

An aerial photograph of a courtyard. On the left is a modern white building with rectangular windows and red doors. On the right is an older building with Gothic-style arched windows. The courtyard has a green lawn, a white statue, a small tree with orange leaves, and curved wooden benches. A paved path runs along the right side where a few people are sitting.

RAPPORT DE GESTION

2022



Sommaire

03 • Édito

04 • Le mot du directeur d'Action Logement Immobilier

05 • Événements marquants en 2022

07 • La gouvernance

10 • Seqens Solidarités et ses actionnaires

13 • Les comptes : gestion et états financiers

17 • Objectifs 2023

18 • Rapport sur le gouvernement d'entreprise • Exercice 2022

Édito



Emmanuel DEZELLUS
Président



Elisabeth NOVELLI
Directrice générale

“

**Être société à mission :
une responsabilité
et une fierté**

”

Notre année 2022 a été marquée par le passage de Segens Solidarités en société à mission. Actée en juin, cette décision est une grande première pour le groupe Action Logement. Elle nous permet, ainsi qu'à Segens et Segens Accession, d'affirmer notre raison d'être et de l'inscrire dans nos statuts :

« Donner à chacun sa chance en innovant pour l'habitat ».

Même si les démarches RSE rythmaient déjà notre activité, nous comptons appuyer davantage nos engagements sociaux, sociétaux, environnementaux et de gouvernance. Ce sont nos collaborateurs, pilotés par un responsable sociétal de l'entreprise et les membres du comité de mission nouvellement créé, qui coconstruiront notre feuille de route en définissant les actions à mettre en œuvre et les objectifs à atteindre.

En nous appuyant sur différentes activités d'intérêt général, nous nous engageons à :

- déployer l'ensemble de nos compétences d'opérateur global pour transformer la Ville ;
- réaliser notre transition écologique par la réduction de notre empreinte carbone et la maîtrise énergétique ;
- nouer des partenariats solides avec les gestionnaires afin de loger les personnes en situation de précarité, de handicap ou de dépendance ainsi que les jeunes ;
- inscrire durablement Segens Solidarités en acteur économique responsable en tant qu'acheteur et investisseur.

Ce pacte collectif sera un moteur pour notre développement futur, toujours au service des publics les plus fragilisés.

Le mot d'Action Logement Immobilier



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



En 2022 nous sommes restés fixés sur notre raison d'être : soutenir le logement pour soutenir l'emploi et accompagner la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires.

A ce titre, nos filiales immobilières ont été fortement mobilisées en 2022 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au plus près des besoins des bassins d'emploi. Si le contexte a été défavorable au développement immobilier, avec la crise énergétique, la guerre en Ukraine et leurs conséquences économiques pour les ménages et les entreprises, la production collective de nos filiales immobilières reste dynamique avec 43 044 agréments de logements abordables obtenus. Après avoir atteint en 2021 notre objectif du doublement de la production en 5 ans, nous confirmons en 2022 un niveau élevé de production maintenant notre part de l'effort collectif avec un tiers de la production nationale. Avec ces nouveaux logements et les 110 000 attributions de logements en 2022, les filiales œuvrent résolument au service du parcours résidentiel avec toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes.

Action Logement Immobilier s'affirme plus que jamais comme un acteur majeur de l'équilibre des quartiers et des villes, en tant qu'opérateur de la mixité sociale confirmé par une majorité des attributions de logements au profit des salariés et du soutien à la revitalisation des cœurs de bourgs. Dans le contexte incertain que nous vivons, cette mission nous guide.

Je souhaite féliciter nos gouvernances locales, bénévoles, engagées et volontaires qui sont restées à la barre en 2022 au service de la priorité première qu'est la réponse du groupe Action Logement aux attentes des entreprises et des territoires. Je tiens à saluer cette année encore le grand professionnalisme de nos dirigeants qui œuvrent au quotidien auprès des élus et des partenaires locaux pour apporter des solutions adaptées au quotidien et de plus en plus pointues. Je souhaite enfin remercier la mobilisation sans faille de l'ensemble des salariés du pôle immobilier : engagés et au service des locataires et des territoires qui font la grandeur de notre utilité sociale. Je sais que nous leur devons nos résultats.

Fin 2022, notre Groupe a dévoilé son exigeant et ambitieux plan de décarbonation au service de la nécessaire transition écologique à opérer dans notre pays et dans notre activité. Ce plan sera déployé dans les années à venir par nos filiales qui ont contribué à en nourrir les engagements par leurs expérimentations éprouvées et par leurs remarquables capacités d'innovation. Nous savons pouvoir compter sur elles pour agir à des constructions vertueuses pour l'environnement, au renforcement des performances énergétiques du parc par des investissements dédiés et enfin par des actions ciblées de sobriété énergétique.

Face aux nouveaux enjeux et inquiétudes qui peuvent émerger et interroger nos filiales, nos salariés et nos partenaires, notre ambition doit rester simple et forte : améliorer la vie quotidienne de nos locataires et renforcer la fierté de nos salariés d'appartenir au groupe Action Logement.

