



Rapport de Gestion 2023

Sommaire



Le mot d'Action Logement Immobilier	3
Situations et activités de la société durant l'exercice clos	4
Evènements survenus entre l'exercice clos et la réalisation du rapport	36
Les activités de la société en matière de recherche et de développement	36
Composition du Conseil d'Administration et de ses différents comités	37
Capital et actionariat	43
Conventions réglementées nouvelles conclues au titre de l'exercice 2023	45
Conventions déclassées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023	46
Seqens Accession - Filiale de Seqens	47
Analyse de l'évolution des affaires	48
Indicateurs clés de performance de nature financière et de nature non financière	52
Description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée	57
Les délais de paiement de leurs fournisseurs et de leurs clients	58
Objectifs et perspectives 2024	59
Les annexes du rapport de gestion	60

Le mot d'Action

Logement Immobilier

En 2023 nous sommes restés fixés sur notre priorité : soutenir le logement pour accompagner l'emploi et la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires tout en appuyant l'économie locale en cette période de crise.

À ce titre, nos filiales immobilières ont été fortement mobilisées en 2023 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au plus près des besoins des bassins d'emploi. Le contexte n'a vraisemblablement jamais été aussi défavorable au développement immobilier depuis des décennies révélant les prémices d'une crise majeure avec ses répercussions sociales et sur l'économie locale. Pour autant, la production collective de nos filiales immobilières reste dynamique avec le lancement de plus de 37 500 ordres de service de nouveaux logements abordables. Nous confirmons en 2023 un niveau élevé de production en maintenant notre part de l'effort collectif avec un tiers de la production nationale de logements abordables ainsi que notre part de logements sociaux et très sociaux. Avec ces nouveaux logements et les 106 000 attributions de logements en 2023 dont 62% au bénéfice des salariés, nos filiales œuvrent résolument au service du parcours résidentiel des salariés avec toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes.

En 2023, Action Logement Immobilier a été totalement engagé sur tous les territoires pour soutenir la filière du logement et contribuer à atténuer les effets de la crise sur nos partenaires économiques en achetant de nombreux logements auprès de la promotion privée dans le cadre de l'AMI « 30 000 logements pour l'emploi » initié par le Groupe. Par leur mobilisation, par leur réactivité et expertise reconnue, nos filiales immobilières ont su relever le défi et se positionner pour l'acquisition de plus de 30.000 logements neufs en quelques mois. Par cette action inédite en France, nos filiales honorent l'engagement du Groupe et ont permis la production de logements sociaux et intermédiaires sur tous les territoires.

Cet AMI, première historique pour notre Groupe, est une réussite collective et la démonstration de notre mobilisation générale au service de la filière tout en restant fidèle à nos engagements pour le logement des salariés sur les territoires à enjeux. Je souhaite vivement féliciter nos gouvernances locales, bénévoles et engagées, nos dirigeants expérimentés et déterminés et enfin l'ensemble des salariés du pôle immobilier du Groupe Action Logement.

Cette mobilisation s'est accompagnée d'une accélération de notre réponse à la décarbonation : notre bilan carbone révèle une baisse de 5% de nos émissions de gaz à effet de serre à fin 2023. Nous savons pouvoir compter sur nos filiales pour déployer nos ambitions de sobriété énergétique, une construction verte exemplaire et une rénovation massive de notre parc pour préserver le pouvoir d'achat de nos locataires.

Le contexte économique inflationniste et de taux d'intérêt élevés vient contraindre fortement la solidité financière du secteur du logement et nous suivons au plus près la santé financière de nos filiales immobilières. Notre modèle d'économie sociale et solidaire doit primer pour conjuguer l'utilité sociale et la performance environnementale, économique et sociale :

“

**C'est notre originalité,
c'est notre fierté collective
au service du logement
des salariés d'entreprises
et du développement
des territoires.**”

**Frédéric CARRÉ, Président du Conseil
d'Administration d'Action Logement Immobilier**

Situations et activités de la société durant l'exercice clos

Évènements ayant eu une influence sur l'activité de Seqens

● La signature de la convention quinquennale entre l'État et Action Logement

L'État et Action Logement ont signé la convention quinquennale 2023-2027, le 16 juin 2023.

La Première ministre, Élisabeth BORNE, le ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Christophe BECHU, le ministre chargé de la Ville et du Logement, Olivier KLEIN, le président d'Action Logement Groupe, Bruno ARCADIPANE, le vice-président d'Action Logement Groupe Philippe LENGRAND, la directrice générale d'Action Logement Groupe, Nadia BOUYER, en présence de l'ensemble des partenaires sociaux, ont signé le vendredi 16 juin 2023, la convention quinquennale 2023-2027.

L'État et les partenaires sociaux d'Action Logement ont fait le choix de réaffirmer leurs trois axes stratégiques prioritaires : accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel en lien avec l'emploi, répondre à la diversité des besoins dans les territoires métropolitains et ultra-marins, contribuer à la transition écologique et à la stratégie bas-carbone.

La convention traduit le résultat du dialogue entre l'État et l'ensemble des partenaires sociaux pour :

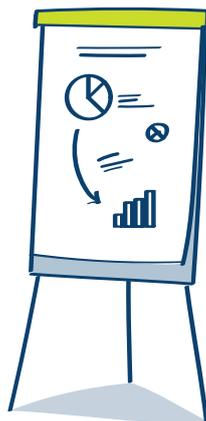
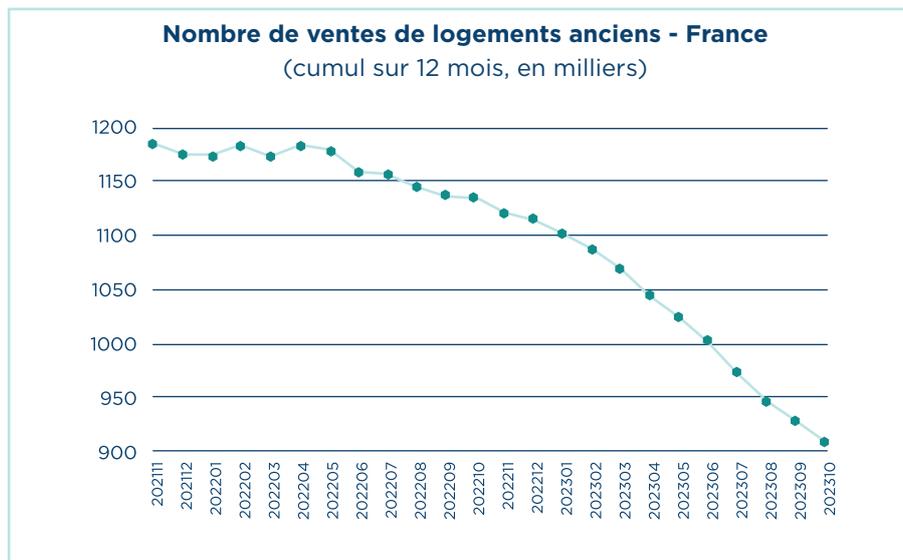
- > Le soutien au secteur de la construction : Action Logement produira 200 000 logements sur la période et en réovera autant, un signal fort pour soutenir le secteur et une réponse à la diversité des besoins de logement dans tous les territoires.
- > Une contribution à la transition écologique et à la stratégie bas-carbone : Action Logement déploiera son plan de décarbonation qui vise à réduire de 55% les émissions de carbone en 2030 et l'éradication de ses passoires thermiques en avance de phase par rapport à la réglementation.
- > Le soutien à l'accession à la propriété : Action Logement accordera des prêts à 1% dans le neuf et dans les programmes de vente HLM, ce qui est particulièrement précieux dans un contexte de remontée des taux.
- > La sécurisation des salariés : Action Logement octroiera la garantie Visale à plus de 2 millions de ménages supplémentaires et étudiera l'extension de cette protection aux saisonniers et aux indépendants.

En mobilisant 14,4 milliards d'euros, pour la période 2023-2027, l'État et Action Logement apportent des réponses tangibles à l'ensemble des acteurs du secteur du logement, poursuivent leurs interventions au service de la mobilité résidentielle et professionnelle et leur engagement en faveur de l'attractivité des territoires métropolitain et ultra-marins.

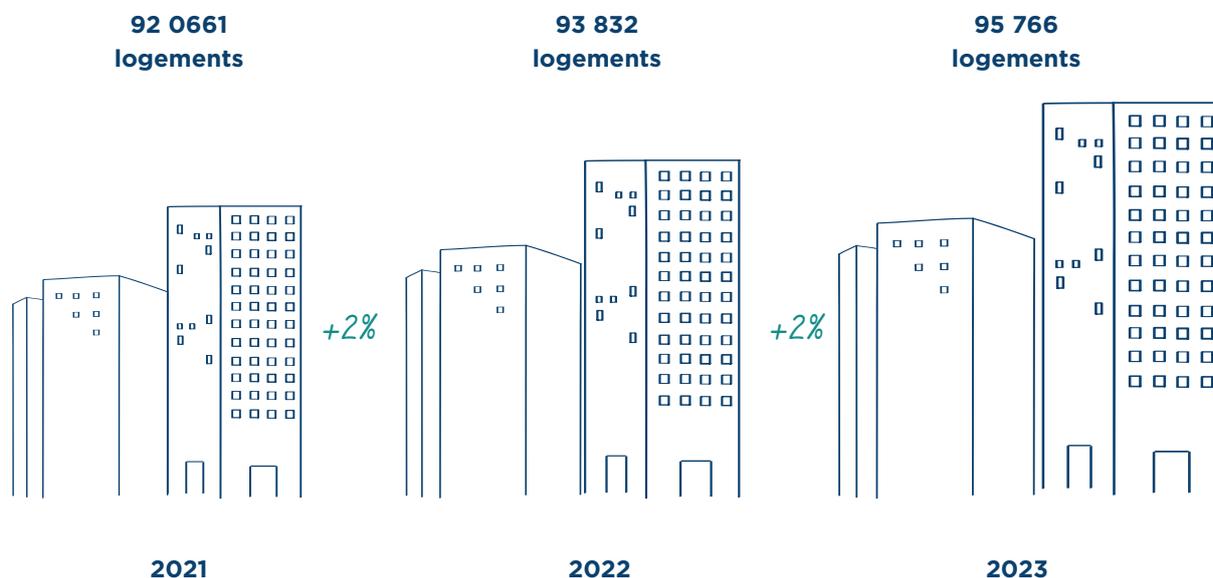
- > 5,5 milliards d'euros pour le financement des bailleurs pour la construction et la réhabilitation de logements ;
- > 3,7 milliards d'euros pour accompagner les salariés dans leur parcours résidentiel en lien avec l'emploi ;
- > 5,25 milliards d'euros pour investir avec l'État dans les politiques publiques du logement, notamment la rénovation urbaine (NPNRU) et Action Cœur de Ville.

● La crise immobilière

Le marché immobilier a subi une crise profonde et aigüe, liée à la remontée brutale des taux d'intérêts mais aussi à la conjugaison de facteurs structurels et probablement durables : renchérissement des prix du foncier, enjeux de sobriété foncière, évolution de la fiscalité locale et augmentation des coûts de construction... Selon la Fnaim, « *L'année 2023 devrait se terminer avec un record historique de baisse de ventes, et une baisse des prix, conjuguées à une inflation persistante* ». **L'atterrissage devrait se faire à 875 000 transactions, soit 21 % de moins qu'en 2022.**

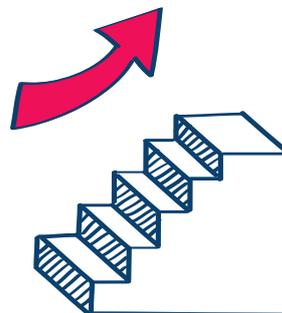


Une politique de développement ambitieuse



● L'appel à manifestation d'intérêt 30 000

Face à la crise immobilière profonde, le Conseil d'administration d'Action Logement a adopté le 29 juin un plan de soutien au secteur de l'immobilier, pour stimuler l'accès à la propriété et favoriser l'emploi. Ce plan de soutien au secteur de l'immobilier, doit permettre l'acquisition de 30 000 logements neufs. Développée sur l'ensemble du territoire dont 40% en Ile-de-France, cette initiative représente pour le groupe paritaire un effort supplémentaire, destiné au logement des salariés.



À la faveur de ce plan de soutien, Action Logement va développer des solutions innovantes pour favoriser les parcours résidentiels :

Le financement du Groupe impliquera systématiquement des droits de réservation pour loger les salariés des entreprises au sein des logements intermédiaires et sociaux acquis ;

Les salariés locataires des logements intermédiaires acquis pourront disposer de dispositifs d'accès à la propriété novateurs pour permettre ainsi de réaliser leurs projets rendus aujourd'hui difficiles par la hausse des taux d'emprunt ;

L'accès sera étudié en pleine propriété et également en bail réel solidaire qui permet d'accéder à la propriété plus aisément en dissociant la propriété foncière et la propriété immobilière.

Une plateforme a été mise à disposition des promoteurs pour leur permettre de déposer les projets immobiliers qu'ils souhaitent proposer à la vente. Le Groupe s'est fixé un objectif de quinze jours pour désigner un interlocuteur au sein des filiales ainsi qu'un objectif-cible d'un mois pour arrêter une position sur l'opération présentée, sauf complexité particulière. La plateforme permet également de visualiser l'état d'avancement de l'opération déposée. Entre mai et décembre 2023, plus de 100 000 logements ont été déposés sur la plateforme justifiant ainsi entièrement non seulement du bien-fondé de la démarche mais surtout de son impérieuse nécessité. Des centaines d'emplois dans les entreprises ont ainsi pu être préservés.

Consciente des enjeux pour l'ensemble de ses partenaires et de la filière de l'immobilier en général, Seqens a, dès l'origine, participé activement à la conception et à la réussite de ce projet. Dans le cadre de l'AMI, les équipes de développement de Seqens ont analysé plus de 7 000 logements dans près de 150 opérations. Cela s'est traduit par 2 925 logements signés en contrat de réservation en 2023 et 1 115 logements en acte authentique, 2 600 logements complémentaires identifiés au titre de l'AMI restent à encore à signer sur 2024 pour une transformation de près de 70% de l'accompagnement engagé auprès de la filière de promotion.

● Le bilan de la feuille de route 2023

La feuille de route de l'actionnaire a fixé un objectif d'agrément pour Seqens de 3 100 logements.

Compte tenu de la projection des promesses en cours, l'objectif initial de 3 100 logements pour Seqens en agréments 2023 évoluerait vers 4 100 logements. La répartition par type de production et par nature de financement se trouverait également modifiée de la manière suivante :

	Type de Production		Type de Financement	
	% VEFA	% MOD	% LLS	% LLI
Sans AMI (base 3100)	74%	26%	60%	40%
Avec AMI (base 4100)	79%	21%	44%	56%





33 logements en Co-promotion avec Cogedim

Le développement

● En maîtrise d'ouvrage directe

En 2023, Seqens a donné les ordres de service de démarrage de travaux pour 191 logements en maîtrise d'ouvrage directe :

- > Une opération à Veneux-les-Sablons de 128 logements comprenant 20 logements en PLAI, 25 logements en PLUS 19 en PLS et 64 en LLI ;
- > Une opération à Fontainebleau comportant 23 logements répartis en 7 PLAI, 9 PLUS et 7 PLS ;
- > Une opération à Corbeil-Essonnes de 40 logements portant sur 20 PLS et 20 LLI.

En complément de ces opérations de constructions neuves, ont été lancés en acquisition-réhabilitation 8 opérations, dont :

- > Un immeuble situé 2-6 Rue des Lilas d'Espagne et 29-33 Avenue de Léonard de Vinci à Courbevoie a été acquis par délégation du droit de préemption. Cet immeuble de 10 étages et 3 niveaux de sous-sol totalise 64 logements collectifs, 82 places de stationnement, 63 caves et un local commercial situé au RDC ;
- > 4 sont situés à Aulnay-sous-Bois.

● Les acquisitions en VEFA

En 2023, 4 097 logements ont été acquis en l'état futur d'achèvement (promesses de vente signées), notamment dans le cadre de l'AMI 30 000.

Date promesse vente	Neuf VEFA	Dpt	Adresse	Nbre logt	PLAI	PLUS	PLS	LLI
30/01/2023	vefa	94	CHENNEVIERES-SUR-MARNE-2 Route de la Libération	118	29	21	28	40
28/03/2023	vefa	92	COLOMBES-96 bvd Charles de Gaulle	23				23
29/03/2023	vefa	92	ISSY LES MOULINEAUX -7 rue Estienne d'Orves	17			8	9
30/03/2023	vefa	94	ALFORTVILLE-165 Rue Véron	19				19
14/04/2023	vefa	94	CRETEIL-Rue Viêt ZAC du triangle de l'échat	21				21
21/04/2023	vefa	93	LA COURNEUVE-11 rue Chabrol	106	24	16	8	58
10/05/2023	vefa	78	RAMBOUILLET-Rue des Eveuses	10	4	4	2	
10/05/2023	vefa	78	RAMBOUILLET-Rue des Eveuses / Rue des Mathurins à Rambouillet	6			6	
11/05/2023	vefa	93	VILLEMOMBLE-50-54 av du rond point	11				11
12/06/2023	vefa	93	SAINT OUEN-77 re des Rosiers	51			20	31
23/06/2023	vefa	95	OSNY-rue du vauvarois	128	20	25	19	64
23/06/2023	vefa	78	VERSAILLES-101 rue de la Division Leclerc	17				17
27/06/2023	vefa	93	LE BLANC-MESNIL-43 Avenue Descartes	56				56
29/06/2023	vefa	94	CHENNEVIERES-SUR-MARNE-5 Route de la Libération	25	8	10	7	
30/06/2023	vefa	78	FLINS-SUR-SEINE-Rue des Bleuets	80	24	32	24	
30/06/2023	vefa	78	MEZIERES-SUR-SEINE-2 Boulevard Renard Benoît	50	3	5	3	39
03/07/2023	vefa	93	LA COURNEUVE-27 rue des Francs tireurs/rue de Valmy	64			33	31
05/07/2023	vefa	92	RUEIL MALMAISON-107 av du président pompidou	46	4	4	3	35
19/07/2023	vefa	91	ETAMPES-Avenue Geoffroy Saint-Hilaire	75	17	17	22	19
20/07/2023	vefa	91	SAINT PIERRE DU PERRAY-ZAC DE LA CROIX DE St Pierre	16				16
20/07/2023	vefa	91	SAINT PIERRE DU PERRAY-ZAC DE LA CROIX DE St Pierre/rue Clément Ader	71	21	29	21	
21/07/2023	vefa	93	LE PRE-SAINT-GERVAIS-62 Avenue du Belvédère	10	3	4	3	
21/07/2023	vefa	92	SAINT CLOUD-35 Avenue Bernard Palissy	9	3	6		
25/07/2023	vefa	78	RAMBOUILLET-110 Rue de la Louvière	36	6	7	5	18
28/07/2023	vefa	92	BOIS-COLOMBES-363 av d'Argenteuil	29				29
28/07/2023	vefa	92	BOIS-COLOMBES-363 av d'Argenteuil	15				15
28/07/2023	vefa	94	CHENNEVIERES SUR MARNE-82 rue Aristide Briand	74	8	6	5	55
31/07/2023	vefa	93	LE BLANC-MESNIL-18 Rue de l'Abbé Niort	8		4	4	
31/07/2023	vefa	94	LE PERREUX-SUR-MARNE-10 Boulevard de Fontenay	16				16
21/09/2023	vefa	93	AULNAY-SOUS-BOIS-5 Rue Henri Matisse	122			78	44
29/09/2023	vefa	78	SAINT-CYR-L'ECOLE--73 Rue Gabriel Péri	15			15	
18/10/2023	vefa	77	NOISIEL-Promenade de la Chocolaterie	53				53
23/10/2023	vefa	93	BOBIGNY-43 Bvd Maurice Thorez	28				28
25/10/2023	vefa	92	SCEAUX-14 av du président franklin roosevelt	9	3	3	3	
27/10/2023	vefa	91	ANGERVILLE-11 Avenue de Paris	90	23	30	22	15
31/10/2023	vefa	93	AULNAY-SOUS-BOIS-61-65 rue Jacques Duclos	69				69
31/10/2023	vefa	92	ISSY LES MOULINEAUX -86 Rue du Gouverneur Général Éboué	16				16
16/11/2023	vefa	93	VILLEMOMBLE-84 T Grande Rue	12				12
17/11/2023	vefa	94	VILLENEUVE-ST-GEORGES-1 Avenue de Melun	78			20	58
20/11/2023	vefa	94	IVRY-SUR-SEINE-Rue Olympe de Gouges	94	16	40	10	28
20/11/2023	vefa	93	VILLEPINTE-17 avenue Nollet	28				28
23/11/2023	vefa	92	NANTERRE-107 Avenue Georges Clemenceau	38	11	27		
23/11/2023	vefa	92	NANTERRE-107 Avenue Georges Clemenceau	7				7
24/11/2023	vefa	94	THIAIS-rue du 11 novembre	43				43

