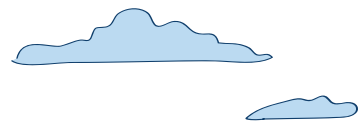


Rapport de gestion 2024



Sommaire



Le mot d'Action Logement Immobilier	4
Le mot du Président de Seqens	5
Le mot de la Directrice générale de Seqens	5
Organisation et gouvernance	6
Organigramme	6
Gouvernance	7
Qualité de société à mission	12
Capital social et actionnariat	13
Rapport sur le gouvernement d'entreprise	14
Seqens Accession – Filiale de Seqens	16
Rappel de la stratégie « Aller vers 2030 »	17
Une stratégie d'entreprise responsable déclinant opérationnellement la raison d'être	17
Le modèle d'affaires Seqens	20
Les enjeux extra-financiers	21
Activité 2024 : faits marquants et indicateurs clés	22
Aller vers les habitants	23
Aller vers la planète	28
Aller vers les territoires	34
Aller vers nos parties prenantes	42
Résultat de l'exercice et évolution des affaires	50
États financiers	50
Evènements survenus entre l'exercice clos et la réalisation du rapport	53
Activités en matière de recherche et de développement	53
Délais de paiement des fournisseurs et des clients	54
Objectifs et perspectives 2025	56
Annexes	58
Annexe 1 : Correspondance enjeux extra-financiers et risques associés issus du benchmark du secteur (DPEF)	58
Annexe 2 : Rapport de l'organisme tiers indépendant Grant Thornton sur la vérification de la DPEF	62
Annexe 3 : Rapport synthétique de société à mission	70
Annexe 4 : Rapport du Comité de Mission	72

Le mot d'Action Logement Immobilier

En 2024, notre engagement est resté total pour relever les défis du logement et de l'emploi, dans un environnement en constante évolution. Face à une crise du logement qui continue de s'intensifier, nous avons renforcé nos actions pour accompagner les salariés et soutenir le développement des territoires, tout en répondant aux défis climatiques et sociaux.

Le contexte économique et social demeure particulièrement contraignant : une inflation persistante, des taux d'intérêt élevés et une raréfaction des financements impactent lourdement le secteur du logement. Dans ce cadre, nos filiales immobilières

se sont mobilisées avec détermination pour maintenir un haut niveau de production et de réhabilitation de logements, en ligne avec les besoins des territoires et des bassins d'emploi. En 2024, ce sont plus de 44 000 nouveaux logements abordables qui ont été lancés, confirmant une nouvelle fois notre rôle majeur dans l'effort collectif national.

Un rôle clé pour atténuer la crise du logement

En réponse aux besoins croissants et aux tensions accrues sur les marchés du logement, Action Logement Immobilier a continué de jouer un rôle structurant pour soutenir la filière immobilière. Grâce à la poursuite de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « **30 000 logements pour l'emploi** », nos filiales ont permis d'acquérir un volume significatif de logements auprès de la promotion privée, contribuant à garantir la pérennité de la production de logements sociaux et intermédiaires. Cette mobilisation, inédite par son ampleur et son efficacité, illustre notre capacité à agir rapidement et collectivement pour répondre aux enjeux des territoires.



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

Accélérer la transition énergétique et sociale

En 2024, nous avons amplifié nos efforts pour répondre à l'urgence climatique et améliorer le cadre de vie des locataires. La rénovation énergétique de notre parc a franchi un cap décisif, avec un volume record d'investissements dédiés à la décarbonation et à l'amélioration des performances énergétiques de plus de 42 000 logements, en hausse de 6,3 % par rapport à 2023. Ces actions contribuent à réduire significativement **nos émissions de gaz à effet de serre**.

Par ailleurs, nous avons intensifié le développement de solutions innovantes pour réduire les charges des locataires, tout en favorisant l'accès à des logements durables et abordables. La construction bas-carbone, la rénovation thermique et la sobriété énergétique restent au cœur de notre stratégie pour conjuguer transition écologique et maintien du pouvoir d'achat.

Préparer l'avenir face aux défis financiers

L'année 2025 s'ouvre sur un environnement économique toujours instable, marqué par des contraintes financières croissantes pour l'ensemble de la filière. Ces tensions renforcent la nécessité de préserver notre modèle d'économie sociale et solidaire, qui conjugue **utilité sociale, performance économique et respect des engagements environnementaux**.

