

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored brick facade. The building features several windows and balconies. In the foreground, there is a courtyard area with a dark, perforated metal railing. A small tree with green leaves is visible on the left side. The sky is clear and blue.

RAPPORT DE GESTION

2022



Résidence Jalacloud Les Lilas (93)
Réhabilitation et résidentialisation -
138 logements

Sommaire

- 03** • Édito
- 04** • Le mot du directeur d'Action Logement Immobilier
- 05** • Événements marquants en 2022
- 08** • La gouvernance
- 10** • Seqens et ses actionnaires
- 14** • Seqens Accession - Filiale de Seqens
- 15** • Analyse de l'évolution des affaires,
des résultats et de la situation financière
- 17** • Indicateurs clés de performance
- 23** • Objectifs et perspectives 2023
- 25** • Annexes

Édito



Jérôme Bédier
Président



Stéphane Dauphin
Directeur général

“

**Notre qualité
de société à mission
nous engage** ”

Seqens est devenue, en juin 2022, la première société à mission du groupe Action Logement, entraînant dans sa démarche les autres entités du groupe, Seqens Accession et Seqens Solidarités, engageant l'entreprise dans une nouvelle dynamique qui s'inscrit dans la continuité de la fusion et de sa création.

En effet, un peu plus de 3 ans après la naissance du groupe Seqens, son évolution en société à mission mettant la performance économique en résonance avec la performance sociétale constituent une nouvelle étape qui fait sens. Notre engagement volontaire dans ce chemin traduit notre ambition collective. Il nous questionne au quotidien dans nos actions, nos activités et jusque dans notre modèle-même pour répondre concrètement aux immenses défis sociaux et environnementaux actuels et à venir.

Innover, co-construire, concerter, évaluer pour contribuer positivement à notre écosystème riche et divers guideront dans les prochaines années les travaux et projets des équipes du groupe Seqens, conformément à la raison d'être commune adoptée :

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

Par la nature même de son activité, le logement social, Seqens est un acteur engagé pour lequel l'utilité sociale est inscrite dans ses statuts. Pour autant, s'engager à contribuer plus fort et plus loin pour les femmes et les hommes, la planète et la société : c'est ce qui va désormais obliger positivement notre entreprise. Nous devons mettre en cohérence avec cette boussole les moyens pour une contribution réelle, mesurable, visant à l'amélioration continue de notre impact sur les territoires et pour les publics que nous servons. Sa raison d'être correspond à ses valeurs : innover sous toutes ses formes (innovation technique ou technologique, sociale, managériale...), se doter de moyens cohérents pour trouver des solutions concrètes pour nos concitoyens et notamment les plus modestes, partager, impliquer, écouter nos parties prenantes, internes et externes. La vision et les engagements portés par Seqens prennent corps dans cette Société à mission qui donne un cadre volontariste et qui peut être incarné par une traduction opérationnelle intrinsèque à la politique RSE.

S'engager sur le chemin de la société à mission est une opportunité pour Seqens pour réaffirmer sa responsabilité sociétale en tant qu'acteur économique et social. Avec cette qualité, la performance de Seqens est impérativement mise au service sa mission qui consacre la notion d'utilité sociale de l'entreprise.

Il s'agit d'un puissant levier pour amplifier l'impact social de Seqens sur le territoire francilien.

En plus de sa raison d'être Seqens a défini et inscrit dans ses statuts des objectifs de mission qui sont des ambitions sociales et environnementales fortes sur lesquelles elle souhaite activer les leviers dont elle dispose.

De plus, cette démarche est fondatrice d'une nouvelle culture d'entreprise et pourra renforcer le sentiment d'appartenance, autour d'un projet fédérateur. Faire vivre la société à mission au quotidien, c'est rendre possible l'engagement des collaborateurs sur des sujets concrets, chacun étant ainsi acteur du projet.

L'intégration de l'ensemble des directions et métiers du groupe dans la démarche d'entreprise responsable est la meilleure garantie d'avancer de manière réaliste, collective et partagée.

En travaillant sur le lien avec le bien commun, on renforce la performance économique et la pérennité de l'entreprise. Par son engagement, son expertise, sa créativité, Seqens œuvre à l'intégration sociale dans les territoires ainsi qu'à la mobilité personnelle et professionnelle de leurs habitants.

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

Soucieux de répondre aux besoins spécifiques des territoires et des collectivités, Seqens investit dans des projets innovants avec agilité et volontarisme afin de satisfaire les besoins et attentes de ses locataires tout en développant et réhabilitant massivement son parc social. Leviers juridiques et opérationnels, comme la participation directe à des sociétés d'aménagement ou le développement du bail réel solidaire, leviers écologiques et durables, comme l'utilisation de matériaux bas carbone ou la création d'espaces partagés et modulables, Seqens répond ainsi durablement aux défis de la ville de demain.

Face à un contexte économique, social et géopolitique incertain, Seqens s'est appuyée sur ses fondamentaux de gestion, tout en engageant des transformations importantes. Cette période charnière réclame d'innover et de faire évoluer nos habitudes.

Faciliter l'accès à un logement proche de son travail et accompagner les transformations des territoires s'inscrit au cœur de notre mission.

Pour cela, nous développons pour les salariés, les familles plus modestes, des solutions résidentielles complètes, durables et appropriées aux spécificités locales.

Nos enjeux :

- Répondre aux besoins des locataires: bien-être au sein des logements, amélioration du confort thermique, du cadre de vie, du pouvoir d'achat, des services de proximité, de digitalisation des procédures, de facilitation de paiement, d'accompagnement et notamment face à l'augmentation des charges
- Répondre aux attentes des territoires: construction de logements, reconstruire la Ville sur la Ville, accompagnement sur mesure, etc.
- Répondre aux enjeux environnementaux: le secteur du logement et de la construction doit être exemplaire. Seqens s'engage dans cette voie avec le réemploi, l'économie circulaire, l'utilisation de matériaux biosourcés dans le cadre des réhabilitations et rénovations, le raccordement aux réseaux de géothermie, la massification de la rénovation du parc.

La satisfaction de nos locataires et la qualité de service guident nos actions. Ainsi grâce au travail de l'ensemble des équipes de Seqens, notre satisfaction client a progressé de 9 points en 2022 et s'élève désormais à 78,9%.

Développement – Seqens est au rendez-vous des objectifs 2022

Afin de bien loger les salariés, et notamment les plus fragiles, nous avons poursuivi notre développement en 2022. 3 530 agréments (2609 sociaux et 921 intermédiaires) ont été accordés, avec une répartition variée pour répondre aux différents besoins :

- 20 % de PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, pour les locataires en situation de grande précarité ;
- 23 % de PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social, en Habitation à Loyer Modéré (HLM) ;
- 31 % de PLS, financés par le Prêt Locatif Social, attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM et ayant des revenus insuffisants pour se loger dans le privé ;
- 26 % de logements intermédiaires et d'accession sociale à la propriété, notamment grâce à l'action de l'Organisme de Foncier Solidaire.

En parallèle, 584 logements ont été vendus dont 321 à l'unité, maintenant Seqens comme premier bailleur du Groupe Action Logement en matière de vente HLM aux particuliers.

Réhabilitation - Une montée en puissance de la réhabilitation thermique

Entre 2021 et 2022, nous avons doublé le nombre de logements réhabilités. La forte hausse des coûts de l'énergie, l'urgence climatique et les évolutions réglementaires ont conduit en effet le groupe à déployer un plan de réhabilitation thermique d'une ampleur inédite, qui a vocation à monter en puissance dans les prochaines années.

Le plan global de rénovation du parc porte ainsi sur la réhabilitation thermique, afin d'assurer aux locataires des conditions de confort d'été et d'hiver satisfaisantes. Tout en maîtrisant les usages, cette volonté s'est concrétisée en 2022 par la rénovation de 3 600 logements pour un investissement de 160 millions d'euros. Une dynamique qui va continuer de s'accélérer dans les prochaines années avec notamment l'éradication des logements étiquettes F et G qui seront traités avant 2025 dans le cadre d'une enveloppe budgétaire évaluée à hauteur de 154 M€. Pour leur part, le traitement des logements avec une étiquette E est prévu d'ici à 2030, devançant en cela l'échéance réglementaire fixée en 2034.

