

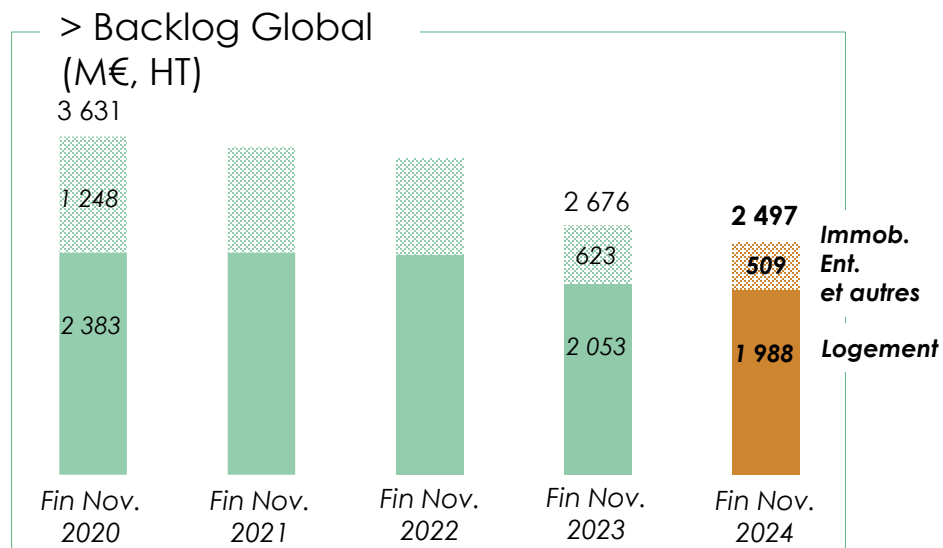
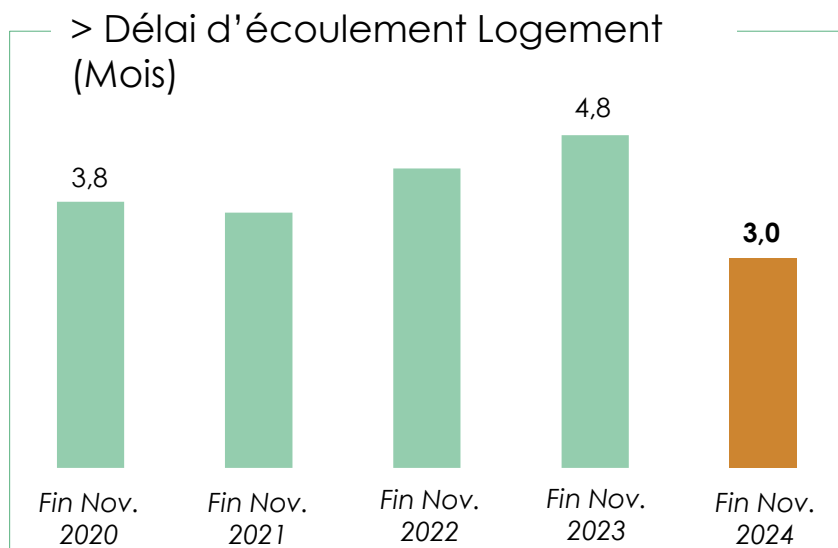
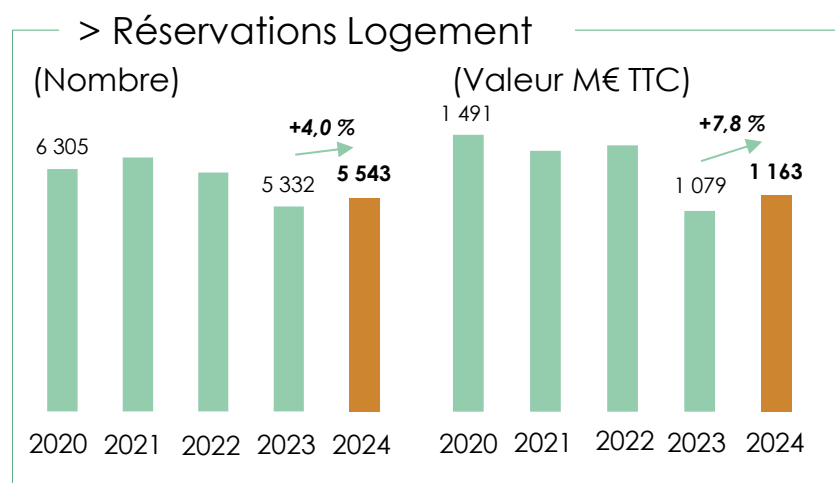
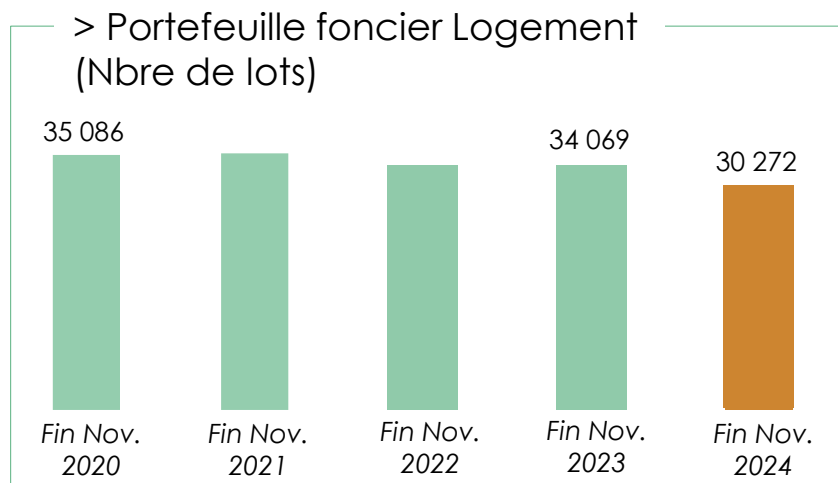


# Résultats annuels 2024

31 janvier 2025



# SOLIDE DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT SUR LE MOYEN TERME



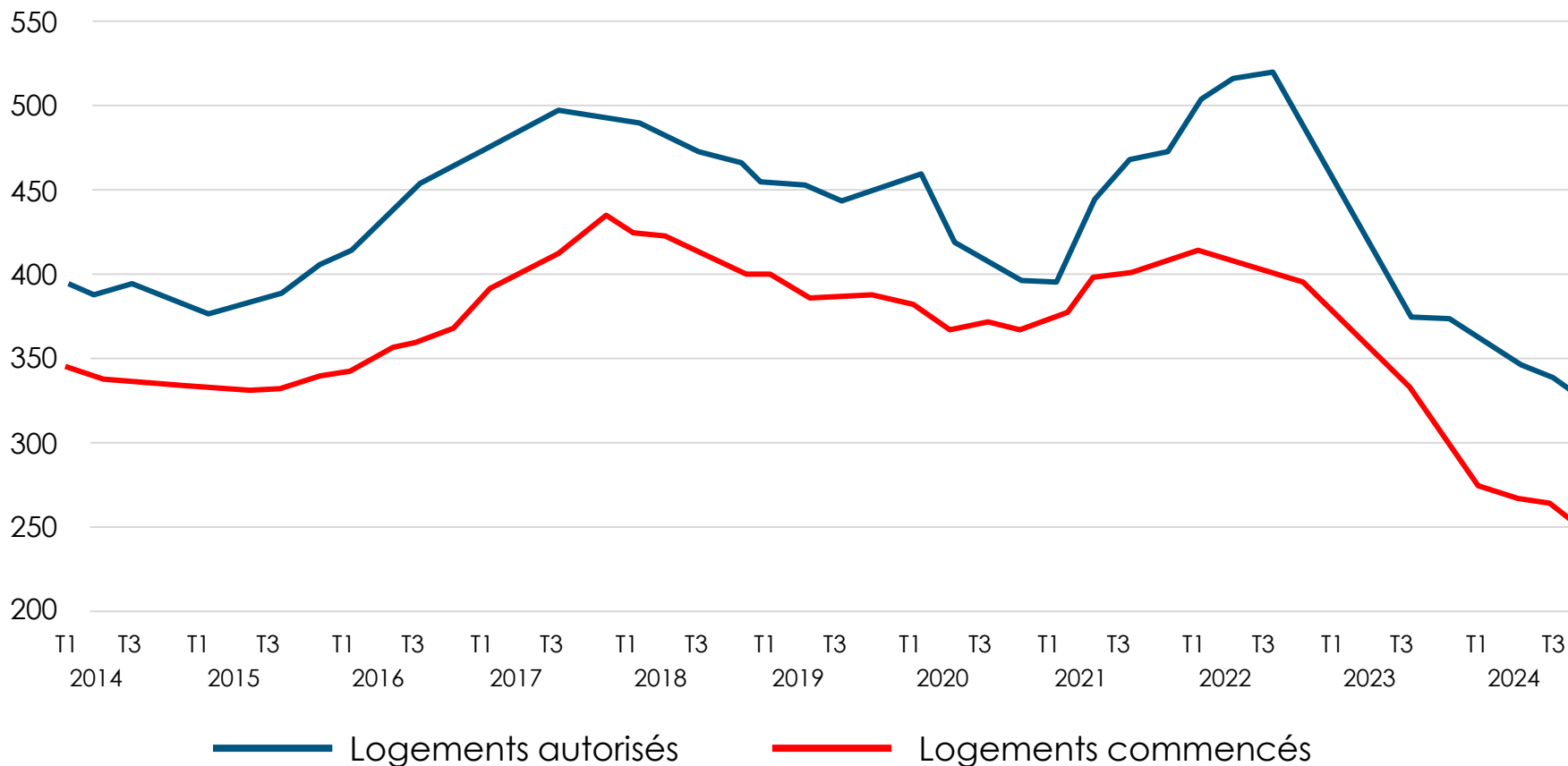


# Le marché du logement

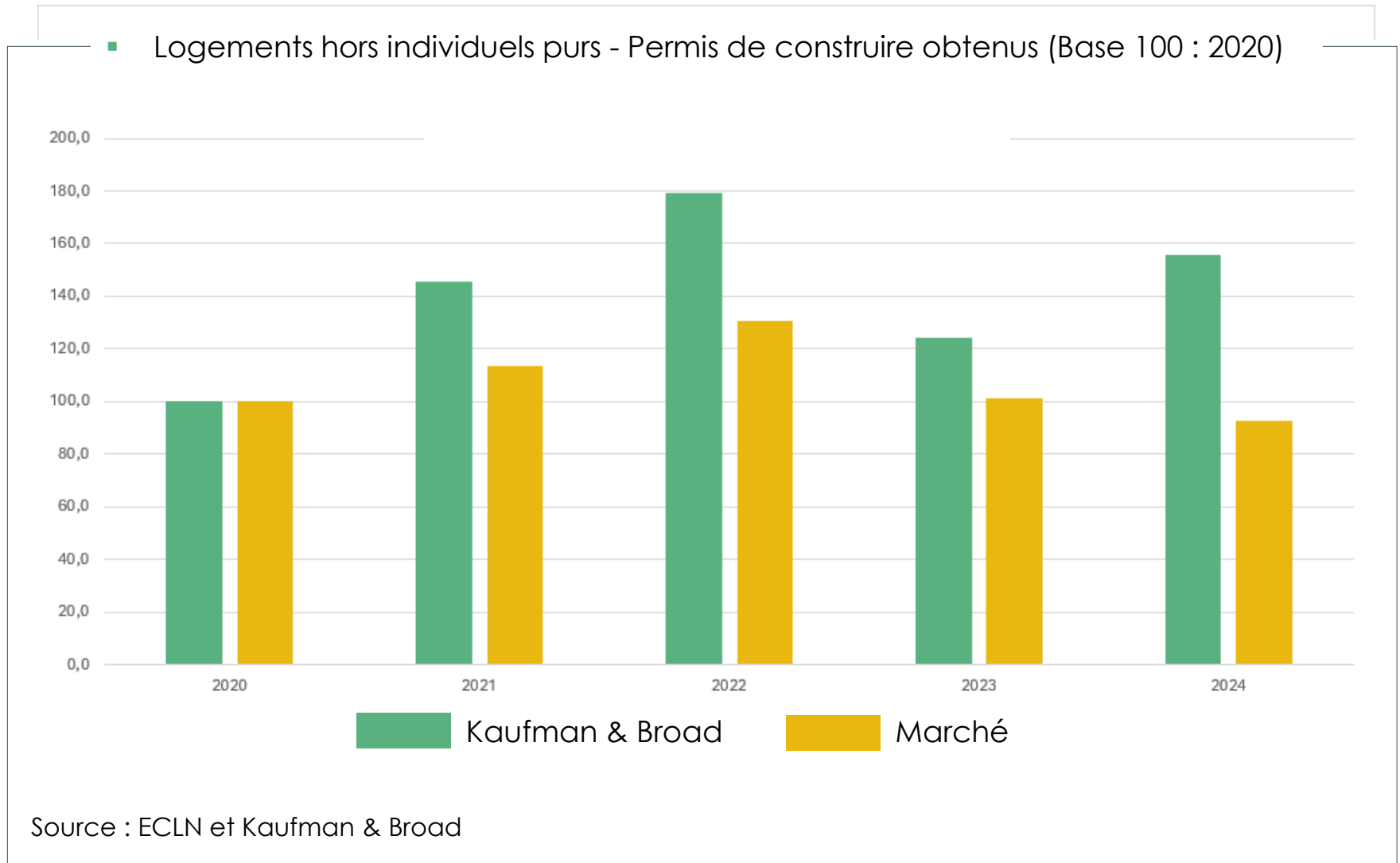
# PERMIS DE CONSTRUIRE OBTENUS VS MISES EN CHANTIER 2014 - 2024

■ Nombre de logements autorisés vs nombre de logements commencés

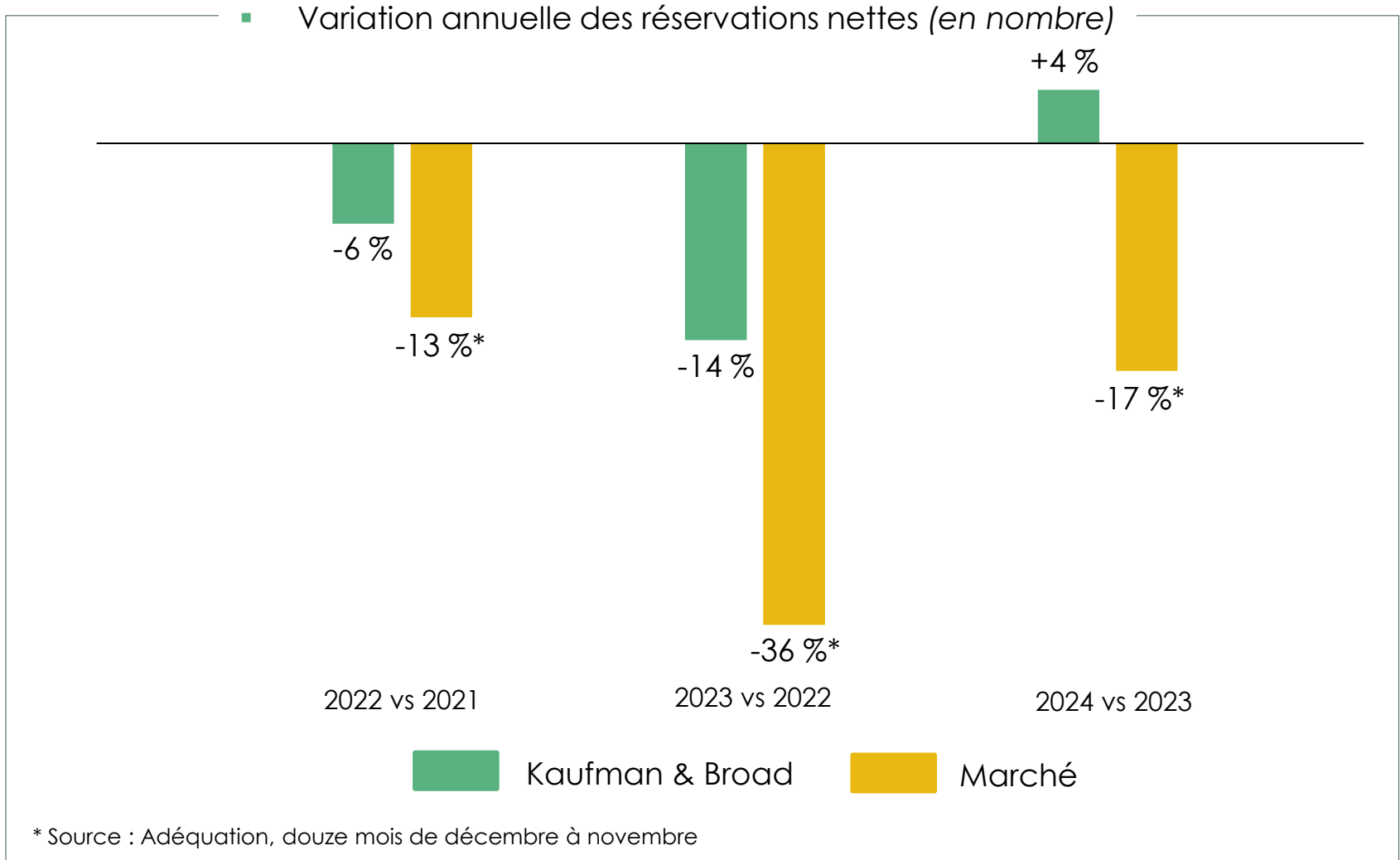
En milliers



# PERMIS DE CONSTRUIRE : KAUFMAN & BROAD VS MARCHÉ

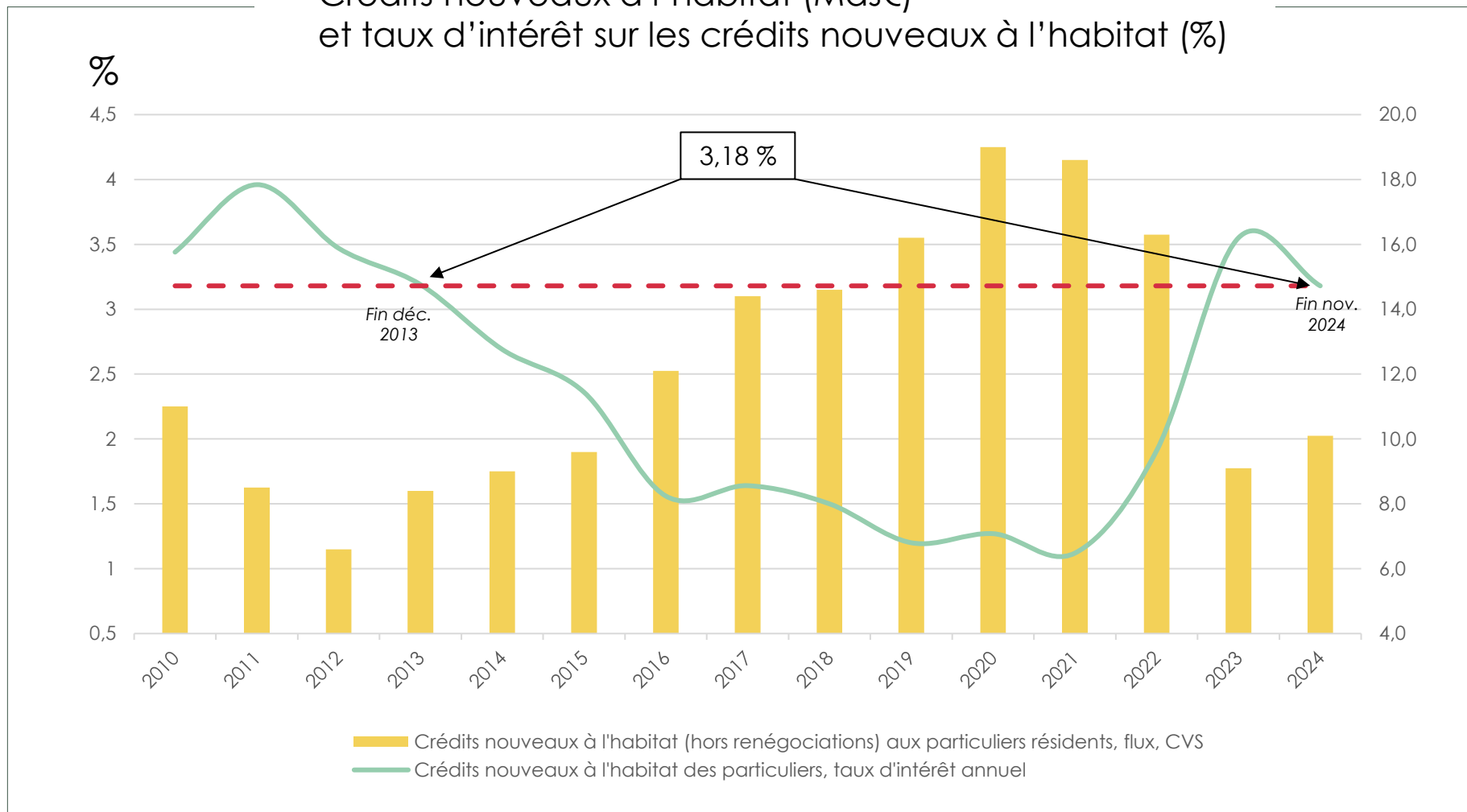


# RÉSERVATIONS : KAUFMAN & BROAD VS MARCHÉ



# CRÉDITS IMMOBILIERS ET TAUX D'INTÉRÊT

- Crédits nouveaux à l'habitat (Mds€)  
et taux d'intérêt sur les crédits nouveaux à l'habitat (%)