Nous continuerons de veiller attentivement à la solidité financière de nos filiales, tout en innovant pour répondre aux besoins des salariés et des territoires.

Je tiens à remercier chaleureusement nos gouvernances locales, engagées et bénévoles, nos équipes dirigeantes, ainsi que l'ensemble des collaborateurs du pôle immobilier d'Action Logement. Leur mobilisation, leur expertise et leur résilience permettent à notre Groupe de rester fidèle à sa mission : garantir un logement accessible, durable et adapté aux besoins des salariés, tout en soutenant l'emploi et le dynamisme des territoires.

Le mot de Seqens

En 2024, une nouvelle énergie nous a permis de consolider nos projets et d'affirmer notre soutien aux logements des salariés en Île-de-France. Ce changement de Gouvernance, confortée par notre actionnaire Action Logement Immobilier nous oblige.

Notre engagement en tant que société à mission a pris une dimension encore plus forte. Au-delà de notre rôle de bailleur social, nous nous affirmons comme un acteur responsable, soucieux de l'environnement et poursuivons nos engagements en matière de décarbonation et de lutte contre le réchauffement climatique. Grâce à un comité de mission impliqué et un alignement avec notre stratégie d'entreprises, Seqens respecte chacun des objectifs sociaux et environnementaux que nous nous sommes fixés, en cohérence avec notre raison d'être. Nous créons des lieux de vie, dans le respect de la planète.

En 2024, nous avons franchi plusieurs étapes importantes, nous nous sommes très fortement investis pour que nos projets se réalisent en donnant de l'activité aux entreprises en cette période de crise et pour produire au plus vite des logements face à une demande de plus en plus pressante, nous avons intensifié nos efforts pour réduire la consommation d'énergie de nos bâtiments, en rénovant notre patrimoine et en construisant de nouveaux logements plus performants. Nous avons également mis en place des actions de sensibilisation auprès de nos locataires pour les inciter à adopter des comportements éco-responsables. Nous avons privilégié l'utilisation de matériaux de construction durables et recyclables, et mis en place des filières de tri et de valorisation des déchets. Nous contribuons ainsi à réduire l'impact environnemental de nos activités.

Emmanuel Dezellus
Président



**“Nous nous affirmons
comme un acteur
responsable”**

2024 a été une année de transformation et de progrès dans le déploiement de notre stratégie « Aller vers », au cours de laquelle nous avons su connecter plus étroitement performance et développement durable.

Accompagné d'un effort soutenu de nos équipes, nous avons réussi à atteindre nos objectifs ambitieux en matière de construction et de réhabilitation, malgré un contexte économique et immobilier peu favorable. Nous avons renforcé la satisfaction de nos clients ainsi que notre capacité à leur proposer des logements adaptés à l'évolution de leurs besoins. Et développé notre rôle sur le territoire francilien, en matière de cohésion sociale, d'urbanisme et d'innovation, en partenariat avec les élus et les acteurs économiques.

Seqens est engagé, auprès du Groupe Action Logement, à poursuivre sa mobilisation en faveur du logement abordable des salariés et des plus fragiles. : **en 2024, 72% de nos logements ont été attribués à des salariés du privé.**

Il reste du chemin à parcourir pour la satisfaction de nos clients et je souhaite m'appuyer sur la dynamique positive de 2024 pour entamer ce nouvel exercice, confiante dans notre stratégie.

Je vous invite à découvrir dans ce rapport de gestion, le détail de nos réalisations 2024 et de nos perspectives pour 2025 et tiens, à titre personnel, à remercier l'ensemble de nos parties prenantes et de nos collaboratrices et collaborateurs pour leur engagement de chaque jour.