Événements marquants en 2022

Le logement accompagné a connu une année 2022 mouvementée. La crise du Covid-19 a profondément marqué les esprits dans les structures d'accueil pour personnes âgées, suivie du scandale Orpea. Les politiques de l'Etat pour le logement accompagné demeurent, pour leur part, difficiles à appréhender. Trop souvent, elles restent cantonnées à une mise en perspective à court terme avec une priorité donnée aux dispositifs d'hébergement d'urgence. Enfin, le contexte économique a pesé lourdement sur le modèle économique structurellement tendu des gestionnaires.

Face à ces constats, le sens de notre activité, reflet de notre raison d'être, demeure plus que jamais primordial. L'engagement, la compétence et la stabilité dont font preuves nos équipes sont des bases solides sur lesquelles s'appuyer. Une dynamique qui a notamment été visible lors de la 1^{ère} journée Segens Solidarités de cohésion d'équipe.

Nos objectifs de production ont été atteints, avec une multiplication de synergies fertiles en interne et avec nos partenaires sur les territoires. Les indicateurs de gestion sont au vert, malgré le contexte, tout comme les appréciations du rapport de contrôle émis par l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols). Deux contentieux historiques ont connu une issue positive (médiation avec la Fondation des Diaconesses, fin du squat de Draveil). Enfin, la transformation numérique est en cours, avec la mise en œuvre d'Aglaé, l'Applicatif de Gestion de Logement Accompagné : une première dans la profession !

Développement

Nous avons conservé notre dynamisme en matière de développement grâce à 561 nouveaux agréments. Les projets, à forte valeur ajoutée sociale, répondent aux besoins des territoires et des publics les plus fragiles. C'est le cas par exemple du futur ensemble de Bourg-la-Reine composé d'une résidence accueil, d'une pension de famille et d'un établissement d'accueil médicalisé pour un total de 81 logements, développé en partenariat avec deux gestionnaires.

Réhabilitation

Des réhabilitations ont été engagées dans le but d'améliorer la qualité des biens, et notamment du point de vue de la performance énergétique. En 2022, deux livraisons concernant des résidences autonomes, localisées dans le 15^e arrondissement parisien, sont à comptabiliser. Trois autres opérations sont en cours ou ont été lancées en 2022.

Innovation

Afin de valoriser au mieux le logement accompagné, Segens Solidarités cherche constamment des solutions permettant d'optimiser cette activité et de renforcer le lien entre bailleur et gestionnaire. L'Applicatif de Gestion de Logement Accompagné (Aglaé) a été développé dans cette optique par les équipes métier et informatique de Segens Solidarités avec le concours de la société Ontomantics et du cabinet LV2C. Structuration de la gestion des données, calculs des loyers, simulations d'évolution des modèles de loyers, actualisation des carnets d'entretien des résidences, plateforme collaborative avec les gestionnaires des résidences... cet outil complet développé dans le respect des délais (seulement 5 mois) est une première pour la profession.

Enfin, Segens Solidarités poursuit sa réflexion sur la solution d'hébergement modulaire mobile notamment au profit des saisonniers, présents sur les départements agricoles franciliens.

Seqens Solidarités devient une société à mission

Lors de l'assemblée générale du 22 juin 2022, Seqens Solidarités, a adopté la qualité de société à mission. Les statuts ont été modifiés afin d'intégrer cette nouvelle qualité et déposés au Greffe du Tribunal de Commerce en octobre 2022.

La raison d'être, commune aux trois entités du groupe Seqens, s'ancre au cœur de nos activités et de nos actions : **Donner à chacun sa chance en innovant pour l'habitat**

Seqens Solidarités s'engage à poursuivre plusieurs objectifs de mission dans le cadre de sa raison d'être, en s'appuyant sur ses différentes activités d'intérêt général au sens de l'article L 411-2 du Code de la construction et de l'habitation et de ses statuts :

- 1 - Déployer l'ensemble de nos compétences d'opérateur global pour transformer la Ville ;
- 2 - Réaliser notre transition écologique par la réduction de notre empreinte carbone et la maîtrise énergétique ;
- 3 - Nouer des partenariats solides avec les gestionnaires afin de loger les personnes en situation de précarité, de handicap ou de dépendance ainsi que les jeunes ;
- 4 - Inscrire durablement Seqens Solidarités en acteur économique responsable en ses qualités d'acheteur et d'investisseur.

Le Conseil d'administration a approuvé le 15 décembre 2022 la mise en place d'un Comité de mission commun à Seqens, Seqens Solidarités et Seqens Accession et réuni au moins deux fois par an. Son objectif est de suivre et d'améliorer, grâce aux regards croisés des différentes parties prenantes, la mission dont se dote l'entreprise et d'évaluer la mise en œuvre des actions identifiées pour la réaliser.

Le Comité de mission s'installera officiellement début 2023.



Saint-Denis - 250 logements - Résidence sociale de 120 logements
et résidence étudiante de 30 logements gérées par Association PARME
et résidence sociale de 100 logements gérée par Adoma

La gouvernance

Le Conseil d'administration

La composition du Conseil d'administration est restée stable en 2022. Seuls les changements suivants ont eu lieu :

- l'Assemblée Générale 22 juin 2022 a pris acte de l'expiration de la fin de mandat d'administrateur d'Alain CISSE et a décidé de ne pas procéder à son remplacement ;
- le Conseil d'administration du 11 octobre 2022 a pris acte de la nomination de Josiane FISCHER en qualité de Représentante Permanente du Département des Hauts-de-Seine, Administrateur personne morale en remplacement de Christian DUPUY ;
- le Conseil d'Administration du 15 décembre 2022 a décidé de nommer par cooptation Laurent BATSCHE en qualité de nouvel Administrateur, en lieu et place de la Fondation Apprentis d'Auteuil, représentée par Jean-Marc BIEHLER démissionnaire. Il reprend la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires devant statuer sur les comptes de l'exercice 2024 et se tenir durant l'année 2025.

