

Rapport annuel 2025



**AU SERVICE DES HABITANTS
ET DES TERRITOIRES FRANCILIENS**

Ce qui nous guide P. 4

Un opérateur global, présent sur l'ensemble du parcours résidentiel P. 6

Un acteur engagé, motivé par sa raison d'être P. 8

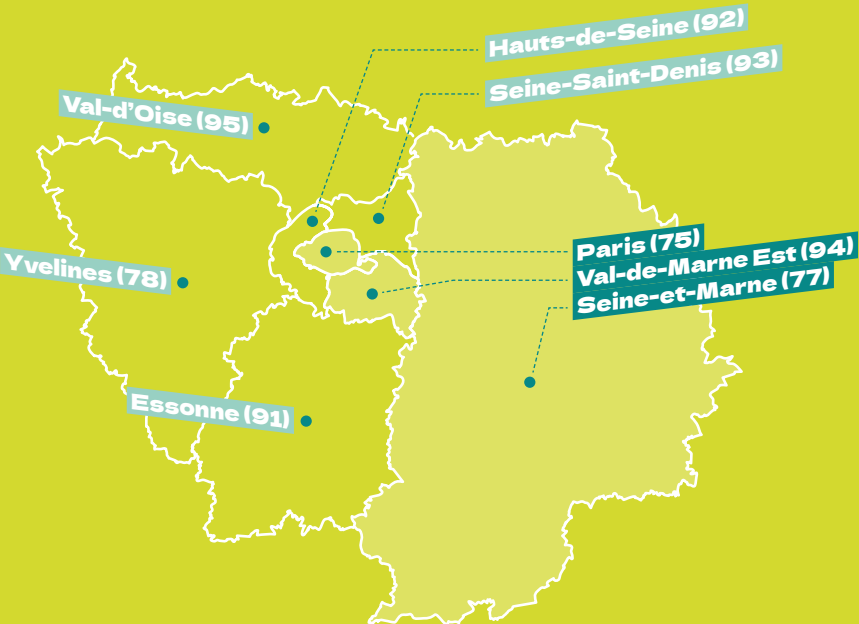
O1. Vivre P. 10
Un bien-être construit au quotidien

O2. Évoluer P. 14
Au service des parcours de vie et de la mixité sociale

O3. Rebondir P. 18
Un accompagnement renforcé pour prévenir les ruptures

O4. Transformer P. 22
Des projets d'envergure qui redessinent les territoires

O5. Préserver P. 26
Un patrimoine engagé face aux enjeux climatiques



Ce qui nous guide

Des engagements tenus !

Les filiales d'Action Logement Immobilier, dans une conjoncture morose marquée par l'instabilité, ont su, en 2025, mener à bien une stratégie ambitieuse de production et de réhabilitation pour répondre aux besoins des salariés des entreprises. Un chiffre résume cette mobilisation : près de 45 000 logements mis en chantier, dans tous les territoires de la France hexagonale et ultramarine, au plus près des bassins d'emploi.

Animées par un volontarisme sans faille au service de leur mission d'utilité sociale et portées par une volonté d'innover pour proposer des solutions logement toujours plus durables, les filiales immobilières de notre groupe paritaire développent leurs savoir-faire, en partenariat, sur le terrain, avec l'ensemble des acteurs économiques.

Leur objectif partagé est de mettre en place une offre toujours plus complète, toujours plus agile et répondant tant aux exigences environnementales qu'aux mutations sociétales : logements familiaux, logements en accession sociale, résidences pour salariés en mobilité ou en formation, hébergements pour jeunes actifs ou saisonniers...

En 2026, Action Logement Immobilier va confirmer cette trajectoire. Je sais pouvoir compter sur l'engagement de chacune et chacun des 17 000 collaborateurs d'Action Logement Immobilier et je connais la détermination de nos filiales pour proposer une qualité de service exemplaire aux salariés des entreprises. Toutes et tous, collaborateurs, équipes dirigeantes et administrateurs bénévoles, sont les artisans méticuleux de notre réussite collective, facteur de cohésion sociale.

Ensemble, poursuivons avec audace notre action pour le logement abordable des salariés !

Bonne lecture.



Frédéric Carré,
Président
du Conseil d'administration
d'Action Logement Immobilier

Créer de la valeur durable

L'année 2025 a été marquée par un environnement économique exigeant et en constante évolution. Dans ce contexte, Seqens a poursuivi avec détermination le déploiement de sa stratégie « Aller vers 2030 », en s'appuyant sur la solidité de ses fondamentaux, l'engagement de ses équipes et la confiance de ses partenaires.

En tant que société à mission, Seqens inscrit son action dans une ambition qui dépasse la seule performance économique : contribuer durablement à l'accès au logement, à la qualité de vie des habitants et au développement équilibré des territoires franciliens. Cette mission guide nos décisions, oriente nos priorités et renforce notre responsabilité à l'égard de l'ensemble de nos parties prenantes.

Cette dynamique se situe dans une vision de long terme du lien emploi-logement : continuer à créer de la valeur durable pour nos locataires, nos partenaires et l'ensemble de nos parties prenantes. Avec, toujours, l'ambition d'améliorer notre qualité de service aux locataires et de renforcer notre impact positif au bénéfice des territoires franciliens.

Je tiens à remercier l'ensemble de nos équipes ainsi que nos partenaires et nos clients pour leur engagement et leur confiance renouvelée.



Marion Oechsli,
Directrice générale de Seqens
Directrice générale
de Seqens Accession

Des défis et des responsabilités

L'année écoulée a confirmé notre dynamique de développement. Nous avons maintenu un haut niveau d'investissement, dans la production de nouveaux logements comme dans la réhabilitation de notre patrimoine. Ces actions traduisent notre volonté de répondre aux attentes des habitants tout en contribuant à la transition énergétique et à l'amélioration du cadre de vie.

L'écoute, la qualité de service et l'accompagnement des parcours résidentiels demeurent au cœur de nos priorités. Dans un contexte où les fragilités sociales s'accroissent, notre responsabilité est également d'agir comme un acteur de solidarité, en lien étroit avec les collectivités et les acteurs locaux.

