



# RAPPORT DE GESTION

2019

**Seqens** 

Groupe ActionLogement



**Photo de couverture**  
**Gournay (93)**  
66 logements sociaux sur une halle de marché  
Promoteur : ADIM  
Architecte : Laurent Fournet  
Livraison : Décembre 2019



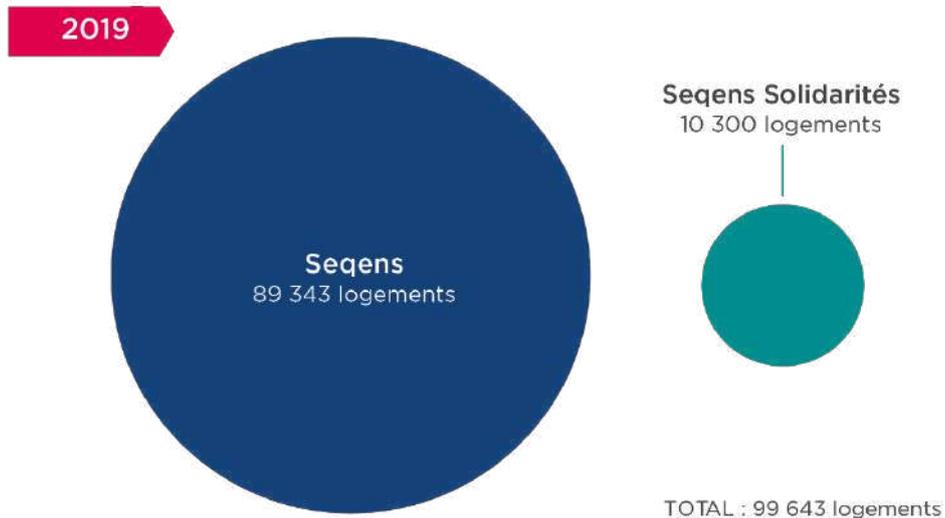
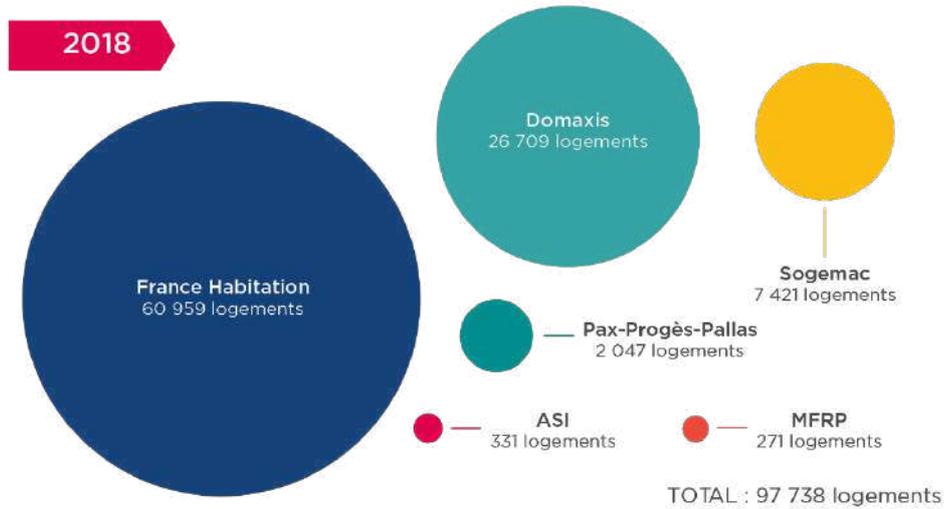
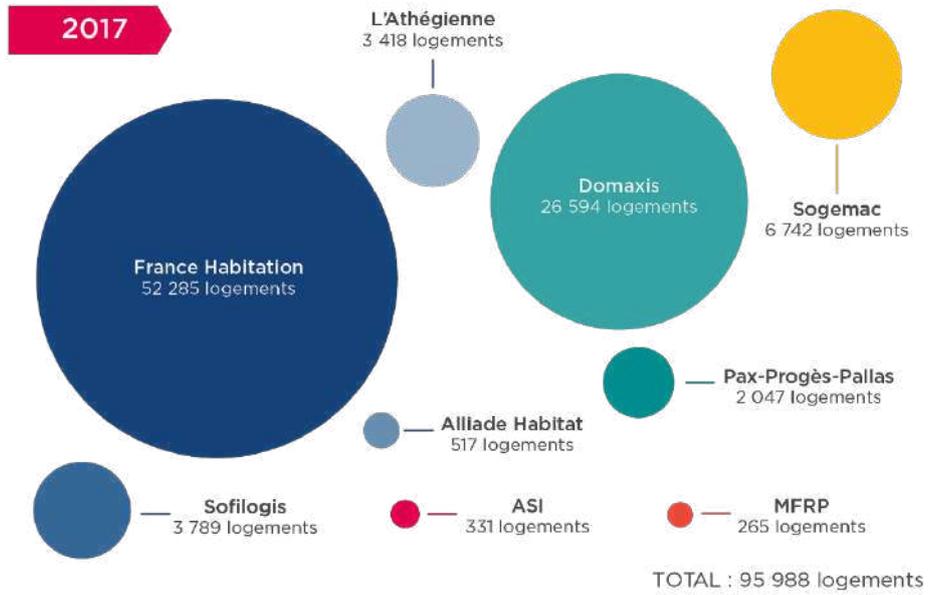
Seqens en quelques chiffres.....	4
La naissance d'un grand acteur francilien de la cohésion sociale.....	9
Le mot d'Action Logement Immobilier.....	10
Création de Seqens.....	10
Un défi relevé : Seqens, un nouvel opérateur majeur du logement en Île-de-France.....	14
Une mission d'intérêt général, une ambition affirmée.....	14
Des valeurs partagées.....	15
Une organisation agile, des équipes proches des territoires.....	16
<b>RÉALISATION D'UN PROJET COLLECTIF ET SA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>17</b>
Une déclaration de performance extra-financière (DPEF) intégrée.....	18
La démarche risques et opportunités au travers de Seqens.....	19
Un dialogue social soutenu.....	20
Un accompagnement au changement aux multiples facettes.....	21
Une politique de santé sécurité et qualité de vie au travail (SSQVT) facilitatrice de la fusion et inscrite dans la durée.....	23
Seqens engagée dans la lutte contre la corruption.....	24
Mobilité et recrutement.....	25
La 1 <sup>ère</sup> étape dans l'unification du système d'information des ressources humaines (SIRH) de Seqens.....	26
Chiffres clés.....	26
<b>GOVERNANCE RENOUVELÉE .....</b>	<b>27</b>
Capital et actionariat.....	28
Composition du conseil d'administration.....	29
Titres et participations.....	31
Conventions règlementées déclassées en 2019.....	31
Le comité d'audit et des comptes.....	31
Le comité des investissements.....	32
Le comité des nominations et rémunérations.....	32
La commission d'appel d'offres.....	32
<b>PRIORITÉ AU BIEN-ÊTRE DES INDIVIDUS, AU RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET À LA SÉCURITÉ .....</b>	<b>33</b>
Une production qualitative au niveau architectural et environnemental, concertée avec les acteurs.....	34
Une production respectueuse de l'environnement avec l'appui de la technologie.....	36
Un rythme de construction soutenu mais ciblé sur les secteurs à enjeux.....	37
La modernisation des équipements de notre parc immobilier.....	41
Engagement de préservation et développement de la biodiversité.....	49
<b>SEQENS AU SERVICE DES TERRITOIRES ET DES HABITANTS .....</b>	<b>53</b>
Seqens acteur de premier plan de la rénovation urbaine.....	54
Des actions concrètes au service des territoires et des habitants.....	56
Favoriser l'accession sociale avec la vente hlm : 1 000 logements vendus en 2019 l.....	59
L'impact positif de la réalisation des opérations de rapprochement sur le patrimoine.....	60
Répondre à la demande de logements.....	60
Qualité de service : nos résultats.....	62
La concertation locative.....	63
Un plan de communication mis en place pour préparer les locataires au changement.....	64
<b>RESPONSABILITÉ ÉCONOMIQUE ASSUMÉE .....</b>	<b>65</b>
La progression des investissements consacrés au développement et à l'amélioration du patrimoine.....	66
La politique d'accompagnement social.....	71
Le prolongement d'une politique d'achat responsable.....	72
Des outils adaptés pour une démarche responsable.....	73
S'impliquer dans l'économie sociale et solidaire.....	74
Événements importants postérieurs à la clôture de l'exercice 2019.....	76
<b>POURSUIVRE LA DYNAMIQUE AVEC LES PARTIES PRENANTES .....</b>	<b>77</b>

# SEQENS EN QUELQUES CHIFFRES

Patrimoine et variations 2019

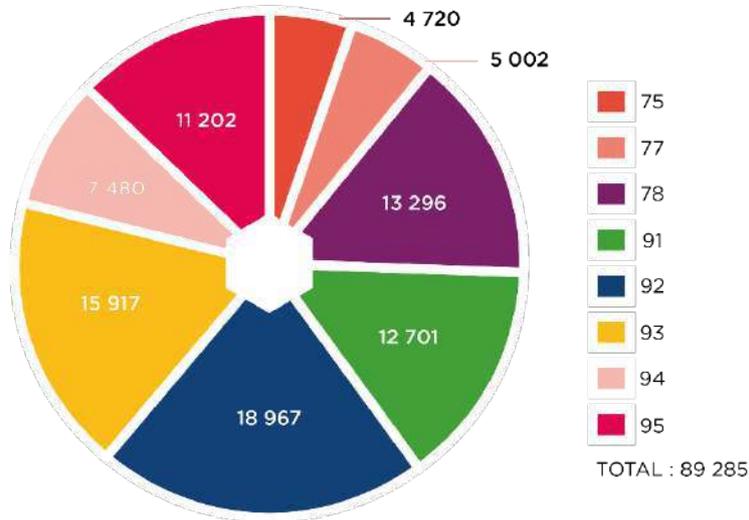


## Évolution du parc

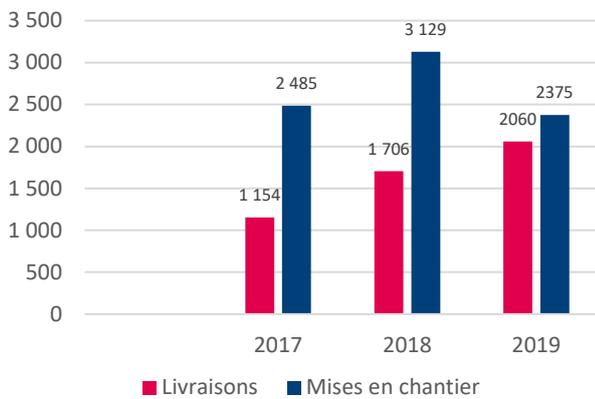




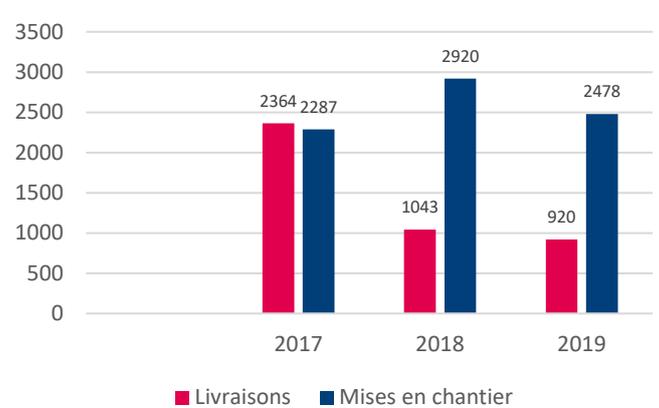
## Patrimoine Segens au 31/12/2019 en IDF par dpt



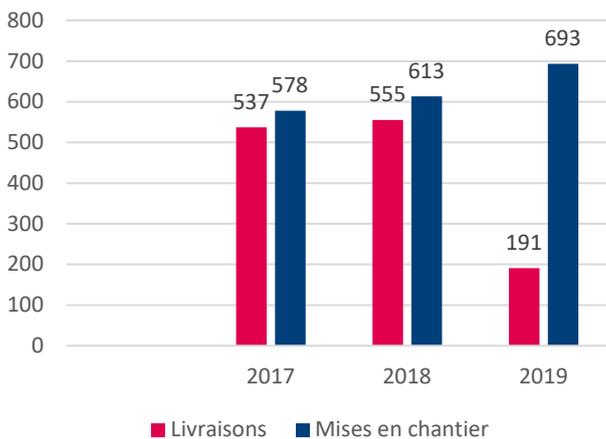
### Production nb de logements



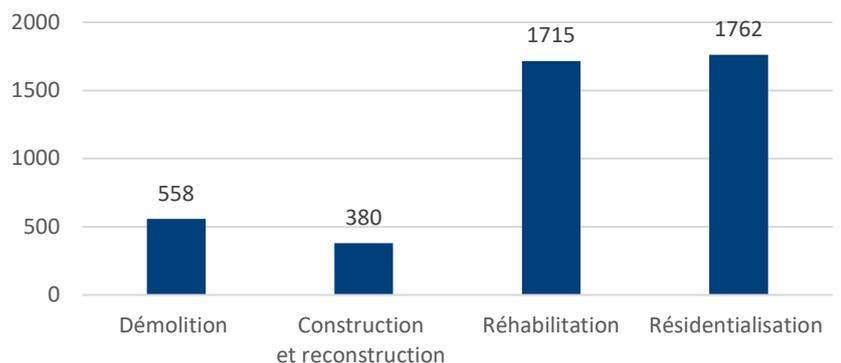
### Réhabilitation nb de logements



### Résidentialisation nb de logements



### NPNRU - Projets adoptés en comité d'engagement de l'ANRU au 31/12/2019 nb de logements

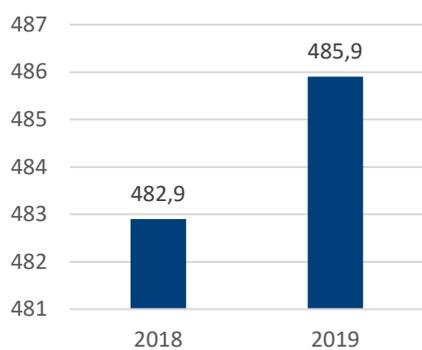


## Gestion locative

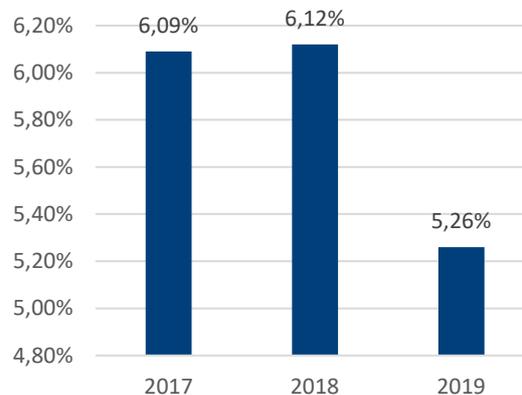


### Loyers

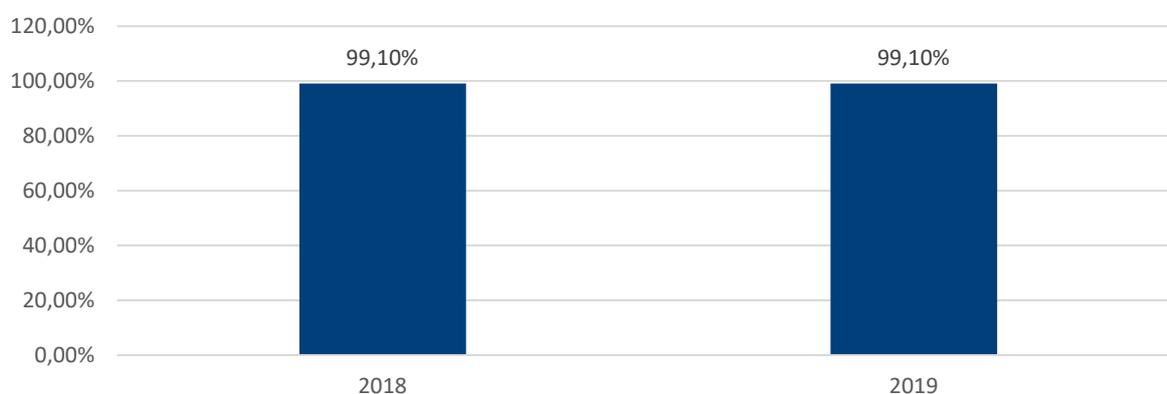
en millions d'euros



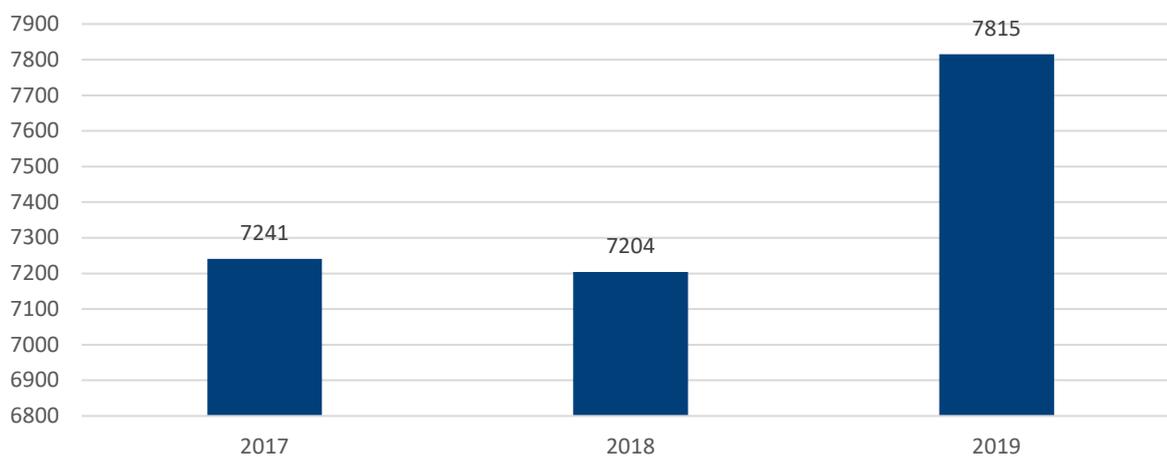
### Rotation



### Recouvrement loyers en % au 31/12/2019



### Attributions Seqens

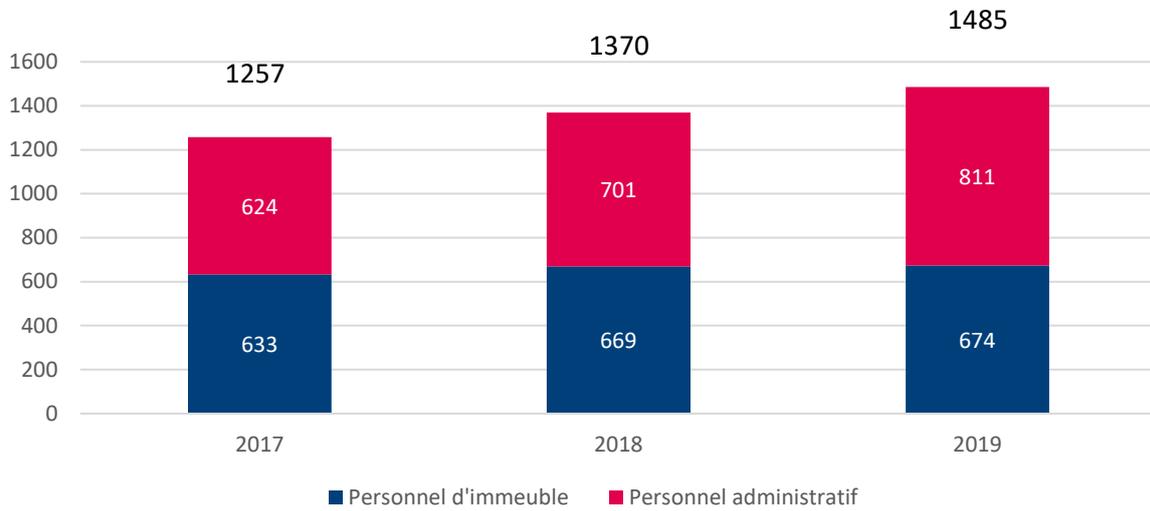




## Ressources Humaines



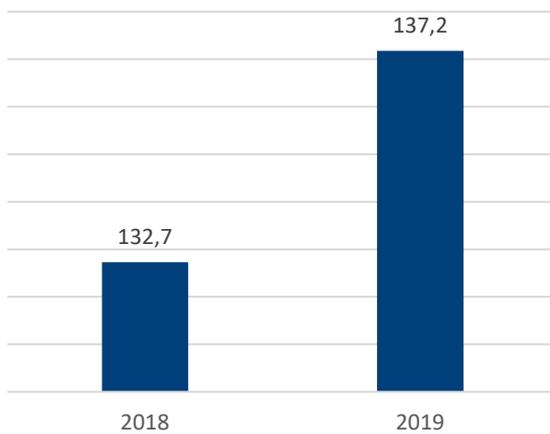
### Effectifs CDD+CDI



## Indicateurs financiers

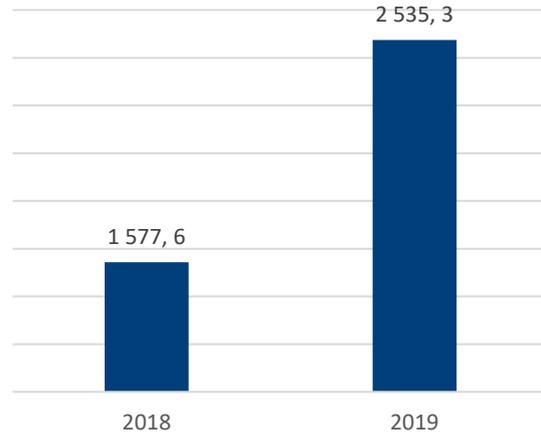
### Résultat net

En million d'euros



### Capitaux propres

En million d'euros



## LA NAISSANCE D'UN GRAND ACTEUR FRANCILIEN DE LA COHÉSION SOCIALE

2019 marque la concrétisation de Seqens née du regroupement de 11 entités du groupe Action Logement immobilier.

Pour construire Seqens, nos collaborateurs ont écrit la partition, et l'ont jouée ensemble, à l'unisson. La démarche de co-construction a été au cœur de notre projet, avec la participation active de l'ensemble des collaborateurs et de nos parties prenantes : associations de locataires, Action Logement, élus locaux, associations, fournisseurs, services de l'Etat et partenaires.

2019 a été l'année de la mise en œuvre de notre nouvelle organisation, avec de nouvelles implantations, de nouvelles méthodes de travail, et l'accélération de notre transformation numérique. Elle a été marquée par 17 déménagements, 15 migrations informatiques, 10 nouveaux accords d'entreprises, le passage en « flex-office », de nombreuses formations aux nouveaux outils et processus, et l'équipement de 1500 collaborateurs de téléphones et ordinateurs portables.

Notre rapprochement a été exemplaire en matière de relations humaines et de relations sociales. Malgré tous les changements intervenus, les indicateurs de gestion ont été maintenus à bon niveau. Nous avons atteint nos objectifs de vente et de réhabilitation, et, dans un contexte plus compliqué pour la production neuve, nous avons dépassé les objectifs fixés par Action Logement de 4300 agréments en matière de développement.

En devenant l'un des principaux acteurs du logement en Île-de-France, nous entendons porter dans la région capitale une politique innovante, audacieuse, participant pleinement à l'attractivité du territoire francilien. Les besoins en Île-de-France sont immenses, en particulier les besoins des entreprises pour le logement des salariés, raison d'être d'Action Logement.

Au-delà des objectifs quantitatifs, nous prenons toute notre part au défi environnemental que doit relever notre société. Notre entreprise s'inscrit pleinement dans une démarche de RSE, notamment avec la qualité des réhabilitations que nous menons, une démarche de gestion écologique de nos sites et l'utilisation de nouvelles techniques de nettoyage de nos immeubles. Pour relever ces défis, nous poursuivons notre ambition de cohésion sociale, qui est au cœur de nos métiers, et donne du sens à notre action. C'est notre ADN, et nous en sommes fiers.

Pour développer cette offre évolutive, Seqens s'appuie sur deux filiales : « Seqens Accession » et « Seqens Solidarités », avec Brigitte Gotti et Philippe Pelletier. Nous sommes ainsi présents sur toute la chaîne du logement.

Merci à tous ceux qui contribuent à la bonne marche et au développement de Seqens ! Que les belles valeurs qui nous unissent : solidarité, ouverture, créativité, ambition et optimisme, nous fassent avancer ensemble vers le succès pour répondre aux besoins du logement en Île de France et accompagner nos locataires ou co-proprétaires dans toutes les séquences de leurs vies.

Plus grand, mais plus proche aussi des collaborateurs, de nos clients, et des territoires. Voilà l'ambition qu'ensemble nous portons.



**Jérôme Bédier**  
Président



**Nadia Bouyer**  
Directrice générale

## LE MOT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

Action Logement Immobilier partage avec ses 51 filiales Entreprises Sociale pour l'Habitat et ses 5 filiales de logements intermédiaires l'ambition d'offrir encore plus de solutions logements sur les territoires et tout particulièrement au bénéfice des salariés. Chacune d'entre elles est mobilisée dans la volonté d'amplifier l'effort de construction et de rénovation afin de proposer aux salariés des logements abordables mieux adaptés à leurs besoins, respectueux de l'environnement, en proximité des bassins d'emplois.