En date du 15 décembre 2022, le mandat de Président d'honneur de Monsieur Philippe PELLETIER a été renouvelé.

Les élections pour désigner les représentants des locataires au sein du Conseil d'Administration intervenues en décembre 2022 se sont traduites une nouvelle fois par un procès-verbal de carence. C'était déjà le cas lors des élections précédentes en raison d'absence de liste de candidats déposée par les organisations.

Le Conseil d'administration au 31 décembre 2022 est ainsi composé :

	Collectivités territoriales	Autres administrateurs
Emmanuel DEZELLUS Président	Département de Paris Marie-José RAYMOND-ROSSI	Action Logement Immobilier , Olivier BLONDIN Logétude , Jérôme CACCIAGUERRA Centre d'action social Protestant , Aurélie EL HASSAK MARZORATI
Dominique BUCHY Vice-Président	Département des Hauts-de-Seine Josiane FISCHER	Habitat et Humanisme Ile-de-France , Christelle PARNEIX Laurent BATSCHE Olivier DAVID Nedjma MEHENNI Philippe SCHNEIDER Laurent LONGIN Marc PARROT Jean-Pierre DUPOUR (Censeur)
Philippe PELLETIER Président d'honneur	Département du Val d'Oise Luc STREHAIANO	

Fin de mandat du Commissaire aux comptes au 31/12/2022

Au 31 décembre 2022, le mandat du Commissaire aux comptes, Mazars a pris fin. Conformément aux dispositions légales, une consultation a été publiée en vue de la nomination d'un commissaire aux comptes. La Commission d'Appel d'Offres de la société qui s'est réunie le 21 avril 2023 a retenu la candidature de la société KPMG.

Le Conseil d'administration a choisi de mettre en place une comitologie permettant, sur différentes thématiques, de préparer ses réunions :

Le Comité d'Audit et des Comptes

Le Comité d'Audit et des Comptes a pour mission, sous la responsabilité des membres Conseil d'Administration, de :

- Donner un avis au Conseil d'Administration sur les comptes annuels, le budget, le Plan à Moyen Terme,
- Planifier le plan d'audit et examiner les rapports des audits internes ainsi que les travaux spécifiques confiés à la Direction de l'Audit interne,
- Assister le Conseil d'Administration en matière d'audit et de contrôle interne de la société (cartographie des risques notamment),
- Assurer le suivi de l'efficacité du dispositif de gestion des risques et de contrôle interne,
- S'assurer du respect de la réglementation, conformément aux règles du Groupe Action Logement (loi Sapin II notamment),
- S'assurer de l'éthique et de la déontologie des pratiques et éviter tout conflit d'intérêts
- Examiner les conclusions du rapport provisoire de toute mission (ANCOLS, Cour des Comptes, Inspection ALI...) diligentée sur la société, valider les réponses apportées par la société aux observations des dits rapports et assurer le suivi en aval des recommandations,
- Emettre un avis sur la nomination, la rémunération et les travaux des Commissaires aux comptes,

Le Comité formule tous les avis et recommandations au Conseil d'Administration dans ces domaines.

Le Comité des investissements

Le Comité des investissements intervient sur les opérations de construction, d'acquisition de patrimoine ou encore de réhabilitation, et relevant des activités « corporate ». Il est composé de trois membres : Jérôme CACCIAGUERRA, représentant permanent de l'association Logétude, Laurent BATSCH (depuis le 15 décembre 2022), et Marc PARROT (depuis le 22 juin 2022).

Ce Comité est en charge des missions suivantes :

- validation du Plan Stratégique de Patrimoine ;
- validation du Plan Travaux quinquennal et le Plan de réhabilitation ;
- suivi de la mise en œuvre et du respect des « feuilles de route » définies par Action Logement Immobilier ;
- définition des différents critères de choix des projets d'investissement portant sur des nouvelles opérations de développement ou d'engagements fonciers (projet social, caractéristiques de l'opération, montant de l'investissement, etc.) ;
- suivi de tous types de partenariats spécifiques ;
- validation préalable de toutes opérations significatives sur le portefeuille titres de la Société (acquisition et cession d'actions, fusion, dilution, etc.).

Le Comité des Nominations et Rémunérations

Comme chaque filiale d'Action Logement Immobilier, Seqens Solidarités est dotée d'un Comité des Nominations et des Rémunérations composé du Président, du Vice-Président de la société, et d'un membre désigné au sein de son Conseil d'administration, Jean Marc BIEHLER, représentant permanent de la Fondation des Apprentis d'Auteuil.

En raison de la démission de la Fondation des Apprentis d'Auteuil, encore représentée au Conseil d'administration du 15 décembre 2022, le Conseil d'administration du 6 avril 2023 a désigné Jérôme CACCIAGUERRA, en qualité de membre du Comité des nominations et rémunérations en remplacement de Jean-Marc BIEHLER.

