

KAUFMAN & BROAD

LA PROMOTION IMMOBILIERE

LE PITCH

LE PITCH

LE MARCHE

Nombre de ventes de logements neufs :

✓ 2019 : 166 000

✓ 2020 : 128 000

La production annuelle de logements neufs représente 1% du parc total.

Points saillants :

✓ Dépendance à l'octroi des permis de construire > impact COVID, élections, etc.

✓ Enjeux du logement abordable : accessibilité transports et prix

4 millions de personnes mal logés

✓ Éléments structurels :

- La concurrence ne joue pas en faveur de l'acquéreur > le foncier devient rare et cher
- Accroissement des règles de construction et enjeux développement durable

✓ Impact du dispositif d'investissement locatif PINEL

LE MARCHE

L'écosystème institutionnel :

- ✓ Le Ministère du Logement est placée sous la tutelle du Ministère de la Transition écologique et solidaire = création d'un référentiel normatif sur la qualité des logements épais et complexe
- ✓ Ce sont les Maires qui octroient les permis de construire = pouvoir de production

Points saillants :

- ✓ Objectif de zéro artificialisation des sols > la maison individuelle est l'habitat qui répond le mieux à cet objectif et il est le moins cher au m² > zone péri-urbaine avec risque étalement péri-urbain
- ✓ Enjeu de déploiement d'infrastructures et de réseaux de transport pour permettre de densifier les zones péri-urbaines

ENJEU AMENAGEMENT TERRITOIRE

LE PITCH

KAUFMAN & BROAD

Les principaux indicateurs :

- ✓ CA : 1,6 milliard
- ✓ Résultat net : 76 millions
- ✓ Réservations : 8 000

NOTRE AMBITION : donner du sens aux métiers de l'immobilier, à l'ère de l'urgence climatique, économique, sociale et démographique

NOTRE METIER : développeur de projets immobiliers



Collectivement chez Kaufman & Broad, nous souhaitons contribuer à apporter des réponses adaptées aux côtés des collectivités locales. Chaque jour, nous donnons corps à des projets que nous avons conçus et que nous faisons construire sur l'ensemble du territoire. Pour mener à bien cette mission, la clé réside dans la constitution d'équipes engagés, impliqués et fidèles.

KAUFMAN & BROAD et la RSE



Acteur de la transition écologique de l'immobilier et des territoires

- Bâtiments bas-carbone
- Matériaux biosourcés
- Réemploi
- Adaptation au dérèglement climatique
- Préservation des sols & Réhabilitation de friches



Agir de manière transparente et responsable

- Achats responsables
- Traçabilité et suivi de production
- Expérience client tout au long de son parcours

Klient 360

Concevoir des bâtiments agréables à vivre pour tous

- Santé et bien-être des occupants
- Nouveaux usages
- Qualité des logements
- Mobilité douce
- Biodiversité



Partenaire durable des territoires

- Participation citoyenne
- Emploi & Insertion professionnelle
- Mixité sociale et enjeux démographiques



Oeuvrer pour le développement des collaborateurs

- Proposer un parcours de formation
- Mettre à disposition des solutions pour diminuer son impact environnemental
- Permettre l'engagement à travers le Fonds de Dotation
- Développer la politique d'égalité et de diversité
- Promouvoir la santé et le bien-être au travail