Au terme de l'année 2019, comme en témoigne ce rapport d'activité, les filiales d'Action Logement Immobilier disposent de moyens et d'outils pertinents pour mener à bien cette tâche qui est notre cœur de métier. Avec plus de 45 000 solutions logements nouvelles créées par des agréments obtenus en 2019 tant pour le logement social qu'intermédiaire et par des réservations en accession abordable, nous démontrons notre capacité d'intervention dans la diversité des offres et des territoires dans les métropoles ou dans les centre-bourgs.

Depuis la réforme initiée en 2016 et dans le prolongement de notre histoire depuis plus de soixante ans, ce sont bien les Territoires qui sont notre point de référence absolu et notre point d'entrée. Tous les Territoires, c'est-à-dire tous les habitants, sans exception et dans toutes leurs facettes, dans toutes leurs spécificités. A ce titre, l'ensemble des ESH doit devenir plus significativement l'interlocuteur privilégié des collectivités.

C'est là notre ADN, notre engagement : être en capacité de proposer aux acteurs locaux des solutions qui répondent réellement aux attentes et imaginer sans relâche des dispositifs opérationnels pour développer ou conforter, selon les cas, l'attractivité de ces Territoires qui font la trame de notre pays.

Pour mettre en œuvre cette stratégie de proximité, les ESH peuvent compter sur l'appui financier et stratégique de leur actionnaire, Action Logement Immobilier, et ainsi donner une impulsion concrète à la stratégie portée par le Groupe. C'est ainsi, grâce à chacune des filiales que nous serons au rendez-vous de nos engagements et que nous serons à la hauteur de notre vocation d'utilité sociale.



**Pierre Esparbes**  
*Président du Conseil d'administration  
d'Action Logement Immobilier*

# CRÉATION DE SEQENS

## 2019, année de réalisation de Seqens

L'année 2019 a été marquée par des changements majeurs pour notre société, désormais dénommée Seqens depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2019. Après la fusion-absorption de Sofilogis et l'Athégienne par France Habitation en 2018, la seconde étape du projet de regroupement de 11 entités filiales d'Action Logement Immobilier en Île de France a été concrétisée en 2019.



Des opérations de restructuration sont intervenues, s'inscrivant dans la volonté des pouvoirs publics au travers de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite « loi Elan » de réduire le nombre de bailleurs sociaux ainsi que dans la volonté d'Action Logement immobilier de constituer en Île-de-France, aux côtés de, et en pleine cohérence avec les sociétés I3F et in'li, un leader régional du logement social. 2019 a donc été une année marquante et ce, dans le prolongement de l'année précédente



Désormais, le « groupe Seqens » gère un parc de 100 000 logements sur près de 340 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 89 343 logements sur plus de 300 communes en Ile de France.
- Seqens Solidarités, 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 10 123 logements.
- Seqens Accession, structure coopérative, dédiée à l'accession sociale à la propriété.

Quatre différentes étapes du projet ont été menées en 2019.

### **Intégrations des activités du GIE Astrimmo au sein de France Habitation au 1<sup>er</sup> janvier 2019**

Les activités liées au développement, à la construction, à l'informatique, au juridique et à l'audit, mutualisées en 2018 au sein du GIE Astrimmo par les différentes sociétés formant Seqens ont été réintégrées au sein de France Habitation au 1er janvier 2019.

### **Cession par France Habitation désormais Seqens de ses logements spécifiques à Pax-Progrès-Pallas dénommée Seqens Solidarités depuis le 1er juillet 2019**

La cession des résidences d'hébergements spécifique de Seqens (France Habitation) à Seqens Solidarités (ex Pax-Progrès-Pallas), autorisée par le Conseil d'administration des deux entités respectivement les 12 et 5 juin derniers, est intervenue le 8 juillet, 11 novembre et 31 décembre dernier. S'ajouteront en outre 10 autres résidences en 2020, objet d'une promesse de vente.

### **1<sup>er</sup> octobre 2019 : Opérations d'apport partiel d'actifs et de fusion avec Sogemac Habitat et Domaxis et nouveau nom pour France Habitation, qui devient Seqens**

Plusieurs opérations ont été réalisées au 1er octobre 2019 :

- apport des logements familiaux de Sogemac Habitat à France Habitation ;
- fusion-absorption de Sogemac Habitat par Pax-Progrès-Pallas (dénommée désormais Seqens Solidarités), après apport de ses logements familiaux à France Habitation ;
- fusion-absorption de Domaxis par France Habitation.

Ces opérations de restructuration ont été approuvées par les Assemblées Générales des Actionnaires de chacune des sociétés concernées les 4, 5 et 12 juin 2019 et leur réalisation juridique définitive est intervenue, après réalisation de l'ensemble des conditions suspensives prévues au traité d'apport partiel d'actif et de fusions-absorptions au 1<sup>er</sup> octobre 2019.



## 1<sup>er</sup> janvier 2020 : dernière étape avec de nouvelles opérations d'apport partiel d'actifs et fusion

Enfin, la restructuration a trouvé son achèvement par le rapprochement de trois filiales coopératives du groupe Action Logement le 1er janvier 2020 :

- Minerve dénommée désormais Seqens Accession ;
- Apport partiel d'actifs des logements familiaux de MFRP à Seqens ;
- Fusion absorption de MFRP et Premium Île-de-France par Seqens Accession ;
- Fusion absorption d'ASI par Seqens.

### UNE MUTUALISATION DES MOYENS AU SEIN DE SEQENS



Aux fins de parachever cette nouvelle structuration du « Groupe Seqens », le Conseil d'administration de Pax-Progrès-Pallas (désormais dénommée « Seqens Solidarités ») et le Conseil d'administration de France Habitation (« Seqens ») ont décidé, respectivement les 5 et 12 juin 2019, de conclure une convention de gestion entre Seqens et Seqens Solidarités, étant rappelé que cette dernière ne dispose d'aucun personnel et avait jusqu'alors confié sa gestion à Domaxis.

Une convention a été conclue pour une durée comprise entre le 1er juillet 2019 et le 31 décembre 2019. Celle-ci a été poursuivie d'une nouvelle convention pour une durée de trois ans couvrant la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2022.

De manière similaire, Minerve, devenue Seqens Accession, dont les fonctions supports étaient assurés par Domaxis dans le cadre d'une convention, a conclu avec Seqens une nouvelle convention de gestion pour une durée de de trois ans sur la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2022.

## UN DÉFI RELEVÉ : SEQENS, UN NOUVEL OPÉRATEUR MAJEUR DU LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

En réunissant nos forces pour travailler ensemble, nous avons pu atteindre les objectifs que nous nous étions fixés ; offrir le meilleur service à nos 100 000 ménages locataires, produire 4000 logements par an, et mener un programme ambitieux de rénovation de notre patrimoine afin de réduire encore notre impact sur l'environnement.

Seqens sait apporter aux élus franciliens une expertise et une réponse adaptée aux besoins des territoires.

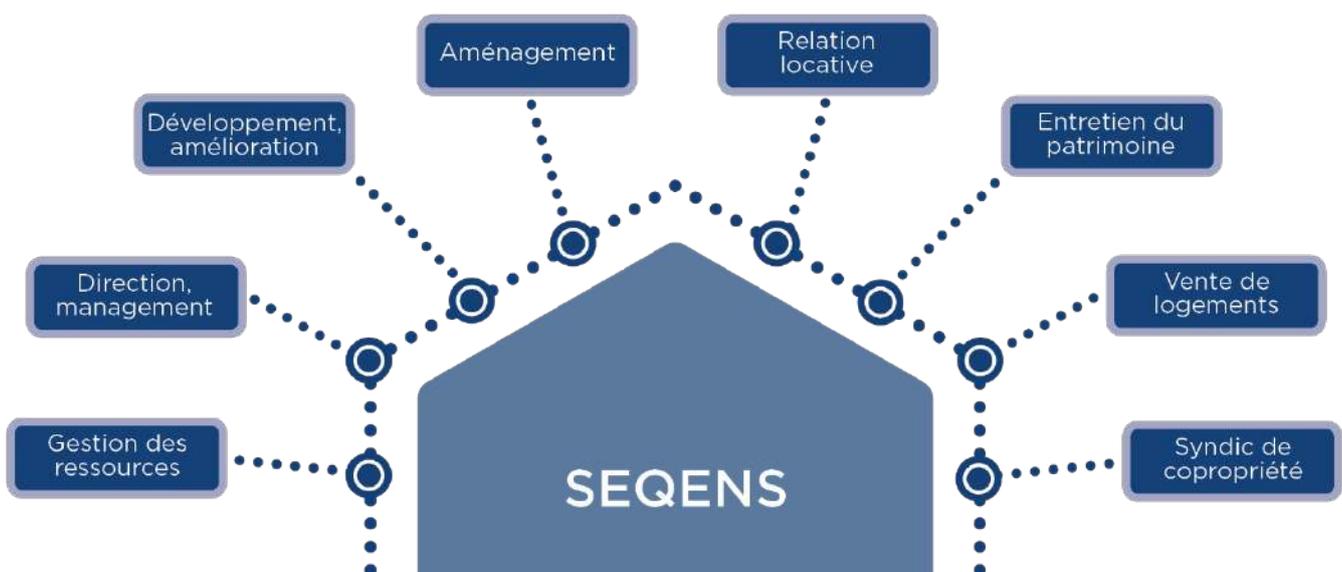
Chaque collaborateur a pu apporter son histoire, son savoir-faire, sa culture afin de bâtir, à l'aide d'outils communs, une organisation performante, de nouvelles pratiques fondées sur l'écoute, le service et la proximité.

## UNE MISSION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, UNE AMBITION AFFIRMÉE

Les opérations de rapprochement et le changement de dénomination sociale de France Habitation en Seqens marquent un renouveau de notre mission, désormais spécifiquement dédiée au logement familial. Elle poursuit différents objectifs complémentaires :

- mettre à disposition du plus grand nombre de logements de qualité en tant que bailleur et promoteur social privé ;
- supporter des niveaux de production et de réhabilitation élevés ;
- anticiper et répondre au mieux aux attentes des locataires par un service de proximité et une réactivité exemplaire ;
- améliorer en permanence la qualité de vie des habitants ;
- renforcer les liens avec les collectivités locales dans la mise en œuvre de leur politique de logement ;
- élaborer des projets innovants en relation avec les besoins des territoires à la proposition de nouveaux services destinés à nos locataires ;
- proposer une offre de logements pour tous, accompagner des personnes en difficulté.

### Modèle d'affaire 2019 du dialogue avec nos partenaires





## DES VALEURS PARTAGÉES

### SOLIDARITÉ

La réussite est collective, Se gens œuvre pour répondre aux besoins de tous, et en particulier des plus fragiles.

### OUVERTURE

Prendre conscience du monde, d'autrui et de sa réalité dans toute sa complexité, apprendre sans cesse et recevoir des autres leurs expériences et connaissances.

### CRÉATIVITÉ

Aborder avec inventivité les transitions écologique et énergétique, la révolution numérique, l'émergence de nouveaux modèles économiques, les besoins actuels et futurs des partenaires et clients.

### OPTIMISME

Être confiants dans l'avenir. Voir les opportunités dans chaque difficulté et envisager nos métiers sous l'angle des solutions.

### AMBITION

Savoir où aller et comment y parvenir est un moteur. Se fixer des objectifs exigeants mais atteignables, collectifs et individuels, pour donner envie à chacun de se dépasser.



## UNE ORGANISATION AGILE, DES ÉQUIPES PROCHES DES TERRITOIRES

La nouvelle organisation de la société, mise en place au 1<sup>er</sup> octobre 2019, est construite sur les principes de la subsidiarité et de l'agilité.

Elle repose sur une structure décentralisée de 6 directions déléguées basées à Versailles, Levallois, Cergy, Aubervilliers, Créteil et Athis Mons, et un siège social basé à Issy-les-Moulineaux.

Les directions déléguées (DD) sont des centres opérationnels gérant 12 000 à 20 000 logements, chacune subdivisée en 3 à 4 territoires (4 000 à 5 000 logements), soit environ 20 directions immobilières, en charge de la surveillance du patrimoine, de la concertation et de la relation avec les locataires. Les directions déléguées sont en charge des attributions des logements, du recouvrement, du suivi social des locataires et des travaux d'entretien, hors réhabilitations lourdes.

Le siège social de l'entreprise est quant à lui organisé en :

- centre d'expertises : experts technique patrimoine, expert assurance, expertise juridique...
- centre de production mutualisés : équipes de la construction et du développement, des réhabilitations lourdes, centre de relations client, ressources humaines, direction financière ...
- centre de contrôle : contrôle de gestion, audit, maîtrise des risques, DPO

Des chaînes de décision sont les plus courtes possibles, avec au plus 5 niveaux entre le client et la Direction générale.

Cette organisation nous permet d'être agiles, avec une organisation par pôles de compétences et des activités gérées en « mode projet ».





Paris 20 (75)  
14 logements sociaux et une crèche  
Promoteur : OGIC  
MAO Architectes  
Livraison : Mai 2019

# RÉALISATION D'UN **PROJET** **COLLECTIF** ET SA **RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE** **ET ENVIRONNEMENTALE**

La RSE est la prise en compte par Seqens des enjeux sociaux, sociétaux, environnementaux et économiques dans ses activités et dans ses interactions avec les parties prenantes. Au cœur de la stratégie d'entreprise, elle se décline dans ses activités opérationnelles. 2019 a été

une année intense, dans le prolongement de l'année précédente, pour construire notre projet collectif. Le changement d'échelle de la nouvelle entité Seqens a nécessité de conduire, en 2019, plusieurs chantiers d'envergure, en particulier au plan des ressources humaines.

## UNE DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE (DPEF) INTÉGRÉE

Conformément à la réglementation, Seqens est soumis à l'obligation de produire une Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF). Dès le printemps 2019, le modèle d'affaires de Seqens a été revu et complété autour de 32 enjeux et les risques et opportunités associés au sein de six axes de la RSE :



Bonne gouvernance, éthique, dialogue parties prenantes

*Dialogue et partenariat avec les parties prenantes*

*Ethique et lutte contre les conflits d'intérêts*

*Gestion de l'innovation, anticipation et prise en compte des transitions numériques, sociétales*



Bien être des salariés et implication dans le projet d'entreprise

*Santé, sécurité et conditions de travail des salariés*



Bien vivre et respect des habitants

*Satisfaction des locataires*

*Santé, sécurité des habitants*

*Accompagnement des personnes en situation de difficulté ou de vulnérabilité, respect des droits fondamentaux*



Achats responsables

*Développement économique et social des territoires*



Attractivité, développement durable, cohésion sociale des territoires

*Attractivité du patrimoine*

*Offre de logements pour tous*



Transition écologique

*Empreinte carbone du logement social et économies d'énergies*

*Gestion des ressources (déchets, eau...)*

*Préservation de la biodiversité*

Chaque enjeu fait l'objet d'une cotation selon les risques et opportunités auxquels ils renvoient. Cette cotation a été réalisée par la Direction de la transformation et des études stratégiques et validée par le Comité de direction de Seqens. Les 13 enjeux dont la cotation était la plus forte ont été retenus pour la DPEF 2019 de Seqens. Ces enjeux ont été associés aux risques majeurs présents dans la cartographie, des indicateurs de performance (« KPI ») ont été identifiés et calculés. En réponse à ces enjeux, des politiques et des dispositifs de mises en œuvre ont été définis par Seqens.

Au regard de ces éléments, des plans d'action d'amélioration de la performance de

l'entreprise au regard de ces enjeux et risques ont été conçus avec toutes les directions. Seqens a fait le choix d'intégrer sa DPEF dans son rapport d'activité : les éléments qui la constituent sont ainsi déclinés dans les différents chapitres de ce rapport.

Compte tenu de la nature des activités de bailleur social, les thèmes du gaspillage alimentaire, de la lutte contre la précarité alimentaire, du respect du bien-être animal et de l'alimentation responsable, équitable et durable ne constituent pas des risques RSE principaux et ne justifient pas un développement dans le présent rapport de gestion.

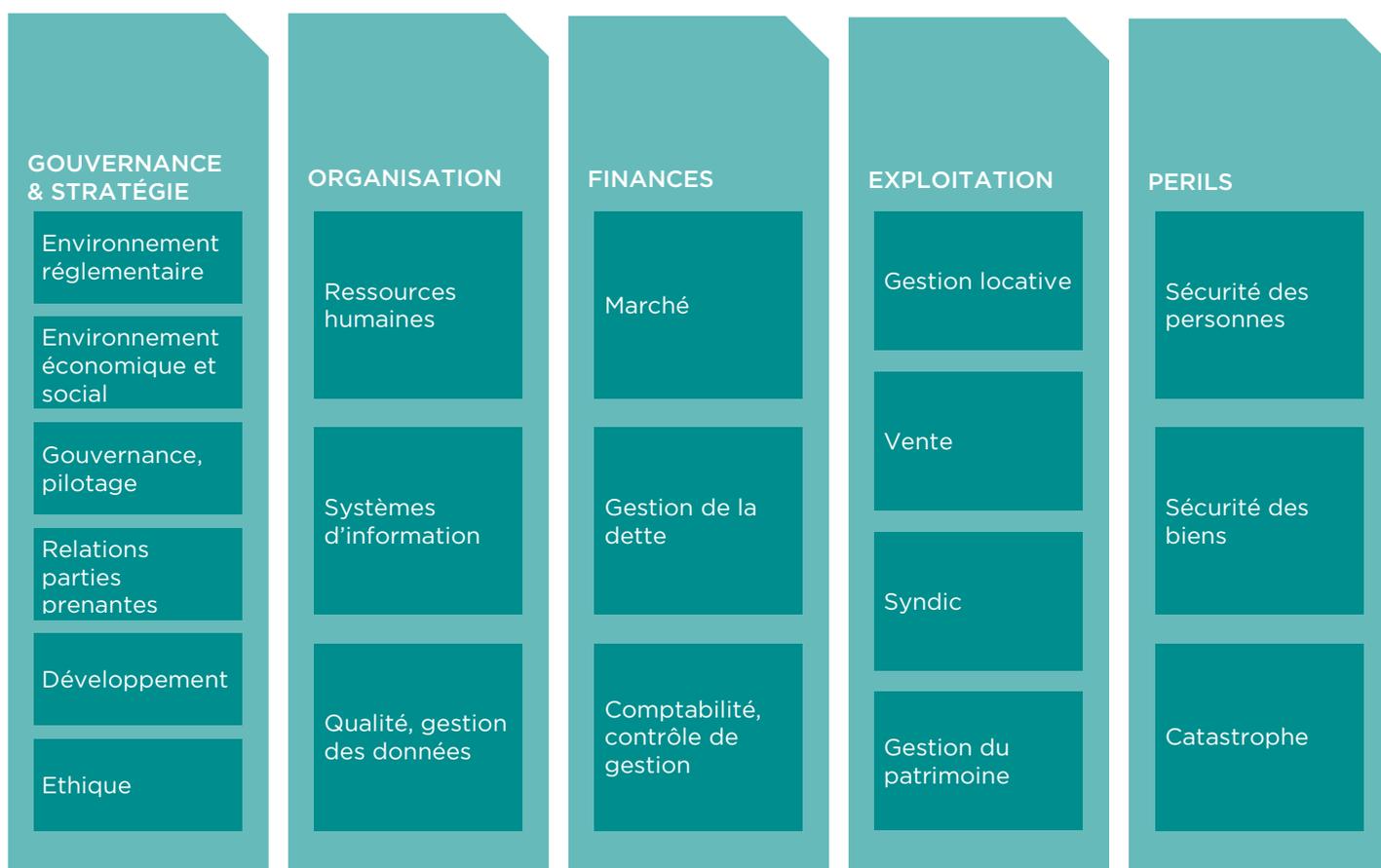
## LA DÉMARCHE RISQUES ET OPPORTUNITÉS AU TRAVERS DE SEQENS

L'année 2019 a également permis l'élaboration de la cartographie des risques de Seqens. Pour ce faire, Seqens s'est dotée d'une direction de la qualité et du contrôle interne. Elle s'est chargée de réinterroger les cartographies des anciennes sociétés qui ont constitué Seqens. Un travail d'identification des risques majeurs a été effectué avec l'ensemble des directions de la société au cours de l'été 2019. Une cartographie des risques majeurs et des plans d'actions visant à améliorer les dispositifs de maîtrise des risques et opportunités ont été produits avant d'être validés par le Comité d'Audit et des Comptes.

Ainsi, 19 risques majeurs ont été identifiés, dont trois feront en 2020 l'objet de mesures de renforcement des dispositifs de maîtrise :

- la surveillance des éléments de sécurité du patrimoine ;
- la prévention des accidents sur les chantiers ;
- la sécurisation du processus d'attribution des logements au regard des évolutions réglementaires.

**19 risques majeurs identifiés, dont 13 correspondent à des enjeux RSE, regroupés en 5 « familles »**



## UN DIALOGUE SOCIAL SOUTENU

Les relations sociales ont constitué l'une des pierres angulaires du projet de fusion. Le processus d'information consultation a été engagé en 2018, après la signature d'un accord de méthode entre la Direction et les représentants du personnel des différentes sociétés en voie de regroupement.

Il s'est poursuivi en 2019 avec l'organisation de 5 informations consultations entre janvier et juin portant sur deux thématiques centrales :

- le projet d'accompagnement du changement ;
- les projets d'aménagement du Siège et des directions déléguées.

Chacune de ces informations consultations était déclinée dans les trois sociétés : Domaxis, France Habitation et Sogemac Habitat selon un calendrier concerté.

Le Pacte social a consisté à négocier, en amont de la fusion, les principaux accords d'entreprise applicables aux salariés de Seqens. Cette approche présentait de nombreux avantages :

- traiter les salariés des trois sociétés sur un même pied d'égalité dès le 1<sup>er</sup> octobre 2019 ;
- éviter la multiplication des statuts ;
- faciliter l'organisation de l'entreprise au quotidien.

Cette ambition partagée par la direction et les organisations syndicales s'est traduite par un programme de travail intensif : plus de 30 réunions de négociations ont abouti à la signature de 9 accords collectifs portant sur des thématiques structurantes pour le quotidien des salariés :

- l'organisation et le temps de travail, le compte épargne temps (CET) ;
- le télétravail (généralisation du dispositif pour tous les métiers qui s'y prêtent et jusqu'à deux jours par semaine) ;
- la continuité de service (modalités de remplacement entre salariés et organisation de l'astreinte)
- l'intéressement ;
- l'égalité professionnelle et la qualité de vie au travail ;
- les compléments de rémunération ;
- la mutuelle et la prévoyance.

La dynamique qui a été créée dans ce cadre a permis de fédérer les salariés et les organisations syndicales autour d'un projet commun mais aussi de préfigurer le dialogue social de Seqens.

Précisément, les élections professionnelles qui se sont tenues en novembre et décembre 2019 ont abouti à la mise en place de nouvelles instances du personnel et à la constitution du premier Comité Social et Economique (CSE) de Seqens.



Enfin, l'organisation de Seqens conçue en 2018 a été traduite en 2019 en « emplois repères » lors d'ateliers composés de représentants du personnel des trois sociétés.

A partir des 215 libellés de postes recensés dans l'organisation Seqens ont été créées 50 fiches emplois repères organisées elles-mêmes en deux ensembles :

- les emplois cœur de métier ;
- les emplois fonctions support.

Ce travail a facilité la mise en cohérence des emplois de l'organisation, renforcée par la cotation de chaque emploi conformément à la classification en vigueur, issue de la Convention Collective nationale des personnels des sociétés anonymes et fondations d'HLM. Cette étape est un préalable indispensable à la mise en place d'une gestion prévisionnelle des emplois et à la mise en œuvre de parcours de mobilité au sein de Seqens.

## UN ACCOMPAGNEMENT AU CHANGEMENT AUX MULTIPLES FACETTES

### Un vaste plan de développement des compétences

La préparation des quelques 1 500 collaborateurs aux conséquences du rapprochement s'est d'abord traduite par un vaste plan de développement des compétences dans les trois sociétés. Ce plan de développement a été piloté par la Direction des ressources humaines. Il plan s'est enrichi en cours d'année pour répondre au plus près aux besoins identifiés au fur et à mesure de l'avancement du projet de fusion.

Une attention particulière a été accordée aux managers qui ont été et demeurent les premiers ambassadeurs du projet. Mobiliser les énergies, anticiper et gérer les conflits latents, manager la différence, la performance et l'engagement en mode collectif, tels ont été les thèmes des deux jours de formation déployés auprès des 200 futurs managers.

Outre cet axe relatif à l'accompagnement au changement, le plan de développement des compétences s'est décliné en plusieurs volets parmi lesquels : la formation aux expertises métiers, aux évolutions législatives et réglementaires, (impacts de la loi Elan, réglementation IRSI/ sinistres, réglementation de la maîtrise d'ouvrage), les techniques de nettoyage pour les gardiens (avec un focus sur les techniques de pré-imprégnation).

Au total, ce sont 1 780 stagiaires accueillis, 18 450 heures de formation dispensées, soit 3,54% de la masse salariale.



### Enquête de climat social des trois sociétés en février 2019



L'objectif était de mesurer le degré d'adhésion des collaborateurs au projet, le niveau de circulation de l'information et la manière dont le projet était porté par les managers.

- 70 % des salariés ont répondu aux questions – taux très élevé pour ce type d'enquête.
- 94 % de salariés engagés reflétant la volonté de la majorité d'entre eux de porter le projet

L'enquête sera reconduite au moins une fois en 2020 et donnera lieu, là encore, à des mesures correctrices et d'accompagnement adapté.