24/11/2023	vefa	94	THIAIS-rue du 11 novembre	31	10	12	9	0
29/11/2023	vefa	93	LE BOURGET-51 avde la division Leclerc	34				34
30/11/2023	vefa	78	PLAISIR-443 rue de la Boissiere	30				30
30/11/2023	vefa	78	SAINT-REMY-LES-CHEVREUSES-106 rue de Paris	18				18
01/12/2023	vefa	93	VILLEPINTE-6 rue de Paris	40				40
04/12/2023	vefa	91	MONTLHERY-3 allée des Ballades	79	8	9	7	55
05/12/2023	vefa	92	MONTROUGE-204 Avenue Marx Dormoy	7	3	4		
07/12/2023	vefa	93	DUGNY-AV général de Gaulle	67				67
07/12/2023	vefa	93	GAGNY-Rue Alsace Lorraine	71				71
07/12/2023	vefa	94	IVRY SUR SEINE-8 rue du 19 mars 1962	32				32
08/12/2023	vefa	93	NOISY LE GRAND-Avenant ZAC BAS HEURTS	53				53
11/12/2023	vefa	93	NOISY LE GRAND-Rue des Aulnettes	59				59
13/12/2023	vefa	94	ALFORTVILLE-allée du 8 mai 1945	41				41
13/12/2023	vefa	92	ISSY LES MOULINEAUX -7 rue Estienne d'Orves	11				11
13/12/2023	vefa	94	VILLENEUVE-ST-GEORGES-17 Avenue de Melun	76			12	64
15/12/2023	vefa	77	CHAMPAGNE-SUR-SEINE-51 Rue de l'Ouche aux Verduns	43				43
15/12/2023	vefa	93	NOISY-LE-GRAND-11-13 rue de l'Université	126				126
15/12/2023	vefa	94	THIAIS-Rue Frédéric Mistral	55				55
15/12/2023	vefa	94	THIAIS-155 avenue de Fontainebleau	70				70
18/12/2023	vefa	92	CHATENAY MALABRY-Route du Plessis Piquet	8				8
18/12/2023	vefa	93	NOISY LE GRAND-Zac Maille Horizon Nord/av Montaigne	12				12
19/12/2023	vefa	95	ARGENTEUIL-Rue Lutèce (=route de pontoise)	20				20
19/12/2023	vefa	78	AUBERGENVILLE-21 avenue Charles de Gaulle	40				40
19/12/2023	vefa	93	LE BOURGET-115 Avenue de la Division Leclerc	60				60
20/12/2023	vefa	95	BEZONS-11 rue Honoré Maury	45				45
20/12/2023	vefa	94	FONTENAY-SOUS-BOIS-12 avenue Rabelais	29				29
20/12/2023	vefa	92	GENTILLY-14 rue du Moulin de la Roche	16				16
20/12/2023	vefa	77	LONGPERRIER-ZAC des Archers	99				99
20/12/2023	vefa	94	VALENTON-rue Gabriel Péri	34				34
21/12/2023	vefa	93	NOISY LE GRAND-Rue des Bas Heurts	41				41
21/12/2023	vefa	94	ORLY-Chemin des Carrières	26				26
21/12/2023	vefa	93	VILLEPINTE-Avenant 41BD Ballanger	12				12
22/12/2023	vefa	92	COLOMBES-Ilot 11 de la ZAC de l'ARC Sportif/ rue Estelle Rouat	20				20
26/12/2023	vefa	91	MASSY-Allée Caroline Aigle / Allée des Mathurins à Massy	8				8
26/12/2023	vefa	91	MASSY-Allée Caroline Aigle / Allée des Mathurins à Massy	25				25
26/12/2023	vefa	93	NOISY-LE-GRAND-115 avenue Emile Cossonneau	25				25
27/12/2023	vefa	94	ALFORTVILLE-angle rue traversière / avenue victor hugo	17				17
27/12/2023	vefa	91	CORBEIL-ESSONNES-22 Rue Waldeck Rousseau	40			16	24
27/12/2023	vefa	94	SAINT MAUR DESFOSES-Avenue de l'Alma	13				13
27/12/2023	vefa	78	TRIEL-SUR-SEINE-Rue du Pavillon	55	7	9	6	33
28/12/2023	vefa	94	CHAMPIGNY-SUR-MARNE-18 Rue des Hauts Perreux	38				38
28/12/2023	vefa	94	CHENNEVIERES-SUR-MARNE-40 Route de la Libération	53				53
28/12/2023	vefa	94	IVRY-SUR-SEINE-42 Rue Maurice Gunsbourg	106	27	64	15	
28/12/2023	vefa	94	IVRY-SUR-SEINE-55 rue Maurice Gunsbourg	61				61
28/12/2023	vefa	94	IVRY-SUR-SEINE-42 Rue Maurice Gunsbourg	56	14	34	8	0
28/12/2023	vefa	91	MONTLHERY-Rue Luisant	49				49
28/12/2023	vefa	93	NOISY LE GRAND-125 rue de la Malnoue	43				43
28/12/2023	vefa	75	PARIS 17-152 rue de Tocqueville	5	2	3	0	
28/12/2023	vefa	93	VILLEPINTE-158 bd Robert Ballanger	44				44
28/12/2023	vefa	91	VIRY CHATILLON-Rue de la Grande Rive tranche 1	32				32
29/12/2023	vefa	93	NEUILLY-PLAISANCE-26 bis rue Edmond Huret	26				26
29/12/2023	vefa	93	SAINT OUEN-rue Pierre Lot R2B	40				40
29/12/2023	vefa	93	SAINT OUEN-rue Pierre Lot R3A	25				25
29/12/2023	vefa	93	SAINT OUEN-rue Pierre Lot R7A	22				22



Zac princesse Lot A2 - 23 logements Maitrise d'Ouvrage Directe

● Les livraisons

Concernant les livraisons, il était prévu 3 000 logements sur 2023. Au 31 décembre 2023, 2 689 logements soit 90% de l'objectif ont été livrés. Cet écart s'explique par une livraison de 311 logements décalés sur 2024 du fait de difficultés d'approvisionnement en matériaux.

Réhabilitations

L'année 2023 a été marquée par un contexte inflationniste qui a eu un impact sur les prix des entreprises avec des délais de négociations rallongés pour respecter les budgets des opérations.

	OS 2022	OS 2023
Réhabilitations*	2857	1932
Résidentialisations	602	650
Démolitions	244	80
Total	3703	2662

* y compris lignes du plan de travaux permettant d'améliorer la performance énergétique des étiquettes D

La diminution du nombre des ordres de services (OS) réhabilitations en 2023 s'explique par un décalage en 2024 de certaines passoires thermiques qui présentent des complexités de traitement : contraintes patrimoniales, architecturales, et techniques.

Rénovation du patrimoine et enjeux de préservations des créations artistiques

Chez Seqens, nous attachons une grande importance à la qualité de nos halls et des espaces extérieurs. Lieux de passage, premier lieu de contact, nous voulons les rendre source de fierté et de bien-être pour nos locataires. L'art y joue un rôle clé, favorisant le partage de la culture, l'ouverture à l'art et les liens sociaux. Seqens a également la volonté de soutenir les artistes, et en 2022, nous avons adhéré à la charte 1immeuble 1œuvre pour promouvoir l'art sur tous les territoires.

De plus, nous répertorions les œuvres sur notre patrimoine datant des années 1970-1980, afin d'identifier les créateurs et de valoriser notre patrimoine. C'est un travail minutieux de reconstitution d'archives, mais il est fondamental pour notre action culturelle et patrimoniale.

Les objectifs pour 2024 sont de lancer 4 465 OS en réhabilitation, résidentialisation et décarbonation, répartis comme suit :

- 1 395 OS de réhabilitation thermique
- 870 OS de résidentialisation
- 2 200 OS de rénovation thermique (travaux sur un seul corps d'état)



Les Halls Seqens - œuvre de Guillaume Bottazzi - villiers-sur_Marne (94)

● Opérations de réhabilitation / résidentialisation en cours de chantier

Au 31 décembre 2023, 4 731 logements du parc Seqens sont en cours de travaux :

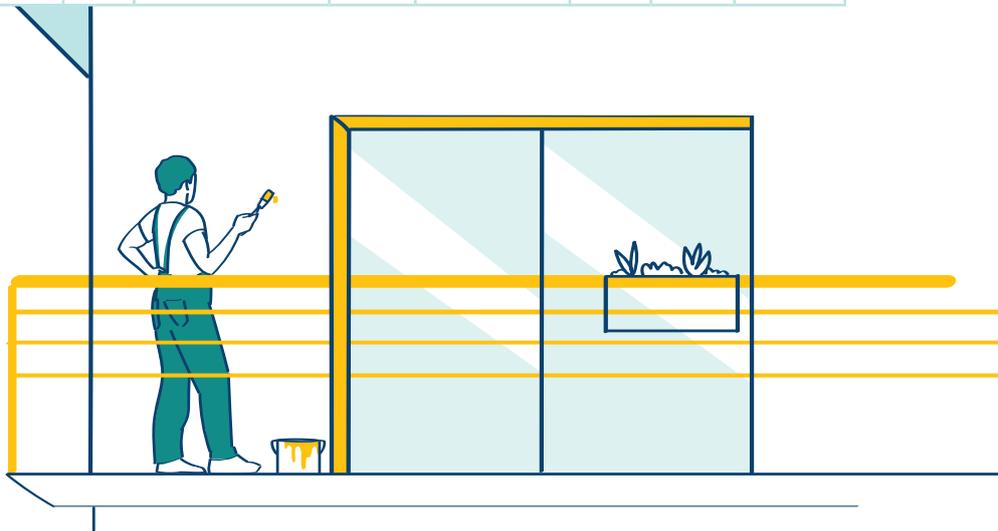
Type opération	Etiq Avt	Etiq Après	Opération	Dpt	Commune	Nb lgts	Date OS
RESID			PARIS 19-150 Boulevard de la Villette-137016	75	PARIS 19	211	27/06/2019
REHAB	D		BAGNEUX 6 Rue des Colibris-135840	92	BAGNEUX	386	14/12/2020
REHAB	E		ATHIS-MONS 1 Boulevard de Provence-135852	91	ATHIS-MONS	609	30/12/2021
REHAB	D	C	VILLETANEUSE 114 Route de Saint-Leu-135817	93	VILLETANEUSE	63	10/05/2022
REHAB	C	B	VILLETANEUSE 14 Rue Paul Langevin-137001	93	VILLETANEUSE	19	10/05/2022
REHAB	D	B	VILLETANEUSE 16 Rue Paul Langevin-136998	93	VILLETANEUSE	126	10/05/2022
REHAB	D	B	VILLETANEUSE 9 Rue Paul Langevin-135844	93	VILLETANEUSE	161	10/05/2022
REHAB	D		LIMEIL-BREVANNES 2 Rue des Cailles-135847	94	LIMEIL-BREVANNES	280	27/06/2022
REHAB			FRESNES 29 Rue Emile Zola-137789	94	FRESNES	205	29/07/2022
REHAB	D	B	PARIS 19-7 Rue des Bois-135751	75	PARIS 19	90	29/07/2022
REHAB	E	C	RUEIL-MALMAISON 35b Rue des Mazurières-135812	92	RUEIL-MALMAISON	777	02/08/2022
REHAB			FONTENAY-S/BOIS 21 Rue du Clos d'Orléans-137657	94	FONTENAY-SOUS-BOIS	22	05/09/2022

Type opération	Etiq Avt	Etiq Après	Opération	Dpt	Commune	Nb lgts	Date OS
DEMOL	C	C	SARCELLES 4 Rue de Flandres-135848	95	SARCELLES	126	09/09/2022
REHAB	E	C	ATHIS-MONS 11 Allée du Président Denis-135779	91	ATHIS-MONS	40	03/10/2022
REHAB	E	C	ATHIS-MONS 72 Rue des Plantes-135778	91	ATHIS-MONS	155	03/10/2022
REHAB	E	C	ATHIS-MONS 96 Rue des Plantes-135776	91	ATHIS-MONS	108	03/10/2022
REHAB	E	C	OZOIR-LA-FERRIERE 2 Avenue Raoul Nordling-135762	77	OZOIR-LA-FERRIERE	110	28/10/2022
REHAB	G	D	BOURG-LA-REINE 20 Rue Léon Bloy-BLOI-137656	92	BOURG-LA-REINE	9	22/11/2022
REHAB	G	D	BOURG-LA-REINE 20 Rue Léon Bloy-LLI-137539	92	BOURG-LA-REINE	9	22/11/2022
REHAB	G	D	BOURG-LA-REINE 20 Rue Léon Bloy-PLS-137540	92	BOURG-LA-REINE	3	22/11/2022
REHAB	E	D	CHILLY-MAZARIN 40-42 Rue Henri Barbusse-135767	91	CHILLY-MAZARIN	32	29/11/2022
REHAB	E	C	LE PERREUX-S/MARNE 133 Ave Gal de Gaulle-136563	94	LE PERREUX-SUR-MARNE	13	12/12/2022
RESID			COIGNIERES 1 Centre Commercial le Village-137308	78	COIGNIERES	378	20/12/2022
REHAB	E	C	RUEIL-MALMAISON 1 Bd Franklin Roosevelt-135723	92	RUEIL-MALMAISON	127	27/12/2022
REHAB	D	B	BAGNEUX 1-11 Allée Maurice Langlet-135754	92	BAGNEUX	162	28/12/2022
REHAB	D	B	LA COURNEUVE 5/6 Cour des Maraîchers-138139	93	LA COURNEUVE	244	14/02/2023
REHAB	D	B	FRANCONVILLE 1 Avenue des Bois-135822	95	FRANCONVILLE	460	09/05/2023
REHAB	D	C	VILLIERS-SUR-MARNE 3 Ave Auguste Rodin-137121	94	VILLIERS-SUR-MARNE	123	25/05/2023
REHAB	D	C	MONTESSEON 1 Résidence des Acacias-139580	78	MONTESSEON	185	30/06/2023
RESID			VAUREAL Avenue de la Révolution française-141734	95	VAUREAL	191	03/07/2023
REHAB	E	C	Saint-Denis 380 Avenue du Président Wilson-135811	93	SAINT DENIS	178	06/11/2023
REHAB			BOUFFEMONT 1 Allée de la Liberté-139206	95	BOUFFEMONT	84	22/12/2023
REHAB			BOUFFEMONT 1 Rue des Tonneliers-139205	95	BOUFFEMONT	46	22/12/2023
REHAB			BOUFFEMONT 9 Rue de la Révolution Française -139208	95	BOUFFEMONT	58	22/12/2023
REHAB			PERSAN 1 Rue André Messager-139598	95	PERSAN	32	22/12/2023
REHAB			PERSAN 1 Rue Henri Dunant-139597	95	PERSAN	28	22/12/2023
REHAB			CLICHY 9 Rue Charles et René Auffray-137733	92	CLICHY	5	22/12/2023
REHAB			COLOMBES 19 Rue Colbert-137728	92	COLOMBES	9	22/12/2023
REHAB			LA GARENNE-COLOMBES 1 Boulevard de la République-137727	92	LA GARENNE-COLOMBES	13	22/12/2023
REHAB			CLICHY 63 Rue de Neuilly-137734	92	CLICHY	8	22/12/2023



Type opération	Adresse	Dépt	Commune	Nb Logst	Date livraison	DPE avant	DPE après réhab	Coût Travaux K€ TTC
Réhabilitation	4 rue de la Bienfaisance	94	VINCENNES	11	02/01/2023	F	D	738
Résidentialisation	33 place du Béguinage	78	CHANTELOUP LES VIGNES	220	16/01/2023	D	D	604
Réhabilitation	76 rue de Paris	94	CHARENTON LE PONT	8	05/04/2023	E	D	597
Réhabilitation	83 rue des Prés St Martin	77	PONTAULT COMBAULT	414	26/04/2023	D	B	10 606
Réhabilitation	5 rue des Deux Frères	78	LE CHESNAY	65	15/05/2023	D	C	3 583
Démolition parking	13 Mail Mendès France	95	VAUREAL	-	28/06/2023	so	so	774

Type opération	Adresse	Dépt	Commune	Nb Logst	Date livraison	DPE avant	DPE après réhab	Coût Travaux K€ TTC
Résidentialisation	9 Allée du Prunier Hardy	92	BAGNEUX	224	06/07/2023	so	so	3 088
Démolition	1 rue Claude Debussy	92	BAGNEUX	104	21/04/2022	so	so	1 726
Résidentialisation	7 Rés. L'Héronnière	91	STE GENEVIEVE DES BOIS	258	20/07/2023	so	so	4 584
Réhabilitation	1 place Orme des Mazières	91	DRAVEIL	609	30/09/2022	E et F	C	24 160
Réhabilitation	14 rue de Nantes	75	PARIS	14	21/09/2023	F	C	1 187
Acquisition Amélioration	53 rue de la Sablière	92	COURBEVOIE	15	26/10/2023	G	D	1 105
Acquisition Amélioration	92 rue de la Chapelle	75	PARIS	7	30/10/2023	E	C	549
Réhabilitation Résidentialisation	23 rue des Ruffins	93	MONTREUIL	210	28/11/2023	D	C	80
Réhabilitation	44 Rue de Migneaux	78	POISSY	29	23/11/2023			245
Réhabilitation	48 Rue de Migneaux	78	POISSY	72	23/11/2023			802
Réhabilitation	10 rue Charles de Gaulle	91	ORSAY	47	04/12/2023	F	D	3 088
Réhabilitation	29 rue Emile Zola	94	FRESNES	205	11/12/2023			2 472
Réhabilitation	2/6 Cour des Maraîchers	93	LA COURNEUVE	244	21/12/2023	D	D	1 606
Résidentialisation	121 Avenue Jean Jaurès	93	BOBIGNY	186	21/12/2023	E		3 700





Sequence Productions

Bagneux (92) : Requalification complète des espaces extérieurs de la résidence Prunier Hardy



● Le Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPRU) du quartier des Tilleuls au Blanc-Mesnil (93)

Le site des Tilleuls est classé en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) et, à ce titre, fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine financé par le dispositif NPRU. Le site, de type « grand ensemble », est confronté à d'importants problèmes sociaux, économiques et de gestion.