KB Δ FACTORY

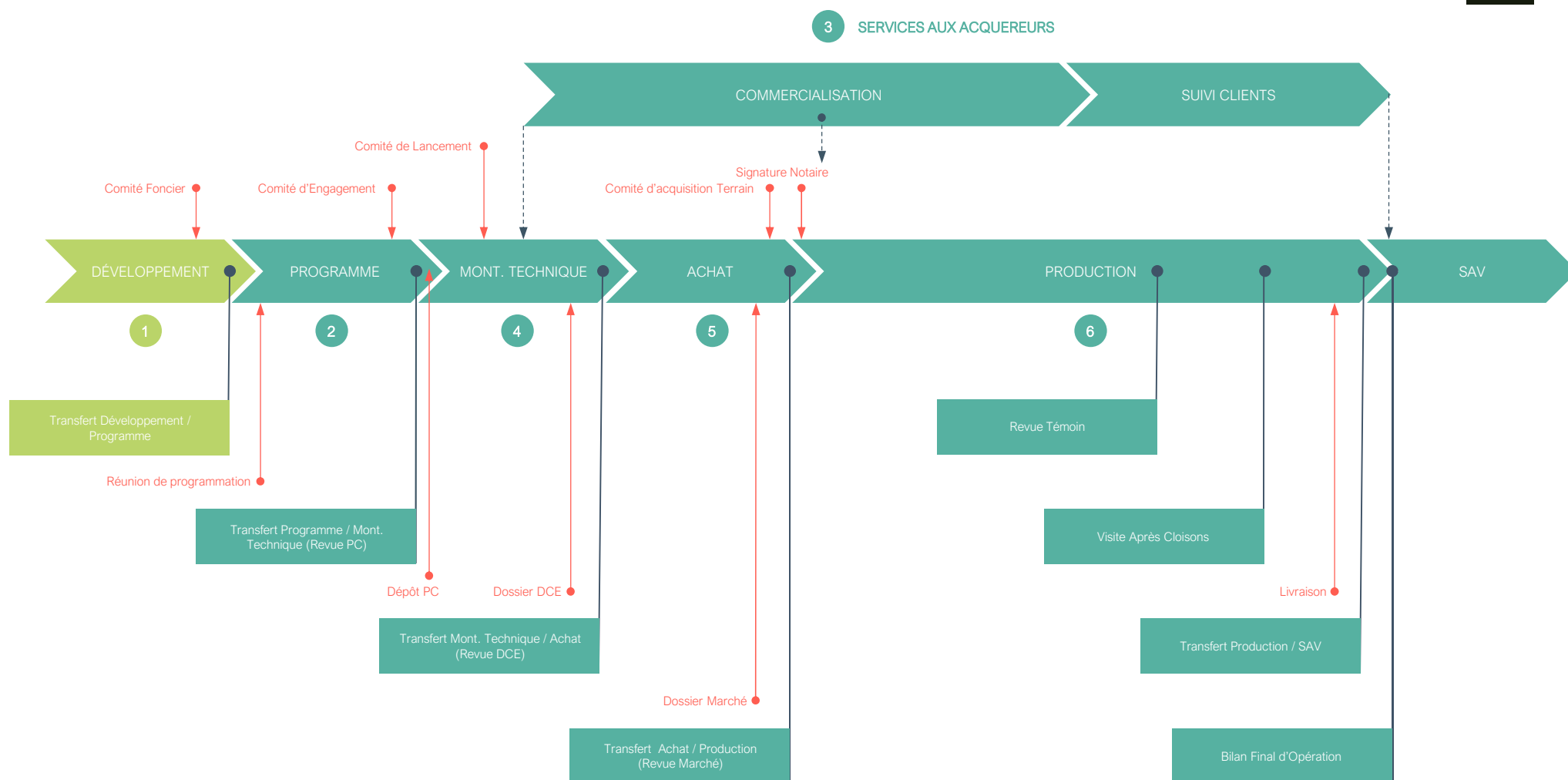


FICHE MÉTIER

FICHE MÉTIER

FICHE MÉTIER

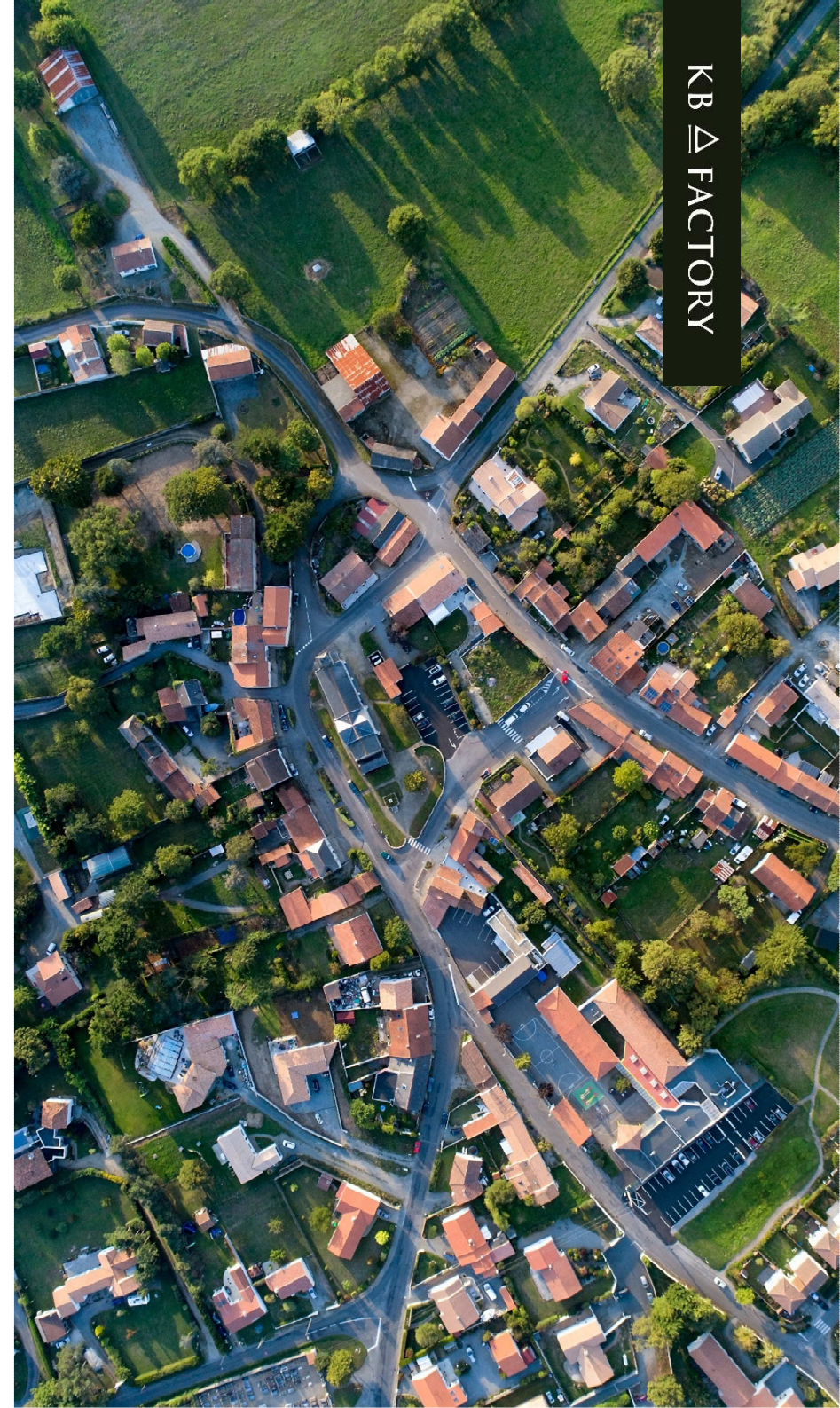
Fiche organisationnelle K&B



FICHE MÉTIER

Développement

Les équipes de développement ont pour mission de **rechercher, négocier et acquérir** des terrains, **d'étudier la faisabilité et la rentabilité** d'une opération immobilière en tenant compte des critères fixés par la direction.



Le “développement”, c’est quoi ?

Les équipes de Développement sont à l’initiative de l’opération :

*Le diffus : Identification des fonciers