Marion Oechsli
Directrice Générale

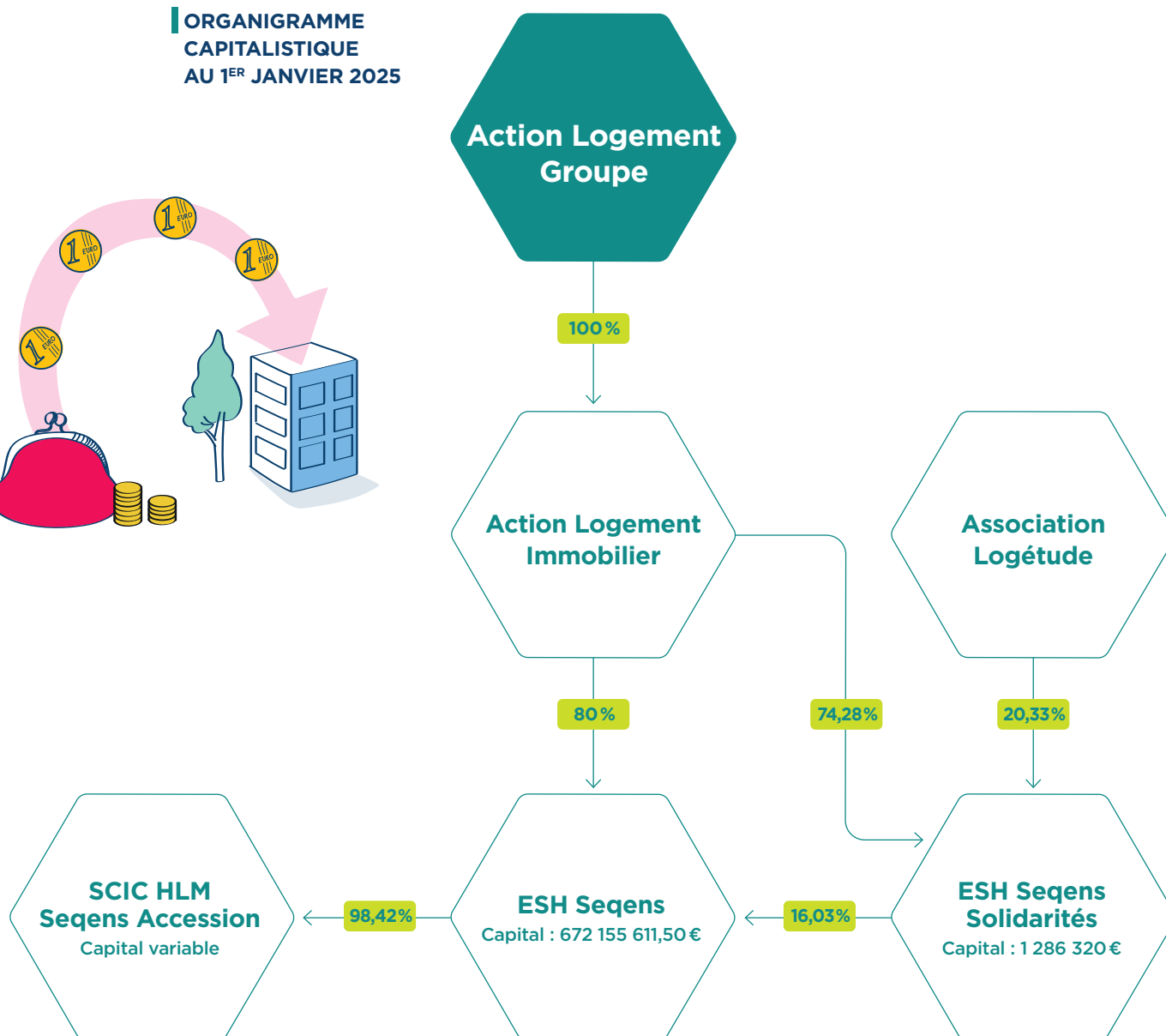
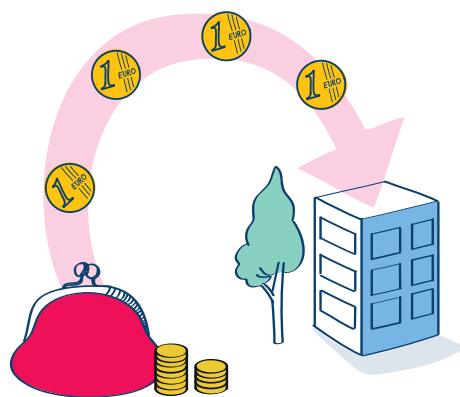


**“Nous sommes
engagés pour le lien
Emploi-logement”**

Organisation et gouvernance

Organigramme

ORGANIGRAMME
CAPITALISTIQUE
AU 1^{ER} JANVIER 2025





L'ANNÉE 2024 A ÉTÉ MARQUÉE PAR UN CHANGEMENT DE GOUVERNANCE

L'assemblée générale des actionnaires du 11 juin 2024 a décidé de :

- renouveler les mandats d'administrateur de SEQENS SOLIDARITES, **Barbara THOCQUENNE**, **Sandra BUESPIQUET**, **Philippe THEL** ;
- nommer **Emmanuel DEZELLUS** en qualité d'administrateur en remplacement de Jérôme BEDIER.

