

BASSAC

COMMUNIQUE DE PRESSE

BOULOGNE-BILLANCOURT, JEUDI 6^{ER} FEVRIER 2025 - La société Bassac communique aujourd'hui son rapport d'activité 2024.

Bassac - Rapport d'activité 2024

<i>En millions d'euros</i>	2024	2023	<i>Variation 2024/2023</i>
Chiffre d'affaires (HT)	1 404	1 297	+8%
Réservations (TTC)	1 867	1 383	+35%
Carnet de commandes (HT)	2 081	1 922	+8%
Portefeuille foncier (HT)	9 640	9 196	+5%

Bassac publie un chiffre d'affaires annuel 2024 de 1 404 millions d'euros, en hausse de 8% par rapport à son chiffre d'affaires 2023.

En **France**, les ventes ont été dynamiques pendant l'année, notamment grâce aux baisses de prix concédées et à l'augmentation de l'offre à la vente, malgré de fortes disparités géographiques. Le rythme des signatures a fortement accéléré au deuxième semestre 2024, consécutivement à l'augmentation des ventes intervenue à partir du dernier trimestre 2023.

Les rythmes de vente de l'activité de promotion immobilière à **l'Etranger** ont également accéléré en 2024, soutenus par un marché immobilier porteur en Espagne et par une offre commerciale reconstituée en Allemagne, malgré un contexte local de marché dégradé.

L'activité de vente de garages de **Zapf** est restée fortement ralentie du fait du contexte immobilier allemand.

Le carnet de commandes et le portefeuille foncier sont également en hausse en 2024. A fin d'année, ils représentent respectivement 18 mois et 7 ans d'activité, soit des niveaux stables par rapport à fin 2023. La hausse du carnet de commandes est particulièrement marquée à **l'Etranger**, à l'exception de **Zapf**, du fait notamment de la reconstitution de l'offre à la vente en Allemagne.

CHIFFRE D'AFFAIRES

Pour l'activité de **promotion immobilière**, il correspond, en France, en Allemagne, et en Belgique au montant total des ventes signées par-devant notaire à la date de clôture de l'exercice, pondéré par le pourcentage d'avancement du prix de revient (en ce compris le terrain). En Espagne, il est dégagé, lors du transfert de propriété qui intervient à la livraison du lot achevé. Il est exprimé hors taxes.

Pour l'activité **Garages**, le chiffre d'affaires est reconnu lors de la livraison et de l'installation du garage.

En 2024, le chiffre d'affaires augmente de 8% et s'élève à 1 404 millions d'euros.

En millions d'euros (HT)	2024	2023	Variation 2024/2023
Promotion immobilière France	1 052	955	+10%
Promotion immobilière Etranger	274	230	+19%
Autres	78	112	(31)%
Total	1 404	1 297	+8%

Le chiffre d'affaires dégagé par le périmètre **Promotion immobilière France** (cf. Glossaire) augmente de 10%. Cette progression s'explique par une forte accélération des signatures intervenue au second semestre, elle-même permise par une reprise des réservations à partir du dernier trimestre 2023. Cette progression globale des ventes en 2024, portée par une amélioration des rythmes de vente en accession et par une contribution renforcée des ventes en bloc, masque toutefois de fortes disparités selon les zones géographiques. Les rythmes de vente en accession ont ainsi été particulièrement dynamiques en Ile-de-France et dans l'arc Atlantique (Bretagne, Centre-Val-de-Loire et Nouvelle Aquitaine). L'augmentation des ventes a par ailleurs été particulièrement marquée là où l'offre à la vente était la plus importante.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Promotion immobilière Etranger** (cf. Glossaire) augmente de 19%. Ce dynamisme est porté par la bonne tenue du marché immobilier en Espagne et par un volume conséquent de livraisons intervenues dans la région de Barcelone en 2024. L'augmentation du chiffre d'affaires de ce segment traduit également la reconstitution de l'offre commerciale de Concept Bau en Allemagne, après 5 lancements commerciaux intervenus en 2024 et des résultats commerciaux satisfaisants malgré un marché immobilier allemand toujours fortement dégradé en 2024.