et la signature de promesses de
vente avec les propriétaires*

*Réponse à des appels d’offres
ou concours*

Les 10 étapes pour réussir son développement :

1 - Lecture du PLU

2 - Prise de contact avec les services de la ville

3 - Identification du foncier

4 - Prise de contact propriétaire

5 - Premières études de faisabilités

6 - Phase de négociation

7 - Signature des Promesses de Ventas

8 - Validation des Projets

9 – Comités Fonciers

10 - Suivi des Promesses et des engagements

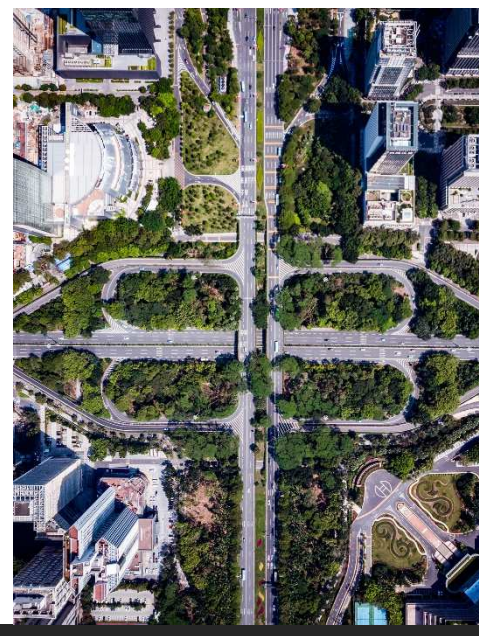
FICHE MÉTIER

Les responsabilités du développement ?