Les défis restent nombreux. La raréfaction des ressources, les contraintes réglementaires et les attentes croissantes en matière environnementale nous obligent à repenser en permanence nos modèles. Mais ces défis sont aussi des opportunités pour affirmer notre rôle d'acteur responsable et engagé autour de notre ambition : bâtir, gérer et accompagner un habitat durable, inclusif et adapté aux besoins de tous.



Emmanuel Dezellus,
Président de Seqens
Président
de Seqens Solidarités



Le Comex de Seqens.
De gauche à droite : Agathe Schwartz,
Régis Beck, Marion Oechsli, Nathalie Gourlin,
Bastien Recher, Franz Namiach. ©judefotografy

Un opérateur global, présent sur l'ensemble du parcours résidentiel

Bailleur social, constructeur, aménageur, promoteur social et créateur de cohésion : Seqens déploie une gamme complète de solutions au service des territoires et de leurs habitants.

Filiale du groupe paritaire Action Logement, Seqens est l'un des leaders du logement social en Île-de-France. En 2025, son parc résidentiel a accueilli près de 9 % des bénéficiaires de logements sociaux dans la région. Seqens présente aussi la particularité d'être un acteur global de la ville.

En amont, Seqens intervient en tant qu'aménageur auprès des collectivités afin de les aider à construire la ville de demain. À leurs côtés, il a la capacité de gérer des projets ambitieux et complexes, identifiant les opportunités foncières et concevant des opérations adaptées aux équilibres locaux. En tant que maître d'ouvrage, Seqens pilote lui-même la construction des logements. Il en assure également la gestion locative et veille à l'accompagnement social des locataires. Son intervention se fait dans la durée, en maintenant l'attractivité des résidences et leur lien avec le quartier. Grâce à une offre large et diversifiée, Seqens est présent sur l'ensemble du parcours résidentiel, facilitant les mobilités au sein du parc immobilier. Il propose aussi des logements intermédiaires et conçoit des programmes destinés à l'accession à la propriété. Seqens répond également aux besoins spécifiques des publics les plus fragiles.

Plus de **4 000** logements mis en chantier chaque année

4 000 logements réhabilités chaque année

37 projets d'aménagement et de rénovation urbaine en cours

Seqens, une entreprise sociale de l'habitat

Seqens bénéficie du statut d'entreprise sociale pour l'habitat (ESH), qui désigne des sociétés anonymes investies d'une mission d'intérêt général. Créateur de solutions logement pour l'Île-de-France, Seqens est présent sur l'ensemble du parcours résidentiel avec ses entités Seqens Accession, Seqens Solidarités et Adlis.

- 100 000 logements (sociaux et intermédiaires)
- 250 000 locataires
- 700 gardiens

Seqens Accession
Groupe ActionLogement

Le promoteur tourné vers l'accession sociale à la propriété

Filiale de Seqens ayant le statut de société coopérative HLM, Seqens Accession développe des programmes neufs afin de permettre aux ménages franciliens de devenir propriétaires à des prix inférieurs à ceux du marché libre. Elle met à leur disposition les dispositifs et les prêts aidés les mieux adaptés pour faciliter l'acquisition de leur résidence principale. Seqens Accession sécurise aussi le parcours des acheteurs, le plus souvent primoaccédants, qui bénéficient alors de garanties de revente, de rachat et de relogement en cas d'accidents de la vie.

- 119 réservations en 2025
- 98 % des acheteurs sont primoaccédants
- 80 % précédemment locataires, dont 30 % issus du parc social

Seqens Solidarités
Groupe ActionLogement

La structure dédiée au logement spécifique

Seqens Solidarités apporte des solutions aux personnes qui ne trouvent pas de logement dans le parc social traditionnel. En partenariat avec des associations gestionnaires, Seqens Solidarités développe ainsi plusieurs formes d'habitat accompagné : des résidences universitaires, des foyers pour jeunes actifs, des résidences hôtelières à vocation sociale pour les salariés en mobilité professionnelle, des hébergements d'urgence et des centres d'hébergement et de réinsertion sociale pour les publics prioritaires, des structures médicosociales et des résidences autonomie pour les personnes âgées.

- 12 306 logements dans 154 résidences
- 61 gestionnaires partenaires, majoritairement associatifs
- 82 communes franciliennes

Seqens
Groupe ActionLogement

ADLIS
Groupe ActionLogement

Le gestionnaire intégré pour le logement accompagné

L'Association pour le développement local et l'insertion sociale (Adlis) assure la gestion locative et sociale de logements mis à disposition par Seqens Solidarités. Elle accompagne essentiellement des jeunes, qu'ils soient étudiants, alternants ou jeunes actifs. Près de 600 nouveaux logements seront gérés par Adlis d'ici à trois ans.

- 343 logements gérés, dont près de 300 logements étudiants

L'apes
Développement Social Urbain

L'apes est une association au service de la cohésion sociale, urbaine et territoriale, qui agit aux côtés de son adhérent, Seqens, et d'autres filiales immobilières d'Action Logement pour **améliorer la qualité de vie et le bien-être des habitants**, en lien avec les acteurs des territoires.

Un acteur engagé, motivé par sa raison d'être

Des engagements sociaux, environnementaux et urbains guident l'action de Seqens.

En juin 2022, Seqens est devenu une société à mission. Plus qu'un changement de statut, c'est une exigence forte que l'entreprise a choisi d'inscrire au cœur de son développement : être utile aux habitants et aux territoires franciliens.

Cette ambition s'exprime dans la raison d'être adoptée par Seqens : « Donner à chacun sa chance en innovant pour l'habitat ». Elle incarne la volonté de l'entreprise de ne pas se limiter à la construction et à la gestion de logements. Elle engage Seqens dans la manière d'exercer ses métiers : maintenir des logements abordables dans une région sous forte tension, accompagner les parcours résidentiels, améliorer concrètement la qualité de service, accélérer la transformation environnementale du patrimoine et des filières et contribuer au fonctionnement quotidien des quartiers.

Cette raison d'être suppose aussi de faire évoluer en permanence l'organisation elle-même. Depuis plusieurs années, Seqens renforce ses expertises techniques, transforme ses méthodes de travail et développe une culture de responsabilité et de résultat afin d'accroître sa capacité d'action au service des habitants et des collectivités. Cette démarche se traduit dans le projet d'entreprise « Aller vers 2030 », qui fixe des objectifs mesurables en matière de qualité de service, de transition écologique, de transformation urbaine et de responsabilité économique et sociale.