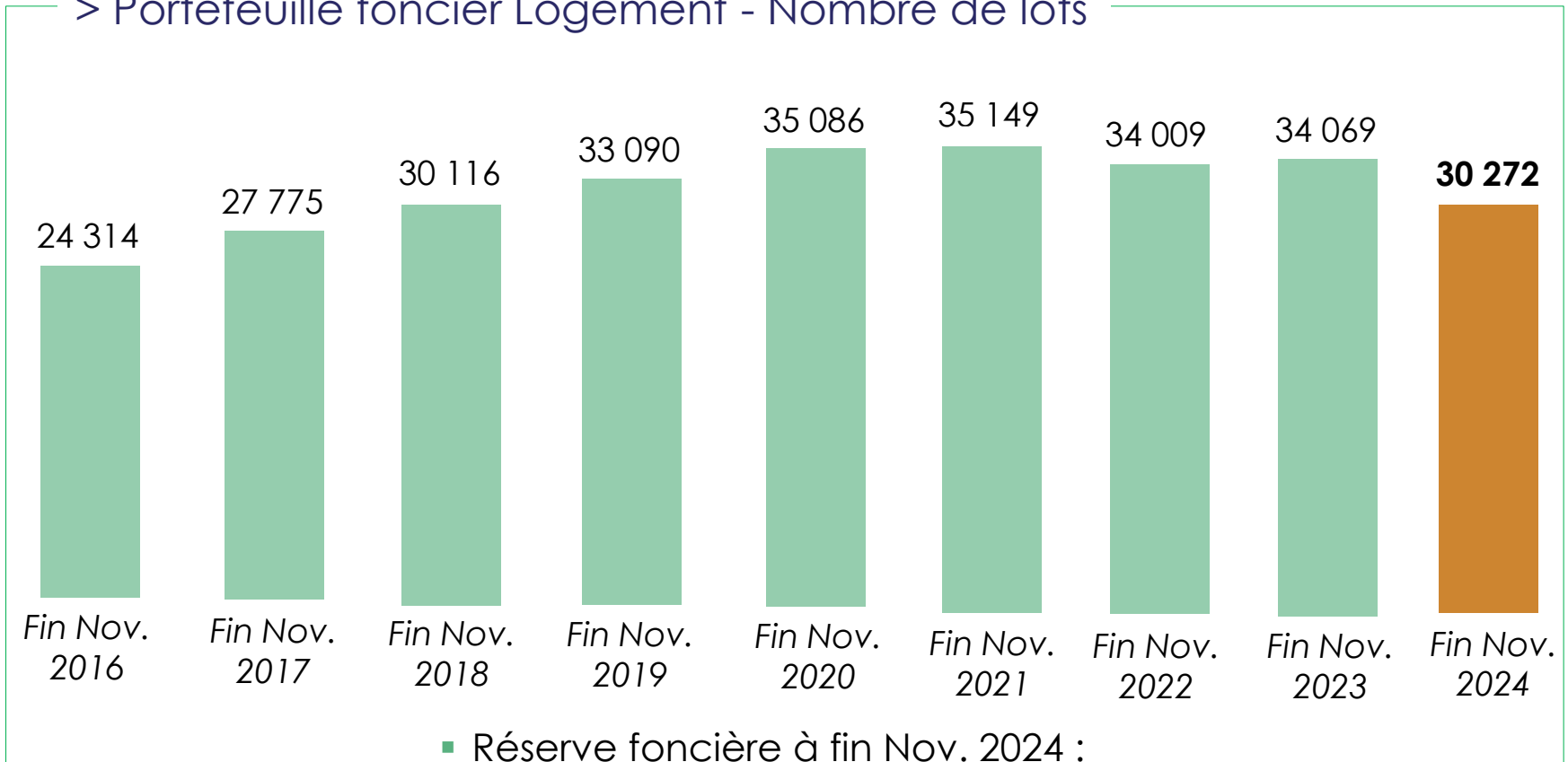




# Activité Logement

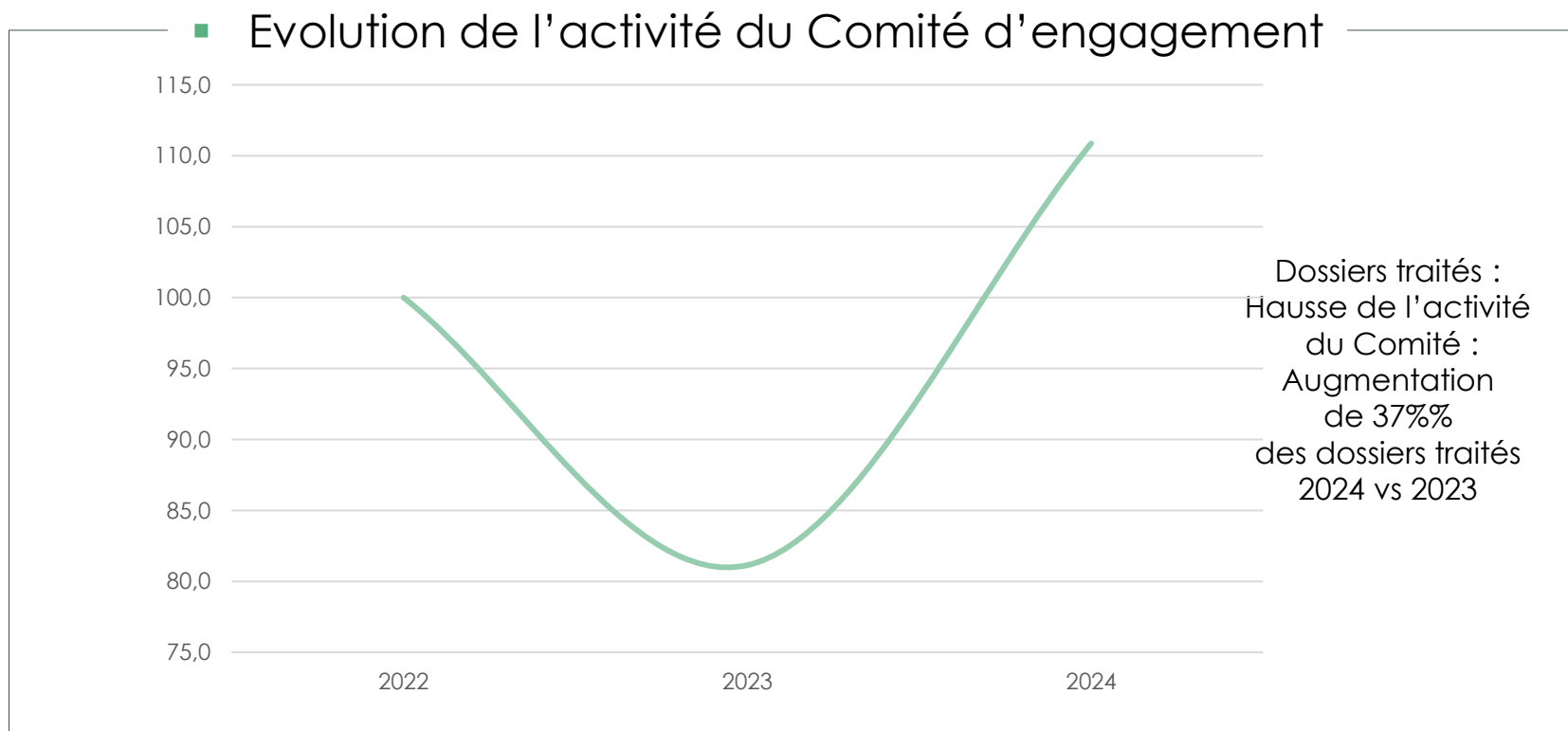


## > Portefeuille foncier Logement - Nombre de lots



- Réserve foncière à fin Nov. 2024 :
  - > 5 ans d'activité
  - 89 % (en lots) en zones tendues
  - Sélectivité renforcée

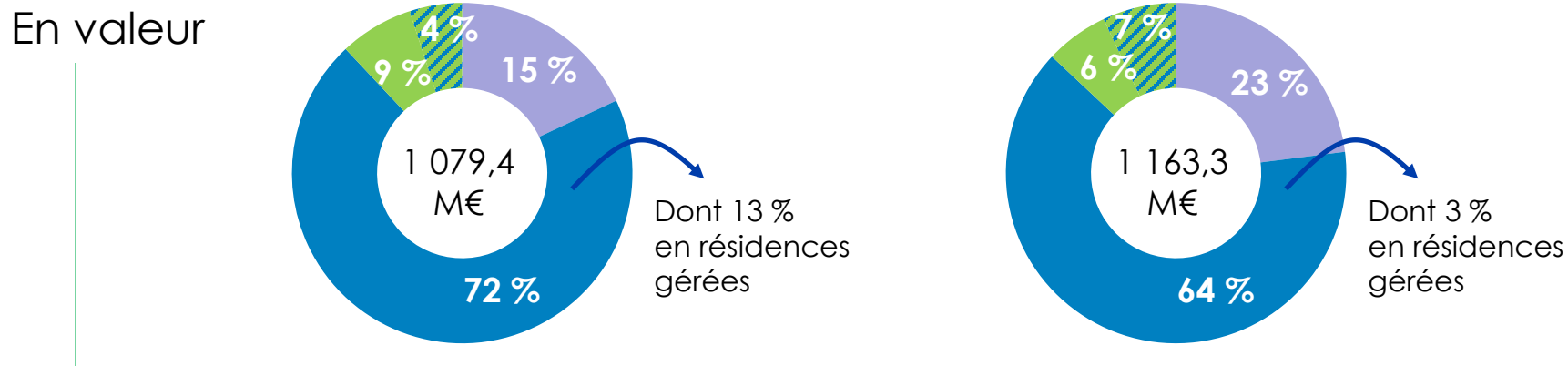
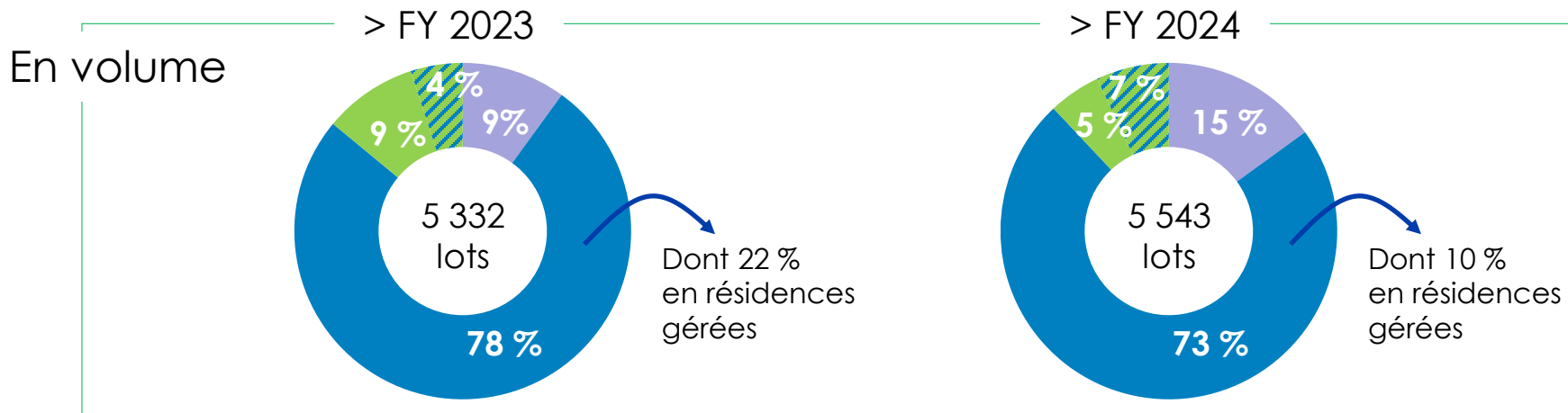
- Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire et au lancement de la commercialisation, le Comité d'Engagement valide (ou infirme) :
  - l'approche stratégique de l'opération (notamment pour les aspects commerciaux et techniques),
  - le budget actualisé de l'opération,
  - la typologie et la composition de l'opération,
- A l'unanimité, il autorise le dépôt de la demande de permis de construire



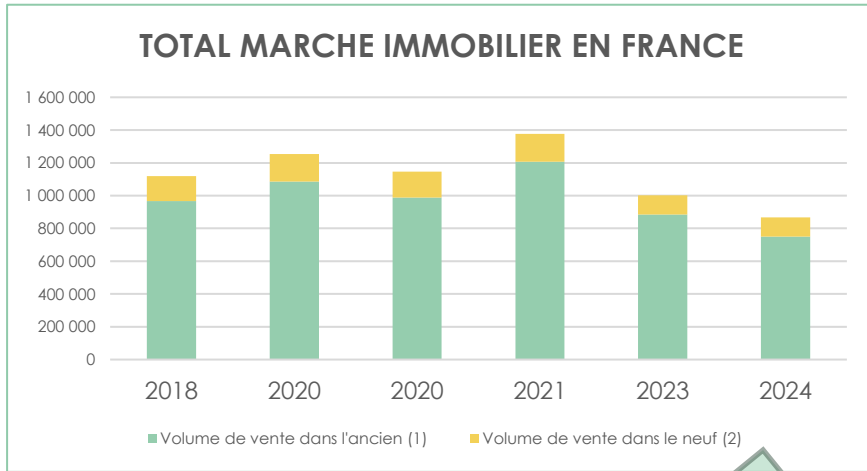
- Evolution des prix de vente et des coûts du foncier 2015 – 2024 (base 100 2015)



# RÉSERVATIONS DE LOGEMENTS : ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DE LA CLIENTÈLE

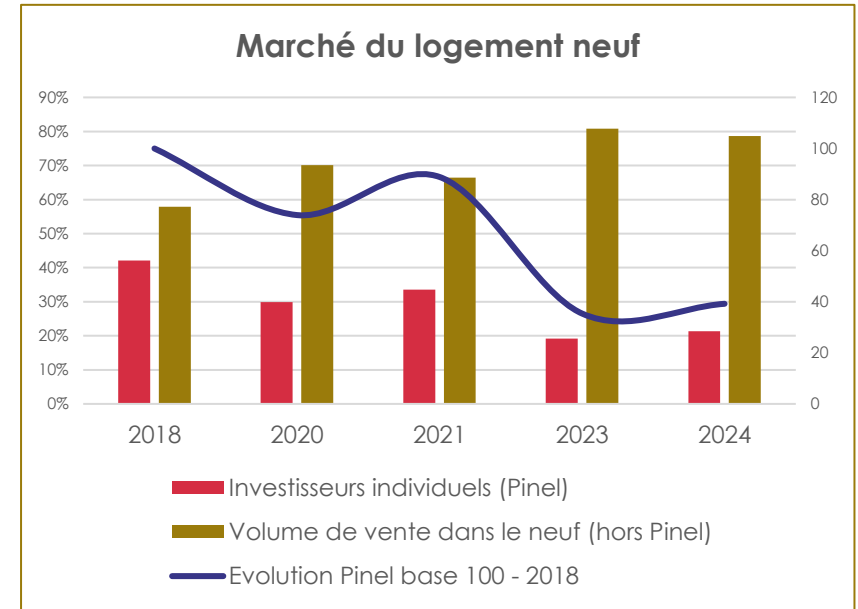


# FIN DU DISPOSITIF PINEL : ANTICIPATION DÈS 2023 PAR KAUFMAN & BROAD

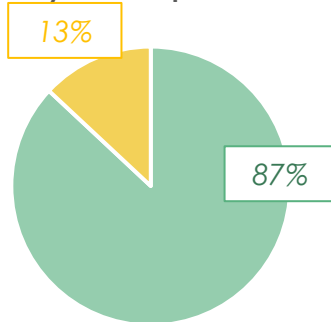


(1): nombre de logements anciens en cumul 12 mois - France (hors Mayotte) . Source IGEDD et bases notaires - ADNOV/CSN

(2): Nombre de logements neufs réservés à la vente par des particuliers et Nombre de logements neufs réservés lors de ventes en bloc en cumul 12 mois - France (hors Mayotte) . Source ECLN (DIDO)



## Répartition Neufs / anciens en moyenne depuis 2018



• Volume de vente dans l'ancien (1)  
• Volume de vente dans le neuf (2)

Investisseurs dans l'ancien:  
+/- 15% d'un marché  
compris entre  
850 000 à 1 200 000  
logements  
représentant un potentiel  
d'investisseurs privés de  
**120 à 180 000** lots  
Soit **2X** la totalité du marché  
du logement neuf en  
France:  
65 à 120 000  
réservations annuelles

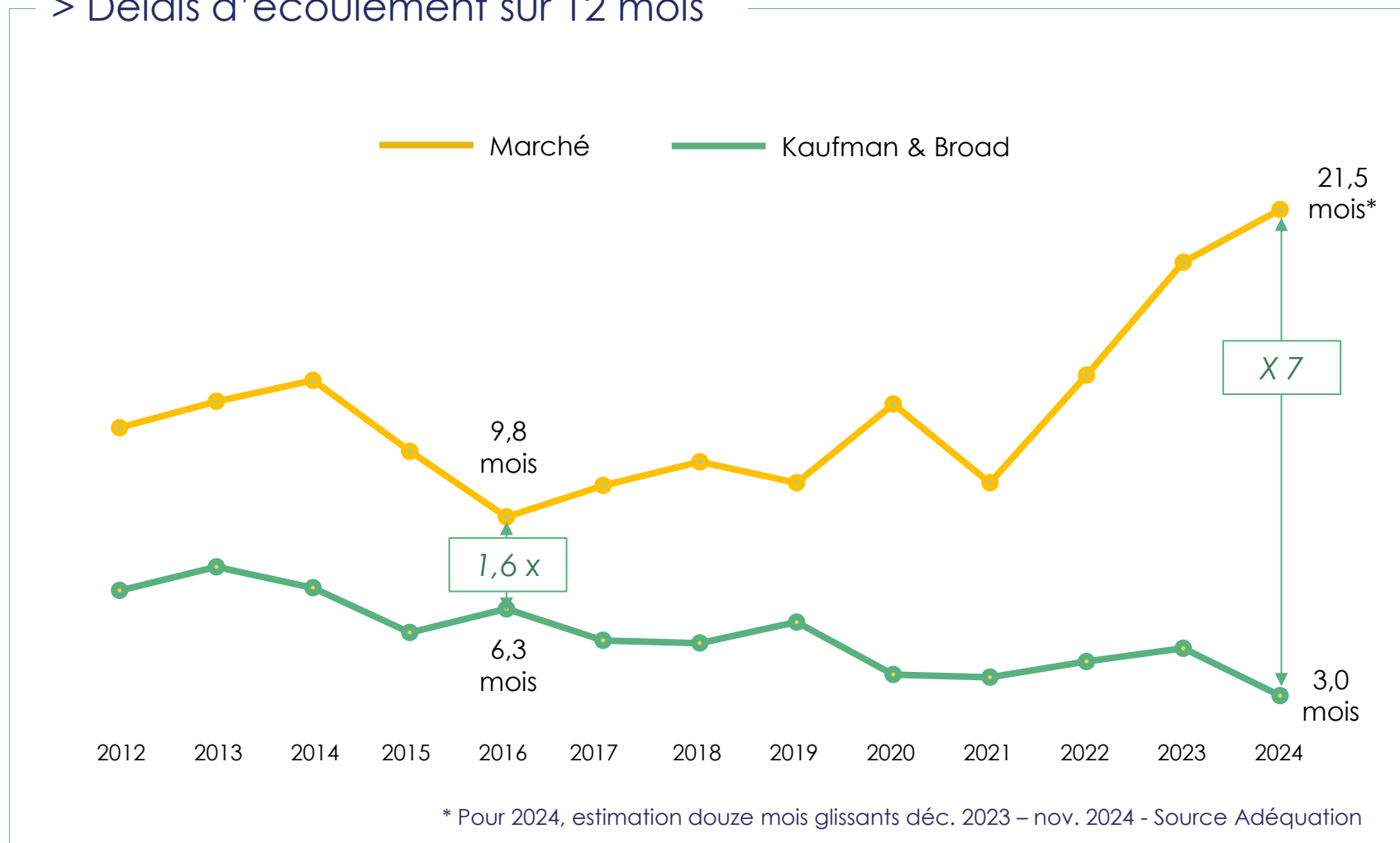
### Avantage du logement neuf

- Performance thermique (= ou > RE 2020) majoritairement en « A » voire « B »;
- Frais de notaire réduits : 2% vs 9% dans l'ancien;
- Optimisation du rendement locatif (Loyers >);
- Pas de travaux à prévoir + les garanties (GPA / Biennale et décennale);
- Pas impacté par le risque de déclassement par la loi « Climat et résilience »