Le chiffre d'affaires des **Autres** activités (cf. Glossaire) est en baisse de 31%, provenant essentiellement de la forte diminution du nombre de livraisons de garages de **Zapf**, dans un contexte de marché particulièrement sinistré en Allemagne.

ACTIVITE COMMERCIALE

Les réservations correspondent à des promesses d'achats de lots immobiliers signées par des clients, pour lesquelles un dépôt de garantie a été versé et le délai de rétractation est expiré. Elles sont la plupart du temps effectuées sous condition suspensive d'obtention de financement par le client. Elles sont exprimées toutes taxes comprises et le cas échéant pondérées du taux de détention pour les opérations en copromotion.

Le montant total des réservations s'élève à 1 867 millions d'euros TTC en 2024, en hausse de 35% par rapport à 2023.

Au cours de l'exercice, les réservations ont porté sur 6 665 lots, contre 4 955 lots en 2023, soit une hausse de 35% en volume. Cette hausse s'explique notamment par la reprise de la dynamique commerciale en France générée par des efforts sur les prix et par une augmentation de l'offre à la vente ainsi que par plusieurs lancements commerciaux intervenus en Allemagne.

MONTANT DES RESERVATIONS

En millions d'euros (TTC)	2024	2023	Variation 2024/2023
Promotion immobilière France	1 465	1 105	+33%
Promotion immobilière Etranger	402	278	+45%
Total	1 867	1 383	+35%

En **France**, les réservations s'inscrivent à 1 465 millions d'euros TTC représentant 5 723 logements, contre 1 105 millions d'euros en 2023 pour 4 272 logements. Les ventes en bloc représentent 33% en 2024, contre 22% sur l'année précédente. Cette augmentation des réservations en volume et en valeur masque de fortes disparités entre les zones géographiques.

En **Espagne**, les réservations s'élèvent à 211 millions d'euros, soit 476 unités vendues, contre 190 millions d'euros et 435 unités en 2023.

En **Allemagne**, chez **Concept Bau**, les réservations s'élèvent à 127 millions d'euros pour 272 unités réservées, contre 20 millions d'euros et 30 unités en 2023. Cette forte augmentation est le fait de la reconstitution de l'offre à la vente, qui représente 400 lots à fin 2024 contre 172 lots fin 2023.

En **Belgique**, les réservations s'élèvent à 64 millions d'euros pour 194 unités réservées, contre 68 millions d'euros et 218 unités en 2023.

CARNET DE COMMANDES

Pour l'activité de **promotion immobilière**, il correspond en France, en Allemagne et en Belgique, à la somme de (1) la part non encore reconnue en comptabilité du chiffre d'affaires des ventes de logements signés par-devant notaire et (2) le chiffre d'affaires attendu des logements réservés et non encore signés. En Espagne, le carnet de commandes représente le chiffre d'affaires attendu des logements réservés non encore livrés. Il est exprimé hors taxe.

Pour l'activité **Garages**, le carnet de commandes correspond au chiffre d'affaires des garages réservés et non livrés.

Au 31 décembre 2024, le carnet de commandes s'élève à 2 081 millions d'euros, en hausse de 8% par rapport au 31 décembre 2023.

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le carnet de commandes représente environ 18 mois d'activité, un chiffre stable par rapport à fin 2023.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros (HT)	31-12-2024	31-12-2023	Variation 2024/2023
Promotion immobilière France	1 601	1 539	+4%
Promotion immobilière Etranger	447	337	+33%
Autres	33	46	(28)%
Total	2 081	1 922	+8%

En **France**, le carnet de commandes est en hausse de 4% à 1 601 millions d'euros, du fait de l'augmentation des réservations en 2024.