Le Comité des Nominations et Rémunérations se voit confier plusieurs missions :

- examiner la ou les candidatures aux fonctions de Directeur Général, sa rémunération et chaque année sa part variable ;
- examiner le ou les candidatures pour les postes de Directeurs (membres du Comité de Direction), leur rémunération et chaque année leur part variable ;
- proposer au Conseil la politique générale de rémunération, en cohérence avec l'intérêt et la performance du Groupe ;
- valider les éventuelles modalités de rupture de mandat et de contrat de travail des membres du Comité de Direction.

Dans le cas de Seqens Solidarités, le mandataire social exerce son mandat à titre gratuit.

La Commission d'Appel d'Offres

Conformément aux règles applicables en vigueur, la Commission d'Appels d'Offres (CAO) est compétente pour les marchés dont le budget est supérieur aux seuils européens. Seqens Solidarités a également souhaité aller plus loin en soumettant à la Commission les marchés dont les seuils sont inférieurs, pour les projets de constructions neuves, de démolition, de réhabilitation et de résidentialisation, ainsi que pour les prestations liées telles que maîtrise d'œuvre, bureaux d'études techniques et architectes.

Le règlement intérieur de la Commission a été établi par le Conseil d'administration. Il fixe les règles d'organisation et de fonctionnement et précise notamment les conditions de quorum qui régissent ses délibérations. La commission se réunit autant que nécessaire et rend compte de son activité au moins une fois par an au Conseil.

La CAO est composée de 2 administrateurs, Dominique BUCHY et Marc PARROT, et de directeurs de Seqens, membres également de la Commission d'Appel d'Offres de Seqens pour faciliter la cohérence de fonctionnement et la complémentarité entre les deux instances.

Le Comité RSE

Afin d'affirmer, au cœur de sa gouvernance, son engagement sociétal, Seqens a constitué un Comité RSE fin 2020 via son Conseil d'administration. Il se réunit avant chaque Conseil d'administration.

Il est composé de Barbara THOCQUENNE (Vice-Présidente de SEQENS), Jérôme BEDIER (Président de SEQENS), Brigitte GOTTI (Présidente de SEQENS ACCESSION), Emmanuel DEZELLUS (Président de SEQENS SOLIDARITES), Nicole LE FLECHER et Rémy JACQUIER (Administrateurs de SEQENS) et présidé par Barbara THOCQUENNE.

Seqens Solidarités et ses actionnaires

Capital Social

Au 31 décembre 2022, le capital social de Seqens solidarités est de 1 286 320 €, composé de 80 395 actions.

La société n'a procédé à aucune modification capitalistique au cours de l'année 2022.

Vente aux enchères des actions en déshérence et actions issues des droits restant à attribuer

Vente des actions en déshérence

Le Conseil d'administration de Seqens Solidarités a autorisé, par délibération en date du 29 avril 2020, la procédure de vente des actions en déshérence et des actions formant des droits restant à attribuer.

Conformément aux dispositions légales, un avis a été publié dans deux journaux nationaux « Les Echos » et « La Croix » le 2 novembre 2020. Ainsi, les actionnaires détenteurs desdites actions ont été informés, faisant ainsi courir le délai d'un an pour faire valoir leurs droits. Celui-ci est arrivé à expiration le 2 novembre 2021, date à partir de laquelle il a pu être procédé à la vente aux enchères desdites actions en déshérence.

Le montant de la mise à prix de 1,6 € l'action Seqens Solidarités a été déterminé sur la base d'une valorisation des titres et des particularités de la société, de son mode de financement et du contexte juridique.

Par Procès-verbal d'adjudication du 20 décembre 2022, Logétude s'est ainsi portée acquéreur des 1 639 actions en déshérence.

Vente des actions issues des droits restant à attribuer

A la suite de la fusion absorption de Sogemac Habitat par Seqens Solidarités le 1er octobre 2019, il ressortait que 4 272 droits restaient à attribuer au 1er janvier 2021, correspondant à 57 actions nouvelles Seqens Solidarités. Dans le cadre de cette opération de fusion, la parité d'échange (1 action Seqens Solidarités contre 74 Sogemac Habitat) qui consiste à déterminer le rapport d'échange entre les titres de la société absorbée et les titres de la société absorbante, n'a pas permis à certains actionnaires de la société absorbée d'obtenir un nombre entier d'action de la société Seqens Solidarités.

Il en résulte que des actionnaires ne possédant pas le nombre de titres prescrit pour obtenir les actions nouvelles étaient détenteurs de droits restants à attribuer.

Comme pour les actions en déshérence, les actions issues des droits restants à attribuer ont été proposées à l'achat lors d'une mise en vente aux enchères sur la base d'une mise à prix d'une valeur de 1,6 € l'action.

Par Procès-verbal d'adjudication du 20 décembre 2022, Logétude s'est ainsi portée acquéreur des 57 actions issues des droits restants à attribuer.

- préalablement à la vente aux enchères des actions en déshérence et des actions issues des droits restant à attribuer, l'association Logétude était détentrice de 16 343 actions Seqens Solidarités soit 20,33 % du capital social.
- désormais, l'association Logétude est détentrice de 18 039 actions Seqens Solidarités soit 22,44 % du capital social.