En 2021, un projet NPRU « a minima » a été soumis à l'ANRU ne répondant pas aux difficultés rencontrées et aux enjeux de transformation du quartier et de rééquilibrage social de l'habitat. Au terme du Comité National d'Engagement (CNE) du 28 juin 2021, les partenaires de l'ANRU ont unanimement demandé le

dépôt rapide dans le cadre d'une clause de revoyure d'un projet plus ambitieux, plus opérationnel répondant aux objectifs de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

En cohérence avec l'ensemble de ces recommandations, la collectivité et les bailleurs ont défini un projet plus ambitieux conforme aux besoins du site et conforme aux prescriptions de l'ANRU. A l'échelle du quartier, la programmation comprend la démolition de 898 logements, la réhabilitation/résidentialisation de 1 831 logements, et le développement de 3 376 logements au service d'une diversification de l'habitat.

CHIFFRES-CLÉS

Démolition-reconstruction et réhabilitation de l'ensemble des 2 700 logements sociaux du quartier

Construction de **2 500 logements privés**

Construction **d'équipements publics** (scolaire, culturels et sportifs)

Extension du Parc urbain

Création **d'espaces publics et de voiries qualitatifs**

Création d'une nouvelle **centralité commerciale**

Dans le cadre du montage du projet soumis à un nouveau CNE, il a été proposé de procéder à une démolition sans concours de l'ANRU avec un financement adossé à des ventes de charges foncières et des recettes issues d'opérations de co-promotion.

Pour la partie reconstitution de l'offre locative, ses opérations seront, par voie de conséquence, réalisées dans le cadre du droit commun sur et hors site dont les modalités seront stabilisées avec l'ensemble des partenaires de l'ANRU.

En accompagnement de la collectivité, Seqens, avec le secours des partenaires (Action Logement, ANRU) a activement accompagné, crédibilisé et porté pendant plus de deux ans un dossier déjà identifié comme un des plus importants de l'hexagone avec un coût global proche du milliard d'euros.

La politique technique

Seqens a validé en 2023 sa stratégie climat dans la continuité de la démarche de société à mission et des engagements environnementaux identifiés à ce titre.

Cette stratégie envisage que notre société s'engage pour :

1. Réduire nos impacts carbone et énergétique pour contribuer à la neutralité carbone en 2040
2. Réduire l'usage des ressources naturelles dans nos activités et limiter la production de déchets
3. Adapter notre patrimoine aux changements climatiques et sociétaux

Il restera pour le futur à envisager notre stratégie de compensation mais il nous est apparu que la priorité devait être donnée à la frugalité, à l'atténuation et à l'adaptation aux changements pour garantir à nos locataires le bien vivre auquel ils aspirent légitimement ainsi que la durabilité de notre modèle.

Cette stratégie climat se déclinent dans un document programmatique que nous avons appelé la grille « Ville avec Seqens » et également dans la politique technique de l'entreprise, validée fin 2023, qui traduit opérationnellement les engagements.

La politique technique nécessite d'être actualisée et partagée et doit faire l'objet, en permanence, d'une réflexion transverse qui associe la volonté d'innovation aux enjeux stratégiques, économiques et sociétaux qui nous intéressent. Elle prend en compte la maîtrise des charges sur le long terme.

Elle concerne de la même manière le parc en pleine propriété et en copropriété, que Seqens soit syndic ou non. Le processus de décision sera différent, mais nous devons devenir force de proposition en tant que copropriétaires pour ne pas dégrader le service offert à nos locataires par rapport à la pleine propriété.

La politique technique se traduit par des fiches thématiques fixant des objectifs ayant vocation à permettre de mesurer son efficacité et d'assurer son suivi sur le long terme. Elle est ensuite traduite dans nos différents cahiers des charges.

Cette politique technique se traduit également dans notre PSP qui agrège l'état technique, environnemental, social, serviciel... de nos immeubles et identifie les actions à mener pour en pérenniser l'usage et le confort dans les années qui viennent.

Seqens s'est donc naturellement inscrit dans le développement et l'accompagnement de la création d'un PSP prédictif au travers d'une importante mise à jour et de deux expérimentations.

Sur le dernier semestre de 2023, l'intégralité du patrimoine a été audité par les équipes techniques de Seqens pour dresser un constat et établir une base de données fiable de l'état technique de nos résidences.

En parallèle et en lien avec le CSTB et le groupe Action Logement, nous avons accompagné, porté et validé les premiers travaux du groupe sur le PSP Groupe permettant de faire converser nos bases de données avec l'ensemble des bases de données bâtimentaires disponibles pour identifier nos zones de risques et prioriser nos interventions.

Enfin, le travail mené en continuité avec Léonard, le bureau d'étude du Groupe Vinci, sur la maintenance prédictive doit nous permettre d'interfacer l'ensemble des bases identifiées plus haut avec des algorithmes en capacité de nous identifier, pour demain, nos enjeux majeurs et ainsi de pouvoir s'y préparer.

Nous passerions ainsi d'une logique curative à une stratégie préventive améliorant la qualité de service pour nos locataires tout en diminuant les coûts induits.

● L'accélération d'une transition environnementale en vue de la satisfaction des locataires

Au regard des enjeux liés au dérèglement climatique, Seqens souhaite être un acteur exemplaire dans l'accélération de la transition environnementale de son patrimoine. Dans la politique technique, la transition environnementale repose sur plusieurs piliers : gestion de l'énergie, réduction des émissions de GES, préservation des ressources, développement des mobilités douces, renaturation et soutien de la biodiversité.

Au-delà de la limitation nécessaire de notre impact, notre politique technique intègre la volonté que notre patrimoine contribue à créer de la valeur environnementale, nécessaire pour assurer sa résilience :

- > Indépendance énergétique aux énergies fossiles,
- > Contribution à la neutralité carbone,
- > Renaturation et biodiversité,
- > Confort d'été.

Au-delà de nos ambitions environnementales visant à diminuer notre impact négatif et développer notre contribution positive, la politique technique réaffirme notre volonté de replacer les usages au cœur de nos interventions et d'améliorer le confort et la qualité de vie au sein de nos résidences, tout en maîtrisant les charges sur le long terme. La continuité de service de nos équipements techniques est un minimum obligatoire à assurer, qu'il faudra mesurer au quotidien et maintenir dans le temps.



Dans une approche profondément prospective, nous adapterons notre patrimoine pour accueillir et encourager les mobilités durables. Nos projets de résidentialisation auront pour ambition de concilier les usages, la convivialité et le nécessaire traitement de la sureté sur notre parc.

● Accompagner l'évolution technique de notre patrimoine

La politique technique présente une ambition dont la réponse opérationnelle doit être adaptée à chaque situation : les projets et les contrats d'entretien doivent être systématiquement concertés avec les habitants et les partenaires locaux pour apporter la meilleure réponse possible. Conscient du vieillissement de la population, Seqens travaille sur l'adaptation de son parc pour prendre en compte cette évolution.

Les changements portés par notre politique technique sont majeurs et nécessitent un accompagnement pour l'adaptation des usages des occupants (utilisation des nouveaux équipements, généralisation des actions de sobriété ...). Pour permettre une amélioration continue de cette politique, la satisfaction des occupants sera régulièrement mesurée (constructions neuves, réhabilitations, contrats).

Les principaux engagements de la politique technique

La performance énergétique et carbone du patrimoine occupe une place centrale dans la politique technique et la stratégie de Seqens afin de répondre aux enjeux majeurs liés à l'énergie :

- > Lutte contre la précarité énergétique
- > Maîtrise des charges énergétiques pour les locataires sur le long terme
- > Réduction des émissions de gaz à effet de serre

Dans une volonté d'accélérer son action, Seqens a adhéré en 2022 au Hub des prescripteurs bas carbone et au Booster du réemploi.

Seqens s'engage à mettre en œuvre les moyens visant à contribuer à la neutralité carbone planétaire dès 2040, avec une première réduction des émissions de 55% d'ici à 2030 (point de départ : 400 000 teqCO₂ mesuré en 2021), conformément au Plan pour les économies d'énergie et la décarbonation du Groupe Action Logement.

D'ici juin 2023, Seqens définira son plan d'action opérationnel sur chacun des 3 leviers d'actions :

<p>Exploitation 47% des émissions</p>	<p>Mise en place d'une politique volontariste de suppression des énergies fossiles</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Diminuer de 30% le parc chauffé uniquement aux énergies fossiles d'ici 2030 et le supprimer totalement d'ici 2040 – 2000 logements pour un investissement de 3 M€ sur 2023 ● Éradiquer les étiquettes D, E, F et G en avance des échéances réglementaires 4000 réhabilitations par an pour un budget annuel de 200 M€
<p>Construction 33% des émissions</p>	<p>Anticipation des paliers de la RE2020</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Dès 2023, 50% des projets de MOD seront RE2020 palier 2025
<p>Réhabilitation 18% des émissions</p>	<p>Définition d'un niveau de performance compatible avec nos ambitions à 2040 pour toutes les réhabilitations</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Réduire les besoins / améliorer les systèmes / produire différemment ● Emissions de carbone par m² maximum à définir

L'économie circulaire

L'axe deux de notre stratégie climat envisage de réduire l'usage des ressources naturelles dans nos activités et de limiter la production de déchets.

Une des traductions opérationnelles de cet axe stratégique est le développement et le portage de l'économie circulaire.

Si l'économie circulaire n'est pas l'axe majeur de la réduction du poids carbone de notre activité, elle incarne aujourd'hui l'économie de matière et de ressources naturelles. Nous portons cette conviction et

agissons de concert avec de grands industriels et maîtres d'ouvrage à la préservation des ressources.

L'économie circulaire représente une rupture dans nos métiers : le sujet est complexe mais essentiel à la concrétisation de nos ambitions.

En tant qu'acteur immobilier majeur d'Ile-de-France, Seqens souhaite donner un signal fort à la profession et accompagner le développement des filières de réemploi.

Signature d'une convention de partenariat entre Seqens et UPCYCLEA afin d'adhérer à PIRÉE, la plateforme de réemploi du logement social

Développée avec le soutien de l'Union sociale pour l'habitat, cette plateforme inter-bailleurs permet d'accélérer le réemploi entre bailleurs, pour la mise à disposition et la recherche de produits réemployables.

Le réemploi doit permettre de passer d'un modèle de consommation linéaire à un modèle plus vertueux, générant des valeurs positives sur le plan social, économique et environnemental. L'économie circulaire et le réemploi offrent une approche novatrice et durable pour la construction et la gestion de nos logements en Île-de-France. La mutualisation de nos ressources entre bailleurs, offerte par la plateforme Pirée, permettra de réutiliser à grande échelle et de massifier le réemploi dans toutes nos opérations.

Par ailleurs, Seqens s'engage pour permettre le développement des modes de transports vertueux. Dans le cadre de sa politique technique, il est prévu :

100% des places de stationnement pré-équipées pour les véhicules électriques dans les projets de résidentialisation

100% de nos projets intègrent une amélioration des mobilités douces

Mise en place d'une concession pour permettre à nos locataires de bénéficier de tarifs avantageux pour le rechargement de leurs véhicules électriques

Mise en place d'une politique volontariste de création de locaux pour mobilités douces, en complément des projets de rénovation.
Au préalable, réaliser un diagnostic mobilité pour identifier les résidences concernées



La maîtrise de nos risques immobiliers

Inhérente à notre activité de bailleur, la maîtrise de nos risques immobiliers est une finalité indispensable de notre politique technique.

La maîtrise des risques s'entend sur chacun de nos métiers : construction, réhabilitation, travaux, entretien, maintenance, gestion. Cette partie comprend donc également la politique de Seqens pour assurer la sécurité des intervenants sur son patrimoine.

Dans une approche pragmatique, Seqens a choisi de s'appuyer sur la réglementation, d'anticiper les évolutions réglementaires à venir, de sensibiliser ses collaborateurs à ces risques et de mettre à disposition des équipes les outils nécessaires.

Une campagne d'uniformisation des patrimoines des ex-bailleurs a été réalisée en 2020 et 2021 pour : les détecteurs avertisseur autonome de fumée (DAAF), les robinets obturation automatique intégrée (ROAI), les portes coupe-feu.

● Le pilotage et la mesure de la performance

La Direction du Patrimoine assure le déploiement et l'animation de la politique technique au travers des communautés métiers, et en transversalité notamment avec la Responsable de l'Engagement Sociétal.

La politique technique doit être portée par chacun au travers de ses actions dans la société : elle est donc traduite dans tous nos cahiers des charges (construction neuve, réhabilitation, travaux, contrats) et dans nos process.

Son déploiement sera accompagné de la mise à disposition aux équipes de Seqens des données techniques :

- > **Données statiques** : caractéristiques de la constitution de notre patrimoine
- > **Données dynamiques** : caractéristiques du fonctionnement de nos équipements.

Notre stratégie sur la donnée technique, au travers notamment du projet de continuité numérique, sera essentielle pour assurer la fiabilité et la continuité des informations qui nous permettent de piloter notre politique. A terme, nous souhaitons aller vers un jumeau numérique de Seqens.

La gestion locative

En matière de gestion locative, l'activité a été marquée par la préparation du passage de la gestion de la réservation en stock à la gestion en flux et par le déploiement d'un nouveau logiciel de commercialisation.

Les attributions des logements en 2023

L'année 2023 a vu naître notre nouvel outil de gestion du parcours de commercialisation et des attributions. En effet, lors de la rentrée 2023, nous avons pu mettre en production à l'ensemble de nos équipes opérationnelles MROD.

Cet outil, permet de rendre le parcours métier beaucoup plus fluide pour nos équipes, nos partenaires réservataires et les candidats demandeurs de logements, mais aussi de fiabiliser l'ensemble de nos indicateurs et de nos obligations réglementaires ainsi que d'être prêt à la mise en œuvre de la gestion en flux.

Ce changement d'outil en plein milieu d'année, a nécessité une grande agilité de l'ensemble des équipes Seqens et également de l'ensemble de nos partenaires externes.

Nous avons pu réaliser de nombreuses formations et présentations à l'ensemble des acteurs.

Un nouvel outil de gestion de de gestion de la Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) a également pu être proposé : DEMATIMMO.

Celui-ci permet à l'ensemble de nos membres de CALEOL de suivre nos instances de façon numérique tout en maintenant un temps d'échange indispensable.

Il était primordial pour Seqens, de continuer à maintenir une séance de CALEOL où chacun peut échanger et débattre sur les candidatures proposées afin de maintenir l'implication de tous dans les décisions d'attributions (collectivités territoriales, administrateurs...).

Le second semestre de l'année 2023 a également été ponctué par la continuité des échanges avec l'ensemble de nos partenaires réservataires dans la phase de préparation à la mise en œuvre de la gestion en flux (application de la loi au 21 novembre 2023, pour une mise en pratique à compter du 1er janvier 2024).

La préparation du passage de la gestion de la réservation en stock à la gestion en flux

La gestion en flux donne au bailleur l'ensemble des leviers pour décider de l'allocation des logements à un réservataire. Le bailleur qui a la connaissance de l'occupation sociale de son parc est en mesure, à chaque libération de logement, de prendre en compte le contexte, d'orienter le logement vers le réservataire dont le public de demandeur lui paraît le plus adapté. Il est le mieux à même de rechercher les équilibres de peuplement tout en veillant à permettre à chaque réservataire de remplir ses obligations légales en faveur des ménages prioritaires. Sont concernés tous les logements locatifs sociaux de l'organisme, actualisés chaque année des nouvelles livraisons, duquel on soustrait les logements sortis du patrimoine (ventes, démolitions).



Les objectifs et enjeux du passage à la gestion en flux :

- > **Favoriser la mixité sociale** : respect de la diversité sociale et des équilibres de peuplement
- > **Transparence des attributions** : apporter de la transparence et de la lisibilité aux demandeurs de logement et assurer un pilotage et une animation permettant de mettre en adéquation la demande et l'offre
- > **Favoriser la mobilité résidentielle** : lever les freins liés à la réservation des logements pour répondre au plus près aux caractéristiques des demandes de logement ; et faciliter les parcours résidentiels en favorisant la mobilité
- > **Évolution numérique du secteur** : faire émerger une gestion partagée de la demande et des attributions entre tous les acteurs pour plus d'efficacité tout en respectant les engagements pris par chaque réservataire auprès des demandeurs relevant de leur périmètre.

Tous les logements sont soumis à la gestion flux à l'exception :

- > Des logements intermédiaires (PLI/LLI)
- > Des foyers
- > Des structures médico/sociales
- > Des CHRS et résidences sociales
- > Des logements étudiants
- > Des droits de réservations au profit de certains réservataires : ministère de la Défense, ministère de l'Intérieur et établissements publics de santé et hospitaliers.



Déploiement Seqens	
Pôle cohésion sociale et de la solidarité - Directeurs départementaux - Responsables attributions	
Été 2023	<ul style="list-style-type: none"> ● Transformation du stock en flux pour chacun des partenaires réservataires ● Établissement de la répartition annuelle du flux à l'échelle départementale
Septembre 2023	<ul style="list-style-type: none"> ● Validation et signature de la convention d'inventaire avec ALS ● Webinaire interne pour la présentation de la Gestion en Flux à l'ensemble des directions Seqens ● Mise en production du nouvel outil de commercialisation et attributions MROD (avec un module dédié à la gestion en flux)
Septembre Octobre 2023	<ul style="list-style-type: none"> ● Organisation de Webinar à l'échelle départementale pour échanges avec 2023 les collectivités (8 réunions)
Novembre Décembre 2023	<ul style="list-style-type: none"> ● Validation et complétude des projets de conventions de gestion en flux 2023
Décembre 2023	<ul style="list-style-type: none"> ● Signatures des conventions de gestion en flux État (avec les 8 préfectures) et Action Logement Services (8 soit une par département)
Janvier 2024	<ul style="list-style-type: none"> ● Présentation de la gestion en flux et des modalités d'affectation des logements à la communauté attributions en lien avec MROD
T 1 2024	<ul style="list-style-type: none"> ● Contractualisation avec l'ensemble des 350 partenaires réservataires (une convention par réservataire et par département) dont Action Logement Services (8 conventions soit une par département)

L'AORIF a validé le modèle de convention avec les collectivités et ces conventions sont déployées depuis décembre 2023 avec chacun des réservataires ; Seqens ayant 349 partenaires réservataires au total.

La mise en place d'un logiciel de commercialisation : MROD

Il a été constaté l'absence de couverture suffisante d'IKOS au regard des besoins et problématiques de Seqens. Afin de mettre en œuvre la réforme des attributions et améliorer la gestion de l'attribution, a été retenu l'application MROD.