Le conseil d'administration du même jour, a décidé de :

- nommer **Emmanuel DEZELLUS** en qualité de Président, en remplacement de Jérôme BEDIER ;
- nommer **Marion OECHSLI** en qualité de Directrice générale, pour succéder à Stéphane DAUPHIN ;
- prendre acte de la désignation de **Laurent LONGIN** en qualité de représentant permanent de SEQENS SOLIDARITES, en remplacement d'Olivier BLONDIN.

En conséquence, la composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2024 était la suivante :

Administrateur	Représentant Permanent	Première nomination	Renouvellement	Fin de mandat prévisionnelle
Emmanuel DEZELLUS (Président)		11/06/2024		AG 2027 sur comptes 2026
Barbara THOCQUENNE (Vice-présidente)		15/06/2021	11/06/2024	AG 2027 sur comptes 2026
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	Nicole LE FLECHER	04/07/2005	13/06/2023	AG 2026 sur comptes 2025
Département des Hauts de Seine	Josiane FISCHER	04/07/2001	13/06/2023	AG 2026 sur comptes 2025
Département du Val d'Oise	Alexandre PUEYO	04/07/2005	28/06/2022	AG 2025 sur comptes 2024
Cœur Essonne Agglomération	François CHOLLEY	12/06/2019	28/06/2022	AG 2025 sur comptes 2024
Association LOGETUDE	Neda TASSOUBI	12/06/2019	28/06/2022	AG 2025 sur comptes 2024
SEQENS SOLIDARITES	Laurent LONGIN	12/06/2019	11/06/2024	AG 2027 sur comptes 2026
Brigitte GOTTI		18/12/2019	13/06/2023	AG 2026 sur comptes 2025
Philippe THEL		12/06/2019	11/06/2024	AG 2027 sur comptes 2026
Sandra BUES PIQUET		29/06/2018	11/06/2024	AG 2027 sur comptes 2026
Virginie RHEA		07/06/2007	28/06/2022	AG 2025 sur comptes 2024
Danielle DUBRAC		29/06/2018	28/06/2022	AG 2025 sur comptes 2024
Rémy JACQUIER		09/07/2020	13/06/2023	AG 2026 sur comptes 2027
Jean-François GRIGORIAN		13/06/2023		AG 2026 sur comptes 2027
Jean-Pascal BALLU Administrateur représentant des locataires		Elections 2022		Elections 2026
André KUSTER Administrateur représentant des locataires		Elections 2022		Elections 2026
Linda FOUCAN Administrateur représentant des locataires		Elections 2022		Elections 2026
Carole YVON Administrateur représentant les salariés		Elections 2024		Elections 2027
Boubou DIALLO Administrateur représentant les salariés		Elections 2024		Elections 2027



Par ailleurs, **Boubakar HAMDANI, Jean-Michel LECOUSTRE, Christophe PIONCET, Cathy BAROIS** assistent aux réunions du Conseil d'Administration, en qualité de membres du Comité Social et Économique.

Le Conseil d'administration s'est réuni à cinq reprises en 2024 :
- 7 février - 3 avril - 11 juin - 15 octobre - 10 décembre

COMITÉ D'AUDIT ET DES COMPTES

Le Comité d'audit et des comptes est une instance de contrôle interne, mais aussi de réflexion, un lieu d'échanges, de propositions et de partage d'informations. Le comité a pour mission de traiter toutes questions relatives aux cinq domaines suivants : Comptes et budgets, Contrôle interne, Management des risques, Audits internes et externes, Déontologie.