Répartition du capital social

Répartition du capital social au 31/12/2022

	Nb d'actions	Montant	%
CAPITAL	80 395	1 286 320,00 €	100 %
Action Logement Immobilier	59 753	956 048,00 €	74,32 %
Actionnaires catégorie 2	8	129,12 €	0,01 %
Actionnaires catégorie 3	0	- €	0,00 %
Actionnaires catégorie 4 dont :	20 634	330 144,00 €	25,67 %
Logétude	18 039	288 624,00 €	22,44 %
Seqens	5	80,00 €	0,01 %
Autres	2 590	41 440,00 €	3 %

Les trois derniers exercices ont donné lieu à distribution de dividendes :

- exercice 2021 : 25 726,40 euros, soit 0,32 euro par action ;
- exercice 2020 : 25 726,40 euros, soit 0,32 euro par action ;
- exercice 2019 : 28 942,20 euros, soit 0,36 euro par action.

Les montants bruts de 477,76 € versés aux personnes physiques au titre des dividendes des exercices 2020 et 2021 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

Prise de participation au cours de l'exercice 2022

La société n'a participé à aucune prise de participation au cours de l'exercice 2022.

Cession de participations

- le 18 janvier 2022, Seqens Solidarités a cédé ses 102 actions détenues dans la SA d'HLM Société Française des Habitations Economiques (SFHE) à CPH Arcade, à la valeur nominale de 1,6 € l'action.
- le 3 novembre 2022, Seqens Solidarités a cédé à la SA d'HLM Seqens ses 6 actions détenues au sein de Sequano Aménagement, à la valeur nominale de 174 € par action.

Conventions règlementées

Toute convention, conclue directement ou par personne interposée entre un des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 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 2022, la société a conclu les conventions ci-après :

- renouvellement du Mandat de gestion entre Seqens et Seqens Solidarités de 3 ans du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2025. Les dirigeants communs aux deux sociétés sont le Département des Hauts-de-Seine (représenté par Christian DUPUY), Action Logement Immobilier (représentée par Olivier BLONDIN), Logétude (représentée par Jérôme CACCIAGUERRA) et le Département du Val d'Oise (représenté par Luc STREHAIANO).

Cette Convention a été approuvée par le Conseil d'administration du 15 décembre 2022.

- renouvellement de l'Accord cadre MOD entre Seqens et Seqens Solidarités de 3 ans du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2025. Les dirigeants communs aux deux sociétés sont les mêmes qu'au point précédent.

Cette Convention a été approuvée par le Conseil d'administration du 15 décembre 2022.

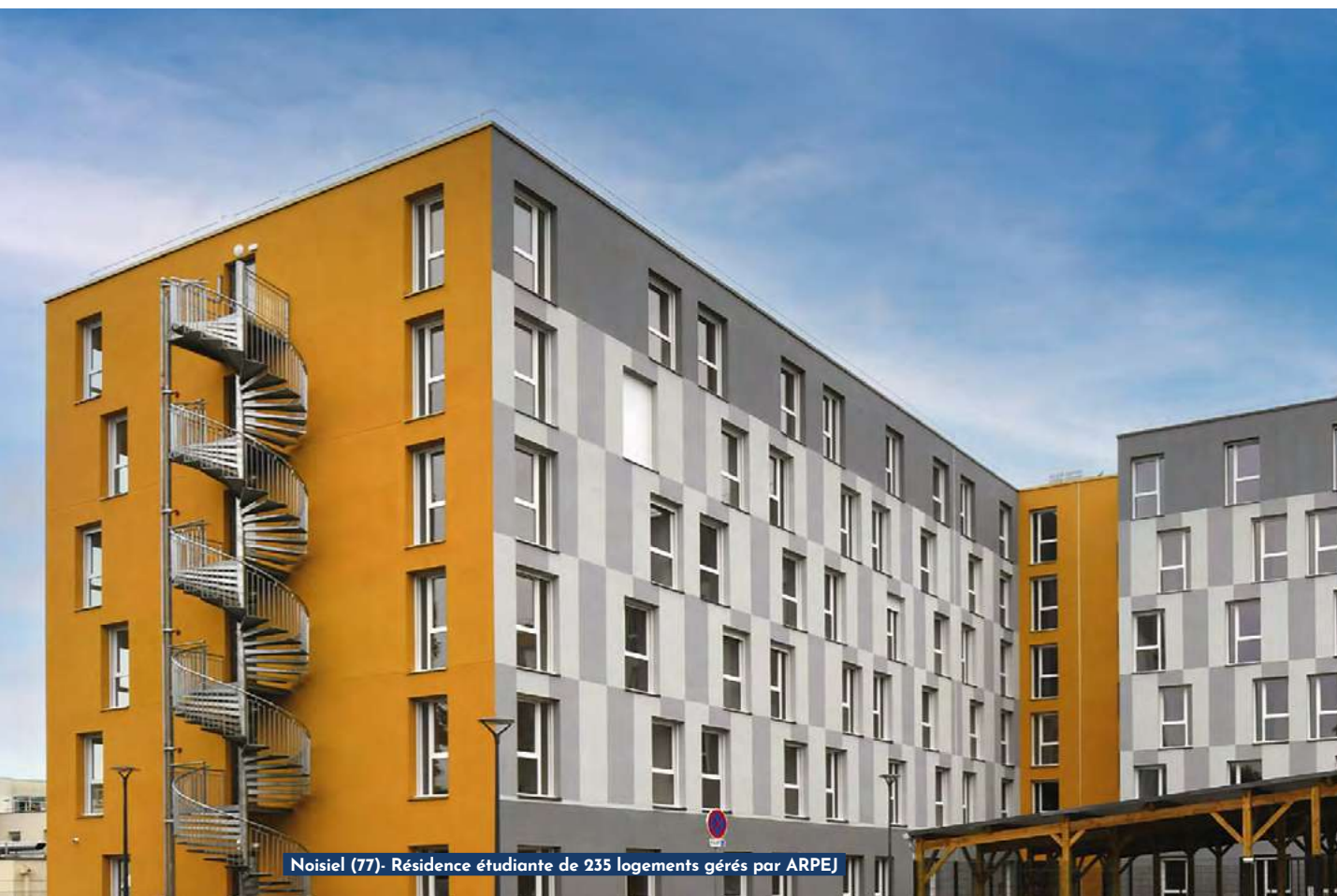
- l'acquisition du Bail à construction portant sur la résidence étudiante, située à Noisiel, liant Seqens à la FTI, au profit de Seqens Solidarités pour la durée restant à courir, pour le prix de 13 465 398 €. Les dirigeants communs aux deux sociétés sont les mêmes qu'au point précédent.

