

RAPPORT DE GESTION 2021



Seqens Solidarités 
Groupe ActionLogement



SOMMAIRE

1. Le mot du Président et de la Directrice Générale	4
2. Le mot d'Action Logement Immobilier	6
3. Le mot de Logétude	7
4. Seqens Solidarités en quelques chiffres.....	8
5. Loger et héberger en réponse aux besoins des territoires et de leurs habitants	10
5.1 Un organisme dédié aux solutions d'hébergements et de logements accompagnés.....	10
5.2 Une mission d'intérêt général réaffirmée.....	14
5.3 Une logique partenariale forte pour trouver des solutions adaptées aux besoins des territoires et des habitants	16
6. Une organisation mutualisée reflétant notre responsabilité sociétale, financière et environnementale.....	19
6.1 Une gouvernance stable.....	19
6.1.1 Composition du Conseil d'administration et des différents comités	19
6.1.2 Capital et actionnariat.....	21
6.1.3 Titres, prises de participation et de contrôle	22
6.2 Une organisation mutualisée avec Seqens permettant un niveau d'expertise élevé	23
6.2.1 Des ressources et des moyens mutualisés au sein du groupe Seqens.....	23
6.2.2 Stratégie RSE, audit et prise en compte des risques pour l'ensemble Seqens	23
6.2.3 Une stratégie achats adaptée aux ambitions de Seqens Solidarités	24
6.3 Une responsabilité économique assumée	25
6.3.1 Les modes de redevance	25
6.3.2 Une gestion maîtrisée	26
6.3.3 Un organisme aux finances solides pour investir à destination des plus fragiles.....	27
7. Stratégie et objectifs 2022.....	33
Annexe.....	35

1. LE MOT DU PRÉSIDENT ET DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

**Seqens Solidarités, l'émergence d'un acteur
incontournable de l'habitat spécifique francilien**



**Emmanuel
DEZELLUS**
Président

**Elisabeth
NOVELLI**
Directrice générale

2021 aura été une année marquée par de nombreuses sources de satisfaction pour Seqens Solidarités, sa gouvernance et ses équipes.

Une année de stabilité, avec la finalisation des travaux de fusion et les dernières acquisitions des résidences et foyers auprès de Seqens.

Une année de consolidation, avec le renforcement d'une équipe soudée de collaborateurs et la mise en place de nouveaux partenariats avec des acteurs de référence, trois nouveaux gestionnaires, Adoma, l'Association Parme ou encore Habitat et Humanisme, démontrant ainsi notre capacité à répondre aux enjeux de l'accueil des plus fragiles.



Une année dynamique, avec la livraison de 520 logements spécifiques. Notre ambition de développement nous permet aujourd'hui de disposer d'un patrimoine de près de 15 000 places d'hébergement, soit plus de 11 300 logements, répartis sur 145 résidences. A cela, il convient d'ajouter le lancement de la réhabilitation de 4 résidences autonomes (CASVP).

Mais au-delà de ces chiffres, nous avons, une nouvelle fois, démontré que nous déployions plus largement des solutions d'habitats spécifiques pour les personnes dont l'absence de logement approprié est source d'exclusion, et ce, avec des gestionnaires associatifs professionnels.

Ce partenariat, riche de rencontres et d'échanges, permet l'adaptation de l'offre de Seqens Solidarités à des publics aussi diversifiés que les jeunes étudiants ou apprentis, les seniors dépendants ou non, les publics fragiles, démunis ou sans-abris, les victimes de violences conjugales et les personnes en situation de handicap.

Ainsi, Seqens Solidarités accompagne durablement les gestionnaires pour répondre aux défis posés par la fragilisation des publics, l'attribution des financements et les besoins croissants d'accompagnement social

A cet égard, en 2022, Seqens Solidarités a des ambitions de développement toujours plus fortes, avec la production 400 logements spécifiques. Pour y parvenir, la filiale de logement accompagné de Seqens bénéficie pour son action de deux atouts majeurs. D'une part, l'ancrage territorial de Seqens autour de 6 Directions Déléguées, puis, d'autre part, les partenariats noués avec les élus et les acteurs économiques locaux. Par ailleurs, Seqens Solidarités a signé en 2021 sa Convention d'Utilité Sociale (CUS) définissant ainsi ses grands engagements jusqu'en 2025.

Avec Seqens, Seqens Solidarités constitue un ensemble complémentaire au service des Franciliens quels que soient leur situation et leurs besoins en logement à prix abordable. Cette union incarne un parcours résidentiel cohérent et pérenne. La priorité de Seqens Solidarités et de ses équipes demeure leur engagement avec ses partenaires aux enjeux sociaux en étant fidèle à sa vocation : un logement pour tous les moments de la vie.



RAPPORT DE GESTION 2021

2. LE MOT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

Notre objectif est simple : soutenir le logement pour soutenir l'emploi et accompagner la mobilité professionnelle des salariés dans les territoires.

Nos filiales immobilières sont restées fortement mobilisées en 2021 pour contribuer à l'effort de construction et de réhabilitation au service de la relance et au plus près des besoins des bassins d'emploi.

Alors que la production HLM nationale a fléchi significativement en cette année 2021, la production collective de nos filiales immobilières a dépassé nos objectifs déjà ambitieux. Notre contribution à l'objectif de production de 250 000 agréments en 2021-2022 est déterminante et déjà très significative : près de 48 000 agréments de logements abordables en 2021, soit un tiers de la production nationale, un accompagnement renforcé dans le parcours résidentiel et toujours la même attention pour loger des publics fragiles et modestes. Nous avons atteint notre objectif du doublement de la production en 5 ans.

Aujourd'hui, Action Logement Immobilier s'affirme 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.

Face à cette réussite, je souhaite féliciter nos gouvernances locales, bénévoles, engagées et volontaires qui sont restées à la barre en 2021 au service de la priorité première qu'est la réponse du Groupe Action Logement aux attentes des entreprises et des territoires. Je souhaite saluer 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.

Il nous faut à présent continuer notre effort avec des ambitions toujours plus exigeantes en cette année de démonstration et de négociation à venir avec l'Etat : Production, réhabilitation énergétique, stratégie RSE et modernisation sont les piliers clés de notre développement futur au service de solutions de logements qualitatives et innovantes pour les salariés. Pour réussir, nous valoriserons les réussites de nos filiales dans les territoires au service du collectif.

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.

Frédéric CARRE

Président du Conseil
d'Administration
d'Action Logement
Immobilier



3. LE MOT DE LOGÉTUDE

L'année 2021 a été le théâtre, pour Logétude, de changements dans la continuité consolidant l'ancrage fort des gestionnaires au sein de Seqens Solidarités.

Changements car, dans le cadre du renouvellement des mandats des administrateurs, deux nouvelles personnes ont rejoint le Conseil d'administration, contribuant ainsi la parité de ce dernier, Aurélie El Hassak-Marzorati, Directrice générale du CASP et Christelle Parneix, Directrice générale d'Habitat et Humanisme Ile-de-France. Leur parcours et leur expertise renforcent l'action de Logétude, dont l'ambition demeure, en tant qu'association d'utilité sociale, la mise en œuvre du principe de solidarité. Toute personne éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, doit, en toutes circonstances, disposer d'une aide de la collectivité pour bénéficier d'un logement social. La période de la crise sanitaire depuis presque deux ans a renforcé ces enjeux d'accueil et de solidarité.

Continuité car les acteurs très engagés de Logétude soutiennent Seqens Solidarités et contribuent à ce qu'elle déploie toute son énergie à imaginer des solutions pour accompagner les plus fragiles (jeunes en formation, jeunes salariés, personnes âgées dépendantes ou non, personnes souffrant de handicap ou encore les personnes en situation de précarité et en difficulté sociale) dans ce moment si inédit.

Laboratoire d'idées, Logétude s'appuie sur l'expertise et la diversité de ses membres dans le champ du logement et de l'hébergement pour élaborer des propositions dans les domaines des politiques sociales et peser dans le débat public.

En tant que second actionnaire de Seqens Solidarités, Logétude encourage la mise en œuvre du droit au logement pour tous et la mixité sociale, mission très clairement affichée de Seqens Solidarités.

**Jean-Pierre
DUPORT**
Président de
Logétude

Les projets de développement de Seqens Solidarités se situent dans le prolongement de l'ADN de Logétude qui souhaite promouvoir toute opération ayant trait à la mise en œuvre du droit au logement et de la mixité sociale et urbaine.

