

BASSAC

COMMUNIQUE DE PRESSE

BOULOGNE-BILLANCOURT, JEUDI 1^{ER} FEVRIER 2024 - La société Bassac communique aujourd'hui son rapport d'activité 2023.

Bassac - Rapport d'activité 2023

En millions d'euros	2023 consolidé	2022 consolidé	2022 pro forma*	Variation 2023/2022 pro forma
Chiffre d'affaires (HT)	1 297	1 297	1 352	-4%
Réservations (TTC)	1 383	1 599	1 682	-18%
Carnet de commandes (HT)	1 922	2 074	2 098	-8%
Portefeuille foncier (HT)	9 196	8 761	9 056	2%

* pro forma Maisons Baijot, comme si la société avait été consolidée sur 12 mois dès le 1er janvier 2022

Bassac publie un chiffre d'affaires annuel 2023 de 1 297 millions d'euros, en baisse de 4% par rapport à son chiffre d'affaires 2022 pro forma de Maisons Baijot sur 12 mois.

Pour mémoire, la société Maisons Baijot est consolidée par la méthode de l'intégration globale depuis l'acquisition de 55% de son capital par Bassac le 30 septembre 2022.

En **France**, les rythmes de vente ont été très lents pendant l'année, et les baisses de prix ne sont pas parvenues à les relancer.

Les rythmes de vente à **l'Etranger** ont été lents eux aussi, en particulier en Allemagne où les ventes ont été rares depuis l'été 2022 malgré là aussi de fortes diminutions de prix. Les rythmes de vente en Espagne et en Belgique ont eux aussi diminué, mais de façon plus mesurée.

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 2023, le chiffre d'affaires baisse de 4% à périmètre comparable et s'élève à 1 297 millions d'euros.

En millions d'euros (HT)	2023	2022	2022 pro forma *	Variation 2023/2022 pro forma
Promotion immobilière France	955	969	969	-2%
Promotion immobilière Etranger	230	211	266	-13%
Autres	112	117	117	-4%
Total	1297	1297	1352	-4%

* pro forma Maisons Baijot, comme si la société avait été consolidée sur 12 mois dès le 1er janvier 2022

Le chiffre d'affaires dégagé par le périmètre **Promotion immobilière France** (cf. Glossaire) est en baisse de 2%.

Le chiffre d'affaires de l'activité **Promotion immobilière Etranger** (cf. Glossaire) est en baisse de 13% du fait du très fort ralentissement de l'activité chez Concept-Bau.

Le chiffre d'affaires des **Autres** activités (cf. Glossaire) est en baisse de 4%, provenant essentiellement de la diminution du nombre de livraisons de garages et des ventes, de **Zapf**.

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.

Le montant total des réservations s'élève à 1 383 millions d'euros TTC en 2023, en diminution de 18% par rapport à 2022.

Au cours de l'exercice, les réservations ont porté sur 4 955 lots, contre 5 900 lots en 2022, soit une diminution de 16% en volume. Cette baisse s'explique par le ralentissement des rythmes de vente survenu en 2023.

MONTANT DES RESERVATIONS

<i>En millions d'euros (TTC)</i>	2023 consolidé	2022 consolidé	2022 pro forma*	<i>Variation 2023/2022 pro forma</i>
Promotion immobilière France	1105	1411	1411	-22%
Promotion immobilière Etranger	278	188	271	+3%
Total	1 383	1 599	1 682	-18%

* pro forma Maisons Baijot, comme si la société avait été consolidée sur 12 mois dès le 1er janvier 2022

En **France**, les réservations s'inscrivent à 1 105 millions d'euros TTC représentant 4 272 logements, contre 1411 millions d'euros en 2022 pour 5 205 logements. Les ventes en bloc représentent 22% en 2023, contre 15% sur l'année précédente.

En **Espagne**, les réservations s'élèvent à 190 millions d'euros, soit 435 unités vendues, contre 153 millions d'euros et 379 unités en 2022.

En **Allemagne**, chez **Concept Bau**, les réservations s'élèvent à 20 millions d'euros pour 30 unités réservées, contre 35 millions d'euros et 41 unités en 2022.

En **Belgique**, les réservations s'élèvent à 68 millions d'euros pour 218 unités réservées, contre 83 millions d'euros et 275 unités en 2022.

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 2023, le carnet de commandes s'élève à 1 922 millions d'euros, en baisse de 8% par rapport au 31 décembre 2022 à périmètre comparable.

Sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois, le carnet de commandes représente environ 18 mois d'activité contre 19 mois fin 2022.