Cette Convention a été approuvée par le Conseil d'administration du 22 juin 2022.

- acquisition du foyer Le Chesnay le 21 avril 2022 dans le cadre de la finalisation de la cession des foyers de Seqens à Seqens Solidarités (non autorisée préalablement par le Conseil d'administration).

Conventions déclassées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022

A l'occasion de l'examen annuel du Conseil d'administration du 12 avril 2022, celui-ci a décidé de la poursuite de l'ensemble des conventions qui lui ont été soumises.



Noisiel (77)- Résidence étudiante de 235 logements gérés par ARPEJ

Les comptes : gestion et états financiers

Aucun évènement important n'est à signaler entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi.

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

Beaucoup de travaux de recherche et développement ont été initiés en 2022 avec un aboutissement prévu au cours de l'année 2023 : BIM, Béton 100 % recyclé, façades Ductal, façades bois connecteurs béton, opération nouvelle vie, économie circulaire...

Évolution de la situation financière de la société

L'année 2022 s'est inscrite dans un contexte fortement inflationniste et de hausse des taux d'intérêts. En effet, l'augmentation des prix était de + 5,2 %, l'indice du coût de la construction ressortait à + 8 % au troisième trimestre 2022 alors que l'indice de révision des loyers appliqué sur l'exercice n'a été que de + 0,42 %. Parallèlement, le livret A a été porté de 0,5 % à 1 % en février 2022, puis à 2 % en août 2022, alourdissant sensiblement le poids de la dette.

Malgré ce contexte défavorable et du fait du soutien de l'actionnaire, Segens Solidarités suit et maintient une politique soutenue de développement et d'amélioration de son patrimoine et a investi 23 M€ sur l'exercice avec :

- 14 M€ consacrés la production de l'offre nouvelle ;
- et 9 M€ alloués aux travaux de réhabilitations et au plan de travaux.

Compte tenu du contexte de dégradation des indicateurs économiques, l'autofinancement est en baisse de 5,4 M€ et conduit à un ratio d'autofinancement net HLM de 21,68 %.

Ce recul de l'autofinancement et plus particulièrement de l'autofinancement courant provient de l'impact de l'évolution des taux d'intérêts et des annuités.

Autofinancement net (en M€ et en % des produits)

2020	6,9	19,8 %
2021	11,1	28,67 %
2022	8,6	21,68 %

En K€	2022	2021	Var	%
Autofinancement Courant	8 175	11 055	-2 880	-26 %
Autofinancement Exceptionnel	8 592	11 079	-2 487	22%
Autofinancement	16 767	22 134	-5 366	-24,25 %

Au titre des produits de l'autofinancement courant :

Les redevances progressent de **+ 3,2 M€** (+ 9,08 %) et prennent en compte la livraison des opérations neuves mais aussi les régularisations consécutives à la production des coûts de revient définitifs des opérations.

en K€	2022	2021	var	var %
Redevances	38 084	34 915	3 169	9,08 %
récupérations de charges locatives	4 637	3 388	1 249	36,87 %
Produits des activités annexes	302	384	-82	-21,35 %
Vente d'autres immeubles	0	1 159	-1 159	-100,00 %
Total	43 023	39 846	3 177	7,97 %

Parallèlement, les travaux de maintenance, d'entretien courant et de gros entretien évoluent de **+1,3 M€** pour atteindre 2,6 M€.