## Des espaces de travail dynamiques

Le choix de mettre en place, en Directions déléguées et au Siège, des espaces de travail dynamiques a nécessité un accompagnement *ad hoc* à travers la création et l'animation d'une communauté de 32 ambassadeurs, facilitateurs et acteurs des évolutions.

Plus de 20 réunions sur 10 mois ont été organisées autour de trois thématiques : « Compréhension et appropriation des espaces, des environnements, des outils », « Services regroupant l'ensemble des attentes autour de l'immeuble », « Livret d'accueil ». Les ambassadeurs ont joué un rôle actif au moment des emménagements successifs dans les nouveaux locaux ou locaux existants réaménagés.

Enfin, une charte portant sur le bon usage de ces nouveaux espaces de travail a été élaborée sur la base des contributions des ambassadeurs.



## Une accélération de la transformation numérique

Seqens a intégré la technologie numérique dès sa création en se dotant d'une Direction dédiée au pilotage et à l'animation de cette transformation.

Seqens considère en effet le numérique comme une opportunité impliquant une appropriation des équipes et des usagers avec pour méthodologie première de s'interroger sur : « à qui cela

sert et quel est le besoin de l'utilisateur final ? ». Elle prend également en compte dans sa réflexion les impacts sur l'utilisateur et sa préparation à la transformation.

La transformation numérique de Seqens se structure autour de 3 grands chantiers directeurs :

- Imaginer le logement social de demain,
- Accroître le panel des services proposés,
- Créer un nouvel environnement de travail à ses salariés.

Un dispositif transversal à l'entreprise a été mis en place via une organisation en mode projet, disposant ainsi dès janvier 2020 d'un portefeuille projet et d'un Comité de Coordination numérique.

## UNE POLITIQUE DE SANTÉ SÉCURITÉ ET QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL (SSQVT) FACILITATRICE DE LA FUSION ET INSCRITE DANS LA DURÉE

Cette politique s'est traduite en 2019 par la poursuite de chantiers déjà engagés dans tout ou partie des trois sociétés mais aussi par des projets spécifiques, liés au contexte de fusion.

### Dispositifs de soutien psychologique

Seqens reprend les dispositifs de soutien psychologique aux salariés qui existaient dans les différentes sociétés : Crise up et l'Institut d'accompagnement psychologique et de ressources (IAPR), cabinets extérieurs spécialisés dans l'assistance psychologique. Ces organismes contribuent à accompagner efficacement les salariés confrontés à des situations de stress, de mal-être au travail, d'épuisement professionnel, de violence, etc.

Motifs d'accompagnement (données consolidées à l'échelle de Seqens)	2019
Agressions	17
Difficultés professionnelles (RPS)	6
Difficultés sphère privée	4
Décès d'un collègue	1
<b>Total</b>	<b>28</b>

### Accidents du travail, taux de fréquence

Nombre d'accidents hors trajet du travail avec et sans arrêts	2019
Taux de fréquence des accidents du travail avec arrêts	44 Nombre d'accident du travail 1 233 684 heures travaillées en 2019 Taux de fréquence PIM = 36
Taux de gravité des accidents du travail avec arrêts	4 913 journées d'accident du travail 1 233 684 heures travaillées en 2019 Taux de gravité PIM = 4
<b>Total</b>	<b>83</b>



## Le principe unique d'espaces de travail dynamiques (« flex office »)

Un nouveau siège et 6 Directions déléguées ont été aménagés selon le principe unique d'espaces de travail dynamiques (« flex office ») organisés par quartier et équipés d'un mobilier identique quel que soit le lieu.

Aucun salarié ne dispose d'un bureau ou d'un espace de travail attribué. Les nouveaux locaux combinent espaces de travail, d'échanges et de convivialité.

Chacun investit ces différents espaces en fonction de la tâche à réaliser (rédaction et concentration, temps d'échange, de créativité...).

Un travail très important a été mené avec les représentants du personnel et l'ergonome de la médecine du travail pour choisir un modèle de fauteuil unique, adaptable, et de qualité. Ces évolutions des espaces ont aussi été portées par une communauté d'ambassadeurs salariés animée par les RH.



*Siège social - Issy-les-Moulineaux (92)  
Immeuble Be Issy*

## UNE NOUVELLE GAMME D'ÉQUIPEMENTS DE PROTECTION INDIVIDUELLE (EPI)

A l'issue d'un appel d'offres lancé en février, les 674 collaborateurs de la proximité (gardiens et employés d'immeuble) ont été dotés de nouveaux EPI alliant sécurité, confort et esthétique. Proposer ces vêtements estampillés au logo de Seqens a contribué à créer une identité commune entre tous les salariés sur le terrain.



## SEQENS ENGAGÉE DANS LA LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

Seqens s'engage dans une politique de tolérance zéro envers tout comportement qui serait contraire à l'éthique en adoptant en 2019 un programme priorisé de lutte contre la corruption. Ce programme répond aux exigences de la loi du 9 décembre 2016 sur la transparence, la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique, loi dite « Sapin 2 » qui impose la mise en place de 8 mesures anticorruption.

Le déploiement de ce programme anti-corruption s'est matérialisé par l'adoption d'un code de conduite, annexé au règlement intérieur, qui précise les comportements à proscrire et les bonnes pratiques, l'élaboration d'une cartographie des risques de corruption qui permet d'identifier les zones d'activité où les risques sont les plus grands et d'évaluer l'efficacité des mesures de prévention existantes et d'élaborer un plan de contrôle. Ces actions se poursuivront en 2020 avec le dispositif d'alertes interne, la formation des collaborateurs, la formalisation des contrôles comptables, l'évaluation des tiers et la mesure de l'efficacité du dispositif.

## MOBILITÉ ET RECRUTEMENT

### Seqens, « nouvel » employeur de référence du secteur

Les trois équipes de recrutement se sont réunies au début de l'année 2019 pour présenter Seqens lors du Forum des métiers de l'immobilier. Ce premier événement porté ensemble a permis d'ancrer Seqens comme un « nouvel » employeur de référence du secteur.



### Id'ALjob

La mobilité groupe Action Logement commence à prendre forme grâce aux nouveaux outils tels que la plateforme d'offres d'emploi du Groupe « Id'ALjob » accessible à tous les collaborateurs du Groupe.

Afin de favoriser les échanges « mobilité » entre les filiales, Action Logement a lancé les séminaires de la mobilité pour les correspondants de mobilité. Cette initiative est un début réussi de la nouvelle dynamique en termes de mobilité perçue comme un véritable atout du Groupe.

L'année a été marquée par la constitution des équipes de Seqens. Le travail de pré positionnement engagé fin 2018 a été poursuivi jusqu'au « jour J » de la fusion afin de concilier au mieux les attentes des salariés et les besoins de la nouvelle organisation.



### L'ÉCOLE DES GARDIENS

Après son inauguration en 2018, l'École des gardiens, portée notamment par Seqens, pérennise son activité par trois nouvelles sessions de formation (qualifiantes et diplômantes) en 2019 en élargissant son offre.

Pour la première fois, une session de CAP Gardien d'immeuble a pu être mise en place en partenariat avec le GRETA. Ce projet reflète la volonté de Seqens de soutenir des projets en faveur de la réinsertion professionnelle.



## LA PREMIÈRE ÉTAPE DANS L'UNIFICATION DU SYSTÈME D'INFORMATION DES RESSOURCES HUMAINES (SIRH) DE SEGENS



Les équipes Seqens au Siège social - Issy-les-Moulineaux (92)

Le SIRH couvre l'ensemble des processus de gestion RH, de la gestion des recrutements à celle des formations et des carrières.

### « e-Temptation », outil unique de gestion des temps et des absences mis en place en 2019

Paramétré conformément aux accords signés dans le cadre du Pacte social, il était opérationnel dans ses fonctionnalités de base dès octobre 2019. Des développements futurs permettront de tirer parti de tout le potentiel de cet outil moderne et ergonomique.

- Les travaux d'unification des systèmes de paie ont été menés fin 2019 pour une mise en œuvre en janvier 2020 - c'était là un enjeu de taille pour les équipes RH.
- De la même manière, la dématérialisation de la campagne des entretiens annuels 2020 a été menée lors du second semestre 2019 conformément à la stratégie digitale de Seqens. Le déploiement de cet outil début 2020 facilitera la conduite des entretiens, le suivi d'avancement de la campagne mais aussi l'exploitation du matériau précieux recueilli à l'occasion de ces échanges entre manager et salarié (souhait de formation, d'évolution professionnelle, suggestions pour améliorer le fonctionnement quotidien, etc.).

## CHIFFRES CLÉS



**1 486**  
collaborateurs



**341**  
recrutements dont  
**142** recrutements en CDI  
**31** embauches en contrat  
de professionnalisation



**54,6 %**  
de personnel  
administratif



**45,4 %**  
de personnel  
d'immeuble



**53,7 %**  
de féminisation des  
effectifs



**5,25 %**  
de salariés en  
situation de  
handicap



**3,54 %**  
de la masse  
salariale consacrée  
à la formation



Savigny-sur-Orge (91)  
24 logements sociaux  
Promoteur : Immoter  
Bizot Architecture  
Livraison : Décembre 2019

# **GOVERNANCE** RENOUVELÉE

## CAPITAL ET ACTIONNARIAT

La société a procédé à une augmentation de capital par décision de son Assemblée générale extraordinaire réunie le 12 juin 2019. Le capital, constitué de 212 180 301 actions nominatives, a été porté à la somme de 318 270 451,50 euros. La même assemblée a approuvé les opérations d'apport partiel d'actif et de fusion absorption des sociétés Domaxis et Sogemac Habitat et a augmenté, en rémunération des apports ainsi effectués, son capital pour le fixer à la somme de 493 332 156,00 euros, composé de 328 888 104 actions nominatives.

L'Assemblée générale extraordinaire du 16 octobre 2019 a ensuite procédé à une nouvelle augmentation de capital. La même assemblée a approuvé les opérations d'apport partiel d'actif et de fusion absorption des sociétés MFRP et ASI. Ainsi, au 31 décembre 2019, le capital atteint 496 729 615,50 euros, il est composé de 331 153 077 actions nominatives et réparti comme suit :

	Répartition du capital au 1er janvier 2019		
	Nb d'actions	Montant	%
<b>CAPITAL</b>	210 980 301,00	316 470 451,50 €	100%
Action Logement Immobilier	174 986 433,81	262 479 650,72 €	82,94%
Actionnaires catégorie 2	11,00	16,50 €	0,00%
Actionnaires catégorie 3	3,00	4,50 €	0,00%
Actionnaires catégorie 4 dont :	35 993 853,19	53 990 779,79 €	17,06%
Astria Développement	19 666 696,86	29 500 045,29 €	9,32%
Alliade Habitat	13 486 096,00	20 229 144,00 €	6,39%

	Répartition du capital au 31 décembre 2019		
	Nb d'actions	Montant	%
<b>CAPITAL</b>	331 153 077,00	496 729 615,50 €	100%
Action Logement Immobilier	219 988 367,24	329 982 550,86 €	66,43%
Actionnaires catégorie 2	32,32	48,48 €	0,00%
Actionnaires catégorie 3	3,00	4,50 €	0,00%
Actionnaires catégorie 4 dont :	111 164 674,44	166 747 011,66 €	33,57%
Seqens Solidarités	71 827 987,00	107 741 980,50 €	21,69%
Astria Développement	19 666 830,86	29 500 246,29 €	5,94%
Alliade Habitat	13 486 096,00	20 229 144,00 €	4,07%
Seqens Accession	1 601 618,00	2 402 427,00 €	0,48%
Logirep	1 200 000,00	1 800 000,00 €	0,36%

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

- Exercice 2018 : 6 329 409,03 euros, soit 0,03 euro par action,
- Exercice 2017 : 4 611 895,51 euros, soit 0,026 euro par action,
- Exercice 2016 : néant.

Au titre des exercices 2017 et 2018, les montants des dividendes versés aux actionnaires personnes physiques - à déclarer dans le rapport de gestion au titre de l'article 243 bis du Code général des impôts et régulièrement décidés par l'assemblée générale - se sont respectivement élevés à 1 108,22€ et 5203€ ; ils donnent lieu à un abattement fiscal de 40% lors de la déclaration de l'impôt sur le revenu par ces actionnaires.



## UN PACTE D'ACTIONNAIRE ENTRE ACTION LOGEMENT IMMOBILIER ET SEQENS SOLIDARITÉS

Le 27 mai 2019, ALI et Pax Progrès Pallas (Seqens Solidarités), devenant actionnaire de France Habitation (Seqens) à la suite des opérations de fusion, ont conclu un pacte d'actionnaire.

A travers ce pacte, conclu pour une durée de six ans, Action Logement Immobilier et Seqens Solidarités affirment leur volonté commune de coordination entre les sociétés Seqens et Seqens Solidarités, pour en faire des acteurs forts au service du logement, sous toutes ses formes. Au titre de ce pacte, Seqens Solidarités se voit réserver deux postes d'administrateur au sein du Conseil d'administration de Seqens et parmi eux un poste pour l'association Logétude.

Ce pacte est complémentaire avec le pacte conclu, le même jour, entre ALI et l'association Logétude concernant Seqens Solidarités. L'Association Logétude est composée d'acteurs associatifs engagés et reconnus dans les problématiques sociales : les fondations Abbé Pierre et des Apprentis d'Auteuil, l'Arche, Emmaüs France, Habitat et Humanisme, le Centre d'Action Sociale Protestant, URHAJ, Coallia.

Les pactes conclus s'inscrivent dans la continuité d'un partenariat historique scellé dans un précédent pacte datant du 11 mai 2009, et renouvelé pour trois années le 7 mai 2015. Logétude étant un actionnaire historique de Pax Progrès Pallas, elle était jusque-là représentée dans la gouvernance des deux ESH Pax Progrès Pallas, devenue Seqens Solidarités et Domaxis, absorbée par France Habitation devenue Seqens.

## COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'administration a été profondément renouvelé en 2019 :

- En juin 2019, Jérôme Bédier a été nommé administrateur et Président de la société, en remplacement de Michel Clair suite à la démission de ce dernier ;
- Deux administrateurs de Seqens Solidarités ont été nommés administrateurs de Seqens, conformément au Pacte d'Actionnaires conclu avec ALI : Olivier Blondin et François Boneu ;
- Deux nouveaux représentants ont été désignés par le MEDEF : Philippe Thel et Brigitte Gotti ;
- Deux nouveaux administrateurs représentant les collectivités territoriales ont rejoint le Conseil : Alexandre Pueyo, représentant du département du Val d'Oise et François Cholley, représentant de la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération ;
- A la suite de la fusion, le Préfet a désigné les nouveaux représentants des locataires (cf encadré) ;
- Plusieurs administrateurs ont quitté le Conseil d'administration suite à la fin de leur mandat ou par démission : Christelle Meunier, Christian Therond, Edouard Magdziack et Philippe Pelletier.

Le 12 juin 2019, le Conseil d'administration a nommé Nadia Bouyer Directrice générale et Pascal Van Laethem Directeur général délégué.

### DÉSIGNATION PAR LE PRÉFET DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUITE AUX OPÉRATIONS DE GROUPEMENT



L'ensemble des Administrateurs locataires des sociétés participant aux opérations de rapprochement s'est réuni le 6 juin 2019 afin d'en désigner trois parmi eux au sein du Conseil d'administration de la Société Seqens.

Les Administrateurs locataires n'ayant pas trouvé d'accord, le Préfet a été saisi. Conformément aux dispositions des articles R.422-2-1 et L. 411-2-1 VII nouveau du Code de la Construction et de l'Habitation, par arrêté préfectoral en date du 2 septembre 2019, les représentants des locataires au Conseil d'administrations désignés sont : André Kuster de la Confédération Nationale du logement (CNL) ; Yvan Clément de la Confédération Générale du logement (CGL) et Franck Viennot de l'association force ouvrière de consommateurs (AFOC).

## Composition du Conseil d'administration

	Collectivités territoriales	Autres administrateurs
<b>Jérôme Bédier</b> Président  <b>Christiane Pierre</b> Vice-Présidente	<b>Josiane Fischer</b> Département des Hauts-de-Seine  <b>François Cholley</b> Cœur d'Essonne Agglomération  <b>Alexandre Pueyo</b> Département du Val-d'Oise	<b>Action Logement Immobilier</b> , représenté par Nicole Le Flécher  <b>L'association Logétude</b> , représentée par François Boneu  <b>Seqens Solidarités</b> , représentée par <b>Olivier Blondin</b>  <b>Virginie Rhéa</b> <b>Philippe Thel</b> <b>Sandra Bues-Piquet</b> <b>Danielle Dubrac</b> <b>Martine Parra</b> <b>Jean-Pascal Payet</b> <b>Zouheir El Kanso</b> <b>Brigitte Gotti</b>
	Représentants des locataires	Membres du Comité d'Entreprise
	<b>Franck Viennot</b>  <b>Ivan Clément</b>  <b>André Kuster</b>	<b>Nasr Eddine Zalegh</b>  <b>Amar Benloukil</b>  <b>Corinne Torrado</b>  <b>Brice Juteau</b>

### LA DÉMATÉRIALISATION DES CONSEILS D'ADMINISTRATION



La gestion de l'innovation, l'anticipation et la prise en compte des transitions numériques sociétales est un enjeu auquel Seqens se mobilise notamment à travers la dématérialisation des Conseils d'administration et Assemblées générales de Seqens.

Désormais, les administrateurs ainsi que les participants à ces instances ont accès aux dossiers de façon dématérialisée via la plateforme *Sharepoint*.



## TITRES ET PARTICIPATIONS

Conformément aux dispositions légales, les prises de participations et contrôle intervenues au titre de l'exercice 2019 par Seqens au 31 décembre 2019 se décomposent comme suit :

Nom	Type	N° SIREN	Adresse Siège	CP	Commune	Capital nb. Actions	Quote-part nb actions	Capital montant €	Quote-part montant nominal Euros	% de participation
SEQENS ACCESSION	SCIC HLM Forme Anonyme	582054565	14/16, bd. Garibaldi	92130	Issy-les-Moulineaux	1 073 590,00	249 988,00	8 587 776,75	1 999 904,00	23,29%
SCEAUX BOURG LA REINE HABITAT (souscription augmentation de capital)	SEM LOCALE	582028254	11, rue Michel Charraire	92330	Sceaux	80 000,00	9 205,00	1 360 000,00	1 700 063,52	11,51%
SCI MARSEILLE BERNEX	SCI	327046645	11, rue Armény	13006	Marseille	24 500,00	6 500,00	373 500,09	99 091,86	26,53%
SCCV SAINT CHARLES	Sté. Civile Construction Vente	534206073	44, rue Saint Charles	75015	Paris	1 000,00	95,00	10 000,00	950,00	9,50%

Par décisions des Assemblées Générales en date des 12 juin 2019 et 16 octobre 2019, il a été procédé aux fusions-absorption des sociétés Domaxis et Action Sociale Immobilière.

## CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES DÉCLASSÉES EN 2019

Le Conseil d'Administration en date du 27 avril 2020 a décidé de déclasser les conventions suivantes :

- cession de parcelle sise à Deuil-la-Barre (95) avec Seqens Accession ;
- acquisition-amélioration auprès d'in'li de 414 logements sis à Pontault-Combault ;
- convention de gestion générale avec Seqens Solidarités (Pax-Progrès-Pallas) venue à expiration le 31 décembre 2019 ;
- convention cadre pour la passation des mandats de maîtrise d'ouvrage directe avec Pax-Progrès-Pallas (Seqens Solidarités) venue à expiration le 31 décembre 2019 ;
- convention de gestion générale avec Seqens Accession (Minerve) venue à expiration le 31 décembre 2019 ;
- convention de gestion générale avec ADLIS venue à expiration le 31 décembre 2019 ;
- convention de mise à disposition de logements avec ADLIS, venue à expiration le 31 décembre 2019.

## 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 quatre 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 : Jean-Pascal Payet (Président), Sandra Bues Picquet et Zouheir El Kanso.

Le comité a pour mission toutes questions relatives aux cinq domaines suivants :

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

Au cours de l'année 2019 le comité s'est réuni à quatre reprises. A l'issue de chacune de ces réunions, le 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 : Philippe Thel (Président), Nicole Le Flécher, et Virginie Rhéa.

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 engagements fonciers (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

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

Les membres du Comité des nominations et rémunérations est composé de trois membres : Jérôme Bédier, Président ; Christiane Pierre, Vice-Présidente et Jean-Pascal Payet.

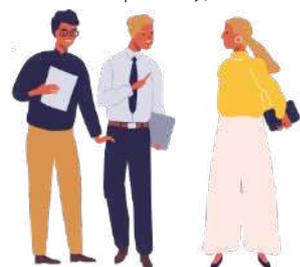
## LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES

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, 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 (MOE), Bureaux d'études techniques (BET) et architectes.

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

se réunit toutes les semaines et rend compte de son activité au moins une fois par an au conseil.

Les membres de la Commission est composé de huit membres : Christiane Pierre, Jean-Pascal Payet, Emmanuel Deberly (Directeur de la qualité et du contrôle interne), 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 de la transformation et des études stratégiques).





Issy-les-Moulineaux (92)  
16 logements sociaux  
Promoteur : AIGO  
Engelmann Architectes  
Livraison : Juillet 2019

PRIORITÉ AU **BIEN-ÊTRE**  
DES INDIVIDUS, AU RESPECT  
DE **L'ENVIRONNEMENT**  
ET À LA **SÉCURITÉ**



Seqens a pour priorité d'exercer sa mission d'intérêt général dans le respect de l'environnement et la priorisation du bien être des personnes.

## UNE PRODUCTION QUALITATIVE AU NIVEAU ARCHITECTURAL ET ENVIRONNEMENTAL, CONCERTÉE AVEC LES ACTEURS

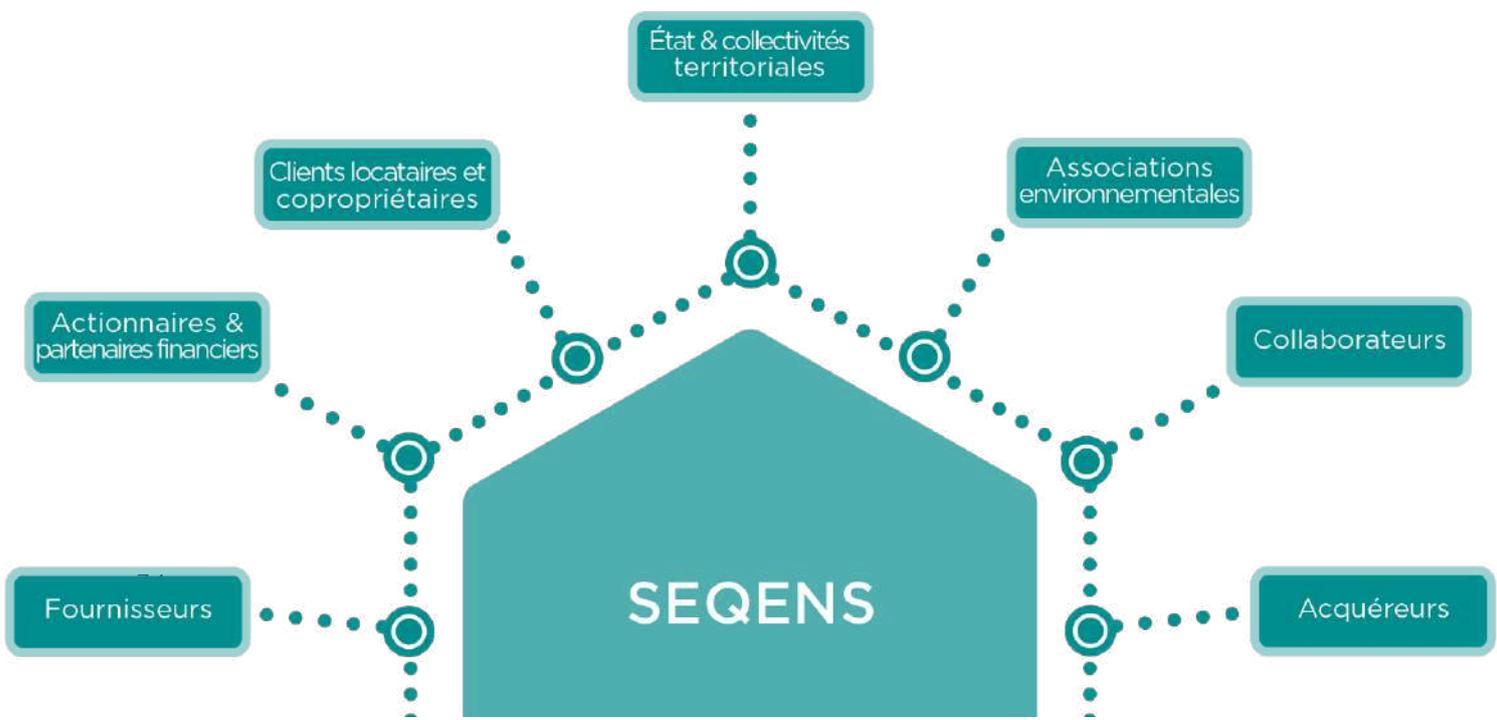
Produire en site dense et de façon qualitative et adaptée pose autant de questions auxquelles nous nous adaptons en permanence. S'il n'y a qu'une seule finalité, celle de participer du bien-être et du parcours de vie des habitants, il ne peut, pour autant, y avoir une seule réponse à apporter.