Créé par le Conseil d'administration du 5 juin 2013, le Comité d'Audit et des comptes est composé de quatre membres : **Sandra Bues PIQUET** (Présidente), **Rémy JACQUIER**, **Laurent BLONDIN** et **Jean-François GIRGORIAN**.

Membres	Date de nomination	Fin de mandat
Sandra BUES PIQUET	15 juin 2021	A l'issue de l'Assemblée Générale 2027
Laurent LONGIN	11 juin 2024	A l'issue de l'Assemblée générale 2027
Rémy JACQUIER	13 juin 2023	A l'issue de l'Assemblée Générale 2026
Jean-François GRIGORIAN	13 juin 2023	A l'issue de l'Assemblée Générale 2026

Au cours de l'année 2024, 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.



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 quatre membres : **Philippe THEL**, **Nicole LE FLECHER** et **Virginie RHEA**, **Jean-François GRIGORIAN**.



Membres	Date de nomination	Fin de mandat
Philippe THEL	12 juin 2019	A l'issue de l'Assemblée Générale 2027
Nicole LE FLECHER	13 juin 2023	A l'issue de l'Assemblée générale 2025
Virginie RHEA	15 juin 2021	A l'issue de l'Assemblée Générale 2025
Jean-François GRIGORIAN	11 juin 2023	A l'issue de l'Assemblée Générale 2026

Il est notamment en charge des missions suivantes :

- valider le Plan Stratégique de Patrimoine ;
- valider le Plan Travaux Quinquennal et le Plan de Réhabilitation ;
- suivre la mise en œuvre et le respect des « feuilles de route » définies par Action Logement ;
- définir les différents critères de choix des projets portant sur de nouvelles opérations de développement ou engagements fonciers (caractéristiques et montant de l'opération, etc.) ;
- suivre tous types de partenariats spécifiques et valider préalablement toutes opérations significatives sur le portefeuille titres de la Société (acquisition et cession d'actions, fusion, dilution, etc.).

Au cours de l'année 2024, 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.

COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

Le Comité des Nominations et des Rémunérations assure les missions suivantes :

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

Il est composé de trois membres : **Emmanuel DEZELLUS**, **Barbara THOCQUENNE** et **Brigitte GOTTI**.

Membres	Date de nomination	Fin de mandat
Emmanuel DEZELLUS	11 juin 2024	A l'issue de l'Assemblée Générale 2027
Barbara THOCQUENNE	15 juin 2021	A l'issue de l'Assemblée générale 2027
Brigitte GOTTI	13 juin 2023	A l'issue de l'Assemblée Générale 2026



COMITÉ RSE

Le Comité RSE a été constitué en vue d'une réflexion sur les actions menées par la société dans le domaine de la Responsabilité sociétale des Entreprises. Il est présidé par **Barbara THOCQUENNE**. C'est un comité commun avec les sociétés Seqens Solidarités et Seqens Accession.

Membres	Date de nomination	Fin de mandat
Emmanuel DEZELLUS	6 avril 2021	A l'issue de l'Assemblée Générale 2027
Barbara THOCQUENNE	15 juin 2021	A l'issue de l'Assemblée générale 2027
Dominique BUCHY	6 avril 2021	A l'issue de l'Assemblée Générale 2027
Brigitte GOTTI	6 avril 2021	A l'issue de l'Assemblée Générale 2026
Nicole LE FLECHER	6 avril 2021	A l'issue de l'Assemblée Générale 2026
Rémy JACQUIER	6 avril 2021	A l'issue de l'Assemblée Générale 2026

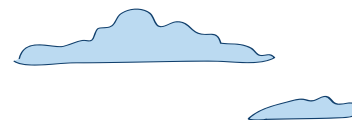
COMITÉ DE MISSION

Les sociétés Seqens, Seqens Accession et Seqens Solidarités sont devenues sociétés à mission à l'issue de leur Assemblée générale respective de juin 2022. Dans le cadre de cette démarche, les sociétés se sont dotées d'un Comité de Mission Groupe, dont la composition a été arrêtée, à l'issue du Conseil d'administration de Seqens du 13 décembre 2022.

Le Comité de mission a pour objectif de suivre et d'améliorer, grâce aux regards croisés des différentes parties prenantes, les actions mises en œuvre pour réaliser la Mission du Groupe Seqens telle que définie à l'article 3 des statuts de chacune des sociétés. Il est composé de six membres externes et de trois membres internes.