Chaque année, ces engagements sont évalués par des indicateurs de mission, à la fois quantitatifs et qualitatifs. Ils concernent notamment le taux de satisfaction des locataires, le pourcentage d'attributions à un public prioritaire, le nombre d'actions en faveur de la cohésion sociale, le nombre de logements faisant l'objet d'une réhabilitation, l'évolution de l'empreinte carbone, le nombre d'heures d'insertion, etc. Ces indicateurs sont suivis par un comité de mission qui rend un avis sur l'avancée du projet d'entreprise.

Les quatre axes du projet « Aller vers 2030 »

- **Vers nos locataires : offrir la qualité de service au quotidien, contribuer à la vie des quartiers et favoriser les parcours résidentiels et la mixité.**
- **Vers notre transition écologique : réduire notre empreinte carbone et maîtriser nos dépenses énergétiques.**
- **Vers la transformation de la ville : inscrire notre parc immobilier dans la ville de demain.**
- **Vers nos parties prenantes : agir durablement en tant qu'acteur économique responsable.**

Seqens est signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre »

L'objectif de cette charte, lancée par le ministère de la Culture, est de soutenir la création artistique française et la diffusion des arts visuels. Seqens s'engage ainsi à commander ou à acheter une œuvre d'art à un artiste vivant pour chacun de ses programmes immobiliers. En faisant entrer l'art dans les halls et les espaces extérieurs de ses résidences, Seqens favorise non seulement l'accessibilité de tous à la culture, mais crée également du lien social et de la fierté chez ses locataires.

Labellisé « Happy at work »

Ce label certifie les entreprises où il fait bon travailler en s'appuyant sur les avis anonymes des employés. Seqens a adopté cet outil en 2025. L'entreprise a obtenu la note de 4,02 sur 5, avec un taux de participation de 81%.

Une entreprise inclusive

- L'index égalité professionnelle femmes-hommes est de 94/100 chez Seqens en 2025. Les femmes représentent 54 % de l'effectif, 55 % des managers, 50 % des cadres dirigeants et 56 % des instances dirigeantes.
- Le taux d'emploi des personnes en situation de handicap est de 9,39 %. Un niveau stable depuis plusieurs années et particulièrement élevé : il est plus de 3 points au-dessus de l'obligation légale.



Projet Pension de famille Jacquemont à Paris 17^e (75). ©AUP Architecte



Inauguration de la résidence Maurice-Langlet à Bagneux (92). ©Alexis Goudeau

01. Vivre

Du 18 au 24 août 2025, la compagnie des Frères Kazamaroffs a animé la Cité bleue à Athis-Mons, proposant spectacles et ateliers.

Spectacle *Yourtes*, Les Frères Kazamaroffs à Athis-Mons (91). ©Pauline Duverger

94 %

de locataires satisfaits en entrant dans leur logement

534 765

demandes traitées par le service relation client

Un bien-être construit au quotidien

Animation des résidences, services de proximité, soin porté sur la qualité de service... 2025 a été une année riche en actions pour améliorer le cadre de vie des locataires.

Seqens crée plus que des logements : des lieux où vivre et s'épanouir. Les rez-de-chaussée des immeubles sont ainsi pensés comme des espaces animés. Plus de 350 locaux associatifs y sont installés pour proposer des activités de proximité aux résidents. En 2025, près de 400 actions spécialement dédiées à la qualité de vie et à la cohésion sociale ont été organisées. Ces initiatives permettent aux habitants de s'impliquer dans des projets qui améliorent leur cadre de vie. Elles occasionnent également les rencontres entre voisins. **Plus de 21 000 résidents ont participé à des événements conviviaux** tout au long de l'année, comme la Fête du fantastique, le 25 octobre dernier, au sein des espaces d'AbraXas, à Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis).

Des commerces sont également présents en pied d'immeubles : 18 nouveaux locaux ont été commercialisés en 2025, portant à 867 le nombre de commerces gérés par Seqens. Les rez-de-chaussée peuvent aussi accueillir des espaces de coworking, à l'instar de celui qui s'est ouvert à Bièvres (Essonne) dans un local de 80 m². À Gennevilliers (Hauts-de-Seine), c'est une épicerie bio solidaire de l'association Vers un réseau d'achat en commun (Vrac) qui s'est installée, regroupant 165 adhérents et touchant 1700 personnes.

Objectif : 80 % de taux de satisfaction

Le bien-être des résidents est une attention constante de Seqens, régulièrement mesuré par des enquêtes de satisfaction. En 2025, Seqens a lancé le vaste plan d'action « Qualité de service » (voir page 13) afin d'atteindre l'objectif de 80 % de taux de satisfaction, contre 73,6 % actuellement. Les améliorations attendues sont nombreuses, mais certains programmes produisent déjà de premiers résultats. Le taux de panne des ascenseurs a ainsi diminué de 20 % en un an.

Autre chantier en cours : la maîtrise des loyers et des charges. Un enjeu sur la durée, qui s'envisage dès la conception des logements, mais qui se vit aussi au quotidien. Pour soutenir le pouvoir d'achat des locataires, Seqens a revu sa façon d'anticiper les charges locatives afin d'être au plus près du réel et de limiter l'impact des régularisations.

À travers ces actions, Seqens affirme une approche globale de l'habitat, qui associe qualité de vie, maîtrise des dépenses et attention portée sur les usages quotidiens des résidents.

398
actions menées par L'apes en faveur de la qualité de vie et de la cohésion sociale

867
commerces en pied de résidences

700
gardiens

Des logements réhabilités pour le confort des locataires

Les grands travaux effectués par Seqens ne concernent pas uniquement les réhabilitations thermiques ou des remises en état. Ils visent aussi à améliorer le confort des locataires. C'était le cas, par exemple, à Athis-Mons (Essonne), en 2025 : des balcons ont été créés dans trois résidences, soit dans un peu plus de 800 logements. Ils ont pu être réalisés en profitant de travaux d'isolation thermique par l'extérieur. À Asnières-sur-Seine (Hauts-de-Seine), le remplacement de 259 portes palières a permis d'améliorer l'acoustique entre chaque logement et les parties communes, allant au-delà des exigences réglementaires.