4. SEQENS SOLIDARITÉS EN QUELQUES CHIFFRES



Patrimoine Seqens Solidarités au 31/12/2021

Types de résidences	Nombre de résidences	Nombre de Logements ou d'Equivalents Logements	Nombre de Places
Résidences pour étudiants - alternants	33	5456	6274
Résidences pour jeunes et salariés en mobilité	10	751	1162
Résidences pour personnes âgées	71	3967	5348
Résidences pour salariés rencontrant des difficultés particulières	16	846	976
Résidences médico-sociales - hébergement d'urgence	15	282	771
Total général	145	11 302	14 531

Production en nombre de logements / EQL



	2021	Nombre d'opérations
Mises en chantier	207	2 opérations
Livraisons	306	4 opérations
Acquisitions	483	5 opérations

Réhabilitation en nombre de logements / EQL lgts

	2021
Mises en chantier	123
Livraisons	52

Agréments déposés en 2021 par département



Départements	Nombre d'agréments	%
75	35	7%
91	343	70%
93	111	23%
Total général	489	



Recouvrement des loyers au 31/12/N (En %)

2019 = **98,3%**
 2020 = **105,2%**
 2021 = **100,4%**

Quittancement Redevances (En M€)

2019	2020	2021
35,4	36,8	38,3



Résultat net (en M€)

2019	2020	2021
13,7	4,7	8,8

Autofinancement net (en M€)

2019	2020	2021
9,7	6,9	11,1



Montreuil (93)
Résidence de 51 logements familiaux Seqens et résidence étudiante Seqens Solidarités de 104 logements gérés par ARPEJ
© Crédit photo : D.R.





5. LOGER ET HEBERGER EN REPONSE AUX BESOINS DES TERRITOIRES ET DE LEURS HABITANTS

5.1 Un organisme dédié aux solutions d'hébergements et de logements accompagnés

5.1.1 Présentation de Seqens Solidarités et son modèle de gestion

L'organisation du groupe Seqens

Le « groupe Seqens » gère un parc de 100 000 logements sur près de 310 communes. Il se positionne comme l'un des leaders du logement social en Île-de-France pour développer des innovations, répondre aux défis de demain et mettre en œuvre une organisation plus efficace, plus agile, fortement digitale et innovante sur toutes les composantes du métier de bailleur social. Il est constitué de trois entités portant une activité spécifiquement dédiée et correspondant aux trois activités d'un bailleur social :

- SEQENS, société anonyme d'HLM, entité dédiée aux logements familiaux détenant 92 246 logements ou équivalents au 31 décembre 2021 ;
- SEQENS SOLIDARITES, société anonyme d'HLM, en charge de porter et développer tous les établissements d'habitat spécifique du groupe : les établissements destinés à l'hébergement très social, aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux personnes en situation de handicap, aux femmes victimes de violences et aux personnes âgées. Elle détient 14 531 places.
- SEQENS ACCESSION, structure coopérative, dédiée à l'accession sociale à la propriété.

L'organisation du « groupe Seqens » a été conçue sur la base d'un principe de mutualisation des moyens au sein de Seqens.

Seqens Solidarités et Seqens Accession s'appuient sur l'expertise et les compétences de Seqens et ont chacune conclu une convention de gestion pour une durée de trois ans sur la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2022. Ces modes de gestion permettent de créer des synergies au sein du groupe tout en limitant drastiquement ses dépenses.

Seqens Solidarités : l'organisme dédié à l'habitat accompagné

➔ Acquisition des foyers et résidences auprès de Seqens

Afin de rationaliser ses actions et distinguer le logement familial du logement accompagné, le groupe Seqens a souhaité concentrer son patrimoine de logements accompagnés au sein de Seqens Solidarités. Cette réorganisation issue de la fusion a entraîné des opérations de cession du patrimoine d'habitat spécifique de Seqens à Seqens Solidarités, formalisées par la signature d'un acte le 8 juillet 2019.

En 2021, 6 résidences ont été acquises auprès de Seqens par actes de vente :

- Montreuil « Faidherbe » - Résidence étudiante avec une capacité d'accueil de 104 places – acquisition le 9 juin 2021 ;
- Cession de VEFA Paris 15 « Vaugirard » - Résidence Sociale et Résidence Autonomie avec une capacité d'accueil de 68 personnes – acquisition le 13 septembre 2021 ;
- Sucy-en-Brie - Foyer avec une capacité d'accueil de 129 jeunes travailleurs - acquisition le 15 novembre 2021 ;



- Coubron « Jean Jaurès » - CHRS avec une capacité d'accueil de 60 places - acquisition le 30 novembre 2021 ;
- Gennevilliers- Résidence étudiante avec une capacité d'accueil de 100 étudiants - acquisition le 30 novembre 2021 ;
- Villejuif « Paul Giraud » - Résidence étudiante avec une capacité d'accueil de 130 étudiants - acquisition le 7 décembre 2021.

La résidence sous promesse non acquise à ce jour, Le Chesnay - Foyer Jeunes Travailleurs avec une capacité d'accueil de 119 places, fera l'objet d'une régularisation en 2022.

➡ **Le modèle de gestion de Seqens Solidarités**

Seqens Solidarités couvre toutes les dimensions de l'habitat accompagné en réponse aux besoins ne pouvant être satisfaits dans les logements familiaux du parc social. Seqens Solidarités développe ainsi, en partenariat avec des associations gestionnaires professionnelles, une approche et une réponse diversifiées, et contribue à assurer la qualité de vie de ces publics aux besoins particuliers. Seqens Solidarités permet à chacune et à chacun de trouver son habitat adapté : hébergement pour les jeunes travailleurs en mobilité, les étudiants, les personnes âgées dépendantes ou non, les handicapés, les publics fragiles accompagnés.

La finalité de Seqens Solidarités est propre au domaine du logement accompagné : mettre à disposition un outil immobilier au service d'un projet social porté par un gestionnaire.

Le modèle de Seqens Solidarités repose sur cette spécificité :

- Seqens Solidarités assure la maîtrise d'ouvrage des opérations neuves ou d'acquisition amélioration sur la base d'un cahier des charges validés avec le futur gestionnaire de l'établissement. Elle met en place les financements et porte sur le long terme la charge correspondante. Elle réalise les interventions de grosses réparations et les réhabilitations rendues nécessaires pour maintenir un bon niveau de confort et de fonctionnement pour les personnes accueillies ;
- Seqens Solidarités confie la gestion de ses établissements à des structures spécialisées, majoritairement issues du milieu associatif, chargées de l'accueil et de l'accompagnement des personnes hébergées.

Grâce à un ancrage historique, la qualité du partenariat entre Seqens Solidarités et ses gestionnaires contribue à garantir aux occupants une qualité de vie en lien avec leurs spécificités.

5.1.2 Une compétence nationale avec un ancrage territorial fort en Ile-de-France

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de Seqens Solidarités se compose de 145 résidences, représentant 11 302 logements ou équivalents logements et pouvant accueillir 14 531 personnes, auxquelles s'ajoutera courant 2022, 1 foyer pour jeunes travailleurs de 119 logements ou équivalents logements, toujours propriété de Seqens, sous promesse de vente et déjà gérées par l'équipe Seqens Solidarités.

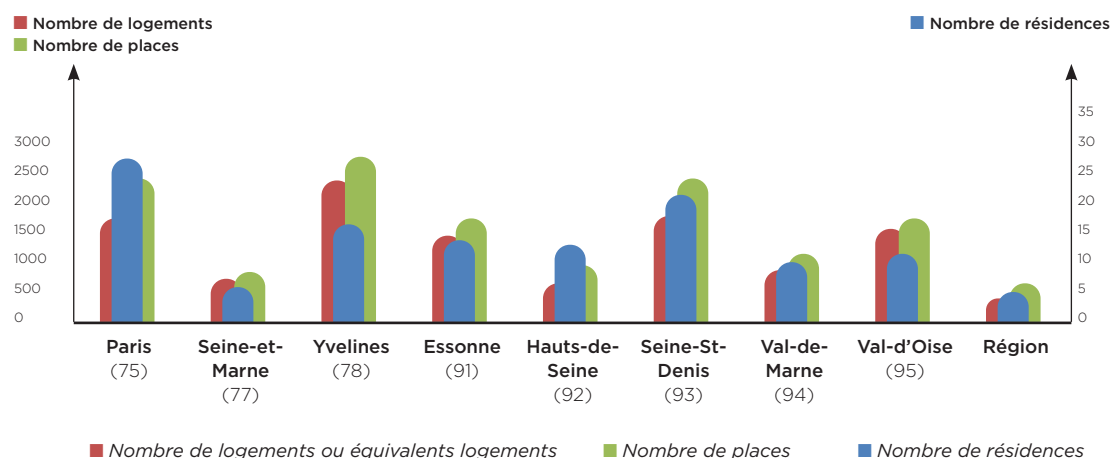
Avec 7 470 personnes accueillies, les départements des Yvelines, de Paris et de Seine-Saint-Denis représentent 51,4% du patrimoine de Seqens Solidarités. Présente également dans les autres départements franciliens, Seqens Solidarités dispose également de l'agrément national pour lui permettre d'accompagner certains de ses partenaires gestionnaires dans leur présence en Région.