Maîtriser l'environnement et les parties prenantes de l'opération



Piloter le bon début de l'opération



Accompagner les équipes Programmes jusqu'à l'achat du terrain



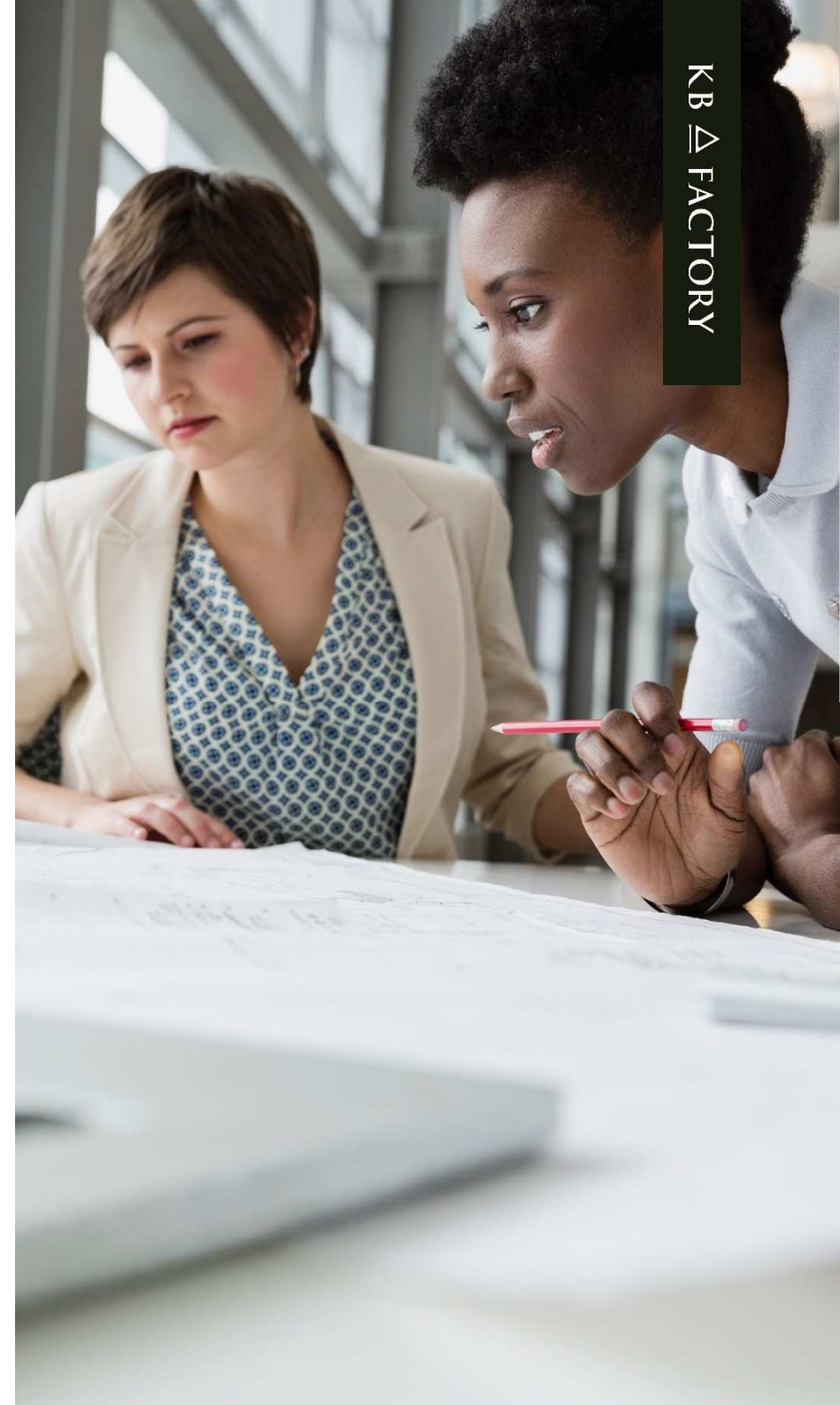
Maîtriser les coûts d'achat de terrain et la faisabilité économique du projet



FICHE MÉTIER

Les « règles du jeu » du Développement ?