Composition du Comité de Mission Groupe Seqens au 31 décembre 2024 :

Membres externes	Renouvelé	Fin de mandat
Jacques EHRMANN, Directeur général ALTEREA COGEDIM	10 décembre 2024	A l'issue de l'Assemblée Générale 2026
Céline BEAUJOLIN, Déléguée générale de l'association Filière hors-site France	10 décembre 2024	A l'issue de l'Assemblée Générale 2026
Jean-Baptiste REY, Directeur général adjoint EpaMarne/EpaFrance	10 décembre 2024	A l'issue de l'Assemblée Générale 2026
Judith JIGUET, Directrice Écologie et Stratégie INGEROP	10 décembre 2024	A l'issue de l'Assemblée Générale 2026
Thomas LE BEUX, Directeur général délégué du Groupe Idex	10 décembre 2024	A l'issue de l'Assemblée Générale 2026
Franck LIRZIN, Directeur de la transformation SNCF Immobilier	10 décembre 2024	A l'issue de l'Assemblée Générale 2026
Membres internes		
Alda BIAGUE, Responsable de programmes	10 décembre 2024	A l'issue de l'Assemblée Générale 2026
Alain PERRIER, Directeur Seqens Solidarités	10 décembre 2024	A l'issue de l'Assemblée Générale 2026
Marie SIZUN, Directrice déléguée Seqens 78	10 décembre 2024	A l'issue de l'Assemblée Générale 2026



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 d'administration.

La Commission est composée de neuf membres :

Membres	Qualité - Fin de mandat
Marion OECHSLI	Directrice Générale - Présidente de la Commission d'Appel d'Offres
Barbara THOCQUENNE	A l'issue de l'Assemblée générale 2027
Jean-Pascal BALLU	Elections 2026
André KUSTER	Elections 2026
François CHOLLEY	A l'issue de l'Assemblée générale 2025
Brice JUTEAU	<i>Sans objet</i>
Hugues SIX	<i>Sans objet</i>
Pierre-Emmanuel NICOLLET	<i>Sans objet</i>
Delphine de MONTANGON	<i>Sans objet</i>



Qualité de société à mission

UNE RAISON D'ÊTRE COMMUNE AUX 3 ENTITÉS SEGENS

« DONNER À CHACUN SA CHANCE EN INNOVANT POUR L'HABITAT »

Adoptée en juin 2022 suite à des votes des Assemblées générales de Segens, Segens Solidarités et Segens Accession, la raison d'être guide et fixe nos orientations présentes et futures. Elle définit notre mission sociétale et environnementale et consacre notre utilité sociale. Les objectifs sociaux environnementaux et sociétaux qui constituent notre mission sont alignés avec les ambitions de notre actionnaire Action Logement dont la raison d'être est « faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi ». Ils sont accompagnés d'indicateurs qualitatifs et quantitatifs permettant de mesurer la réalité des engagements pour les trois sociétés Segens.

DES OBJECTIFS SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX INTÉGRÉS DANS UNE STRATÉGIE D'ENTREPRISE

Lors du Conseil d'administration du 12 décembre 2023, le modèle de mission de Segens et sa déclinaison opérationnelle en objectifs opérationnels, enjeux et projets prioritaires, mesures et suivis et en indicateurs-clés ont été adoptés. Cette déclinaison opérationnelle a été coconstruite et proposée par les collaborateurs et les parties prenantes.

Le Conseil d'administration du 7 février 2024, a adopté la déclinaison des engagements dans un document cadre rédigé, la stratégie d'entreprise responsable « Aller Vers, 2030 ». Ce cadre de 6 ans sera décliné annuellement par les équipes dans des plans d'action.

LE SUIVI DE L'EXÉCUTION DE LA MISSION

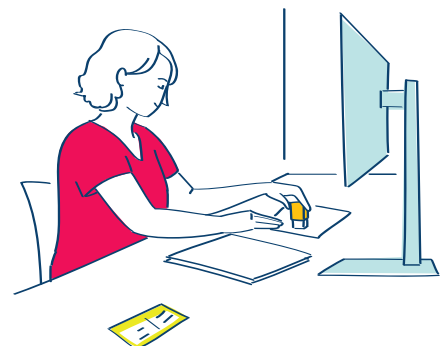
L'article 3.1 des statuts de la société à mission précise que les impacts sociaux, économiques et juridiques notamment vis-à-vis des parties prenantes doivent être au cœur des prises de décisions de différentes instances. La présentation de la feuille de route annuelle « Aller Vers » décline les 4 objectifs statutaires et assure la cohérence avec les objectifs d'Action Logement Immobilier. Elle doit être présentée au Comité de Mission lors de son premier rendez-vous annuel.