20 % en moins de pannes d'ascenseur

Lancé en 2024, un plan d'action pour améliorer la disponibilité des ascenseurs commence à porter ses fruits en 2025. Grâce, entre autres, à un meilleur pilotage des prestataires, le taux de panne a diminué de 20 % par rapport à 2023. La durée moyenne d'immobilisation est passée de

35
ascenseurs
en plus
disponibles
chaque jour

226 heures à 106 heures. Sur un parc de 2150 ascenseurs, ces efforts ont permis de rendre disponibles 35 ascenseurs supplémentaires chaque jour. Plus de 30 millions d'euros d'investissement sont programmés entre 2026 et 2028.

Actions de L'apes au service de la tranquillité résidentielle

Seqens veille à la sûreté et à la tranquillité dans ses résidences. En 2025, 52 actions ont été conduites par L'apes sur des problématiques de tranquillité. Cette collaboration s'est également traduite par des visites de patrimoine visant à établir des diagnostics et à formuler des préconisations pour un cadre de vie rassurant. L'enjeu de la tranquillité résidentielle a par ailleurs été intégré aux sessions de formation destinées aux nouveaux managers de proximité.

La signature dématérialisée du bail simplifie les démarches

Depuis le 18 juin 2025, l'entrée dans les logements s'effectue plus facilement : la signature du bail peut être dématérialisée et réalisée à distance. Un rendez-vous physique en moins et un gain de confort pour les futurs locataires grâce à ce service intitulé « Entrée loc ».



Fête de l'environnement à Clichy-sous-Bois (93). ©Pauline Duverger



Fête de l'environnement à Clichy-sous-Bois (93).
©Pauline Duverger

Seqens avance



Lancement d'un plan d'action pour la satisfaction des locataires

Atteindre 80 % de locataires satisfaits. Le comité exécutif de Seqens s'est mobilisé autour de cet objectif en lançant un plan transversal. Huit thématiques ont été identifiées, pour lesquelles des programmes d'action détaillés ont été définis : amélioration de la relation client, de la propreté, de la sûreté et de la tranquillité, du rapport qualité/prix, etc. Au total, 123 actions ont été initiées à l'horizon trois à dix-huit mois. Cela va de la concertation systématique avec les locataires avant toute réhabilitation à la création d'un observatoire des charges afin d'identifier les résidences et les postes de dépenses les plus élevés pour agir de manière ciblée, en passant par l'élaboration d'un plan de propreté adapté à chaque résidence.



Vers plus de facilité dans la communication avec les locataires

Même si des efforts restent à accomplir, Seqens a renouvelé, en 2025, ses outils de communication avec les locataires. Une nouvelle version de l'extranet « Déclic » a ainsi été mise en service. Certaines fonctionnalités nécessitent encore des améliorations, comme l'affichage des incidents clôturés. Ces ajustements constituent un enjeu majeur pour cet outil qui représente aujourd'hui le deuxième canal de sollicitation après les appels entrants.

02. Évoluer

À Rueil-Malmaison, la résidence CAP 15, livrée à l'été 2025, a été conçue par Seqens Accession pour les ménages souhaitant devenir propriétaires. Elle bénéficie de prestations et de finitions soignées, accessibles grâce à un dispositif d'accession sociale à la propriété (lire page 17).

Projet Terra natura à Voisins-le-Bretonneux (78). ©Frédéric Achdou

5 761

logements ont été attribués

184

logements ont été vendus, essentiellement à des primoaccédants

Au service des parcours de vie et de la mixité sociale

Accès au logement, mobilité, accession à la propriété : en 2025, Seqens a continué d'apporter des réponses aux ménages souhaitant évoluer dans leur parcours résidentiel.

Chaque semaine, sous la présidence des directrices et des directeurs départementaux de Seqens, des commissions d'attribution de logements et d'examen de l'occupation des logements (Caleol) se réunissent afin d'étudier les dossiers des demandeurs de logement social. Elles s'engagent à respecter la réglementation et à soutenir en toute transparence la mixité sociale, à développer les liens avec les partenaires locaux, notamment les communes, et à protéger les données personnelles des demandeurs.

En 2025, 16 476 demandes ont été examinées et 5 761 logements sociaux ont été attribués. 70 % d'entre eux ont bénéficié à des salariés du secteur privé. Seqens est ainsi pleinement aligné avec les objectifs de son actionnaire Action Logement, qui veut faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

Près de la moitié des bénéficiaires n'avaient pas de logement pérenne auparavant. Les autres étaient locataires, soit dans le secteur privé (21 %) soit dans le parc social (32 %). Cette répartition répond aux objectifs que s'est fixés Seqens afin de fluidifier la mobilité résidentielle au sein du parc social. 12 % des attributions de logements sont notamment allées à des foyers déjà locataires de Seqens. Au final, en 2025, Seqens a contribué à près de 9 % des attributions de logements dans le parc social francilien.

Seqens est présent sur l'ensemble du parcours résidentiel, pour accompagner les salariés et leur famille. Les ménages qui souhaitent acheter leur résidence principale à prix maîtrisé peuvent se tourner vers Seqens Accession, qui développe des programmes neufs. En 2025, 119 réservations ont été signées. Dans certaines résidences du parc de Seqens, les ménages peuvent aussi acquérir leur logement : 184 ventes à l'unité ont été actées en 2025. La plupart des acquéreurs étaient des primoaccédants et 80 % étaient précédemment locataires, dont 30 % issus du parc social.

Seqens intervient également sur le logement locatif intermédiaire (LLI), avec cette même logique de favoriser la mixité et de créer des parcours résidentiels. En 2025, 1167 baux ont été signés en logement intermédiaire, dont 43 % sur du parc neuf.



Seqens Accession est dans une dynamique forte pour aider les ménages franciliens à devenir propriétaires à des prix inférieurs à ceux du marché libre tout en renforçant ses dispositifs d'accession abordables et sécurisés.