La rénovation de notre parc immobilier est indispensable pour améliorer le confort de nos locataires dans leur logement, leur permettre de maîtriser leur facture énergétique et ainsi préserver leur pouvoir d'achat. C'est une priorité dans un contexte économique inédit.

Qualité de service

Notre boussole au quotidien, dans toutes nos activités, c'est l'expérience client et la satisfaction des locataires. C'est elle qui guide nos actions et notre stratégie de groupe que ce soit en matière de rénovation thermique, de réduction des coûts énergétiques, d'innovation technique mais aussi sociale.

Et, en matière de qualité de service, notre stratégie et surtout le travail des équipes et notamment celles de proximité a largement contribué à obtenir un très bon résultat de satisfaction client : 78,9 %, soit une progression de 9 points par rapport à 2021.

Dans le contexte actuel de l'augmentation des charges de l'énergie, notre rôle est d'accompagner les locataires et cela s'est traduit par la mise en place de différents dispositifs et notamment de la création du fond de solidarités Energie SOLI'AL, auquel nous contribuons à hauteur d'1,3 million d'euros. Un fond qui a pour but d'aider les locataires face à la hausse de leurs provisions de charges de chauffage. Enfin, nous avons développé nos services de proximité, la digitalisation des procédures et des moyens pour faciliter les paiements (EazyBan, Nirio).

Innovation

La prise en compte de l'environnement, au-delà de l'aspect légal, se fait dans l'intérêt des locataires : confort d'été comme hiver, maîtrise des charges énergétiques... L'ambition de diminuer l'impact carbone s'est matérialisé par « La ville avec Seqens », qui fixe les objectifs d'innovation en faveur d'un habitat résilient. Nouvelles technologies, nouveaux matériaux, nouveaux procédés de construction, de réemploi et de mise en œuvre, nouveaux contrats en accompagnement... de nombreuses initiatives sont activées pour relever les défis d'aujourd'hui et de demain. Elles se sont concrétisées en 2022 par de l'économie circulaire (Aulnay, Gennevilliers, Igny, Pantin), l'utilisation d'énergie décarbonée, des projets favorisant la biodiversité (Igny, Aulnay, Villennes-sur-Seine) ou encore l'utilisation de procédés innovants comme du béton entièrement recyclé, des solutions bois, etc.

Interne

En 2022, 70 postes ont été créés en Directions Départementales et au Siège afin d'accompagner l'évolution du patrimoine, notre développement et relever nos immenses défis. 390 nouveaux collaborateurs (alternants, stagiaires, CDD, CDI) ont été accueillis, 50 mobilités internes ont été enregistrées, dans l'optique de favoriser des parcours professionnels internes et de parier sur nos talents. La montée en compétence des salariés est également importante : 18 000 heures de formation ont été dispensées à près de 1 000 collaborateurs. Cette stratégie, couplée à la politique globale de l'entreprise, a permis d'atteindre 79 % au Baromètre d'engagement.

2022 a aussi été marquée par les lancements du dispositif de cooptation et de la Communauté des managers.

Seqens devient une société à mission

Lors de l'assemblée générale du 28 juin 2022, Seqens 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. offrir à nos locataires la qualité du service au quotidien, contribuer à la vie des quartiers et favoriser les parcours résidentiels et la mixité social ;
- 2. réaliser notre transition écologique par la réduction de notre empreinte carbone et la maîtrise énergétique ;
- 3. déployer l'ensemble de nos compétences d'opérateur global pour transformer la Ville ;
- 4. avec nos parties prenantes agir durablement en acteur économique responsable en qualité d'employeur, acheteur et 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.



Montesson (78) - 12 maisons en accession sociale PSLA
Résidence intergénérationnelle de 100 logements

La gouvernance

Composition du Conseil d'Administration et de ses différents comités

Lors de l'assemblée générale des actionnaires du 28 juin 2022 a été décidé le renouvellement des mandats d'administrateur qui venaient à expiration. C'est le cas de Cœur Essonne Agglomération, du Département du Val d'Oise, Virginie RHEA, Danielle DUBRAC et de l'association LOGETUDE.

A la suite des élections des administrateurs représentant les locataires du 14 décembre 2022, le Conseil d'administration du 16 décembre 2022 a pris acte de la désignation de Linda FOUCAN et Jean-Pascal BALLU, en qualité de nouveaux administrateurs représentant les locataires, et de la reconduction du mandat de Monsieur André KUSTER, réélu.

Au 31 décembre 2022, la composition du Conseil d'administration était la suivante :

	Collectivités territoriales	Autres administrateurs
Jérôme BEDIER Président	Josiane FISCHER Département des Hauts-de-Seine	Action Logement Immobilier représenté par Nicole LE FLECHER
Barbara THOCQUENNE Vice-Présidente	François CHOLLEY Cœur d'Essonne Agglomération	L'association Logétude représentée par Christelle PARNEIX
	Alexandre PUEYO Département du Val d'Oise	Seqens Solidarités représenté par Olivier BLONDIN
		Virginie RHEA Philippe THEL Sandra BUES-PICQUET Danielle DUBRAC Martine PARRA Rémy JACQUIER Zouheir EL KANSO Brigitte GOTTI
	Représentants des locataires	Linda FOUCAN Jean-Pascal BALLU André KUSTER
	Administrateurs salariés	Membres du Comité Social et Economique
	Esthia GALLY Jérémie BALLEZ Brahim HAMAM	Nasr EDDINE ZALEGH Amar BENLOUKIL Corinne TORRADO Brice JUTEAU

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.

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. Seqens a également souhaité soumettre à la Commission les marchés ayant des seuils inférieurs pour les projets de constructions neuves, de démolition, de réhabilitation, de résidentialisation, ainsi que pour les prestations liées, telles que la Maîtrise d'œuvre (MOE), les Bureaux d'études techniques (BET) et les architectes.

Le Conseil d'administration établit le règlement intérieur de la CAO, fixant ainsi les règles d'organisation et de fonctionnement. Ce document 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.

La CAO est composée de dix membres : Barbara THOCQUENNE, Jean-Pascal BALLU, Olivier BLONDIN, André KUSTER, Brice Juteau (Responsable base GEM Nomos), Hugues Six (Responsable de la programmation qualité), Alexis Poirier (Responsable patrimoine de Seqens Solidarités), Sophie Maillet (Responsable Gestion spécifique), Sophie Monméjean (Directrice Issyndic).

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 : Philippe THEL (Président), Virginie RHEA et Nicole LE FLECHER.

Ce Comité est en charge de différentes missions :

- 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 ;
- valider préalablement toutes opérations significatives sur le portefeuille titres de la Société (acquisition et cession d'actions, fusion, dilution, etc.).

Le Comité d'engagement foncier

Chargé d'examiner les projets de développement, le Comité d'engagement foncier autorise tous les engagements d'investissement des nouvelles opérations et des acquisitions foncières de Seqens.

Le Comité des Nominations et Rémunérations

Le Comité des nominations et rémunérations se compose de trois membres : Jérôme BÉDIER (Président), Barbara THOCQUENNE (Vice-Présidente) et Brigitte GOTTI.

Plusieurs missions lui sont confiées :

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

Le Comité de la Responsabilité Sociétale des Entreprises 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 présidé par Barbara THOCQUENNE (Vice-Présidente de Seqens), et composé de Jérôme Bédier (Président de Seqens), Brigitte GOTTI (Présidente de Seqens Accession), Nicole LE FLECHER (Administratrice de Seqens).

Seqens et ses actionnaires

Vente des actions en déshérence

Le Conseil d'administration de Seqens a autorisé, par délibération en date du 27 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. Les actionnaires de ces actions ont ainsi été informés, faisant courir le délai d'un an pour faire valoir leurs droits.