RAPPORT DE GESTION 2021

Localisation	Nombre de résidences	Nombre de Logements ou d'Equivalents Logements	Nombre de Places
75 - Paris	32	1 544	2 318
77 - Seine et Marne	7	719	843
78 - Yvelines	19	2 375	2 762
91 - Essonne	16	1 436	1 731
92 - Hauts de Seine	15	658	971
93 - Seine Saint Denis	25	1 762	2 390
94 - Val de Marne	12	855	1 124
95 - Val d'Oise	13	1 547	1 752
Région	6	406	640
Total général	145	11 302	14 531

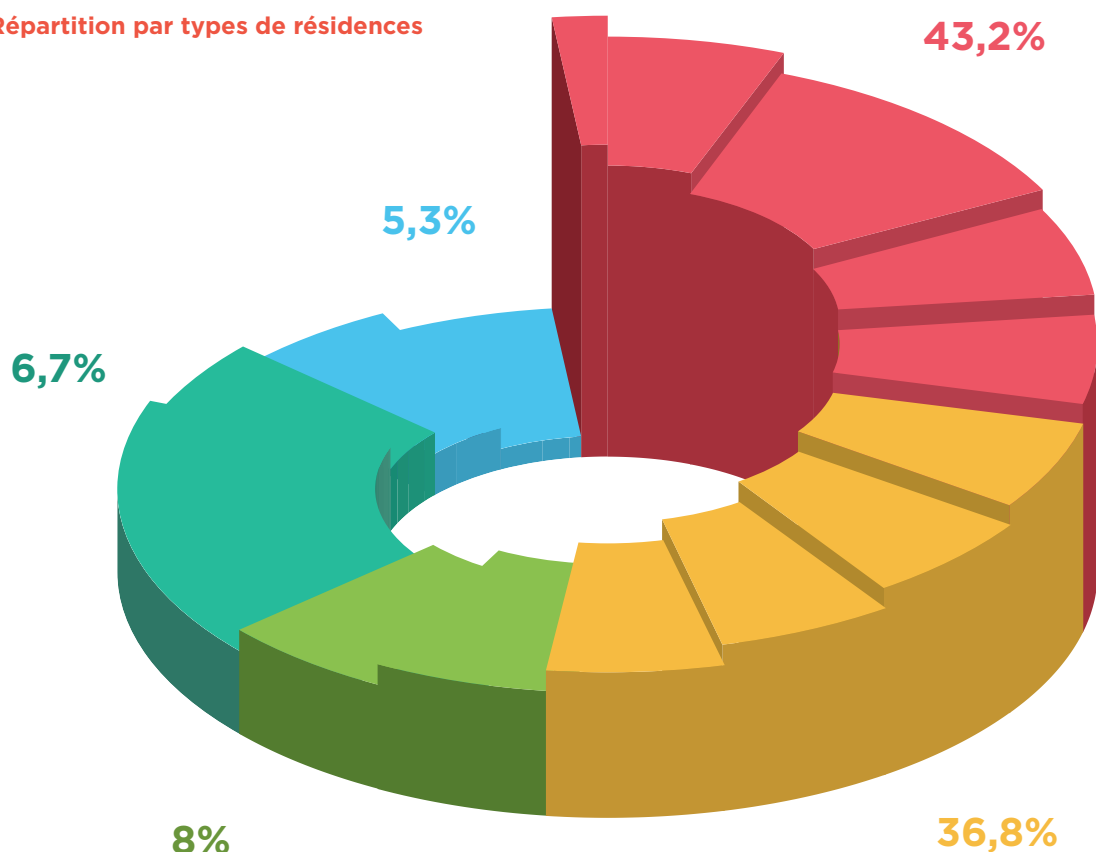
Répartition géographique du patrimoine



5.1.3 Une diversité des types de structures et des gestionnaires pour répondre aux différents besoins des habitants et des territoires

Types de résidences	Nombre de résidences	Nombre de Logements ou d'Equivalents Logements	Nombre de Places
Résidences pour étudiants - alternants	33	5456	6274
Résidences pour jeunes et salariés en mobilité	10	751	1162
Résidences pour personnes âgées	71	3967	5348
Résidences pour salariés rencontrant des difficultés particulières	16	846	976
Résidences médico-sociales - hébergement d'urgence	15	282	771
Total général	145	11 302	14 531

Répartition par types de résidences



- Résidences pour étudiants - alternants = 43,2%
- Résidences pour personnes âgées = 36,8%
- Résidences pour jeunes et salariés en mobilité = 8%
- Résidences pour salariés rencontrant des difficultés particulières = 6,7%
- Résidences médico-sociales - hébergement d'urgence = 5,3%

En raison de son activité historiquement orientée vers les structures collectives pour personnes âgées, Seqens Solidarités dispose de 5 348 places dédiées à ce public soit 36,8 % de son patrimoine. Plus récemment, Seqens Solidarités a prolongé son expertise dans le domaine du logement des étudiants et des alternants avec la construction de 6 274 places soit 43,2% de son patrimoine, dont 38,7 % en partenariat avec de grandes écoles telles qu'HEC, ESSEC et Centrale Supélec.

Si l'hébergement des étudiants et des personnes âgées totalise 80% des places offertes, il est à noter la progression de 2 points du patrimoine de Seqens Solidarités dévolus aux publics les plus fragiles en termes de capacité d'accueil, passant de 10% en 2019 à 12% en 2021. Cette progression importante au regard de la taille réduite et de la complexité de montage de ce type de structures, témoigne de l'expertise et de la volonté de développement de Seqens Solidarités avec la création de 361 places supplémentaires sur 2020 et 2021.



RAPPORT DE GESTION 2021

5.2 Une mission d'intérêt général réaffirmée

5.2.1 Seqens Solidarités s'apprête à devenir « société à mission » dotée d'une raison d'être

A l'instar des autres sociétés du groupe Seqens, Seqens Solidarités s'est engagée en 2021 pour devenir « société à mission ».

La qualité de société à mission a été introduite en 2019 par la loi PACTE, permettant aux entreprises qui le souhaitent, de se doter d'une raison d'être intégrant la prise en compte des impacts sociaux, sociétaux et environnementaux de leurs activités. La finalité est de concilier la recherche de la performance économique avec la contribution à l'intérêt général.

Les statuts des sociétés du groupe Seqens vont ainsi être modifiés pour intégrer :

- La notion de raison d'être de l'entreprise au sens de l'article 1835 du Code civil ;
- Le ou les objectifs sociaux et environnementaux que la société se donne pour mission de poursuivre dans le cadre de son activité ;
- Les modalités du suivi de l'exécution des missions par un comité de mission et la désignation d'un Organisme Tiers Indépendant (OTI).

La raison d'être et le manifeste qui l'accompagne seront déterminés à l'échelle du groupe Seqens tandis que les objectifs extra-financiers seront spécifiques à Seqens Solidarités.

5.2.2 Un effort d'investissement soutenu malgré un contexte de production de plus en plus contraint

Le développement du logement accompagné

La réalisation d'opérations en logement accompagné n'est pas aisée du fait de son montage financier. En effet, ce produit très social en raison du public accueilli nécessite un financement approprié. Cela nous amène à travailler très en amont les opérations pour définir les montages opérationnels avec les gestionnaires et les collectivités. Les montages sont de plus en plus innovants et de plus en plus techniques.

L'offre proposée par Seqens Solidarités et sa visibilité accrue auprès des partenaires permettent de répondre à une demande croissante des collectivités de diversification de leur offre de logements pour répondre à l'ensemble des besoins de la population. La capacité de Seqens Solidarités de développer une large gamme de produits a permis de réaffirmer son positionnement d'opérateur en logements accompagnés et de dépasser les objectifs de développement fixés pour 2021. Seqens Solidarités possède un réel savoir-faire sur tous les types de montages en lien avec les différents partenaires et associations. Seqens Solidarités peut ainsi répondre à l'ensemble du parcours résidentiel, en dehors de l'habitat familial.

Parmi les projets développés en 2021, Seqens Solidarités s'est engagé auprès du gestionnaire Résidis pour le développement d'une résidence mobilité de 263 chambres sur la commune de Morangis (Essonne). Cette résidence s'intègre dans un projet global incluant une Cité Artisanale, un restaurant d'entreprise, un hôtel et une salle de sport. L'opération permet de reconquérir et de revaloriser un ancien site industriel et de restructurer d'anciens bureaux. Située de manière stratégique à proximité du plateau économique d'Orly et du MIN de Rungis, ce projet permettra d'accueillir des stagiaires, jeunes actifs et salariés de manière générale dans un cadre qualitatif.

➔ Les mises en chantier en 2021

Dépt	Opération	Nat	Nb logts	PLAI	PLUS	PLS	LLI / PLI	Libre
78	LE VESINET-Place de la Gare	MOD	98		49	49		
91	CORBEIL-ESSONNES-11 Avenue Darblay	MOD	109		32	77		
Total			207		81	126		

➔ Les livraisons en 2021

Dépt	Opération	Nat	Nb logts	PLAI	PLUS	PLS	LLI / PLI	Libre
93	Saint-Denis-Rue de la Forteresse - Tannerie d'arpentigny-102655 - FJT	MOD	120	85	35			
93	Saint-Denis-Rue de la Forteresse - Tannerie d'arpentigny-102739 - Rés Etudiante	MOD	30			30		
93	Saint-Denis-Rue de la Forteresse - Tannerie d'arpentigny-102732 - Rés sociale	MOD	100	100				
75	PARIS 15-310 rue de Vaugirard-102667 - FJT	VEFA	56	39			17	
Total			306	224	35	30	17	

La modernisation du parc immobilier

Seqens Solidarités a dû faire face à de nombreuses contraintes financières et de planning impactant les projets : hausse de prix des matériaux, dépôts de bilan de certains prestataires, présence de matériau amianté... Malgré tout, Seqens Solidarités est parvenu à maintenir voire renforcer la qualité des programmes de réhabilitation. C'est ainsi qu'en retravaillant les projets avec les équipes internes et les gestionnaires et allant chercher des financements complémentaires, Seqens Solidarités renforce ses interventions en réhabilitation, notamment en prenant en compte les demandes d'une population souvent vieillissante.