- Au premier trimestre 2024 : 10 campagnes nationales ont été lancées (dont 1 de Kaufman & Broad)
- A date, 3 campagnes nationales sont en cours (dont une de Kaufman & Broad)
- L'impact des campagnes nationales sur l'augmentation du nombre de prospects est estimé à environ + 36%

# DES DÉLAIS D'ÉCOULEMENT SIGNIFICATIVEMENT INFÉRIEURS À CEUX DU MARCHÉ

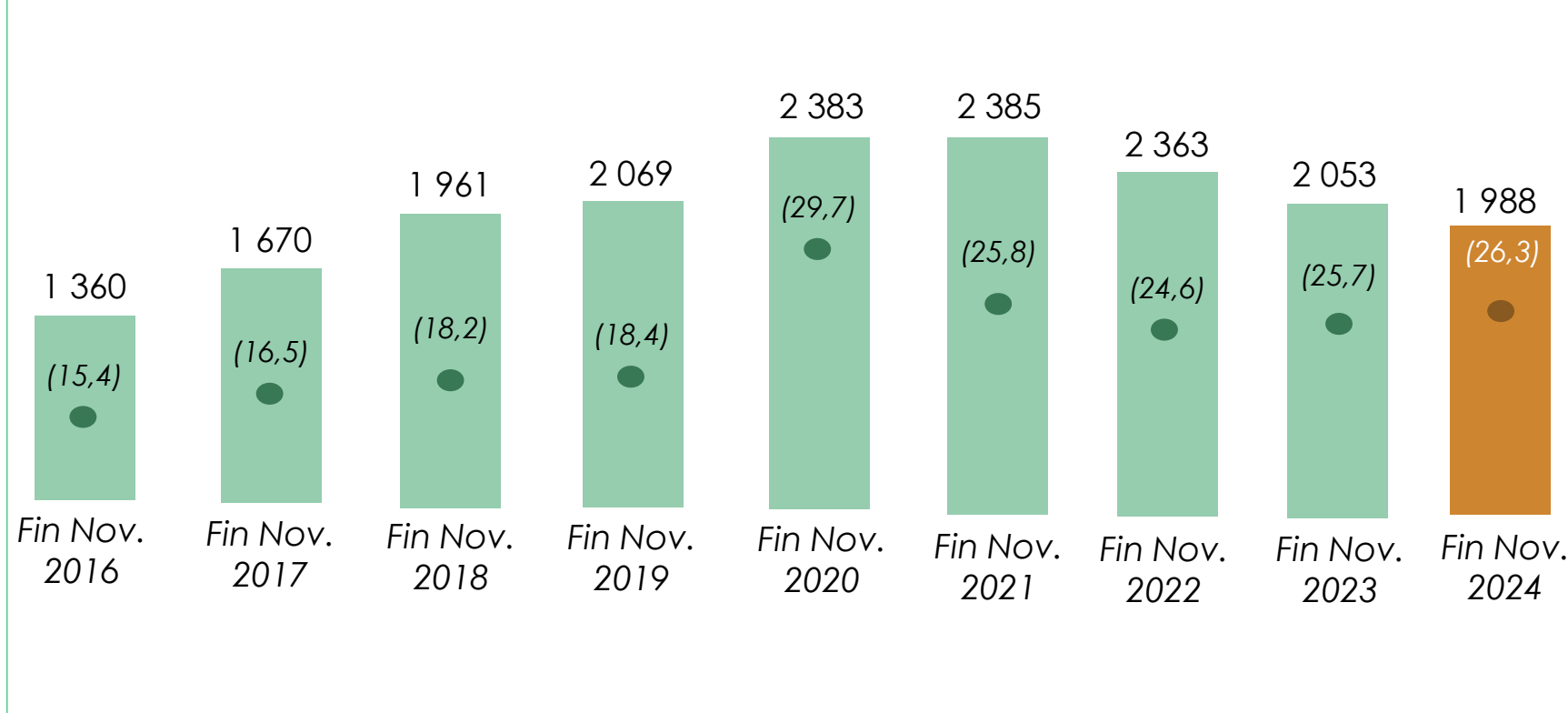
## > Délais d'écoulement sur 12 mois



# BACKLOG LOGEMENT SUPÉRIEUR 26 MOIS D'ACTIVITÉ

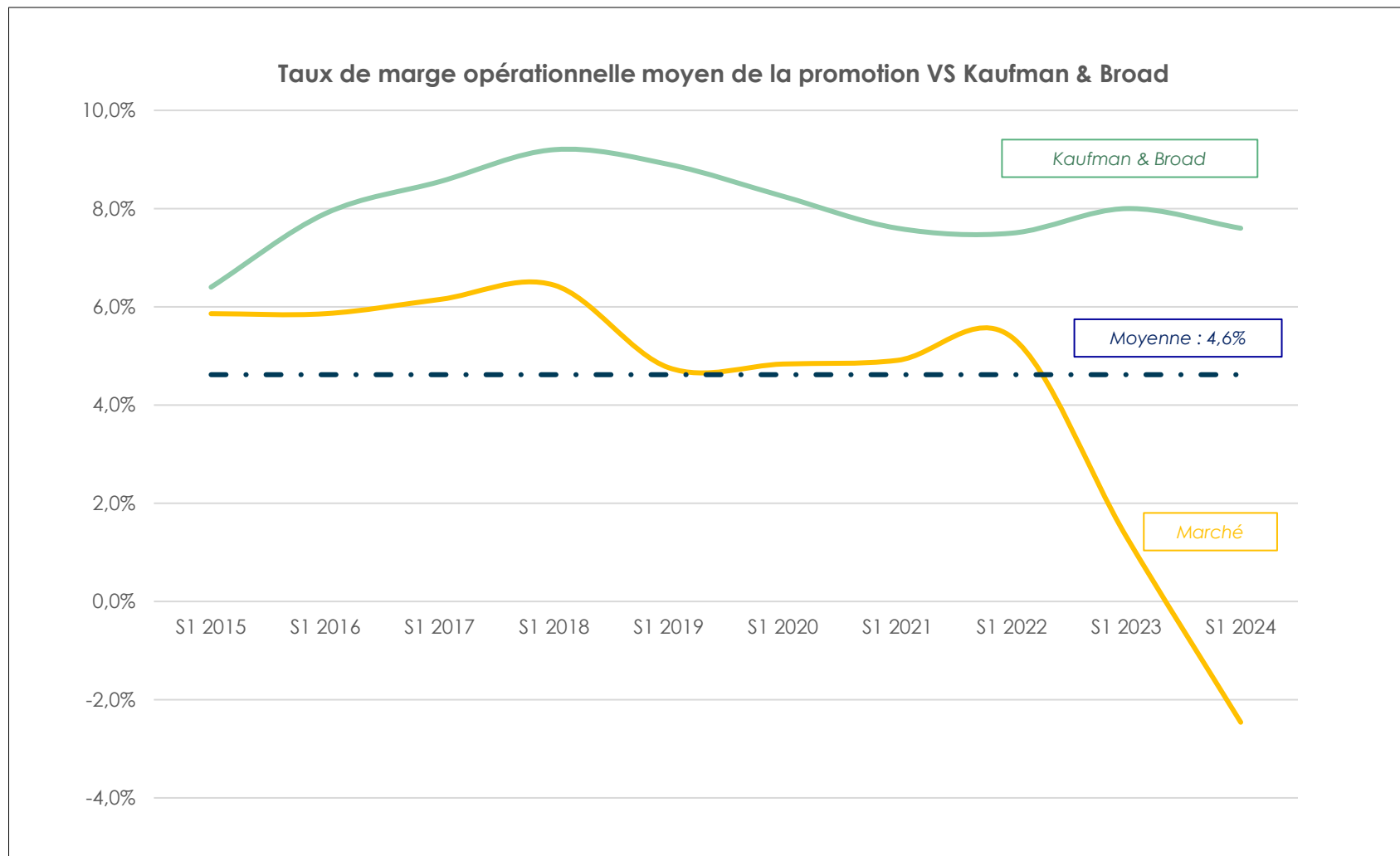
## > Backlog Logement M€, HT

● (Nombre de mois d'activité)

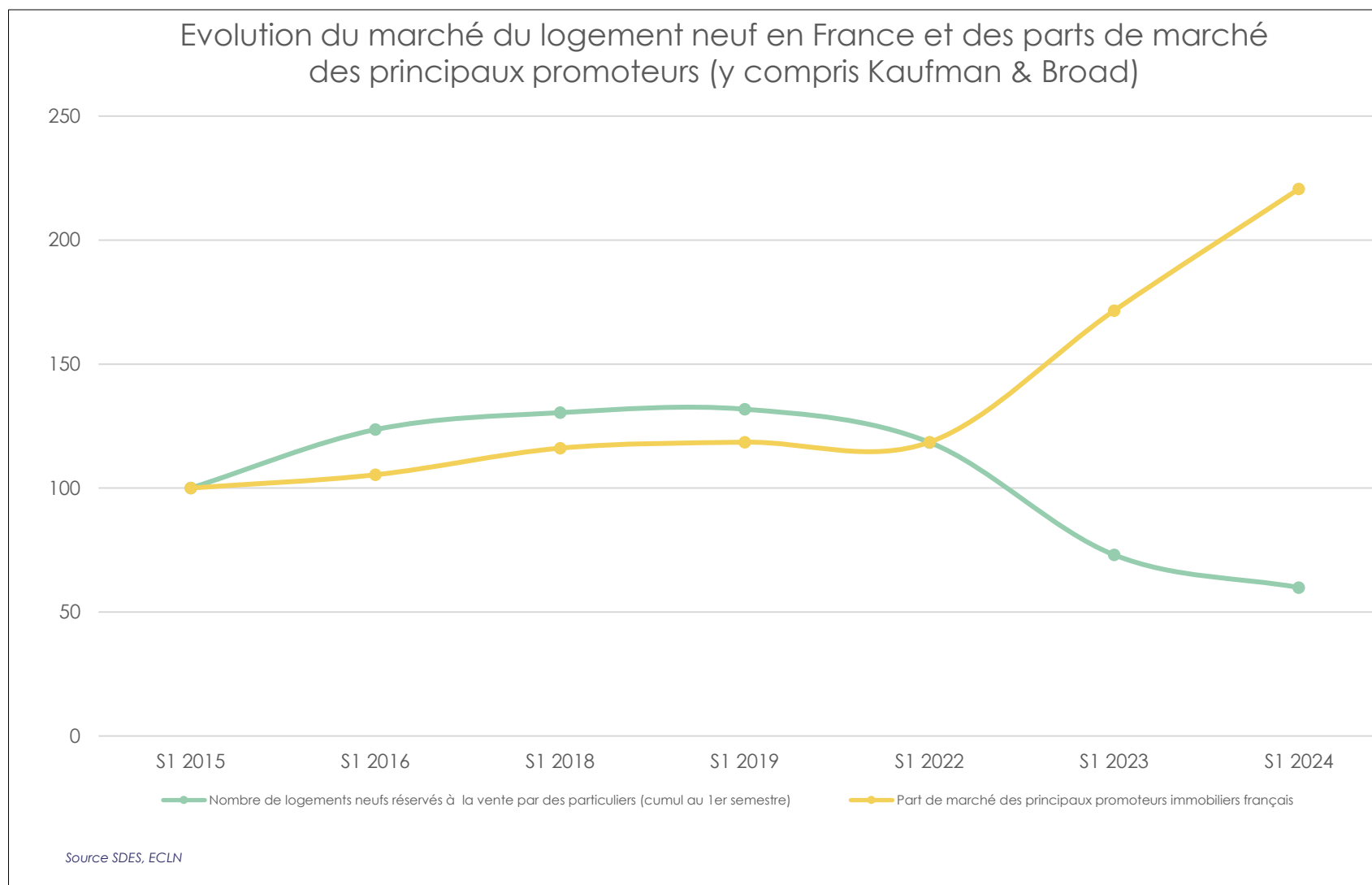




# UNIVERS CONCURRENTIEL : RENTABILITÉ OPÉRATIONNELLE



Source : calculé sur la base des informations publiques





**Développement  
d'un portefeuille  
de résidences  
gérées en tant que  
développeur-  
investisseur-  
exploitant**

## Rappel du modèle économique

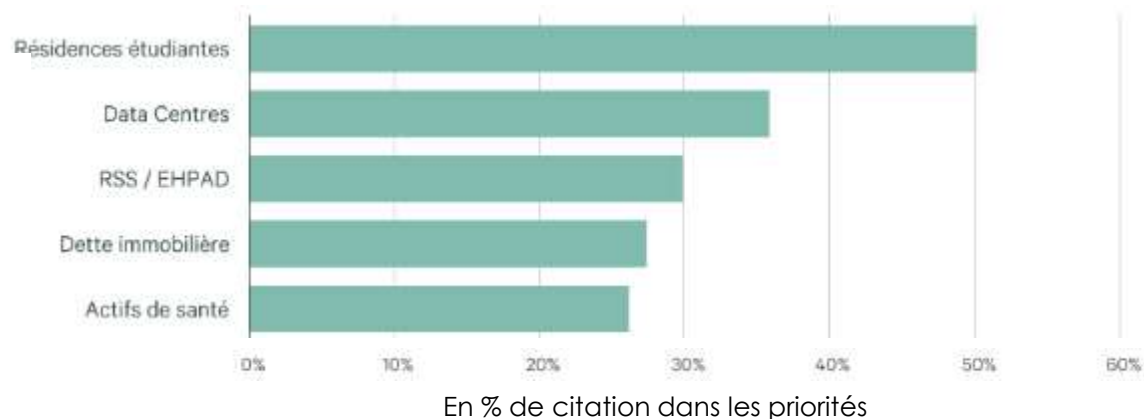
- Investissements compatibles avec les ressources bilanciellees
- Respect de nos critères de rentabilité, de génération de trésorerie et de la politique de distribution
- Cession / rotation des résidences à partir de la 5ème année

## Résultats après 3 ans d'exploitation d'Amiens et de Gagny

- Investissement en fonds propres : 8 M€
- TRI sur fonds propres : 14,6 %
- Taux d'occupation proche de 100 %

- Classe d'actifs qui a bien résisté à date
- Produit d'investissement sans caractère inflationniste sur le foncier
- Clientèle des étudiants et des jeunes actifs contraints par la crise du Logement
- La bonne rentabilité (foncier et exploitation) repose sur la qualité de l'exploitation et la fiabilité

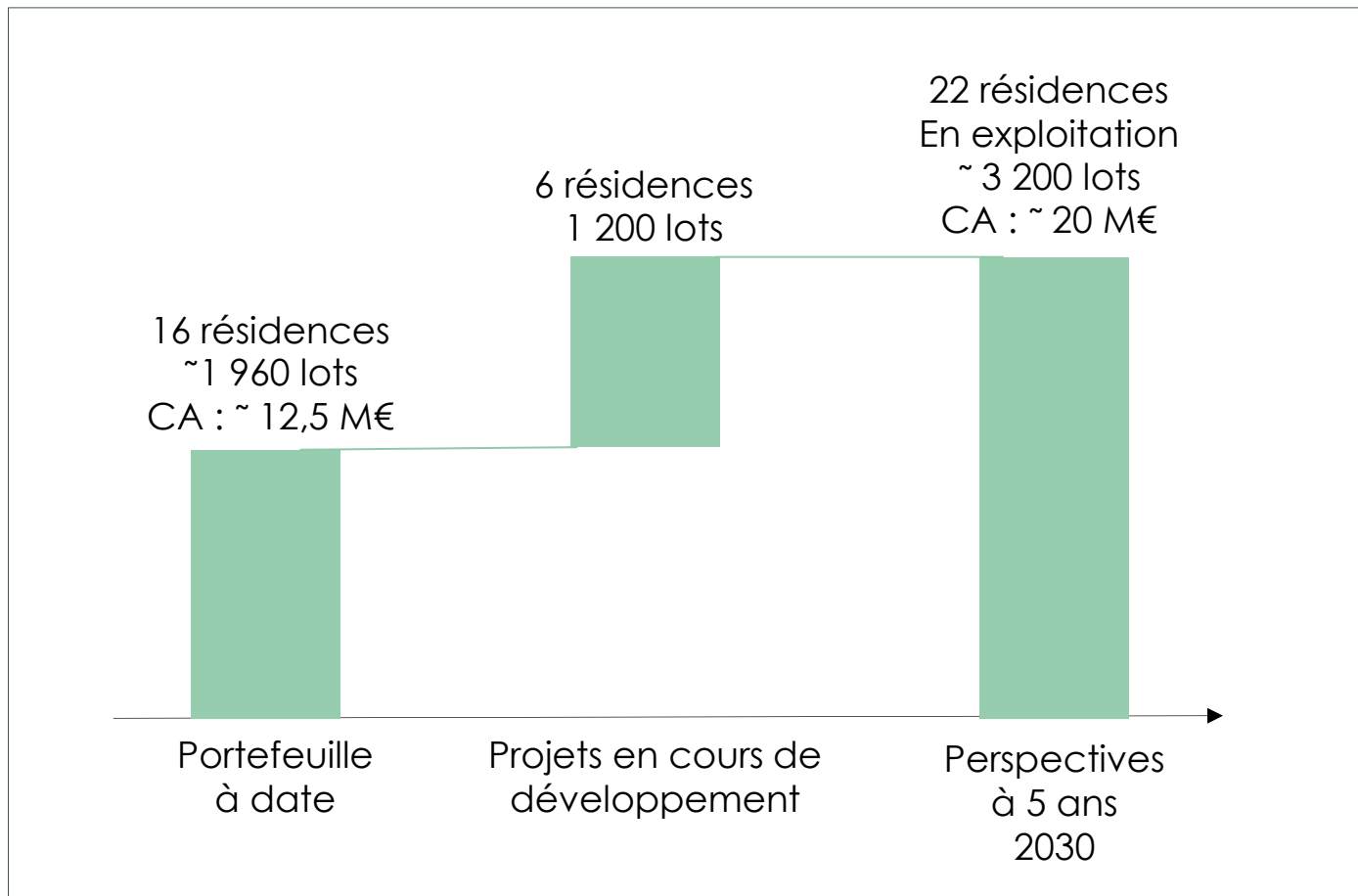
Typologie d'actifs alternatifs les plus recherchés par les investisseurs européens



Source : CBRE

# RÉSIDENCES GÉRÉES ÉTUDIANTES : PERSPECTIVES POUR NÉORESID

- **Atteinte de l'objectif** : 6 résidences à lancer en construction entre 2025 et 2028 (soit 2 par an) afin qu'elles soient en exploitation à l'horizon de 2030





**Marque  
Kaufman & Broad**



# Une Marque de Confiance pour ...

## ... les acheteurs

Kaufman & Broad est la **seule marque du marché** qui est utilisée comme **argument commercial** au moment de la revente des biens.



Vente, villa Kaufman & Broad avec deux suites en rez-de-chaussée, à vendre, grand terrain sans vis-à-vis piscinable et au garage double, double, cave Proche Disneyland.