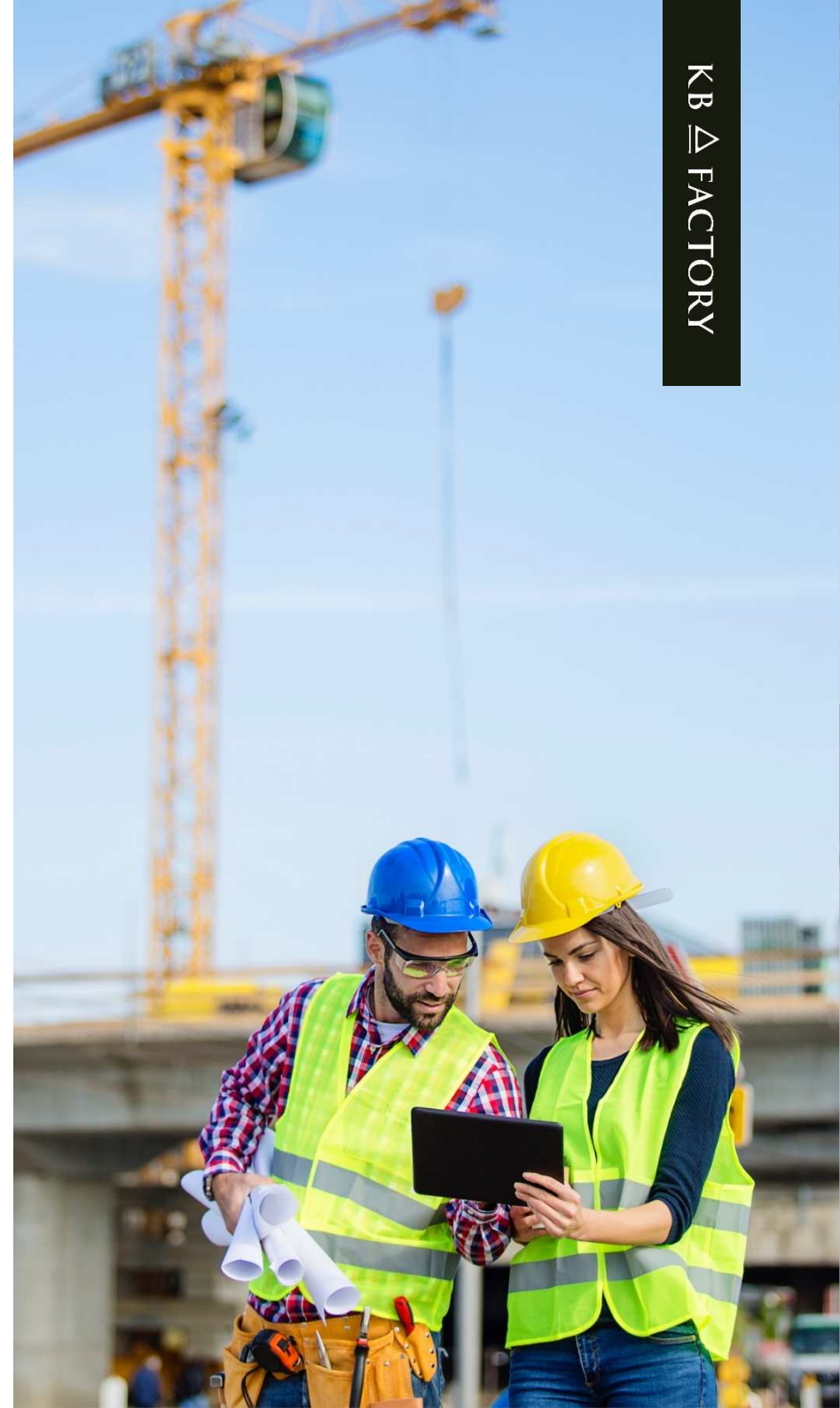
Les équipes Développement doivent **être créatives pour trouver des solutions et sortir de nouveaux projets, tout en respectant la réglementation en vigueur** : maîtrise des documents d'Urbanisme, des normes de construction mais aussi de la réglementation interne du Groupe : les process internes et les normes de qualité.



FICHE MÉTIER

Programmes

Véritable **chef d'orchestre de l'opération**, les équipes Programmes assurent le montage et finalisent les projets immobiliers, en assurent la coordination et le suivi. Elles veillent à la maîtrise des coûts, au respect des différentes normes, des délais et de la qualité des projets.



FICHE MÉTIER

Le “Programmes”, c’est quoi ?

Les équipes Programmes interviennent dès le comité foncier et jusqu’à l’obtention de l’Attestation de Non Opposition à la Conformité remis par la ville suite à la visite de contrôle.

Elles pilotent certaines **étapes clés** de l’opération :



La conception du programme



Le comité d’engagement



Le dépôt du PC



La commercialisation
- Comité de lancement commercial
- Plans de Vente
- DCE



L’Achat du terrain
- Organisation des ventes
- VEFA
- Livraison de l’opération



La clôture
- Juridique & administrative
- Commerciale
- Financière > bilan de clôture

FICHE MÉTIER

Les responsabilités du Programmes ?