Une réflexion approfondie très en amont puis partagée avec les parties prenantes est nécessaire pour répondre parfaitement aux besoins. Cette réflexion est traduite dans le cadre de nos concours où les architectes, sélectionnés en lien avec les Villes, proposent une vision que nous partageons également avec les populations environnantes.

### Les parties prenantes de Seqens

Participer à la construction de la ville ne peut s'envisager qu'en toute transparence. C'est une œuvre commune pour laquelle notre ambition est de proposer des solutions qui sont le reflet des attentes des parties prenantes. Notre organisation comme nos procédures servies par des collaborateurs investis et attentifs aux exigences convergent vers un objectif simple :

définir et proposer le bon projet. Grâce à un accompagnement adéquat et de la concertation, il trouve sa place par ses qualités urbanistiques et architecturales. Notre approche est innovante, agile et réactive, soucieuse de l'intérêt général dans le long terme, à l'écoute de nos locataires, des riverains comme des citoyens.





La part réalisée en maîtrise d'ouvrage directe a augmenté substantiellement pour dépasser 1 000 des 4 300 logements financés en 2019. Nous comptons encore poursuivre cette dynamique dans les années à venir.

À cette fin, nous devons davantage accéder en notre nom aux opportunités foncières. Nous avons bâti en 2019 un accord-cadre avec de nombreux cabinets d'architectes pour permettre davantage de fluidité entre maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage.

Nous développons également nos partenariats avec les promoteurs immobiliers pour

construire ensemble via des groupements de commande et l'obtention en cotitularité de permis de construire. Cette co-activité avec Bouygues Immobilier au Plessis Bouchard ou à Neuilly-sur-Seine comme à Fontenay-sous-Bois avec Cogedim nous permet de nous grandir mutuellement de nos compétences respectives.

Toujours présente, l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) a été soigneusement choisie par nos sociétés pour retenir des sites pertinents aux services des villes, des acteurs des territoires et des futurs occupants.



**FUTURE RÉSIDENCE DE 72 LOGEMENTS,**  
SITUÉE SUR L'ILE-DE-LA-JATTE À NEUILLY-SUR-SEINE  
(92)

Cadre exceptionnel en bordure de Seine pour ce projet réalisé avec Sogeprom & Bouygues Immobilier. Résidence économe en énergie, certifiée NF Habitat HQE et RT2012 -20%



## UNE PRODUCTION RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT AVEC L'APPUI DE LA TECHNOLOGIE



L'empreinte carbone du logement social et les économies d'énergies est un enjeu dont Seqens se préoccupe. Dès 2020, quelques mois après sa création, Seqens s'empare de l'impact carbone de ses constructions pour le réduire le plus possible.

Produire plus en restant responsable, tel est notre engagement. Notre production respecte les standards en vigueur : conforme à la RT 2012 -10 ou -20 voire Energie 2 Carbone 2 (E2C2), correspondant à un niveau d'exigence élevé qui intègre le cycle de vie de l'immeuble. Pour garantir ce résultat, notre cahier des charges guide nos acquisitions comme nos réalisations propres. Il identifie clairement des produits et matériels à faibles impacts environnementaux ainsi que les engagements que doivent respecter nos entreprises et fournisseurs dans la réalisation de nos projets en termes de qualité des matériaux, de fonctionnement de nos résidences comme des logements et du niveau des équipements. Développer un projet ne peut s'envisager au détriment de son environnement ou de ceux qui le conçoivent et le réalisent. Nous sommes co-responsables de choix dont les conséquences peuvent se mesurer dans la durée. Aussi, Seqens s'attache à l'exemplarité dans le cadre de la réalisation de ses opérations.

Par ailleurs, un permis de construire a été obtenu à Paris pour un projet en structure bois-béton et une consultation a été remportée avec une solution en bois-paille à Bussy-Saint-Georges. Ces éléments biosourcés permettent de développer les circuits courts, de nouvelles filières et de réduire l'empreinte carbone du bâtiment. Nous sommes convaincus, chez Seqens, qu'il appartient aux bailleurs sociaux d'impulser la prise en compte de tels impératifs

environnementaux porteurs d'opportunités économiques.

Nos collaborateurs sont régulièrement formés à la bonne compréhension des enjeux environnementaux, ayant par exemple reçu une formation complète sur le « bois » dans tous ses aspects conception, sécurité et acoustique. Les équipes de la maîtrise d'ouvrage travaillent en lien avec les experts de la Direction du patrimoine, prescripteurs et garants de l'engagement durable de la société.

Connecter nos immeubles pour apporter un meilleur service, réduire le poids des charges par une compréhension partagée, informer et écouter... sur tous ces sujets interrogent nos modes de production liant l'investissement et l'usage pérenne et économe des immeubles. Notre activité est directement concernée par la révolution technologique, dans la conception et dans l'usage de nos bâtiments. Les services, de toutes natures, s'invitent à la porte de nos immeubles. A nous d'inventer les moyens qui leur permettront d'atteindre nos locataires tout en les accompagnant s'ils le désirent.

Le Building Information Modeling (BIM) révolutionne notre approche de l'immobilier. Il convertit nos immeubles en flot de données continues pour une maîtrise, sans rupture, de la conception à la réhabilitation future de l'ouvrage en passant par sa construction, sa gestion et son entretien quotidien. Autant en phase études pour définir les coûts et les besoins en matériaux qu'en phase construction, 100% de nos projets propres sont désormais modélisés sous BIM et liés aux outils interne de gestion de notre patrimoine.



# UN RYTHME DE CONSTRUCTION SOUTENU MAIS CIBLÉ SUR LES SECTEURS À ENJEUX

Livraisons et mises en chantier 2019 - par territoire

Livraisons en 2019		Par type de financement			
Opération	Nb Logts	PLAI	PLUS	PLS	LLI
PARIS - Julien Lacroix	22			7	15
PARIS 14-101 Boulevard Brune	42			42	
PARIS 20-42/44 RUE ORFILA	14	2	5	7	
PARIS Bagnolet	15			15	
PONTAULT-COMBAULT St Martin	414	125	166	123	
VILLEPARISIS-4 RUE DE LA MARNE	13	4	9		
LE KREMLIN-BICETRE-18/20 RUE ANATOLE France	12	2	5	5	
LE PERREUX-SUR-MARNE-Quai de l'Argonne	14	3	8	3	
NOGENT-SUR-MARNE-8 Avenue Watteau	9	5	2	2	
<b>Total DD 75 77 94</b>	<b>555</b>	<b>141</b>	<b>195</b>	<b>204</b>	<b>15</b>
BOUGIVAL-5 Rue du Général Leclerc	19			19	
CROISSY-SUR-SEINE-4 rue des ponts	6			6	
ELANCOURT - Général de Gaulle	30	13	8	9	
GUYANCOURT-boulevard du Château	84		57	27	
HOUILLES-11 RUE CHANZY	9			9	
HOUILLES-153 rue Condorcet	9	3	6		
HOUILLES-3 à 5 Rue des Eparges	61	7	10	4	40
HOUILLES-3 IMPASSE BALZAC	9	3	4	2	
HOUILLES-34 RUE GAMBETTA	16	5	3	8	
HOUILLES-40 BOULEVARD HENRI BARBUSSE	9	3	3	3	
LE PECQ-2 avenue de la Paix	64	13	13		38
LOUVECIENNES-7 route de St Germain-BatA	28			28	
LOUVECIENNES-Chemin du Prunay	24	8	16		
MARLY-LE-ROI-48 rue de l'Abreuvoir	10	3	4	3	
ORGEVAL-665 Rue de la Gare	20	6	7	7	
POISSY-Rue des Migneaux	32	4	28		
POISSY-ZAC Rouget de l'isle Eco-quartier	60	11	49		
ST-GERMAIN-EN-LAYE-Berlioz	40	28	12		
VERSAILLES-67 BOULEVARD BERTHIER	6	2	2	2	
<b>Total DD 78</b>	<b>536</b>	<b>109</b>	<b>222</b>	<b>127</b>	<b>78</b>
GIF-SUR-YVETTE-LOT A 3 SUD	34				34
GIF-SUR-YVETTE-LOT A-3 Nord	73	22	29	22	
GRIGNY-27 Rue Henri Rol-Tanguy-Bat A	29	27	2		
JUVISY-SUR-ORGE-2 AVENUE COUR DE France	52	11	41		
PARAY VIEILLE POSTE - Verdun	10	2	5	3	
SAINTRY-SUR-SEINE-9 Allée Bourgoin	15	5	7	3	
SAVIGNY-SUR-ORGE-15 rue des Capucines	24	7	17		
VILLEMORISSON-SUR-ORGE-5, rue de Morsang-sur-Orge	37	12	18	7	
<b>Total DD 91</b>	<b>274</b>	<b>86</b>	<b>119</b>	<b>35</b>	<b>34</b>

Livraisons en 2019		Par type de financement			
Opération	Nb Logts	PLAI	PLUS	PLS	LLI
BAGNEUX-100 AVENUE DE BOURG LA REINE	48	9	12	11	16
BOURG LA REINE - 20 Léon Bloy	9				9
BOURG LA REINE - 24 Léon Bloy LLI	12	5	4	3	
CHAVILLE-1614 BOULEVARD SALENGRO	25	5	12	8	
COLOMBES-18/22 RUE FELIX FAURE	12		12		
Courbevoie - Sablière	15	2	3		10
ISSY-LES-MOULINEAUX-19 TOLSTOI	16			16	
SCEAUX-Rue des Mésanges - Avenue Jules Gesde	61	24	37		
SURESNES-20 Rue de la République	48			48	
<b>Total DD 92</b>	<b>246</b>	<b>45</b>	<b>80</b>	<b>86</b>	<b>35</b>
COUBRON-27 Avenue du Contrat	20	6	12	2	
COUBRON-89 Jean Jaurès	38	12	19	7	
GOURNAY-SUR-MARNE-Place du Marché	66	20	33	13	
LIVRY-GARGAN-22 Avenue Jean Jacques Rousseau-LLI	11				11
LIVRY-GARGAN-22 Avenue Jean-Jacques Rousseau	19	6	8	5	
PANTIN-35 rue Victor Hugo	65	7	38	20	
PANTIN-72 Cartier Bresson	15	3	8	4	
<b>Total DD 93</b>	<b>234</b>	<b>54</b>	<b>118</b>	<b>51</b>	<b>11</b>
DEUIL-LA-BARRE-Route de saint-denis- bat G1	26		26		
DEUIL-LA-BARRE-Route de Saint-Denis-bat G2	29		29		
EAUBONNE-47 BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE	14	4	7	3	
Saint-Leu-la-Forêt-66 Rue de Verdun	19	6	9	4	
Saint-Witz-32 RUE DE PARIS-Hauts de Senlis	39	12	27		
<b>Total DD 95</b>	<b>127</b>	<b>22</b>	<b>98</b>	<b>7</b>	
<b>Total général</b>	<b>1 972</b>	<b>457</b>	<b>832</b>	<b>510</b>	<b>173</b>

Mises en chantier 2019			
			Logts
PARIS 20-91 Rue des Grands Champs	75	VEFA	25
THORIGNY-SUR-MARNE-14 16 RUE DE LA GARE LLI	77	VEFA	24
THORIGNY-SUR-MARNE-14-16 RUE DE LA GARE	77	VEFA	17
BRY-SUR-MARNE - 230 Boulevard Pasteur Pasteur	94	VEFA	52
CHAMPIGNY-SUR-MARNE-15 Rue Rosignano Marittimo	94	VEFA	18
FONTENAY-SOUS-BOIS-16 Avenue de Stalingrad	94	VEFA	17
FONTENAY-SOUS-BOIS-198 avenue Carnot	94	VEFA	54
LE KREMLIN-BICETRE-5 RUE CHARLES RICHEL	94	VEFA	21
LE PLESSIS-TREVISE-83 Avenue Maurice Berteaux	94	VEFA	34
NOGENT-SUR-MARNE-9 Avenue Polton-LLI	94	VEFA	11
ST-MAURICE-24 Rue du Maréchal Leclerc	94	MOD	21
SUCY-EN-BRIE-26 Rue du Grand Val	94	VEFA	5
VALENTON-Rue du Colonel Fabien	94	VEFA	90
VILLIERS-SUR-MARNE-17 avenue André Rouy	94	VEFA	27
<b>Total DD 75 77 94</b>			<b>416</b>
ANDRESY-6 Rue du Maréchal Foch	78	VEFA	11
ANDRESY-Rue des Martyrs de Châteaubriant	78	VEFA	41
BONNIERES-SUR-SEINE-7 Rue du Val Guyon	78	VEFA	29
CONFLANS-STE-HONORINE-Rue Louise Weiss	78	MOD	41
ECQUEVILLY-Rue Jules Ferry	78	MOD	4
HOUILLES-12/16 rue Faidherbe	78	VEFA	60
HOUILLES-5 Rue Gambetta	78	VEFA	9
HOUILLES-7/7 BIS RUE FAIDHERBE	78	MOD	42
JUZIERS-6 Square Baroche	78	VEFA	27
MEZIERES-SUR-SEINE-22 Avenue de la Gare	78	VEFA	20
MEZIERES-SUR-SEINE-22 Avenue de la Gare-LLI	78	VEFA	8
MEZIERES-SUR-SEINE-31 Avenue de la Gare	78	VEFA	18
MONTESON-Chemin de la Remise du Loup	78	MOD	112
VAUX-SUR-SEINE-49 Avenue de Paris	78	VEFA	33
VERSAILLES-45 Rue des Chantiers	78	VEFA	27
<b>Total DD 78</b>			<b>482</b>
BIEVRES-22 rue de Paris	91	MOD	36
CHILLY-MAZARIN-38 Avenue Mazarin	91	VEFA	26
LIMOURS-13 Rue de Rambouillet	91	VEFA	13
LINAS-17 Rue de la Lampe	91	VEFA	26
MENNECY-50 Boulevard Charles de Gaulle	91	VEFA	33
MENNECY-9 Avenue du Bois Chapet	91	VEFA	12
MONTLHERY-2 Allée des Vignes	91	VEFA	25
MORANGIS-39 rue de Champagne	91	VEFA	40
PARAY-VIELLE-POSTE-11 Route de Fontainebleau	91	VEFA	37
SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS-2 Allée des Charmes	91	VEFA	15
SAVIGNY-SUR-ORGE-10 12 rue des Giroflées	91	VEFA	9
SAVIGNY-SUR-ORGE-14 16 rue Chamberlin	91	VEFA	11
SAVIGNY-SUR-ORGE-18 rue VIGIER	91	VEFA	36
SAVIGNY-SUR-ORGE-55 Boulevard Aristide Briand	91	VEFA	43
SAVIGNY-SUR-ORGE-72 Boulevard Aristide Briand	91	VEFA	36
SAVIGNY-SUR-ORGE-91 rue du Billoir	91	VEFA	12
VILLEMORISON-SUR-ORGE-102 Route de Corbeil	91	VEFA	19
<b>Total DD 91</b>			<b>429</b>

Mises en chantier 2019			
			Logts
ASNIERES-SUR-SEINE-6 Avenue Du Docteur Fleming	92	VEFA	76
ASNIERES-SUR-SEINE-6 Avenue Du Dteur Fleming-LLI	92	VEFA	37
ASNIERES-SUR-SEINE-81 Avenue Gabriel Péri	92	VEFA	28
BOURG-LA-REINE-5 Avenue des Cottages	92	VEFA	15
COLOMBES-10 Boulevard d'Achères	92	VEFA	78
ISSY-LES-MOULINEAUX-10 Rue Horace Vernet	92	VEFA	55
MONTRouGE-115-117 Avenue Henri Ginoux	92	VEFA	13
RUEIL-MALMAISON-2 Avenue de Colmar	92	VEFA	29
RUEIL-MALMAISON-6 Rue Paul Héroult	92	VEFA	15
SURESNES-31 Rue Fernand Forest	92	VEFA	24
<b>Total DD 92</b>			<b>370</b>
BOBIGNY-Avenue Karl Marx	93	MOD	46
GAGNY-43 Rue du Chemin de Fer	93	VEFA	23
LE RAINCY-66 Allée Gambetta	93	VEFA	29
LES LILAS-42 rue des Bruyeres	93	MOD	22
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS-205 Avenue Jean Jaurès	93	VEFA	23
LES PAVILLONS-SOUS-BOIS-24 Avenue Aristide Briand	93	VEFA	11
LIVRY-GARGAN-1-3 rue du Docteur Herpin	93	VEFA	13
NOISY-LE-GRAND-Boulevard du Mont d'Est	93	VEFA	89
PANTIN-23 avenue Victor Hugo	93	VEFA	19
PANTIN-59 Rue Jules Auffret	93	VEFA	16
ROSNY-SOUS-BOIS- LOT C1 - Zac Coteaux Beauclair	93	VEFA	43
ROSNY-SOUS-BOIS-LOT C2 - Rue de Lisbonne	93	VEFA	40
ROSNY-SOUS-BOIS-LOT C3 - ZAC Coteaux Beauclair	93	VEFA	43
SAINT-OUEN-Rue Simone Veil	93	VEFA	20
VAUJOURS-12 Rue Alexandre Boucher	93	VEFA	34
VILLEMOMBLE-18 Allée de la Tour	93	VEFA	6
VILLEMOMBLE-19 Rue Offenbach	93	VEFA	9
VILLEMOMBLE-85 Boulevard d'Aulnay	93	VEFA	13
<b>Total DD 93</b>			<b>499</b>
LOUVRES-Ilot J-Zac ecoquartier frais lieux	95	VEFA	40
Saint-Prix-route de Montmorency	95	VEFA	23
Saint-Witz-Rue du Haut de Senlis	95	VEFA	33
VAUREAL-Avenue Boris Vian	95	VEFA	79
<b>Total DD 95</b>			<b>175</b>
<b>Total général</b>			<b>2 371</b>

Travaux sur Acquisitions Améliorations			
			Logts
COURBEVOIE-65 Avenue Gambetta	92	AA	4

En 2019, Seqens a poursuivi le développement ambitieux des sociétés aujourd'hui regroupées en son sein, prenant toute sa part à la politique régionale de développement de l'offre de logements.

Avec plus de 4 300 logements agréés en 2019, Seqens atteint ses objectifs confirmant son statut d'acteur de premier plan du logement en Île-de-France. L'attachement aux relations de partenariat et de co-construction avec les différentes parties prenantes nous conduit naturellement à privilégier l'action locale et un développement de proximité, propres à établir un climat de confiance nécessaire aux projets de long terme que nous portons ensemble.

La réalité de cet engagement nous a permis de confirmer, cette année encore, nos bons résultats sur nos territoires « historiques » et dans des secteurs carencés. C'est ainsi que nous avons fait financer près de 816 logements dans les Yvelines, 730 dans les Hauts de Seine et 697 en Seine-Saint-Denis. Forts de notre image de partenaire fiable, nous avons su également investir de nouveaux territoires de conquête avec en particulier l'agrément de 546 logements en Essonne et 486 en Seine-et-Marne.



Enfin, des premières approches partenariales engagées sur Paris, le Val-de-Marne et le Val-d'Oise nous laissent envisager pour l'avenir des résultats significativement supérieurs aux 672 logements financés en 2019 sur ces trois territoires.

Conscients de la nécessité d'intégrer parfaitement cette offre nouvelle de logements adaptés dans un environnement urbain toujours plus tendu, nous inscrivons nos projets comme des œuvres collectives où la voix de nos partenaires locaux est entendue. Pour nos réponses, nous mobilisons un bouquet d'offres répondant aux attentes des territoires et des populations.



## LA MIXITÉ Y EST INVITÉE DANS TOUTES SES ACCEPTIONS :

- mixité des matériaux de construction avec la recherche d'alternatives et de nouvelles technologies de construction, comme à Bussy-Saint-Georges et Paris ;
- mixité des modalités d'intervention avec une compétence d'aménageur à notre registre ou la réalisation d'une opération complexe en réhabilitation et en neuf dans le cœur de ville de Parmain ;
- mixité sociale par une intervention priorisée dans les zones carencées en logements sociaux au regard de la loi SRU ;
- mixité sociale « par le parcours résidentiel », avec le développement d'une offre en accession et en son sein avec une part sociale et une part privée à Bourg-la-Reine ;
- mixité au cœur même du logement locatif social avec l'ensemble des financements mobilisés sur la quasi-totalité de nos programmes ;
- mixité des formes de propriété avec une part de la production agréée en démembrement de l'usufruit et de la nue-propriété.

A l'image du démembrement de propriété, le logement locatif intermédiaire insuffle une mixité sociale dans des villes fortement dotées en logements sociaux. Le savoir-faire de Seqens accompagne cette dynamique de diversité cohérente de l'offre de logements.



### MISE EN PLACE DU PREMIER BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

Seqens, Seqens Accession et Emerige s'engagent aux côtés de la Ville de La Garenne-Colombes, sur un programme neuf incluant une offre en accession sociale BRS. La promesse de vente du terrain qui accueillera 43 logements en accession a été signée le 6 décembre 2019.

18 logements seront construits par Seqens Accession, sur un terrain détenu par Seqens. Ils seront commercialisés via le dispositif BRS. Encadré par des plafonds de ressources, ce dispositif facilite l'accès à la propriété des ménages primo-accédants. Il s'agit de la première opération BRS pour Seqens, mais aussi pour le département des Hauts-de-Seine.



Enfin, nous intervenons en réorientant l'usage des bâtiments, adaptant les villes à demain, avec des transformations de bureaux en logement à Asnières-sur-Seine et à Marly-le-Roi après l'avoir réalisé avec succès à Cachan.

Ce développement ambitieux annonce des chantiers de construction et des livraisons. La montée en charge de l'activité de développement se traduit progressivement en immeubles prêts à accueillir leurs locataires : près de 2 000 logements ont été livrés en 2019 et 3 000 sont attendus en 2020, faisant de Seqens un des tous premiers constructeurs de la région Île-de-France.

# LA MODERNISATION DES ÉQUIPEMENTS DE NOTRE PARC IMMOBILIER

## Améliorer le confort, l'attractivité et les performances du patrimoine

Seqens place au cœur de ses préoccupations les interventions sur son parc immobilier pour en améliorer l'attractivité et le confort de ses immeubles et contribuer ainsi à satisfaire les occupants. Ces interventions s'inscrivent dans une stratégie affirmée de réduction de l'impact environnemental le plus souvent synonyme de réduction durables des charges pour les locataires.

En 2019, Seqens a investi sur ses résidences 42,2 M€ en travaux de gros entretien pour réaliser notamment des ravalements, le remplacement de menuiseries extérieures, la rénovation de parties communes, la réfection de plomberie et le remplacement d'équipement sanitaires, la mise aux normes électriques

actuelles ou encore la rénovation de toitures. Ces travaux, pilotés au plus proche du terrain par les Directions Déléguées, permettent de renouveler régulièrement les équipements des immeubles pour assurer leur bon fonctionnement. Ils offrent également l'opportunité d'améliorer l'aspect esthétique des bâtiments et de leurs parties communes et extérieures, un facteur à ne pas négliger de la fierté d'y habiter.

Seqens a aussi consacré 51,2 M€ pour l'entretien courant des résidences (diverses réparations, interventions à la suite d'actes de vandalisme et petites interventions ponctuelles) et pour la remise en état de logements avant relocation.



### ALLIER DIAGNOSTICS AMIANTE ET DÉLAIS DE RELOCATION : LA STRATÉGIE DE SEQENS

Les diagnostics à la relocation ont un impact direct sur le délai de relocation, en particulier les Repérages Amiante Avant Travaux, destinés aux entreprises. Pour optimiser ce délai, Seqens confie à ses diagnostiqueurs une commande sur la base d'un « programme standard » de travaux dans le logement. Le responsable peut alors définir librement ses travaux en toute connaissance de cause et joindre le diagnostic à sa commande de travaux. Cela permet un gain de temps en évitant des échanges sur la définition des travaux, ainsi qu'un gain de fiabilité en simplifiant l'analyse et en limitant les risques d'erreur.

## Des opérations ambitieuses pour donner une nouvelle vie au patrimoine



*Résidence Mont d'Est - Noisy-le-Grand (93)  
82 logements réhabilités*

Les programmes de travaux de réhabilitation sont spécifiquement conçus pour chaque résidence autour de quatre axes d'intervention : le clos et couvert (façades, menuiseries, toitures), les parties communes (halls, circulations, paliers), les logements (pièces humides, mise aux normes électriques, portes palières) et les équipements techniques (production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, ventilation). Seqens se donne pour chacune des réhabilitations qu'elle initie un objectif de réduction drastique de la consommation d'énergie des immeubles en question pour limiter son empreinte sur l'environnement et pour en réduire les charges locatives.

Ainsi Seqens se préoccupe et prévient la précarité énergétique de ses locataires. Elle donne une large place à la concertation avec les occupants pour leur présenter les perspectives d'amélioration, recueillir leurs impressions, avis et suggestions avant leur accord. Une participation des locataires au partage des économies est conclue pour permettre la réalisation des travaux les plus performants.

Les résidentialisations contribuent grandement à la qualité de vie des occupants en améliorant l'insertion des bâtiments dans leur

environnement, en structurant l'espace autour des plantations, des circulations et des parkings tout en respectant les usages des occupants. Résidentialiser c'est donner un caractère valorisant à l'ensemble immobilier et améliorer la tranquillité du site par une gestion concertée des contrôles d'accès. Les cheminements piétons et automobiles, le stationnement, la gestion des ordures ménagères sont abordés avec pragmatisme et ambition pour valoriser l'intégration des espaces naturels et la biodiversité dans chacun de nos projets.