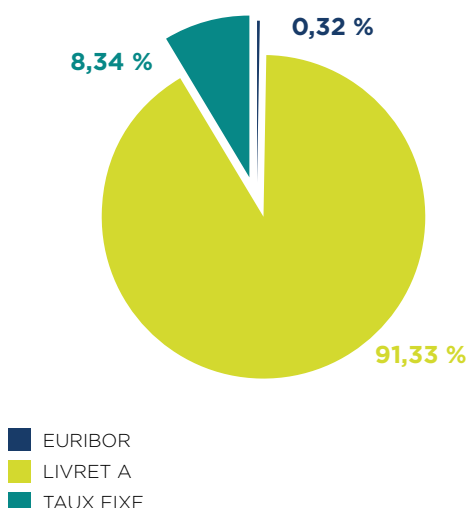
Les redevances groupes évoluent de **+0,5 M€**, notamment en raison des honoraires de gestion de Seqens qui suivent l'évolution du chiffre d'affaires.

Le résultat financier contribue au recul de l'autofinancement pour **3,5 M€**.

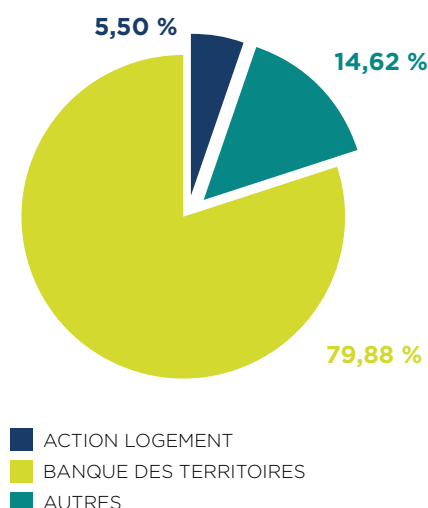
Au-delà de la diminution des dividendes de **-0,9 M€**, la dette de Seqens Solidarités ampute l'autofinancement de **2,6 M€**. La dette étant adossée à plus de 91 % sur le livret A, la double révision de ce-dernier en 2022 a alourdi les charges financières sur l'exercice. Toutefois, le mécanisme d'ajustement des annuités de la Banque des Territoires a permis de limiter les effets de cette hausse sur l'autofinancement. Le ratio annuité sur redevances passe de 55 % à 52 %.

en K€	2022	2021	Var	%
Remboursements	-13 809	-12 854	-955	7%
Intérêts Financiers (*)	-7 118	-5 474	-1 645	30%
Sous-total	-20 927	-18 328	-2 599	14%
Redevances	38 084	34 915	3 169	9%
Ratio	55%	52%	2,46%	4,68%

Répartition de la dette par taux



Répartition de la dette par prêteur



Plusieurs constats concernant les **éléments exceptionnels d'autofinancement** sont à noter :

- une augmentation des dégrèvements (+0,5 M€) en lien avec le volume de nos réhabilitations et travaux handicapé ;
- une hausse des produits exceptionnels (+0,2 M€) généré par la signature d'un accord transactionnel mettant fin à un litige sur une opération.

S'élevant à 6,9 M€, le résultat net diminue de 1,9 M€, notamment en raison du résultat financier :

En K€	2022	2021	Var	%
Résultat d'exploitation	10 465	10 488	-23	-0,22 %
Résultat financier	-5 836	-3 256	-2 580	-79,24 %
Résultat Exceptionnel	2 243	1 583	660	41,67 %
Résultat de l'exercice	6 872	8 816	-1 943	-22,05 %

Renforcement de la conformité et de la maîtrise des risques

Segens Solidarités fait des sujets de conformité un axe important de son développement, au-delà des obligations réglementaires. La société s'appuie sur l'expertise des directions Segens comme la Direction de l'audit et de la conformité. Le renforcement en 2022 de l'équipe conformité sur les volets protection des données personnelles et lutte contre la corruption et la fraude démontre cette volonté d'amélioration constante, qui s'inscrit dans les valeurs de Segens Solidarités : éthique, transparence et exemplarité.

Historique des résultats

	2018	2019	2020	2021	2022
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	9 066 773,86	32 291 876,98	33 273 688,80	36 458 111,27	38 386 008,32
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	9 241 451,94	32 306 428,64	21 187 796,21	25 524 674,34	24 267 344,68
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	5 099 475,51	18 787 204,38	4 672 022,25	8 815 684,24	6 872 233,98
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice					
Montant de la masse salariale de l'exercice	51 115,44	0,00	0,00	0,00	0,00
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	15 980,90	7 554,38	0,00	0,00	0,00

Délai de paiement des fournisseurs

Le solde des fournisseurs au 31 décembre 2022 s'établit à 3,6 M€ pour 85 factures, hors factures non parvenues et hors retenues de garantie.

Factures reçues non réglées au 31/12/2022 dont le terme est échu						
	0 JOUR	1 à 30 JOURS	31 à 60 JOURS	61 à 90 JOURS	91 JOURS AU PLUS	TOTAL
Nombre de Factures concernées	60					23
Montant total TTC des factures concernées	1 859 675	96 360	29 882	0	30 004	156 245
Pourcentage du montant des achats TTC de l'exercice	7,76 %	0,40 %	0,12 %	0,00 %	0,13 %	0,65 %
Factures exclues relatives à des dettes litigieuses						
Nombre de Factures exclues						2
Montant total Factures exclues						1 609 760
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement : Délais contractuels - 30 jours à réception de facture						

Le tableau ci-dessus présente la situation au 31 décembre 2022. Sur 1 912 factures traitées et réglées au cours de l'exercice pour 33,4 M€, 83 étaient cours de traitement au 31 décembre 2022.