Piloter le **bon déroulé** de l'opération.

Maîtriser les délais et **le planning** de l'opération en fonction des règles juridiques et des échéances du Groupe.



Maîtriser **l'environnement** et les parties prenantes de l'opération.



Maîtriser le **bilan financier** de l'opération.

FICHE MÉTIER

Les “règles du jeu” du Programmes

Les équipes Programmes doivent manœuvrer en respectant **la réglementation en vigueur** : normes incendie & PMR, le Plan Local d'Urbanisme,... mais aussi la **réglementation interne** du Groupe : les process internes et la qualité minimale due aux acquéreurs tout en respectant le planning de l'opération.



FICHE MÉTIER

Conception & Achats Techniques

Passer de la conception à la réalisation :

voilà le rôle des équipes Conception et Achats Techniques. Leur challenge consiste à travailler en synergie avec l'ensemble des équipes.

La Conception Technique participe à la **conception d'un projet réaliste**

Les Achats Techniques **négoient les marchés travaux** avec les fournisseurs nécessaires à la réalisation du projet **en respectant le bilan de l'opération**

Leur objectif est d'aider à la maîtrise du coût de construction afin de garantir la rentabilité de l'opération



FICHE MÉTIER

La “Conception et les Achats Techniques”, c’est quoi ?

Les équipes Conception et Achats Techniques interviennent dès le début de l’opération :



*Optimisation des faisabilités
avec le développement
foncier*



*Conception du permis
de construire*



*Pré-chiffrage de
l’opération*

Elles pilotent des étapes clés de l’opération ...



*Le chiffrage et la
maîtrise des
coûts de
construction*



*L’optimisation
des opérations*



*La gestion du
DCE & des
appels d’offres*



*L’établissement
des marchés
travaux et leurs
signatures*

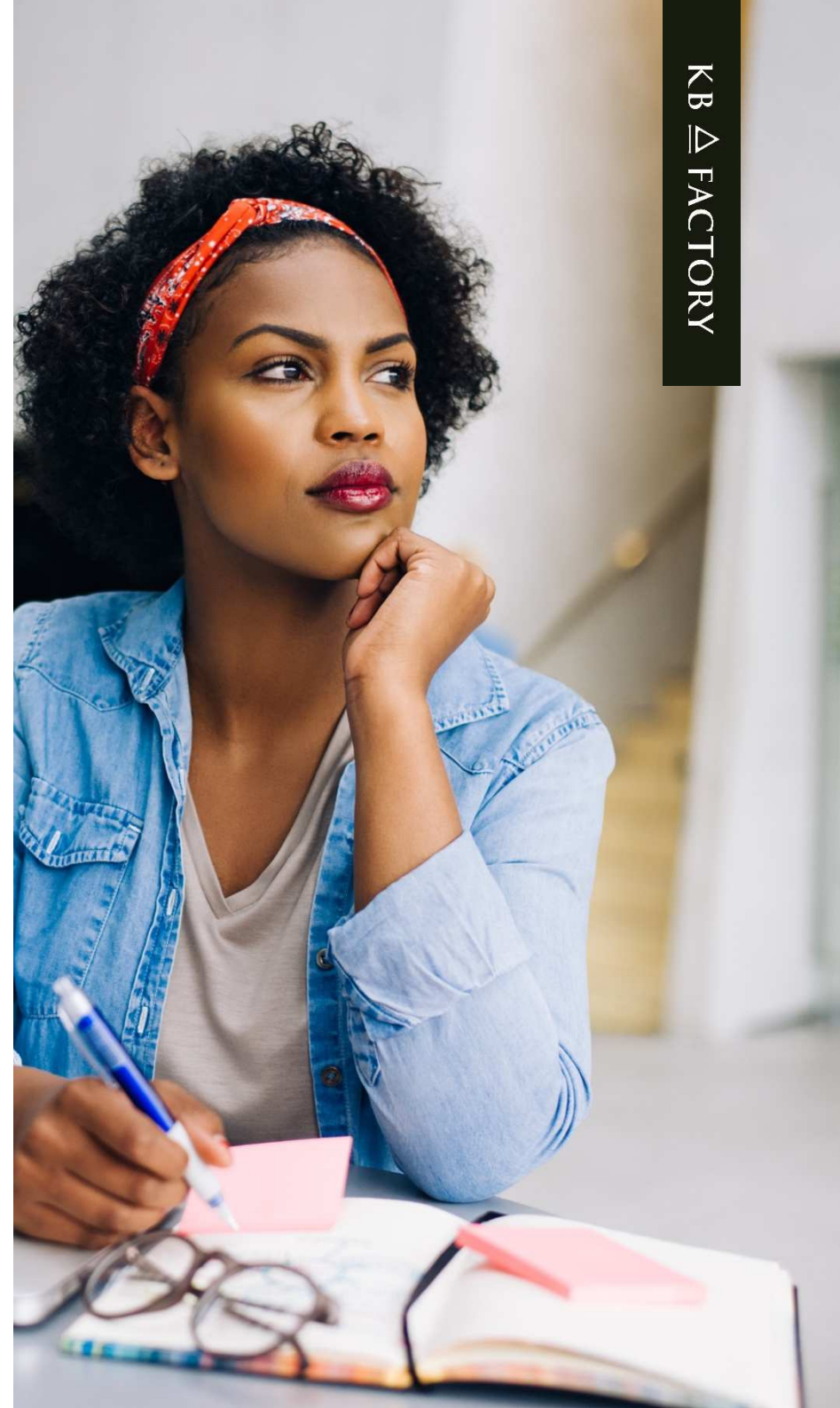
... jusqu’à la transmission du dossier aux équipes Production