Ce délai 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 Conseil d'administration du 12 avril 2022 a déterminé le montant de la mise à prix de 0,15 € l'action, 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 3 juin 2022, Action Logement Immobilier s'est ainsi porté acquéreur des 850 956 actions en déshérence à ce prix.

Vente des actions issues des droits restant à attribuer

A la suite des différentes opérations de regroupement, la parité d'échange n'a pas permis à certains actionnaires des sociétés absorbées d'attribuer un nombre entier d'action de la société Seqens. Ce processus consiste à déterminer le rapport d'échange entre les titres des sociétés absorbées et les titres de la société absorbante.

Par délibération en date du 14 décembre 2021, le Conseil d'administration de Seqens a autorisé la procédure de vente des 6181 actions issues des droits restant à attribuer.

Le montant de la mise à prix de 1,50 € l'action issue du droit restant à attribuer a été déterminé sur la base d'une valorisation desdits titres et des particularités de la société, de son mode de financement et du contexte juridique.

A ce titre, le Conseil d'administration a fixé la mise à prix des 6181 actions issues des droits à attribuer à la somme de 1,50 € l'action.

Par Procès-verbal d'adjudication du 3 juin 2022, Action Logement Immobilier s'est ainsi porté acquéreur des 6181 actions issues des droits restants à attribuer.

Répartition du capital social

Répartition du capital social au 31/12/2022	Nb d'actions	Montant	%
CAPITAL	356 109 741	534 164 611,50 €	100 %
Action Logement Immobilier	267 188 305	400 782 457,50 €	75,03 %
Actionnaires catégorie 2	10	15,00 €	0,00 %
Actionnaires catégorie 3	3	4,50 €	0,00 %
Actionnaires catégorie 4 dont :	88 921 423	133 382 134,50 €	24,97 %
Logirep	1 200 000,00	1 800 000,00 €	0,34 %
Seqens Solidarités	71 828 054	107 742 081,00 €	20,17 %

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

- 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 ;
- Exercice 2019 : 6 291 908,46 euros, soit un montant brut de 0,019 € par action.

Les montants bruts de 2 359,21 € et de 3 728,11 € versés aux personnes physiques au titre des dividendes des exercices 2021 et 2020 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

• SCCV Joliot Curie Lot H

Le Conseil d'administration du 18 octobre 2022 a autorisé la société à prendre une participation au sein de la SCCV Joliot Curie à hauteur de 41 %. Cette SCCV, constituée par la société Eiffage Immobilier, a pour objet principal la réalisation du projet immobilier lot H situé au 7 avenue Irène et Frédéric Joliot Curie à Igny (91) et dont la programmation représente 33 logements en accession, 23 logements locatifs sociaux et un niveau de sous-sol semi-enterré.

• Séquano Aménagement

Au 31 décembre 2021, la société détenait une participation à hauteur de 60 actions soit 0,10 % du capital social de la Séquano Aménagement.

Le Conseil d'administration du 28 juin 2022 a autorisé la société à procéder au rachat de la participation de trois actionnaires, détenant ensemble 3 990 actions. Ainsi, Seqens a vu sa participation augmenter pour passer de 0,10 % à 6,74 % du capital social de la Séquano Aménagement.

• CITALLIOS

Au 31 décembre 2021, la société détenait une participation à hauteur de actions soit 0,25 % du capital social de la CITALLIOS.

Le Conseil d'administration, organisé le 14 décembre 2021, a autorisé la société à procéder au rachat de la participation d'Action Logement Immobilier qui détenait 4320 actions. Ainsi, Seqens a vu sa participation augmentée pour passer de 0,25 % à 0,55 % du capital social de la CITALLIOS.

La signature des documents est en cours de régularisation.

Aliénations d'actions

La société n'a procédé à aucune cession d'actions pendant l'exercice 2022.

Conventions réglementées nouvelles conclues au titre de l'exercice 2022

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 :

- Convention entre Seqens et le syndicat de l'Orge, portant sur l'étude de faisabilité pour la réouverture et la renaturation de l'Orge - Secteur Edouard Vaillant à Athis-Mons avec une participation de Seqens à hauteur de 9 % du montant total, soit 9 900 € HT ; le dirigeant commun aux deux entités est le Cœur D'Essonne Agglomération représenté par François CHOLLEY.
- Convention entre Seqens et Seqens Accession portant sur un mandat de maîtrise d'ouvrage relatif à la conception et la réalisation de 9 logements en Bail Réel Solidaire. Ces derniers sont situés rue Vaucanson à Carrières-sur-Seine (78), au sein d'un ensemble immobilier comprenant en outre 35 logements locatifs sociaux. Le montant de rémunération de ce mandat de maîtrise d'ouvrage est fixé à hauteur de 3 % du montant prévisionnel des dépenses. Les dirigeants communs aux deux sociétés sont Brigitte GOTTI, Seqens Solidarités (représentée par Olivier BLONDIN), Action Logement Immobilier (représentée par Nicole LE FLECHER) et Zouheir EL KANSO.
- Convention entre Seqens et Seqens Accession portant sur la cession du foncier sis secteur des Coupilliers à Bessancourt nécessaire à la réalisation des 31 maisons en PSLA au prix de 450 €/m²SDP, le transfert partiel de l'autorisation d'urbanisme et de la cession partielle du marché de conception-réalisation au profit de Seqens Accession. Les dirigeants communs aux deux sociétés sont Brigitte GOTTI, Seqens Solidarités (représentée par Olivier BLONDIN), Action Logement Immobilier (représentée par Nicole LE FLECHER) et Zouheir EL KANSO.
- Convention entre Seqens et Seqens Solidarités portant sur la cession du bail à construction portant sur la résidence étudiante de Noisiel (77), liant Seqens à la Foncière de Transformation Immobilière, au profit de Seqens Solidarités pour la durée restant à courir pour un montant maximum de 13 465 398 €, comprenant une part de la charge foncière et les coûts de construction. Les dirigeants communs sont le Département des Hauts-de-Seine (représenté par Josiane FISHER), Action Logement Immobilier (représentée par Nicole LE FLECHER), Logétude (représenté par François BONEU) et le Département du Val d'Oise (représenté par Alexandre PUEYO).
- Convention entre Seqens et la ville de Gennevilliers portant sur le transfert des ouvrages de voirie du projet Jupiter situé 2 rue de saturne / 15 place Jupiter à Aulnay-sous-Bois à l'euro symbolique au profit de la Commune d'Aulnay-sous-Bois et la signature de la convention de transfert des futurs ouvrages de voirie, article R442-8 du code de l'urbanisme. Le dirigeant commun est le Département des Hauts-de-Seine représenté par Josiane FISHER.
- Convention entre Seqens et la Ville de Sceaux portant sur la cession à l'euro symbolique au profit de la Ville de Sceaux du volume 11 en tréfonds ainsi qu'une emprise foncière de 588 m² environ ; l'échange foncier des volumes 4 et 9, moyennant le versement d'une soulte financière de 20 970 € par Seqens au bénéfice de la Ville de Sceaux. Le dirigeant commun est le Département des Hauts de Seine représenté par Josiane FISHER.