Demande de logement

- Mise à jour du SNE
- Classification et alimentation automatique des pièces justificatives du dossier
- Détection des documents manquants en fonction de la complétude de la demande
- Génération de communication mail/SMS
Lien de dépose des pièces du dossier
- Suivi des étapes du parcours pour le demandeur

Rapprochement offre/demande

- Système de TAG de la demande et du logement (mobilité, relogement...)
- Identification facilitée des demandeurs
Public prioritaires et DALO
- Prise en compte de la cotation de la demande

Orientation des logements

- Module dédié
- Mise en œuvre de la gestion en flux
- Fonctionnalités d'aide à la décision par rapport à l'avancé des objectifs

Commercialisation

- Echange avec les partenaires réservataires par lien « magiclink »
- Intégration automatique des désignations et dossiers de candidature

Proposition

- Suivi des différentes étapes de la proposition
- Mise à disposition de lien magiclink au candidat pour la décision liée à la visite
- Historisation de toutes les étapes

Contrôle des dossiers

- Module dédié au manager pour le contrôle des dossiers avant passage en CALEOL

CALEOL

- Système de dématérialisation de la CALEOL « dématimmo »
- 6 instances par semaine à date et heure fixe
- Vote pendant la séance

Entrée dans les lieux

- Module dédié au parcours d'entrée dans le: lieux avec interface demandeur
- 3 options proposées aux demandeurs futur locataires
- Possibilité de signature dématérialisée du contrat de location

Tableau de bord

- Tableau de pilotage de l'activité (vue collaborateur et vue manager)

Le bilan des attributions

Du fait de la baisse de la rotation, et d'une offre de logement moins importante, la mobilité résidentielle est un enjeu majeur pour satisfaire les besoins des demandeurs de logements mais également dans le cadre de la satisfaction client.

À cet effet, Seqens souhaite renforcer ses actions pour atteindre les objectifs fixés au sein de la CUS et pouvoir répondre à ses locataires en place.

L'année 2023 a permis d'augmenter ces résultats en la matière (plus 3 points par rapport à 2022), cette dynamique doit permettre pour 2024, de faire encore mieux.

Dans le cadre des missions qui nous sont confiées, et pour répondre aux engagements du statut de société à mission de Seqens, la déclinaison de notre raison d'être « donner à chacun sa chance en innovant pour l'habitat » nous permet d'observer cette année encore, que nous accueillons toujours beaucoup de publics prioritaires, plus de 60% des décisions d'attributions de logement locatifs sociaux sont rendus à des publics dans le besoin et dans une situation d'urgence.

Seqens, filiale du groupe Action Logement a un fort engagement à reloger des publics salariés, en 2023, c'est plus de 70% de demandeurs du secteur privé qui se sont vus attribuer un logement.

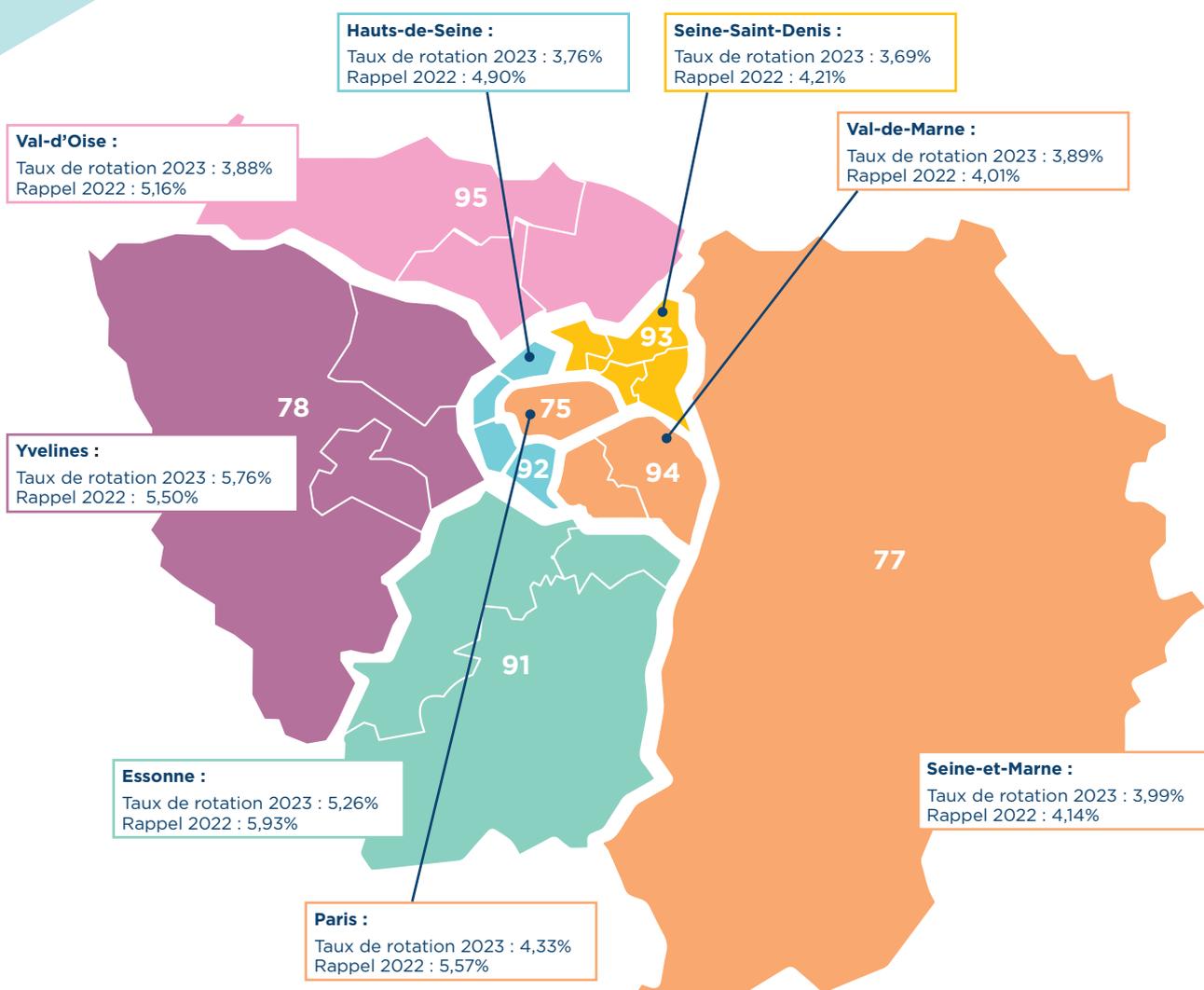
Dans un besoin de répondre à la réglementation et aux remarques du dernier contrôle ANCOLS, notre nouvel outil de gestion, nous permet dorénavant de présenter lors de CALEOL tous les dossiers des candidats qui ont été désignés sur nos logements. Cela permet de rendre compte de l'activité en réel pour les collaborateurs et d'acter toutes les propositions de logements qui sont faites aux demandeurs (cela peut avoir un impact pour les demandeurs dans le cadre de la cotation de la demande établie à l'échelle du territoire).

Il est à noter, que les décisions de non-attributions rendues en CALEOL aux demandeurs ayant refusés les logements après visite seront bien dissociées des décisions de non-attributions réglementaires lors du bilan de l'année 2024. En effet, la part de ces refus ne doit pas peser sur notre bilan.

Les enjeux de l'année 2024 sont encore nombreux : mettre en œuvre de façon opérationnelle la gestion en flux avec nos 350 partenaires réservataires ; accueillir des publics précaires et les accompagner dans les difficultés liées au logement ; renforcer nos engagements liés à la mobilité résidentielle et proposer des solutions à nos locataires du parc ; mener à bien l'ensemble de nos opérations de relogement et savoir répondre aux engagements de relogement inter-bailleurs dans le cadre du renouvellement urbain ...

Chiffres Clés Seqens - Parc social et parc intermédiaire

Sorties Locatives	Entrées Locatives	Livraisons 2023	Activité CALEOL	Profils des candidats attribué	Taux de rotation LLS Seqens 2023
<ul style="list-style-type: none"> ● 5 160 logements libérés, dont 765 logements non commercialisables (démolition, ventes...) ● 19% des libérations en QPV 	<ul style="list-style-type: none"> ● 6 534 baux signés ● 110 baux associatifs contractualisés 	<ul style="list-style-type: none"> ● 2 171 logements LLS livrés ● 24% des entrées locatives dans le parc neuf 	<ul style="list-style-type: none"> ● 12 004 dossiers examinés ● 6 752 attributions simples et rangs 1 ● 7% des attributions (parc LLS) avec préconisation d'un accompagnement social 	<ul style="list-style-type: none"> ● 67% des attributions (parc LLS) aux publics prioritaires ● 75% des attributions aux salariés du privé ● 7,14% des attribution à la satisfaction de la mobilité résidentielles des locataires Seqens 	<ul style="list-style-type: none"> ● 4,25% ● 4,94% en 2022



● La relation locataire

La satisfaction des locataires

L'enquête de satisfaction téléphonique à l'échelle de Seqens a été réalisée du 16 juin 2023 au 6 juillet 2023 par un prestataire extérieur ENSOME. À cette occasion, 5 000 locataires constituant un échantillon représentatif du patrimoine et de la population logée, ont été interrogés.

En conclusion, pour l'année 2023, le taux est de 71,9% de satisfaction globale de cœur et 76% de satisfaction de tête.

Constituent des points forts :

- > État du logement
- > Les échanges avec les directions départementales
- > La communication
- > Les échanges avec les gardiens
- > Les espaces verts
- > La qualité des parties communes et leur entretien
- > Les équipements

Le plan de concertation locative

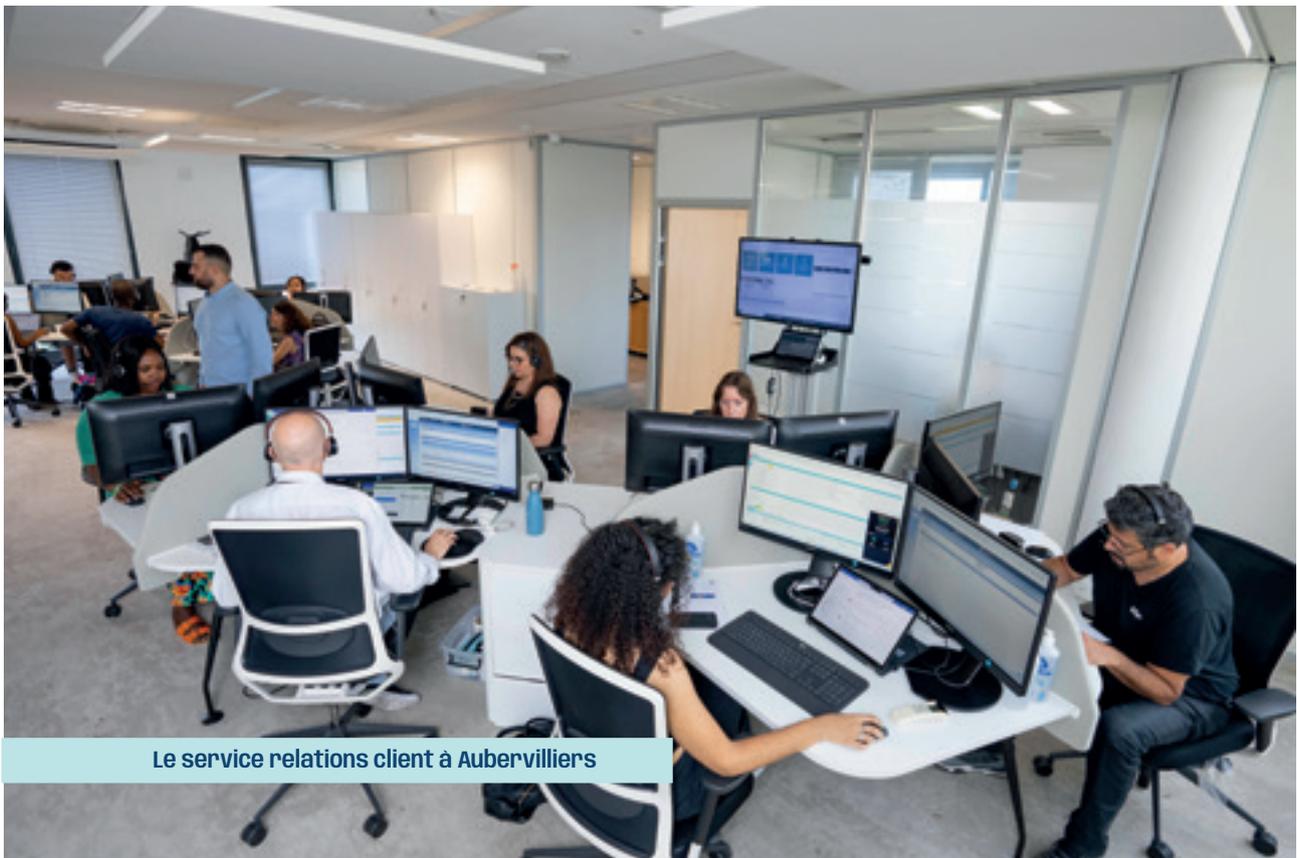
Le plan de concertation locative qui a été élaboré lors de la création de Seqens étant arrivé à échéance, un projet de plan de concertation locative a été renégocié avec les fédérations. Ce nouveau document signé en 2023 est assez similaire au précédent avec quelques variations telles que :

- > Augmentation le nombre des réunions du Conseil de concertation patrimonial ;
- > Maintien du nombre des réunions du Conseil de Concertation locative des Directions départementales ;
- > Définition des moyens matériels et financiers avec un budget évalué à hauteur de 2,80€ par logement ventilé de la manière suivante : 2,30€ au titre d'aide de fonctionnement des organisations et 0,50€ au titre de l'aide pour projets d'actions d'animation ou de création au profit des habitants des immeubles pour développer la vie sociale.

Constituent des axes d'amélioration :

- > Les échanges en général et le suivi de la réclamation (traçabilité)
- > La propreté des parties communes
- > Le rapport qualité prix du logement
- > Les caractéristiques du logement
- > La demande d'intervention dans le logement





Le service relations client à Aubervilliers

● Le syndic social

Le syndic social de Seqens, **Issyndic**, s'inscrit dans la continuité de service auprès des habitants et des territoires en Île-de-France.

Il s'est spécialisé dans la transformation de la pleine propriété à la copropriété, née de la vente HLM. Doté d'une carte professionnelle, il est aussi souvent, à l'articulation de grands projets urbains sur les territoires. Issyndic est également constitutif de l'engagement de Seqens à prévenir dans le temps l'apparition de copropriétés dégradées.

Au 31 décembre 2023, Issyndic gère 148 copropriétés soit 6 076 lots principaux sur 85 communes, pour 2 565 copropriétaires (autres que Seqens). Une augmentation de 22% du nombre de clients principalement corrélée au rythme de la vente HLM.

Les nouveaux copropriétaires, souvent d'anciens locataires et primo accédants, sont accompagnés sur la gestion de leur copropriété tant sur le plan de l'entretien que sur le plan financier. C'est une des spécificités du syndic social.

Avec Issyndic adossé à Seqens, les copropriétaires bénéficient des expertises immobilières et sociales d'un grand bailleur mais aussi d'économies d'échelle que la copropriété ne pourrait obtenir seule.

Seqens maintient sa ligne de services en proximité à travers Issyndic dans ces copropriétés, une réponse nécessaire au maillage territorial.

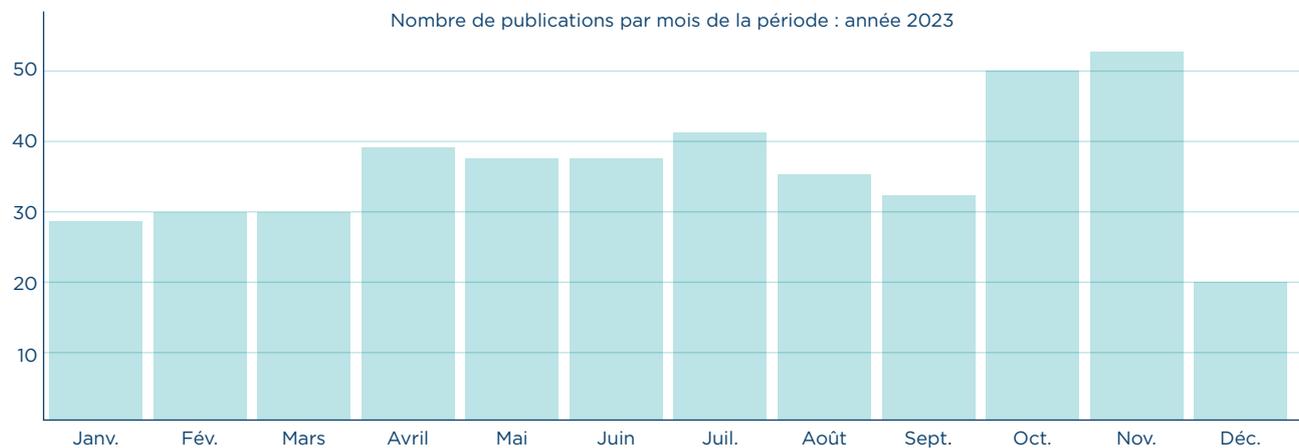
En 2023, Issyndic a lancé une transformation structurelle en profondeur pour répondre à ses ambitions de services aux copropriétaires et, de fait, aux locataires de Seqens en parties communes. Ce projet ouvert en juin 2023 devrait se prolonger jusqu'à fin 2024.

● La politique achats

Parmi les objectifs de la société à mission figure « impliquer nos fournisseurs, prestataires et partenaires pour assurer la qualité de service à nos locataires et la responsabilité sociétale »

En 2022, Seqens a signé la Charte Relations fournisseurs et achats responsables.

Nb total de consultations	Procédures			Nb total de retraits / Nb de comptes « entreprise » différents ayant retiré	Nb total de dépôts / Nb de comptes « entreprise » différents ayant déposé	Nb de comptes « entreprise » connus
	Formalisées	Adaptées	Autres			
431	116	314	1	7318 / 2614	2460 / 950	2693



S'agissant des marchés conclus en 2023, le montant des achats (hors acquisition immobilière - VEFA, immeuble bâti, terrain, bail à long terme...) s'élève à plus de 377,5 millions d'euros. Les principaux achats portent sur :

- > La construction d'autres bâtiments (20,3%)
- > Le nettoyage des bâtiments (8%)
- > Les travaux d'installation et de gaz





1 731 entreprises ont contracté avec Seqens. 89,9% des fournisseurs sont locaux. L'achat représente 6 024 ETP

S'agissant des risques associés à l'achats, il demeure faible :

- > 15 fournisseurs ont été placés en liquidation judiciaire
- > 9 font l'objet d'un plan de continuation
- > 8 sont en redressement judiciaire
- > 6 en plan de sauvegarde.

● Rapport de l'ANCOLS

Aux termes de l'article L342-9 du Code de la construction et de l'habitation, le rapport définitif de l'ANCOLS en date du 23 février 2023 a été communiqué aux membres du Conseil d'administration. Conformément aux dispositions de l'article R342-14 du Code de la construction et de l'habitation, ce rapport a été ainsi soumis à délibération lors de réunion du Conseil d'administration du 4 avril 2023.

Le rapport définitif de l'ANCOLS ainsi que le droit de réponse sont rendus communicables conformément aux dispositions du Code des relations entre le public et l'administration, et publiés sur le site internet de l'ANCOLS.

Ce rapport a été examiné par le comité du contrôle et des suites de l'Agence nationale de contrôle du logement social, institué par l'article R. 342-6 du code de la construction et de l'habitation (CCH), lors de sa réunion du 11 mai 2023. Le 26 mai 2023, l'ANCOLS a transmis les demandes effectuées par le comité des suites.

Deux courriers de suite ont été adressés à l'ANCOLS afin de les informer des actions entreprises : le premier le 28 septembre 2023, et le second le 20 décembre 2023.

● Premières ventes en Bail réel solidaire

Seqens a réalisé ses premières ventes en Bail Réel Solidaire (BRS) sur deux immeubles PLI situés à Sceaux (92) et au Chesnay (78), ce qui constitue également une première en Île-de-France pour le secteur de la vente HLM.

11 logements ont ainsi été vendus, avec une décote de 25% correspondant à la valeur du foncier, loué au titre du BRS moyennant une redevance mensuelle de 1,45€ /m².