SAINT THIBAUT DES VICHES 71400

21 photos

100 m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup> 1



**EXCLUSIVITE**  
EXCLUSIVITE - MAISON KAUFMAN & BROAD À VENDRE, RÉCENTE, 4 PIÈCES, 3 CHAMBRES, AVEC JARDIN ET TERRASSE, TRÈS BIEN SITUÉE DANS ENVIRONNEMENT RÉSIDENTIEL, PROCHE BUS, LE MESNIL-ESNARD 76240, ROUTE 76, PLATEAU EST, ACCÈS DIRECT CHU

244 917 € réf. 30/002



maison kaufman broad 147m<sup>2</sup> à auffargis

Immobilier Auffargis > Immobilier à vendre Auffargis > Maison individuelle en vente Auffargis > M

Retour Partager sur : [p](#) [in](#) [t](#) [f](#)

Maison individuelle Auffargis 147 m<sup>2</sup> Nous contacter



**MAISON KAUFMAN & BROAD**  
MAISON KAUFMAN & BROAD 6 CHAMBRES AVEC PISCINE A VENDRE, SUITE PARENTALE AU REZ. DE CHAUSSEE, JARDIN CLOS, ENVIRONNEMENT RESIDENTIEL, LE MESNIL-ESNARD 76, LIMITE BOMES COURBS 76, BOUVEN 76, PLATEAU EST.

469 506 € réf. 30/010



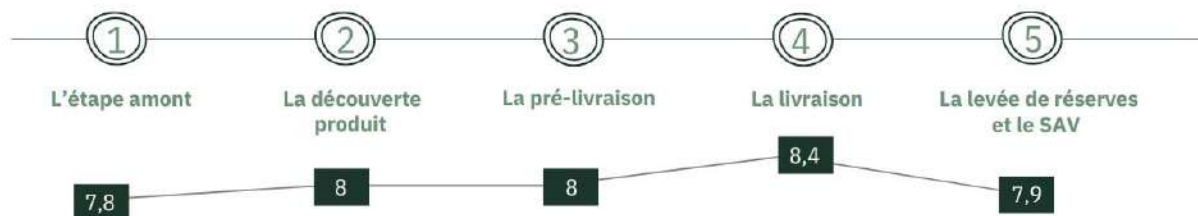
# Une Marque de Confiance pour ...

**... les investisseurs institutionnels avec une perception positive d'après une étude BVA**

- Une bonne assise financière
- Une image de qualité et une bonne notoriété
- Une « force de frappe » en prospection foncière
- Une image de sérieux et de professionnalisme
- Des interlocuteurs réactifs et forces de proposition

« Si je ne travaillais qu'avec des opérateurs comme Kaufman & Broad, je pense que je dormirai mieux la nuit. »

Nos clients grands comptes nous attribuent des **notes de satisfaction entre 7,8 et 8,4**, reflétant notre engagement et la qualité de nos services.\*



\* Etude BVA Xsight : Sur la base de 13 entretiens d'1h réalisés entre le 22 octobre et le 21 novembre 2024 auprès d'investisseurs grands comptes.

# La reconnaissance d'une marque de référence

En 2025, le groupe se classe n°1 du classement des  
**Meilleures Enseignes du magazine Capital\***

Une distinction majeure qui récompense **3 années consécutives de présence sur le podium des promoteurs préférés des Français** (2023, 2024, 2025).

Avec **une note de 7,20/10**, le groupe s'est distingué des autres promoteurs notamment par la qualité de ses services.

Cette première place en 2025 **souligne l'engagement constant de l'entreprise à offrir un accompagnement de qualité et une expertise reconnue par ses clients**, consolidant ainsi sa position de leader dans le secteur.



*\*Enquête menée auprès de 20 000 consommateurs par l'institut Statista depuis 2016, évaluant l'attention aux clients, l'expertise des collaborateurs et la recommandation de la marque, couvrant 500 enseignes dans 5 domaines majeurs : loisirs, alimentation, maison, services à la personne et transports.*



# Politique d'aménagement et de rénovation urbaine

# REQUALIFICATION DE FRICHES INDUSTRIELLES REIMS (51) - MAGASINS GENERAUX – PLAN MASSE

## Travaux en cours

- 4,8 hectares de terrain
  - Désamiantage, dépollution
  - Désimperméabilisation ~ 15 000 m<sup>2</sup>
  - Création de 15 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts
  - Plantation de 1 700 arbres et arbustes
  - Mise en place d'un système de chauffage et de rafraîchissement par géothermie
- Programmation : ~ 84 000 m<sup>2</sup> SDP
  - Tertiaire : ~ 50 000 m<sup>2</sup>
    - NEOMA BS 35 000 m<sup>2</sup>
    - 1 500 m<sup>2</sup> de commerces
    - 3 100 m<sup>2</sup> Magasins généraux
    - ESAD 10 000 m<sup>2</sup>
  - Résidentiel : ~ 34 000 m<sup>2</sup>
    - 400 logements familiaux
    - 300 chambres étudiants



1. Bâtiment réhabilité des Magasins Généraux  
2. NEOMA : École de Commerce et Management  
3. ESAD : École Supérieure d'Art et de Design  
4. Promenade des berges, commerces, services et restaurants

5. Canal de l'Aisne à la Marne  
6. Résidence Étudiants  
7. Commerces de proximité

8. Résidentiel  
9. Parc des écoles  
10. Terrain de pétanque

11. Terrasses partagées  
12. Voie verte  
13. Arrêt de bus

# REQUALIFICATION DE FRICHES INDUSTRIELLES REIMS (51)- PERSPECTIVES LOGEMENTS, ESAD ET NEOMA BS



- Résidence étudiante et logements sur le parc



- Logements sur le canal et sa promenade



- Campus ESAD



- Campus NEOMA

# REQUALIFICATION DE FRICHES COMMERCIALES TOULOUSE SITES « CITROËN » & « PEUGEOT » - PLANS MASSES

## Travaux en cours Foncier Citroën 2,2 Ha



- Constructibilité 35 750 m<sup>2</sup> SDP – 630 logt
  - Collectif accession 161 logt
  - Collectif social 178 logt
  - Accession sociale 45 logt
  - Collectif prix maîtrisé 63 logt
  - Résidence jeunes actifs 180 logt
  - Commerces

## Lancement des travaux Foncier Peugeot 3,1 Ha



- Constructibilité 32 800 m<sup>2</sup> SDP – 520 logt
  - Collectif accession 154 logt
  - Collectif social 175 logt
  - Accession sociale 38 logt
  - Collectif prix maîtrisé 40 logt
  - Résidence séniors 110 logt
  - Cession terrain Ville pour construction de l'école
  - Aménagement d'une station de métro par la société de transport en commun de Toulouse

## Lancement des travaux

- Réaménagement d'une partie du CHUR de Rouen
  - 3 hectares de terrain
- Programmation : 30 000 m<sup>2</sup> SDP
  - 400 logements répartis par tiers entre logements sociaux, logements à loyers intermédiaires et accession libre, dont 35% seront créés dans du bâti existant totalement désamianté et réhabilité
  - 1 500 m<sup>2</sup> de commerces
  - Chapelle réhabilitée 280 m<sup>2</sup> :
  - Consommation foncière contenue de 9 m<sup>2</sup> par Logements
  - 20% des façades sont habillées de bois
  - Certification BEE (Bâtiment Énergie Environnement) RE objectif 2025,
  - Autopartage



# RÉEMPLOI FONCIER OUISTREHAM (14) - CRÉATION DU NOUVEAU QUARTIER DU PETIT BONHEUR

- Aménagement & Territoires a été désigné lauréat d'une consultation engagée par la Ville de Ouistreham en 2022

- Dépôt du Permis d'aménager en 2025
- Terrain de 6,4 hectares :
  - 4 Ha d'espaces plantés et de 1 km de haies bocagères
  - Environ 380 logements, soit 24 000 m<sup>2</sup> SDP
  - Petits collectifs R+2+C maximum et maisons individuelles
  - Mixité sociale comprenant au minimum 40% de logements locatifs sociaux





# ~ 600 000 M<sup>2</sup> DE FRICHES EN DÉVELOPPEMENT

Projets	Avant réhabilitation	→	Après réhabilitation
<i>Dont :</i> <b>Grand Est</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'arbres/arbustes : 5</li> <li>▪ Pleine terre : 8 755 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Surface à désimperméabiliser : 14 904 m<sup>2</sup></li> </ul>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dépollution des sols, création de 12 663 m<sup>2</sup> de pleine terre et plantation de 1 700 arbres et arbustes</li> <li>▪ Création d'un réseau de géothermie sur nappe pour le quartier</li> </ul>
<i>Dont :</i> <b>Projet en Ile-de-France</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 5 ha de restructuration de parc d'activité</li> </ul>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Création d'un nouveau quartier de logements et commerces</li> </ul>
<i>Dont :</i> <b>Projet Hauts-de-France</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 8 ha de friches industrielles polluées</li> </ul>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 300 logements libres et sociaux</li> <li>▪ Espaces publics paysagers de 3,6 ha</li> <li>▪ Permis d'aménager obtenu</li> </ul>
<i>Dont :</i> <b>Projet Normandie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 8 ha de friches</li> </ul>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Près de 400 logements libres et sociaux suivant une OAP</li> <li>▪ Gestion des eaux de pluies et espaces publics</li> </ul>
<i>Dont :</i> <b>Projet Occitanie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 20 ha de friches tertiaires sur 3 sites</li> </ul>	→	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 500 logements libres et sociaux (&gt; 100 000 m<sup>2</sup>)</li> <li>▪ Désimperméabilisation / création d'espaces verts, d'un centre médical, d'une crèche et de commerces</li> </ul>



# Immobilier d'entreprise

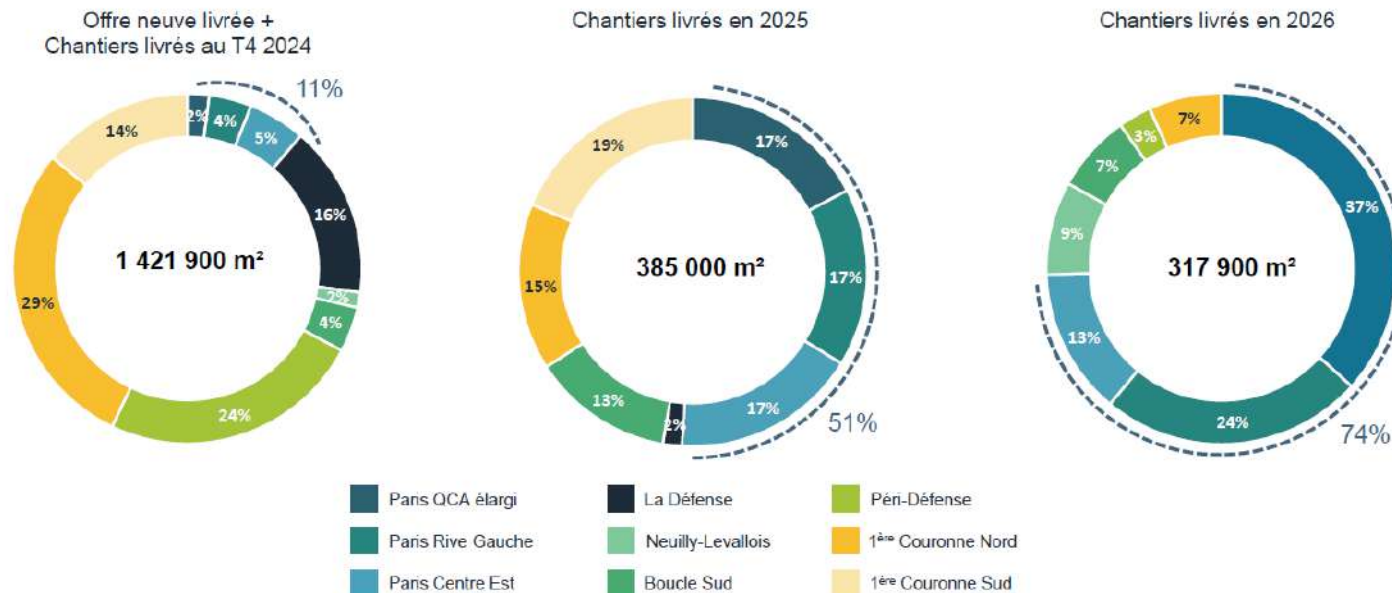
- Bureaux Ile-de-France :
  - Demande placée : 1,75 M de m<sup>2</sup> (-11 % vs 2023), dont 35% neufs (~ 610 000 m<sup>2</sup>),
  - Offre disponible : 5,6 M m<sup>2</sup> dont 1,75 M m<sup>2</sup> neufs,
  - Taux de vacance : 10 % (+1,6 pt vs 2023),
  - Volumes investis : 3,5 Mds€ (-25 % vs 2023),
- Bureaux Régions :
  - Demande placée : 1 M m<sup>2</sup> (-20% vs 23), dont 44% neufs (~ 450 000 m<sup>2</sup>),
  - Offre disponible : 1,7 M m<sup>2</sup> dont 440 000 m<sup>2</sup> neufs,
  - Taux de vacances : 5,3% (+0,9 pts vs 2023),
  - Volumes investis : 1,4 Mds € (-31 % vs 2023),
- Bureaux - VEFA France :
  - ~ 200 M € (PM : VEFA bureaux 2019 ~ 5 200 M €),
- Logistique France :
  - Demande placée : 2,1 M m<sup>2</sup> (- 32% vs 2023),
  - Volumes investis : 3,9 Mds € (+ 100 % vs 2023),
- Investissement toutes classes d'actifs confondus :
  - 2024 ~ 2023 (env. 14/15 M€) début d'année faible mais une fin d'année plus dynamique,
  - Stabilisation voire très léger début de baisse des taux prime,
  - Les investisseurs internationaux amorcent leur retour,

Sources : Knight Frank, CBRE, BNP

- Facteurs de soutien de la demande de locaux neufs de qualité
- Enjeux humains et organisationnels :
  - Attraction et rétention des talents,
  - Environnement de travail adapté au mode projet,
  - Aménagement permettant le télétravail et le Flex office (36% des salariés pratiquent le télétravail),
- Enjeux climatiques et environnementaux :
  - 40% des baux sont « verts » (+30 % en 2 ans),
  - 49% des investisseurs veulent adapter leur patrimoine pour répondre aux défis climatiques,
  - 25% des investisseurs souhaitent acheter des immeubles neufs,

Sources : Knight Frank, CBRE, BNP

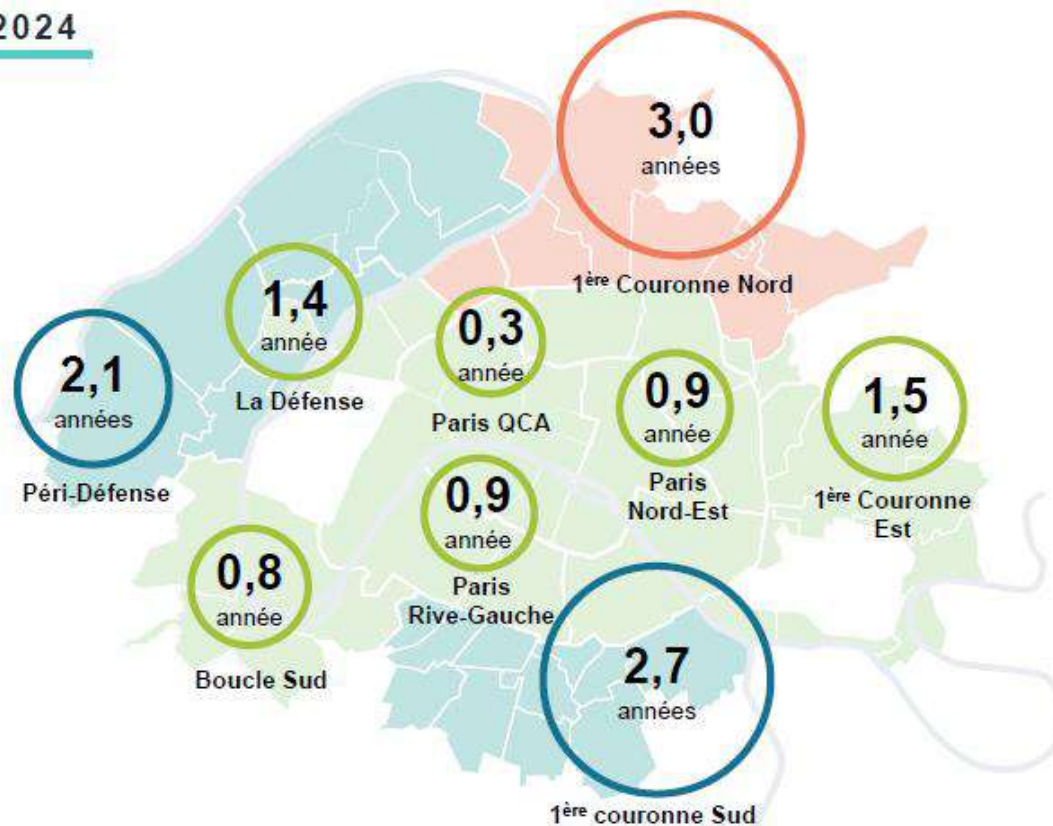
- Ralentissement des livraisons de projets neufs en Ile-de-France



- Demande placée Bureaux neufs en Ile-de-France en 2024 : 610 000 m<sup>2</sup>

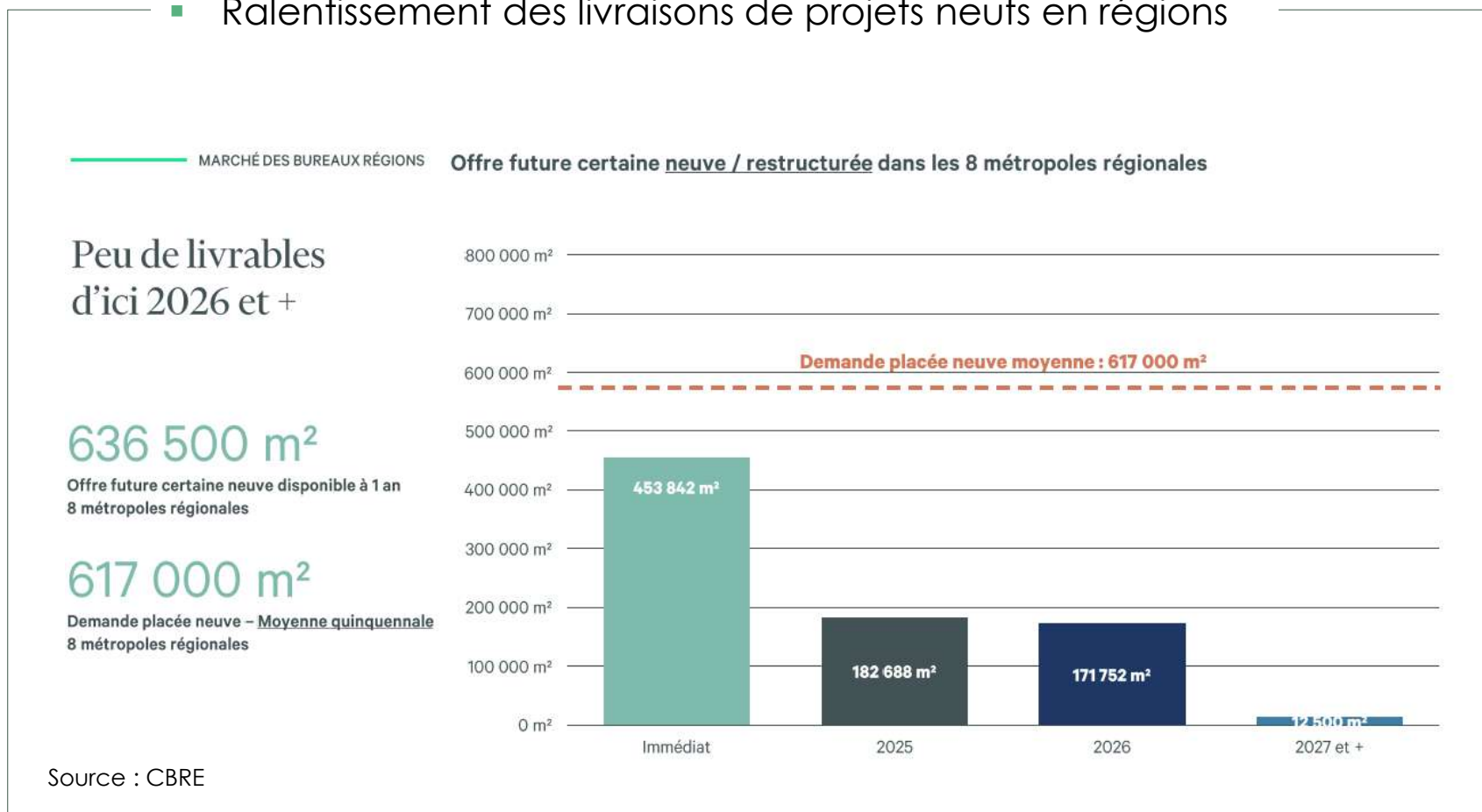
- Des secteurs qui restent sous-offreurs en Ile-de-France en bureaux neufs