- Convention entre Seqens et Seqens Accession portant sur la convention de prestation de services à effet du 1er janvier 2023 et jusqu'au 31 décembre 2025. Les dirigeants communs aux deux sociétés sont Brigitte GOTTI, Seqens Solidarités (représentée par Olivier BLONDIN), Action Logement Immobilier (représentée par Nicole LE FLECHER) et Zouheir EL KANSO.
- Convention entre Seqens et Seqens Accession portant sur le renouvellement de la convention de mise à disposition de postes de travail à effet du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2025. Les dirigeants communs aux deux sociétés sont Brigitte GOTTI, Seqens Solidarités (représentée par Olivier BLONDIN), Action Logement Immobilier (représentée par Nicole LE FLECHER) et Zouheir EL KANSO.
- Convention entre Seqens et Seqens Accession portant sur l'acquisition partielle de l'assiette foncière de Seqens par Seqens Accession, d'une opération à Pontault- Combault (77) d'environ 500m² correspondant à la quote-part de ces 9 logements au prix de 465 €/m². Les dirigeants communs aux deux sociétés sont Brigitte GOTTI, Seqens Solidarités (représentée par Olivier BLONDIN), Action Logement Immobilier (représentée par Nicole LE FLECHER) et Zouheir EL KANSO.
- Convention entre Seqens et Seqens Solidarités portant sur le renouvellement du mandat de gestion d'une durée de 3 ans du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2025. Les dirigeants communs sont le Département des Hauts-de-Seine (représenté par Josiane FISHER), Action Logement Immobilier (représentée par Nicole LE FLECHER), Logétude (représenté par Christelle PARNEIX) et le Département du Val d'Oise (représenté par Alexandre PUEYO).
- Convention entre Seqens et Seqens Solidarités portant le renouvellement de l'accord cadre MOD d'une durée de 3 ans du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2025. Les dirigeants communs sont le Département des Hauts-de-Seine (représenté par Josiane FISHER), Action Logement Immobilier (représentée par Nicole LE FLECHER), Logétude (représenté par Christelle PARNEIX) et le Département du Val d'Oise (représenté par Alexandre PUEYO).
- Convention entre Seqens et SCCV Igny Joliot Curie Lot H portant sur la convention de prestation de service : Eiffage Immobilier et Seqens percevront les honoraires calculés sur la base d'un taux de 6 % du chiffre d'affaires hors taxes de l'opération du lot H selon la répartition suivante : Quote-part SEQENS : 20 % des honoraires / Quote-part Eiffage Immobilier : 80 % des honoraires. Le dirigeant commun est Stéphane DAUPHIN, Directeur général de Seqens et représentant légal de Seqens au sein de la SCCV.
- Convention entre Seqens et la SAS Joliot Curie portant sur la cession pour un euro symbolique de la parcelle AH 381 d'une surface de 1 055 m² (rue Cugnot) au profit de la ville de Fosses. Le dirigeant commun est Stéphane DAUPHIN, Directeur général de Seqens et représentant légal de Seqens au sein de la SAS.
- Convention entre Seqens et la SAS Joliot Curie portant sur la cession des parcelles liées au permis d'aménager n°2 comprenant les futurs lots G, F1, F2 et E. Le dirigeant commun est Stéphane DAUPHIN, Directeur général de Seqens et représentant légal de Seqens au sein de la SAS.
- Convention entre Seqens et la ville de Brétigny-sur-Orge portant sur la signature d'un document d'arpentage. Le dirigeant commun est Cœur Essonne Agglomération représenté par François CHOLLEY.
- Convention entre Seqens et la Foncière de Transformation Immobilière portant sur la cession des parcelles cadastrées section AR n°394 et AR n°395 à Fontainebleau, d'une contenance cadastrale globale de 5 025 m², au prix de 6 638 072 € hors droits et hors taxes. Le dirigeant commun est Action Logement Immobilier représenté par Nicole LE FLECHER.
- Convention entre Seqens et l'APES portant sur la convention d'objectifs et de moyens de l'année 2023. Le dirigeant commun est Stéphane DAUPHIN représentant légal de Seqens et représentant permanent de Seqens administrateur et Vice-Président de l'APES.

- Convention entre Seqens et l'APES portant sur la convention de mise à disposition d'un agent de développement. Le dirigeant commun est Stéphane DAUPHIN représentant légal de Seqens et représentant permanent de Seqens administrateur et Vice-Président de l'APES.
- Convention entre Seqens et l'APES portant sur la convention sur frais de structures 2023. Le dirigeant commun est Stéphane DAUPHIN représentant légal de Seqens et représentant permanent de Seqens administrateur et Vice-Président de l'APES.
- Convention entre Seqens et l'APES portant sur la convention de prestations de services. Le dirigeant commun est Stéphane DAUPHIN représentant légal de SEQENS et représentant permanent de Seqens administrateur et Vice-Président de l'APES.

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.

Seqens Accession - Filiale de Seqens

L'Assemblée générale du 8 septembre 2020 a décidé de réduire le capital social de Seqens Accession à hauteur de 6 588 800 €, par voie de rachat de 821 100 parts détenues par Action Logement Immobilier, pour le porter à 2 589 950,75 euros. A la suite de cette opération, Seqens est devenue actionnaire majoritaire, faisant ainsi de Seqens Accession sa filiale.

Créée sous le statut de société coopérative, Seqens Accession, dédiée à l'accession sociale à la propriété, promeut le parcours social et permet aux locataires ou primo-accédants de devenir propriétaires de leur résidence principale à prix aidé.

Résultats des cinq derniers exercices de Seqens Accession

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.

	2018	2019	2020	2021	2022
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	12 456 188,16	550 319,99	4 808 704,18	18 428 436,93	9 684 053,86
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	4 136 151,69	(288 812,29)	937 764,07	3 170 262,94	1 285 158,64
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	4 135 795,45	(295 246,46)	927 060,71	3 126 528,40	1 285 649,55
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice			2,00	4,00	4,50
Montant de la masse salariale de l'exercice	57 295,84	70 107,96	156 115,88	281 361,38	315 694,57
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	25 199,71	30 707,62	60 842,91	105 637,37	120 865,84

Dépenses et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts, nous vous indiquons que la société n'a supporté aucune dépense non déductible fiscalement au cours de l'exercice écoulé.

Information sur les dettes fournisseurs

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	13					1
Montant total TTC des factures concernées	69 880	0	0	0	2 000	2 000
Pourcentage du montant des achats TTC de l'exercice	0,77%	0,00%	0,00%	0,00%	0,02%	0,02%
Factures exclues relatives à des dettes litigieuses						
Nombre de Factures exclues				0		
Montant total Factures exclues				0		
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement : Délais contractuels - 30 jours à réception de facture						

Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière

L'année 2022 s'est inscrite dans un contexte fortement inflationniste et de hausse des taux d'intérêts. L'augmentation des prix s'élevait à +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, Seqens suit et maintient une politique soutenue de développement et d'amélioration de son patrimoine et a investi **613 M€** sur l'exercice avec :

- 520 M€ consacrés la production de l'offre nouvelle ;
- 93,8 M€ alloués aux travaux de réhabilitations, résidentialisations et au plan de travaux.

Compte tenu du contexte de dégradation des indicateurs économiques, l'autofinancement est en baisse de 6,8 M€ et conduit à un ratio d'autofinancement net HLM de 5,75 %.

Ce recul de l'autofinancement, et plus particulièrement de l'autofinancement courant, provient d'une désynchronisation du rythme d'augmentation entre les produits et les charges.

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

2020	50,7	10,3 %
2021	38,9	7,61 %
2022	32,2	5,75 %

En K€	2022	2021	Var	%
Autofinancement Courant	29 648	39 723	-10 075	-25 %
Autofinancement Exceptionnel	2 544	-748	3 291	440 %
Autofinancement	32 192	38 975	-6 784	-17,41 %

Au titre des produits de l'autofinancement courant

Les loyers, y compris antennes et panneaux, progressent de **+18,3 M€** (+3,65 %) suite à la hausse de 0,42 % des loyers récurrents consécutivement à la révision de l'indice de référence des loyers, mais surtout en raison de l'impact important des livraisons 2022 et 2021 quittancés en année pleine.

La production immobilisée évolue de **+5,2 M€** pour tenir compte de l'évolution de la nouvelle organisation autour des projets de construction et de réhabilitation.

Les autres produits augmentent de **+1,9 M€** grâce aux certificats d'économie d'énergie.

Enfin, l'activité d'aménagement et cession de stock génère un profit de **3,5 M€**, issu principalement de l'opération Gennevilliers Brenu.