## UNE VOLONTÉ D'ADAPTATION DES LOGEMENTS AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Seqens a à cœur de permettre le maintien dans ses logements des personnes vieillissantes ou encore d'étudier l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap, lorsque c'est techniquement possible. Lors de chaque intervention, et notamment lors des réhabilitations et résidentialisation, Seqens étudie la possibilité d'améliorer l'accessibilité de ses résidences. Les actions mises en œuvre sont l'aménagement de rampes, les adaptations de salles de bain et les installations d'interphonie avec vidéo. L'étude est réalisée au cas par cas, pour essayer de répondre au mieux aux besoins.

### Les opérations livrées en 2019

Sur l'année 2019, Seqens a livré 7 opérations de réhabilitation représentant **920 logements** et une opération de résidentialisation de **191 logements** pour un investissement de **23,5 M€**.

#### Réhabilitations

Nom opération	Adresse	Dept	Commune	Lgts	Energie chauffage	Etiquette énergétique initiale	Etiquette énergétique finale	Montant (K€)	Livraison
Le Mont d'Est	21 avenue du Mont d'Est	93	Noisy-le-Grand	82	Electricité	E	D	2 871	Février 2019
Chatillon II	78 rue Pierre Brossolette	92	Chatillon	14	Electricité	F/G	D	576	Mars 2019
Villeneuve LG 03	1 allée des Frères Lumière	92	Villeneuve-la-Garenne	473	Gaz	D	C	6 919	Octobre 2019
Guyancourt	10 rue de la Convention	78	Guyancourt	190	Electricité	E	D	4 663	Novembre 2019
Courbevoie O2	187 boulevard St Denis	92	Courbevoie	71	Gaz	D	C	2 505	Novembre 2019
Les Lilas 14	16 rue de la Rochefoucauld	93	Les Lilas	57	Gaz	D	C	1 703	Novembre 2019
Rueil Malmaison	2 rue Branly	92	Rueil-Malmaison	33	Electricité	E	D	961	Décembre 2019

#### Résidentialisations

Nom opération	Adresse	Dept	Commune	Lgts	Montant (K€)	Livraison
LivryGargan 05	26 rue Pierre Mendès France	93	Livry-Gargan	191	3 340	Novembre 2019



### Villeneuve-la-Garenne 03

473 logements

Architecte © HB Architectes

<< APRÈS

>> AVANT



>> AVANT



### Courbevoie 02

72 logements

Architecte © Denis Huerre

>> APRÈS



### Guyancourt « Le Parc »

190 logements

Architecte © AIP

APRÈS >>

>> AVANT



## Les opérations lancées en 2019

Sur l'année 2019, Seqens a lancé 12 opérations de réhabilitation couvrant **2 478 logements** et 3 opérations de résidentialisation desservant **504 logements**. L'ensemble de ce programme de travaux représente un investissement de **110 M€**.

### Résidentialisations

Nom opération	Adresse	Dept	Commune	Lgts	Montant (K€)	Livraison prévisionnelle
Tuck Stell Isabey	1 Bd Franklin Roosevelt	92	Rueil-Malmaison	66	850	2020
Paris Villette	150 boulevard de la Villette	75	Paris	2111	2 000	2020
Neuilly Plaisance 08	1 rue Pierre de Coubertin	93	Neuilly-Plaisance	227	1 700	2021

### Réhabilitations

Nom opération	Adresse	Dept	Commune	Lgts	Energie chauffage	Etiquette énergétique initiale	Etiquette énergétique finale	Montant (K€)	Livraison
Le Blanc Mesnil 04	2 rue Paul Cézanne	93	Le Blanc Mesnil	470	Réseau de chaleur	D	C	12 999	2020
Dutot	4 rue Dutot	75	Paris	127	Réseau de chaleur	D	C	4 748	2020
Evry	4 villa Tony Moilin	91	Evry-Courcouronnes	55	Gaz	D	C	2 473	2020
St Germain en Laye	4 av. du Président Kennedy	78	St Germain en Laye	96	Electricité	E	D	4 699	2020
Aubervilliers 1	36 rue de la Courneuve	93	Aubervilliers	164	Gaz	E	C	5 153	2021
Neuilly Plaisance 08	1 rue Pierre de Coubertin	93	Neuilly-Plaisance	227	Electricité	F	E	8 748	2021
Bobigny 09	121 avenue Jean Jaurès	93	Bobigny	190	Gaz	D	C	7 770	2021
Clisson	57 rue Clisson	75	Paris	118	Gaz	D	C	5 301	2021
Rue de Presles	52 rue des Presles	93	Aubervilliers	21	Gaz	E	C	1 612	2021
Montreuil 03	23 rue des Ruffins	93	Montreuil	210	Gaz	D	C	16 680	2021
L'Orme des Mazières	Place de l'Orme des Mazières	91	Draveil	609	Gaz	D	C	24 162	2022
Clichy-sous-Bois 01	10 résidence de la Dhuis	93	Clichy-sous-Bois	191	Electricité	E	D	11 099	2022

**Montreuil 03**  
210 logements  
Architecte © Agence RVA

>> AVANT



APRÈS >>





>> AVANT



### Clichy-sous-Bois 01

191 logements  
Architectes © Tecnova architecture et  
Atelier Van Cappel

>> APRÈS



### Draveil l'Ormes des Mazières

609 logements  
Architecte © Arcane

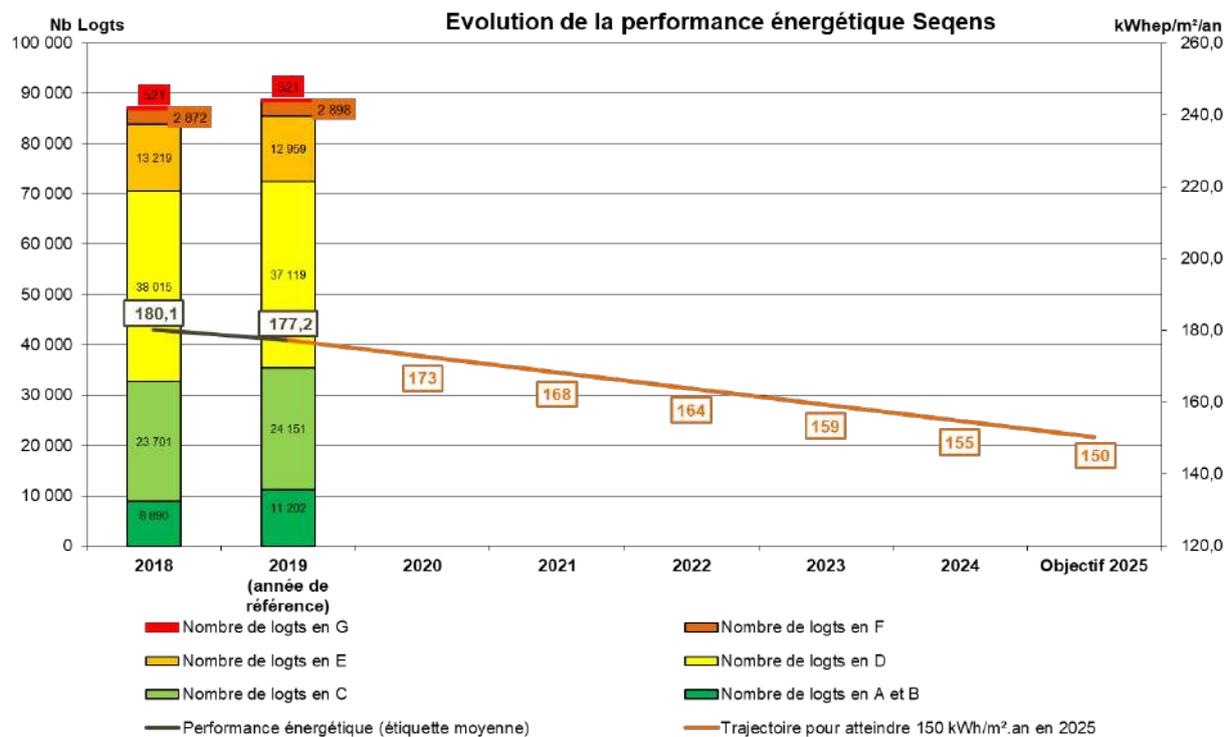
<< APRÈS

>> AVANT



## L'efficacité énergétique du parc, pivot de la politique de rénovation

La performance énergétique du périmètre Seqens s'est améliorée, la consommation moyenne passant de 180,1 kWh/m<sup>2</sup> an fin 2018 à 177,2 kWh an au 31/12/19, soit une diminution globale de 1,6% sur un an.



Etiquette énergie moyenne 2019	Etiquette carbone moyenne 2019
Etiquette D - 177,2 kWh.m <sup>2</sup> .an	Etiquette D - 32,4 kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an

Toutes les interventions sur le patrimoine, évaluées au regard de leur impact sur la consommation d'énergie des résidences, ont permis d'élaborer le plan stratégique énergétique de Seqens.

Son objectif principal consiste à renforcer la sobriété énergétique du patrimoine, notamment au travers de solution d'isolation thermique du bâti et de productions économes d'énergie. Seqens affiche clairement son ambition d'atteindre une performance énergétique moyenne de 150 kWh/m<sup>2</sup>.an à l'horizon 2025.



### Les Certificats d'Economie d'Énergie comme levier de la transition énergétique du patrimoine

Les Certificats d'Economie d'Énergie (CEE) sont l'un des principaux leviers de financement du Plan Stratégique Énergétique de Seqens. Une renégociation des tarifs de valorisation des CEE a été menée en 2019 dans le cadre de la fusion Seqens. Elle s'est conclue par la signature de nouvelles conventions avec deux partenaires : EDF et LORIS ENR. Les effets ces négociations sont d'ores et déjà visibles, avec une augmentation sur l'année de 18% du montant moyen de la valorisation des CEE produits par rapport à 2018.

## Les contrats de chauffage avec intéressement pour maîtriser la consommation

L'intéressement de l'exploitant à la maîtrise des consommations énergétiques est depuis la fin des années 70, l'un des principaux leviers pour contenir la consommation de combustible. Il permet donc directement de lutter contre la précarité énergétique des locataires bénéficiant d'un logement équipé de chauffage collectif. L'intéressement consiste à fixer un niveau forfaitaire maximal de consommation à ne pas dépasser par l'exploitant, en tenant compte au préalable du niveau de confort attendu dans le logement et de la rigueur climatique de la zone géographique. L'exploitant est ensuite récompensé pour les économies qu'il aura su produire ou pénalisé dans le cas contraire.



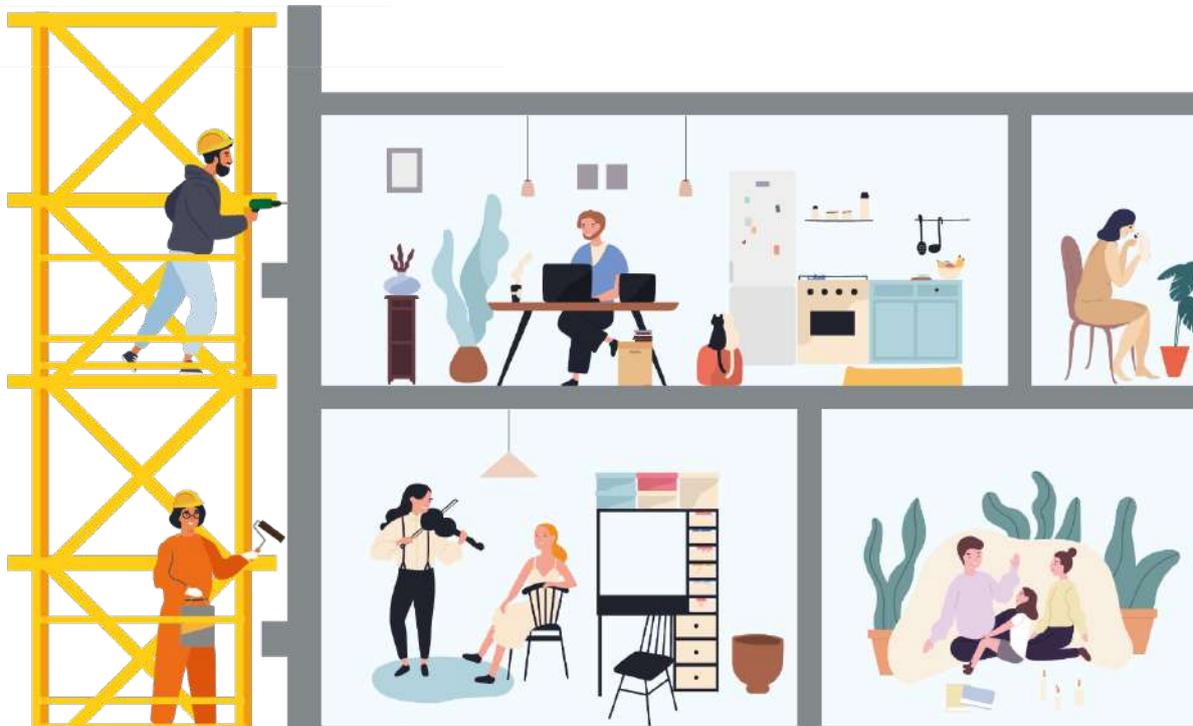
Les pratiques contractuelles en matière de type d'intéressement, total ou partiel, au sein des entités fusionnantes étaient très hétérogènes. Une clause d'intéressement a été introduite en 2019 sur le principal contrat d'exploitation de chaufferies collectives en place à l'Athégienne. L'élargissement d'une pratique homogène pour l'ensemble des contrats d'exploitation d'installations collectives de chauffage de Seqens sera initié en 2020.

## Des contrats efficaces pour mieux répondre aux besoins du patrimoine et des occupants

Afin de bénéficier de prestations de qualité dans les immeubles, Seqens établit des contrats de partenariat recherchant l'optimisation de valeur ajoutée avec des prestataires fiables et reconnus. Pour ce faire, la Direction de Performance Technique met en place des marchés d'exploitation ambitieux et complets : Son pôle d'ingénieurs recueille les besoins auprès des équipes et les traduit dans un cahier des charges techniques, tandis que le pôle contrats définit en complémentarité, les dispositions administratives puis conduit les appels d'offres jusqu'à la conclusion des marchés, à travers les processus Achats.

Pour mesurer l'efficacité des partenariats durant leur exécution et les adapter si nécessaire, une interaction continue s'est progressivement établie entre les Directions du Siège et les équipes opérationnelles des Directions déléguées.

Les réunions périodiques sont organisées, dont un bilan annuel partagé de l'évaluation des prestataires, afin de rechercher les améliorations permanentes et établir les plans d'actions adaptés.



## NOMOS, la base Gestion Exploitation Maintenance de Seqens

NOMOS, la base de données techniques mise en service en 2017 chez France Habitation, a été retenue pour devenir l'outil de Gestion Exploitation Maintenance (GEM) de Seqens. S'appuyant sur le progiciel TRIRIGA d'IBM, NOMOS donne accès :

- à la base patrimoine (descriptif technique et état des composants et équipements des résidences ;
- aux diagnostics (amiante, de performance énergétique...);
- aux marchés d'exploitation par fournisseur ou par résidence ;
- au plan de travaux de Gros Entretien (historique, en cours, prévisionnel).

En plus des améliorations ponctuelles apportées, le projet majeur 2019 a consisté avant même la création de Seqens en l'adaptation de NOMOS.

Amorcée fin 2018 avec l'intégration des patrimoines de Sofilogis et l'Athégienne, l'opération s'est révélée complexe car elle devait également prendre en compte le changement d'organisation. La création d'une équipe dédiée au sein de la Direction des Systèmes d'Information et la mise en œuvre d'un projet en mode transverse ont permis la bascule début décembre.

En parallèle, 170 personnes ont bénéficié d'une présentation par visioconférence Teams (première utilisation de ce mode de formation courte chez Seqens) et 105 autres collaborateurs ont été formés en présentiel.

Ainsi, NOMOS est devenu le référentiel technique de Seqens. La base va encore s'enrichir en 2020, notamment avec l'intégration des dernières données issues des périmètres historiques Domaxis et Sogemac Habitat.

**NOMOS**  
Illustration d'un écran permettant l'accès aux informations détaillées

The screenshot displays the NOMOS web application interface. The top navigation bar includes: Accueil, Organisation, Patrimoine, Composants et Equipements, Marchés - Contrats, Réglementaire, Programmation, Annuaire, Mes rapports, Outils. The main content area is divided into several sections:

- Accueil**: A sidebar menu with sections like "Marchés" (Synthèses marchés), "Suivi des marchés" (Marchés arrivant à expiration, Prochains prise d'effet de marchés, Equipements sans marchés), "Organisations" (Direction Déléguée, Direction Immobilière, Manager de proximité), "Crédit demandes aux prestataires", and "Fournisseur/Agence".
- Informations générales**: HP2 Groupe: JOUY EN JOSAS 02.
- Informations détaillées**:
  - Statut**: Actif
  - Nom du groupe (HP2)**: JOUY EN JOSAS 02
  - Chemin de la hiérarchie**: \Locations\France Habitation\JOUY EN JOSAS 02
  - Chemin de l'organisation**: \Organisations\W413 Secteur 2
  - Hiérarchie patrimoniale**: Société propriétaire (HP1) V90 France Habitation
  - Caractéristiques**:
    - Nb de bâtiments - logts: 1
    - Nb d'escaliers - logts: 8
    - Nb d'étages max: 4
    - Nb total de logements: 67
    - dont nb de maisons: 0
    - Nb de commerces: 0
    - Nb d'équivalents logements (habitat spécifique): 0
    - Nb de bureau d'accueil: 1
    - Nb d'antennes relais: 0
    - Nb de stationnements intérieurs: 0
    - Nb de stationnements extérieurs: 0
  - DPE : étiquette énergétique D
- Photo**: A photograph of a modern, multi-story apartment building with a glass facade and greenery in the foreground.



## ENGAGEMENT DE PRÉSERVATION ET DÉVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITÉ

Les derniers constats scientifiques alertent sur un véritable effondrement de la biodiversité : en 30 ans près de 80 % des insectes et 400 millions d'oiseaux communs ont disparu de nos régions, victimes principalement des effets croisés des pesticides et de la réduction des espaces naturels. Sans compter l'appauvrissement des sols, support de la croissance végétale. Or la végétation, rappelons-le, procure aux humains des bénéfices gratuits - le rafraîchissement de l'air lors des fortes chaleurs, la production d'oxygène et la fixation du carbone, la filtration des polluants, ainsi qu'une réelle sensation de bien-être en ville.

Enrayer la perte de biodiversité est ainsi un enjeu écologique et sociétal pour lequel Seqens se mobilise à travers l'entretien et l'aménagement des jardins de ses résidences : supprimer peu à peu tous les pesticides, pratiquer une gestion écologique, protéger les arbres, réintroduire des milieux naturels. Sans oublier de sensibiliser les habitants au respect de la Nature.

### Objectif zéro pesticides et gestion écologique de nos résidences

Les désherbants et produits de traitement pour l'entretien des jardins polluent l'eau et l'air, nuisent à notre santé, et à celle de la biodiversité. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la loi Labbé interdit ainsi aux collectivités d'utiliser les produits phytosanitaires (pesticide) pour l'entretien des espaces verts publics, forêts, promenades et voiries - en dehors des cimetières et terrains de sport. Il s'agit de ce qui est appelé couramment le « zéro phyto ».

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 les particuliers ne peuvent plus également utiliser de pesticides, sauf produits à faible risque, pour l'entretien de leurs jardins.

La législation ne concerne pas encore les espaces privés comme les copropriétés et nos résidences. Néanmoins les désherbants chimiques sont prohibés depuis 2018 dans près de la moitié de nos sites, en cohérence avec nos objectifs de développement durable et de protection de la santé. Les jardiniers désherbent allées et massifs manuellement ou mécaniquement.

Cette initiative a été saluée lors d'un colloque national « Loi Labbé-Bilan et perspectives » qui a eu lieu le 25 octobre 2019 au Sénat pour présenter les démarches pilotes en zéro phyto dépassant le cadre de la loi. Seqens a eu l'honneur d'être invité par le Sénateur Joël Labbé et l'association Noé à venir témoigner de sa méthodologie de suppression des pesticides dans les résidences.

L'objectif pour Seqens est clairement affiché : faire entretenir écologiquement tous les patrimoines fusionnés. 2019 et 2020 sont des années de transition qui permettent de faire un retour d'expérience des premiers marchés et de préparer les nouveaux marchés en zéro phyto, tout en veillant au coût des charges locatives.



#### *Asnières-sur-Seine (92)*

*Gestion différenciée, jardin gourmand de petits fruits et jardin aromatique planté avec les enfants*



**2021**

zéro pesticides et gestion écologique pour toutes les résidences Seqens !

Un entretien écologique respectueux des sols, de la faune et de la flore, sera également généralisé : suppression du bêchage, protection de la terre par un paillage, désherbage modéré, et si possible réduction des tontes et des tailles, recyclage des feuilles mortes et déchets verts.

## Aménagement et biodiversité : des premiers résultats encourageants dans des sites pilotes

Il y a quelques années plusieurs sites pilotes ont été réaménagés avec des prairies et des plantations utiles pour les oiseaux et les insectes pollinisateurs, pour expérimenter si la biodiversité pouvait être ainsi restaurée de façon significative. En 2018, deux ans seulement après les aménagements, un audit écologique mené par le bureau d'études de Gally à Igny, Asnières, et au Pré St Gervais a montré une progression de certains insectes, avec l'apparition spontanée de nouvelles espèces de papillons et de criquets.

La Ligue de protection des oiseaux (LPO) vient également de remettre un bilan très positif du site de Garches, la flore sauvage et les oiseaux sont en augmentation sensible depuis la résidentialisation, menée avec leurs conseils. En particulier ont été observées trois espèces d'oiseaux patrimoniales, non présentes à l'origine : l'Accenteur mouchet et le Roitelet huppé (quasi-menacés au niveau régional), et le Serin cini (en danger au niveau régional). Le site mérite ainsi son appellation de « Refuge LPO », pour la protection de la faune et de la flore. Ces premiers résultats encourageants confirment le bienfait créé par des strates de végétation naturelle, de la prairie à l'arbre, qui diversifient les milieux de vie et créent des continuités écologiques essentielles pour la survie des espèces. Leur installation est à programmer pour chaque projet adapté.

## Une politique ambitieuse pour nos arbres



Dans les villes les arbres doivent s'adapter aux dimensions réduites de leur environnement. Ils subissent également l'impact des changements climatiques (sécheresses longues, tempêtes...). Des dépérissements sont ainsi de plus en plus observés, représentant un risque pour les habitants, par chute de branches mortes, et par les attaques de certains ravageurs dangereux pour la santé humaine comme les chenilles processionnaires du Pin et du Chêne. Seqens s'engage à poursuivre la politique de suivi et de préservation de ses arbres menée depuis plusieurs années.



### Un contrat d'entretien de qualité ambitieuse, unique chez les bailleurs sociaux, renouvelé en 2019

Il intègrera peu à peu tout le patrimoine fusionné. Des professionnels spécialisés en élagage inspectent un à un chaque arbre, pour repérer les besoins et réalisent un plan de travaux annuel comprenant en priorité les travaux sécuritaires, mais aussi des tailles d'entretien pour assurer l'éclairage des logements, et une bonne cohabitation avec les immeubles et les riverains, avec le moins d'élagages sévères dégradant leur santé.

Une base de données est constituée pour chaque résidence, mise à jour chaque année, avec inventaire de chaque arbre (essence, hauteur, circonférence...). Celle-ci pourra être valorisée pour le bilan carbone de Seqens. L'aménagement de noues est systématisé dès que possible dans le cadre de nos projets de résidentialisation. Ces légères dépressions du sol non seulement retiennent et régulent les eaux de pluie, mais aussi contribuent à une irrigation naturelle des arbres et de la

végétation, les aidant à s'adapter aux variations climatiques.

Enfin, même mort, l'arbre est valorisé. Les bois broyés peuvent être utilisés en couverture du sol, pour fertiliser la terre et dans les sites pilotes, les arbres morts sont conservés à l'état de totems, ils attirent une riche biodiversité d'insectes et d'oiseaux comme les pics qui creusent leurs nids dans les troncs morts.

## Poursuivre la sensibilisation des équipes et des habitants à la biodiversité

En parallèle les équipes de Seqens et les habitants sont sensibilisés à l'utilité de protection de la biodiversité, notamment la flore sauvage.

La pose de panneaux pédagogiques, ainsi que l'information donnée sur le terrain par les entreprises, a été efficace dans les sites où le zéro phyto a été mis en place, étant précisé que 46% des sites Seqens avec espaces verts sont sans produit phytosanitaire.

Globalement les habitants se sont habitués à l'apparition d'herbes sauvages dans les massifs ou les caniveaux, liée aux nouveaux modes de désherbage.

En revanche les prairies, qui peuvent atteindre des hauteurs importantes entre deux fauches, sont encore sujettes à critiques et inquiétudes. Malgré les réunions d'information, et les ateliers organisés dans les sites pilotes, quelques années sont nécessaires à leur acceptation. Le partenariat avec les entreprises est ainsi à poursuivre dans les marchés en cours et à venir pour sensibiliser gardiens et managers et valoriser la gestion écologique auprès des habitants par la labellisation « Ecojardin ».

Nous continuons également à sensibiliser les habitants à l'utilité de la flore et de la faune sauvage au moyen d'aménagements « biodiversité » concrets pour les enfants et leurs familles : hôtels à insectes, nichoirs, jardins partagés, et plantations de plantes aromatiques.