➔ Opérations lancées en 2021

Type opération	Nom opération	Adresse Ville	Nb places pour les foyers	Estimation étiquette DPE 2021	Etiquette énergétique projetée	Coût actualisé TTC
Réhabilitation	Oscar Roty	107 rue de Lourmel 75015 Paris	70	E	C	1 459
Réhabilitation	Vaugelas RPA	4 rue Vaugelas 75015 Paris	53	D	D	1 485

➔ Opérations réceptionnées en 2021

Type opération	Nom opération	Adresse Ville	Nb places pour les foyers	Estimation étiquette DPE 2021	Etiquette énergétique projetée	Coût actualisé TTC
Réhabilitation	TORCY Rue de Paris	71 rue de Paris 77200 Torcy	52	E	D	1 629

5.2.3 Une réflexion et des projets innovants

Dans le cadre du développement de produits spécifiques, Seqens Solidarités doit innover constamment et trouver des montages judicieux permettant de mixer les habitats en créant des lieux de vies et de partage. Ainsi Seqens Solidarités s'inscrit au sein d'une opération d'envergure menée avec Seqens et située rue Saint Charles à Paris XV : elle comporte une crèche, un commerce, des logements en accession, une résidence sociale et plusieurs gestionnaires. Cette mixité montre les optimisations de programmation et l'ambition de Seqens Solidarités.

La réflexion porte également sur l'équilibre financier sensible des opérations en habitat spécifique nécessitant de mixer des produits non gérés dans les opérations de logement accompagné. Le développement de ces opérations en maîtrise d'ouvrage directe est donc essentiel pour Seqens Solidarités. Il en va de même pour le lien avec les associations car le partenariat tissé entre Seqens Solidarités et ces dernières répond à un besoin territorial précis en lien permanent avec les collectivités.

A Corbeil-Essonnes, Seqens Solidarités a engagé la transformation d'un immeuble de bureaux en résidence étudiante aux côtés de la Foncière de Transformation Immobilière et de Seqens. Le permis de construire a été délivré par la Ville de Corbeil-Essonnes au cours de l'année 2021, ce qui a permis de démarrer le chantier en fin d'année 2021. Ce projet de recyclage d'un bâtiment existant avec une ambition architecturale forte a permis de conserver au maximum la structure existante et donc de tendre vers un bilan carbone optimisé. En complément sur cette opération, il est visé l'obtention du label BBC Effinergie Rénovation.

5.3 Une logique partenariale forte pour trouver des solutions adaptées aux besoins des territoires et des habitants

5.3.1 Des relations de qualité avec les gestionnaires

L'activité de Seqens Solidarités repose tout particulièrement sur la relation qu'elle entretient avec ses partenaires-gestionnaires grâce à un dialogue permanent, y compris dans des circonstances compliquées comme pendant les périodes successives de confinement en 2021. Dans le prolongement des actions déjà mises en place en 2020, les équipes de Seqens Solidarités ont maintenu un haut niveau d'écoute comme en témoignent les 756 visites ou rendez-vous sur sites, contre 400 en 2020.

Parallèlement, Seqens Solidarités a poursuivi son soutien aux gestionnaires impactés par la crise sanitaire provoquée par la covid-19 et par les mesures de confinement, avec des conséquences immédiates et parfois lourdes sur leur situation économique.



A total, quatre gestionnaires ont continué à bénéficier en 2021 d'échéanciers de redevance conclus en 2020, pour un montant de 612 K€.

Par ailleurs, Seqens Solidarités a amplifié son effort de maintien des interventions réalisées au titre du renouvellement des composants dans un souci de pérennisation du patrimoine, de confort des occupants mais également de prendre part à la relance de l'activité au profit des entreprises et des emplois.

Les travaux engagés en 2021 représentent un investissement de 5,2 M€ contre 3,9 M€ en 2020.

Dans le prolongement de cette politique ambitieuse d'entretien du patrimoine, Seqens Solidarités a su développer un partenariat unique avec la Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse (CNAV) comme en témoigne le grand nombre de dossiers de travaux financés par cet acteur majeur du secteur des structures d'accueil comme les résidences autonomie.

Cette contribution très précieuse dans le maintien de la qualité des résidences et des conditions d'accueil a permis la réalisation au cours des cinq dernières années de 10,7 M€ de travaux sur 22 résidences autonomies, dont 1,7 M€ financés en prêt et 2,6 M€ financés en subvention accordés par la CNAV.

Enfin dans un contexte en perpétuelle mutation, la réponse aux besoins des territoires nécessite également un dialogue constant avec les collectivités afin de partager leurs attentes et de s'inscrire dans une réponse adaptée aux besoins spécifiques.

A ce titre, Seqens Solidarités a répondu à deux consultations organisées par des collectivités locales pour le développement de programmes de logements accompagnés au plus près du besoin des territoires. Le résultat de ces consultations sont attendus début 2022.

5.3.2 La signature de la CUS associant les territoires et l'Etat au projet Seqens Solidarités

Fruit d'un travail partenarial important, la Convention d'Utilité Sociale (CUS) de Seqens Solidarités a été signée par l'Etat le 25 juin 2021 et transmise aux dix collectivités locales ayant confirmé leur souhait d'être signataires.

Cette convention réglementée définit les engagements de Seqens Solidarités jusqu'en 2025. Elle dresse un état des lieux patrimonial au 31 décembre 2019 et détaille la politique patrimoniale et d'investissement pour les six années à venir. Elle prévoit un effort d'investissement important avec le développement de 2 000 logements accompagnés d'ici 2025 et des interventions sur le patrimoine existant dans le cadre de projets de réhabilitations construits en partenariat avec les gestionnaires.



Torcy (77)
Inauguration de la réhabilitation de la Résidence autonomie « Les Cèdres » - 52 logements
© Crédit photo : D.R.



6. UNE ORGANISATION MUTUALISEE REFLETANT NOTRE RESPONSABILITE SOCIETALE, FINANCIERE ET ENVIRONNEMENTALE

6.1 Une gouvernance stable

6.1.1 Composition du Conseil d'administration et des différents comités

Le Conseil d'administration

La composition du Conseil d'administration est restée stable en 2021. Seuls deux changements de représentants d'administrateurs personnes morales sont intervenus en 2021 :

- Le Conseil d'administration du 8 avril 2021 a pris acte de la nomination de Madame Christelle PARNEIX, en qualité de Représentante Permanente d'Habitat et Humanisme, Administrateur personne morale, en remplacement de Monsieur Francois BONEU ;
- Le Conseil d'administration du 13 octobre 2021 a pris acte de la nomination de Madame Aurélie EL HASSAK MARZORATI, en qualité de Représentante Permanente du Centre Action Sociale Protestant, Administrateur personne morale, en remplacement de Monsieur Pierre MIRABAUD.

En date du 15 décembre 2021, le mandat de Président d'honneur de Monsieur Philippe PELLETIER a été renouvelé.

Au 31 décembre 2021, le Conseil d'administration 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 Christian DUPUY	Habitat et Humanisme Ile-de-France, Christelle PARNEIX Fondation Apprentis d'Auteuil, Jean-Marc BIEHLER Olivier DAVID
Philippe PELLETIER Président d'honneur	Département du Val d'Oise Luc STREHAIANO	Alain CISSE Nedjma MEHENNI Philippe SCHNEIDER Laurent LONGIN Marc PARROT Jean-Pierre DUPORT

Le Comité d'Audit et des Comptes

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

Créé par le Conseil d'administration en juin 2013, le Comité d'Audit et des Comptes est composé de trois membres : Olivier BLONDIN, en sa qualité de représentant permanent de la société Action Logement Immobilier, Laurent LONGIN et Aurélie EL HASSAK MARZORATI, en sa qualité de représentante permanente du Centre d'Action Sociale Protestant.



RAPPORT DE GESTION 2021

Cette instance a pour mission d'aborder toutes questions relatives aux cinq domaines suivants :

- Comptes et budgets ;
- Contrôle interne ;
- Management des risques ;
- Audits internes et externes ;
- Déontologie.

Au cours de l'année 2021, le comité s'est réuni à quatre reprises. A l'issue de chacune de ces réunions, son Président a rendu compte au Conseil d'administration de la nature des travaux réalisés.