CARNET DE COMMANDES

En millions d'euros (HT)	31-12-2023	31-12-2022	31/12/2022 pro forma*	Variation 2023/2022 pro forma
Promotion immobilière France	1539	1720	1720	-11%
Promotion immobilière Etranger	337	277	301	+12%
Autres	46	77	77	-40%
Total	1 922	2 074	2 098	-8%

* pro forma Maisons Baijot, comme si la société avait été consolidée sur 12 mois dès le 1er janvier 2022

En **France**, le carnet de commandes est en baisse de 11% à 1 539 millions d'euros, du fait du recul des réservations en 2023.

A l'**Etranger** le carnet de commandes augmente de 12% grâce à la hausse du carnet de commandes de **Premier España**, qui fait mieux que compenser la diminution du carnet de commandes de Concept Bau en Allemagne.

Le carnet de commandes de **Zapf** s'établit à 46 millions d'euros, représentant 5 800 garages à livrer, cet indicateur est en forte baisse du fait du fort ralentissement des ventes en 2023.

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.

Au 31 décembre 2023, le portefeuille foncier de Bassac s'établit à 9 196 millions d'euros, en progression de 2% par rapport à fin 2022.

Sur la base du chiffre d'affaires 2023, le portefeuille foncier représente un peu plus de 7 années d'activité contre 6,7 fin 2022.

PORTEFEUILLE FONCIER MAITRISE

<i>En millions d'euros (HT)</i>	31-12-2023	31-12-2022	31/12/2022 pro forma*	<i>Variation 2023/2022 pro forma</i>
Promotion immobilière France	7555	7549	7549	0%
Promotion immobilière Etranger	1641	1212	1507	+9%
Total	9 196	8 761	9 056	+2%

* pro forma Maisons Baijot, comme si la société avait été consolidée sur 12 mois dès le 1er janvier 2022

En **France**, le portefeuille foncier est stable par rapport au 31 décembre 2022. Il représente 32 403 lots au 31 décembre 2023 contre 32 585 logements au 31 décembre 2022.

A l'**Etranger**, le portefeuille foncier augmente de 9% grâce à l'augmentation des portefeuilles fonciers de **Premier España** et de **Concept Bau**

PERSPECTIVES

Toutes les activités de Bassac, la promotion immobilière, la construction de garages et la construction de maisons individuelles ont été affectées par le niveau des taux directeurs, demeuré élevé en 2023 et ayant donc fortement diminué le pouvoir d'achat des clients. Les rythmes de vente ont ainsi diminué dans l'ensemble des régions d'activité de Bassac.

L'ampleur de l'impact sur les ventes des sociétés du groupe a néanmoins été contrastée selon les pays, la typologie des clients et la qualité des produits.

Aussi, les blocages politiques ne cessent de s'ajouter aux difficultés conjoncturelles. Les nombreux refus de permis, préemptions, et autres additions de contraintes d'urbanisme ont eu un impact plus défavorable encore que le contexte économique, pourtant dégradé. De nombreuses opérations ont ainsi été sorties du portefeuille foncier, en France notamment, celles-ci n'étant finalement plus réalisables contrairement à ce qui avait été estimé par le passé.

En France, en Wallonie, à Madrid et Barcelone, l'offre limitée a néanmoins amorti l'ajustement des prix, et la demande de logements - si elle a diminué - ne semble pas s'être tarie.

Les activités de promotion immobilière disposent d'un carnet de commandes et d'un portefeuille foncier représentant à eux deux 9 années d'activité, et qui offrent donc à Bassac une certaine visibilité malgré la volatilité du portefeuille foncier.

CALENDRIER DE COMMUNICATION FINANCIERE

- Résultats 2023 : jeudi 7 mars 2024 (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 90 000 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.

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.

Promotion immobilière France

Regroupe désormais 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 désormais 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 désormais 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>	2023		2022	
	S2	S1	S2	S1
Promotion immobilière France	516	439	518	451
Promotion immobilière Etranger	145	85	132	80
Autres	65	47	68	48
Total	726	571	718	579

Nombre de réservations nettes

<i>En nombre de lots</i>	2023		2022	
	S2	S1	S2	S1
Promotion immobilière France	2228	2044	2517	2688
Promotion immobilière Etranger	331	352	317	379
Total	2559	2396	2834	3067

Carnet de commandes (en fin de période)

<i>En millions d'euros HT</i>	2023		2022	
	S2	S1	S2	S1
Promotion immobilière France	1539	1547	1720	1676
Promotion immobilière Etranger	337	332	277	315
Autres	46	71	77	87
Total	1 922	1 949	2 074	2 078

Portefeuille foncier (en fin de période)

<i>En millions d'euros HT</i>	2023		2022	
	S2	S1	S2	S1
Promotion immobilière France	7555	7411	7549	7277
Promotion immobilière Etranger	1641	1538	1212	1103
Total	9 196	8 949	8 761	8 380

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 161-167 du Rapport Financier Annuel 2022 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.