FICHE MÉTIER

Les responsabilités de la Conception et des Achats Techniques ?

Optimiser l'opération :

- ✓ Concernant les coûts techniques
- ✓ Concernant le respect des réglementations
- ✓ En fonction des engagements pris auprès des clients



FICHE MÉTIER

Les "règles du jeu" de la Conception et des Achats Techniques ?

Les équipes Conception et Achats Techniques **travaillent dans le respect de la réglementation en vigueur** : normes incendie & PMR, le Plan Local d'Urbanisme, ...



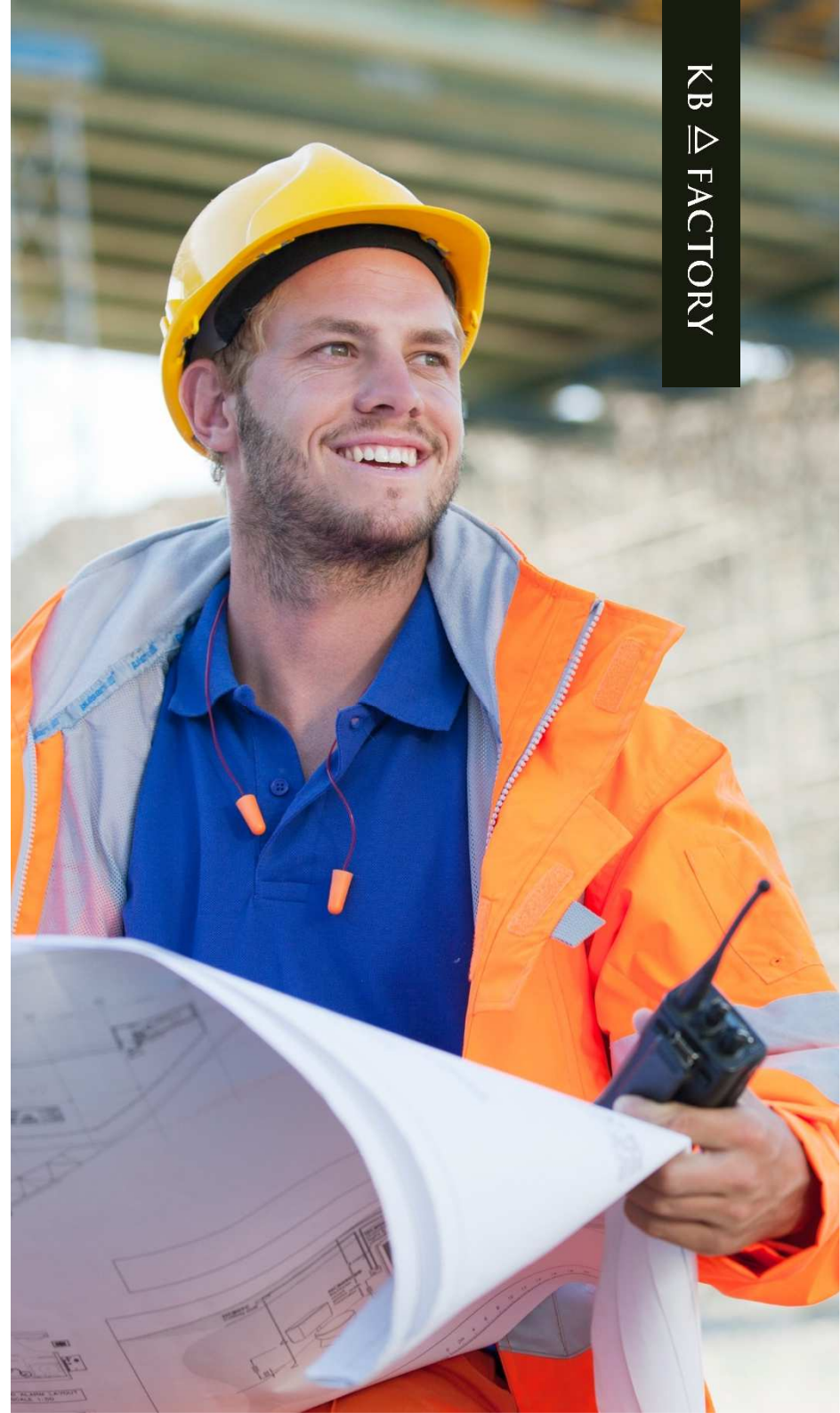
et de la réglementation interne du **Groupe** : NF Habitat, les process internes et le niveau de qualité garanti aux acquéreurs tout en respectant le planning de l'opération.