Le Comité des investissements

Le Comité des investissements intervient sur les opérations de construction, d'acquisition de patrimoine ou encore de réhabilitation, sur les opérations relevant des activités « corporate ». Il est composé de trois membres : Jérôme CACCIAGUERRA représentant permanent de l'association Logétude, Jean-Marc BIEHLER représentant permanent de la Fondation Apprentis d'Auteuil, et Alain CISSE.

Il 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 le 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 préalablement 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.

Un règlement intérieur a été mis en place par le Conseil d'administration du 13 octobre 2021.

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

- Examiner la ou les candidatures aux fonctions de Directeur Général, sa rémunération et chaque année sa part variable ;
- Examiner la 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, il n'y a pas de salariés et le mandataire social exerce son mandat à titre gratuit, ce qui réduit mécaniquement l'ordre du jour du Comité.

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 Solidarités a également souhaité soumettre 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 de besoin et rend compte de son activité au moins une fois par an au conseil.

La Commission est composée de deux 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

Fin 2020, un Comité RSE a été constitué par le Conseil d'administration de Seqens. Seqens veut ainsi affirmer, au cœur de sa gouvernance, son engagement sociétal. Il se réunit avant chaque Conseil d'administration. Il est composé de Nicole Le Flécher, Présidente, Rémy Jacquier et Jérôme Bédier. Il a vocation à couvrir l'activité du groupe Seqens et accueille à ce titre la Présidente de Seqens Accession, Brigitte Gotti et Emmanuel Dezellus, Président de Seqens Solidarités.

6.1.2 Capital et actionnariat

Capital Social

La société n'a procédé à aucune modification capitalistique au cours de l'année 2021.

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

	Répartition du capital social au 31/12/2021		
	Nb d'actions	Montant	%
CAPITAL	80 395	1 286 320,00 €	100%
Action Logement Immobilier	59 729	955 664,00 €	74,29%
Actionnaires catégorie 2	8	129,12 €	0,01%
Actionnaires catégorie 3	0	- €	0,00%
Actionnaires catégorie 4 dont :	20 658	330 528,00 €	25,70%
Logétude	16 343	261 488,00 €	20,33%
Seqens	5	80,00 €	0,01%

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

- Exercice 2020 : 25 726,40 euros, soit 0,32 euro par action ;
- Exercice 2019 : 28 942,20 euros, soit 0,36 euro par action ;
- Exercice 2018 : 14 983, 50 euros, soit 0,36 euro par action.

Les montants bruts de 133,20 € et de 477,76 € versés aux personnes physiques au titre des dividendes des exercices 2019 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.



RAPPORT DE GESTION 2021

6.1.3 Titres, prises de participation et de contrôle

Prise de participation au cours de l'exercice 2021

La société n'a pris aucune participation au cours de l'exercice 2021.

Conventions réglementées

→ Conventions réglementées nouvelles conclues au titre de l'exercice 2021

- Convention de cession des 6 actions détenues par Seqens Solidarités au sein de Sequano aménagement à la SA d'HLM Seqens, à la valeur nominale de 174€ par action. Les dirigeants communs aux deux sociétés sont : Département des Hauts-de-Seine représenté par Christian DUPUY, Action Logement Immobilier représentée par Olivier BLONDIN), Logétude représentée par Jérôme CACCIAGUERRA, Département du Val d'Oise représenté par Luc STREHAIANO. Cette convention a été approuvée par le Conseil d'administration du 15 décembre 2021.
- Convention de cession des 2 000 actions détenues par Seqens Solidarités au sein de Citallios à la SA d'HLM Seqens, à la valeur nominale de 17€ par action. Les dirigeants communs aux deux sociétés sont : Département des Hauts-de-Seine représenté par Christian DUPUY, Action Logement Immobilier représentée par Olivier BLONDIN), Logétude représentée par Jérôme CACCIAGUERRA, Département du Val d'Oise représenté par Luc STREHAIANO. Cette convention a été approuvée par le Conseil d'administration du 15 décembre 2021.
- Convention de cession des 2 510 actions détenue par Seqens Solidarités au sein de Seqens Acession à la SA d'HLM Seqens, à la valeur nominale de 8€ par action. Les dirigeants communs aux deux sociétés sont : Département des Hauts-de-Seine représenté par Christian DUPUY, Action Logement Immobilier représentée par Olivier BLONDIN), Logétude représentée par Jérôme CACCIAGUERRA, Département du Val d'Oise représenté par Luc STREHAIANO. Cette convention a été approuvée par le Conseil d'administration du 15 décembre 2021.
- Création d'une volumétrie entre Seqens et Seqens Solidarités sis 5-7 rue Marie Ampère à l'euro symbolique. Les dirigeants communs aux deux sociétés sont : Département des Hauts-de-Seine représenté par Christian DUPUY, Action Logement Immobilier représentée par Olivier BLONDIN), Logétude représentée par Jérôme CACCIAGUERRA, Département du Val d'Oise représenté par Luc STREHAIANO. Cette convention a été approuvée par le Conseil d'administration du 13 octobre 2021.
- Convention de cession des 14 actions détenues par Seqens Solidarités dans la SEMIV à ALI à l'€ symbolique. Cette convention a été approuvée par le Conseil d'administration du 13 octobre 2021.
- Avenant à la Convention de mise à disposition entre Adlis et Seqens Solidarités portant sur trois résidences :
 - Les voiles Blanches 36 logements
 - les voiles Blanches, 11 lgts
 - Arago

Les dirigeants communs aux deux sociétés sont : Action Logement Immobilier représentée par Olivier BLONDIN, la Fondation Apprentis d'Auteuil représentée par Jean Marc BIEHLER. Cette convention a été approuvée par le Conseil d'administration du 9 juin 2021.

→ Conventions déclassées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Au titre de l'exercice 2021, le Conseil d'administration en date du 19 avril 2022 n'a déclassé aucune convention.



6.2 Une organisation mutualisée avec Seqens permettant un niveau d'expertise élevé

6.2.1 Des ressources et des moyens mutualisés au sein du groupe Seqens

Seqens Solidarités ne possédant ni ressources ni moyens propres, un cadre conventionnel a été arrêté avec Seqens pour mettre en œuvre toute la synergie utile au bon fonctionnement de l'ensemble. Pour mémoire, une première convention a été conclue pour la période courant du 1er juillet 2019 au 31 décembre 2019. Celle-ci a été poursuivie par une seconde pour une durée de trois ans sur la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2022.

Au regard des enjeux spécifiques de cette activité, Seqens Solidarités s'appuie sur les compétences d'une direction opérationnelle de Seqens entièrement dédiée.

Cette direction regroupe une expertise historique dans les métiers de la gestion administrative, technique ainsi que de la relation avec les gestionnaires, auxquels s'ajoute une fonction chargée des partenariats et de l'innovation sociale.

Elle bénéficie également de l'expertise de Seqens à travers ses directions supports comme la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage, la Direction financière, la Direction administrative et juridique ou encore la Direction des Ressources humaines...

6.2.2 Stratégie RSE, audit et prise en compte des risques pour l'ensemble Seqens

Seqens Solidarités s'inscrit pleinement dans la démarche RSE initiée par Seqens dès 2020.

Au regard des enjeux RSE stratégiques de Seqens et de l'évaluation de sa capacité à y répondre au travers des indicateurs de performance et de la cotation des risques, un plan d'action a été élaboré sur la période 2020-2025.

Seqens Solidarités participe activement à ce plan d'actions, notamment sur l'enjeu de la promotion de la cohésion sociale des territoires, en offrant une gamme de résidences répondant à une demande de publics spécifiques et contribuant ainsi au parcours résidentiel des habitants.

A la suite de l'établissement de la cartographie des risques, l'année 2021 a été également consacrée à évaluer les dispositifs de maîtrise existants, et mettre en œuvre un plan d'action visant à les améliorer. Le plan d'audit a fait l'objet d'une validation par le Comité d'audit et des comptes de Seqens Solidarités.

Seqens Solidarités a ainsi bénéficié de l'expertise de la Direction de l'audit interne de Seqens, qui a réalisée en 2021, deux missions d'audit :

- Le calcul des redevances foyers ;
- l'élaboration du plan de travaux.

Les missions d'audit ont apporté à la Direction générale, une assurance objective sur le degré de maîtrise des activités auditées, le niveau de maîtrise des risques et de l'efficacité du contrôle interne et des axes d'amélioration afin d'atteindre les objectifs fixés.

Le Comité d'audit et des comptes est destinataire des synthèses des missions d'audit et de l'avancement des plans d'actions.



RAPPORT DE GESTION 2021

6.2.3 Une stratégie achats adaptée aux ambitions de Seqens Solidarités

En vertu d'un mandat de gestion conclu entre Seqens Solidarités et Seqens, les actes d'achats de Seqens Solidarités sont réalisés par les équipes de Seqens.

En particulier, la direction des achats de Seqens veille au respect des principes et obligations réglementaires du Code de la commande publique.