Marina Hilaire,
Directrice de l'Accession

56 %
des bénéficiaires appartenaient à des publics prioritaires

72 %
des bénéficiaires étaient des salariés franciliens

9 %
des attributions de logements sociaux en Île-de-France se font sur le parc de Seqens



Projet Médicis au Vésinet (78).
©Daniel Moulinet

Une résidence pensée pour les étudiants et les jeunes actifs

Le 17 novembre 2025, la résidence étudiante Médicis, réalisée par Seqens Solidarités, a été inaugurée au Vésinet (Yvelines). À deux pas de la gare du RER A, permettant de rejoindre rapidement La Défense et le centre de Paris, elle compte 98 logements gérés par l'Association des résidences pour étudiants et jeunes (Arpej). Le programme a été conçu pour accueillir des étudiants, des alternants et des jeunes actifs : tous les logements sont meublés et donnent accès à des espaces communs, à une laverie et à un garage à vélos.

Un programme imaginé pour les seniors

Le 22 janvier 2025, au sein de l'écoquartier du parc du Lac, à Voisins-le-Bretonneux (Yvelines), Seqens a livré un programme de 16 logements conçus en partenariat avec Adequaloge, spécialiste des parcours résidentiels pour seniors autonomes. Ces logements proposés en LLI sont répartis dans une copropriété classique afin de favoriser l'intégration et la création de liens inter-générationnels. Dans cette résidence, Adequaloge propose ses services afin d'aider au maintien à domicile, comme la présence sur place d'un coordinateur pour l'accompagnement des résidents.



Projet Terra natura à Voisins-le-Bretonneux (78). ©Frédéric Achdou



Projet CAP 15 à Rueil-Malmaison (92).
©judefotografy

Des logements construits pour l'accession à la propriété

Le 8 juillet 2025, la résidence CAP 15 a été livrée par Seqens Accession à Rueil-Malmaison (Hauts-de-Seine), dans le nouvel écoquartier de l'Arsenal. Elle comporte 16 logements, allant du 2 au 5 pièces, proposés en prêt social location accession (PSLA). Ce dispositif d'accession à la propriété permet à des ménages sous plafonds de ressources de devenir propriétaires à prix maîtrisé, à l'issue d'une première phase locative où ils peuvent tester à la fois leur logement et leur effort financier.

Seqens avance



359 nouveaux copropriétaires pour Issyndic

Le syndic social de Seqens continue de se développer. En 2025, il a accueilli 359 nouveaux copropriétaires. Souvent anciens locataires et primoaccédants, ils sont assistés par Issyndic dans la gestion de leur copropriété, tant sur le plan de l'entretien de leur bien que sur le plan financier. L'enjeu est à la fois de prévenir l'apparition de copropriétés dégradées et de sécuriser les nouveaux propriétaires dans leur parcours résidentiel. Au total, Issyndic accompagne 4849 copropriétaires.



Un pôle renforcé pour la gestion des copropriétés

En favorisant l'accès à la propriété et la mixité sociale, Seqens se retrouve de plus en plus souvent en situation de copropriétaire de ses résidences. Cela implique de nouveaux modes de fonctionnement et de nouvelles obligations vis-à-vis des autres copropriétaires. Pour répondre au mieux à ses engagements et améliorer la satisfaction des résidents, Seqens a créé, en 2025, son pôle Copropriété en recrutant notamment quatre collaborateurs dédiés au sujet.



Développement des dispositifs d'accession sociale à la propriété

Promoteur social, Seqens Accession a renforcé, en 2025, ses dispositifs d'accession abordables et sécurisés. Les ménages peuvent notamment devenir propriétaires grâce au bail réel solidaire (BRS), qui dissocie foncier et bâti, ou au prêt social location accession (PSLA), qui permet d'accéder progressivement à la propriété via une phase locative, avant une levée d'option ou à la Vefa sociale (vente en l'état futur d'achèvement), qui permet de devenir propriétaire sous condition de revenus, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

03.

Rebondir

Offrir un toit et un accompagnement adapté aux personnes en situation de grande précarité. C'est l'objectif de la pension de famille Jacquemont, inaugurée le 15 mai 2025, dans le 17^e arrondissement de Paris. Cette structure d'accueil de 32 places est le fruit d'une collaboration étroite entre Seqens Solidarités et l'association Esperem.

Projet Pension de famille Jacquemont à Paris 17^e (75). ©AUP Architecte

692

nouveaux logements pour Seqens Solidarités

12 %

des locataires entrants ont bénéficié d'un accompagnement social spécifique, soit 718 ménages

Un accompagnement renforcé pour prévenir les ruptures

Face à la hausse des risques d'impayés, les équipes de Seqens se mobilisent afin de trouver des solutions au plus tôt et de permettre le maintien dans le logement. Pour les publics les plus fragiles, Seqens Solidarités dispose désormais de plus de 12 000 logements.

Les publics prioritaires représentent plus de la moitié des attributions des logements sociaux de Seqens. L'engagement de l'entreprise auprès des personnes en difficulté ne s'arrête toutefois pas au moment de l'entrée dans les lieux. En 2025, les commissions d'attribution – les Caleol – ont préconisé un accompagnement social pour 718 ménages, soit 12 % des attributions. Un suivi assuré par les services sociaux des directions départementales de Seqens ou par des travailleurs sociaux externes (associations, CCAS...).

En 2025, les 25 conseillères sociales de Seqens ont également été mobilisées pour soutenir des locataires déjà en place mais fragilisés par la hausse des prix, en particulier sur l'énergie et l'alimentation. Globalement, 5 760 ménages ont été suivis à la suite d'un impayé locatif consécutif à une rupture de situation familiale (divorce, veuvage), économique (perte d'emploi) ou encore financière (endettement), soit une hausse de 19 % par rapport à 2024.

La priorité des équipes de Seqens est de trouver, avec les différents partenaires, des solutions amiables permettant d'agir sur les causes de l'impayé et de sécuriser le maintien dans le logement. Dans plus de 80 % des cas, un plan d'apurement a pu être mis en place.

Ce sont 325 ménages en situation de surendettement qui ont bénéficié d'un accompagnement dédié, leur permettant de retrouver des marges de manœuvre.