● La politique de vente

En 2023, et malgré la crise immobilière, Seqens a enregistré la signature de 285 ventes à l'unité, soit une baisse de 13% en volume sur un an, pour un CA de 60 593 043€, en baisse de 20% et conserve son 1er rang de filiale d'ALI.

Le produit net dégagé sur ce chiffre d'affaires est de 46 399 000€ soit un produit net de 164 000€ par logement.

Le prix moyen au logement passe de 233 635€ à 213 889€, et revient au niveau de 2021 en raison de 3 facteurs principaux : la diminution de notre stock et des ventes PLI, une part les logements vendus en BRS et des baisses de prix consenties au cours de l'année en raison du contexte du marché à la baisse. Ce prix moyen reste cependant supérieur à celui de l'Île-de-France pour la vente HLM (194 150€).

Le pourcentage de vente à nos locataires occupants reste important (30%) en raison de notre politique de décote contrairement à celui de nos locataires du parc qui ne cesse de diminuer depuis la loi ELAN (5%) en faveur des acquéreurs extérieurs (65%).

● Les partenariats

Le partenariat exclusif avec Quadral Transactions pour la commercialisation de l'intégralité de nos ventes de logements HLM.

Afin de favoriser la vente de logements HLM, Seqens a renouvelé son partenariat avec Quadral Transactions.

Le partenariat porte sur un mandat de 2 ans, renouvelable 1 fois.

Le partenariat avec l'ONV et les ventes en bloc

Parallèlement à la politique de vente à l'unité, Segens a poursuivi son partenariat avec l'ONV en lui cédant 2 immeubles à Vigneux-sur-Seine (91) et à Athis-Mons (91) pour un total de 67 logements.

La cession de 54 places de parking à Pantin (93) et de l'immeuble de 16 logements situés à Marseille (13) au profit d'Unicil complète le résultat de l'année pour un chiffre d'affaires total de l'activité vente de 72 679 713€.



28 logements en vente en plein cœur de Ville de Jouy-en-Josas.

Les ressources humaines



En décembre 2023 se sont tenues les élections professionnelles qui ont permis de renouveler les membres du Comité Economique et Social (CSE) de Seqens pour 4 ans.

A l'issue du scrutin qui s'est déroulé exclusivement sous format électronique, quatre Organisations Syndicales ont obtenu suffisamment de suffrages pour être représentatives :

- > La CFTC (32,25%)
- > L'UNSA SNPHLM (31,22%)
- > La CFDT (20,21%)
- > FO (16,32%)

Le nouveau CSE a été installé le 22 décembre 2023 dans un climat serein et très constructif. Il a notamment permis de désigner les membres assumant des missions spécifiques (Secrétaire du CSE, Secrétaire adjoint, Trésorier, Trésorier adjoint) et de constituer les Commissions thématiques (Commission économique, Commission logement, etc.).

À la suite de ces élections ont été désignés deux à trois Délégués syndicaux par organisation qui seront amenés à négocier les accords collectifs de la nouvelle mandature.

Le programme de négociation 2024 est particulièrement dense. Il porte sur des sujets aussi variés que l'intéressement, le télétravail, l'égalité professionnelle et la qualité de vie au travail ou encore la gestion des emplois et des parcours professionnels (GEPP).



Évènements survenus entre l'exercice clos et la réalisation du rapport

Aucun évènement ne s'est produit entre l'exercice clos et la réalisation du présent rapport.

Les activités de la société en matière de recherche et de développement

Si en 2023, Segens n'a réalisé aucune innovation ayant ouvert droit à crédit d'impôt, elle a malgré tout investi un champ nouveau : celui de l'Art en signant la charte « un immeuble, une œuvre »

Nous sommes convaincus que l'Art est universel et qu'il participe, quand il est développé sur nos résidences, au sentiment de fierté d'appartenance de nos locataires et à leur bien-être.

Le hall et les espaces de transition en général sont la première expérience qualitative de nos locataires à l'entrée dans les lieux.

**La qualité de ces espaces est le reflet
de l'attention que nous leur portons et doit
traduire notre ambition de les accompagner
pour donner à chacun sa chance**

Composition du Conseil d'Administration et de ses différents comités

Conseil d'administration

L'assemblée générale des actionnaires du 13 juin 2023 a décidé de renouveler les mandats d'administrateur qui venaient à expiration des administrateurs suivants : le Département des Hauts-de-Seine, Action Logement Immobilier, Rémy JACQUIER, Brigitte GOTTI.

Jean-François GRIGORIAN a été nommé en lieu et place de Zouheir EL KANSO.

Au 31 décembre 2023, la composition du Conseil d'administration était la suivante :

Jérôme BÉDIER Président	Autres administrateurs	<ul style="list-style-type: none"> ● Action Logement Immobilier représenté par Nicole LE FLÉCHER ● L'association Logétude représentée par Christelle PARNEIX ● Seqens Solidarités représentée par Olivier BLONDIN ● Virginie RHÉA ● Philippe THEL ● Sandra BUES-PICQUET ● Danielle DUBRAC ● Martine PARRA ● Rémy JACQUIER ● Jean-François GRIGORIAN ● Brigitte GOTTI
	Collectivités territoriales	<ul style="list-style-type: none"> ● Josiane FISCHER : Département des Hauts de Seine ● François CHOLLEY : Cœur d'Essonne Agglomération ● Alexandre PUEYO : Département du Val d'Oise
Barbara THOCQUENNE Vice-Présidente	Représentants des locataires	<ul style="list-style-type: none"> ● Linda FOUCAN ● Jean-Pascal BALLU ● André KUSTER
	Administrateurs salariés (art. L.225-27-1 et L.225-79-2 du Code de Commerce)	<ul style="list-style-type: none"> ● Vacance du poste d'administrateur salarié 1er collègue suite au départ des deux représentants élus ● Brahim HAMAM, administrateur salarié titulaire
	Censeur	<ul style="list-style-type: none"> ● Emmanuel DEZELLUS
	Membres du Comité Social et Economique	<ul style="list-style-type: none"> ● Nasr EDDINE ZALEGH ● Amar BENLOUKIL ● Corinne TORRADO ● Brice JUTEAU



● Le Conseil d'administration s'est réuni à 6 reprises en 2023 :

- > Le 20 janvier
- > Le 16 février
- > Le 4 avril
- > Le 13 juin
- > Le 17 octobre
- > Le 12 décembre.

Le Conseil d'administration a adopté un règlement intérieur lors de sa séance du 18 décembre 2019. Lors de sa séance du 12 décembre 2023, ce règlement a été modifié pour tenir compte des diverses évolutions et comportant notamment des dispositions sur l'enregistrement des séances et la restitution du matériel, badge.

Lors de la réunion du 12 décembre, le Conseil d'administration a également adopté le nouveau guide d'indemnisation des administrateurs.

Le Comité d'Audit et des Comptes

Le Comité d'audit et des comptes est une instance de contrôle interne, mais aussi de réflexion, un lieu d'échanges, de propositions et de partage d'informations. Il se réunit quatre fois par an et présente un rapport en séance lors de chaque conseil d'administration.

Créé par le Conseil d'administration du 5 juin 2013, le Comité d'Audit et des comptes est composé de quatre membres : Sandra BUES PIQUET (Présidente), Rémy JACQUIER, Olivier BLONDIN et Jean-François GIRGORIAN.

Membres	Date de nomination	Fin de mandat
Sandra BUES PIQUET	15 juin 2021	À l'issue de l'Assemblée Générale 2024
Olivier BLONDIN	12 juin 2019	À l'issue de l'Assemblée générale 2024
Rémy JACQUIER	13 juin 2023	À l'issue de l'Assemblée Générale 2026
Jean-François GRIGORIAN	13 juin 2023	À l'issue de l'Assemblée Générale 2026

Le comité a pour mission toutes questions relatives aux cinq domaines suivants : comptes et budgets, contrôle interne, management des risques, audits internes et externes, déontologie.

Au cours de l'année 2023, le comité s'est réuni à quatre reprises. À l'issue de chacune de ces réunions, le Président a rendu compte au Conseil d'administration de la nature des travaux réalisés.

● La Commission d'appel d'offres

La Commission d'Appels d'Offres (CAO) est compétente pour les marchés dont le budget est supérieur aux seuils européens, conformément aux règles applicables en vigueur.

Le règlement intérieur de la commission est établi par le Conseil d'administration, qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement et précise notamment les conditions de quorum qui régissent ses délibérations.

La commission se réunit toutes les semaines et rend compte de son activité au moins une fois par an au conseil. Ce règlement a été mis à jour en avril 2024.

En 2023 la Commission était composée de dix membres: Barbara THOCQUENNE, Jean-Pascal BALLU, Olivier BLONDIN, André KUSTER, Brice JUTEAU, Hugues SIX, Alexis POIRIER, Sophie MAILLET, et Sophie MONMÉJEAN.

● Le Comité des investissements

Le Comité des investissements intervient sur les opérations de construction, d'acquisition de patrimoine ou encore de réhabilitation, sur les opérations relevant des activités « corporate ». Il est composé de trois membres : Philippe THEL, Nicole LE FLECHER et Virginie REHA.

Membres	Date de nomination	Fin de mandat
Philippe THEL	12 juin 2019	À l'issue de l'Assemblée générale 2024
Nicole LE FLECHER	13 juin 2023	À l'issue de l'Assemblée générale 2025
Virginie RHEA	15 juin 2021	À l'issue de l'Assemblée générale 2025

Il est en charge des missions suivantes :

- > Valider le Plan Stratégique de Patrimoine,
- > Valider le Plan Travaux quinquennal et le plan de réhabilitation,
- > Suivre la mise en œuvre et le respect des « feuilles de route » définies par Action Logement,
- > Définir les différents critères de choix des projets portant sur de nouvelles opérations de développement ou engagements fonciers (caractéristiques et montant de l'opération, etc.),
- > Suivre tous types de partenariats spécifiques et valider préalablement toute opération significative sur le portefeuille titres de la Société (acquisition et cession d'actions, fusion, dilution, etc.).

Le règlement intérieur du comité des investissements a été modifié lors du Conseil d'administration d'avril 2024.

● Le Comité des Nominations et Rémunérations

Le Comité des Nominations et des Rémunérations se voit confier les missions suivantes :

- > D'examiner la ou les candidatures aux fonctions de Directeur général, ainsi que, chaque année, la fixation de sa rémunération et de sa part variable ;
- > D'examiner la rémunération du ou des Directeur(s) général(aux) adjoint(s) lors de sa fixation et en cas de sa révision ;
- > D'examiner la ou les candidatures du ou des Directeur(s) général (aux) adjoint(s) ; leurs rémunérations et, le cas échéant, chaque année leurs parts variables ;
- > D'examiner la politique générale de rémunération de la société, en cohérence avec l'intérêt et la performance du Groupe ;
- > De valider les éventuelles modalités de rupture de mandat social du Directeur général et de contrat de travail du ou des Directeur(s) général(aux) adjoint(s).

Il est composé de trois membres : Jérôme BÉDIER, Barbara THOCQUENNE et Brigitte GOTTI.

Membres	Date de nomination	Fin de mandat
Jérôme BÉDIER	15 juin 2021	À l'issue de l'Assemblée générale 2024
Barbara THOCQUENNE	15 juin 2021	À l'issue de l'Assemblée générale 2024
Brigitte GOTTI	13 juin 2023	À l'issue de l'Assemblée générale 2026

● Le Comité de la Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) Groupe

Le Comité RSE a été constitué en vue d'une réflexion sur les actions menées par la société dans le domaine de la Responsabilité sociétale des Entreprises. Il est composé de Barbara THOCQUENNE, Vice-Présidente de Seqens, Jérôme BÉDIER, Président de Seqens, Brigitte GOTTI, Présidente de Seqens Accession, Nicole LE FLECHER, Rémy JACQUIER Administrateurs de Seqens et présidé par Barbara THOCQUENNE.

Membres	Date de nomination	Fin de mandat
Jérôme BÉDIER	15 juin 2021	À l'issue de l'Assemblée générale 2024
Barbara THOCQUENNE	15 juin 2021	À l'issue de l'Assemblée générale 2024
Brigitte GOTTI	13 juin 2023	À l'issue de l'Assemblée générale 2026
Emmanuel DEZELLUS	15 juin 2021	À l'issue de l'Assemblée générale 2024
Nicole LE FLECHER	13 juin 2023	À l'issue de l'Assemblée générale 2026
Rémy JACQUIER	13 juin 2023	À l'issue de l'Assemblée générale 2026

Lui sont présentés les travaux et leurs avancées sur les trois piliers de la RSE : l'environnement, le social et la gouvernance (ESG) de manière à assurer la cohérence et le suivi des engagements sociaux et environnementaux des trois entités Seqens, toutes sociétés à mission. Les comptes-rendus des Comités RSE sont présentés aux Conseils d'administration.

● Le Comité de mission

Le Comité de mission a pour objectif exclusif de suivre et d'améliorer, grâce aux regards croisés des différentes parties prenantes, les actions mises en œuvre pour réaliser la Mission de la société telle que définie à l'article 3 des statuts.

Il a pour missions de :

- > Veiller au respect de la mission telle que décrite dans l'article 3 des présents statuts, approuver le référentiel d'impact élaboré par la Société ;
- > Interagir avec les représentants de la Société pour la définition des actions mises en œuvre pour poursuivre les Objectifs visés aux présents statuts, soumettre des recommandations qui pourront être inscrites à l'ordre du jour de l'Assemblée générale ;
- > Élaborer et rédiger le rapport prévu à l'article L210-10 du Code de Commerce, lequel sera joint au rapport de gestion.

Il est composé de 6 membres externes :

- > Céline BEAUJOLIN, Directrice générale Fédération Habitat & Humanisme ;
- > Jacques EHRMANN, Directeur général ALTEREA COGEDIM ;
- > Judith JIGUET, Directrice projet, renaturation, restauration, compensation ;
- > Thomas LE BEUX, Directeur général délégué du Groupe Idex ;
- > Franck LIRZIN, Directeur de la transformation SNCF Immobilier ;
- > Jean-Baptiste REY, Directeur général adjoint EPAMARNE/EPAFRANCE.

Et de 3 membres internes :

- > Nadia DUPUY, Responsable administratif et du suivi des ventes Seqens Accession ;
- > Alain PERRIER, Directeur Seqens Solidarités ;
- > Marie SIZUN, Directrice départementale des Yvelines Seqens.



Membres	Date de nomination	Fin de mandat
Jacques EHRMANN	4 avril 2023	À l'issue de l'Assemblée générale 2025
Céline BEAUJOLIN	4 avril 2023	À l'issue de l'Assemblée générale 2025
Jean-Baptiste REY	4 avril 2023	À l'issue de l'Assemblée générale 2025
Judith JIGUET	4 avril 2023	À l'issue de l'Assemblée générale 2025
Thomas LE BEUX	4 avril 2023	À l'issue de l'Assemblée générale 2025
Franck LIRZIN	4 avril 2023	À l'issue de l'Assemblée générale 2025
Nadia DUPUY	4 avril 2023	À l'issue de l'Assemblée générale 2025
Marie SIZUN	4 avril 2023	À l'issue de l'Assemblée générale 2025
Alain PERRIER	4 avril 2023	À l'issue de l'Assemblée générale 2025

Le Comité de mission a été installé en avril 2023. Il a rendu son avis en décembre 2023, couvrant la période juin 2022 à décembre 2023 (cf. annexe).



Capital et actionnariat

À la suite d'une augmentation de capital social décidée par Assemblée générale mixte le 13 juin 2023, le capital social au 31 décembre 2023 s'élève à 606 404 611,50 euros, réparti de la manière suivante :

Répartition au 31 décembre 2023

	Nb d'actions	Montant	%
CAPITAL	404 269 741	606 404 611,50€	100%
Action Logement Immobilier	315 112 979	472 669 468,50€	77,95%
Actionnaires catégorie 2	10	15,00€	0,00%
Actionnaires catégorie 3	3	4,50€	0,00%
Actionnaires catégorie 4	89 157 956	133 736 934,00€	22,05%
Dont Seqens Solidarités	71 828 054	107 742 081,00€	17,77%

Il est rappelé que les trois derniers exercices ont donné lieu à distribution de dividendes comme suit :

- > Exercice 2022 : 4 843 092,48 euros, soit un montant de 0,0136€ par action
- > Exercice 2021 : 5 846 280,70 euros, soit un montant de 0,0169€ par action
- > Exercice 2020 : 10 014 592,29 euros, soit un montant brut de 0,0300€ par action

Les montants bruts de 2 359,21€ et de 1 798,78€ versés aux personnes physiques au titre des dividendes des exercices 2022 et 2023 donnent lieu à un abattement fiscal de 40% lors de la déclaration de l'impôt sur les revenus conformément aux termes de l'article 243 bis du Code Général des Impôts.

Titres, prises de participation et de contrôle - état des lieux en 2023

Acquisition d'actions

Prise de participation au sein de la SEQUANO AMENAGEMENT

Le Conseil d'administration de la SEQUANO AMENAGEMENT du 16 décembre 2022, a approuvé à l'unanimité l'ouverture de son capital par l'émission de nouvelles actions, soit pour un montant qui s'élève à 60 00 042 euros soit 34 483 actions à la valeur nominale de 174 euros. Ainsi, le capital social de la SEQUANO AMENAGEMENT passe de 10 444 872 euros à 16 444 914 euros.

Il est rappelé que Seqens va souscrire à l'acquisition de 4 690 actions, soit un montant de 816 060 euros. Cette souscription fait suite au rachat des actions en interne et devra être effective avant le 15 mai prochain. Elle portera la participation de Seqens à 9,3% du capital de la Sequano.

Acquisition du second bloc d'actions de la SEMINE
En date du 19 décembre 2023, la société a procédé à l'acquisition du second bloc d'actions de la SEMINE, soit 2 550 actions au prix unitaire de 1 460 euros au prix global de 3 723 000€.



Prise de participation dans les SCCV Loi ALUR

Afin de permettre la réalisation d'opérations mixtes, Seqens a pris des participations au sein de société civile de construction vente au prorata de logements sociaux, conformément à l'article L422-2 du CCH.

Dans ce cadre, Seqens a pris des participations.

Opération 190 rue Lecourbe à Paris

Pour la réalisation de cette opération EMERIGE doit constituer une société civile de construction vente dont l'objet sera dédié au projet du 190 rue Lecourbe et portera sur toutes les opérations d'acquisition, vente et construction. Le capital social de cette SCCV sera de 5 000 euros et sa durée de vie sera de 10 ans à compter de la date d'immatriculation.

Seqens envisage une prise de participation au sein de la SCCV afin d'acquérir, auprès d'elle et au sein de l'ensemble immobilier, les logements locatifs sociaux en VEFA (article L.422-2 du Code de la construction et de l'habitation).

La part de logements locatifs sociaux représentant 26,5% du nombre total de logements de l'ensemble immobilier qui sera construit par cette SCCV, Seqens envisage donc de prendre une participation à hauteur de 26,5% au capital de cette société, sous réserve de l'accord du Conseil d'Administration.

La gouvernance sera confiée à EMERIGE qui sera seul gérant et disposera des pouvoirs, notamment financiers et opérationnels, pour réaliser l'objet social.

A la suite de la prise de participation de Seqens, il est prévu que la SCCV ne soit pas qualifiée de pouvoir adjudicateur au sens de la commande publique, dès lors que :

- > La Société ne sera pas financée majoritairement par Seqens,
- > Sa gestion ne sera pas soumise au contrôle de Seqens,
- > Moins de la moitié des membres composant son organe d'administration, de direction ou de surveillance soit désignée par Seqens.