Concernant le suivi de l'exécution de la mission en 2024, le Comité de Mission s'est réuni à minima 2 fois. La feuille de route de l'actionnaire avait notamment été présentée pour la première fois selon le prisme des 4 objectifs statutaires.

Le Comité de Mission et l'Organisme Tiers Indépendant (audit biannuel) émettent chacun un avis motivé à travers des documents joints au rapport de gestion et présentés en Assemblée Générale chargée de l'approbation des comptes.

Ce rapport de gestion est, en ce sens, l'occasion de formaliser le suivi de ces actions et indicateurs clés au travers de « l'Activité 2024 : faits marquants et indicateurs clés. »

Le Manager de Mission, au sein de Segens, s'attache à piloter pour le compte de la Direction Générale le déploiement de la feuille de route. Dans ce sens il s'assure que les enjeux sont pris en compte dans les instances internes à différents niveaux et rapporte de ce suivi aux administrateurs via le Comité RSE et aux experts parties prenantes via le Comité de Mission. La directrice Engagement sociétal, qui assurait ce rôle, a quitté la société en juin 2024, aucun comité n'a donc eu lieu au second semestre. Elle a été remplacée par une nouvelle directrice RSE début janvier 2025.



Capital social et actionnariat

À la suite d'une augmentation de capital social décidée par Assemblée générale mixte le 11 juin 2024, le capital social au 31 décembre 2024 s'élève à 672 155 611,50 euros, réparti de la manière suivante :

Répartition au 31 décembre 2024

	Nb d'actions	Montant	%
CAPITAL	448 103 741	672 155 611,50 €	100 %
Action Logement Immobilier	358 951 610	538 427 415,00 €	80,10 %
Actionnaires catégorie 2	10	15,00 €	0,00 %
Actionnaires catégorie 3	3	4,50 €	0,00 %
Actionnaires catégorie 4	89 152 118	133 728 177,00 €	19,90 %
Dont Seqens Solidarités	71 828 054	107 742 081,00 €	16,03 %

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

- Exercice 2023 : 3 274 584,90 €, soit un montant de 0,0081€ par action
- Exercice 2022 : 4 843 092,48 €, soit un montant de 0,0136 € par action
- Exercice 2021 : 5 846 280,70 €, soit un montant de 0,0169 € par action

Les montants bruts de 1 798,78 € et de 1 061,55 € versés aux personnes physiques au titre des dividendes des exercices 2023 et 2024 donnent lieu à un abattement fiscal de 40 % lors de la déclaration de l'impôt sur les revenus conformément aux termes de l'article 243 bis du Code Général des Impôts.



Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, ce rapport a été approuvé par le Conseil d'administration lors de sa séance du 1^{er} avril 2025.

Le rapport sur le gouvernement d'entreprise a notamment pour objet de rendre compte des conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale, des éventuelles délégations en matière d'augmentation de capital, des mandats exercés par les mandataires sociaux dans toute société au cours de l'exercice 2024 et de la modalité d'exercice de la Direction Générale.

MODALITÉ D'EXERCICE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Conformément à l'article L. 225-51-1 alinéa 1 du Code de commerce et en application de l'article 16 des statuts de la Société, le Conseil d'Administration réuni le 11 juin 2024 a décidé de maintenir le mode de Direction qui était précédemment en vigueur, à savoir confier la Direction Générale de la Société à une personne physique distincte du Président du Conseil d'Administration.

Le Conseil d'administration du 11 juin 2024, après avoir révoqué le mandat de Directeur général de Stéphane DAUPHIN, a nommé **Marion OECHSLI**, en qualité de Directrice générale.