Les publics les plus fragiles qui ne trouvent pas de logement dans le parc social habituel – les personnes en situation de précarité, en situation de handicap, les jeunes, les femmes victimes de violences, les personnes âgées, etc. – peuvent trouver un toit grâce à Seqens Solidarités. Fin 2025, la structure disposait de 154 résidences pour 12 306 logements, gérées avec 61 partenaires, majoritairement des associations. Son offre a progressé de 692 logements en 2025.



Seqens Solidarités développe sa valeur ajoutée d'acteur de tous les domaines de l'habitat accompagné, pour un meilleur accompagnement de nos publics et un meilleur service pour les élus.

Franz Namiach,
Directeur général
de Seqens Solidarités

325

ménages en situation de surendettement ont bénéficié d'un accompagnement dédié

153

actions de L'apes ont concerné le maintien dans le logement et la solidarité

25

conseillères sociales travaillent dans les directions départementales de Seqens

Relogement de femmes victimes de violences intrafamiliales

En partenariat avec la Fédération nationale solidarité femmes (FNSF), Seqens propose chaque année au moins dix nouveaux logements pour le relogement de femmes victimes de violences intrafamiliales. En 2025, l'ensemble des conseillères sociales ont également bénéficié de formations dispensées par des associations membres de la FNSF afin de renforcer leur capacité à détecter des situations critiques.

9^e résidence Particip'actives pour les seniors

En 2025, une nouvelle salle a été inaugurée à Noisiel (Seine-et-Marne) et permet de porter à neuf le nombre de résidences Particip'actives. Elles s'adressent à des publics seniors et offrent un espace commun ouvert sur la commune, proposant plusieurs formes d'activités dans le but d'impulser une dynamique sociale et de favoriser les rencontres.

L'École des gardiens pour une insertion locale et durable

L'École des gardiens propose à des personnes qui rencontrent des difficultés d'accès à l'emploi un parcours professionnalisant vers le métier de gardien d'immeuble. En 2025, Seqens a accueilli six stagiaires dans le cadre d'un programme de dix mois, alternant formation théorique et immersion terrain.



L'École des gardiens. ©Seqens

Coaching pour de jeunes diplômés des quartiers prioritaires

En 2025, 58 jeunes ont été accompagnés dans le cadre de la 6^e édition du « Pack emploi-logement », dispositif porté par Seqens et in'li, avec L'apes. Il s'adresse à de jeunes diplômés issus des quartiers prioritaires. Après une semaine de coaching encadrée par la Ligue des jeunes talents, ils ont rencontré des entreprises partenaires susceptibles de les recruter. Résultat : 70 % de retour à l'emploi et l'accès à un logement autonome lorsque cela était nécessaire.

**70 %
de retour
à l'emploi**

Un foodtruck pour nourrir le retour à l'emploi

Soutenu par Seqens, le foodtruck des Alouettes est un projet de restauration mobile installé à Carrières-sur-Seine (Yvelines), dans le quartier des Alouettes. Du 14 avril au 4 juillet 2025, la 3^e édition a mobilisé cinq cuisinières, qui ont été accompagnées dans cette démarche. Toutes les participantes ont trouvé une activité à l'issue du projet (emploi, formation qualifiante ou création d'entreprise). Cette initiative contribue aussi à l'ouverture du quartier en attirant des personnes qui viennent s'y restaurer.

Seqens avance

Projet Pension de famille Jacquemont
à Paris 17^e. (75) ©AUP Architecte



AGLAé accélère la transformation digitale

De nouvelles fonctionnalités sont venues enrichir, en 2025, l'application collaborative AGLAé, développée par Seqens Solidarités afin de mieux communiquer avec les partenaires gestionnaires de son patrimoine, notamment des foyers. Disponible sur smartphone, cet outil facilite l'échange d'informations, actualise les carnets d'entretien, calcule automatiquement les loyers, gère les visites de site et la réalisation des comptes rendus avec photos et vidéos, etc. À ce jour, 31 gestionnaires l'ont déjà adopté.



Collaboration renforcée avec L'apes

Mieux articuler les actions individuelles menées par les conseillères sociales de Seqens et les actions collectives déployées par les chargés de développement social et urbain (DSU) de L'apes. C'est avec cet objectif que les deux partenaires ont renforcé leur collaboration en 2025.



De nouvelles aides au maintien dans le logement

Depuis la fin 2025, Seqens expérimente un nouveau dispositif afin de soutenir les locataires en situation d'impayés, dont le bail est résilié, mais qui demeurent pleinement mobilisés pour régulariser leur situation et préserver leur logement. Leurs dossiers sont étudiés par une commission qui peut décider du versement d'une subvention. En décembre dernier, lors de la première réunion de cette commission, près de 37 000 euros d'aides ont été accordés.

04. Transformer

Des immeubles de bureaux transformés en logements. C'est le projet mené au 7-9 rue des Frères-Morane, dans le 15^e arrondissement de Paris, par Seqens, en partenariat avec FTI (groupe Action Logement). 29 logements abordables ont été livrés en août 2025, dont 12 appartements dédiés à l'accueil de personnes en situation de handicap et 17 logements sociaux.

Projet Rue des Frères-Morane à Paris 15^e (75). ©Daniel Moulinet

2 343

logements ont été livrés pour Seqens en 2025 (contre 2 301 en 2024)

3 894

logements agréés (financés ou autorisés dans le cadre d'un dispositif public)

Des projets d'envergure qui redessinent les territoires

En Île-de-France, 37 opérations d'aménagement et de rénovation urbaine sont en cours. Plusieurs projets ont franchi des étapes structurantes en 2025 : lancement d'études, consolidation de programmes de réhabilitation et de construction, démarrage de travaux...

À l'échelle des quartiers, Seqens contribue à la transformation durable des territoires. L'année 2025 a été marquée par la concrétisation de projets complexes et d'envergure, comme la signature d'une promesse de vente pour la réalisation d'un plan d'aménagement d'environ 700 logements à Corbeil-Essonnes (Essonne) : en centre-ville, sur le site d'une ancienne imprimerie, c'est un nouveau quartier qui va sortir de terre. Le programme comprend aussi des commerces, des locaux d'activité, un groupe scolaire, des espaces verts, etc.