Aliénations d'actions

La société n'a procédé à aucune cession d'actions pendant l'exercice 2023.

Conventions réglementées nouvelles conclues au titre de l'exercice 2023

Toute convention, conclue directement ou par personne interposée entre un des organismes mentionnés à l'article L.225-38 du Code de commerce et un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs, un des membres du conseil de surveillance ou une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs ou membres du conseil de surveillance exerce des fonctions d'administrateur, de membre du conseil de surveillance ou de dirigeant est subordonnée à l'autorisation préalable du Conseil d'administration de l'organisme.

Au titre de l'exercice 2023, la société a conclu les conventions ci-après :

- > **Convention entre Seqens et Unicil** portant sur la cession d'un immeuble sis 24 impasse des Joncs à Marseille au profit de la société Unicil pour un montant global de 2 400 000€ ; le dirigeant commun aux deux entités est Action Logement Immobilier dont le représentant permanent est Nicole LE FLECHER ;
- > **Convention entre Seqens et la ville de Cergy** portant sur la cession d'espaces publics d'environ 8 100 m² au profit de la ville de Cergy à l'euro symbolique ; le dirigeant commun aux deux entités est le Département du Val d'Oise dont le représentant permanent est Alexandre PUEYO ;
- > **Convention entre Seqens et l'organisme national de vente (ONV)** portant sur la cession d'un programme à Vigneux pour un prix global de 4 502 575 € au profit de l'ONV ; le dirigeant commun aux deux entités est ACTION LOGEMENT IMMOBILIER dont le représentant permanent est Nicole LE FLECHER ;
- > **Convention entre Seqens et un salarié Seqens** portant sur la vente d'un appartement sis 26 rue Henri Martin 94200 IVRY pour un montant global de 164 000€.
- > **Convention entre Seqens et Logétude** portant sur le renouvellement tacite de la convention de prestation de services prenant effet, pour une durée de trois, soit du 1er novembre 2023 jusqu'au 31 octobre 2026 ; le dirigeant commun aux deux entités est l'association Logétude dont le représentant permanent est Christelle PARNEIX ;
- > **Convention entre Seqens et la ville de Louvres** portant sur le transfert des futurs ouvrages de voiries (lot EC) de 9 475m² du quartier des impressionnistes à Louvres (95) à l'euro symbolique au profit de la ville de Louvres.
- > **Convention entre Seqens et L'apes** portant sur la convention d'objectifs et de moyens pour un montant de 1 463 715€ ; le dirigeant commun aux deux entités est Stéphane DAUPHIN.

Conventions déclassées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023

A l'occasion de l'examen annuel du Conseil d'administration du 4 avril 2023, celui-ci a décidé de déclasser les conventions ci-dessous :

- > La convention de cession des 6 actions détenues par Seqens Solidarités au sein de Sequano Aménagement à la SA d'HLM Seqens ;
- > La convention de régularisation foncière à Champs-sur-Marne ;
- > La convention de cession des foyers de France habitation au prix global de 301 247 451,24€ ;
- > La convention portant sur l'acquisition après division, de parties communes sises 7 impasse René Mouchotte - 78 Le Chesnay au prix d'un euro symbolique ;
- > La convention portant sur l'acquisition après scission, de parties communes sises 7 impasse René Mouchotte - 78 Le Chesnay au prix d'un € symbolique ;
- > La convention de cession de 12 maisons au prix global de 2 793 746€ au profit de Seqens Accession ;
- > La convention de cession des 1662 actions détenues par Action Logement Immobilier au sein de la SOCOMA ;
- > La convention de cession des 3729 actions détenues par Action Logement Immobilier au sein de la NANTERRE COOP HABITAT anciennement dénommée SOCOFAM ;
- > La convention de cession des 1662 actions détenues par Seqens au sein de la SOCOMA ;
- > La convention de gestion avec Seqens Accession ;
- > L'avenant n°1 à la convention de gestion avec Seqens Accession ;
- > L'avenant n°2 à la convention de gestion avec Seqens Accession.

Seqens Accession Filiale de Seqens

Seqens Accession, détenue à hauteur de 98%, est une filiale de Seqens.

Si un rapport de gestion spécifique à la société Seqens Accession est produit, l'article 233-26 du Code de Commerce impose dans le rapport de gestion de la société mère de faire mention des points suivants.

Résultats des cinq derniers exercices

Conformément aux dispositions de l'article R. 225-102 du code de commerce, est joint au présent rapport de gestion un tableau faisant apparaître les résultats de notre société au cours des 5 derniers exercices.

	2019	2020	2021	2022	2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	490 644 305,22	493 576 332,33	511 069 892,61	557 796 579,54	574 058 570,12
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	271 456 191,11	278 715 918,95	269 578 791,32	272 706 439,34	262 092 928,42
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	137 175 619,13	121 390 966,57	113 549 999,68	90 445 915,26	74 139 963,54
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	1 474,00	1 478,00	1 514,00	1 548,00	1 550,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	62 277 472,61	61 935 563,18	63 760 818,76	67 620 998,02	65 292 799,72
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	26 016 834,77	24 480 161,93	25 473 691,41	26 011 802,54	30 923 743,18

● Dépenses et charges non déductibles fiscalement

La société n'a pas supporté de charges significatives non fiscalement déductibles.

● Perspectives d'évolution de la société Seqens Accession

Le lancement de 300 nouveaux logements tous les ans.

La stratégie de Seqens Accession repose toujours sur les axes fondamentaux soulignés dans le dernier rapport de l'ANCOLS (contreparties foncières et participation à la requalification de patrimoine Seqens, opérations mixtes avec Seqens) et s'appuie dorénavant

sur le fort développement du BRS, avec l'aide déterminante de Seqens comme OFS mais également sur une nouvelle stratégie de partenariat avec des coopératives et des promoteurs qui reconnaissent Seqens Accession en qualité d'associé fiable et solide.

Ce développement doit aujourd'hui s'affirmer et s'institutionnaliser, y compris avec d'avantage de collectivités afin de garantir à la Société une production stable, maîtrisée et forte. Ce volume d'activité nécessite, à très court terme, un nouveau renforcement des moyens humains et une politique de planification de la production, notamment lors des phases critiques des opérations.

● L'affirmation des valeurs et la déclinaison des 4 axes de société à mission

Seqens Accession doit continuer à décliner sa stratégie d'offrir un logement abordable au plus grand nombre en apportant une nouvelle qualité de services à ses acquéreurs dans leur parcours résidentiel, de plus en plus difficile.

La déclinaison de ses 4 axes de société à mission s'est faite selon 9 objectifs opérationnels qui doivent dorénavant faire l'objet d'actions prioritaires au regard des cibles à atteindre à court et moyen terme.

Analyse de l'évolution des affaires

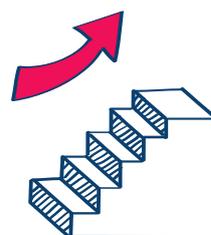
Tout comme 2022, l'année 2023 s'est inscrite dans un contexte défavorable et inflationniste.

Ainsi sur l'année 2023, l'inflation s'élevait à +4,9%, l'indice du coût de la construction ressortait à +3,4% au troisième trimestre 2023 alors que l'indice de révision des loyers appliqué sur l'exercice n'a été que de +3,5%. Parallèlement, le livret A a été porté de 2% à 3% en février 2023, alourdissant à nouveau le poids de la charge financière.

Malgré ce contexte défavorable et inflationniste et du fait du soutien de l'actionnaire, Seqens suit et maintient une politique soutenue de développement et d'amélioration de son patrimoine. Seqens s'est inscrit massivement dans l'AMI 30 000 lancé par le Groupe Action Logement visant à soutenir le secteur immobilier.

Au total, Seqens a investi 797 M€ sur l'exercice. Ainsi,

- > 684 M€ ont été consacrés la production de l'offre nouvelle
- > 112,2 M€ ont été alloués aux travaux de réhabilitations, résidentialisations et au plan de travaux



En K€	2023	2022	Var	%
Autofinancement Courant	31 374	29 648	1 726	6%
Autofinancement Exceptionnel	11 801	2 544	9 257	364%
Autofinancement	43 175	32 192	10 983	34,12%

● Au titre des produits de l'autofinancement courant

Les loyers y compris antennes et panneaux progressent de **+ 31,5 M€** (+6,0%). Cette variation provient de la hausse de 3,5%, sur les loyers récurrents en fonction de l'indice de référence des loyers mais aussi de l'impact des livraisons 2023 et 2022 quittancés en année pleine. Les loyers comprennent également en 2023 des redevances au BRS pour **2 M€**.

La production immobilisée évolue de **+ 5,7 M€**. Cette variation provient principalement des frais financiers intégrés dans les opérations et reflète la hausse des taux d'intérêts.

Les produits financiers augmentent de **+3,2 M€** en raison de la hausse des rendements des dépôts à terme et livret A.

Enfin, l'activité d'aménagement et cession de stock génère un profit de 1,9 M€ issu principalement de l'opération de Sceaux Mésanges et de Fontainebleau.

● Les charges d'autofinancement

Parallèlement, les charges de l'autofinancement courant subissent plusieurs variations conjoncturelles et structurelles.

Les charges d'assurance évoluent de **+ 2,8 M€** en raison de l'inflation et de la révision des primes suite à une augmentation de la sinistralité.

Les dépenses d'entretien évoluent de **- 10,9 M€** avec une forte baisse du gros entretien et plus particulièrement du gros entretien sur les réhabilitations (- 8,7 M€).

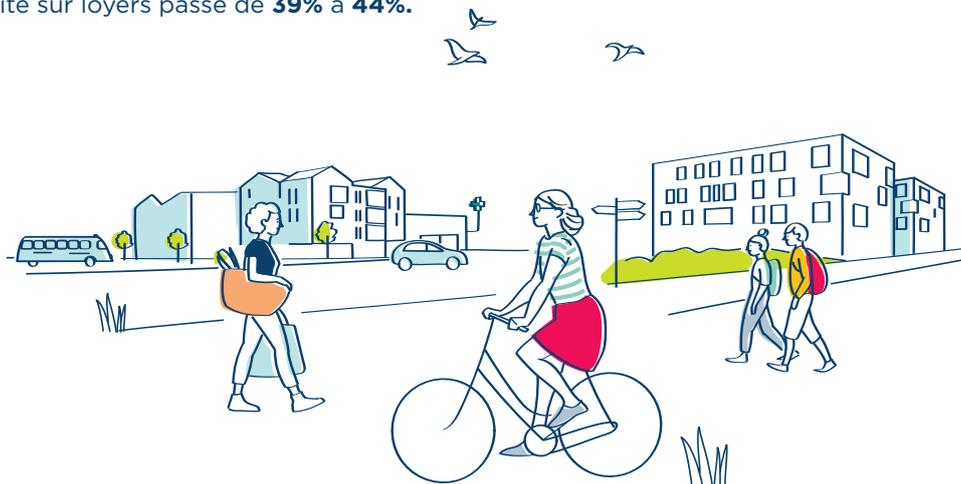
La CGLLS varie de -2,0 M€ en raison de la baisse des taux et du volume de SLS.

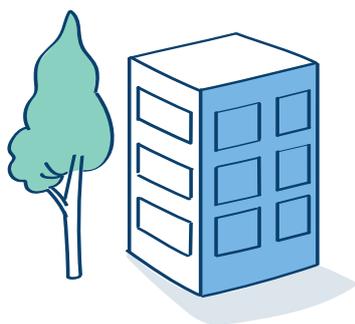
La révision annuelle des valeurs locatives et la hausse de la fiscalité locale ont conduit à un alourdissement de la taxe foncière de **+ 5,9 M€**.

Les salaires et charges salariales non récupérables progressent de **+ 3,7 M€** du fait de l'effet des embauches 2022 et 2023 et de la NAO.

Enfin, la dette Seqens contribue au recul de l'autofinancement pour **-39 M€**. La dette étant assise à plus de 70% sur le livret A, la révision de livret A en 2023 a alourdi les charges financières sur l'exercice. Le mécanisme de double révisabilité génère des intérêts compensateurs neutre en autofinancement pour 2,6 M€.

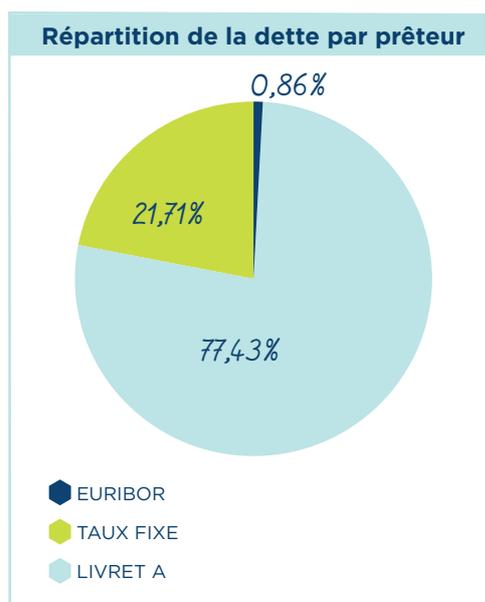
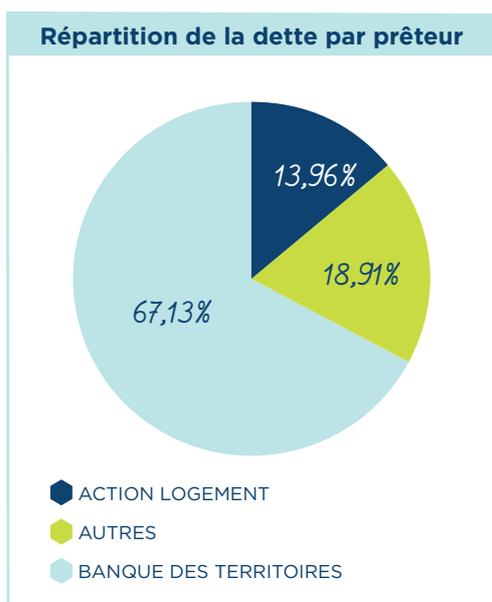
Le ratio annuité sur loyers passe de **39% à 44%**.





en K€	2023	2022	Var	%
Remboursements	-149 485	-152 979	3 494	-2%
Intérêts Financiers (*)	-91 485	-48 462	-43 024	89%
Intérêts Compensateurs	-2 616	21	-2 636	-12768%
Sous-total	-243 586	-201 420	-42 166	21%
Loyers	544 869	513 504	31 364	6%
Ratio	44,7%	39,2%	5,5%	

(*) hors intérêts compensateurs



S'agissant des éléments exceptionnels d'autofinancement, il est constaté :

- > Une augmentation des dégrèvements (+1,6 M€) en lien avec le volume de nos réhabilitations et travaux handicapés.
- > Une amélioration du résultat sur abandon d'opération et démolition (+4,6M€) et particulièrement en raison des notifications des financements NPNRU sur 2023 sur des projets de démolition avancés.
- > Un résultat sur sinistre qui se bonifie (+1,9 M€).

S'élevant à **74 M€**, le résultat net diminue de 16,3 M€ sous l'effet négatif du résultat financier compensé partiellement par une amélioration du résultat d'exploitation :

En K€	2023	2022	Var	%
Résultat d'exploitation	79 971	50 834	29 137	57,32%
Résultat financier	-89 466	-46 769	-42 697	-91,29%
Résultat Exceptionnel	83 635	86 381	-2 746	-3,18%
Résultat de l'exercice	74 140	90 446	-16 306	-18,03%

Outre les évolutions de produits et charges prises en compte dans l'autofinancement, le résultat d'exploitation intègre une hausse toujours sensible des amortissements techniques (+ 13,9 M€), en lien avec la politique de développement et d'amélioration du parc ainsi que des quotes-parts de subventions reprises aux résultat (+5,3 M€).

Le résultat exceptionnel s'élève à 83,6 M€. Outre les impacts des opérations de démolition, il reflète les résultats des ventes (**56,8 M€**) qui ne sont pas inclus dans les agrégats de l'autofinancement.

Indicateurs clés de performance de nature financière et de nature non financière

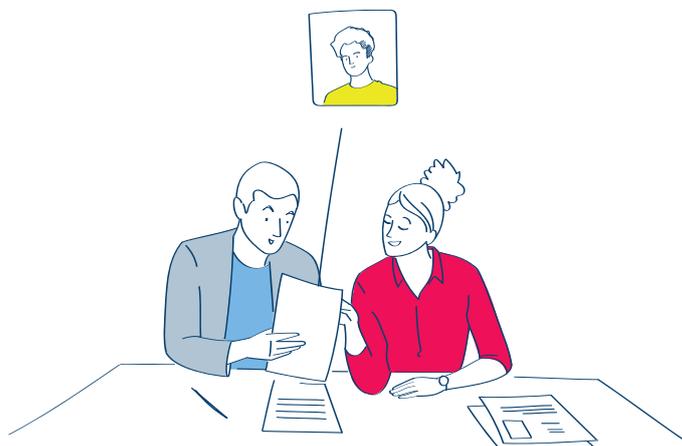
Les exigences réglementaires imposent aux entreprises d'un certain seuil la publication d'une déclaration de performance extra-financière (DPEF). Seqens, en lien avec sa démarche d'entreprise responsable évalue sa performance au travers d'indicateurs qui sont audités par un organisme tiers indépendant. Cependant au-delà de se conformer à la réglementation, des actions sont mises en place au quotidien afin de contribuer à notre mission. Seqens au travers de

la DPEF a également à cœur d'apporter de la transparence et de la lisibilité à l'ensemble de ses parties prenantes. Pour le compte de l'année 2023, la DPEF intègre les engagements liés à notre statut de société à mission conformément aux objectifs fixés.

Un modèle d'affaires cohérent avec nos objectifs de mission

En 2023, le modèle d'affaires a été actualisé afin de pouvoir préciser nos enjeux en lien avec les objectifs fixés dans le cadre de notre qualité de société à mission. Il est constitué de 8 activités opérationnelles et activités support qui représentent nos cœurs de métiers. Il démontre comment Seqens crée de la valeur économique et sociétale grâce à ses différentes ressources et avec l'appui de l'ensemble de ses parties prenantes internes et externes.

Certains éléments de la DPEF ayant déjà été abordés dans d'autres sections du rapport de gestion, seront développés ci-dessous ceux qui ne l'ont pas été par ailleurs.