Dans le cadre des projets de transformation digitale et de sécurisation de la relation fournisseur, une cellule de gestion des fournisseurs au sein de la direction des achats a été constituée en 2021. Ses missions sont de fluidifier et de contrôler le référencement de nouveaux fournisseurs dans notre ERP. Cette cellule a la responsabilité de veiller à la qualité de la base de fournisseurs des sociétés du groupe Seqens. Elle participera également au déploiement de la veille de toutes nos fournisseurs dans le respect des obligations de vigilance énoncées par la loi Sapin 2 en lien avec la Direction de la conformité de Seqens.

Les achats en groupement « Seqens » pour bénéficier d'économies d'échelle et d'une qualité de service optimisée

La convention de gestion conclue entre Seqens et Seqens Solidarités ainsi que la vision commune entre les deux sociétés en matière de stratégie d'achats permettent à Seqens Solidarités de s'inscrire systématiquement dans des projets d'achats destinés à l'ensemble du groupe Seqens.

De même, lorsque certains projets de construction ou de réhabilitation sont portés à la fois par Seqens et Seqens Solidarités, les achats liés sont réalisés au travers de conventions de groupement. L'achats en groupement permet ainsi de mutualiser les besoins des deux sociétés conformément à leur cahier des charges, chaque société étant ensuite responsable de l'exécution de la part du marché les concernant.

En 2021, une opération commune à Seqens et Seqens Solidarités portant sur la réhabilitation de bureaux en logements collectifs, d'une résidence étudiante et d'un commerce à Corbeil (91) a fait l'objet d'une consultation en groupement qui a conduit à l'attribution d'un marché de travaux unique à hauteur de 5,7 M€ pour Seqens Solidarités et 2,6 M€ pour Seqens.

Par ailleurs, la direction des achats et les directions opérationnelles concernées œuvrent à optimiser les achats de prestations de services liées aux missions de Seqens, Seqens Solidarités (et Seqens Accession le cas échéant) et qui pourraient faire l'objet d'accords-cadres à bons de commande ou à marchés subséquents.

En 2021, les projets suivants ont fait l'objet d'une consultation et seront attribués au cours de l'exercice 2022.

- Accord-cadre multi-attributaires à bons de commande pour les études capacitaires et de faisabilité pour la construction neuve ;
- Accord-cadre multi-attributaires à bons de commande pour la réalisation de diagnostics urbains, techniques, architecturaux des projets de Seqens et Seqens Solidarités

En 2021, d'autres accords-cadres en groupement étaient en cours de préparation et notamment le renouvellement de notre accord -cadre à marchés subséquents de Maîtrise d'œuvre pour la réalisation des opérations de constructions de logements ou de résidences spécifiques pour les sociétés du groupe Seqens.

L'organisation des achats pour le développement économique des territoires

La politique d'achats du groupe Seqens fixe comme ligne directrice l'ouverture des marchés à toutes les entreprises, dans le respect du Code de la Commande Publique. En sus de la Commission d'appel d'offre mentionnée dans le rapport, Seqens Solidarités s'est dotée d'une commission d'achats, composée de membres salariés, qui examine les marchés dont le montant est inférieur aux seuils européens mais supérieur à 40 000 € HT pour les services et 100 000 € HT pour les travaux.

Activité Achats 2021

La commission d'appel d'offres de Seqens Solidarités se réunit régulièrement pour l'attribution des dossiers de construction ou de réhabilitation concernant la société. En 2021, la commission s'est réunie à 9 reprises pour se prononcer sur 7 dossiers de réhabilitation ou de construction neuve.

Elle a attribué 4 marchés pour un montant de 1,2 M€ et autorisé un avenant de 13 k€.

Les autres achats de Seqens Solidarités concernent exclusivement l'exécution de son plan de travaux dont les montants sont inférieurs aux seuils européens. Ces marchés sont attribués par la commission d'achats commune à Seqens et Seqens Solidarités.

Cette commission se réunit 2 fois par mois. Elle a analysé et attribué 13 dossiers de travaux et gros entretien sur le patrimoine de Seqens Solidarités pour un montant cumulé de 2,3 M€.

Délais de paiement des fournisseurs

Hors factures non parvenues et hors retenues de garantie, le solde des fournisseurs au 31 décembre 2021 s'établit à 2,4 M€ pour 111 factures.

Factures reçues non réglées au 31/12/2021 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	96					15
Montant total TTC des factures concernées	2 333 507	2 880	3 985	0	76 501	83 366
Pourcentage du montant des achats TTC de l'exercice	8,27%	0,01%	0,01%	0%	0,27%	0,30%
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						

Le tableau ci-dessus présente la situation au 31 décembre 2021. Sur 1 391 factures traitées et réglées au cours de l'exercice pour 36,9 M€, 111 factures étaient en cours de traitement au 31 décembre 2021. 15 dépassent les délais prévus et seront réglées en 2022.

6.3 Une responsabilité économique assumée

6.3.1 Les modes de redevance

Historiquement, les conditions de location aux organismes gestionnaires des logements foyers reposent sur un modèle économique baptisé « redevance transparente » tel que développé dans la note d'information du 13 janvier 1981 émise par le Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie. Cette transparence induit la prise en compte dans la facturation de quatre éléments distincts :

RAPPORT DE GESTION 2021

- la charge financière consécutive au financement de la construction éventuellement augmentée du financement de travaux d'amélioration entrepris depuis ;
- une provision pour grosses réparations devenue en 2005 une participation pour couverture des travaux de renouvellement des composants ;
- un remboursement des frais de gestion du propriétaire ;
- les primes d'assurance construction ;
- les impôts et taxes non récupérables.

Avec le développement des résidences pour étudiants, le modèle économique s'est fondé sur un autre modèle économique, avec une facturation plus globale à l'image des locations immobilières classiques.

Ce second schéma se substitue d'ailleurs en général, au premier au bénéfice de l'échéance finale des emprunts initiaux. Les parties conviennent alors de définir un niveau de loyer forfaitaire, A fin 2021, Seqens Solidarités comptent sur ses 145 établissements :

- 73 résidences en redevance transparente pour un montant de 12,8 M€ soit 37,4 % du produit locatif
- 72 résidences en loyer forfaitaire pour un montant de 21,5 M€ soit 63,6 % du produit locatif.

Pour mémoire, cette répartition était respectivement de 72% et 28% jusqu'en 2020. Ce renversement de situation s'explique pour l'essentiel par le passage du modèle de transparence vers celui de loyer forfaitaire négocié en 2020 et mis en œuvre en 2021 pour la totalité des 44 résidences gérées par l'association ARPAVIE.

Les redevances

Le montant des redevances s'élève à 34,9 M€ en 2021. Au regard de l'exercice précédent, elles progressent globalement de 1,7 M€ sur l'exercice.

Nature de produits	Seqens 31/12/2021	Seqens 31/12/2020	Variations k€	%
Redevances	34 915	33 239	1 676	5%
Récupération de charges locatives	3 388	3 550	-162	-5%
Produits des activités annexes	384	35	349	997%
Vente d'autres immeubles	1 159	0	1 159	
Total	39 846	36 824	3 022	8%

6.3.2 Une gestion maîtrisée

Affectation des établissements, taux de recouvrement

Seul établissement sans affectation définitive fin 2019, l'ancien EHPAD « Jean Jaurès » à Athis Mons a vu son attractivité confortée depuis 2020 avec une évolution déterminante en 2021.

A sa mise en service en 1989, ce bâtiment propriété de France Habitation a accueilli un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes de 48 places, dont le gestionnaire ARPAVIE a été contraint de remettre les clés en septembre 2018, faute de pouvoir équilibrer son exploitation en raison de sa capacité réduite et de l'impossibilité de créer une extension compte tenu des contraintes d'urbanisme (zone PPRI).



Le temps de mener les études visant à sa transformation, France Habitation a mis le bâtiment à disposition de l'association Aurore avec le soutien des services de l'Etat pour l'ouverture d'un Centre d'Hébergement d'Urgence pour la trêve hivernale 2018-2019.

Dans le cadre de la mise en place de l'état d'urgence sanitaire, les services de l'Etat et l'ARS ont sélectionné ce bâtiment afin d'y accueillir un Centre de Desserrement de mars 2020 à mars 2021 permettant l'accueil de personnes contaminées par la Covid 19 qui vivaient, soit à la rue, soit dans des structures d'hébergement d'urgence.

Les contacts pris avec l'ARS ont permis d'élaborer un cahier des charges pour la création d'un dispositif expérimental hybride unique baptisé « Périnat Confluence », alliant hébergement et soins résidentiels pour les femmes enceintes ou sortant de maternité sans hébergement, dont l'exploitation a démarré en mars 2021.

Enfin, la situation du CHRS situé à Draveil et récupéré le 8 juillet 2019 en situation de squat après la cessation d'activité de son gestionnaire, l'association Habinser, a enregistré une évolution significative avec un jugement expulsion obtenu le 5 juillet 2021 et le lancement d'une enquête sociale dont les résultats doivent être connus 2022. L'association de ces deux actions doivent conduire à une reprise des lieux.