Globalement, 37 projets d'aménagement et de rénovation urbaine sont en cours : 14 sont menés avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) et 23 de façon « volontaire », en lien étroit avec les collectivités locales. Sur ces différents projets, des étapes structurantes ont été franchies en 2025. À Neuilly-sur-Marne (Seine-Saint-Denis), par exemple, la transformation des

quartiers Maison-Blanche et Coulée-Verte se précise : **plus de 600 logements seront réhabilités et 375 nouveaux logements seront construits**. À Épinay-sur-Seine (Seine-Saint-Denis), les tours Dumas, initialement destinées à la démolition, seront finalement restructurées et réhabilitées, en accord avec l'Anru, afin de valoriser le bâti existant. Ailleurs, de nouveaux équipements se concrétisent, comme une médiathèque à Igny (Essonne).

Des réflexions urbaines sur 12 % du parc

Seqens intervient sur la durée pour la transformation des territoires et veille à l'adaptation de ses résidences existantes. Aujourd'hui, près de 13 000 logements font l'objet d'une réflexion en vue d'une restructuration de leur quartier. Cela correspond à 12 % du parc Seqens.

65 % des logements agréés en logement locatif social (LLS)

37 projets d'aménagement et de rénovation urbaine en cours



Projet Rue des Frères-Morane
à Paris 15^e (75). ©Daniel Moulinet

**Une œuvre d'art
récompensée
par le ministère de la Culture**

Le Secret, une sculpture de 3 mètres de haut de Nathalie Talec, installée au sein de la résidence Les Cerisiers, à Bobigny (Seine-Saint-Denis), a été récompensée, en juin 2025, par le prix «1 immeuble, 1 œuvre», décerné par le ministère de la Culture. Ce prix reconnaît l'engagement de Seqens à créer des lieux de vie qui font la fierté de ses habitants et où l'art a toute sa place.

**Que pensez-vous
de Seqens ?**

C'est la grande question qui a été posée aux élus et aux directeurs de 182 mairies franciliennes en 2025, dans le cadre d'une enquête sur l'image et la notoriété de Seqens. Objectif : identifier comment améliorer la qualité de service et renforcer les liens avec les communes d'Île-de-France. Dans les grandes lignes, si Seqens doit encore gagner en notoriété, il est déjà repéré comme un opérateur global de la ville, capable de proposer des solutions complètes aux maires.

**Améliorer
la qualité
de service
auprès
des élus**



Inauguration de l'œuvre *Le Secret* à Bobigny (93),
en présence de l'artiste, Nathalie Talec, de Marion Oechsli
et de monsieur le maire, Abel Sadi. ©Alexis Goudeau



Inauguration de la résidence Maurice-Langlet
à Bagneux (92). ©Alexis Goudeau



Projet La Verrière au Bois de l'Étang (78).
©TECNOVA ARCHITECTURE

**Concertation
avec les locataires**

Seqens veille à associer les locataires aux projets de transformation urbaine. Sur la commune de La Verrière (Yvelines), par exemple, le projet de réhabilitation du quartier Bois de l'Étang se construit avec et pour les habitants. Depuis 2020, leurs attentes et leurs préoccupations ont été recueillies via une enquête, suivie de quatre réunions publiques et de permanences pour affiner ce programme de réhabilitation. Le logement témoin a été inauguré fin avril 2025. Il a ensuite été proposé en logement de courtoisie, pour accueillir temporairement des locataires pendant les travaux.

**Seqens
avance**



**Des relations renforcées
avec les élus franciliens**

Plus de 80 rendez-vous se sont tenus en 2025 avec des maires d'Île-de-France afin d'imaginer, ensemble, les territoires de demain. Ces rencontres, qui se poursuivent en 2026, s'inscrivent dans la continuité de l'arrivée, en janvier 2025, d'un directeur des relations institutionnelles et des affaires générales, Bastien Recher, et du lancement d'une enquête auprès des élus (*lire ci-contre*). Cette enquête a permis de dessiner des pistes d'amélioration afin de renforcer encore la relation entre les élus et Seqens (meilleure information sur les chantiers en cours, présentation des compétences globales de Seqens, etc.).



**Des critères repensés pour l'évaluation
des investissements**

Seqens dispose d'un outil interne, intitulé « La ville avec Seqens », qui lui permet d'évaluer si un nouveau projet correspond à ses objectifs stratégiques. Cet outil se concrétise par une grille de cotation pour déterminer si un investissement doit être réalisé en fonction de sa valeur d'usage, architecturale, environnementale, économique, etc. Ces critères ont été revus en 2025 afin de garantir que les projets mis en œuvre répondent bien aux objectifs à moyen terme de Seqens, à ses engagements qualitatifs pour les locataires, aux exigences environnementales ou encore aux politiques publiques.

05. Préserver

Une micro-forêt de plus de 1 000 jeunes arbres a été plantée, en 2025, dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Maurice-Langlet, à Bagneux (Hauts-de-Seine), mobilisant les enfants des centres de loisirs et les locataires. Objectif : recréer de la biodiversité, apporter de la fraîcheur et offrir aux habitants un lieu fédérateur (lire page 28).

Inauguration de la résidence Maurice-Langlet à Bagneux (92). ©Alexis Goudeau

100 %

d'espaces verts, avec une gestion sans produits phytosanitaires

154

actions menées par L'apes pour sensibiliser les locataires à l'environnement

Un patrimoine engagé face aux enjeux climatiques

Seqens vise les standards environnementaux les plus élevés pour la construction des logements et pour leur rénovation. Traduction de cette dynamique : en 2025, la consommation énergétique a baissé de 7 %.

Conformément au plan de décarbonation du groupe Action Logement, Seqens s'est fixé un objectif environnemental parmi les plus exigeants du secteur : viser la **neutralité carbone à l'horizon 2040**. En 2025, 63 % des projets mis en chantier étaient ainsi sous la réglementation environnementale « RE2020 seuil 2025 ». Ces normes ont remplacé la RT2012 pour une approche plus large, qui intègre décarbonation, sobriété énergétique et protection contre les épisodes de chaleur. La réglementation prévoit par ailleurs un renforcement régulier des différents seuils. C'est ce qui est intervenu en 2025. La prochaine étape se déroulera en 2028, et, déjà, une opération de 67 logements en construction (2 % des chantiers lancés en 2025) l'anticipe.

