr)

### LT Value

Relations Investisseurs  
Nancy Levain / Maryline Jarnoux-Sorin  
Tel : +33 (0)1 44 50 39 30  
E-mail : [nancy.levain@ltvalue.com](mailto:nancy.levain@ltvalue.com)  
E-mail : [maryline.jarnoux-sorin@ltvalue.com](mailto:maryline.jarnoux-sorin@ltvalue.com)

Code de champ modifié

Code de champ modifié

## ANNEXES

### CHIFFRE D'AFFAIRES TRIMESTRIEL - PAR POLE

En millions d'euros HT	2010				2009			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	52,7				46,7	76,4	68,2	116,3
France (immobilier d'entreprise)	6,5				14,5	22,4	18,7	27,0
Espagne	16,0				7,0	37,1	13,6	6,3
Allemagne (Concept Bau-Premier)	12,6				10,3	14,9	11,2	54,0
Allemagne (Zapf)	10,2				5,3	17,9	30,4	44,0
Autres implantations	0,4				0,8	1,8	0,8	3,4
<b>Total</b>	<b>98,4</b>				<b>84,6</b>	<b>170,4</b>	<b>142,9</b>	<b>251,1</b>

### PRIX UNITAIRES MOYENS DES RESERVATIONS - RESIDENTIEL

En milliers d'euros TTC	3 mois - 2010	3 mois - 2009	Variation
France - Y compris ventes en bloc <sup>(1)</sup>	233	188	+ 24%
France - Hors ventes en bloc <sup>(1)</sup>	233	204	+ 14%
Espagne <sup>(2)</sup>	215	199	+ 8%
Allemagne <sup>(3)</sup>	250	263	- 5%
Autres implantations <sup>(4)</sup>	80	91	- 12%
<b>LNC</b>	<b>222</b>	<b>204</b>	<b>+ 9%</b>

(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	3 mois - 2010	3 mois - 2009	Variation
France	324	599	- 46%
Espagne	70	27	+ 159%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	28	149	- 81%
Allemagne (Zapf)	61	71	- 14%
Autres implantations	40	37	+ 8%
<b>Total</b>	<b>523</b>	<b>883</b>	<b>- 41%</b>

### SERIE TRIMESTRIELLE DU CA DES RESERVATIONS NETTES PAR POLE - RESIDENTIEL

En millions d'euros TTC	2010				2009			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	76				113	94	78	69
Espagne	15				6	17	7	7
Allemagne (Concept Bau-Premier)	13				44	23	15	12
Allemagne (Zapf)	9				14	24	16	7
Autres implantations	3				3	4	4	6
<b>Total</b>	<b>116</b>				<b>180</b>	<b>162</b>	<b>120</b>	<b>101</b>

**CARNET DE COMMANDES PAR TRIMESTRE** (en fin de période)

En millions d'euros HT	2010				2009			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France (résidentiel)	297				338	334	326	265
France (immobilier d'entreprise)	28				95	74	57	34
Espagne	42				48	40	36	38
Allemagne (Concept Bau-Premier)	60				89	98	101	60
Allemagne (Zapf)	57				68	80	77	51
Autres implantations	10				10	11	11	8
<b>Total</b>	<b>494</b>				<b>648</b>	<b>637</b>	<b>608</b>	<b>455</b>

**PORTFEUILLE FONCIER AU 31 MARS**

En nombre d'unités	2010	2009	Variation
France	3 483	1 794	+ 94%
Espagne	446	619	- 28%
Allemagne (Concept Bau-Premier)	419	402	+ 4%
Allemagne (Zapf)	7	215	- 97%
Autres implantations	141	219	- 36%
<b>Total</b>	<b>4 496</b>	<b>3 249</b>	<b>+ 38%</b>

Hors immobilier d'entreprise

**PORTFEUILLE FONCIER PAR TRIMESTRE** (en fin de période)

En millions d'euros HT	2010				2009			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
France	617				365	311	355	568
Espagne	116				173	145	138	134
Allemagne (Concept Bau-Premier)	162				158	146	132	141
Allemagne (Zapf)	2				54	47	37	3
Autres implantations	12				21	17	16	12
<b>Total</b>	<b>909</b>				<b>770</b>	<b>666</b>	<b>678</b>	<b>858</b>

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.