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

Les dépenses d'entretien évoluent de **+2,6 M€** avec une forte augmentation du Gros entretien (+6,4 M€) et une diminution des remises en état logement (-2,7 M€) du fait de la baisse de la rotation des logements.

Les loyers locaux augmentent de **+4,2 M€** en raison de la fin de la franchise fin 2021 des locaux de Be Issy.

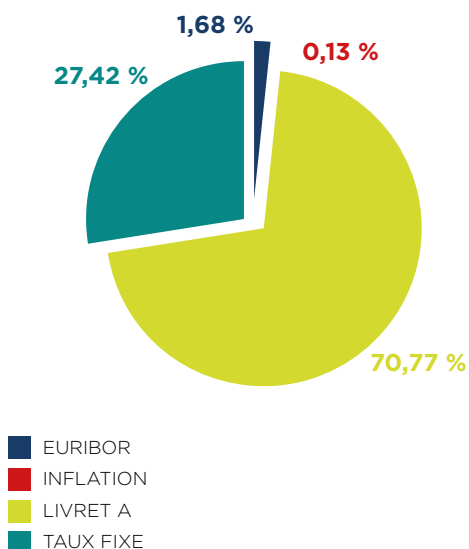
La révision annuelle des valeurs locatives (+3,4 %) et la hausse de la fiscalité locale (+5 %) ont conduit à un alourdissement de la taxe foncière de **+5,2 M€**.

Les salaires progressent de **+5,7 M€** du fait de l'effet des embauches 2021 et 2022, de la négociation annuelle obligatoire mais aussi des diverses mesures en faveur du pouvoir d'achat et de partage de la valeur.

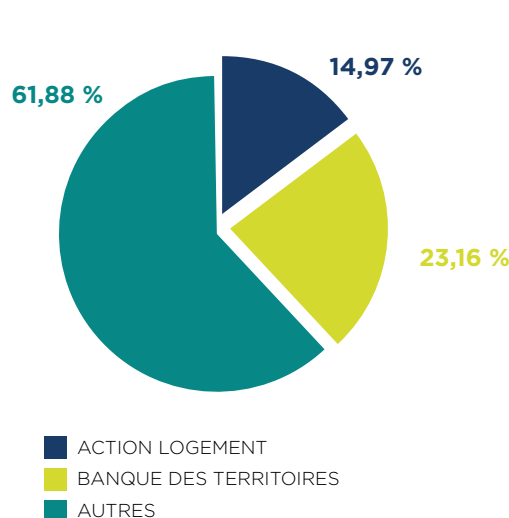
Enfin, la dette de Seqens contribue au recul de l'autofinancement pour **-23 M€**. Celle-ci étant assise à plus de 70 % sur le livret A, la double révision du produit d'épargne en 2022 a alourdi les charges financières sur l'exercice. Toutefois, le mécanisme d'ajustement des annuités de la Banque des Territoires a permis de limiter les effets de cette hausse sur l'autofinancement. Néanmoins, le ratio annuité sur loyers passe de 36 % à 39 %.

en K€	2022	2021	Var	%
Remboursements	-152 979	-142 954	-10 026	7 %
Intérêts Financiers (*)	-48 462	-35 785	-12 676	35 %
Sous-total	-201 441	-178 739	-22 702	13 %
Loyers	513 504	496 240	17 264	3 %
Ratio	39 %	36 %	3,21 %	8,91%

Répartition de la dette par taux



Répartition de la dette par prêteur



Concernant les éléments exceptionnels d'autofinancement, il est constaté :

- une augmentation des dégrèvements (+1,0 M€) en lien avec le volume de nos réhabilitations et travaux handicapé ;
- une amélioration du résultat sur abandon d'opération et démolition (+2,9 M€), particulièrement en raison du solde de l'instruction des financements ANRU de l'opération Epinay 4K.

S'élevant à 90 M€, le résultat net diminue cependant de 23,1 M€, principalement en raison du résultat financier :

En K€	2022	2021	Var	%
Résultat d'exploitation	50 834	59 064	-8 230	-13,93 %
Résultat financier	-46 769	-34 512	-12 257	-35,52 %
Résultat Exceptionnel	86 381	88 998	-2 617	-2,94 %
Résultat de l'exercice	90 446	113 550	-23 104	-20,35 %

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 (+12,7 M€), en lien avec la politique de développement et d'amélioration du parc ainsi que des quotes-parts de subventions reprises aux résultat (+2,4 M€).

Le résultat exceptionnel s'élève à 86,4 M€. Au-delà des impacts des opérations de démolition, il reflète les résultats des ventes (71,4 M€) qui ne sont pas inclus dans les agrégats de l'autofinancement.

Indicateurs clés de performance

Indicateurs clefs de performance de nature financière et, le cas échéant, de nature non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société, notamment des informations relatives aux questions d'environnement et de personnel

DPEF

Conformément à la réglementation, Seqens est soumise à l'obligation de produire une Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF). L'exercice 2022 est le troisième pour lequel Seqens répond à cette obligation en faisant certifier cette déclaration par un Organisme Tiers Indépendant (OTI).

Une DPEF intégrée sera soumise à évolution en 2023. Elle intégrera les engagements pris dans le cadre de la société à mission ainsi que dans la perspective de la nouvelle réglementation CSRD.

Un modèle d'affaires stable



Le modèle d'affaires présenté est inchangé. 2022 est en effet une année de transition entre une démarche RSE et en faveur du développement durable structurée, et l'engagement supplémentaire pris à mi-année de devenir Société à mission. C'est ce modèle d'affaires qui était opérant pour tout l'exercice 2022. Il sera retravaillé en 2023 à l'aune des nouveaux engagements pris ainsi qu'une actualisation de la matrice de matérialité, sous le prisme de la double matérialité, qui pourraient impacter le modèle d'affaires.

Il identifie 6 axes, recoupant les 8 activités créatrices de valeur au sein de Seqens :

- **Axe 1** : Placer la responsabilité sociétale au cœur du projet d'entreprise ;
- **Axe 2** : Renforcer la proximité avec nos clients ;
- **Axe 3** : Innover pour un développement durable ;
- **Axe 4** : Promouvoir la cohésion sociale des territoires ;
- **Axe 5** : Impliquer les salariés dans le projet d'entreprise ;
- **Axe 6** : Renforcer les partenariats avec nos fournisseurs.

En lien avec ces axes sociétaux majeurs, 16 enjeux ont été identifiés comme prioritaires et observés à travers 31 indicateurs, audités par un organisme tiers indépendant.

Voir Annexe 1, page 30

Éléments-clés de la DPEF 2022

Investissements immobiliers

Les critères extra-financiers liés à l'activité 2022 ont été jugés satisfaisants (cf annexe DPEF). Ils permettent de nous projeter en 2023 dans une démarche d'amélioration continue :

- 50 % des agréments avec plancher 2025 ou autre politique environnementale visant à améliorer la performance énergétique en construction neuve (objectivés avec des certifications).
- Spécification de politiques sur les sujets « adaptation / résistance du bâti aux changements climatiques » et « préservation des matières premières » (études en phase conception, diagnostic bâtiment existant).
- Précision des avantages à développer la MOD comparé au VEFA.

Gestion locative

En 2022, sur 13 250 dossiers examinés en commissions d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL), 11 105 ont été attribués.

Cela correspond aux engagements et objectifs suivants :

- 12 % d'attributions dans le cadre de mobilité interne (objectif CUS + objectifs inscrits dans la politique de mobilité validé en CA en avril 2022) ;
- 30 % de mobilité au sein du parc social en inter-bailleur (objectif CUS + objectifs inscrits dans la politique de mobilité validé en CA en avril 2022) ;
- Objectifs ALI : 65 % des décisions d'attributions simples et rang 1 à des demandeurs salariés d'entreprises privées (seuil minimal fixé par ALI à 55 % et qui ne doit pas être en dessous du meilleur résultat des 3 dernières années) ;
- 40 % de décisions d'attributions aux publics prioritaires sur le placement Seqens (objectif interne fixé en début 2022) – l'objectifs règlementaire est fixé à 25 %.