Notre modèle d'affaires Seqens

Création de valeur

Économique

- 43 175 K€ d'autofinancement net
- 797 M€ d'investissement

Sociale

- Nombre de recrutement : 469
- Nombre de personnes en situation de handicap : 96
- Index égalité professionnelle femme-homme : 94/100

Sociétale

- Nombre de nouveaux logements : 2171
- Nombre de logements HLM vendus : 285 ventes à l'unité
- Taux de satisfaction locataires 76%

Environnementale

- Nombre de logements en étiquette A, B, C :
 - Groupe ABC : 440 résidences**
 - Groupe D : 435 résidences**
 - Groupe EFG : 367 résidences**
- Nombre de logements ayant bénéficié d'une réhabilitation thermique : 1258

Nos principales

parties prenantes



Nos activités

Activités opérationnelles

Activités immobilières

- Accroître l'offre de logements
- Aménager
- Renouveler le patrimoine
- Entretien et améliorer le patrimoine
- Vente de logements

Activités de gestion locative

- Logements sociaux
- Logements spécifiques
- Copropriétés et Syndic social

Activités support

Nos ressources au 31 décembre 2023

Société à mission



Ressources humaines

- Effectif total : 1605 salariés
- 224 embauches en CDI en 2023
- 57 embauches en CDD en 2023
- 6 Directions départementales dont personnel de proximité



Partenariats

- Groupe Action Logement **Actionnaire principal**
- L'apes
- 342 communes



Ressources financières

- 3 Md€ de capitaux propres
- 4,23 Md€ d'emprunts
- 119 M€ de trésorerie



Patrimoine existant

- Nombre de logements familiaux : 95775

Une entreprise engagée dans la transition écologique et la réduction de son empreinte énergétique

Seqens s'engage à réduire son empreinte carbone et s'inscrit dans une véritable politique de décarbonation de l'ensemble de son parc immobilier. Ainsi le groupe Action Logement s'est fixé pour ambition de contribuer à la neutralité carbone dès 2040, soit 10 ans d'avance sur les ambitions européennes, embarquant ainsi ses filiales ; de réduire l'usage des ressources naturelles dans ses activités et limiter les déchets ; adapter son patrimoine aux changements climatiques et sociétaux. Pour cela, Seqens s'est doté d'une stratégie climat ambitieuse bâtie autour de 3 volets : un volet carbone couvrant les enjeux d'émissions de gaz à effet de serre et l'énergie ; un volet ressources adressant l'économie circulaire et l'eau ; et un volet adaptation articulé autour : du confort d'été, des mobilités durables et de la biodiversité.

Cette stratégie est basée sur plusieurs objectifs à savoir :

- > Structurer la stratégie environnementale sur le volet immobilier, en lien avec la politique RSE
- > Faire vivre nos outils internes (rendre compte de la politique technique et la ville avec Seqens)
- > Communiquer sur nos enjeux prioritaires (partager la vision de nos ambitions en interne et en externe)
- > Organiser le suivi et le reporting pour la qualité des projets, la politique RSE, la taxonomie européenne, Action Logement.

Parmi les faits marquants de cette année, on note une avancée significative en ce qui concerne notre engagement en faveur de la transition bas carbone dans nos opérations de réhabilitation. L'exemple du lancement en 2023 du projet de réhabilitation de 11 bâtiments de 162 logements de notre résidence de Bagneux-Langlet permet de l'illustrer. L'objectif étant de passer d'une étiquette énergétique (DPE) D à B s'agissant de la consommation énergétique, et d'atteindre l'étiquette A pour les émissions de gaz à effet de serre. Cette opération s'inscrit dans la stratégie de décarbonation de l'ensemble de notre parc immobilier permettant de garantir ainsi un meilleur confort dans les logements, une véritable maîtrise des charges. La répartition des étiquettes au sein de notre parc en 2023 est la suivante :

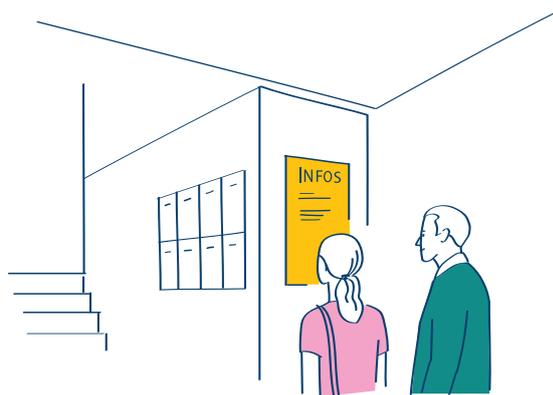
- > Groupes ABC : 440 résidences
- > Groupes D : 435 résidences
- > Groupes EFG : 367 résidences

Par ailleurs, on note une légère baisse de la consommation d'énergie moyenne du parc immobilier qui s'élève à 174,418 KWh/m²/an.

Concernant nos engagements en faveur de la biodiversité, ils se sont traduits à nouveau par une exploitation éco-responsable de nos espaces verts : 100% d'espaces verts gérés sans produits phytosanitaires et le nombre de sites utilisant la technique de pré-imprégnation a augmenté avec 906 résidences concernées.

En réponse à notre engagement pour la transition écologique, construire durablement est également un de nos défis quotidiens dans nos opérations de construction et de rénovation. Parmi les faits marquants de l'année, un projet innovant a également vu le jour : le projet Recygénie, premier projet de construction d'une résidence en béton entièrement recyclé, fruit d'un partenariat entre Seqens et Holcim France. Ce chantier a donné lieu à :

- > La démolition de 166 logements sociaux et du bâtiment dit « la Chandelle » constitué de logements privés
- > La réalisation d'environ 220 logements dont 70 logements sociaux et 100 logements en accession privée, et environ 30 en accession sociale
- > La création d'une voie publique de desserte mieux adaptée au quartier.



Les conditions de travail des collaborateurs et collaboratrices au cœur des

préoccupations de Seqens

Les collaborateurs occupent une place centrale dans le déploiement de notre stratégie et l'atteinte de nos objectifs.

“ **Donner à chacun sa chance en innovant pour l'habitat** ”

C'est aussi mettre en place des actions efficaces afin que tous les collaborateurs se sentent impliqués dans le déploiement de la stratégie d'entreprise, tout en prenant en compte leurs attentes et en y apportant des réponses.

Pour cela divers enjeux sociaux ont été définis et sont suivis au travers des indicateurs précis.

L'enjeu de l'égalité professionnelle passe par l'égalité de chance et la non-discrimination, ces éléments sont pris en compte dans la valorisation des conditions de travail de nos salariés. Conformément à la réglementation, elle est donc évaluée à travers l'indicateur d'index égalité professionnelle femmes-hommes qui est de 94/100 pour l'année 2023, une hausse d'un point comparé à l'année 2022.

Cet enjeu est également suivi par un autre indicateur : le nombre de collaborateurs reconnus en qualité de travailleurs handicapé, 96 en 2023 soit 9,18%, ce qui se situe nettement au-delà des seuils de l'Agefiph.

Le développement de l'employabilité est une valeur forte chez Seqens : en 2023, 469 collaborateurs ont été recrutés, dont 224 en CDI. L'employabilité passe par la formation et le développement des compétences tout au long du parcours professionnel : la part de salariés formés en 2023 a augmenté. Ce sont ainsi 1 165 collaborateurs qui ont été formés soit 73% de l'effectif à raison de 17h de formation par employé. Des webinaires et des séminaires ont permis de renforcer la communauté managériale, un GPS managérial a été mis en place afin de répondre aux attentes fortes des salariés.



Seqens compte cette année 80 alternants et stagiaires, car nous croyons à l'employabilité des jeunes talents, et donnons la chance à chacun d'entre eux de pouvoir développer des compétences et acquérir ainsi une expérience significative en lien avec leurs formations. A cet effet nous avons obtenu la labélisation HappyTrainees® pour les alternants et stagiaires à la suite d'un questionnaire de satisfaction qui leur a été adressé. Ce label est décerné par ChooseMyCompany, nous avons ainsi obtenu un taux de satisfaction général de 4,11/5 et un taux de recommandation de 95,7%. Nous mettons également en œuvre des actions de sensibilisation des collaborateurs telles que la Fresque du climat. En 2023, plus de 250 collaborateurs ont été sensibilisés et une quinzaine a été formée à l'animation pour pouvoir contribuer à son déploiement.

Enfin, sur ce volet, la santé et la sécurité des salariés a également été un enjeu majeur, les indicateurs de suivi sont :

- > Le taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt (PIM) : indicateur 32,67 ;
- > Le taux de gravité des accidents du travail avec arrêt (PIM) en hausse : indicateur 6,64
- > Le nombre d'accidents hors trajet du travail avec et sans arrêt : 105 dont 80 (PIM), 25 (ADM).

Une responsabilité incarnée dans la relation avec prestataires et partenaires

La relation avec nos parties prenantes externes est primordiale et témoigne d'un engagement sociétal fort pour l'ensemble de nos activités. Afin de promouvoir nos relations avec les fournisseurs, un outil a été créé pour permettre l'automatisation de la saisie des données des fournisseurs avec pour objectif de réduire le délai de traitement de leurs demandes et fiabiliser leurs données saisies.

Les critères RSE traduisant de manière opérationnelle nos engagements sont inclus dans nos marchés : par exemple, au sein de la Direction de la Maîtrise d'ouvrage, 134 marchés ont été passés incluant ces critères.

S'engager en tant qu'acteur économique responsable c'est également être exemplaire envers nos partenaires et fournisseurs : le délai de paiement en est un indicateur pertinent. Celui-ci s'améliore en passant à 35 jours en 2023.

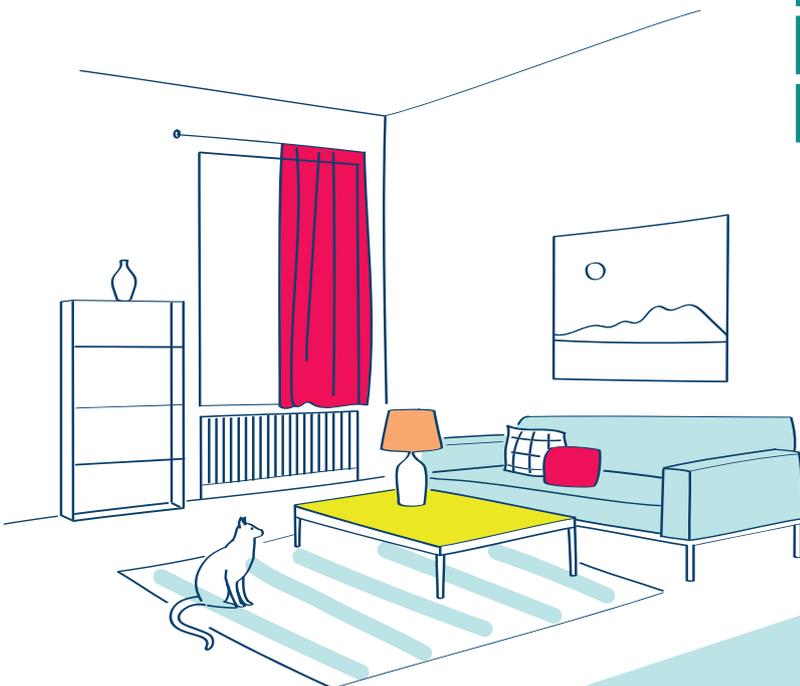
Seqens dans sa qualité de société à mission, s'est fixé comme objectif de transformer la ville, pour cela de nombreux partenariats ont été conclus. Ces derniers nous permettent de participer à la mise en œuvre des politiques territoriales.

Entre autres on peut citer :

- > Le partenariat entre Seqens & Holcim France qui a permis de mettre en place la première résidence en béton 100% recyclé,
- > La signature d'une convention de partenariat avec UPCYCLEA pour adhérer à PIREE la plate-forme de réemploi du logement social,
- > Le partenariat avec la FDJ - La française des jeux afin de faciliter aux locataires le paiement de leur loyer,
- > La signature de la convention qualité et construction neuve avec Plaine Commune.

Le développement de l'offre a donné lieu à 2 171 logements livrés avec un patrimoine de 95 775 logements détenus et gérés.

**Le développement de
l'offre a donné lieu à
2 171 logements livrés
avec un patrimoine de
95 775 logements
détenus et gérés**



Description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée

● Le renforcement du contrôle interne

Afin de sécuriser ses décisions, Seqens entend disposer d'une vision claire des risques auxquels elle est exposée et mettre en place des dispositifs contribuant à la maîtrise de ses activités, à l'efficacité de ses opérations et à l'utilisation efficiente de ses ressources. Le management des risques et les dispositifs de contrôle interne participent de façon complémentaire à prévenir et maîtriser ces incertitudes.

Le contrôle interne est défini comme un processus mis en œuvre par l'instance dirigeante, le management et les collaborateurs visant à fournir l'assurance raisonnable sur :

- > Le respect des lois, des règlements, des règles internes, des contrats ;
- > La bonne déclinaison de la stratégie, l'allocation de ressources, l'atteinte des objectifs ;
- > La maîtrise, l'efficacité et l'efficience des processus internes ;
- > La fiabilité et l'intégrité de l'information publiée ;
- > La protection des personnes, du patrimoine et de l'image de l'entreprise.

Action Logement s'est dotée en juillet 2022 d'un référentiel de contrôle interne transverse à l'ensemble des processus métiers et supports. Il comporte une liste de contrôles dits « clés » (CCAL). Il s'agit d'une liste de contrôles incontournables qui sont applicables à l'ensemble des entités Action Logement.

À partir de 2023, Seqens a procédé à une évaluation de ces contrôles afin de fournir à la Direction générale et au Conseil d'Administration une vision de la maturité de leur contrôle interne.



Les délais de paiement de leurs fournisseurs et de leurs clients

Délais de règlement des fournisseurs

Hors factures non parvenues et hors retenues de garantie, le solde des fournisseurs au 31 décembre 2023 s'établit à 41,6 M€ pour 13 132 factures :

Factures reçues non réglées au 31/12/2023 dont le terme est échu						
	0 jours	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours au plus	TOTAL
Nombre de factures concernées	12 210					821
Montant total TTC des factures concernées	36 043 253	1 120 136	477 057	116 349	2 564 340	4 277 881
Pourcentage du montant des achats TTC de l'exercice	3,36%	0,10%	0,04%	0,01%	0,24%	0,40%
Factures exclues relatives à des dettes litigieuses						
Nombre de factures exclues	101					
Montant total factures exclues	843 247					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement :						
<i>Délais contractuels 30 jours à réception de facture</i>						

Délais de règlement des créances commerciales

L'article L.441-6-1 du Code de commerce vise par les termes « délais de paiement des clients uniquement la clientèle professionnelle, excluant ainsi les locataires de locaux à usage privé ». Par conséquent, l'obligation de communication des délais d'encaissement des clients est restreinte aux commerces et foyers :

Factures émises non réglées au 31/12/2023 dont le terme est échu					
	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours au plus	TOTAL
Nombre de factures concernées					
Montant total TTC des factures concernées	353 447	39 970	64 629	4 134 243	4 592 289
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	2,04%	0,23%	0,37%	23,84%	26,48%
Factures exclues relatives à des créances litigieuses					
Nombre de factures exclues	0				
Montant total factures exclues	0				
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement :					

Objectifs et perspectives 2024

La lettre d'objectifs 2024

La lettre d'objectifs met en exergue le niveau de production immobilière neuve, l'engagement collectif en faveur de la décarbonation et le maintien de la santé financière de Seqens.

En matière d'investissement, l'objectif fixé porte sur 4000 logements locatifs agréés, 3800 logements mis en chantier et 515 ventes externes. Les objectifs en matière de réhabilitation, résidentialisation et décarbonation portent sur 4465 logements.

L'adoption du projet d'entreprise responsable « Aller vers »

Lors du Conseil d'administration du 12 décembre 2023, le modèle de mission de Seqens et sa déclinaison opérationnelle en objectifs opérationnels, enjeux et projets prioritaires, mesures et suivis et en indicateurs-clés ont été adoptés sous la dénomination « Aller Vers 2030, notre projet commun ».

Cela s'inscrit dans la continuité des décisions prises par le Conseil d'administration :

- > Avril 2022 - adoption de la qualité de Société à mission, réaffirmée par l'Assemblée générale en juin
- > Décembre 2022 - nomination des membres du Comité de mission ;
- > Décembre 2023 : adoption du modèle de mission et de sa déclinaison opérationnelle coconstruite et proposée par les collaborateurs et les parties prenantes.

Le Conseil d'administration du 7 février 2024 a approuvé la déclinaison des engagements dans un document cadre rédigé. Ce document est important car il présidera à la mise en œuvre de notre mission. Ce projet se décline en :

- > 6 objectifs opérationnels
- > 3 objectifs organisationnels
- > 16 indicateurs clés annuels

Ce cadre à 6 ans sera décliné annuellement par les équipes dans des plans d'action et proposé à nouveau pour actualisation au Conseil d'administration dans 2 ans, en lien notamment avec les audits externes qui auront lieu.



Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, ce rapport a été approuvé par le Conseil d'administration lors de sa séance du 4 avril 2024.

Il a notamment pour objet de rendre compte des conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale, des éventuelles délégations en matière d'augmentation de capital, des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux dans toute société au cours de l'exercice 2023 et de la modalité d'exercice de la Direction Générale.

1. Modalité d'exercice de la direction générale

Conformément à l'article L. 225-51-1 du Code de commerce et en application de l'article 15 des statuts de la Société, aucune modification n'est intervenue dans les modalités d'exercice de la Direction Générale, à savoir confier la Direction Générale de la Société à une personne physique distincte du Président du Conseil d'Administration.

2. Examen des conventions réglementées intervenues directement ou indirectement entre un mandataire social de la société ou l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%, d'une part et une filiale directe ou indirecte de la société, d'autre part

Aucune convention de ce type n'a été portée à la connaissance de la Société.

3. Récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires en matière d'augmentation de capital

Aucune délégation de pouvoirs en matière d'augmentation de capital n'a été consentie par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration.