Le parc existant fait aussi l'objet d'importantes opérations de **réhabilitation thermique**. Sont notamment en jeu l'isolation et l'adoption de modes de chauffage plus vertueux. Un vaste programme de raccordement aux réseaux urbains de chaleur est en cours. Entre 2025 et 2026, 3 900 logements seront ainsi raccordés.

Globalement, par rapport à 2024, la consommation énergétique théorique moyenne au sein du parc de Seqens (163 kWh/m² par an) est en baisse de 7 %,

avec une amélioration totale des étiquettes DPE. En un an, par exemple, les étiquettes A, B et C sont passées de 52 % à 55 % du parc.

En outre, lors des chantiers de rénovation, Seqens développe la valorisation des matériaux issus des démolitions, ainsi que le réemploi des équipements. Un chantier de réhabilitation de 211 logements à Paris prévoit, par exemple, de conserver les sanitaires et les lavabos jugés en bon état.

Sensibilisation des locataires et mobilisation de l'interne

Seqens veille aussi à associer ses locataires à l'adoption de pratiques environnementales responsables. Ainsi, 154 actions ont été menées avec L'apes en faveur de la transition écologique. Elles ont concerné la **maîtrise des consommations d'eau et d'énergie**, les déplacements à vélo, la réduction des déchets, etc.

Enfin, dans son fonctionnement interne, Seqens s'emploie également à réduire son empreinte environnementale. Par exemple, en remplaçant les véhicules thermiques par des modèles électriques.

55 %
des logements
étiquetés A, B ou C

34 %
des logements
étiquetés D

41 %
de réhabilitations
thermiques prévues
en étiquette B



Plantation d'une micro-forêt dans la résidence Maurice-Langlet à Bagneux (92).
©Alexis Goudeau

Première réhabilitation « étiquette carbone A »

En octobre 2025, Seqens a inauguré la réhabilitation des 162 logements de la résidence Maurice-Langlet, à Bagneux (Hauts-de-Seine). Construite en 1984, elle passe de l'étiquette D à B pour la consommation d'énergie et de C à A pour les émissions de gaz à effet de serre. Il s'agit de la première réhabilitation « étiquette carbone A » pour Seqens, labellisée « Promotelec rénovation responsable ». La transformation se joue aussi dans les espaces extérieurs : une micro-forêt de 1050 arbres a été plantée et l'œuvre d'art *Bleu ciel*, de Gabriel Moraes Aquino, a été installée, en concertation avec les habitants.

Un concours pour sensibiliser les locataires aux économies d'énergie

Lors de la première édition du concours d'économie d'énergie « CUBE Logement », une résidence Seqens, située à Soisy-sous-Montmorency (Val-d'Oise), avait remporté un prix au niveau national. En 2025, Seqens renouvelle sa participation avec huit résidences, soit 1515 logements engagés dans cette nouvelle édition. Les locataires ont bénéficié d'un accompagnement renforcé, avec sensibilisation collective et porte-à-porte.



Une opération réalisée en béton entièrement recyclé

C'est une première mondiale : au printemps 2025, Seqens a livré à Gennevilliers (Hauts-de-Seine) une opération conçue en béton entièrement recyclé, en partenariat avec le cimentier Holcim. 328 logements ont ainsi été réalisés dans le cadre de la reconfiguration de l'îlot Brenu. Le projet se distingue également par sa gestion intégrée des eaux de pluie.



Projet Brenu à Gennevilliers (92). ©Frédéric Achdou



Lancement du collectif « Nos villes à 50 °C » à la Maison du climat à Paris (75). ©Seqens

Lancement du collectif « Nos villes à 50 °C »

Objectif :
adapter 10 %
des logements
d'ici à 2030

En avril 2025, Seqens a lancé, avec CDC Habitat, le collectif « Nos villes à 50 °C ». Objectif : accélérer la conception et l'aménagement de villes plus résilientes face au changement climatique. Plusieurs acteurs du logement, du bâtiment et de l'énergie ont déjà rejoint ce mouvement, sous la coordination de A4MT. La démarche est très pragmatique, dans une logique de test, d'évaluation et de partage des bonnes pratiques. L'ambition du collectif est d'adapter, d'ici à 2030, 10 % des logements en France et 30 millions de m² dans le tertiaire.

Seqens avance



Constitution d'un pôle Énergie et carbone

La direction de l'exploitation accueille de nouvelles expertises afin d'améliorer la performance environnementale de Seqens. Un pôle Énergie et carbone a ainsi été créé pour conduire la stratégie de décarbonation du parc, notamment en termes de coordination des travaux de réhabilitation thermique et de changements de vecteur énergétique. Il pilote aussi l'activité de chauffage et d'eau chaude sanitaire.



Un plan d'action pour préserver l'eau...

Un poste de référent gestion ressource en eau a été créé au sein de la direction de l'exploitation. Ses premières missions : après un diagnostic de l'existant, concevoir un plan d'action. En cours de validation, ce plan s'organise autour de trois axes : corriger (notamment réparer rapidement les fuites), prévenir (sécuriser les réseaux et planifier le renouvellement des infrastructures) et pérenniser (optimiser la gestion de la ressource en eau sur l'ensemble du cycle de vie des projets).



... et un autre pour la biodiversité

Le plan d'action « Biodiversité », validé mi-2025, a été déployé dès le second semestre. Il prévoit notamment un meilleur suivi des espaces verts, un renforcement des exigences pour les contrats d'entretien et la plantation d'au moins 2000 arbres sur cinq ans au sein du parc existant.



Rapport d'activité 2025

Direction de la publication : Marion Oechsli

Direction de la rédaction : Nathalie Gourlin

Rédaction et coordination éditoriale : Agence Bastille

Conception et réalisation graphique : Agence Bastille

Impression : Handiprint

Merci aux équipes de Seqens qui ont contribué à la réalisation de ce rapport d'activité.

Photo de couverture : Résidence Bagneux-Langlet (92)

— Œuvre *Bleu ciel* de Gabriel Moraes Aquino

Contact Presse : franckthieboux@ft-consulting.net, 06 73 76 74 98