A l'**Etranger** le carnet de commandes augmente de 33%, notamment grâce à la forte hausse du carnet de commandes de **Concept Bau**, qui fait suite à plusieurs lancements commerciaux intervenus pendant l'année.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 33 millions d'euros, représentant 4 600 garages à livrer, cet indicateur est en forte baisse du fait de la poursuite du ralentissement des ventes en 2024.

PORTEFEUILLE FONCIER

Le portefeuille foncier correspond aux terrains maîtrisés sous forme de promesse de vente qui permettent à Bassac, sous la réserve de levée des conditions suspensives, de disposer d'une visibilité sur son activité future. Ce portefeuille est mesuré en nombre de logements non encore réservés et est estimé en chiffre d'affaires prévisionnel hors taxe, le cas échéant pondéré du taux de détention pour les opérations en copromotion.

Au 31 décembre 2024, le portefeuille foncier de Bassac s'établit à 9 640 millions d'euros, en progression de 5% par rapport à fin 2023.

Sur la base du chiffre d'affaires 2024, le portefeuille foncier représente environ 7 années d'activité, un chiffre stable par rapport à fin 2023.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE

<i>En millions d'euros (HT)</i>	31-12-2024	31-12-2023	<i>Variation 2024/2023</i>
Promotion immobilière France	7 948	7 555	+5%
Promotion immobilière Etranger	1 692	1 641	+3%
Total	9 640	9 196	+5%

En **France**, le portefeuille foncier augmente de 5% par rapport au 31 décembre 2023. Il représente 35 704 lots au 31 décembre 2024 contre 32 403 logements au 31 décembre 2023.

A l'**Etranger**, le portefeuille foncier augmente de 3%.

PERSPECTIVES

Dans un contexte immobilier atone en Europe en 2024, à l'exception du marché immobilier espagnol qui est resté dynamique, les filiales de promotion immobilière de Bassac ont enregistré une performance commerciale remarquable et en nette progression par rapport à l'exercice 2023. Les ventes ont été soutenues par une offre à la vente conséquente en France et en forte augmentation en Allemagne, et par des tarifications dynamiques afin de s'adapter à un contexte économique dégradé et à la perte de pouvoir d'achat immobilier générée par la hausse brutale des taux d'intérêt intervenue en 2022.

Les difficultés économiques conjoncturelles s'ajoutent aux blocages structurels qui ont continué d'affecter le secteur de la construction immobilière neuve en 2024, en premier lieu la difficulté d'obtenir des droits à bâtir en France.

L'activité de construction de Garages en Allemagne continue quant à elle d'être très affectée par la crise immobilière et la récession économique en Allemagne, qui pénalise particulièrement les achats discrétionnaires.

Les activités de promotion immobilière disposent d'un carnet de commandes et d'un portefeuille foncier représentant à eux deux près de 9 années d'activité, qui offrent à Bassac une visibilité appréciable.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Résultats 2024 : jeudi 13 mars 2025 (après clôture d'Euronext Paris)

BASSAC

Société familiale fondée en 1972, Bassac détient notamment des participations majoritaires dans des sociétés œuvrant dans le secteur de la promotion de logements neufs et de bureaux en France, en Espagne, en Allemagne et en Belgique.

Depuis leurs créations, Bassac et ses filiales ont livré près de 95 000 appartements et maisons individuelles, en France et à l'étranger.

Retrouvez tous les communiqués de presse Bassac sur le [site de la société](#).

L'action Bassac est cotée sur Euronext Paris depuis 2006 (compartiment B - mnémonique "BASS" - ISIN : FR0004023208).

CONTACTS

Relations Analystes et Investisseurs - Bassac

Arthur Marle - Directeur Délégué Finances

Tél. : 01 55 60 45 45

GLOSSAIRE

Chiffre d'affaires

Pour l'activité de **promotion immobilière**, il correspond, en France, en Allemagne et en Belgique au montant total des ventes signées par-devant notaire à la date de clôture de l'exercice, pondéré par le pourcentage d'avancement du prix de revient (en ce compris le terrain). En Espagne, il est dégagé, lors du transfert de propriété qui intervient à la livraison du lot achevé. Il est exprimé hors taxes.