A Bièvres, Seqens innove même avec un « poulailler partagé », une première en Île-de-France, testé depuis quelques mois auprès de nos locataires, sous le contrôle d'une association spécialisée pour le respect de l'animal.

## Une thèse pour décarboner le parc

Seqens a proposé à l'ENTPE (Ecole Nationale des Travaux Publics de l'Etat) d'engager un programme de collaboration de recherche pour l'accompagner sur le plan scientifique et technologique dans sa démarche de transformation radicale de son parc immobilier, vers la neutralité carbone.

Le tout récent projet de révision de la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) vise la neutralité carbone en 2050. Pour pouvoir traduire et répondre aux exigences de la SNBC, Seqens et l'ENTPE ont décidé d'associer leur expérience, leurs compétences et leurs moyens pour conduire une démarche scientifique répondant à l'objectif prioritaire de décarboner le parc immobilier de Seqens.

Seqens a donc recruté en 2019 une jeune doctorante dans le cadre d'un CIFRE (Convention Industrielle de Formation par la Recherche). La thèse, qui sera menée sur 3 années, s'intitule : « Stratégies multicritères de réhabilitation et de construction pour décarboner le parc immobilier résidentiel social ». Elle permettra à Seqens d'évaluer les différents scénarios pour atteindre la neutralité carbone.

## L'intelligence artificielle pour allier économies d'énergie et facilité d'utilisation des équipements

Seqens a été lauréate de la première édition d'ALINOV avec son projet d'Intelligence Artificielle. Celui-ci a été développé sur quatre de nos résidences dès 2019 afin que les locataires puissent optimiser l'utilisation de leur chauffage. Cet objectif fait partie intégrante du plan de transition énergétique mis en œuvre sur notre patrimoine.

Dans un premier temps, les résidences concernées ont été réhabilitées : les bâtiments ont été isolés et les systèmes de chauffage individuels ont été rénovés. Dans le cadre des travaux, des thermostats Ween ont été installés dans les logements afin qu'ils modulent le chauffage en fonction des habitudes d'utilisation et de consommation de chacun des foyers. Cette solution doit permettre jusqu'à 25% d'économies d'énergie.

Son système se fonde sur le big data, qui dans ce cadre, rend intelligibles les informations portant sur la situation du logement, la surface, les équipements (éclairage, chauffage), la consommation, les factures, la courbe de charge, le nombre d'occupants, le nombre de visiteurs, l'activité, puis les transforment en flux grâce aux objets connectés.

Le projet comprend une phase d'accompagnement des locataires afin qu'ils puissent s'impliquer au mieux et tirer parti du système mis en place. Réunions plénières et ateliers participatifs seront organisés et animés par un prestataire dédié. Un retour d'expérience sera également mené par un bureau d'étude spécialisé pour mesurer les gains réels de cette solution.

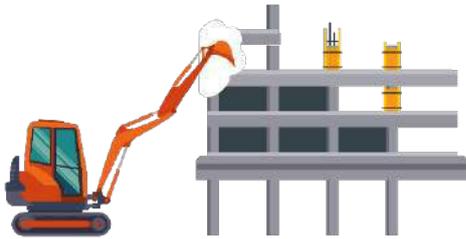




Eaubonne (95)  
17 logements sociaux  
Promoteur : Davril Promotion  
Architecte : Jean-Jacques Julien  
Livraison : Mai 2019

# **SEQENS** AU SERVICE DES **TERRITOIRES** ET DES **HABITANTS**

## SEQENS ACTEUR DE PREMIER PLAN DE LA RÉNOVATION URBAINE



La transformation des Grands Ensembles constitue, pour l'Etat et les collectivités, un enjeu primordial de cohésion sociale et territoriale de ces quartiers.

Conscient des enjeux qui se jouent sur ces quartiers, Seqens a décidé de se positionner en opérateur social et urbain aux côtés des collectivités et, à ce titre, propose un ensemble de solutions globales, intégrées et opérationnelles à la hauteur des défis posés par ses territoires.

Cette responsabilité prise par Seqens dans la rénovation urbaine vise, en partenariat étroit avec les collectivités territoriales, un double objectif clairement assumé :

- Redonner de l'attractivité à ces territoires ;
- Contribuer à une diversification de l'habitat et à une plus grande mixité sociale.

Pour répondre aux défis de la transformation de ces quartiers, Seqens déploie sur ces territoires une méthode d'intervention reposant sur 3 axes :

- L'écoute et l'analyse des besoins de l'ensemble des parties prenantes au premier rang desquelles se trouvent les collectivités territoriales ;
- La définition avec les partenaires présents sur le territoire d'un projet global et opérant à même de répondre aux problématiques, urbaines, patrimoniales et sociales de ces grands ensembles ;
- Une organisation interne en mode projet à même de garantir sur la durée le déploiement de l'ensemble des compétences nécessaires à la transformation de ces territoires dans l'ensemble de leurs composantes.

Fort de cette approche, Seqens est d'ores et déjà identifié comme un acteur incontournable de la rénovation urbaine à l'échelle de l'Île-de-France.

Au titre de ces grands projets, Seqens est impliqué dans 25 projets de rénovation urbaine pour un total de plus de 8 600 logements concernés. Ces grands projets se répartissent de la façon suivante :

- 15 projets relevant du NPNRU représentant plus de 6 664 logements avec des projets d'ampleur tels que la transformation du quartier Pierre Plate à Bagneux, des Tilleuls au Blanc Mesnil, de la Lutèce à Valenton ou encore du secteur Langevin à Villetaneuse ;
- 10 projets en droit commun pour un total de 1991 logements avec des projets urbains et sociaux exemplaires tels que la rénovation urbaine du quartier des Coupilliers à Bessancourt ou du quartier Anatole France à Nanterre.



La forte implication de Seqens dans la rénovation peut, d'ores et déjà, s'illustrer par quelques premiers chiffres clés sur ces territoires : c'est, en nombre de logements, **1 774 démolitions** projetées, **4 828 réhabilitations** ou bien encore **3 395 résidentialisations**.

## Nanterre – Ponant Levant – rénovation urbaine du quartier Anatole France

Dans le cadre du projet urbain de réaménagement des Franges de l'Université et du quartier Anatole France, l'Etat, la commune de Nanterre, Action Logement et Seqens s'entendent sur la nécessité de procéder à la démolition de 80 logements, à une réhabilitation énergétique de 459 logements couplée à une densification, à la construction d'un programme en accession ainsi que la reconstitution d'une offre locative sociale sur la commune.

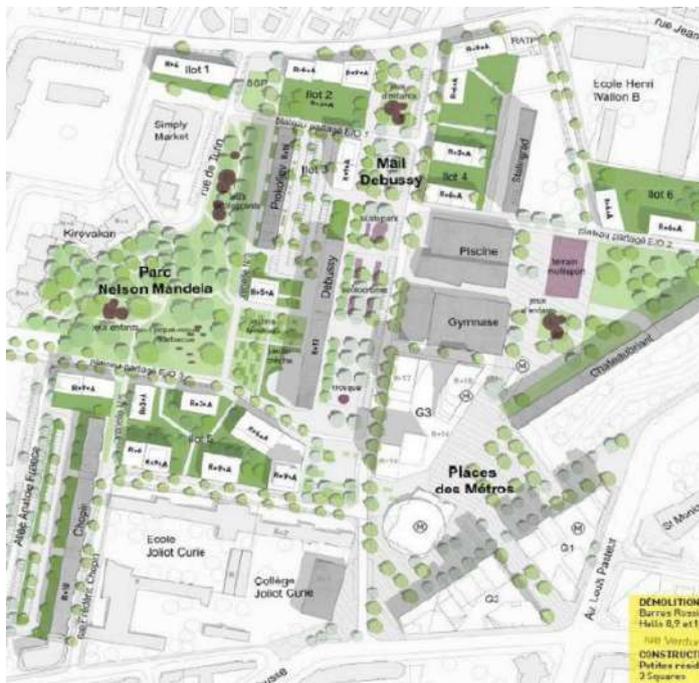
Ce projet de rénovation urbaine et sociale, réalisé en dehors du cadre de l'ANRU, vise à modifier progressivement, sur le long terme et de manière définitive, l'occupation sociale actuelle de la cité Anatole France en mettant en œuvre une politique de peuplement adossée à une Nouvelle Politique des Loyers (NPL) sur les résidences Ponant et Levant. Ce dispositif permet l'introduction d'une mixité de plafonds de ressources (1/3 PLAI, 1/3 PLUS, 1/3 PLS) et de loyers au sein de l'ensemble immobilier.

## Bagneux : rénovation urbaine du quartier de la Pierre Plate, dans le cadre du NPNRU

La Pierre plate, 850 logements dont 696 en QPV, s'inscrit dans l'évolution globale de la ville avec la rénovation et à la réhabilitation de ses immeubles construits en 1960. Ce secteur va profiter pleinement des transformations engendrées par l'arrivée des deux métros, lignes 4 de la RATP et 15 du Grand Paris Express ainsi que de la construction de l'Ecoquartier Victor-Hugo.

Ce réaménagement global permettra surtout d'ouvrir la Pierre Plate sur la ville et notamment sur le pôle Gare et de valoriser ainsi les espaces verts existants et à créer.

L'intégralité des logements du quartier sont concernés : démolition de 296 logements, réhabilitation pour atteindre un niveau de performance de basse consommation (BBC) et résidentialisation de 553 logements en cohérence avec les aménagements futurs, raccordement de ces logements au réseau de chaleur urbain, mesure des économies d'énergie au sein d'un observatoire des charges. 583 logements neufs seront construits sur le site, essentiellement en accession à la propriété ou en locatif intermédiaire, avec un objectif de mixité sociale. La densité du quartier sera maîtrisée au service d'une plus grande mixité fonctionnelle (équipements, habitat, services, commerces) L'aménagement permettra le développement des mobilités douces avec création d'un mail piéton à proximité du métro, favorisant ainsi l'intermodalité.



*Perspective du quartier de la Pierre Plate - Bagneux (92)*

Ce projet représente un montant d'investissement global de 176 M€, dont 123 M€ pour Seqens, entre 2017 et 2022.

À l'issue, le quartier aura une densité de 31 % supérieure et une plus grande mixité sociale : le part du logement social diminuant de 100 % à 51 %.

Des actions d'accompagnement sont mises en place tout au long de la réalisation du projet au bénéfice des habitants du quartier : accompagnement dédié au relogement des familles, actions culturelles éphémères (animation, projets artistiques, projections, etc.), actions favoriser le dialogue avec les habitants tout au long du projet.

## DES ACTIONS CONCRÈTES AU SERVICE DES TERRITOIRES ET DES HABITANTS



Seqens mène tout au long de l'année, des actions locales concrètes et partenariales, associant élus, associations, collectifs d'habitants, prestataires. Elles couvrent des domaines divers, dans le champ de notre RSE.

### Réalisation de films de sensibilisation à Montigny les Cormeilles

Constatant un nombre répété d'incivilités sur certaines résidences de Montigny-lès-Cormeilles, la Ville a proposé la réalisation de films de sensibilisation à destination des habitants.

Pendant plusieurs semaines, courant de l'été 2019, des habitants, des élèves et quatre bailleurs sociaux (et l'APES) se sont réunis et ont réalisé ensemble une série de vidéos courtes sur les incivilités les plus récurrentes. L'objectif étant de sensibiliser la population sur les comportements déviants qui ont des répercussions sur le quotidien de l'ensemble des habitants : abandons de caddies, déjections canines, jets de déchets par les fenêtres, dépôts d'encombrants, etc...

Ces vidéos, dont les acteurs ont été les locataires, les salariés des bailleurs et de l'APES, ont été diffusées sous forme d'épisodes sur le site et les réseaux sociaux de la Ville.

Ils ont également été projetés dans le cinéma de Montigny-les-Cormeilles. Les 4 épisodes de la série « Incivilités. Tous touchés ! » étaient intitulés « Mauvais Karma », « La cavale de Caddieman », « Bien trier c'est pas si compliqué » et « Les enfants ont tous la parole ».

<https://www.montigny95.fr/actus/incivilités-des-videos-citoyennes-pour-dire-stop>

Il s'agit d'un bon exemple de travail partenarial avec la Ville et en interbailleurs qui illustre bien « Incivilités Tous touchés ! ».

### Gonesse : recyclage des encombrants à la Résidence La Fauconnière

Afin d'étendre son activité de prévention des déchets, l'association IMAJ a créé des ressourceries ayant pour objectif de collecter les encombrants réemployables, de les traiter (nettoyage, restauration...) pour ensuite les revendre dans des boutiques ouvertes au public.

La Ressourcerie ImaJ est une structure de l'Economie sociale et solidaire, qui participe à l'économie circulaire en répondant à trois objectifs principaux :

- Social en créant de l'emploi localement et en répondant aux besoins du territoire en matière d'insertion ;
- Environnemental en donnant priorité au quotidien à la réduction, au réemploi puis au recyclage des matériaux et objets dont leurs propriétaires n'ont plus besoin et destinés à devenir des déchets. La Ressourcerie sensibilise son public à l'acquisition de comportements respectueux de l'environnement ;
- Economique par le développement économique local.

La Ressourcerie IMAJ Villiers le Bel s'inscrit dans le Plan Local de Prévention des Déchets (PLDP) de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France. Déjà implantée à Villiers-le-Bel et fort de son succès, elle a souhaité étendre son activité en ouvrant une nouvelle boutique sur Gonesse. Seqens a souhaité participer à cette belle synergie en intégrant la convention interbailleur en mars 2019.

## Accueil des jeunes mineurs et majeurs isolés à Saint Denis 24, 380 rue du Président Wilson

Seqens est propriétaire d'un ensemble immobilier sis à Saint-Denis au 380 Avenue du Président Wilson. Cet ensemble immobilier comprend 202 logements et fait état d'une vacance dans l'attente d'un programme de restructuration important.

L'association Aurore a été retenue par le Département de Seine-Saint-Denis dans le cadre d'un appel à projet destiné aux structures adaptées à l'accueil de mineurs et jeunes majeurs isolés. Ces mineurs et jeunes majeurs récemment arrivés sur notre territoire représentent environ un tiers des 5 000 jeunes pris en charge par l'Aide Sociale à l'Enfance souvent accueillis à l'hôtel.



L'objectif du projet consiste à accueillir, accompagner et héberger 100 de ces jeunes. Après une rencontre avec la Ville de St Denis, des échanges avec l'amicale des locataires du site, une convention a été établie entre Seqens et l'association Aurore. Ainsi depuis septembre 2019, 13 logements permettent d'accueillir 30 jeunes, un bureau de l'association est localisé sur le site afin d'assurer le suivi de ces jeunes de façon très régulière.

A ce dispositif s'ajoutent 2 logements, gérés par l'association, et qui accueilleront des ménages sortants de logements frappés d'un arrêté de péril sur la Ville de Saint-Denis.

Un comité de pilotage avec les parties prenantes est mis en place afin d'évaluer le dispositif.

L'intégration des jeunes sur le site s'est faite dans les meilleures conditions possibles au sein de cette résidence et en lien avec l'amicale de locataires.

## Création d'un jardin partagé pour développer le lien social entre les générations à la Mare des Noues à Franconville

En 2017, dans le cadre des actions pouvant donner lieu en contrepartie à dégrèvement de la taxe foncière, l'idée de créer un jardin partagé sur la résidence de la Mare des Noues a émergé dans les projets des différents partenaires des actions de la politique de la Ville. Aussi, la société a mis à disposition un terrain de 200 m<sup>2</sup> au Conseil Citoyen de la Mare des Noues et a confié à l'APES le suivi des relations avec ce dernier.



Cette mise à disposition a pour objectif notamment de développer le lien social entre les générations, de faire participer les habitants à l'embellissement et l'aménagement de leur quartier. Un budget initial a été attribué pour créer le jardin (préparation des sols, fourniture et pose des éléments de clôture, d'un abri de jardin, un récupérateur d'eau de pluie. En avril 2019, afin de faciliter le fonctionnement du jardin et de permettre à plus d'habitants de profiter de cette structure, il a été décidé conjointement avec les partenaires institutionnels de recourir à l'association verger urbain pour favoriser le lien social à travers ce jardin.

## Dispositif « Nouveau logement, nouveaux réflexes »



Dans un contexte de préoccupations environnementales accrues et d'augmentation du prix de l'eau et de l'énergie, la maîtrise des consommations et des charges constitue un enjeu majeur pour des locataires de plus en plus fragilisés.

La consommation globale d'eau par occupant Seqens étant de 35m<sup>3</sup> en 2019, Seqens met en place divers dispositifs afin de poursuivre ses objectifs de réduction des consommations et des charges annuelles.

- 214 familles ont pu bénéficier du dispositif « Nouveau logement, nouveaux réflexes », à Gennevilliers et Villeneuve la Garenne ;
- 412 familles volontaires ont également bénéficié d'un accompagnement pendant 18 mois dans le cadre du projet MAGE.

A la suite de la réhabilitation thermique et à la mise en place du chauffage individuel électrique, ce dispositif les aide à maîtriser leurs consommations.

## Festival regard neuf 3 – Seqens a répondu présent et renouvelle l'expérience en 2020



Initiative collective et inédite coordonnée par l'AORIF et portée par 18 bailleurs sociaux, dont Seqens, la première édition s'est tenue du 5 juin au 15 juin 2019 dans 27 quartiers d'habitat social de Seine-Saint-Denis.

Durant 11 jours, plus d'une centaine d'artistes se sont mis en scène, mettant à l'honneur des disciplines artistiques pour le moins originales et éclectiques, à même d'attiser la curiosité du grand public et de rendre les habitants fiers de leur quartier.

Par-delà les événements, Regard neuf 3 vise aussi à questionner les représentations négatives que l'on peut avoir de la Seine-Saint-Denis et du secteur du logement social.

Il interroge en retour la place du beau dans les cités Hlm et les nombreux « savoir-faire » des bailleurs au service de leurs locataires. Encore faut-il le « faire-savoir » aujourd'hui, pour participer à changer à l'image des HLM.

# FAVORISER L'ACCESSION SOCIALE AVEC LA VENTE HLM : 1 000 LOGEMENTS VENDUS EN 2019 !

## Les ventes à l'unité : 337 logements vendus, à 61% aux locataires de Seqens

Seqens inscrit la vente aux occupants au cœur de son plan stratégique de patrimoine. Elle entend offrir aux locataires qui le souhaitent, la possibilité d'accéder à la propriété, à des conditions adaptées à leurs capacités financières, tout en les accompagnant dans leur parcours résidentiel au travers notamment de dispositifs de sécurisation. Seqens a notamment mis en place des supports d'accompagnement pour les accédants ; la charte de la vente ainsi que le guide du copropriétaire.

La mise en vente de logements aux locataires concourt au renouvellement de l'offre locative sociale à travers le réinvestissement des fonds propres dégagés au profit du développement d'une offre nouvelle de logements.

Elle permet également d'introduire la mixité sociale dans nos résidences et dans les territoires, tout en favorisant l'évolution du parcours résidentiel de nos clients.

337 logements ont été vendus à l'unité cette année, contre 267 en 2018 par les différentes sociétés. Ils représentent un chiffre d'affaires de 71 M€ et pour un prix moyen de 211 000€ par logement. Le pourcentage de vente aux locataires occupants reste le plus important (40%), auquel il faut ajouter les 21% de locataires du groupe Seqens qui ont pu acquérir un logement vacant. 39% de nos logements ont été vendus à des acquéreurs tiers extérieurs. Les appartements demeurent, avec 95% des ventes, notre offre principale par rapport aux maisons individuelles (5%).

L'activité par département est très hétérogène, allant de 47% pour les ventes réalisées dans les Hauts-de-Seine à 2% réalisées en Essonne. Trois départements (Hauts-de-Seine, Val d'Oise et Yvelines) ont regroupé 85% de nos transactions.



## Les ventes en bloc : 667 logements cédés

Dans le cadre de notre politique de gestion de proximité, le patrimoine situé à Meaux (77), éloigné de nos territoires d'implantation, a été identifié pour être vendu. 535 logements, répartis en 4 groupes immobiliers ont été cédés à la SAEIM de la ville de Meaux le 20 décembre 2019 (au prix global de 28M€). Précédemment, Seqens avait, en tout début

d'année, cédé en bloc un immeuble de 128 logements à Conflans-Ste-Honorine au bailleur social DOMNIS (au prix de 9 400 000€).

Le chiffres d'affaires cumulés sur l'activité de vente de logements, en bloc et à l'unité s'élève à plus de 108 M€.

## Les ventes de commerces

Seqens a fait le choix, en 2019, de pouvoir céder ses commerces qui se situent dans des immeubles dont elle n'est pas l'unique propriétaire. Ainsi un portefeuille de neuf commerces à Fontenay-aux-Roses (92) et de trois commerces à Versailles (78) a été cédé en bloc à un investisseur.

## Les perspectives 2020

La feuille de route fixée à Seqens par Action Logement Immobilier prévoit un nouvel objectif de 450 ventes à l'unité pour 2020 soit une augmentation de 33% sur un an ainsi que 140 logements au profit de l'Opérateur National de Vente (ONV).



# 2020

450 ventes à l'unité prévues  
pour Seqens !

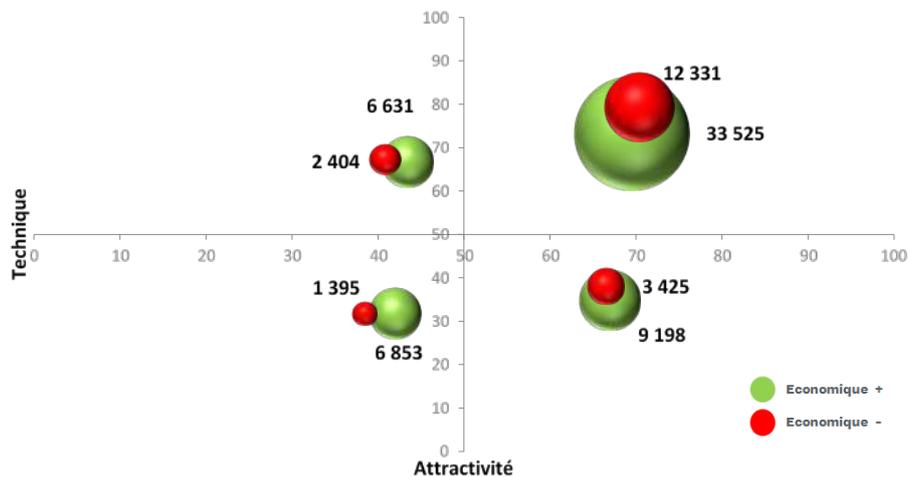
## L'IMPACT POSITIF DE LA RÉALISATION DES OPÉRATIONS DE RAPPROCHEMENT SUR LE PATRIMOINE

Les différentes opérations de rapprochement qui sont intervenues au 30 septembre 2019 et au 31 décembre 2019 ont fait évoluer le patrimoine de Seqens de manière significative, le nombre de logements familiaux progressant de 55 396 à 89 343 logements.

Cette intégration a nécessité un travail approfondi des conditions techniques de reprise de patrimoine et en particulier, une analyse de l'ensemble des contrats d'entretien, de maintenance et d'exploitation pour harmoniser à court terme nos objectifs de qualité et de performance économique.

Le plan stratégique de patrimoine (PSP) a également été réactualisé pour prendre en compte ce nouveau périmètre immobilier et redessiner notre planification de travaux et adapter nos projections financières en conséquence.

En termes de service rendu, comme le montre le schéma ci-dessous, 60% du parc est considéré comme attractif et techniquement bon, et 72% du parc est techniquement bon. Le levier d'action à court terme sur le volet technique porte sur 28% du patrimoine, avec un objectif de diminuer ce taux dans les prochaines années.



### PRÉPARATION DE LA 2<sup>ÈME</sup> CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE

La Convention d'Utilité Sociale (CUS) de 2<sup>ème</sup> génération de Seqens sera déposée en 2020, après obtention d'un report d'un an compte tenu de son contexte de rapprochement multi-entités. Le Conseil d'administration a autorisé son lancement en octobre 2019.

Ce contrat signé avec l'Etat a pour objectif de définir sur 6 ans :

- la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme ;
- la politique sociale de l'organisme ;
- la politique de l'organisme pour la qualité du service rendu aux locataires.

Sur chaque aspect politique de Seqens, la CUS comportera :

- un état des lieux de l'activité patrimoniale, sociale et de qualité de service ;
- les orientations stratégiques ;
- le programme d'actions.

Pour Seqens, son élaboration implique fortement le partage et le dialogue avec les représentants des locataires et les élus pour prendre en compte les spécificités territoriales et les politiques locales. Cette étape essentielle est programmée au second semestre 2020.

En 2018, la loi ELAN, après la loi Egalité Citoyenneté de 2017, est venue compléter le dispositif pour permettre l'accès au logement en affichant des objectifs ambitieux dans les domaines suivants :

- Transparence des attributions en réaffirmant clairement les critères de priorité, le traitement équitable dans la gestion de la demande.
- Mobilité au sein du parc de logement social : la mise en œuvre des CALEOL (commission d'attribution de logement et examen de l'occupation des logements) doit permettre de faciliter la mobilité au sein du parc en proposant aux locataires des logements adaptés à leur situation en termes d'occupation mais aussi de ressources et de faciliter la fluidité au sein du parc. Le dispositif reste à organiser dans une période de fort changement pour Seqens.
- Mise en œuvre de la gestion en flux des réservations de logement renvoie notre organisation à une transformation profonde de nos pratiques mais aussi des relations avec les différentes parties prenantes : le décret à paraître courant 2020 permettra d'asseoir durablement les relations avec tous les partenaires réservataires.
- Développement des dispositifs numériques contribuera à fluidifier le dispositif d'attribution de logement mais aussi à rendre les demandeurs de logement acteurs de leur mobilité.
- Réalisation de la cartographie de l'occupation sociale des logements permettra à chacun des territoires de se fixer des objectifs par le biais des conférences intercommunales de logement.