Parallèlement des contacts ont été pris avec les services de l'Etat pour évoquer le devenir de cette résidence avec une nouvelle affectation pour l'accueil de publics prioritaires.

Le taux de recouvrement annuel brut des redevances appelées atteint 101,06% sur la totalité du patrimoine propriété de Seqens Solidarités ou géré pour le compte de Seqens.

Ce taux de recouvrement supérieur à 100% pour la deuxième année consécutive témoigne de la capacité de Seqens Solidarités de recouvrer les redevances grâce à un suivi rigoureux et à des contacts réguliers avec les structures gestionnaires.

6.3.3 Un organisme aux finances solides pour investir à destination des plus fragiles

Les investissements de Seqens Solidarités consacrés au développement et à l'amélioration de son patrimoine demeurent soutenus en 2021 indépendamment de la crise sanitaire actuelle. 24,3 M€ ont ainsi été investis en 2021 contre 21,3 M€ en 2020 au titre du développement, de l'amélioration et des remplacements des composants du parc existant.

- Seqens Solidarités a consacré 17,5 M€ à la production de l'offre nouvelle, tant en travaux de construction qu'en acquisitions-améliorations.
- Avec 6,8 M€ de dépenses sur l'exercice, les interventions effectuées au titre des réhabilitations, des résidentialisations et du plan de travaux demeurent soutenues.

1,3 M€ de travaux de maintenance, d'entretien courant et de gros entretien ont par ailleurs ont été réalisés en 2021 à l'identique de l'exercice précédent.

L'autofinancement net HLM

D'un montant de 6,9 M€ en 2020, l'autofinancement net HLM progresse de 4,2 M€ pour atteindre 11,1 M€. Il intègre principalement les variations suivantes au titre de l'autofinancement courant :

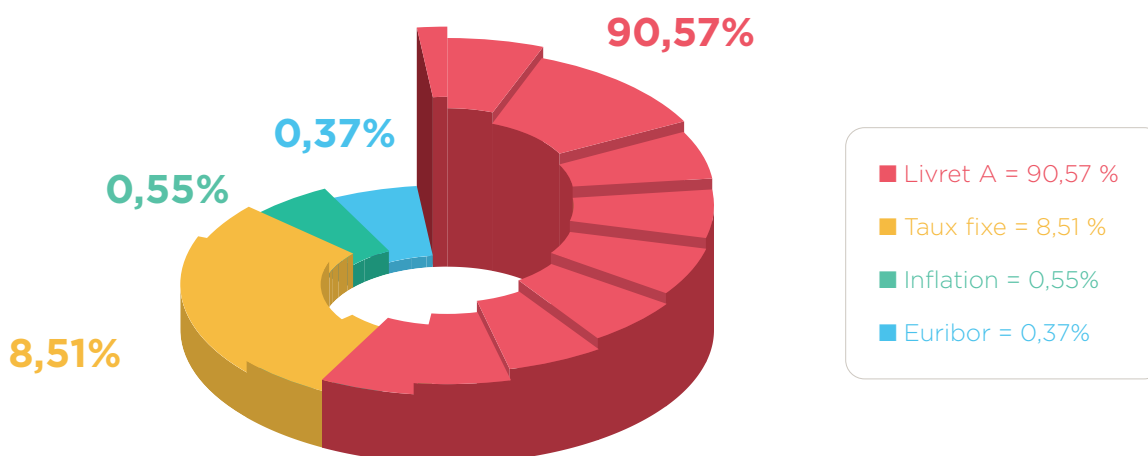
- Une augmentation des redevances de 1,7 M€ résultant essentiellement de l'impact en année pleine des livraisons des programmes neufs intervenues en 2019 et 2020,

RAPPORT DE GESTION 2021

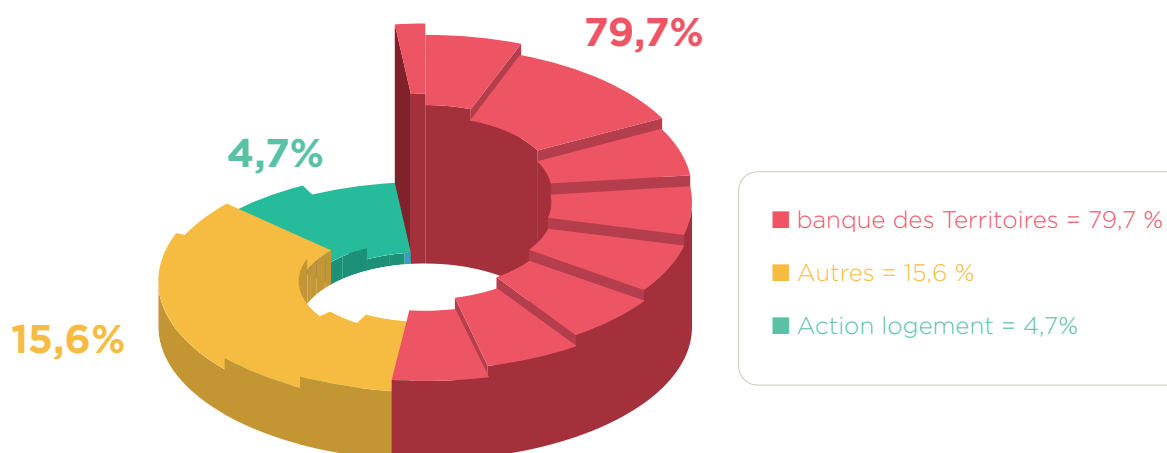
- Une réduction des travaux de gros entretien de 0,3 M€,
- Une réduction des honoraires de 0,7 M€,
- Une augmentation des cotisations CGLLS de 0,5 M€, Seqens Solidarités ayant bénéficié en 2020 d'importantes réductions au titre des livraisons des nouvelles constructions,
- Une augmentation de 0,3 M€ des honoraires de gestion de Seqens consécutive aux modifications de périmètre et à l'accroissement du chiffre d'affaires,
- Une diminution des frais d'emprunts de 0,1 M€,
- La réalisation de deux cessions de commercialité pour 1,2 M€,
- Une augmentation des dividendes 2020 versés par Seqens de 0,8 M€,
- Une diminution des annuités d'emprunt remboursées de 0,3 M€ résultant des faibles d'intérêts constatés sur l'exercice.

Le ratio annuités / redevances diminue, passant de 56,1 % l'année dernière à 52,5 % à la clôture de l'exercice 2021.

Répartition de la dette

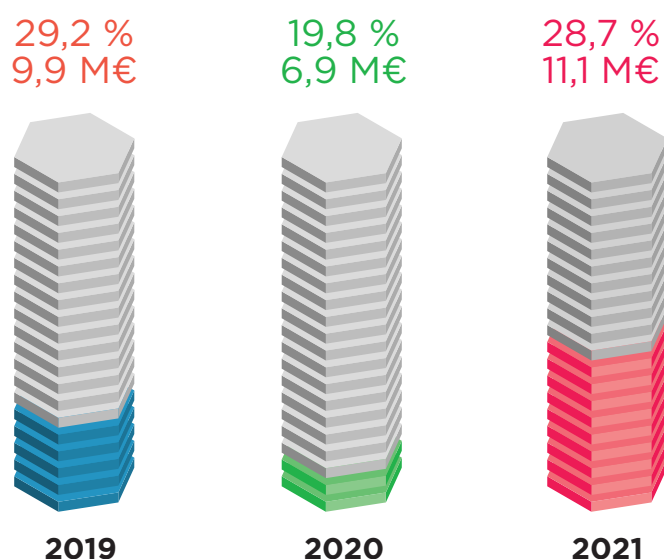


Répartition de la dette par prêteurs



L'autofinancement net reste, avec un ratio de 28,67 % par rapport aux produits d'activité (hors charges récupérées) et produits financiers, bien au-delà du seuil d'alerte de 3 % instauré par le décret du 7 octobre 2014, réformant l'article R 423-70 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le ratio moyen sur les 3 derniers exercices atteint 25,89 % contre 30,7 % l'exercice précédent.

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



Le résultat net progresse fortement de 4,1 M€ en regard de l'exercice précédent.