Objectifs 2023

Après une période compliquée pour le secteur, l'heure est à la relance. Pour y parvenir, les équipes de Seqens Solidarités misent sur le développement du parc de résidences et sur l'innovation, en parallèle d'actions RSE, en cohérence avec notre nouveau statut de société à mission.

Renouveau du patrimoine

En 2023, Seqens Solidarités souhaite poursuivre son développement par le biais d'opérations neuves qui bénéficieront aux publics fragilisés des territoires. C'est le cas par exemple des 3 futures résidences de Bourg-la-Reine, avec 81 logements en tout, développées en partenariat avec deux gestionnaires, ou encore de la solution d'hébergement modulaire mobile envisagée avec les Fermes de Gally et la MSA.

Une gestion optimisée

Les gestionnaires vont voir leurs missions facilitées par le déploiement d'Aglaé toute l'année. Cet outil intuitif va améliorer l'utilisation des données. Il montre notre ambition et notre capacité à innover afin de proposer le meilleur service final pour les résidents.

Ensemble pour retisser les liens

La notoriété de Seqens Solidarités est également une priorité en 2023. Après des années difficiles pour le logement accompagné, nous devons redonner confiance au public en rappelant le sens de notre mission. Nos collaborateurs sur le terrain seront les meilleurs ambassadeurs de notre entreprise.



Rapport sur le gouvernement d'entreprise • Exercice 2022

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 6 avril 2023.

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 2022 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.

4. Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice 2022

	Société	Nature du Mandat
Emmanuel DEZELLUS	Seqens Solidarités	Président et administrateur depuis le 30 septembre 2020
	Dezell'immo	Président SASU
	Seqens	Censeur
Philippe PELLETIER	Seqens Solidarités	Président d'honneur
Dominique BUCHY	Seqens Solidarités	Vice Président du Conseil d'Administration
	Erigere	Administrateur
	Parme	Membre de l'AG
Olivier BLONDIN	Seqens Solidarités	Représentant permanent Action Logement Immobilier
	Seqens	Représentant permanent Seqens Solidarités
Jerome CACCIAGUERRA	Seqens Solidarités	Représentant permanent Logétude
Marie-José RAYMOND DE ROSSI	Seqens Solidarités	Représentant permanent du Département de Paris
Christian DUPUY	Seqens Solidarités	Représentant permanent du Département des Hauts-de-Seine jusqu'au XXXX
	Théâtre de Suresnes J. Vilar SEM	Administrateur
	ICF La Sablière-société anonyme	Membre du Conseil de Surveillance
	Hauts-de-Seine-Habitat, OPH	Président
Josiane FISCHER		
Luc STREHAIANO	Seqens Solidarités	Représentant permanent du Département du Val d'Oise
Aurélien EL HASSAK MARZORATI	Seqens Solidarités	Représentante permanente du Centre d'Action Sociale Protestant depuis le 13 octobre 2021
Olivier DAVID	Seqens Solidarités	Administrateur
Christelle PARNEIX	Seqens Solidarités	Représentante permanente Habitat et Humanisme depuis le 8 avril 2021
Alain CISSE	Seqens Solidarités	Administrateur jusqu'au 22 juin 2022
Jean-Marc BIEHLER	Seqens Solidarités	Représentant permanent de la Fondation Apprentis d'Auteuil
Laurent BATSCHE	Seqens Solidarités	Administrateur depuis le 15 décembre 2022
	SCI PB VANVES	Gérant
	SARL CléSup'	Associé gérant
	société coopérative APILOGIS (LES	Membre du Conseil de surveillance
Nedjma MEHENNI	Seqens Solidarités	Administrateur
Philippe SCHNEIDER	Seqens Solidarités	Administrateur
	3F Residences (ex RSF) - HLM	Administrateur
	AEPL (Association des Entreprises pour le Logement)	Secrétaire général
	EPSENS (ex Groupe Interexpansion)	Membre du Conseil de Surveillance pour le compte de Thales DIS France SA
Laurent LONGIN	Seqens Solidarités	Administrateur
Marc PARROT	Seqens Solidarités	Administrateur
	Erigère	Administrateur
	3F Résidences, Groupe Action Logement	Administrateur
	AEPL (Association des Entreprises pour le Logement)	Administrateur
Jean-Pierre DUPORT	Seqens Solidarités	Censeur
	Seqens Accession	Représentant permanent Seqens Solidarités (jusque AG 2023 sur comptes 2022)
	VIPARIS Holding, société anonyme	Administrateur
	UNI EXPO, Sarl	Président du Conseil de Surveillance
Elisabeth NOVELLI	Seqens Solidarités	Directrice générale depuis le 16 décembre 2020
	Seqens	Directrice générale adjointe

Seqens Solidarités

Groupe ActionLogement

DES LOGEMENTS
POUR TOUS LES MOMENTS DE LA VIE

www.seqens.fr



Conception/Réalisation : O'Communication

Crédits photographiques : © DR ; Alexis Gaudeau Photo de couverture - La Maison Saint-Charles - Paris 15^e

Seqens Solidarités - Juin 2023 © Tous droits réservés