### L'activité des commissions d'attributions de logements

En 2019, l'activité des commissions d'attributions a permis d'étudier **9 661 dossiers**.

**7 815 attributions** ont été prononcées par les différents dispositifs des CALEOL de Seqens (avant rapprochement et après), ce qui reste un rythme très soutenu au regard du contexte de rapprochement et de réorganisation avec un taux de rotation de 5,26 % et un niveau de livraison en forte augmentation par rapport à 2018 (1 533 livraisons et 527 acquisitions amélioration). Il ne s'agit que des livraisons Seqens (excluant donc les 721 livraisons de Seqens Solidarités).

**6 293 attributions** (soit 88,27%) concernent des ménages actifs et plus de 36% des

attributions se font au profit direct des salariés d'entreprises réservataires par le biais d'Action Logement.

Cette activité soutenue malgré un contexte de réorganisation démontre toute la mobilisation de Seqens à être un acteur de référence sur le sujet de l'accueil des demandeurs de logements.

A ce titre, Seqens peut s'appuyer sur une politique d'attribution de logement réaffirmée dans un document présenté en Conseil d'administration en octobre 2019 comprenant des objectifs ambitieux en matière d'accueil.

### Seqens au rendez-vous pour loger dans les meilleures conditions les plus modestes



Seqens est mobilisée pour permettre l'accueil des plus modestes dans les meilleures conditions : **70,60% des bénéficiaires d'attribution ont des ressources inférieures à 60% des plafonds** règlementant l'accès au logement HLM, la part des familles ayant des ressources inférieures à 40% des plafonds représentant près de **49%**.

Pour sécuriser ces attributions, le travail des conseillères sociales est déterminant : en effet, elles permettent la mobilisation des aides nécessaires et facilitent l'accès au logement avec la mise en place de **306 FSL** accès soit 4% des attributions.



De la même manière, l'accueil des publics prioritaires reste un sujet fort de mobilisation avec **1 351** ménages relevant du dispositif DALO soit 17,3% des attributions. Avec un objectif à 25%, Seqens s'inscrit dans une volonté d'accroissement de l'accueil de ces publics.

Pour cela, la signature du protocole AVDL Régional permet la mise en œuvre d'un travail collaboratif avec les services de l'Etat et la mise en réseau des travailleurs sociaux avec nos équipes d'attribution.

**1 270 ménages** relevant des accords collectifs départementaux ont été accueillis dans nos résidences soit 16,3% des attributions.

**41,3%** des attributions ont été effectuées au bénéfice de candidats en situation de précarité et/ou de premier logement ce qui démontre toute la participation de Seqens au dispositif de mobilité entre hébergement et logement pérenne.

### **La nouvelle organisation mise en place au 1<sup>er</sup> octobre 2019 au service de la mobilité interne dans le parc**

L'organisation de Seqens permet de mettre en œuvre une démarche de mobilité dynamique et volontariste. L'existence de chargé de mobilité au sein des équipes d'attribution permet de traiter toutes les questions de sous occupation, sur occupation et d'orienter les ménages en fonction de leurs besoins.

Avec la coopération des réservataires, nous avons pu réaliser **353 mutations** au profit de nos locataires soit 4,52% de nos attributions. Les dispositions de la loi ELAN doivent nous pousser à être de plus en plus dynamique sur cet indicateur.

L'élargissement du dispositif **Echanger pour Habiter** à toute l'Île-de-France devrait également permettre à nos locataires de

trouver une solution supplémentaire de mobilité. Pour rappel, ce dispositif consiste à mettre à disposition des locataires du parc HLM de l'Île-de-France une bourse d'échange de logement : Seqens est l'un des administrateurs du GIE qui gère la plateforme d'échange.

Enfin, l'activité de Seqens en matière de renouvellement urbain induit une activité de relogement conséquente : 169 relogements ont été effectués par nos équipes de la maîtrise urbaine et sociale.

Les opérations de renouvellement urbain de Bagneux, la poursuite du relogement de Carrières-sur-Seine et de Sceaux et la fin du relogement de Gennevilliers Brénu expliquent cette activité.

## **QUALITÉ DE SERVICE : NOS RÉSULTATS**

En pleine réorganisation, Seqens a souhaité établir dès le mois de juin un point zéro de la satisfaction de nos locataires. Une enquête a donc été menée durant la deuxième quinzaine de juin 2019 sur un échantillon constitué de 5 000 locataires représentatifs du patrimoine et de la population logée selon la méthode des quotas :

- Bailleur (68,16 % de l'échantillon pour France Habitation, 24,44 % pour Domaxis, 7,40 % pour Sogemac) ;
- Zone QPV ou hors QPV ;
- Taille des groupes immobiliers ;
- Directions déléguées et territoires ;

**Seqens a pour objectif de contenter 80% des locataires. En 2019, la satisfaction globale s'élève à 72 % dont 21 % de locataires très satisfaits.** La qualification du patrimoine ne génère pas d'écart d'appréciation de la part de nos locataires mais la taille des groupes immobiliers et l'organisation de notre proximité influent sur le résultat. Enfin les résultats par territoire doivent permettre à chaque Direction déléguée de déployer un plan d'action propre à la satisfaction client.

L'analyse de ces résultats permet à l'ensemble des équipes de Seqens de se mobiliser auprès des axes de progrès tels que le plan propreté, le contrôle des prestations des fournisseurs et l'organisation de la proximité.



## 72% DE TAUX DE SATISFACTION GLOBAL DES LOCATAIRES EN 2019



- 68% de locataires satisfaits sur la propreté des parties communes
- 70% de locataires satisfaits sur la propreté des espaces extérieurs
- 79% de locataires satisfaits sur le logement
- 76% de locataires satisfaits sur les équipements des logements
- 78% des locataires satisfaits sur le fonctionnement des équipements des parties communes

Cette satisfaction client devra s'appuyer sur le développement d'une relation client efficace. Le service relation client de Seqens nouvellement organisé devra relever le défi d'améliorer le temps d'attente des locataires qui téléphonent, de répondre en premier niveau à 85% des appels et permettre un rappel dans les 48 heures pour le deuxième niveau.

Les enjeux de 2020 en matière de relation client concerne la traçabilité de toute demande et sa prise en charge et son traitement dans les meilleurs délais par les équipes de proximité de manière à relever le défi de la qualité de service.

Le développement de l'espace client **Déclic** de notre site internet vise à proposer à nos locataires de nouveaux services à distance tels que la mise en place du prélèvement automatique par formulaire comme la fourniture de l'attestation d'assurance mais aussi l'accès à son bail et son état des lieux ainsi que toutes les pièces annexes du bail.



## LA CONCERTATION LOCATIVE

L'année 2019 a été une année particulière en matière de concertation avec les représentants des locataires. Tout d'abord, il a fallu s'organiser avec eux pour connaître qui seraient les administrateurs locataires au conseil d'administration du fait du rapprochement ; A l'issue de quelques réunions, les confédérations élues au cours des élections de décembre 2018 ont désigné les administrateurs locataires qui siègeraient au Conseil d'administration de Seqens.

Une fois cette étape franchie, les négociations pour la mise en place du plan de concertation locative de Seqens ont été lancées et ont abouti après trois réunions à la signature à l'unanimité des parties prenantes du nouveau PCL de Seqens. Par ailleurs, la concertation locative s'est déroulée comme d'habitude aussi bien sur le plan patrimonial que territorial autour des thèmes tels que :

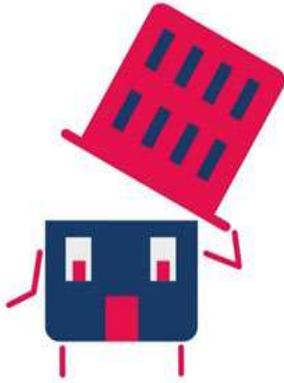
- Le bilan des attributions 2018 ;
- La politique d'accompagnement social ;
- Le plan de travaux et de réhabilitation 2019 ;
- Les livraisons de patrimoine neuf en 2019 ;
- La présentation de la plateforme Echanger pour Habiter.

2020 sera l'année effective de la mise en œuvre du nouveau plan de concertation locative et le déploiement du nouveau dispositif d'appel à projet des habitants prévu dans ce plan de concertation locative.

# UN PLAN DE COMMUNICATION MIS EN PLACE POUR PRÉPARER LES LOCATAIRES AU CHANGEMENT

Afin de préparer les locataires au changement, plusieurs supports de communications ont été mis en place par la Direction de la communication.

## Nouvelle identité graphique



Une première phase d'information a été mise en place du 1er janvier au 1er octobre 2019 pour informer les locataires et leurs représentants de la fusion des entités et du changement de nom. A partir du 1er octobre 2019 est intervenue la phase de la communication locataires « Seqens ».

A cet effet, une identité graphique spécifique à la communication locataires a été mise au point. Dans cette logique, nous avons créé une « mascotte » Seqens : Wimo. Ce petit personnage, unisexe et intergénérationnel a été présent sur les supports de communication - un repère pour les locataires.

Le nom de la mascotte Wimo a été choisi par les collaborateurs de Seqens.

## Installation d'une nouvelle communication locataire

Un kit de « bienvenue » a été mis en place pour tous les locataires entrés après le 1er octobre. Celui-ci comporte :

- le guide du locataire Seqens ;
- la vidéo de bienvenue (diffusée au moment de la signature du bail) ;
- un porte clé et un stylo logotés Seqens.



## Lancement du projet Aliage

Seqens s'associe à Place des énergies pour lancer Aliage, un nouveau service pour permettre aux locataires et salariés de bénéficier de tarifs négociés en électricité verte.





Le Perreux-sur-Marne  
14 logements sociaux  
Promoteur : Verrechia  
Architecte : Bruno Storaï  
Livraison : Décembre 2019

# RESPONSABILITÉ ÉCONOMIQUE ASSUMÉE

## LA PROGRESSION DES INVESTISSEMENTS CONSACRÉS AU DÉVELOPPEMENT ET À L'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE

Compte tenu des opérations de rapprochement des différentes entités intervenues au cours de l'exercice, les données financières 2019 et 2018 sont présentées, pour un comparatif plus aisé, sur un périmètre équivalent.

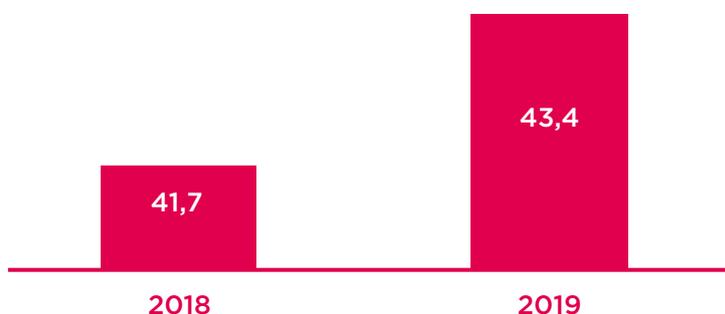
Les investissements de Seqens consacrés au développement, à l'amélioration de son patrimoine progressent fortement en 2019, malgré un contexte financier qui se tend significativement, au fil des années.

L'importance de l'activité de l'exercice se reflète dans la progression des investissements : **623 M€ ont ainsi été investis en 2019** contre 505 M€ en 2018 au titre du développement, de l'amélioration et des remplacements des composants du parc existant, soit une augmentation de 23 %.

- Seqens a consacré **530 M€** à la production de l'offre nouvelle, tant en travaux de construction qu'en acquisitions-améliorations ;
- à **93,5 M€ de dépenses sur l'exercice** (soit en moyenne 1 052 € par logement), les interventions effectuées au titre des réhabilitations, des résidentialisations et du plan de travaux demeurent soutenues.

Avec **43,4 M€ affectés à la maintenance et à l'entretien courant** (contre 41,7 M€ en 2018), la charge d'entretien reste élevée et s'élève en moyenne à **488 €** par logement.

### Entretien courant (en M€)



### 485,9 M€ de loyers, en progression sur l'exercice

En regard de l'exercice précédent, les loyers progressent globalement de **10,2 M€** sur l'exercice.

Les loyers des logements augmentent ainsi de 12 M€ en raison d'une augmentation de 1,25 % des loyers récurrents, consécutivement à la révision de l'Indice de Référence des Loyers. Ils prennent également en compte l'impact important des livraisons intervenues en 2019 et 2018 quittancées en année pleine minorées toutefois des ventes intervenues.

A contrario, la Réduction de Loyer de Solidarité, mise en place par la loi de finances pour 2018 et appliquée sur une année pleine en 2019, s'alourdit de 1,6 M€ pour atteindre 13,9 M€ à la clôture de l'exercice.

Le taux de rotation des locations de logements s'établit à 5,26 %.

Le taux de vacance commercialisable s'élève à 2,7 %.



La vacance dite technique ou volontaire, principalement liée aux projets de rénovation urbaine, aux ventes envisagées et aux acquisitions-améliorations non encore livrées, est de 2,1 %.

La vacance financière est ainsi valorisée à 37,2 M€ sur l'exercice.

Enfin, l'implication des équipes dans l'accompagnement social et le traitement de l'impayé a permis de contenir le taux de recouvrement à 99,1 %, dans un environnement socio-économique toujours plus difficile.

(en M€)	2019	2018	2018	2018	2018	2018	2018
	Seqens	FRANCE HABITATION	DOMAXIS	SOGEMAC	ASI	MFRP	TOTAL
Loyers des logements	447,0	259,0	142,3	32,4	1,7	1,9	437,5
Loyers	454,0	262,2	143,6	32,8	1,7	1,9	442,1
Réduction de loyer solidarité	(13,9)	(7,8)	(3,7)	(0,8)	0,0	0,0	(12,3)
Surloyers	6,8	4,7	2,4	0,4	0,0	0,0	7,6
Loyers des commerces	10,5	5,5	4,2	0,7	0,0	0,0	10,5
Loyers des parkings	21,4	12,8	6,5	1,5	0,0	0,0	20,9
Loyers des foyers et résidences	1,2	0,9	0,0	0,0	0,4	0,0	1,3
Autres loyers	1,3	0,8	0,5	0,1	0,0	0,0	1,4
Loyers des emplacements publicitaires et redevances	4,6	3,0	1,1	0,1	0,0	0,0	4,2
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>485,9</b>	<b>282,1</b>	<b>154,7</b>	<b>34,8</b>	<b>2,1</b>	<b>1,9</b>	<b>475,7</b>

### Un autofinancement net en diminution, à 30,9M€

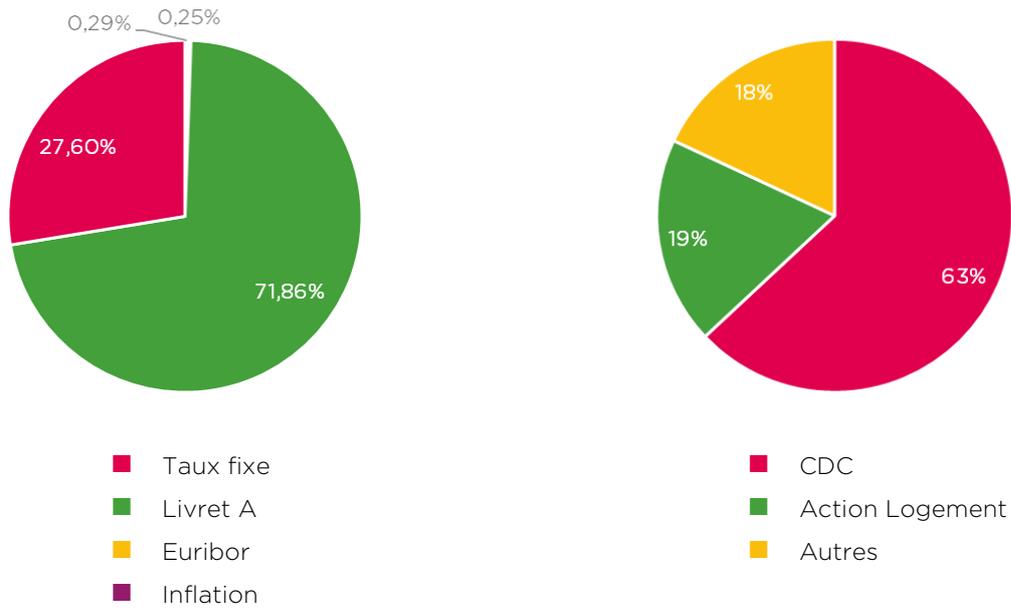
D'un montant de 38,4 M€ en 2018, l'autofinancement net Hlm diminue de 7,5 M€ pour atteindre 30,9 M€.

Il intègre principalement les variations suivantes au titre de l'autofinancement courant :

- Au niveau des produits :
  - une augmentation des loyers de 10,2 M€ résultant essentiellement de l'impact des livraisons des programmes neufs et des acquisitions de patrimoine conjuguée à l'actualisation de l'Indice de Référence des Loyers ;
  - une réduction de 3,0 M€ des produits financiers provenant, d'une part, d'une plus-value de cession non récurrente, de 1,7 M€, constatée en 2018 et d'autre part, d'une réduction du niveau moyen de trésorerie accompagné d'une dégradation des taux de placement à court terme,
- Au niveau des charges, les principales évolutions concernent :
  - une progression des locations de logiciels et de la maintenance informatique de 3,44 M€ consécutives au déploiement des nouveaux outils à l'échelle de Seqens ;
  - une augmentation des prestations d'entretien courant et de remise en état du patrimoine de 1,9 M€ ;
  - une hausse des dépenses de gros entretien de 6,2 M€ résultant de l'harmonisation des méthodes comptables d'imputations des dépenses des réhabilitations et résidentialisations et des plans de travaux ;
  - une augmentation des cotisations CGLLS de 3,0 M€ consécutivement à l'application de nouveaux barèmes prenant désormais en compte la participation des ESH au financement du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain ;
  - une variation des charges de personnel de 3M€, désormais tous rassemblés dans Seqens depuis l'intégration des collaborateurs du GIE ASTRIMMO au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ;
  - une augmentation des taxes foncières de 1,4 M€ liées notamment aux fins d'exonération et à la hausse des taux ;
  - une diminution des créances irrécouvrables de 1,6 M€ ;
  - une réduction significative des annuités de 7,1 M€ résultant de l'effet conjugué du rallongement d'une durée de 10 années d'une partie de la dette issue de la Caisse des dépôts et consignations, de la mise en place de préfinancements, dans un contexte de taux d'intérêts historiquement bas.



Le ratio annuité / loyers passe de **38,4 %** l'exercice précédent à **36,2 %** à la clôture de l'exercice.



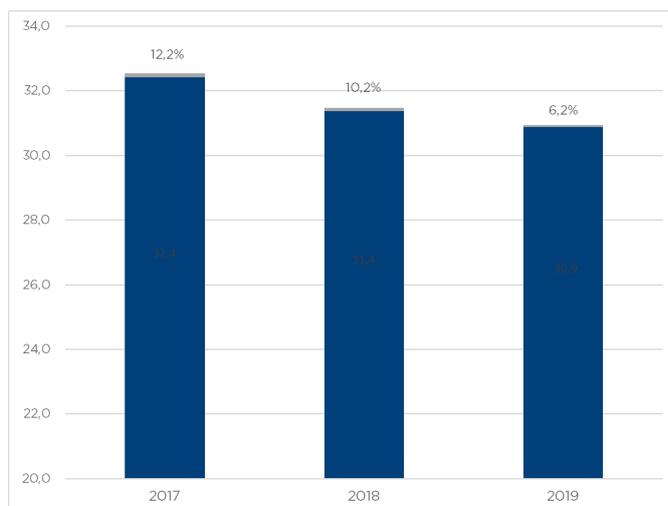
S'agissant des éléments exceptionnels d'autofinancement, il est constaté :

- Une diminution des coûts de gardiennage, de relogements et de démolition conjuguée à l'encaissement des subventions afférentes à hauteur de 1,3 M€,
- une progression des frais sur ventes de 3,0 M€ en regard de l'importance des cessions des établissements spécifiques, des logements et des commerces réalisées sur l'exercice.

L'autofinancement net, en baisse de 4,0 %, reste, avec un ratio de **6,2 %** par rapport aux produits d'activité (hors charges récupérées) et produits financiers, 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 **9,6 %** contre 11,3 % l'exercice précédent.

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



Le résultat net progresse de 10,2 M€. Il se traduit par une augmentation de 2,0 M€ du résultat courant et une progression du résultat exceptionnel de 8,2 M€. Ce dernier représente 81 % du résultat net.

En milliers d'euros	2019	2018
Résultat d'exploitation	79 048	73 637
Résultat financier	-35 208	-31 733
Résultat courant	43 841	41 904
Résultat Exceptionnel	93 335	85 106
Impôt sur les sociétés	0	0
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>137 176</b>	<b>127 010</b>

Le résultat d'exploitation, s'accroît de 5,4 M€. Il intègre, outre les évolutions de produits et charges formant l'autofinancement, une hausse sensible des amortissements techniques (6,6 M€), en lien avec la politique de développement et d'amélioration du parc et une reprise nette au titre de la provision pour gros entretien (20,4 M€) résultant de l'harmonisation des méthodes comptables d'imputations des dépenses des

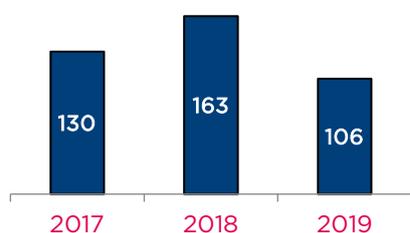
réhabilitations et résidentialisations et des plans de travaux.

L'augmentation des plus-values de cession liées aux importantes ventes de logements effectuées sur l'exercice (19,6 M€) ainsi qu'une augmentation des provisions pour démolitions à venir (10,5 M€) constituent les éléments marquants de l'évolution du résultat exceptionnel.

## 106 M€ de trésorerie

La trésorerie constatée au 31 décembre 2019 est en diminution de **57,2 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.



*Les années 2017 et 2018 présentent les valeurs historiques de la société absorbante.*

## Délais de règlement des fournisseurs

Hors factures non parvenues et hors retenues de garantie, le solde des fournisseurs au 31 décembre 2019 (hors factures issues de la société MFRP) s'établit à 6,1 M€ pour 4 483 factures.

Factures reçues non réglées au 31/12/2019 dont le terme est échu						
	0 JOURS	1 A 30 JOURS	31 A 60 JOURS	61 A 90 JOURS	91 JOURS AU PLUS	TOTAL
Nombre de factures concernées	1034					3 328
Montant total TTC des factures concernées	893 416	1 011 806	1 246 841	46 975	823 979	3 129 601
Pourcentage du montant des achats TTC de l'exercice	0,11%	0,12%	0,15%	0,01%	0,10%	0,39%
Factures exclues relatives à des dettes litigieuses						
Nombre de factures exclues	121					
Montant total Factures exclues	2 066 051					
<b>Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement :</b>						
Délais contractuels - 30 jours à réception de la facture						

*Le tableau ci-dessus présente la situation au 31 décembre 2019.*

Sur 202 427 factures traitées et réglées au cours de l'exercice pour 839 M€, 4 483 factures étaient en cours de traitement au 31 décembre 2019 :

- 121 font l'objet d'un litige de facturation,
- 3 328 dépassent les délais prévus (essentiellement en raison des migrations informatiques de fin d'année).

### Délais de règlement des clients

En application de l'article L441-14 du Code de commerce, les sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes communiquent des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs et de leurs clients.

Conformément à la publication de la fédération des ESH du 27 décembre 2017 et en conséquence de l'analyse juridique de la Direction juridique et fiscale de l'USH, les informations qui figurent dans les tableaux ci-dessous, n'intègrent pas les créances locataires à usage d'habitation privée.

Factures émises non réglées au 31/12/2019 dont le terme est échu					
	1 A 30 JOURS	31 A 60 JOURS	61 A 90 JOURS	91 JOURS AU PLUS	TOTAL
Nombre de factures concernées					
Montant total TTC des factures concernées	401 348	95 642	37 515	3 677 695	4 212 200
Pourcentage du montant des achats TTC de l'exercice	2,14%	0,51%	0,20%	19,63%	22,48%
Factures exclues relatives à des dettes litigieuses					
Nombre de factures exclues	0				
Montant total Factures exclues	0				
<b>Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement :</b>					
Délais contractuels - Comptant					

### Les résultats de Seqens au cours des 5 derniers exercices

Conformément à l'article R225-102 du code de Commerce, le présent rapport mentionne les résultats des cinq derniers exercices de la société :

	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires	251 694 793,41	252 784 632,89	263 700 806,77	306 183 327,48	490 644 305,22
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements et provisions)	118 810 549,64	119 347 399,86	136 590 208,65	172 388 368,08	271 456 191,11
Résultat après charges et produits calculés (amortissements et provisions)	52 025 923,65	47 276 309,14	62 939 685,73	64 082 062,20	137 175 619,13
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	749,00	739,00	718,00	685,00	1474
Montant de la masse salariale de l'exercice	26 013 825,33	26 583 290,82	25 732 624,23	28 438 927,93	62 277 472,61
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvre sociale, etc...)	12 251 819,67	11 535 071,48	11 575 169,13	12 255 555,91	26 016 834,77

# LA POLITIQUE D'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

## Maintien dans le logement et maîtrise des impayés

Grâce à son organisation avec un service de conseillères sociales à l'articulation de l'accueil et du maintien dans les lieux, Seqens accompagne les locataires en situation de fragilité dès l'entrée dans les lieux en adhérant au dispositif du protocole régional AVDL mais aussi aux dispositifs départementaux de solidarité Logement (FSL).