Parmi les démarches attestant d'une relation de transparence avec nos parties prenantes : l'existence d'un plan de concertation patrimonial annuel avec deux séances de CCLP et 12 séances CCLD (direction déléguées).

Le taux de satisfaction, de 78,9 % en 2022, est un indicateur de la qualité de service, ainsi qu'un outil de pilotage visant à l'amélioration continue en faveur de nos locataires.

L'attractivité de notre patrimoine et la réponse aux attentes de nos locataires sont aussi mesurées à travers les taux de satisfaction sur la propreté des parties communes (68 %), sur le logement (68 %), sur les équipements des logements (81 %) ou encore sur les parties communes et ses équipements (79 %).

Acteurs économique responsable (interne, employeur)

L'effectif au 31 décembre 2022 est de 1 577 collaborateurs, dont 938 administratifs et 639 PIM. 101 travailleurs étaient reconnus en situation de handicap.

En 2022, il y a eu 416 recrutements (dont 81 mobilités internes).

Seqens est attachée au développement de l'employabilité de ses collaborateurs : en 2022, 62 % d'entre eux ont bénéficié d'une formation. Plus précisément :

- un salarié ayant suivi plusieurs formations n'est compté qu'une seule fois ;
- le nombre d'heures de formation dispensées en 2022 était de 17 885 heures (hors stagiaires) ;
- le nombre de salariés ayant bénéficié d'une formation en 2022 (hors stagiaires) était de 979 salariés.

Afin d'agir en acteur économique responsable, un plan de formation spécifiquement dédié à la

responsabilité et à la transparence avec 100 % des collaborateurs sensibilisés à la Charte de déontologie, au code de conduite et à la procédure de remontée d'information.

Par ailleurs, pour sécuriser et rendre plus efficaces les procédures et activités réalisées par les collaborateurs, une attention particulière est donnée à la transformation numérique : fin 2022, 28 projets « Branchés » étaient en cours de déploiement et 25 étaient en cours de cadrage.

En complément, la charte managériale a été actualisée, formalisée et appliquée en 2022 afin de garantir la mise en œuvre des meilleures pratiques managériales.

L'égalité des chances est adressée notamment par l'égalité femmes-hommes, elle-même pilotée à travers l'index d'égalité femmes-hommes à **93/100 pour 2022**.

Seqens met également au centre de son activité la santé et la sécurité de ses collaborateurs.

Ces engagements sont suivis par les indicateurs suivants :

- le nombre d'accidents hors trajet du travail avec et sans arrêts : 114 en 2022 ;
- la fréquence des accidents du travail avec arrêts [personnel d'immeuble (PIM)] s'observe à travers ces éléments : Nombre d'accident du travail avec arrêt (PIM) : 38, heures travaillées (PIM) : 896 189,50 heures soit un indicateur égal à 42,40 ;
- le taux de gravité des accidents du travail avec arrêts (Total) selon le nombre de journées d'absences pour accident du travail : 6 176 et le nombre d'heures travaillées : 2 358 125,08 heures, soit un indicateur égal à 2,62 ;
- le taux de gravité des accidents du travail avec arrêts (PIM) selon le nombre de journées d'absences pour accidents du travail (PIM) : 4 985 ;
- le nombre d'heures travaillées (PIM) : 896 189,50 heures soit un indicateur égal à 5,56.

Acteur économique responsable (externe)

Les investissements financiers (à hauteur de 645,68 M€ en 2022) représentent une contribution sociale qui peut s'illustrer par le nombre annuel d'emplois soutenus par cet investissement : 5 811 pour 2022. La méthodologie utilisée pour ce calcul est celle proposée par Voies Navigables de France et ne prend pas en compte l'inflation pour 2022.

Autre indicateur intéressant quant à la relation de Seqens avec ses parties prenantes et sa responsabilité vis-à-vis des autres acteurs économiques partenaires : la diminution du nombre de factures (1 572 en 2022) en retard de paiement (au-delà de 30 jours après réception de facture).

Enjeux transversaux 2022 sur les sujets sociétaux et environnementaux

Plusieurs enjeux ont animé la stratégie RSE de Seqens en 2022 :

- la réalisation du 1er bilan carbone du groupe Seqens ;
- la définition et la mise en œuvre d'un plan de sobriété ;
- la présentation du plan de décarbonation Action Logement Groupe ;
- les actions de développement social urbain mené avec l'apes.

Renforcement de la conformité et de la maîtrise des risques

Les sujets de conformité, au-delà des obligations réglementaires, sont très importants pour Seqens., comme en atteste le renforcement en 2022 de l'équipe conformité sur les volets protection des données personnelles et lutte contre la corruption et la fraude.. Seqens inscrit dans ses valeurs l'éthique, la transparence et l'exemplarité.

Lutte contre la corruption

Seqens s'est engagée dans une démarche dynamique de déploiement du dispositif de prévention et de détection des faits de corruption conformément aux exigences de la loi du 9 décembre 2016 dite loi « Sapin 2 ». Cette volonté se traduit par la mise à jour de la cartographie des risques afin de l'adapter aux nouveaux processus et enjeux.

La nouvelle cartographie a permis d'adapter les mesures de prévention via des actions de sensibilisation auprès des collaborateurs, le déploiement de nouvelles procédures comme celles relatives aux conflits d'intérêts ou à évaluation des tiers, mais aussi de renforcer les actions de détection des faits de corruption par la mise en œuvre de contrôles comptables et plus globalement le déploiement d'un plan de contrôle.

Protection des données

La protection des données est un enjeu majeur pour Seqens du fait du volume des données traitées et de la digitalisation des métiers du groupe. La transformation vers un modèle d'exploitation cloud a induit une amélioration du contrôle, de la gouvernance et des compétences des équipes. Une solide maîtrise des risques, de la conformité et des contrôles de sécurité est la clé du succès de la transformation. La mise en conformité des activités par la prise en compte des exigences de la réglementation (RGPD) et les actions de sécurisation des systèmes d'informations au lancement de tout projet informatique ou de nouveau traitement, permettent de protéger les données des clients, fournisseurs, partenaires et collaborateurs. Dans le même temps, Seqens a mis en place un accès simplifié et sécurisé à l'ensemble des applicatifs et des données grâce à des mécanismes d'authentications basés sur le contrôle de l'identité et la gestion du risque lors de toutes les connexions informatiques

Seqens déploie annuellement un plan d'audit interne afin d'évaluer la maîtrise des risques, l'efficacité du contrôle interne et d'identifier des axes d'amélioration. En 2022, ce plan s'est focalisé sur les activités patrimoniales comme la maîtrise du risque incendie au sein des immeubles, l'activité de réhabilitation et la livraison des opérations neuves.

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 31/12/2022 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	698 625	120 850	23 978	3 892 561	4 736 015
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice	3,96 %	0,69 %	0,14 %	22,08 %	26,87 %
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 : Délais contractuels - 30 jours à réception de facture					

Délais de règlement des fournisseurs

Hors factures non parvenues et hors retenues de garantie, le solde des fournisseurs au 31 décembre 2022 s'établit à 50,1 M€ pour 12 152 factures.

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	10 527					1 572
Montant total TTC des factures concernées	42 232 145	1 322 658	1 003 310	349 374	1 659 075	4 334 417
Pourcentage du montant des achats TTC de l'exercice	4,69 %	0,15 %	0,11 %	0,04 %	0,18 %	0,48 %
Factures exclues relatives à des dettes litigieuses						
Nombre de Factures exclues			53			
Montant total Factures exclues			336 601			
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement :						
Délais contractuels - 30 jours à réception de facture						

Tableau des 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 cinq derniers exercices. Il est rappelé que les trois exercices 2016 – 2018 correspondent au périmètre de la seule entité France Habitation, avant les opérations de rapprochement.