En K€	Seqens Solidarités 31/12/2021	Seqens Solidarités 31/12/2020	Variation K€	Variation %
Résultat d'exploitation	10 488	7 522	2 966	39,43%
Résultat financier	-3 256	-4 603	1 347	-29,27%
Résultat exceptionnel	1 583	1 753	-170	-9,68%
Impôts sur les sociétés	0	0	0	-
Résultat de l'exercice	8 816	4 672	4 144	88,70%

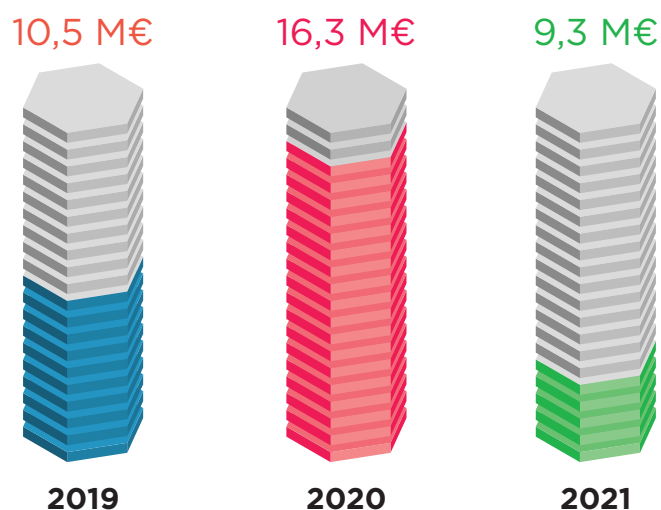
Le résultat d'exploitation s'accroît de 3,0 M€. Il intègre, outre les évolutions de produits et charges formant l'autofinancement, une hausse des amortissements techniques nets de subventions de 0,3 M€, en lien avec la politique de développement et d'amélioration du parc. Il est également constaté une augmentation de 0,2 M€ de la valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés. Le résultat d'exploitation intègre par ailleurs, en regard de l'exercice précédent, une reprise nette de la provision pour gros entretien de 0,3 M€. Enfin, la dotation aux provisions pour créances douteuses, constatée en 2020, a été reprise sur l'exercice.



9,3 M€ de trésorerie

La trésorerie constatée au 31 décembre 2021 diminue de 7,0 M€ en regard de l'exercice précédent. La mobilisation des emprunts et subventions pour faire face aux flux d'investissement permet avec les ventes d'actifs, de maintenir un niveau de trésorerie compatible avec les besoins de liquidité.

Trésorerie disponible (en M€)



Autorisation relative aux garanties hypothécaires

Conformément aux dispositions des articles L255-35 et L225-38 du Code de Commerce, lors de sa séance du 30 septembre 2020, le Conseil d'administration a autorisé la Direction générale à consentir, au nom de la Société, des garanties hypothécaires au profit de tout établissement financier dans la limite globale de 30 millions d'euros.

Cette autorisation a été donnée quelle que soit la durée des engagements cautionnés, avalisés ou garantis jusqu'au 31 décembre 2021.

Le montant garanti en 2020 à ce titre s'élève à la somme de 18,1 M€. Il n'a pas été accordé de nouvelles hypothèques sur l'exercice 2021.

Activités en matière de recherche et de développement

Si, techniquement, Seqens Solidarités n'a conduit aucune action en matière de recherche et développement au cours de l'exercice 2021, il convient néanmoins souligner son dynamisme et sa recherche permanente de solutions innovantes. Par ailleurs, l'adhésion du groupe Seqens à la transformation numérique en fait un acteur moderne et tourné vers l'avenir.

Tableau des résultats des 5 derniers exercices

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

	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2020
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	8 363 315	9 066 774	32 291 877	33 273 689	36 458 111
Résultat avant charges et produits calculés	6 331 076	9 241 452	32 306 429	21 187 796	25 524 674
(amortissements & provisions)					
Résultat après charges et produits calculés	3 375 935	5 099 476	18 787 204	4 672 022	8 815 684
(amortissements & provisions)					
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice					
Montant de la masse salariale de l'exercice	114 250	51 115			
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc ...)	55 408	15 981	7 554		

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.



Maison Saint-Charles Paris 15^e

Résidence sociale de 49 logements (pour les personnes âgées, les jeunes actifs et des familles monoparentales) et 15 chambres d'hôtes.

© Crédit photo : D.R.



7. STRATEGIE ET OBJECTIFS 2022

Après un contexte sanitaire et économique inédit, Seqens Solidarités réaffirmera en 2022 son ambition de répondre à l'urgence sociale, en apportant des solutions de logement et d'hébergement aux publics qui demandent le plus d'attention, d'aide et d'accompagnement. Consciente de l'ampleur de la tâche, Seqens Solidarités sera particulièrement à l'écoute des associations gestionnaires, elles-mêmes fragilisées par la crise, pour trouver les meilleures conditions de gestion et de développement de l'habitat accompagné. Alors que les besoins s'accroissent, les marges de manœuvre se réduisent, nécessitant un soutien appuyé de l'Etat et des collectivités territoriales pour innover, financer et pérenniser les projets.

Le développement soutenu du logement accompagné est une priorité pour Seqens Solidarités comme pour ses actionnaires principaux, Action Logement Immobilier et Logétude. Conformément aux engagements pris dans le cadre de la convention d'utilité sociale en 2021 qui fixe un objectif ambitieux de production de 2 000 logements accompagnés à l'horizon 2025. En 2022, Seqens Solidarités vise le développement de 400 logements dont 300 dédiés au public « jeunes », particulièrement impacté par la crise. Des efforts importants seront également déployés pour réaliser de l'habitat à vocation très sociale en réponse aux besoins exprimés, depuis la mise à l'abri dans les cas les plus difficiles, jusqu'aux logements accompagnés pérennes que constituent les pensions de familles.

En dépit du soutien renouvelé d'Action Logement, l'équilibre financier des opérations est toujours plus complexe à atteindre compte tenu de la réduction des autres financements et des besoins croissants des publics. Dès lors, Seqens Solidarités identifiera des opportunités foncières laissant davantage de marges de manœuvre au projet et travaillera à des montages innovants tant en matière de financement que de construction ou de gestion. Ainsi, les réflexions sur le démantèlement social de propriété, les structures modulaires et transportables, l'habitat intergénérationnel ou encore « le logement sur l'eau » et leur transformation en projets en bonne et due forme positionneront Seqens Solidarités comme un acteur répondant à l'urgence sociale tout en favorisant l'acceptabilité politique et sociale de tels projets.

Outre l'accélération de la production, Seqens Solidarités poursuivra son effort de réhabilitations des cinq résidences déjà identifiées afin de réduire les charges et d'améliorer le confort des résidents. Des discussions seront par ailleurs engagées avec les gestionnaires pour procéder à l'éradication des passoires énergétiques et trouver des pistes de réduction des consommations dans un contexte de forte augmentation du coût de l'énergie. Seqens Solidarités participe activement à l'engagement majeur du groupe Seqens de produire davantage dans le respect de la démarche de responsabilité sociétale et environnementale. Au-delà, son adossement à Seqens lui permet de bénéficier de la gestion professionnalisée d'un groupe comptant plus de 100 000 logements, tout en sachant se démarquer utilement pour faire avancer la cause des plus défavorisés et des publics précaires. Ce lien sera d'autant plus renforcé en 2022 avec la gestion de la crise liée à l'accueil des réfugiés ukrainiens. Ce travail en équipe constituée permettra de travailler aux parcours résidentiels des Franciliens à chaque étape de leur vie et jouer un rôle pivot entre les gestionnaires de résidences de logements accompagnés et l'offre de logements pérennes proposée par Seqens.



RAPPORT DE GESTION 2021

En amont, Seqens Solidarités se mobilisera auprès des services de l'Etat et des collectivités territoriales afin de soutenir ce seuil d'entrée déterminant du parcours résidentiel qu'est le logement accompagné. Outre des moyens financiers, il nécessite d'inventer de nouvelles façons d'agir voire de penser. Endossant pleinement son rôle d'amortisseur social et riche de son actionnariat comme de ses modes de gestion, Seqens Solidarités se veut toujours à la fois bailleur responsable, espace de dialogue avec les associations et partenaire des pouvoirs publics pour convertir les besoins et les idées comme autant de projets concrets et utiles.

ANNEXE 1

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE EXERCICE 2021

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 19 avril 2022.

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 2021 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

Le Conseil d'administration du 9 juin 2021 a décidé de renouveler le mandat de Vice-président de Dominique BUCHY pour la durée de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'Assemblée générale devant se tenir en 2024 appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2023.

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 2020

	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
	Théâtre de Suresnes J. Vilar SEM	Administrateur
	ICF La Sablière-société anonyme	Membre du Conseil de Surveillance
	Hauts-de-Seine-Habitat, OPH	Président
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
Pierre MIRABAUD	Seqens Solidarités	Représentant permanent du Centre d'Action Sociale Protestant jusqu'au 9 octobre 2021
Olivier DAVID	Seqens Solidarités	Administrateur
Francois BONEU	Seqens Solidarités	Représentant permanent Habitat et Humanisme Ile-de-France jusqu'au 8 avril 2021
	Seqens	Représentant permanent de Logétude jusqu'au 15 juin 2021
	Layris, SAS	Président
Christelle PARNEIX	Seqens Solidarités	Représentante permanente Habitat et Humanisme depuis le 8 avril 2021
Alain CISSE	Seqens Solidarités	Administrateur
Jean-Marc BIEHLER	Seqens Solidarités	Représentant permanent de la Fondation Apprentis d'Auteuil
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
	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



Photo de couv. : Saint-Denis (93) - 250 logements Seqens Solidarités - © Crédit photo : Frédéric ACHDOU
Résidence sociale de 120 logements / Résidence étudiante de 30 logements (gérées par Association PARME)
Résidence sociale de 100 logements (gérée par Adoma)

Seqens Solidarité - Juin 2022 © Tous droits réservés