**T3 2024**



Source : BNP Paribas Real Estate

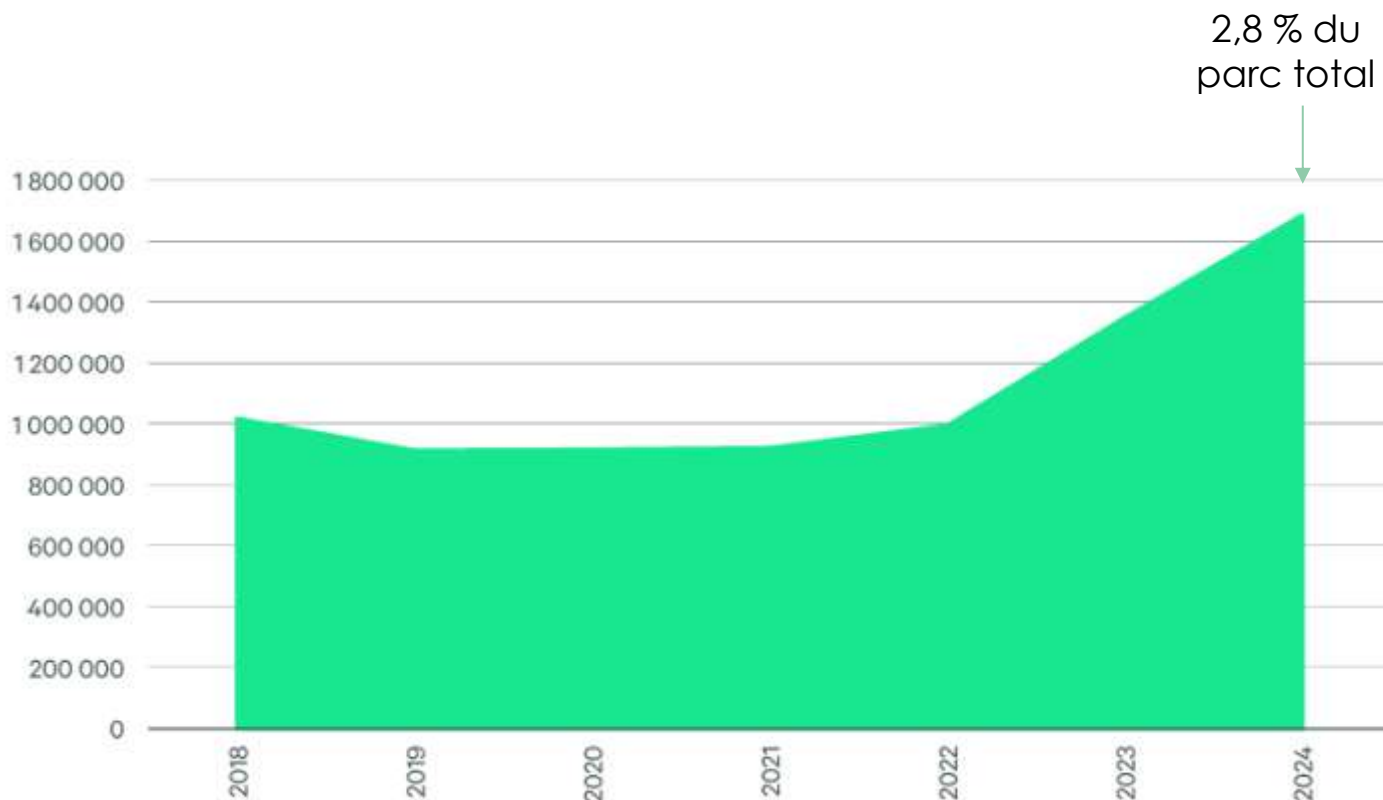
- Ralentissement des livraisons de projets neufs en régions



- Demande placée Bureaux neufs en Régions en 2024 : 450 000 m<sup>2</sup>

# ACCÉLÉRATION DE LA VACANCE STRUCTURELLE DEPUIS 2022

- Evolution de l'offre structurellement vacante en Ile-de-France > 4 ans (m<sup>2</sup>)  
Marché locatif bureaux



Source : CBRE



# TRANSFORMATION DES BUREAUX

## VALEUR

Arbitrages limités car valeur d'expertise dans les comptes décorrélée de la valeur de marché

## COÛT

Coût des travaux de restructuration plus élevés que pour un programme neuf

## INSERTION URBAINE

Architecture du bâtiment existant intégrée dans son insertion urbaine

## MIXITE FONCTIONNELLE VILLE

Engendre moins de diversité des fonctions dans la Ville

## BATIMENT

Difficultés à transformer pour un autre usage

## REGLEMENTAIRE

Changements de destination des surfaces très souvent nécessaires dans les PLU/PLUi

## TAXES

Risque de perte de recettes pour les collectivités

## Trame et optimisation des surfaces

- Trame structurelle complexe (passages de réseaux, emplacement des noyaux, création de trémies, espaces non utilisés...)
- Renforcement des dalles en infrastructure et superstructure pour supporter le poids des extensions (surélévations)

## Physionomie intrinsèque

- Profondeur standard d'immeuble de bureaux de 12 ou de 18m > idéalement 14,5 m pour une transformation en logement, et jusqu'à 16 m pour une résidence services
- Forme du bâtiment atypique

## Hauteurs libres

- Minimum 2,7m de hauteur libre pour réaliser des logements
- Retombées de poutres pénalisantes si non alignées sur la trame des murs

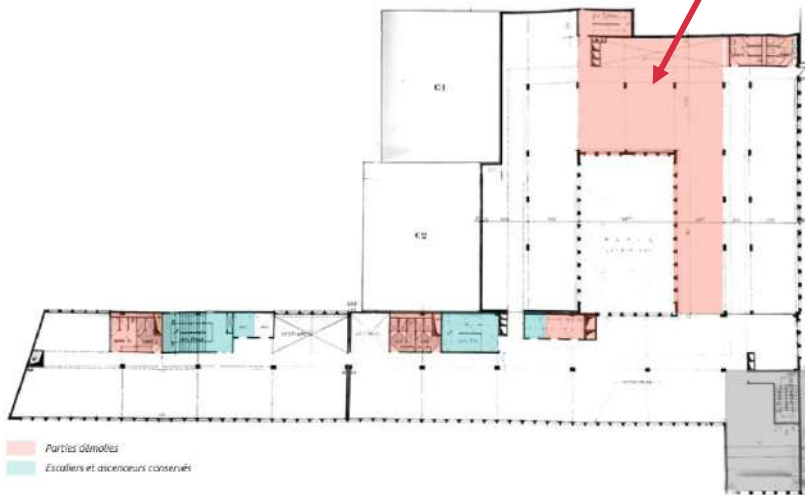
## Façades et isolation

- Possibilités d'interventions (façades classées/ABF)
- Façades porteuses (impact sur espaces extérieurs et d'isolation thermiques et acoustiques des murs)

# TRANSFORMATION DES BUREAUX - EXEMPLE

■ AVANT  
(travaux à réaliser) :

Surfaces  
perdues



■ APRES  
(logements sociaux) :

Aménagement  
possible en  
petits  
logements  
seulement



- Réalisation pour compte de tiers uniquement
- Les opérations ne sont lancées que lorsqu'elles ont trouvé un acquéreur ou un acquéreur / utilisateur
- Développement d'une activité de Maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD), rémunérée sous forme d'honoraires de gestion

# L'ACTIVITÉ TERTIAIRE SUR L'EXERCICE 2024 EN CHIFFRES

**151,6 M€ HT**  
de chiffres d'affaires

Vs 437,5 M€ HT  
en 2023

**41,8 M€ TTC**  
de réservations

Vs 33,7 M€ TTC  
en 2023

**509,2 M€ HT**  
de Backlog

Vs 622,6 M€ HT  
à fin Nov. 2023

**80 000 m<sup>2</sup>**  
en cours de  
développement

Bureaux    Logistique  
18 200m<sup>2</sup>    61 800 m<sup>2</sup>

**180 900 m<sup>2</sup>**  
en cours de  
commercialisation

Bureaux    Logistique  
58 800m<sup>2</sup>    122 100 m<sup>2</sup>

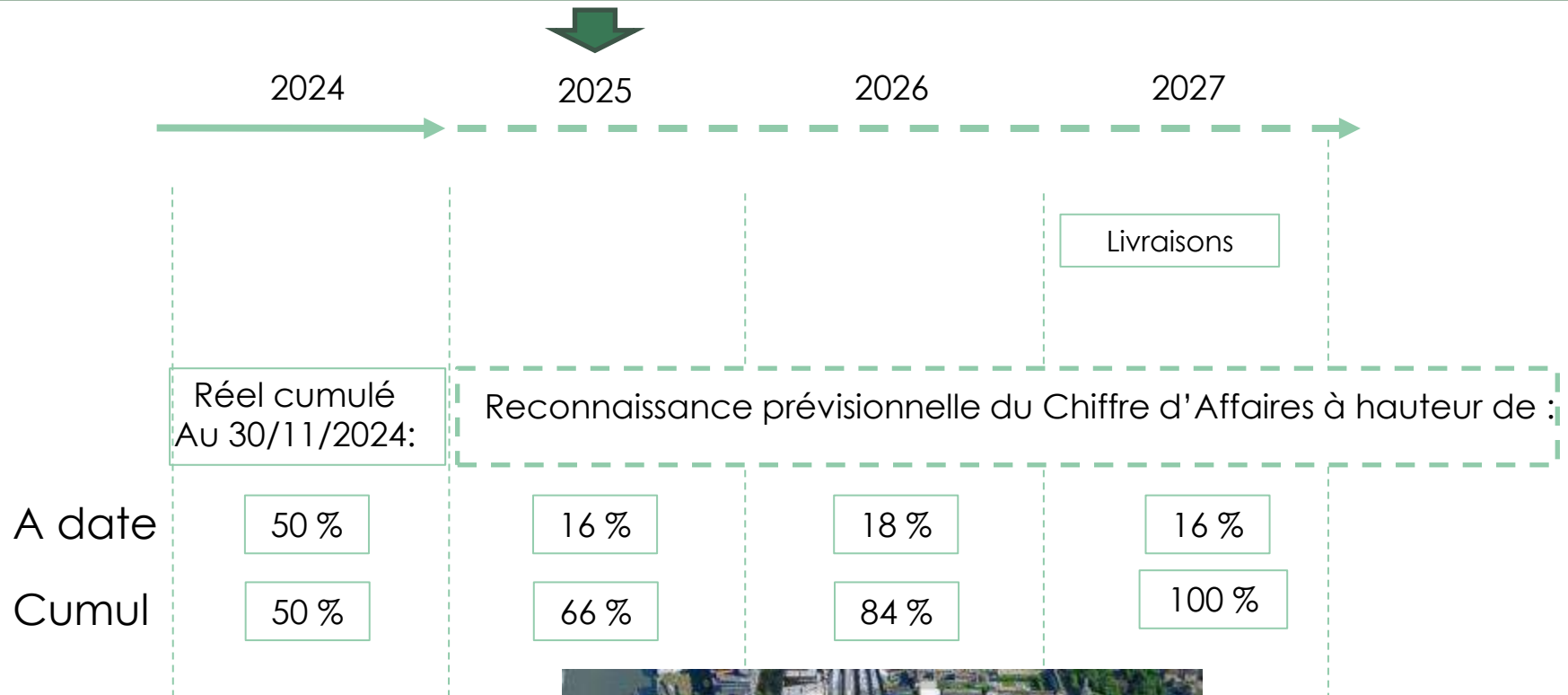
**136 500 m<sup>2</sup>**  
en cours de  
construction

Bureaux    Logistique  
123 800 m<sup>2</sup>    12 700 m<sup>2</sup>

**13 500 m<sup>2</sup> de contrats de MOD** (*maîtrise d'ouvrage déléguée*)

# AUSTERLITZ - UN CHANTIER D'ENVERGURE

## RECONNAISSANCE PRÉVISIONNELLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES À L'AVANCEMENT



# AUSTERLITZ – VUE D'ENSEMBLE



Début 2024



Début 2025

Début 2025



# MARSEILLE : PERMIS DE CONSTRUIRE PURGÉ POUR LE CAMPUS TERTIAIRE DE 30 000 M<sup>2</sup>

- Campus tertiaire de dernière génération, futur siège régional d'EDF
- Dépollution, désimperméabilisation de plus de 3 700 m<sup>2</sup> et renaturation d'un ancien parc d'activités

- PC déposé en décembre 2023
- Purgé en janvier 2025
- BEFA Groupe EDF ( 29 000 m<sup>2</sup>)
- BEFA Groupe STELLANTIS ( 1 500 m<sup>2</sup>)
- Certifications :
  - Projet RE 2020
  - BREAM Very Good
- 3 000 m<sup>2</sup> de Panneaux photovoltaïques
- Livraison prévisionnelle en 2027





# LA DEFENSE : IMMEUBLE TERTIAIRE D'ENVIRON 13 000M<sup>2</sup>



- PC obtenu : juillet 2020
- PC définitif : octobre 2020
- VEFA signée avec la CRPN en novembre 2020
- Immeuble livré le 27 janvier 2025
- Plus de 1 000 m<sup>2</sup> de terrasses accessibles et végétalisées
- 100% des places de stationnement (140 u.) équipées de bornes de recharge électriques



- Labels et certifications :





- Plateforme logistique de 12 700 m<sup>2</sup> (2 cellules) sur la commune de Beaucaire (Gard)
- Vente en Etat Futur d'Achèvement signée en novembre 2024
- Certification BREEAM EXCELLENT prévue
- Site conçu pour recevoir une centrale photovoltaïque en toiture
- Démarrage du chantier en janvier 2025
- Durée des travaux (hors intempéries) : 12 mois

Allonnes (Saumur) (49)



- Plateforme de 68 000 m<sup>2</sup> (11 cellules)
- Sur l'arc atlantique
- PC purgé / ICPE en cours

Villard-Bonnot (Grenoble) (38)



- LUVA (Logistique Urbaine Verticale Automatisée)
- Nom et Brevet déposés
- PC / ICPE purgés

Montbeugny (Moulins) (03)



- Plateforme de 31 000 m<sup>2</sup> (5 cellules)
- SEVESO Seuil Haut
- PC / ICPE purgés

Connantre (51)



- Plateforme de 37 000 m<sup>2</sup> (6 cellules)
- Sur la N4, entre l'Est et Paris
- PC / ICPE purgés



# Résultats Extra-Financiers RSE

# DES RATINGS ESG QUI POSITIONNENT FAVORABLEMENT KAUFMAN & BROAD DANS SON SECTEUR

## Climat



KBSA dans le top 23% mondial

Kaufman & Broad noté « **A-** », dans un secteur noté « **C** ».  
Statut « **Leadership** »



SCIENCE  
BASED  
TARGETS

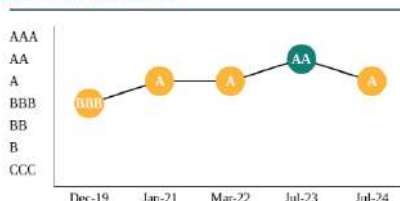
Méthodologie et objectif K&B de réduction de l'intensité carbone 2030 validés par le SBTi.

## Généralistes : Environnement, Sociétal, Gouvernance

**MSCI**  
ESG RATINGS

Maintien du rang A

ESG Rating history



KBSA dans le top 10% national

Classement national  
33/366

Classement sectoriel  
19/206

Classement par catégorie de CA  
18/1403



A nouveau lauréat

**Prix Deloitte « Best Managed Companies » France**

Kaufman & Broad a reçu à nouveau en 2024 le label « Best Managed Companies ».



**Meilleures enseignes - Capital**

Kaufman & Broad se classe 1<sup>er</sup> des promoteurs immobiliers français.

## Atténuation du changement climatique

**>88%**

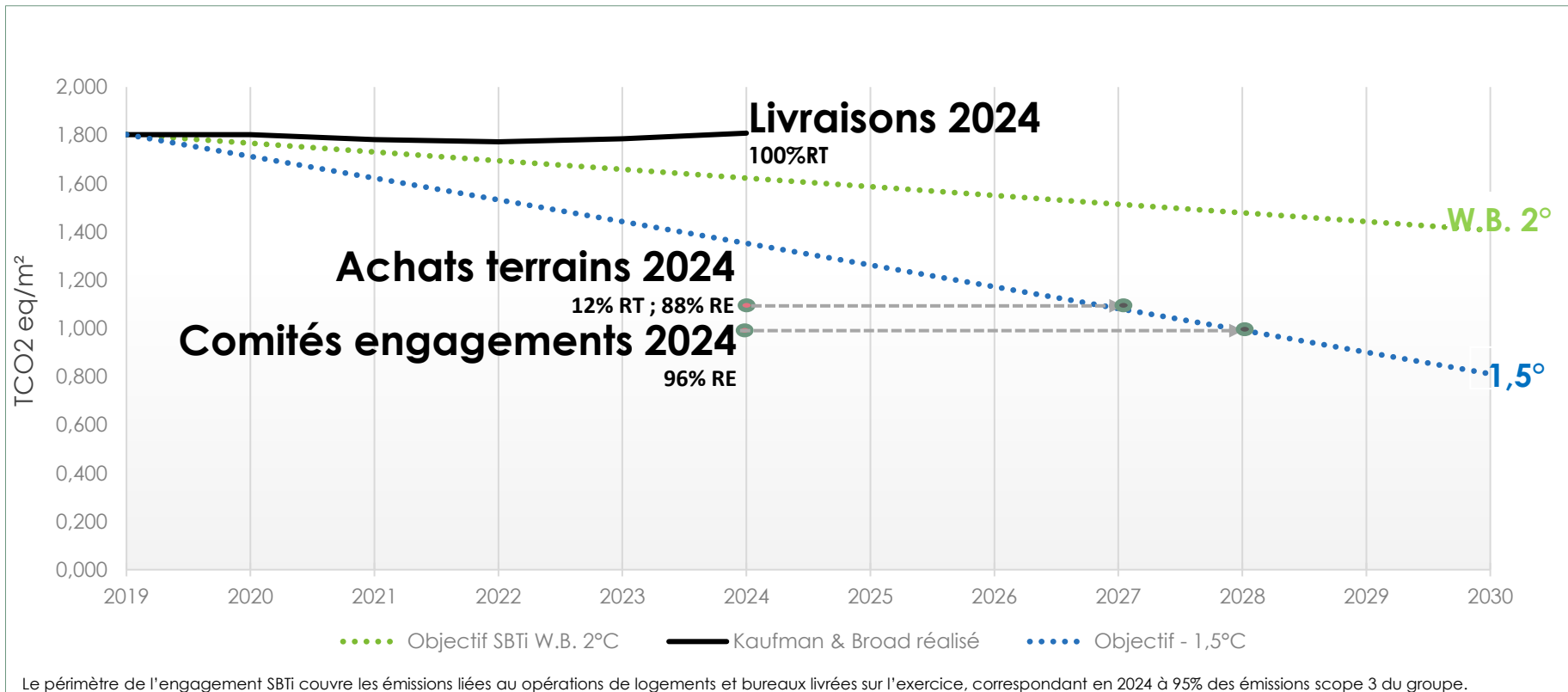
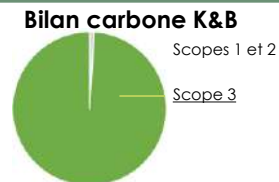
**des surfaces  
lancées avec des  
vecteurs  
énergétiques bas  
carbone**

**1600**

**logements bois en  
cours d'autorisation  
ou en chantier**

**Politique achats  
responsables sur tous  
les composants de  
l'immeuble**

# Atténuation du changement climatique



**\* Rappel définitions :**

- Scope 1 : émissions directes de gaz à effet de serre (notamment carburant véhicules)
- Scope 2 : émissions indirectes de gaz à effet de serre liées à l'énergie)
- Scope 3 : autres émissions indirectes (dont fabrication et utilisation de notre production)

- **Objectif SBTi -2°C** : Objectif public validé en 2022 par l'ONG Science-Based Targets initiative (SBTi) compatible avec un changement climatique limité à moins de 2°C
- **Objectif Interne -1,5°C** : Objectif 2023 du plan de sobriété K&B compatible avec une limitation du changement climatique à 1,5°C