	2018	2019	2020	2021	2022
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	306 183 327	490 644 305	493 576 332	511 069 893	557 796 580
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	172 388 368	271 456 191	278 715 919	269 578 791	272 706 439
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	64 082 062	137 175 619	121 390 967	113 550 000	90 445 915
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	685	1 474	1 478	1 514	1 548
Montant de la masse salariale de l'exercice	28 438 928	62 277 473	61 935 563	63 760 819	67 620 998
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	12 255 556	26 016 835	24 480 162	25 473 691	26 011 803

Dépenses et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts, la société n'a supporté aucune dépense non déductible fiscalement au cours de l'exercice écoulé.

Objectifs et perspectives 2023

Le groupe Action Logement a fixé à Seqens des objectifs ambitieux pour l'année 2023, tant en matière de production de logements que de réhabilitation. Les objectifs restent donc élevés avec 3 500 logements agréés (3 100 familiaux et 400 spécifiques pour Seqens Solidarités) avec 800 millions d'euros de budget d'investissement, la moitié d'entre eux sera réalisée en maîtrise d'ouvrage directe et 330 ventes à l'unité.

La décarbonation de notre parc, l'innovation dans nos prestations et notre accompagnement, ainsi que l'application de notre politique technique sont les enjeux qui constituent notre mission. Des objectifs qui seront déployés en cohérence avec notre raison d'être et notre statut de société à mission.

Des logements plus responsables

Seqens compte accélérer sur le front de la réhabilitation thermique, un sujet primordial pour les locataires, synonyme de confort en été comme en hiver, mais aussi de réduction des charges dans un contexte inflationniste. Une enveloppe de 200 millions d'euros est prévue pour effectuer les travaux de 4000 logements.

D'autres initiatives vont accompagner cette baisse de l'impact carbone de notre parc. En effet, en lien avec les territoires, Seqens engage des travaux de raccordement de ses résidences à des réseaux de chaleur fonctionnant avec des énergies renouvelables. En 2023, plus de 2000 logements seront concernés, pour un investissement de 3 millions. Chaque réhabilitation est l'occasion de remplacer les productions gaz et envisager le raccordement des bâtiments à des réseaux de chaleur à énergie renouvelable, créer des nouveaux réseaux de géothermie, mettre en place des systèmes de pompes à chaleur etc.

L'innovation, levier des politiques durables et environnementales : économie circulaire, décarbonation et biodiversité.

Les moyens déployés sont à la hauteur des objectifs environnementaux, ambitieux et innovants. Tous visent à améliorer le cadre de vie des locataires qui aspirent, à juste titre, à vivre dans un logement durable, économe en énergie, aux abords d'espaces verts.

Afin de réduire l'impact environnemental de ses chantiers, Seqens s'engage dans une démarche ambitieuse d'économie circulaire et de valorisation des ressources issues des chantiers de déconstruction de son patrimoine. Aux côtés du « Booster du réemploi », l'ensemble des collaborateurs sont mobilisés à chaque étape des projets de rénovation et réhabilitation.

Seqens réalise des travaux lourds de résidentialisation, en complément des projets de réhabilitation de son parc. Ils visent à recréer des espaces verts, ouvrir les résidences sur la ville, offrir aux résidents des services en matière de mobilités douces ou encore de recyclage des déchets.

Des équipes au cœur de l'action

Sur les fondements de la Société à mission, Seqens souhaite se doter d'un projet d'entreprise partagé. Pour cela, c'est une année entière, 2023, qui est consacrée à la co-construction et à la concertation pour établir, ensemble, les priorités et les leviers les plus impactants pour l'atteinte des ambitions sociétales et environnementales. Ateliers métiers, écoute à grande échelle, expression ouverte et dialogue avec les parties prenantes, internes comme externes, sont les outils à l'œuvre pour aboutir à une stratégie responsable crédible qui s'appuiera fondamentalement sur ses collaborateurs pour innover et créer une valeur au-delà du financier, une réelle valeur sociétale.

L'installation du comité de mission

En tant que société à mission, le groupe Seqens doit se doter d'un Comité de mission, nouvel organe de gouvernance ad hoc pour évaluer l'efficacité de sa mission, qui traduit notre volonté de développer un dialogue nourri et continu avec l'ensemble des parties prenantes.

L'objectif est de mutualiser les expertises humaines, techniques, sociales... aussi diversifiées que complémentaires afin de s'assurer de la cohérence des engagements pris et de la pertinence actions qui seront menées par Seqens pour y concourir.

Ce comité s'assurera, en toute indépendance, que les objectifs sociaux et environnementaux fixés dans le cadre de la société à mission sont tenus et il se réunira au moins deux fois par an et présentera chaque année son avis sur l'exécution de la mission que s'est fixée le groupe Seqens à travers le rapport de mission.



Annexes



Quartier de la Pierre Plate - Bagneux (92) - Renouvellement urbain - 745 logements

ANNEXE 1

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 4 avril 2023.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise 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 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 alinéa 1 du Code de commerce et en application de l'article 16 des statuts de la Société, le Conseil d'Administration réuni le 16 décembre 2021 a décidé de maintenir le mode de Direction qui était précédemment en vigueur, à savoir confier la Direction Générale de la Société à une personne physique distincte du Président du Conseil d'Administration.

2. Examen des conventions 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

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

	SOCIETE	MANDAT
Jérôme Bédier	Seqens	Président du Conseil d'Administration
	Conseil de Surveillance de CDC-Habitat	Membre
	Equalogy	Président
Barbara Thocquenne	Seqens	Vice-Présidente depuis l'Assemblée générale du 15 juin 2021
Josiane Fisher	SCI Trophée	Gérante
François Chollet	Seqens	Représentant permanent des Hauts de Seine
Alexandre Pueyo	Seqens	Représentant permanent cœur d'Essonne Agglomération
	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
	Seqens	Représentante permanente d'action logement immobilier
Nicole Le Flecher	Astria developpement	Administrateur
	Seqens Accession	Membre représentant Seqens au comité d'orientation et de surveillance
	Seqens	Vice-Présidente depuis le 8 septembre 2020
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
Zouheir El Kansa	Seqens	Administrateur
	Seqens Accession	Administrateur
Brigitte Gotti	Seqens	Administrateur
	Seqens Accession	Présidente du Conseil d'administration
	DPI Développement (SA)	Administrateur
	ABAXA (SCI)	Co- gérante depuis 2005
	BGX (SA)	Directrice générale
Linda FOUCAN	SIPAC (SA)	Administrateur
Jean-Pascal BALLU	Seqens	Administrateur représentant des locataires depuis le 14 décembre 2022
Rémy Jacquier	Seqens	Administrateur représentant des locataires depuis le 14 décembre 2022
	Seqens	Administrateur
	Oxand Holding	Président
	Oxand Holding	Administrateur
	Oxand SARL	Gérant
André Kuster	Infrasim.ai	Administrateur
Emmanuel Dezellus	Seqens	Administrateur représentant des locataires
	Seqens	Censeur depuis le Conseil d'administration du 15 juin 2021
	Seqens Solidarités	Président du Conseil d'Administration
Stéphane DAUPHIN	Dezell'immo	Président SASU
	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, Censeur
Pascal Van Laethem	Sequano Aménagement	Représentant permanent de Seqens, Censeur
	Seqens	Directeur Général jusqu'au 6 mars 2022
	Seqens Accession	Représentant permanent Seqens
	Seqens Accession	Représentant permanent Action Logement Immobilier
	SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat	Représentant permanent de Seqens
	SEMINE	Représentant permanent de Seqens

ANNEXE 2 • Tableau de synthèse de la déclaration de la performance extra-financière (DPEF)