Chaque Direction Déléguée peut s'appuyer sur une équipe de conseillères sociales (entre 3 et 4 en fonction de la taille de la Direction déléguée). Cette organisation en place depuis le 1<sup>er</sup> octobre a permis de rencontrer 1 481 familles.



Cet accompagnement s'est traduit par un soutien des FSL auprès de 221 ménages pour un montant de 320 411,79€ mais aussi un soutien de 109 familles dans un cadre contractualisé qui permet de leur faire bénéficier d'un allègement de quittance pour un montant total de 153 555,94€.

La mobilisation de l'ensemble des équipes de recouvrement permet de sécuriser les locataires les plus fragiles. La politique d'accompagnement social de Seqens est guidée par des principes simples qui consistent à accueillir et maintenir dans les lieux tout en sécurisant le parcours des demandeurs et des locataires.

Pour cela, il convient d'établir des modes opératoires qui permettent de traiter de façon équitable et bienveillante les dossiers des locataires en difficulté en déployant des processus adaptés, équilibrés et en s'adaptant constamment au cadre réglementaire.

Par ailleurs, Seqens doit effectuer un recouvrement efficace tout en ayant un objectif de maintien dans les lieux de ses locataires en développant les démarches de recouvrement amiables mais également les pratiques de prévention et d'accompagnement des locataires en difficulté.

Le déploiement de ces principes a permis en 2019 de maintenir un taux de recouvrement à 99,2%. Et une évolution de la dette limitée à 3,93 %.

## Évolution de la dette globale

	Décembre 2018	Décembre 2019	Ecart	
	Montant	Montant	%	montant
PRESENTS	24 196 912 €	25 462 165 €	5.23 %	1 265 253 €
PARTIS	28 530 693 €	29 340 120 €	2.84 %	809 427 €
TOTAL	52 727 605 €	54 802 285 €	3.93 %	2 074 680 €



## Accompagnement des personnes vulnérables

Seqens met à disposition des logements à disposition d'associations, dans le cadre de conventions de partenariats, pour l'accompagnement de personnes vulnérables. Plusieurs partenariats sont en cours, en particulier avec Habitat et humanisme et le Centre d'action sociale protestant (CASP).

En 2019, Seqens a initié un nouveau partenariat avec la Fédération nationale solidarité femmes afin de faciliter l'accès à un logement social pérenne pour les femmes et d'endiguer la saturation des centres d'hébergement temporaire, qui se traduira par une convention en 2020. Seqens s'engagera par ailleurs dans ce cadre dans plusieurs actions en faveur du repérage et de l'accompagnement de femmes victimes de violences dans son parc francilien.

# LE PROLONGEMENT D'UNE POLITIQUE D'ACHAT RESPONSABLE

## Organisation des achats et relations avec les parties prenantes

En matière d'achats, Seqens est soumis aux obligations réglementaires relevant du Code de la commande publique qui énoncent les principes d'égalité de traitement des candidats, de liberté d'accès aux contrats et de transparence des procédures. Compte tenu des natures et des volumes d'achats de Seqens, son organisation doit garantir que ses valeurs et ses engagements soient partagés par toutes les parties prenantes : collaborateurs, entreprises, collectivités, etc.

Au-delà des obligations réglementaires, la notion d'achats responsables intègre également tous les impacts vertueux d'ordre sociaux, écologiques et économiques pour l'entreprise et ses parties prenantes sur son territoire d'intervention.

L'organisation des achats de Seqens traduit ces exigences dans tous ses marchés de construction, de travaux et de services en termes de qualité des produits, de respect de l'environnement, de développement des territoires par l'activité économique et l'emploi.

C'est ainsi que Seqens a mis en place une **Direction des achats et des services généraux indépendante**, des directions opérationnelles ou fonctionnelles, dont les missions sont de garantir le respect des exigences du Code de la commande publique, de promouvoir l'achat responsable en interne, d'optimiser les coûts et de veiller à la transcription des engagements sociétaux dans les actes d'achats.

## Une organisation des achats qui favorise la transparence des marchés et le traitement équitable de tous les candidats

La Direction des achats et des services généraux est organisée de façon à optimiser les achats en spécialisant les équipes internes par famille d'achats :

- Construction neuve ;
- Réhabilitation et travaux ;
- Contrats et prestations de service.

Cette spécialisation permet d'accompagner au mieux les directions prescriptrices dans la concrétisation de leurs projets d'achats en proposant les solutions adaptées à leurs besoins.

Le Code de la Commande publique prévoit que les bailleurs sociaux mettent en place une **commission d'appel d'offres dès lors que les marchés sont supérieurs aux seuils européens**. Cette commission garantit le respect des principes de la commande publique et notamment l'égalité de traitement des candidats et la transparence des procédures.

Le Conseil d'administration de Seqens a également décidé que tout achat relevant de la construction neuve dont le montant serait inférieur aux seuils européens soit attribué par la commission d'appel d'offres.

## COMMISSION DES ACHATS

Pour garantir davantage ces principes, Seqens a mis en place une Commission des achats qui assure l'attribution de tout marché dont le montant serait supérieur à 50 000 € et inférieur aux seuils européens. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, cette commission traitera tous les marchés supérieurs à 40 000 € afin de prendre en compte les nouvelles évolutions réglementaires.



## Consultations par voie dématérialisée

Pour offrir à toutes les entreprises l'opportunité de répondre à ses consultations, ces dernières sont dématérialisées dès 25 000 € et publiées sur des plateformes permettant une large diffusion via internet. Le dépôt des offres est également dématérialisé et les entreprises sont invitées à déposer leurs documents obligatoires, telles que leurs attestations fiscales et sociales, sur un site spécialisé. Cet outil, gratuit pour les entreprises partenaires de Seqens, permet un suivi automatisé, facile d'accès et qui limite tous échanges sous format

papiers. Il permet également à Seqens d'assurer son devoir de vigilance financière sur ses fournisseurs.

En 2020, l'objectif de Seqens est de développer davantage la dématérialisation de ses relations avec les fournisseurs en proposant la signature électronique de ses documents contractuels. D'autres projets seront initiés visant à mieux accompagner les TPE et les artisans dans la participation aux marchés de Seqens.

## DES OUTILS ADAPTÉS POUR UNE DÉMARCHÉ RESPONSABLE

### Sensibilisation et Achats responsables

La Direction des achats et des services généraux accompagne toutes les directions de Seqens dans la préparation de leurs projets d'achats.

Sollicitée en amont des projets, elle étudie avec les directions concernées les modalités de consultations les mieux adaptées aux ambitions de Seqens. Outre la logique d'efficacité économique recherchée, les règlements de consultations précisent les exigences techniques, qualitatives et environnementales des projets.

Les critères de sélection des candidats intègrent également l'appréciation de leurs actions en matière de RSE. Les entreprises candidates sont invitées à décrire l'impact positif sur l'environnement, l'emploi le développement durable, de leurs interventions dans les projets de Seqens.

Ces actions complètent les projets de Seqens et favorisent une dynamique vertueuse embarquant toutes les parties prenantes et favorisent l'émergence de nouvelles pratiques en matière d'économie d'énergie, de gestion des déchets, de biodiversité, de pénibilité du travail, de création d'emploi, etc.



### Renouvellement du parc automobile de Seqens

En 2019, Seqens a initié une réflexion sur le renouvellement de son parc automobile de service. Un appel d'offres a été lancé pour constituer une flotte de véhicules totalement électriques. Cette flotte bénéficiera des innovations facilitant sa gestion au quotidien comme la géolocalisation ou encore la réservation à distance.

## Généralisation de la méthode de pré-imprégnation pour le nettoyage des parties communes

France Habitation avait démarré le déploiement d'une nouvelle méthode de nettoyage des parties communes des résidences auprès de ses prestataires et de ses gardiens. En 2019, 36 sites Seqens bénéficient de cette méthode de pré-imprégnation et Seqens a étendu ce projet aux équipes de toutes les sociétés du regroupement afin de généraliser cette méthode dès 2020.

### La méthode de pré-imprégnation

La méthode de pré-imprégnation aura des effets positifs sur le quotidien du personnel de nettoyage en réduisant les risques de Troubles Musculo Squelettique (TMS) grâce à la réduction du poids transporté et d'un matériel adapté (lavage à plat), mais également sur l'environnement avec une réduction de la consommation d'eau de l'ordre de 70% et l'utilisation de produits éco-responsable.



## S'IMPLIQUER DANS L'ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

Les missions d'intérêt général de Seqens, situées à la croisée des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, l'amènent à être un acteur de la cohésion sociale de premier plan sur les territoires où son patrimoine est implanté, aux côtés des collectivités locales, des associations et des services de l'état.

Seqens s'engage à créer les conditions de la rencontre, à faire émerger de nouvelles relations de solidarité de proximité et à mettre en place les initiatives dynamiques permettant de générer des relations d'entraides entre voisins. Conscient de l'importance du tissu associatif dans le dynamisme de la vie locale et la mise en place de solidarités de proximité, Seqens soutient à travers l'apes, les initiatives qui participent au « vivre ensemble ».

### Développement social et urbain : l'apes, un acteur pour favoriser la cohésion sociale, le lien social et un développement harmonieux des territoires

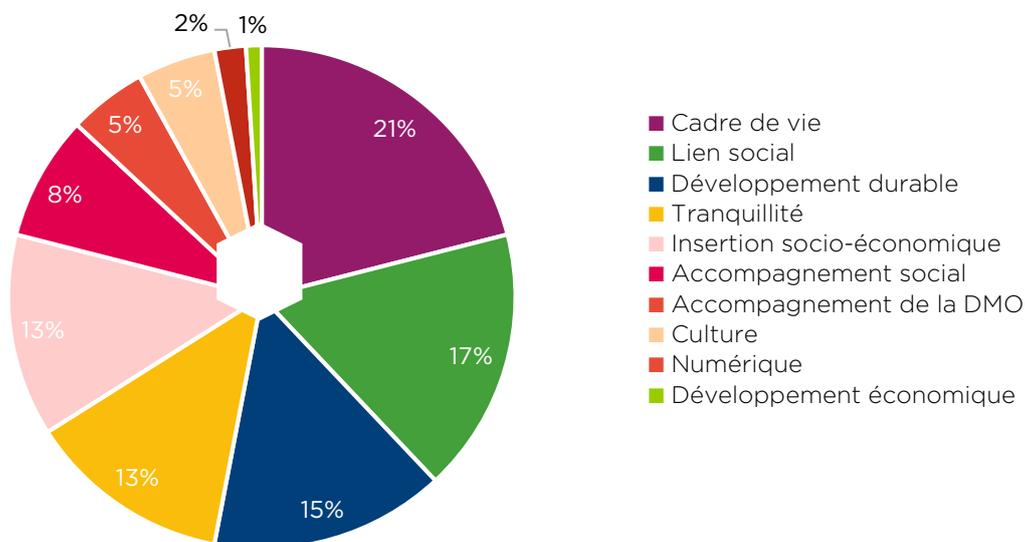
L'apes, association d'ingénierie sociale des filiales d'Action Logement, met en œuvre la politique de développement social et urbain de Seqens à travers la réalisation d'un contrat d'objectif annuel qui traduit la volonté de Seqens d'agir pour le bien-être des locataires et pour le développement harmonieux des quartiers.

L'apes, composée d'une équipe de 20 personnes, intervient ainsi aux côtés des équipes de Seqens et des acteurs locaux sur les champs de l'amélioration du cadre de vie, de l'accompagnement social des locataires, de l'insertion sociale et économique, de la tranquillité, de la cohésion sociale, de la culture et de l'innovation.

Par l'action de l'apes et de ses collaborateurs, Seqens démontre son attachement au développement des territoires prioritaires en participant activement aux dispositifs locaux de la politique de la ville et en nouant un dialogue continu avec l'ensemble des acteurs qui contribuent à la vitalité économique, sociale et culturelle de ces territoires.

En 2019, 489 actions ont été menées par l'apes aux cotés de Seqens, 50 d'entre elles en interbailleurs. Elles ont bénéficié à plus de 200 sites Seqens sur près de 100 communes.

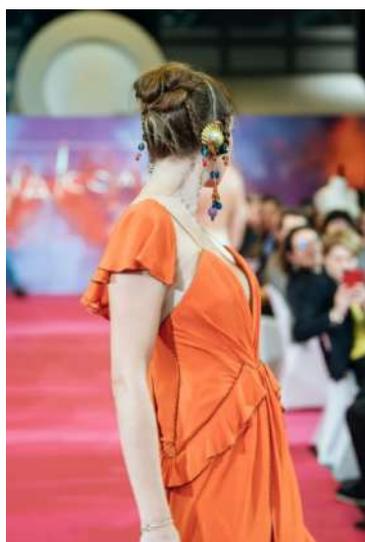
### Les actions menées par l'apes pour Seqens en 2019



En 2019, l'APES a mené 5 projets mémoire pour accompagner la requalification urbaine, dont 1 en interbailleurs avec in'li à Deuil-la-Barre. 23 démarches de mobilisation et d'implication des locataires ont été menées en 2019 en lien avec l'apes. En 2019, L'apes a accompagné Seqens dans la mise en œuvre de démarches GUP sur 42 villes. Seqens a poursuivi 11 démarches d'accompagnement social de chantier, allant de l'information en amont des locataires, à l'anticipation des nuisances *via* des solutions au

cas par cas comme le portage ou les appartements relais.

Seqens a également mené 75 actions autour du développement durable avec l'appui de l'apes, avec notamment 35 actions concernant l'agriculture urbaine et 24 actions autour des circulations douces. L'apes a mené 19 projets culturels sur les résidences Seqens. Par ailleurs, 83 événements conviviaux ont été organisés sur le patrimoine de Seqens.



### Zoom sur le projet Renaissance, « La haute couture au cœur des résidences »

Le projet Renaissance initie une démarche de développement durable en proposant une alternative écologique, responsable et solidaire à la destruction des stocks des maisons de couture.

Co-construit avec L'apes, le projet Renaissance mobilise des associations agréées « Atelier Chantier Insertion » pour le recrutement des locataires en insertion sur le patrimoine de Seqens.

L'objectif est d'initier des demandeurs d'emploi aux techniques et savoir-faire des plus grandes maisons de couture, sous la direction artistique d'un professionnel renommé. Le projet accueille pendant 5 mois 13 personnes pour créer une collection upcyclée de prêt-à-porter haut de gamme. Installé en pied d'immeuble d'une résidence de Seqens à Villejuif, l'atelier Renaissance a présenté la première collection entièrement upcyclée à l'Institut du Monde Arabe en février 2020.

## ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE 2019

### L'impact de la crise sanitaire du Covid-19

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie du virus dit « Covid-19 » ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de Seqens, ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces événements exceptionnels ne remettent pas en cause la continuité d'exploitation dans les 12 mois à venir et n'ont pas eu d'impact sur l'exercice clos 2019.

Au-delà de ces éléments financiers, on peut souligner la mise en place de dispositifs assurant la sécurité des personnes, salariés comme locataires, par Seqens.

Une communication renforcée sur les gestes barrières a été mise en place par la société qui a poursuivi l'entretien de ses résidences tout en protégeant ses salariés par la fourniture des équipements de rigueur et l'adaptation des horaires, lorsqu'ils étaient amenés à poursuivre leurs missions sur sites.

Pour les sédentaires, Seqens a pu déployer le télétravail à la fois en période de confinement comme à son issue, en s'appuyant sur une organisation robuste et des équipements modernes et adéquates.

Dans un contexte de crise sanitaire et économique majeur, Seqens jouera pleinement, par la qualité de son organisation et ses valeurs chevillées à son objet social, son rôle d'amortisseur social et de relance par l'investissement.

Aucun autre événement important postérieur à l'exercice clos 2019 n'est à mentionner dans le présent rapport.





Houilles (78)  
9 logements sociaux  
Promoteur : Immobilière d'Île-de-France  
Architecte : Christophe Mazelier  
Livraison : Janvier 2020

## POURSUIVRE LA **DYNAMIQUE** AVEC LES **PARTIES PRENANTES**



La stratégie vise sur l'année à venir à accompagner les premiers pas de Seqens, conforter son leadership régional, et accélérer sa transformation numérique.

Cette stratégie est guidée par l'esprit de la Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE). S'engager sur les enjeux de la RSE c'est orienter les plans d'actions en prenant en compte les attentes des parties prenantes et être exemplaire en matière sociale, écologique et éthique.

La mobilisation des équipes, emprunte des valeurs partagées, des ambitions et de la RSE sera principalement orientée en 2020 sur la consolidation de Seqens, l'amélioration de sa performance économique, l'amélioration de la satisfaction client, la poursuite d'objectifs ambitieux de développement, de ventes et d'entretien du parc et l'accélération de la modernisation de l'entreprise.

Pour consolider Seqens, seront poursuivis la formation et l'accompagnement des équipes aux changements liés aux évolutions des métiers, des modes de travail, des outils informatiques et des conséquences du rapprochement des différentes sociétés, pour favoriser la cohésion des équipes.

La performance économique sera améliorée par le maintien à bons niveaux des indicateurs de gestion locative, par l'optimisation des ressources grâce à des partenariats bancaires solides, et la valorisation du foncier et des réservations locatives. La présence de proximité sera optimisée et améliorée, en valorisant le rôle des gardiens. Par ailleurs, Seqens poursuivra la maîtrise de ses coûts de fonctionnement et l'optimisation de ses dépenses et de sa politique d'achat, à travers une « Charte d'achat » pour obtenir des prestations toujours de meilleure qualité à coût maîtrisé, favoriser l'accès à ses travaux et prestations aux artisans et TPE, et mettre l'accent sur l'économie circulaire.

Des partenariats innovants avec les promoteurs et les grands groupes de BTP accompagneront la croissance de la production, afin d'améliorer la qualité du produit et veiller aux conditions de travail des compagnons et sous-traitants sur les chantiers.

L'objectif est d'accroître la satisfaction de nos clients, pour atteindre voire dépasser 75% dès 2020 et 80% à moyen terme et de permettre aux locataires d'être davantage acteurs de leur relation avec Seqens à travers le développement de nouveaux services sur l'extranet et de fonctionnalités dans le parcours client et la concrétisation de deux projets de coworking en pied d'immeuble à Bievres et Verrières-le-Buisson. La concertation continue avec les représentants des locataires permettra d'améliorer ces services, et une enveloppe dédiée est prévue pour le financement des projets innovants portés par les locataires.

Les services à destination des co-propriétaires des résidences gérées par Issyndic seront également développés (diversification des modes de paiement, dématérialisation, préparation de la mise en place du service d'astreinte Seqens, développement du site extranet...).

La politique d'accompagnement social sera renforcée en favorisant le parcours des locataires tout en fiabilisant le recouvrement des loyers grâce à la sécurisation de l'accueil des publics prioritaires, à la prévention des expulsions par l'accompagnement des locataires en difficulté, et au développement de partenariats qui contribuent à faire de Seqens un partenaire incontournable du logement en Île-de-France.

Une communication ciblée sera développée auprès des locataires et co-propriétaires, des élus locaux, des fournisseurs et de tous les partenaires de Seqens.

Pour répondre aux besoins de logements en Île-de-France, région « ultra tendue », le groupe Seqens ambitionne 4 300 nouveaux logements, dont 3 300 agréments pour Seqens et 1 000 pour Seqens Solidarités, en augmentant la part de maîtrise d'ouvrage directe pour concevoir, grâce au BIM, des logements à loyers modérés toujours plus performants et plus confortables.

Le développement de l'accession sociale se poursuivra à travers la vente de 450 logements à l'unité et de 139 logements à l'opérateur national de vente (ONV). Seqens, agréé Office Foncier Solidaire début 2020, développera également avec Seqens Accession, des opérations d'accession sociale en bail réel solidaire.

Le programme ambitieux de rénovation du parc, avec un recours systématique au BIM, sera poursuivi en 2020 avec l'objectif de réduire significativement la consommation énergétique moyenne, pour la porter à l'horizon 2025 sous la barre des 150 kWh/m<sup>2</sup>SHAB/an.



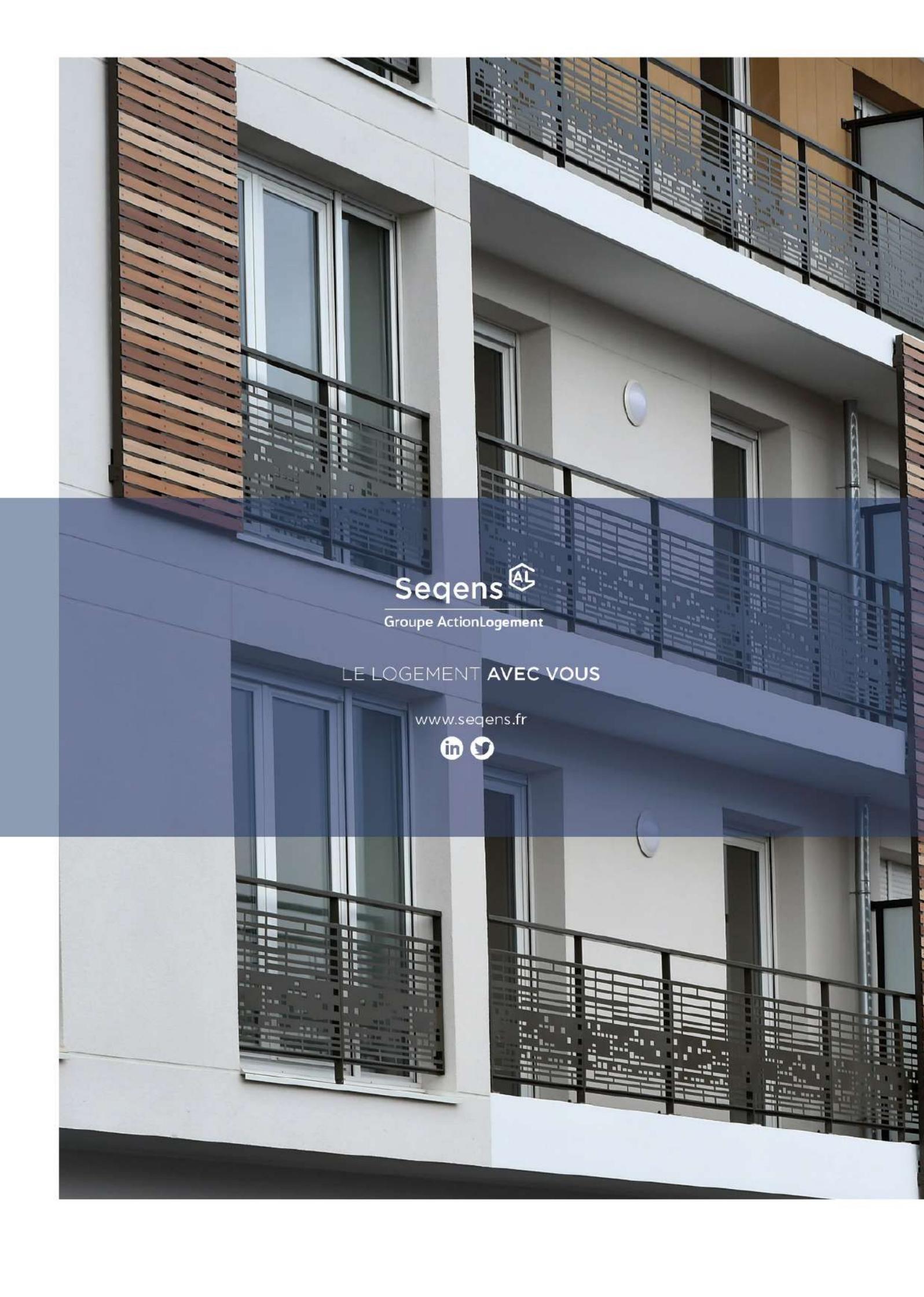
Les projets de transformation numérique seront accélérés en 2020 autour de cinq grands axes :

- fluidifier le processus d'attribution et l'adapter aux nouvelles obligations réglementaires ;
- améliorer le traitement de la demande de logement, sécuriser le parc immobilier ;
- gouverner les données et poursuivre la dématérialisation documentaire ;
- poursuivre la démarche qualité et le fonctionnement en « mode projet » ;
- poursuivre la mise en conformité de Seqens à toutes ses nouvelles obligations.

C'est en partageant clairement et simplement le sens de ses actions avec l'ensemble de ses parties prenantes, et en premier lieu ses managers et collaborateurs, que Seqens jouera pleinement son rôle d'intérêt général au service du logement en Île-de-France.

Faire avancer le logement en Île-de-France est notre priorité. Dans le contexte de crise sanitaire du Covid19, suivie d'une crise économique majeure, assurer la mission de solidarité du logement des personnes les plus fragiles passe par une approche des politiques du logement au plus près des territoires, et la construction d'un modèle qui permette de produire des logements à bas loyer pour garantir aux plus fragiles les moyens de se loger.

Nous relèverons ces défis avec audace et innovation, en rassemblant nos forces au sein de Seqens, guidés par nos valeurs : Solidarité, Ouverture, Créativité, Ambition, Optimisme et imprégnés de l'esprit de la RSE.



Seqens   
Groupe ActionLogement

LE LOGEMENT AVEC VOUS

[www.seqens.fr](http://www.seqens.fr)