# Opérations conformes au niveau 2031 de la RE2020

au stade de la conception



*Fontaine-le-comte - agence La Rochelle - 52 logements collectifs*



# Opérations conformes au niveau 2031 de la RE2020

au stade de la conception



*Sainte-Geneviève – Kalilog – 37 logements collectifs à destination des seniors*

# Opérations conformes au niveau 2031 de la RE2020

au stade de la conception



*Bressuire – Agence de Nantes – 47 logements collectifs*

# Opérations conformes au niveau 2028 de la RE2020

au stade de la conception

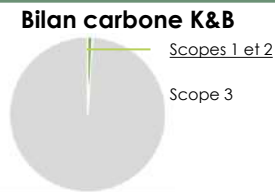


*Dunkerque – agence de Lille*

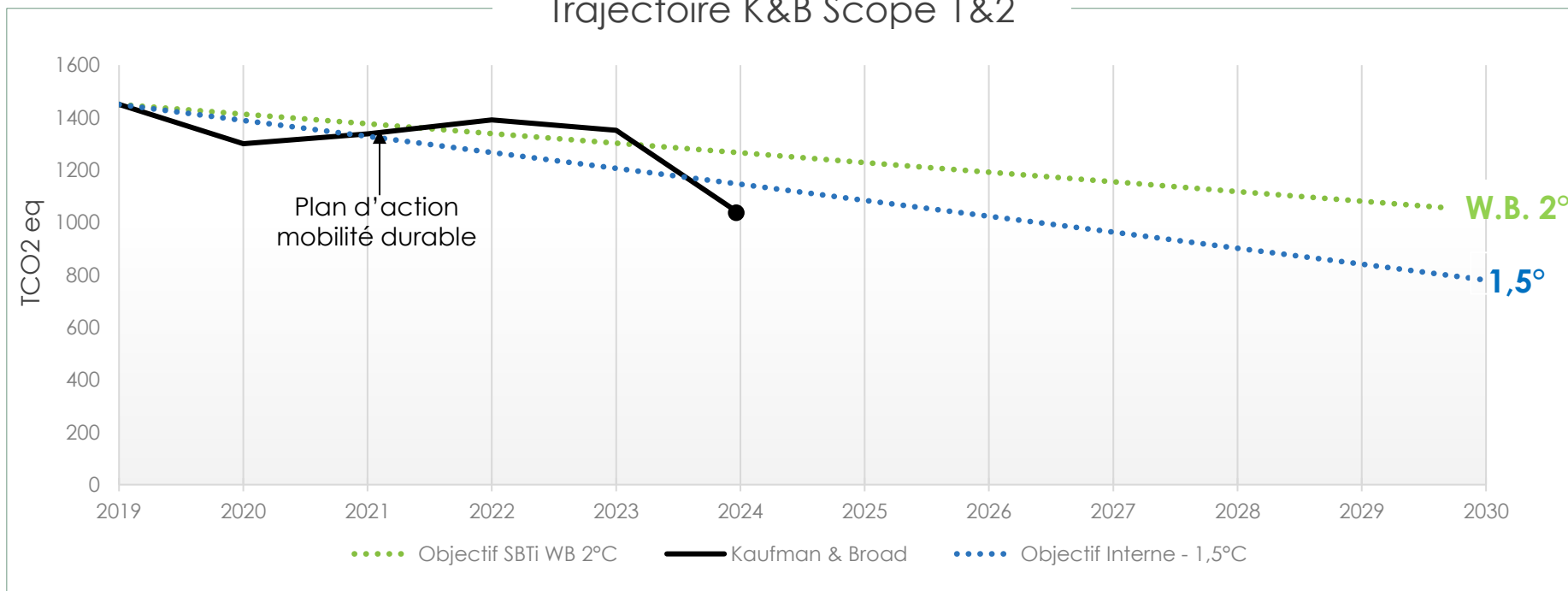


*La Courneuve – agence Île-de-France*

# Atténuation du changement climatique



Trajectoire K&B Scope 1 & 2



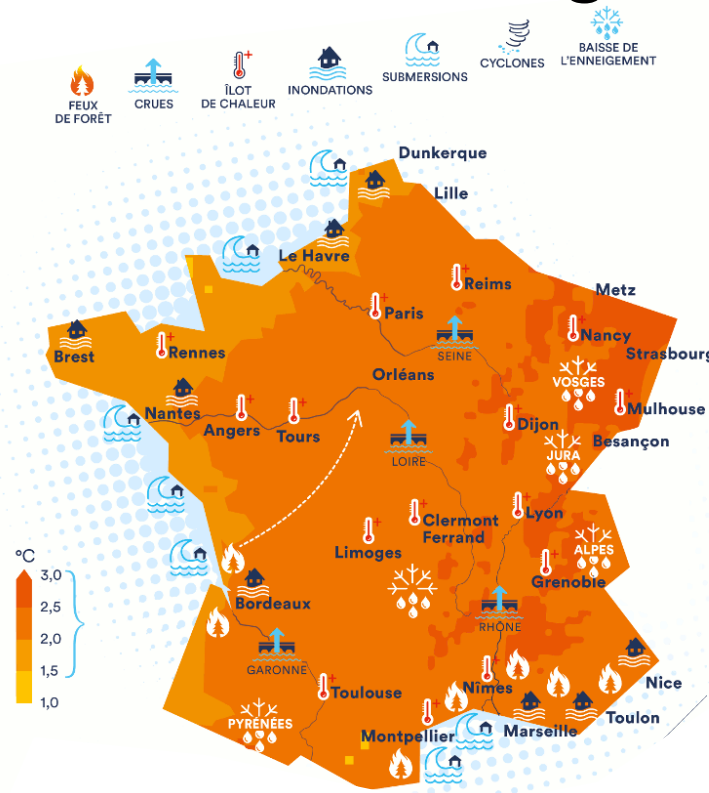
**\* Rappel définitions :**

- Scope 1 : émissions directes de gaz à effet de serre (notamment carburant véhicules)
- Scope 2 : émissions indirectes de gaz à effet de serre liées à l'énergie)
- Scope 3 : autres émissions indirectes (dont fabrication et utilisation de notre production)

- **Objectif SBTi -2°C** : Objectif public validé en 2022 par l'ONG Science-Based Targets initiative (SBTi) compatible avec un changement climatique limité à moins de 2°C
- **Objectif Interne -1,5°C** : Objectif 2023 du plan de sobriété K&B compatible avec une limitation du changement climatique à 1,5°C

## Adaptation au changement climatique

**100%** des projets initiés intègrent des facteurs de résilience au changement climatique



## Artificialisation et imperméabilisation des sols

**77%** des surfaces lancées sur des terrains déjà artificialisés ;  
23% sur des fonciers non-artificialisés hors zones naturelles sensibles



Chelles - agence IdF - désimperméabilisations de 1 070m<sup>2</sup>



## Artificialisation et imperméabilisation

**77%** des surfaces lancées sur des terrains déjà artificialisés ;  
23% sur des fonciers non-artificialisés hors zones naturelles sensibles



*Toulouse - site Peugeot - désimpermeabilisation de 6 000m<sup>2</sup> env.*

## Artificialisation et imperméabilisation

**77%** des surfaces lancées sur des terrains déjà artificialisés ;  
23% sur des fonciers non-artificialisés hors zones naturelles sensibles

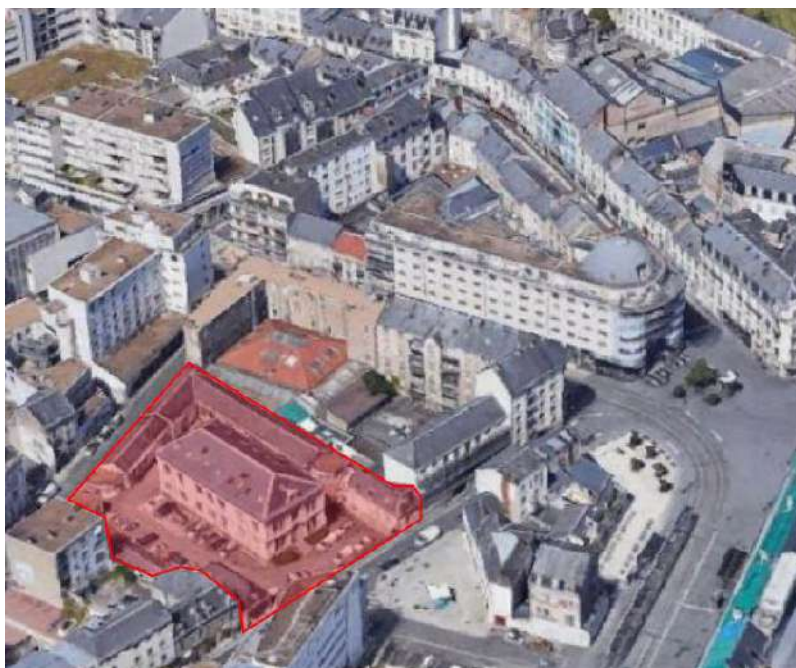


*Toulouse - Site Citroën - désimpermeabilisation de 20 000m<sup>2</sup> env.*



## Réduction des polluants

**130 T** de matériaux dangereux retirées  
du parc immobilier



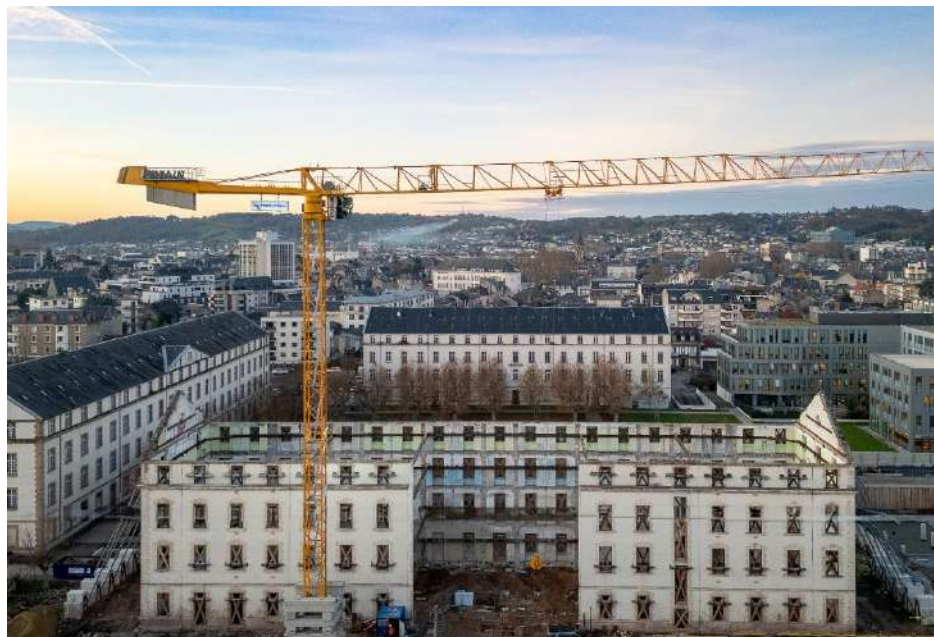
*Tours : 40T de déchets dangereux (dont plomb, amiante)*



*Cugnaux - 24T de déchets dangereux (dont amiante)*

## Economie circulaire

**87%** des surfaces à déconstruire font l'objet d'un diagnostic ressources (PEMD)



Réhabilitation de la Caserne Brune à Brive-la-Gaillarde – Kalilog – 136 logements



Siège Clésence, immobilier d'entreprise, 4 400 m<sup>2</sup>



## Impact sociétal : répondre aux enjeux socio-démographiques

**68%** des logements lancés destinés à des acquéreurs ou locataires soumis à condition de revenus



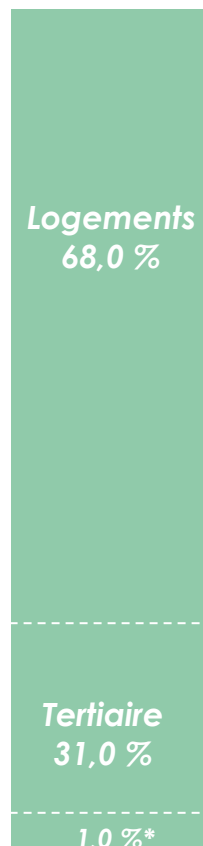
*Bois-Guillaume - agence K&B Normandie - projet urbain mixte*



# Résultats financiers

# CHIFFRE D'AFFAIRES

1 409,1 M€



2023

1 076,8 M€



2024



**Logements**  
(Appartements, maisons, résidences gérées)

908,0 M€ vs 957,8 M€



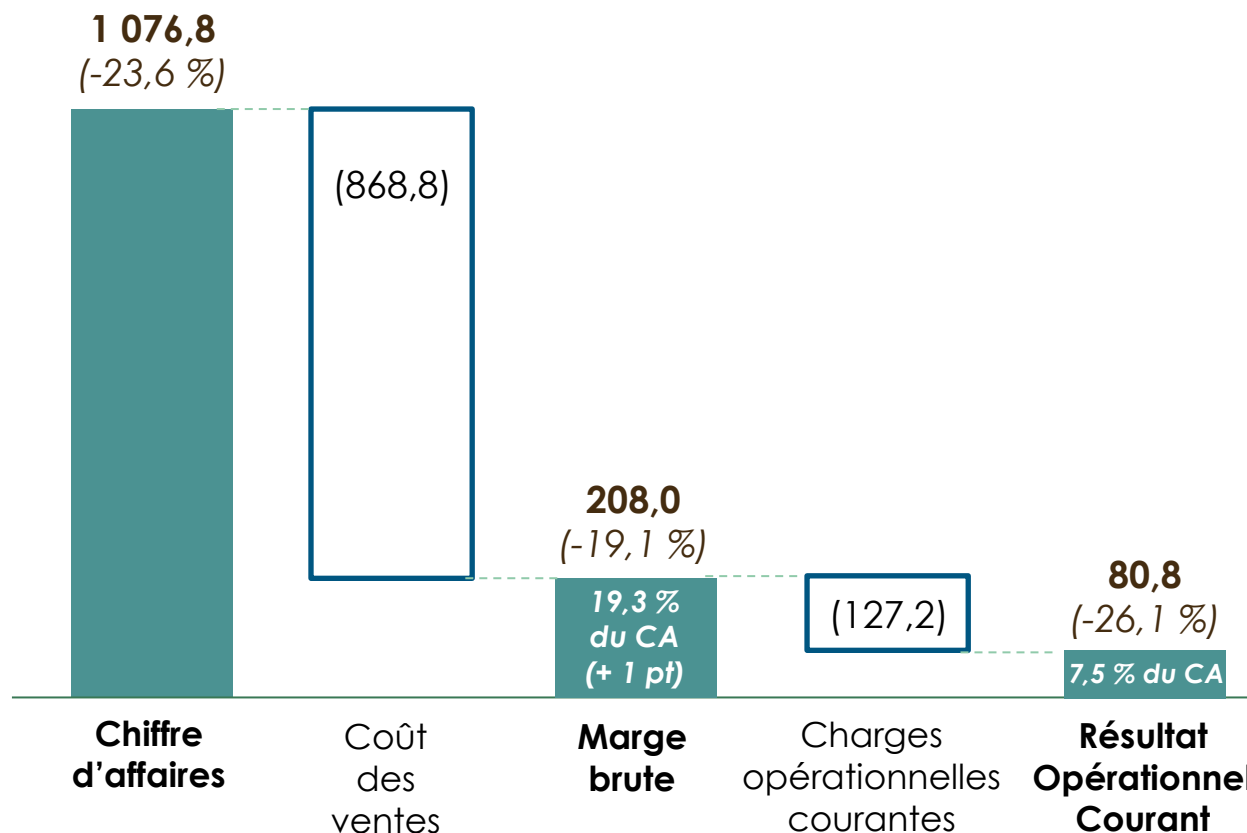
**Tertiaire**  
(Bureaux, commerces et logistique)