Domaines d'enjeux sociétaux	Enjeux sociétaux	Plan d'action RSE	
Axe 1 Placer la responsabilité sociétale au cœur du projet d'entreprise	Garantir l'éthique de nos comportements	Mettre en place le dispositif de maîtrise des risques de fraude et de corruption	
	Initier et entretenir le dialogue avec toutes nos parties prenantes	Actualiser les enjeux et objectifs RSE avec les parties prenantes	
	Rendre compte en transparence	Sécuriser le contrôle budgétaire de tous les postes de dépenses	
	Rendre compte en transparence	Rendre compte de la politique d'attribution des logements	
	Vers une gouvernance responsable	Sensibiliser les collaborateurs aux enjeux RSE	
Axe 2 Renforcer la proximité avec nos clients	Accroître la qualité du service rendu	Plan d'action «qualité de service» en cours de constitution	
	Préserver la santé et garantir la sécurité des habitants	Définir et mettre en œuvre la politique de tranquillité résidentielle	
Axe 3 Innover pour un développement durable	Economiser les ressources	Mettre en œuvre le plan propreté	
	Maîtriser l'empreinte carbone de notre patrimoine	Réduire l'impact environnemental du patrimoine Seqens Réduire les impacts environnementaux liés au fonctionnement de l'organisme»	
	Préserver la biodiversité, les écosystèmes	Impliquer les habitants dans la préservation de l'environnement	
Axe 4 Promouvoir la cohésion sociale des territoires	Maintenir et accroître l'attractivité du patrimoine	Identifier et prendre en compte les besoins des territoires	
	Proposer une offre de logement pour tous	Accroître et diversifier l'offre de logements Développer la vente HLM et l'accession sociale	
Axe 5 Impliquer les salariés dans le projet d'entreprise	Développer l'employabilité des collaborateurs	Accroître l'employabilité des salariés	
	Mettre en œuvre les meilleures pratiques manageriales		
	Préserver la santé, garantir la sécurité des collaborateurs		
	Respecter la diversité, garantir l'égalité des chances		
Axe 6 Renforcer les partenariats avec nos fournisseurs	Garantir la sécurité des intervenants	Fluidifier nos échanges avec les fournisseurs	
	Promouvoir le développement économique et social du territoire	Mettre en place une politique d'achat responsable Développer les partenariats avec les fournisseurs pour optimiser les services rendus	

	Libellé indicateur (KPI)	Valeur au 31/12/2022	Commentaire indicateur DPEF 2022
	% des collaborateurs sensibilisés à la charte de déontologie, au code de conduite et à la procédure de remontée d'information	100%	
	Existence d'un dispositif de dialogue avec les parties prenantes pertinentes	Plan de dialogue appliqué	
	Existence d'une politique d'attribution	Existence d'une politique d'attribution	
	Existence d'un plan annuel de concertation patrimoniale	2 séances CCLP, 12 séances CCLD (Directions déléguées) et 9 séances du comité de charges.	
	Nombre de projets d'entreprise en lien avec la transformation numérique	28 projets en cours et 25 restant à cadrer. Et une feuille de route actualisée de nouveaux projets.	
	Taux de satisfaction des clients présents	79%	
	Existence d'une procédure de lutte contre la légionelle	100%	Revue de procédure à envisager sur 2023 afin de parfaire la maîtrise du risque
	Consommation d'eau annuelle par occupant	38,09 m ³	
	Nombre de sites en technique de préimprégnation	364	
	Consommation d'énergie moyenne du parc immobilier	178 kWh/m ² /an	Indicateur construit suite à une étude d'estimation des étiquettes selon la nouvelle méthode DPE. Campagne DPE selon la nouvelle méthode lancée en 2023 sur 24 à 36 mois afin de mettre à jour les valeurs Amélioration de la performance du parc, principalement liée à l'intégration de patrimoine neuf performant et la réhabilitation de résidences.
	% sites avec espaces verts en «zéro phyto»	100%	Tous nos contrats espaces verts sont en entretien écologique «zéro phyto».
	Taux de satisfaction sur la propreté des parties communes	68%	
	Taux de satisfaction sur le logement	68%	
	Taux de satisfaction sur les équipements des logements	81%	
	Taux de satisfaction sur les parties communes et ses équipements	79%	
	Nombre de logements HLM vendus	321	
	Nombre de logements spécifiques livrés dans l'année (yc acquisitions)	627	Equivalents logements (et non nombre de places). 119 lots ont été livrés sur seqens en 2022 et ces derniers ont été transférés sur SES sur la même année.
	Nombre de logements familiaux livrés dans l'année (yc acquisitions)	2325	y.c Acquisitions améliorations
	Part des salariés formés	62%	Un salarié ayant suivi plusieurs formations n'est compté qu'une seule fois Nombre d'heures de formation dispensées en 2022 : 17 885 heures (hors stagiaires) Nombre de salariés ayant bénéficié d'une formation en 2022 (hors stagiaires) : 979 salariés L'effectif au 31 décembre 2022 est de 1 577 collaborateurs
	Nombre total d'embauches et de départs	416 recrutements (dont 81 mobilités internes).	
	Existence et diffusion de la charte managériale	La charte managériale est diffusée	
	Nombre d'accidents hors trajet du travail avec et sans arrêts	114 accidents	
	Fréquence des accidents du travail avec arrêts (PIM)	Nombre d'accident du travail avec arrêt (PIM) : 38 Heures travaillées (PIM) : 896 189,50 heures Indicateurs = 42,40	37 accidents du travail PIM (hors trajet) reconnus ou en instance de reconnaissance avec arrêt Heures travaillées 2022 : ADM : 1 461 935,58 PIM : 896 189,50 Total : 2 358 125,08
	Taux de gravité des accidents du travail avec arrêts (Total)	«Nombre de journées d'absences pour Acc. du travail : 6 176 Heures travaillées : 2 358 125,08 heures Indicateurs = 2,62»	6 691 journées AT Heures travaillées 2022 : ADM : 1 461 935,58 PIM : 896 189,50 Total : 2 358 125,08
	Taux de gravité des accidents du travail avec arrêts (PIM)	Nombre de journées d'absences pour Acc. du travail : 6 176 Heures travaillées : 2 358 125,08 heures Indicateurs = 2,62	5 488 journées AT PIM Heures travaillées 2022 : ADM : 1 461 935,58 PIM : 896 189,50 Total : 2 358 125,08
	Effectif total et répartition	1 577 collaborateurs, dont 938 administratifs et 639 PIM	
	% des salariés en qualité de travailleurs handicapés	101 travailleurs étaient reconnus en situation de handicap.	
	Index d'égalité hommes-femmes	93/100	
	Nombre de factures en retard de paiement au 31/12/2021	1572 factures en retard de paiement	
	Nombre annuel d'emplois soutenus par l'investissement	5811	9 emplois générés par millions d'Euros investis
	Montant global annuel des investissements	645,68 M€	



Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant, sur la déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 31 décembre 2022

SEQENS

Société Anonyme d'HLM
14 BD Garibaldi,
92130 Issy les Moulineaux

Grant Thornton

SAS 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
RCS Nanterre 632 013 843
29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant, désigné organisme tiers indépendant, sur la déclaration de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

SEQENS

Exercice clos le 31 décembre 2022

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant de la société Seqens, accrédité par le COFRAC (accréditation Cofrac Inspection n° 3-1080, portée disponible sur le site 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 2022 (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 ;
- d'établir 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) ;
- de préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant ;
- de 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

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*, tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) .

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

performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés,

- corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes¹ ;
- nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 ;
- 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 considérés les plus importants², nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux couvrent 100% des données consolidées des indicateurs clés de performance sélectionnés pour ces tests ;
- nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation.

Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mai 2023

L'Organisme Tiers Indépendant

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International



Christian Bande
Associé



Bertille Crichton
Associée

Seqens

Groupe ActionLogement

LE LOGEMENT
AVEC VOUS

www.seqens.fr



Conception/Réalisation : O'Communication

Crédits photographiques : © DR ; Séquence Production ; Xavier Renauld ;
Alexis Goudeau ; Frédéric Achdou

Seqens - Juin 2023 © Tous droits réservés