FICHE MÉTIER

Production

Garantes de la bonne exécution des travaux et de la qualité des finitions,

les équipes production ont pour objectif de veiller à une satisfaction client maximale et contribuent à la réussite des projets en phase réalisation et jusqu'à la clôture de l'opération.



FICHE MÉTIER

La “Production”, c’est quoi ?

Les équipes production interviennent dès le comité d’acquisition terrain validé et jusqu’à la clôture des opérations :

Elles pilotent les **phases clés de l’acte de construire** :



*Lancement de la
préparation des
chantiers*



*Conduite des travaux
en tout corps d’état*



*La gestion financière des
travaux*



*La gestion des choix,
des travaux modificatifs
acquéreurs et des
prestations des
opérations*



*La réception des
travaux et la livraison
aux acquéreurs*



*La gestion des
garanties légales*

FICHE MÉTIER

Les responsabilités de la Production ?

Contrôler la bonne exécution des ouvrages, en veillant au respect :

- des marchés travaux
- de la sécurité sur les chantiers
- des règles de l'art
- des demandes de modifications des acquéreurs
- et de la qualité des ouvrages



FICHE MÉTIER

Les "règles du jeu" de la Production ?

Les DTU // la réglementation technique



Les règles de sécurité et d'hygiène sur les chantiers



▼
Le process qualité NF Habitat et l'application de la norme des chantiers à faible nuisance

▼
Les budgets et planning travaux

FOR- MATION

FORMATION

LES MODALITES DE LA FORMATION



En présentiel

- ✓ Formation dans votre agence, au siège à Neuilly, ou dans une autre agence du Groupe



Sur Teams

Les bonnes pratiques sur teams :

- ✓ On active sa caméra
- ✓ Ne pas hésiter à participer
- ✓ Pour toute question sur Teams : suivre la formation dédiée sur KB Factory. (Onglet Outils & Process)



Sur KB Factory

Dès votre arrivée, vous avez accès à notre plateforme de formation, avec un parcours dédié : Welcome on Broad !

Rendez-vous [ici](#) pour découvrir toutes nos formations

Ps : une fois sur KB Factory, cliquez sur l'encadré « Connectez-vous avec votre compte entreprise », vous n'avez pas besoin d'identifiant.

LES FORMATIONS OBLIGATOIRES

Il y a 4 formations obligatoires à suivre sur KB Factory lors de votre arrivée :

- ✓ La Réglementation Générale des Données Personnelles (RGPD) [ici](#)
- ✓ L'Ethique chez Kaufman & Broad [ici](#)
- ✓ Devenez un as de la sécurité informatique [ici](#)

(Onglet Welcome on Broad / #2 Formation)



La 4^{ème} formation obligatoire :
La RSE au cœur de nos métiers

- ✓ Découvrir la RSE : origine, enjeux & application

Vous aurez accès à la formation obligatoire sur la RSE un mois après votre arrivée. Il vous suffira de suivre les instructions de connexion que vous allez recevoir par mail par Green Soluce. Puis vous pourrez retrouver votre formation sur la plateforme KB Factory.



Notre vocation

**Contribuer à bâtir
une ville plus saine,
résiliente et inclusive**