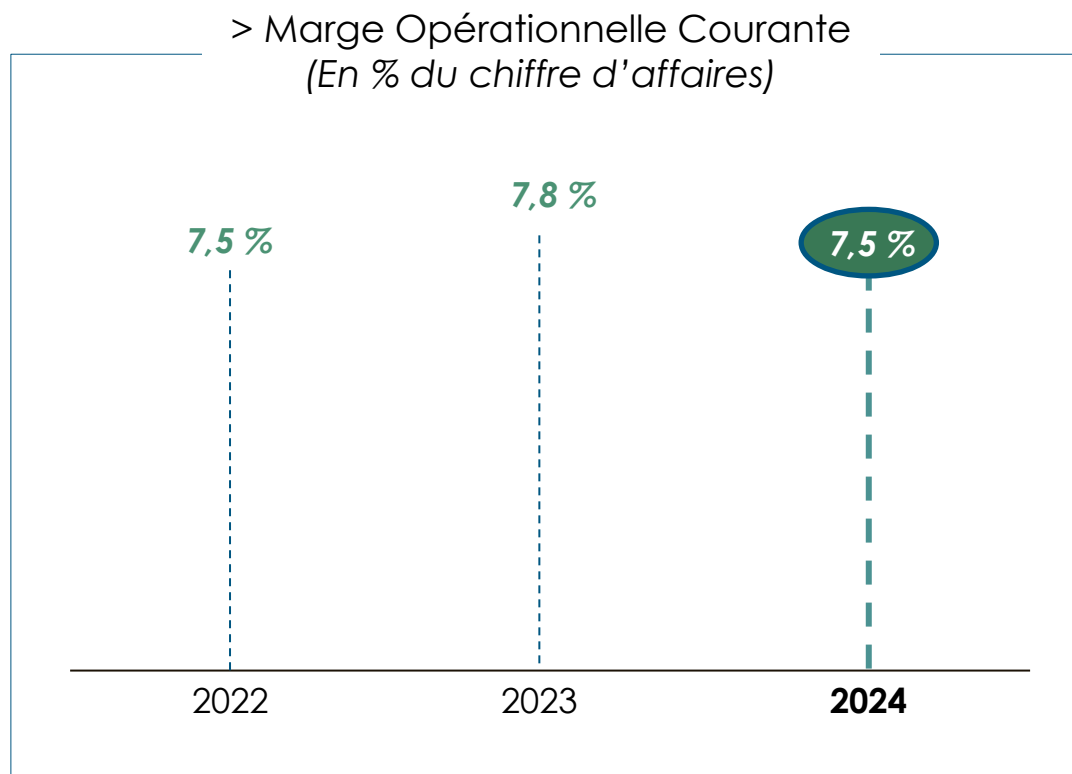
151,6 M€ vs 427,5 M€

\*Autres (Showroom, Résidences services, MOD...) : 17,2 M€ vs 13,8 M€

# DU CHIFFRE D'AFFAIRES AU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

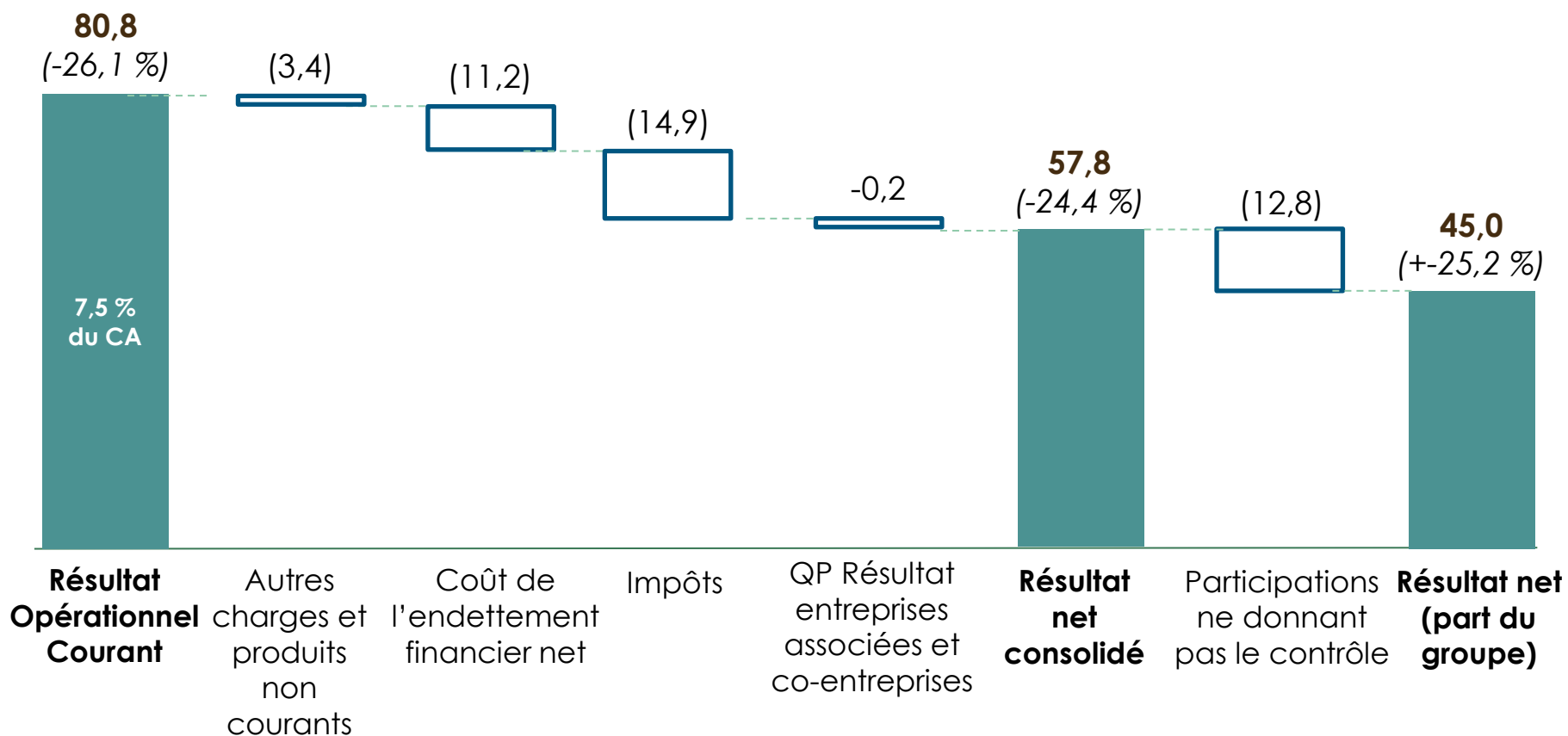
> En millions d'euros





# DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AU RÉSULTAT NET

> En millions d'euros

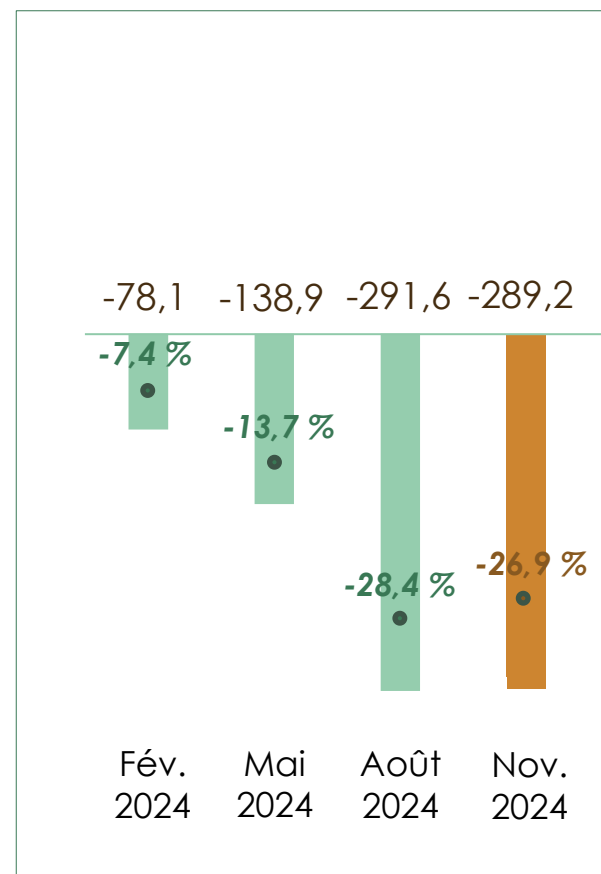
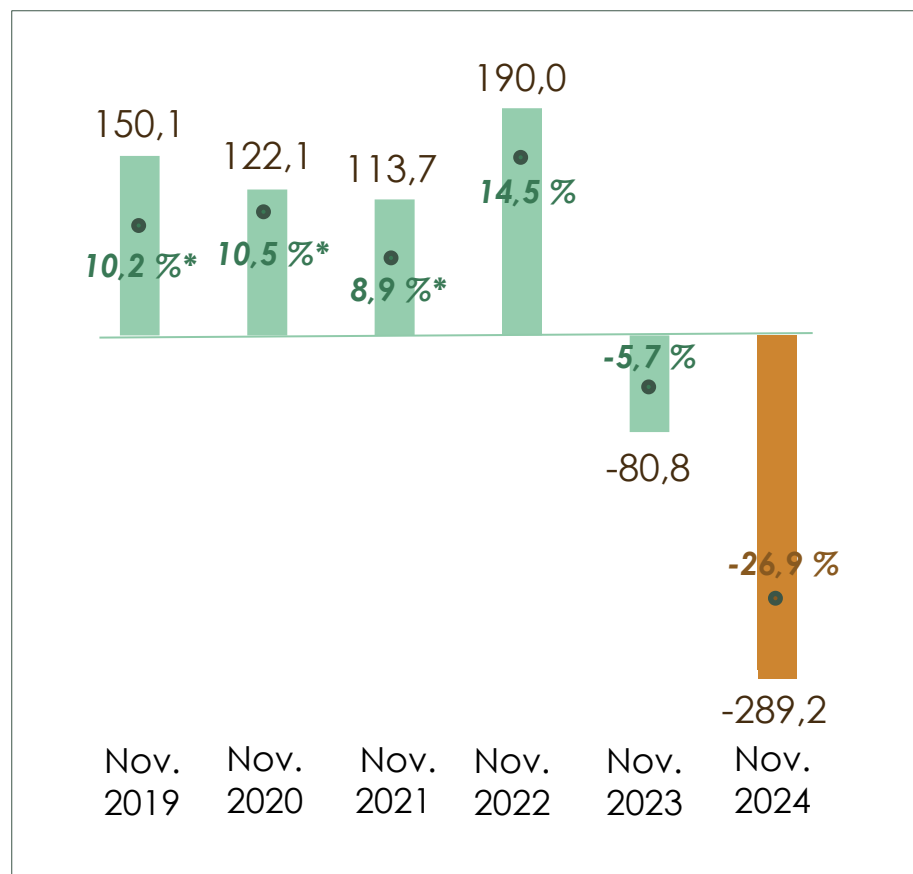




# ÉVOLUTION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

> En millions d'euros

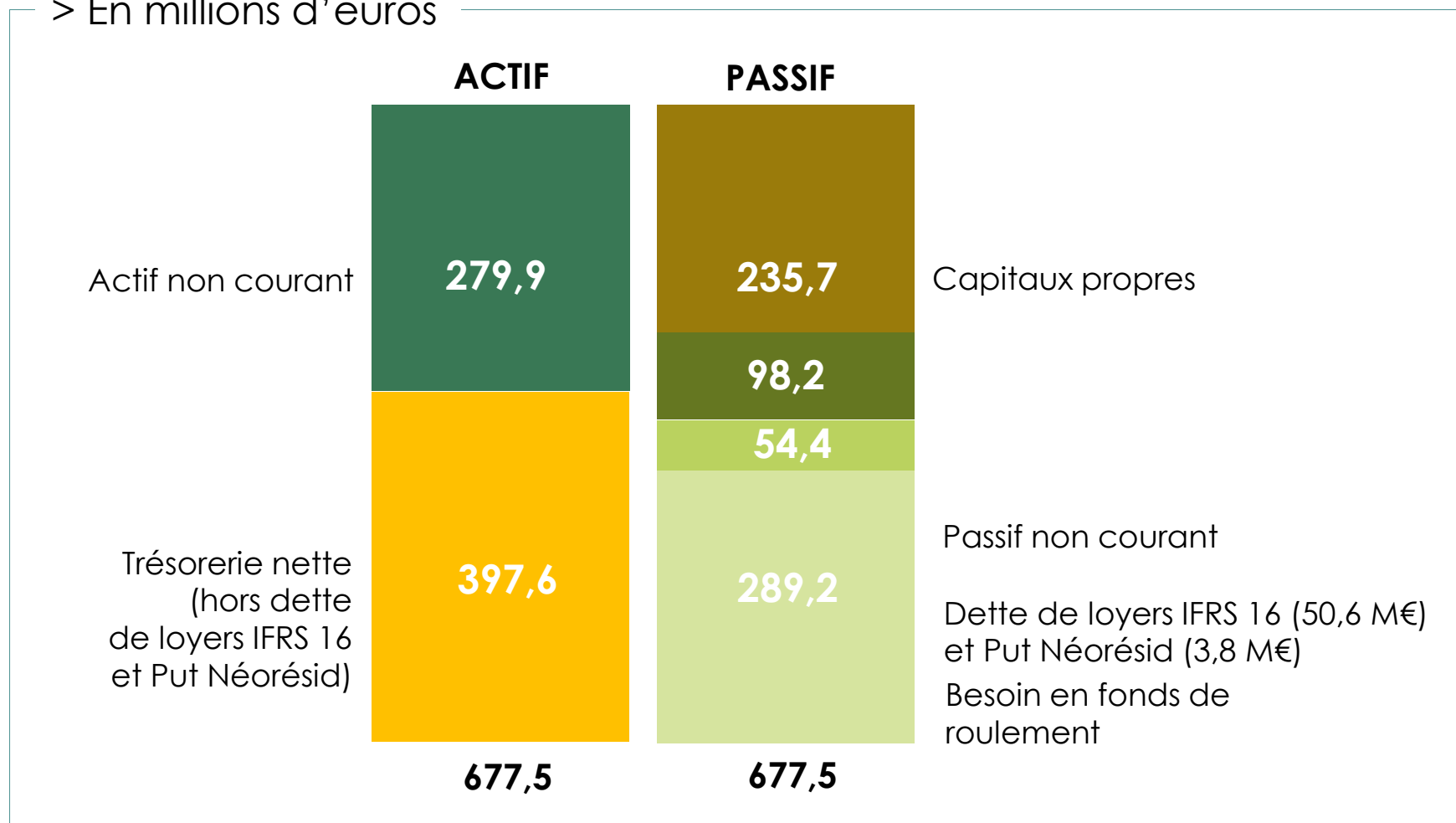
(● — En % du chiffre d'affaires)



\* Retraitement tenant compte du changement d'interprétation de la norme IAS23 sur la capitalisation des frais financiers et d'un reclassement de la charge de CVAE en charge d'impôt sur les résultats.

# BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 30 NOVEMBRE 2024

> En millions d'euros

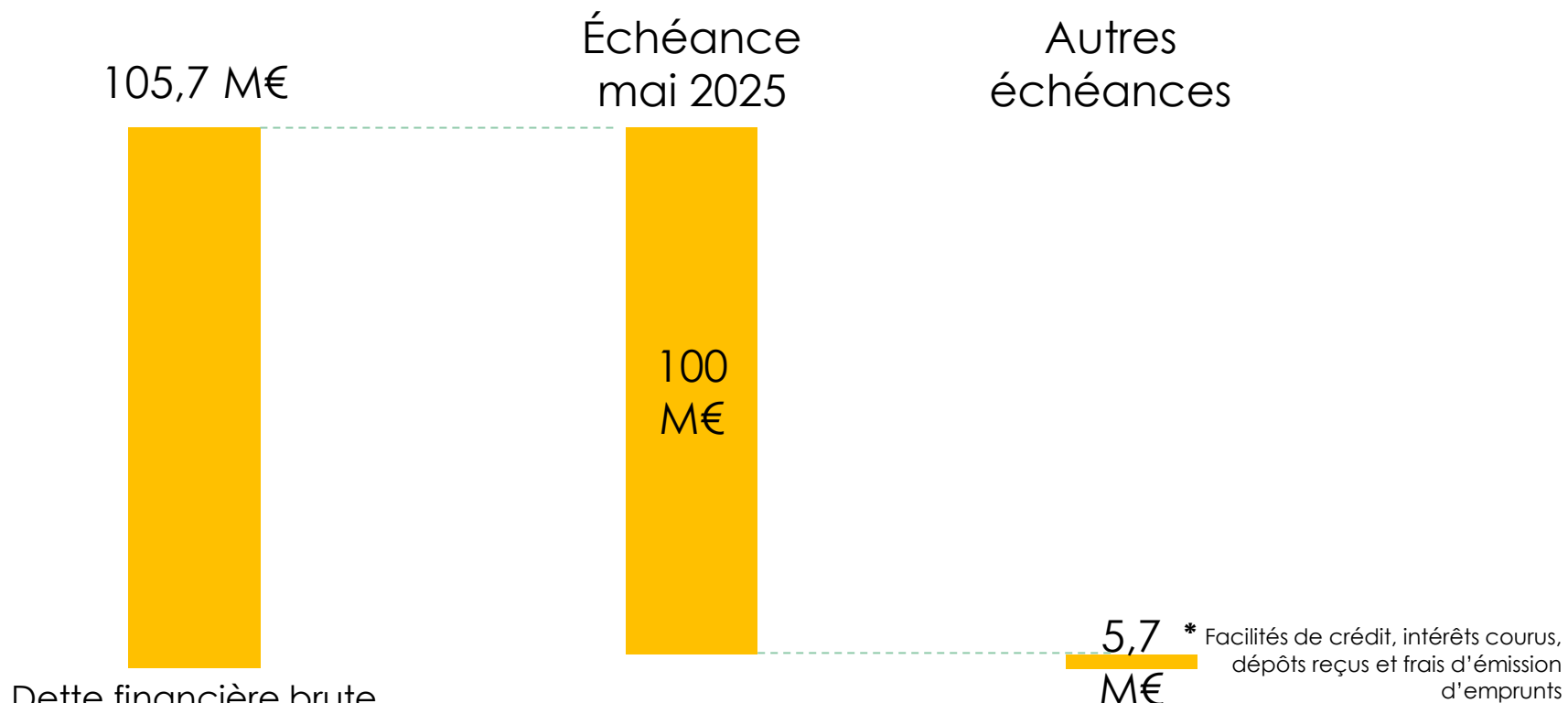


# STRUCTURE FINANCIÈRE

<i>En millions d'euros</i>	30 nov. 2024	30 nov. 2023
<b>Capitaux propres</b>	<b>235,7</b>	<b>234,5</b>
<b>Dette financière *</b>	<b>159,7</b>	<b>212,4</b>
dont dette financière < 1 an (hors IFRS 16)	105,3	56,5
dont dette financière > 1 an (hors IFRS 16)	-	113,2
dont dette de loyers IFRS 16 et Put Néorésid	54,4	42,7
Maturité dette financière <sup>(a)</sup>	<b>0,5 an</b>	<b>1,6 an</b>
<b>* Dont (hors dette IFRS 16 et Put Néorésid) :</b>		
<i>Frais d'émission d'emprunt</i>	(1,2)	(0,2)
<i>Lignes bilatérales / instruments de couverture / autres</i>	6,4	7,4
<i>Emprunt obligataire</i>	100,0	150,0
<i>Autres emprunts</i>	0,1	12,5
<b>Trésorerie active</b>	<b>502,9</b>	<b>350,0</b>

(a) 3,9 ans calculé sur les capacités financière en incluant les 200M€ de la ligne de crédit syndiqué non-tirée à date

# ÉCHÉANCES DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE



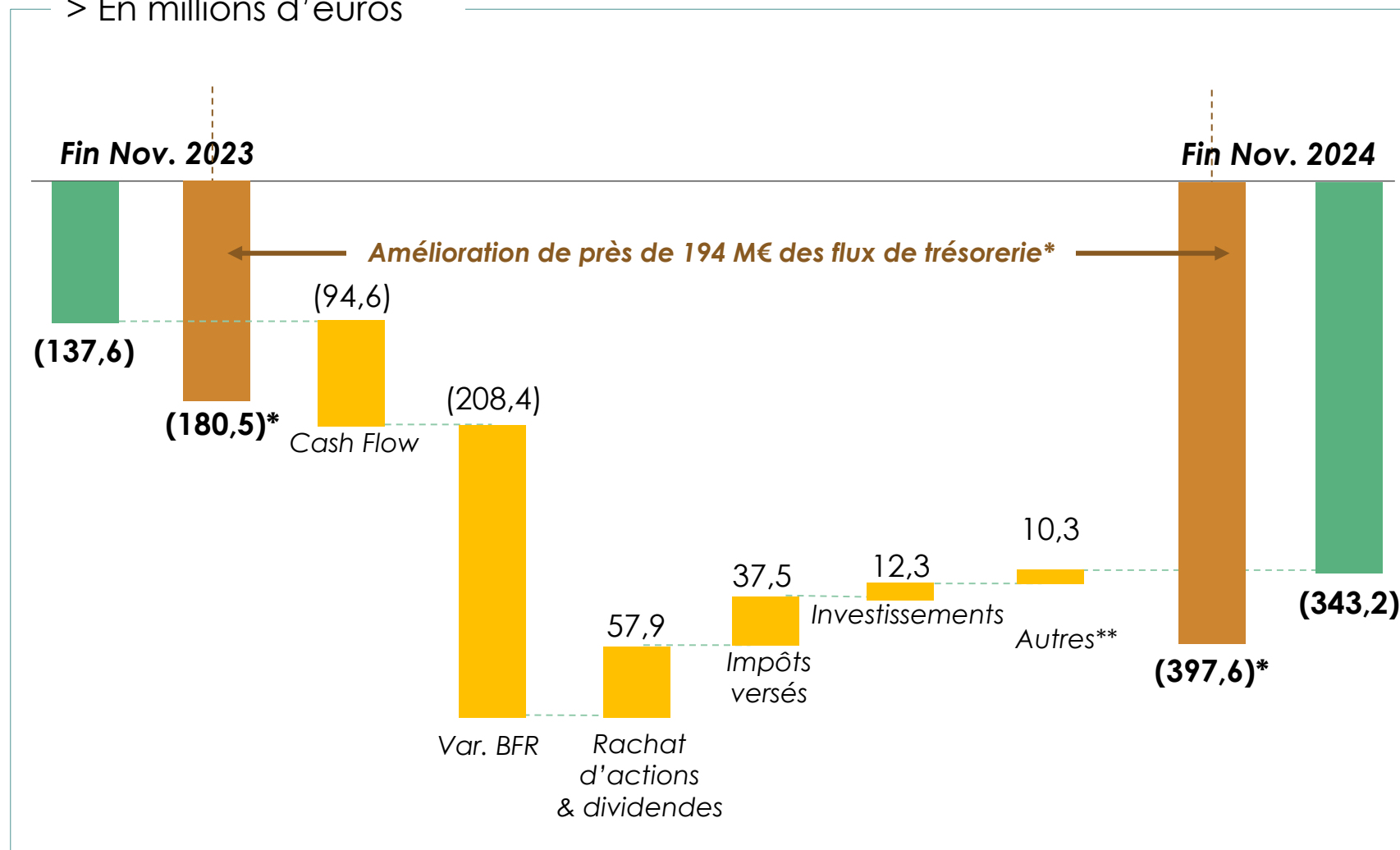
Dettes financières brutes  
au 30 nov. 2024  
(hors IFRS 16  
et Put Neoresid)

**Notation « Investment grade » - « BBB- » avec perspectives stables confirmée par l'agence Fitch Rating en août 2024 (notation constante depuis 2022).**

*Fitch Rating évoque notamment le profil commercial et financier solide de Kaufman & Broad, qui s'avère résilient pendant les périodes de faible demande. Il souligne que Kaufman & Broad continue de maintenir une position de trésorerie nette positive, qui couvre confortablement toutes les échéances de dette à venir. Kaufman & Broad est à ce jour le seul pur promoteur d'Europe à bénéficier d'une notation Investment Grade*