	SOCIETE	MANDAT
Jérôme BÉDIER	Seqens	Président du Conseil d'Administration
	Equalogy	Président
	CCIR PARIS ILE DE FRANCE	Membre du bureau et trésorier
	EESC HEC PARIS	Administrateur
	SIPAC (SA)	Administrateur
	CASSINI	Administrateur
	Paris-Saclay	Administrateur
	Viparis Holding	Administrateur
	B Societal	Président
	SCI JLEG	Gérant
Barbara THOCQUENNE	Seqens	Vice-Présidente du Conseil d'administration
	SCI Trophe	Gérante
Josiane FISHER	Seqens	Représentant permanent des Hauts de Seine
François CHOLLEY	Seqens	Représentant permanent cœur d'Essonne Agglomération
Alexandre PUEYO	Seqens	Représentant permanent du Val d'Oise
	Val d'Oise Habitat	Représentant permanent du Val d'Oise
	SEMAVO	Représentant permanent du Val d'Oise
	SMEAG de l'Ile de loisirs de Cergy-Pontoise	Représentant permanent du Val d'Oise
	Erigère	Représentant permanent du Val d'Oise
	Domnis	Représentant permanent du Val d'Oise
Nicole LE FLECHER	Seqens	Représentante permanente d'action logement immobilier
	Seqens Accession	Vice-Présidente du Conseil d'administration
Virginie RHÉA	Seqens	Administrateur
	Erigères	Administrateur
	ACMS	Administrateur
Philippe THEL	Seqens	Administrateur
	In'l'i	Administrateur
Sandra BUES-PIQUET	Seqens	Administrateur
	I3F	Administrateur
	In'l'i	Administrateur
Danielle DUBRAC	Seqens	Administrateur
	Sabimmo	Gérante
	FDG (holding francis dubrac gestion)	Associée
Christelle PARNEIX	Seqens	Représentant permanent de Logétude depuis l'Assemblée générale du 15 juin 2021
	Seqens Solidarités	Représentant permanent d'Habitat Humanisme Ile de France depuis le 8 avril 2021
Olivier BLONDIN	Seqens	Administrateur Représentant permanent de Seqens Solidarités
	Seqens Solidarités	Représentant permanent Action Logement Immobilier j
Jean-François GRIGORIAN	Seqens	Administrateur depuis le 13 juin 2023
Zouheir EL KANSO	Seqens	Administrateur jusqu'au 13 juin 2023
Brigitte GOTTI	Seqens Accession	Administrateur
	Seqens Accession	Présidente du Conseil d'administration
	DPI Développement (SA)	Administrateur
	ABAXA (SCI)	Co- gérante depuis 2005
	BGX (SA)	Directrice générale
	SIPAC (SA)	Administrateur
Linda FOUCAN	Seqens	Administrateur représentant des locataires depuis le 14 décembre 2022
Jean-Pascal BALLU	Seqens	Administrateur représentant des locataires depuis le 14 décembre 2022
Rémy JACQUIER	Seqens	Administrateur
	Eureka Technology	Directeur Général à partir du 14 janvier 2022
	Avencall	Directeur Général à partir du 29 décembre 2023
André KUSTER	Seqens	Administrateur représentant des locataires depuis le 14 décembre 2022
Esthia GALLY	Seqens	Administrateur représentant les salariés jusqu'au 12 décembre 2023
Brahim HAMAM	Seqens	Administrateur représentant les salariés
Emmanuel DEZELLUS	Seqens	Censeur depuis le Conseil d'administration du 15 juin 2021
	Seqens Solidarités	Président du Conseil d'Administration
	Dezell'immo	Président SASU
Stéphane DAUPHIN	Seqens	Directeur Général depuis le 7 mars 2022
	Nanterre Coop Habitat	Représentant permanent de SEQENS, administrateur depuis le 18 octobre 2022
	Citallios	Représentant permanent de Seqens
	SEMINE	Représentant permanent de Seqens
	Sequano Aménagement	Représentant permanent de Seqens
	Seqens Accession	Représentant permanent d'Action Logement Immobilier



Rapport de l'Organisme tiers indépendant, sur la vérification de la déclaration de performance extra-financière

Exercice clos le 31 décembre 2023

SEQENS

Société Anonyme d'HLM
Au capital de 606 404 611,50 €
14 BD Garibaldi,
92130 Issy les Moulineaux

Grant Thornton

Société par Actions Simplifiée d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Paris Ile de France et membre
de la Compagnie régionale de Versailles
et du Centre
632 013 843 RCS Nanterre
29, rue du Pont
92200 - Neuilly-sur-Seine

Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant, sur la vérification de la déclaration de performance extra-financière

Seqens

Exercice clos le 31 décembre 2023

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes inscrit sur la liste prévue par l'article L.822-1 du Code de Commerce, désigné Organisme Tiers Indépendant - OTI (« tierce partie ») de votre société Seqens, (ci-après « entité »), accrédité par Cofrac Inspection, n°3_2122 (portée disponible sur www.cofrac.fr), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration de performance extra-financière, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration »), présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de Commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies, sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations, permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration ou disponible(s) sur le site internet ou sur demande auprès de l'entité.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Comme indiqué dans la Déclaration, les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'Administration de :

- Sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- Préparer une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques, ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- Préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant ; ainsi que

- Mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de la société (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

Responsabilité de l'Organisme Tiers Indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- La conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de Commerce ;
- La sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de Commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations, telles que préparées par la Direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- Le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte), de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- La sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- La conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de Commerce, et à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette intervention, notamment l'avis technique de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, *Intervention du Commissaire aux Comptes - Intervention de*

l'OTI - Déclaration de performance extra-financière, à notre programme de vérification transmis en début de mission et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)¹.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de Commerce et le Code de Déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette intervention.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 4 personnes et se sont déroulés entre mars et avril 2024 sur une durée totale d'intervention de 2 semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociale.

Nous avons mené 7 entretiens avec des personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions générales, administration et finances, de la gestion des risques, de la conformité, des ressources humaines, santé et sécurité, de l'environnement et achats, du patrimoine, du contrôle de gestion social, de l'engagement sociétal, de l'immobilier, du développement des compétences et formation, de la qualité, de la relation client, de la comptabilité, du pôle de développement économique, emploi et insertion (l'Apes), de la performance financière exploitations et investissements, de la cohésion sociale et des solidarités, des politiques d'attributions.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

¹ ISAE 3000 (révisée) - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité et de l'exposé des principaux risques ;
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce en matière sociale et environnementale et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^{ème} alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 du Code de Commerce lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'entité, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - Apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques, ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
 - Corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considéré les plus importantes présentées en Annexe 1. Nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante.
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- Pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considéré les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
 - Des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;

Grant Thornton

Seqens

Page 6 / 7

Exercice clos le 31 décembre 2023

- Des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices et couvrent 100% des données sélectionnées pour ces tests ;
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'entité.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Neuilly-sur-Seine, le 17 mai 2024

L'Organisme Tiers Indépendant

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International



Christian Bande
Associé



Bertille Crichton
Associée, Transformation
Durable

Annexe 1

Liste d'informations et d'indicateurs clés de performance vérifiés :

Informations sociales	
Informations quantitatives (<i>incluant les indicateurs clés de performance</i>)	Informations qualitatives (<i>incluant actions ou résultats</i>)
<ul style="list-style-type: none"> • effectif total et répartitions ; • Index égalité professionnelle ; • nombre de recrutements ; • taux de fréquence des accidents de travail avec arrêt ; • taux de gravité des accidents de travail avec arrêt ; • nombre d'employés formés au moins une fois ; • nombre d'heures de formation par employé ; • effectifs reconnus en qualité de travailleur handicapé. 	<ul style="list-style-type: none"> • Paragraphe « Les conditions de travail des collaborateurs et collaboratrices au cœur des préoccupations de Seqens »
Informations environnementales	
Informations quantitatives (<i>incluant les indicateurs clés de performance</i>)	Informations qualitatives (<i>incluant actions ou résultats</i>)
<ul style="list-style-type: none"> • répartition du patrimoine par étiquette énergétique ; • consommation énergétique moyenne du parc ; • pourcentage d'espaces verts avec gestion sans produit phytosanitaire ; • nombre de sites en technique de pré-imprégnation 	<ul style="list-style-type: none"> • Paragraphe « Une entreprise engagée dans la transition écologique et la réduction de son empreinte énergétique »
Informations sociétales	
Informations quantitatives (<i>incluant les indicateurs clés de performance</i>)	Informations qualitatives (<i>incluant actions ou résultats</i>)
<ul style="list-style-type: none"> • patrimoine total détenu et géré ; • nombre de logements livrés ; • taux de satisfaction des clients ; • nombre annuel d'emplois soutenus via l'insertion économique ; • nombre d'attributions et répartitions ; • Délai moyen de paiement des fournisseurs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Paragraphe « Une responsabilité incarnée dans la relation avec prestataires et partenaires »



COMITE DE MISSION

1^{er} AVIS DU COMITE DE MISSION

Avis couvrant la période du 22 juin 2022 au 31 décembre 2023

Rappel

L'**avis** du Comité de mission s'insère dans le rapport qui est présenté annuellement à l'assemblée générale chargée de l'approbation des comptes.

Pour les entités Seqens, ces assemblées générales se tiennent en juin.

Fin 2023, il s'agira du 1^{er} **avis** du Comité de mission. Il sera intégré à un rapport plus circonstancié (présentation de l'entreprise, modèles de mission, état des lieux des moyens et 1^{ers} résultats, présentation du Comité de mission...) dit « Rapport du comité de mission » et joint au rapport de gestion.

L'avis du Comité du mission porte sur : « la pertinence et l'ambition du modèle de mission ainsi que sur l'atteinte des objectifs et moyens déployés »

La démarche au niveau du Groupe

Le groupe Seqens a engagé une démarche vertueuse à travers cette qualité de Société à mission. Depuis le vote et la modification des statuts, en particulier lors de l'année 2023, la démarche collaborative et de contribution à l'échelle de toute l'entreprise a été menée de manière structurée.

L'enjeu majeur adressé par la raison d'être et la mission de Seqens doit être le logement du plus grand nombre, en priorité des salariés, dans un habitat de qualité. Les locataires doivent être au cœur de la mission.

L'approche de la déclinaison en objectifs opérationnels est pragmatique, s'appuyant sur les activités cœur de métier et les leviers d'action possibles. Les indicateurs proposés sont intéressants néanmoins, il faut désormais acter la définition de ces objectifs comme des points de départ à partir desquels il faut construire les trajectoires en lien avec les ambitions choisies (en partant d'un état des lieux au 31/12/2023).

La dynamique au sein du Comité de mission atteste d'une complémentarité des expertises, avec des réunions lors desquelles chacun et chacune peut contribuer.

Points d'attention et pistes d'amélioration

L'engagement en société à mission est un engagement de long terme : il doit fournir un cadre pour son suivi et son évaluation mais celui-ci n'est pas figé et doit pouvoir évoluer, se préciser au fil des années.

Les engagements

- Dans cette première phase, la démarche a majoritairement intégré les parties prenantes internes, en lien avec le service rendu aux bénéficiaires externes (locataires et clients). Dans la deuxième phase, il semblerait important de renforcer l'ancrage territorial des engagements (lien avec les collectivités, les quartiers, les résidents).
- La partie lancement apparaît comme réussie : il sera important de maintenir la dynamique collective et partagée, avec toutes les parties prenantes, aussi bien internes qu'externes.

Le modèle de mission

- La formulation des objectifs de mission ou opérationnels pourraient être mise au débat dans quelques mois afin de réaffirmer le besoin sociétal auquel répondre : prise en compte des bénéficiaires et adéquation dans un monde en constant mouvement – par exemple sur le sujet de la transition écologique.
- L'engagement de Société à mission constitue le socle de la stratégie d'entreprise 2024-2030 qui a été au cœur de l'année 2023 de collaboration avec toutes les équipes Seqens. Il faut veiller à ce que les objectifs, actions et enjeux soient cohérents et se nourrissent. Néanmoins, certains objectifs opérationnels pourraient relever plutôt d'objectifs organisationnels, autrement dits des moyens pour contribuer aux objectifs opérationnels et de mission. Cela nécessiterait de les repositionner dans le modèle de mission.
- Les trois entités Seqens, au regard de leurs tailles différentes, ne sont pas allées vers la formalisation du modèle de mission selon la même temporalité. Pour autant, il est bien nécessaire d'avoir la formalisation de trois modèles de mission comparables sur la forme, notamment dans la perspective du 1^{er} audit.
- La réflexion sur les indicateurs cherche à être à la fois ambitieuse et réaliste : cela se perçoit clairement pour Seqens Accession au regard des éléments partagés ; pour Seqens, il y a bien une volonté affichée de les structurer en lien avec l'ambition choisie ; pour Seqens Solidarités, ce travail est amorcé. Il est difficile pour le groupe Seqens d'avoir un impact direct sur certaines parties prenantes ou dans un contexte très contraint et normé. Aussi, il est important que les indicateurs et leurs trajectoires soient effectivement bien explicités.
- Il est important que les trois modèles de mission des entités Seqens soient l'expression d'une même ambition commune : « *Donner à chacun sa chance en innovant pour l'habitat* ». Certaines actions pourront ainsi relever d'un socle commun (sur les relations fournisseurs par exemple), tout comme certains enjeux tels que le parcours résidentiel, par exemple.

La mesure

- Si les trois entités sont bien distinctes, la portée sociétale de l'activité du groupe Seqens notamment sous l'angle du parcours résidentiel est indéniable et pourrait être encore mieux objectivée. La mesure d'impact social pourrait être une piste d'approfondissement pour mesurer et piloter l'impact sociétal du groupe Seqens.

Avis par entité du groupe Seqens

Seqens

Concernant les moyens pour contribuer à la raison d'être, l'accent est mis par plusieurs membres du comité de mission sur l'attention à porter à la mobilité interne dans le parc social. Cette mobilité peut être clé pour contribuer à répondre à la demande de logements sociaux en assurant une bonne adéquation des besoins des locataires en place et libérant des logements pour de nouveaux. La gestion du parc locatif est au cœur de la mission de Seqens et contribue de manière nécessaire à ses engagements. Les objectifs de l'actionnaire en termes de production doivent être mis en regard des modes de faire pour respecter également les engagements environnementaux.

Pour répondre à son ambition, Seqens doit maintenir l'expérimentation et l'innovation pour faire évoluer les solutions techniques et/ou sociales pour « *loger plus de personnes, avec de la qualité* ».

Sur le modèle de mission, les travaux se poursuivront afin d'illustrer le plus concrètement possible les actions mises en place pour contribuer aux objectifs opérationnels et enjeux. Chaque indicateur global ou outil de mesure spécifique devra être explicité quant à l'impact qu'il souhaite recouvrir.

Seqens Solidarités

Les engagements pris par Seqens Solidarités sont spécifiques à son expertise mais les moyens s'appuyant entièrement sur les ressources Seqens, les objectifs opérationnels et indicateurs doivent en ce sens embarquer ces ressources, conditions nécessaires pour l'atteinte de sa mission.

Avant la fin du 1^{er} trimestre 2024, les indicateurs et leurs trajectoires devront être précisés.

Seqens Accession

Les ambitions prises par Seqens Accession sont importantes. Elles contribuent fortement à la mission dont elle s'est dotée néanmoins au regard du contexte sectoriel, la prudence sur les trajectoires des indicateurs pourraient orienter vers des objectifs cibles un peu moins élevés. Il est à noter que ces objectifs sont exprimés en pourcentage d'un nombre croissant, aussi si les taux sont parfois

équivalents voire inférieurs, le volume, lui, reste plus important afin de contribuer à l'objectif sociétal de loger le plus grand nombre.

Verbatims

« Cet engagement est devenu un projet d'entreprise, permettant de parler de stratégie avec tous les collaborateurs et de prendre du recul par rapport aux actions quotidiennes » - Marie Sizun

« La mise en place est structurée, c'est important de le faire bien. Après le lancement, il y a le pilotage : comment maintenir le dialogue avec le plus grand nombre, éviter l'entre-soi et impliquer au maximum toutes les parties prenantes. C'est l'étape d'après à laquelle les entités du groupe Seqens devront être attentives » Thomas Le Beux

« Bien loger au bon endroit, faire évoluer les solutions, organiser la mobilité sociale des locataires pour pouvoir accueillir ceux qui n'ont pas de logements. Cela doit guider l'action de Seqens. » Jacques Ehrmann

« En devenant une Société à mission, Seqens a posé les bases d'une ambition forte et innovante. Comment faire du logement pour tous, à prix abordable et de qualité, dans le respect de l'environnement ? Tout Seqens et ses parties prenantes, notamment le Comité de mission, sont engagés dans une réflexion structurée pour apporter des réponses concrètes à cette question. » Franck Lirzin

Annexes

Objectif (s) de mission attachés	Enjeux sociaux	Indicateurs	Valeur au 31/12/2023	Commentaires DPEF 2023
Avec nos parties prenantes agir durablement en acteur économique responsable en qualité d'employeur, acheteur et investisseur	Suivi des effectifs	Effectif total et répartitions	1 605 salariés	Effectifs présents au 31/12/2021 - hors contrat de stage
	Attractivité et fidélisation des talents & Suivi des effectifs	Nombre de recrutement & embauches CDI	469 recrutements 2023 : Dont 224 embauches CDI Dont 57 embauches CDD Dont 65 embauches Alternants Dont 123 mobilités internes	Evenements constatés sur l'année
	Suivi des effectifs	Index égalité professionnelle	94	94/100
	Formations et développement des compétences des salariés	Départs CDI	203 départs CDI 2023	Evenements constatés sur l'année
	Santé et sécurité au travail	Taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt (PIM)	Nombre d'accident du travail avec arrêt (PIM) : 27 Heures travaillées (PIM) : 887 719 heures Indicateurs = 30,42"	Taux de fréquence : Nombre d'accident du travail avec arrêt durant l'année N *1.000.000 / Nombre d'heures travaillées sur l'année N pour la catégorie PIM (rubrique 700) L'arrêt doit être constaté dans les 12 mois maximum après l'AT
	Santé et sécurité au travail	Taux de gravité des accidents du travail avec arrêt (PIM)	Nombre de journées d'absences pour Acc. du travail (PIM) : 5 893 Heures travaillées (PIM) : 887 719 heures Indicateurs = 6,64	Taux de gravité : Nombre de journées d'arrêt de travail (y compris rechutes) dans l'année N suite à un accident du travail avec arrêt *1.000 / Nombre d'heures travaillées sur l'année N (rubrique 700)"
	Santé et sécurité au travail	Nombre d'accidents du travail (hors trajet) avec et sans arrêts (Total)	113 accidents Dont 80 PIM Dont 33 ADM	Accidents du travail : Nombre d'accident du travail (hors trajet) reconnu et/ou en instance de validation par la CPAM avec ou sans arrêts durant l'année N
	Formations et développement des compétences des salariés	Nombre d'employés formés au moins une fois	1 167 soit 73% de l'effectif total	Nombre d'employés formés au moins une fois
	Formations et développement des compétences des salariés	Nombre d'heures de formation par employé	17h/employé	Nombre d'heures de formation par employé
Egalité professionnelle et non discrimination	Effectif reconnu en qualité de travailleurs handicapés	96	Effectifs reconnus en qualité de travailleurs handicapés présents en 31/12/N	
Offrir à nos locataires la qualité de service au quotidien, contribuer à la vie des quartiers et favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale	Qualité de service et relation client	Taux de satisfaction des clients sur le logement	Satisfaction globale du bailleur 76,0 % Satisfaction des caractéristiques générales du logement 68,9 %	
Avec nos parties prenantes agir durablement en acteur économique responsable en qualité d'employeur, acheteur et investisseur	Relations avec les fournisseurs	Délai de paiement des fournisseurs	2023 = 35 jours 2022 = 40 jours 2020 = 58 jours	Objectif ALG : -21 jours
	Prise en compte des critères RSE dans les produits, service, pratiques des fournisseurs et sous-traitants	Nombre de marchés incluant un critère RSE	Sur les marchés publiés en 2023 : 125 marchés à la DMO incluant un critère social, en l'occurrence lié à l'insertion	2022 : 42 2021 : 12
Déployer l'ensemble de nos compétences d'opérateurs global pour transformer la ville	Développement de l'offre	Nombre de logements livrés	2 171 logements livrés	

	Participation à la définition, la mise en œuvre des politiques territoriales	Patrimoine total détenu et géré	95 775 logements détenus	
	Accessibilité	Nombre d'attribution et répartition (% public prioritaire, % salariés)	Total des attributions sur le parc Seqens : 10 217 Accueil publics prioritaires : 4 331 dont 1 705 DALO	
	Impact territorial et emploi	Nombre d'emplois via l'insertion par l'activité économique	Bilan des heures capitalisé pour l'année 2023 soit 5037h soit 2, 7 ETP	Via les clauses d'insertion (L'apes)
Réaliser notre empreinte écologique par la réduction de notre empreinte carbone et la maîtrise énergétique	Energie et empreinte carbone	Répartition du patrimoine par étiquette énergétique (groupe A,B,C + groupe E,F,G et évolution)	Groupes ABC : 440 résidences Groupes D : 435 résidences Groupes EFG : 367 résidences	Actualisation de l'état du parc en évolution : programme de travaux thermique FG, et actualisation des DPE sur 2024 et 2025
	Biodiversité	Pourcentage d'espaces verts avec gestion sans produits phytosanitaires	100%	Intégré au cahier des charges des marchés d'entretien sur l'ensemble du parc immobilier
	Intégration des principes de construction durable dans nos programmes de construction et rénovation de bâtiments	Nombre de sites en technique de préimprégnation	906 résidences	Majorité du parc immobilier
	Energie et empreinte carbone	Consommation d'énergie moyenne du parc immobilier	174,418 kWh/m2/an	Etabli sur la base des données des DPE projetés selon nouvelle méthode. Evolution substantielle probable dans le cadre de l'actualisation des DPE du parc.

Seqens

Groupe ActionLogement



www.seqens.fr

 Seqens

 @SEQENSofficier