Pour l'activité **Garages**, le chiffre d'affaires est reconnu lors de la livraison et de l'installation du garage.

Réservations

Correspond à des promesses d'achats de lots immobiliers signées par des clients, pour lesquelles un dépôt de garantie a été versé et le délai de rétractation est expiré. Les réservations sont la plupart du temps effectuées sous condition suspensive d'obtention de financement par le client. Elles sont exprimées toutes taxes comprises et le cas échéant pondérées du taux de détention pour les opérations en copromotion.

Carnet de commandes

Pour l'activité de **promotion immobilière**, il correspond, en France, en Allemagne et en Belgique, à la somme de (1) la part non encore reconnue en comptabilité du chiffre d'affaires des ventes de logements signées par-devant notaire et (2) le chiffre d'affaires attendu des logements réservés et non encore signés. En Espagne, le carnet de commandes représente le chiffre d'affaires attendu des logements réservés non encore livrés. Il est exprimé hors taxe.

Pour l'activité **Garages**, le carnet de commandes correspond au chiffre d'affaires des garages réservés et non livrés.

Portefeuille foncier

Le portefeuille foncier correspond aux terrains maîtrisés sous forme de promesse de vente qui permettent à Bassac, sous la réserve de levée des conditions suspensives, de disposer d'une visibilité sur son activité future. Ce portefeuille est mesuré en nombre de logements non encore réservés et est estimé en chiffre d'affaires prévisionnel hors taxe, le cas échéant pondéré du taux de détention pour les opérations en copromotion.

Promotion immobilière France

Regroupe les activités de promotion immobilière en France, menées par Les Nouveaux Constructeurs et Marignan, après refonte de l'information sectorielle du groupe Bassac, afin de faciliter la lecture des comptes et tenir compte des spécificités des modèles d'affaires.

Promotion immobilière Etranger

Regroupe les activités de promotion immobilière de Concept Bau en Allemagne et Premier España en Espagne, ainsi que les activités de construction de maisons individuelles et de promotion immobilière de Maisons Baijot en Belgique, afin de faciliter la lecture des comptes et tenir compte des spécificités des modèles d'affaires.

Autres

Regroupe les activités de construction de garages de ZAPF en Allemagne ; de Kwerk, opérateur de bureaux d'exception ; et de la foncière CFH (Main Street), afin de faciliter la lecture des comptes et tenir compte des spécificités des modèles d'affaires.

ANNEXES

Chiffre d'affaires par pôle

<i>En millions d'euros HT</i>	2024		2023	
	S2	S1	S2	S1
Promotion immobilière France	664	388	516	439
Promotion immobilière Etranger	198	76	145	85
Autres	49	29	65	47
Total	911	493	726	571

Nombre de réservations nettes

<i>En nombre de lots</i>	2024		2023	
	S2	S1	S2	S1
Promotion immobilière France	2752	2971	2228	2044
Promotion immobilière Etranger	473	469	331	352
Total	3 225	3 440	2 559	2 396

Carnet de commandes (en fin de période)

<i>En millions d'euros HT</i>	2024		2023	
	S2	S1	S2	S1
Promotion immobilière France	1601	1667	1539	1547
Promotion immobilière Etranger	447	446	337	332
Autres	33	47	46	71
Total	2 081	2 160	1 922	1 949

Portefeuille foncier (en fin de période)

<i>En millions d'euros HT</i>	2024		2023	
	S2	S1	S2	S1
Promotion immobilière France	7948	7645	7555	7411
Promotion immobilière Etranger	1692	1709	1641	1538
Total	9 640	9 355	9 196	8 949

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 aux pages 146-152 du Rapport Financier Annuel 2023 puissent avoir un impact sur les activités de Bassac et sa capacité à réaliser ses perspectives financières. 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.