# EVOLUTION DE LA DETTE FINANCIÈRE NETTE SUR 12 MOIS

> En millions d'euros

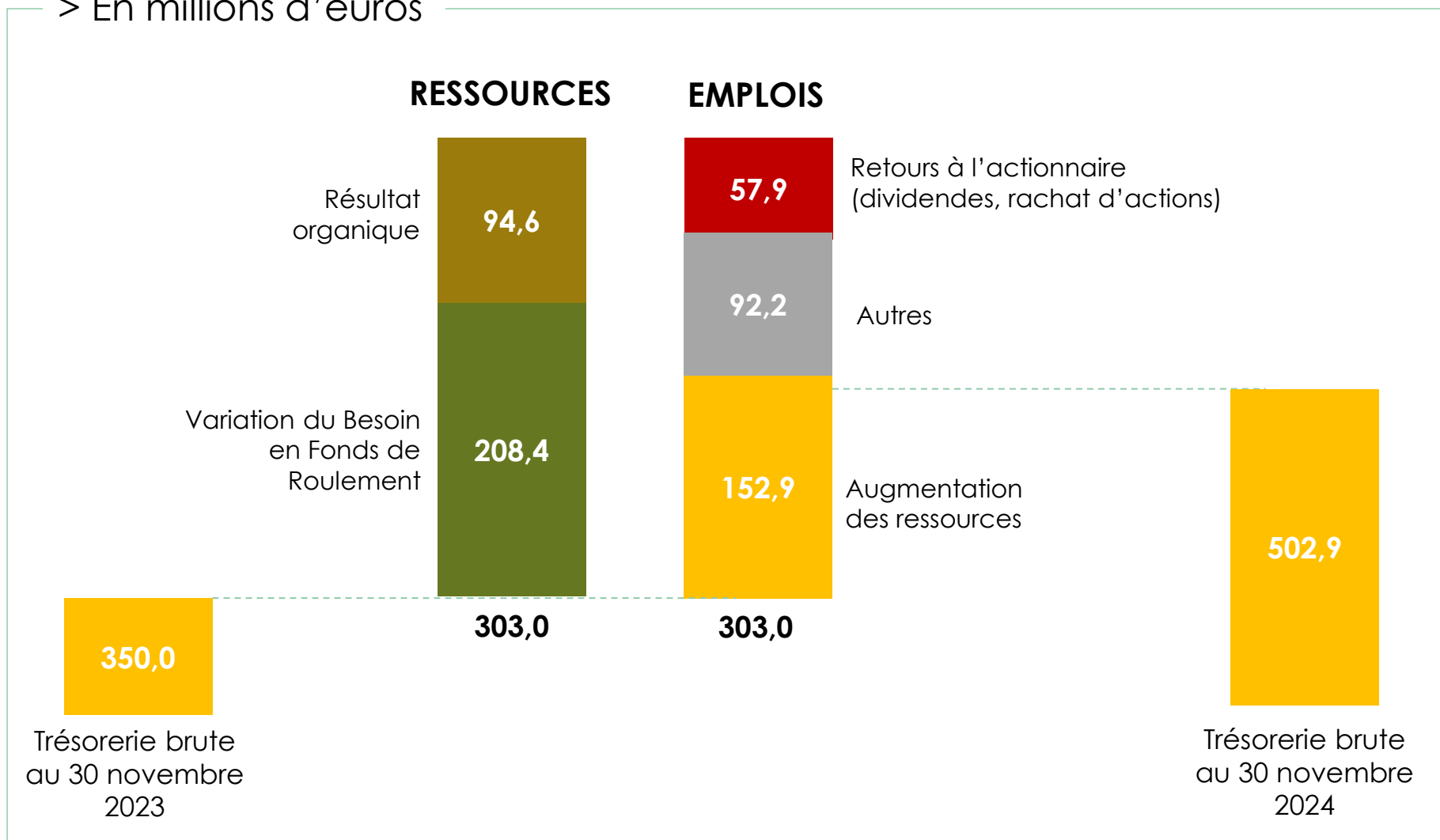


\* Hors dette IFRS 16 et Put Neoresid

\*\* variation de l'endettement financier, intérêts financiers net versés et charges de loyers IFRS 16

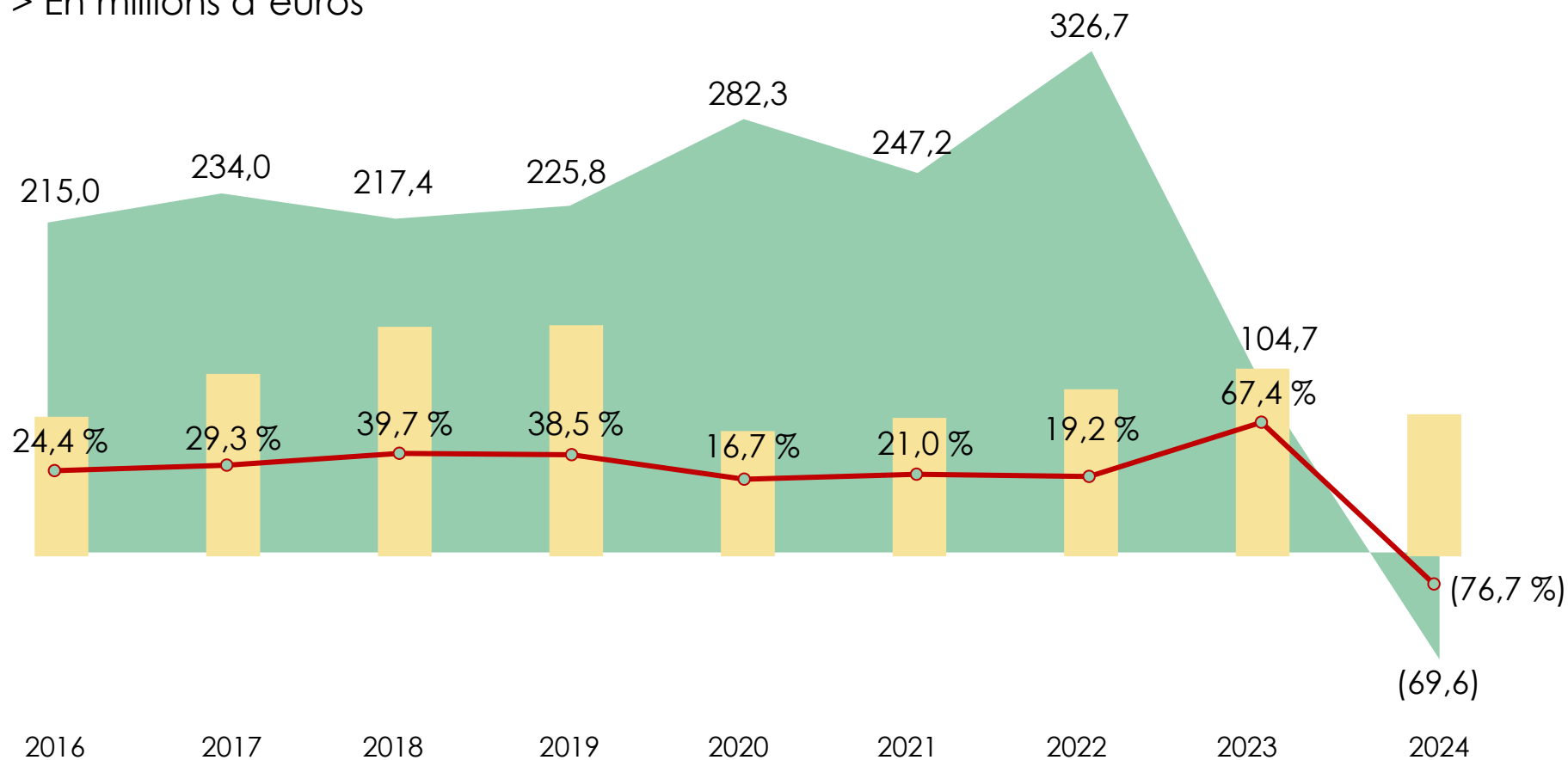
# STRUCTURE DES FLUX DE TRÉSORERIE 2024

> En millions d'euros



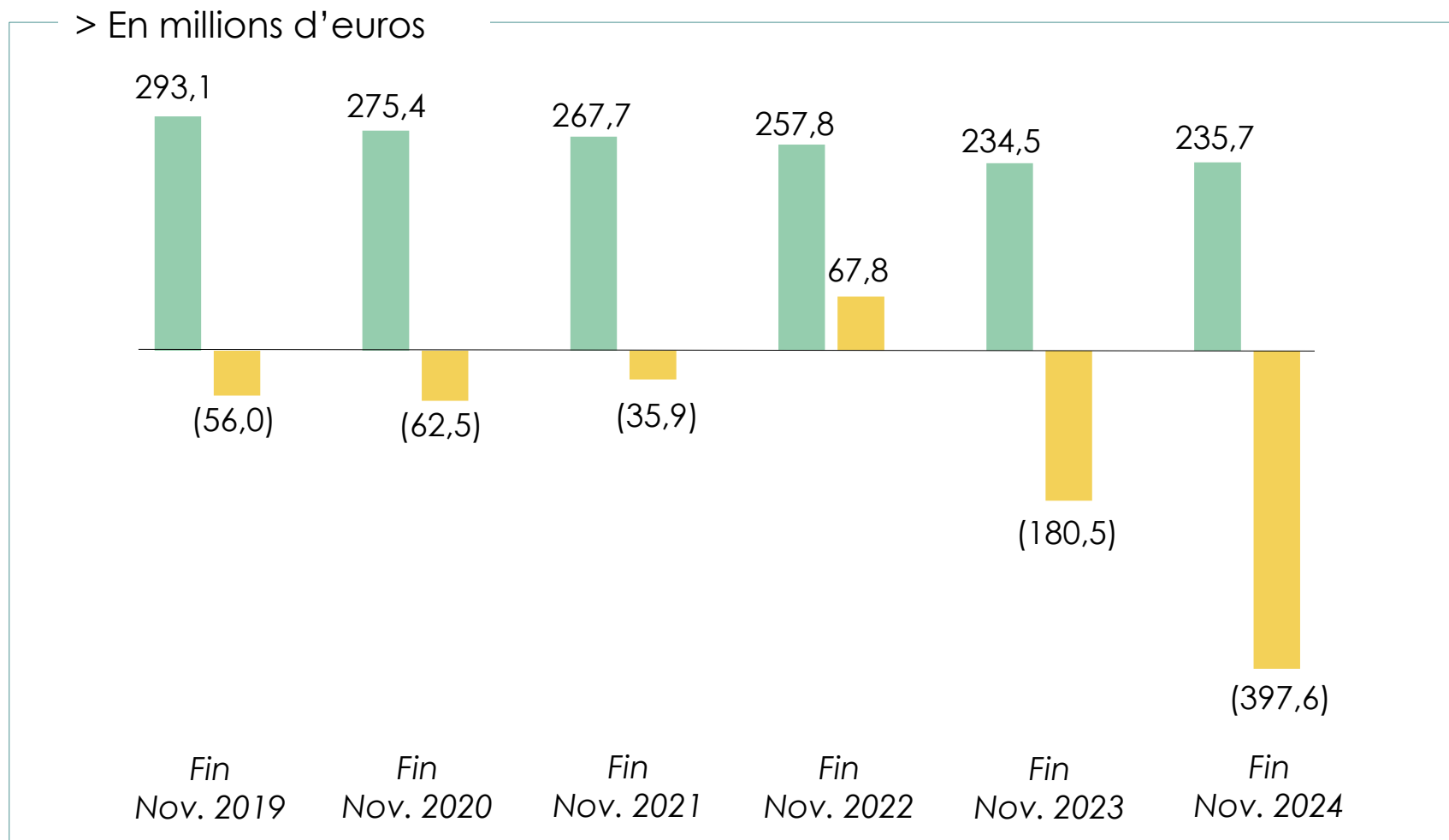
# EVOLUTION DU ROCE CONSOLIDÉ

> En millions d'euros



\* Résultat opérationnel après impôts = (Résultat opérationnel - Charges d'intérêt (IAS23) + Mises en équivalence et JV - intérêts non contrôlés)\*(1-taux d'impôt effectif)

# EVOLUTION FONDS PROPRES ET DETTE FINANCIÈRE NETTE

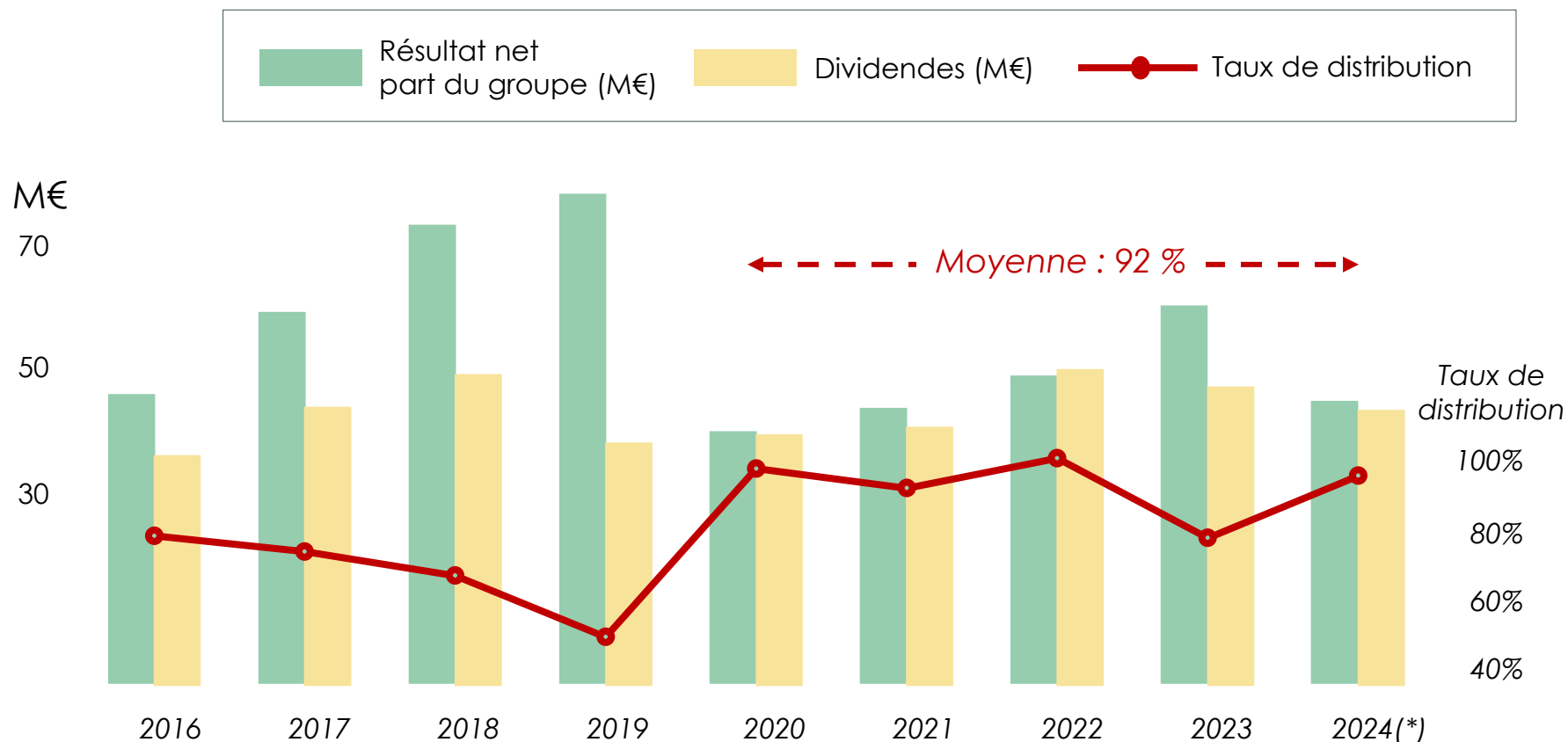


Fonds propres consolidés

Dettes financières nettes / (Trésorerie nette) hors dette de loyers IFRS 16 et Put Néoresid



# EVOLUTION DU TAUX DE DISTRIBUTION DE KAUFMAN & BROAD (2016 – 2024)



\* Proposition d'un dividende de 2,20 € par action soumise à l'Assemblée générale du 6 mai 2025

■ Evolution TSR 2014 – 2024 :

SBF 120 : 122,4 %      Kaufman & Broad : 165,5 %



# Perspectives

- Sur l'ensemble de l'exercice 2025 :
  - Le chiffre d'affaires du groupe devrait progresser d'environ 5 %,
  - Le taux de résultat opérationnel courant devrait s'établir entre 7,5 % et 8,0 %,
  - Le groupe devrait rester en situation de trésorerie nette positive<sup>(1)</sup> après prise en compte du paiement d'un dividende de 43,6 M€ au titre de l'exercice 2024<sup>(2)</sup>
- Proposition d'un dividende de 2,20 € par action à l'Assemblée générale du 6 mai 2025

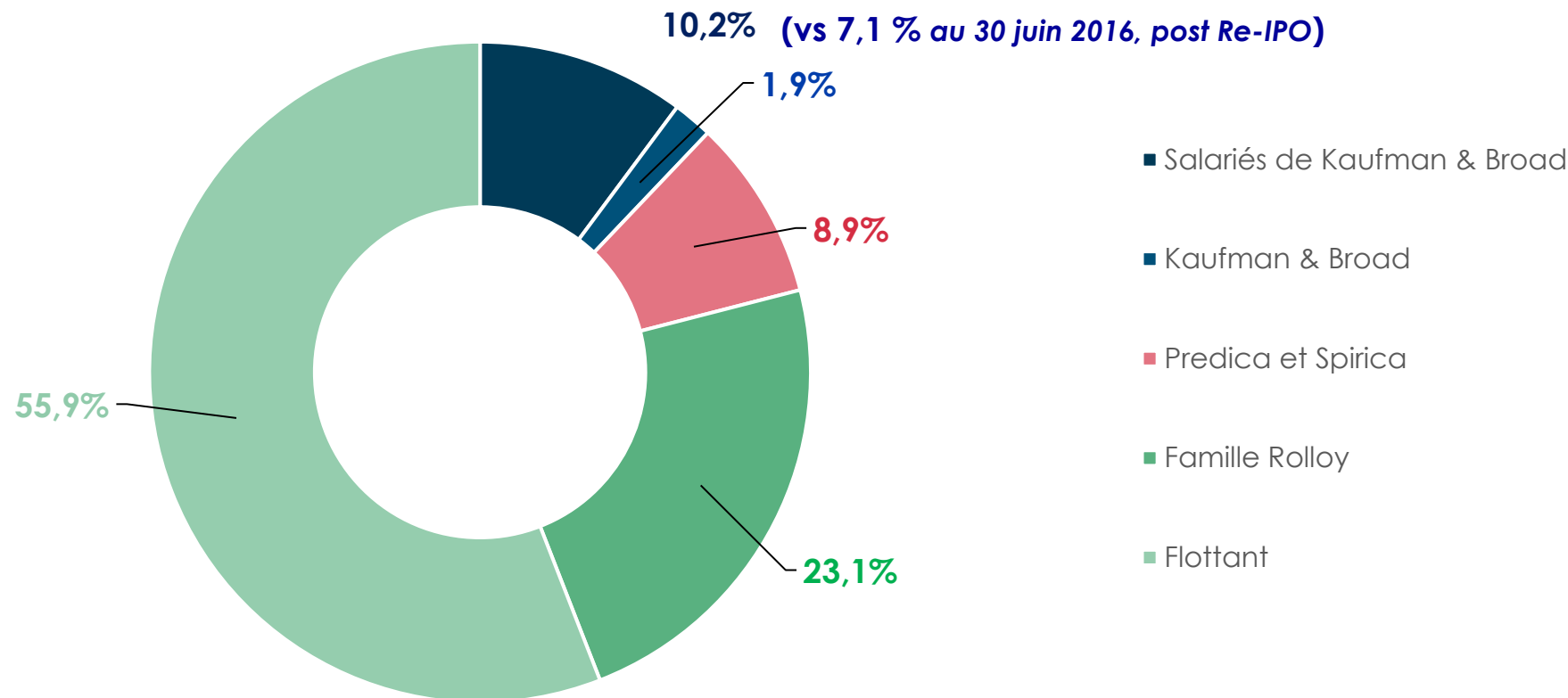
(1) Hors dette IFRS 16 et Put Neoresid

(2) sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 6 mai 2025



# Annexes

En nombre d'actions



## DEU 2024

**28 mars 2025** : publication du document d'enregistrement universel de l'exercice 2024

## T1 2025

**11 avril 2025** : publication des résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2025

## S1 2025

**10 juillet 2025** : publication des résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2025

## 9M 2025

**2 octobre 2025** : publication des résultats des neuf premiers mois de 2025

*Certaines informations incluses dans ce document ne constituent pas des données historiques, mais sont des déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives sont fondées sur des estimations, des prévisions et des hypothèses en ce inclus, notamment, des hypothèses concernant la stratégie présente et future de Kaufman & Broad et l'environnement économique dans lequel Kaufman & Broad exerce ses activités, qui est significativement impacté par la crise sanitaire actuelle. Ces déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date du présent document. Les résultats réels pourraient être significativement différents de ceux qui sont présentés, explicitement ou implicitement, dans ces déclarations prospectives. Les déclarations et informations prospectives ne constituent pas des garanties de performances futures et sont soumises à des risques et incertitudes difficiles à prévoir et généralement en dehors du contrôle de Kaufman & Broad. Ces risques et incertitudes incluent ceux détaillés et identifiés au Chapitre 4 « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement Universel 2023 de Kaufman & Broad déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) le 28 mars 2024 sous le numéro D.24-0211, disponible sur le site de la Société ([www.kaufmanbroad.fr](http://www.kaufmanbroad.fr)) et celui de l'AMF ([www.amffrance.org](http://www.amffrance.org)). Le présent document inclut uniquement des informations résumées et ne prétend pas être exhaustif.*