EXAMEN DES CONVENTIONS INTERVENUES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT ENTRE UN MANDATAIRE SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ OU L'UN DE SES ACTIONNAIRES DISPOSANT D'UNE FRACTION DES DROITS DE VOTE SUPÉRIEURE À 10 % D'UNE PART ET UNE FILIALE DIRECTE OU INDIRECTE DE LA SOCIÉTÉ

Aucune convention de ce type n'a été portée à la connaissance de la Société.

RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Aucune délégation de pouvoirs en matière d'augmentation de capital n'a été consentie par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration.



**Le Conseil
d'administration
a nommé
Marion OECHSLI
Directrice générale**



LISTE DES MANDATS EXERCÉS PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX AU COURS DE L'EXERCICE 2024

	Société	Mandats
Emmanuel DEZELLUS	Seqens	Président du Conseil d'administration depuis le 11 juillet 2024
	Seqens Solidarités	Président du Conseil d'administration depuis le 30 septembre 2020
	Dezell'immo	Directeur SASU
Marion OECHSLI	Seqens	Directrice générale depuis le 11 juin 2024
	Nanterre Coop Habitat	Représentante permanente de SEQENS, administrateur depuis le 16 octobre 2024
	SEMINE	Représentante permanente de SEQENS, administrateur depuis le 17 juillet 2024
	SEM Sceaux Bourg-la-Reine	Représentante permanente de SEQENS
	Citallios	Représentante permanente de SEQENS
	Seqens Accession	Représentant permanent d'Action Logement Immobilier depuis le 11 juin 2024
Barbara THOCQUENNE	Seqens	Vice-Présidente du Conseil d'administration
	SCI Trophée	Gérante
	Barbara THOCQUENNE	Fondatrice
Josiane FISCHER	Seqens	Représentant permanent des Hauts de Seine
François CHOLLEY	Seqens	Représentant permanent cœur d'Essonne Agglomération
Alexandre PUEYO	Seqens	Représentant permanent du Val d'Oise
	Val d'Oise Habitat	Représentant permanent du Val d'Oise
	SEMAVO	Représentant permanent du Val d'Oise
	SMEAG de l'île de loisirs de Cergy-Pontoise	Représentant permanent du Val d'Oise
	Erigère	Représentant permanent du Val d'Oise
	Domnis	Représentant permanent du Val d'Oise
Nicole LE FLECHER	Seqens	Représentante permanente d'action logement immobilier
	Seqens Accession	Vice-Présidente du Conseil d'administration
Virginie RHEA	Seqens	Administrateur
	Erigère	Administrateur
	ACMS	Administrateur
Philippe THEL	Seqens	Administrateur
	Inl'i	Administrateur
Sandra BUES PIQUET	Seqens	Administrateur
	I3F	Administrateur
	Inl'i	Administrateur
Danielle DUBRAC	Seqens	Administrateur
	Sabimmo	Gérante
	FDG (holding francis dubrac gestion)	Associée
Christelle PARNEX	Seqens	Représentant permanent de Logétude jusqu'à l'Assemblée générale du 11 juin 2025
	Seqens Solidarités	Représentant permanent d'Habitat Humanisme Ile de France depuis le 8 avril 2021
Neda TASSOUBI	Seqens	Représentant permanent de Logétude depuis l'Assemblée générale du 11 juin 2025
	Habitat et Humanisme	Administrateur
Jean-François GRIGORIAN	Seqens	Administrateur
Brigitte GOTTI	Seqens Accession	Administrateur
	Seqens Accession	Présidente du Conseil d'administration
	DPI Développement (SA)	Administrateur
	ABAXA (SCI)	Co-gérante depuis 2005
	BGX (SA)	Directrice générale
	SIPAC (SA)	Administrateur
Linda FOUCAN	Seqens	Administrateur représentant des locataires depuis le 14 décembre 2022
Jean-Pascal BALLU	Seqens	Administrateur représentant des locataires depuis le 14 décembre 2022
Rémy JACQUIER	Seqens	Administrateur
	Eureka Technology	Directeur Général à partir du 14 janvier 2022
	Avencall	Directeur Général à partir du 29 décembre 2023
André KLUSTER	Seqens	Administrateur représentant des locataires depuis le 14 décembre 2022
Carole YVON	Seqens	Administrateur représentant les salariés jusqu'au 7 novembre 2024
Boubou Bilaly DIALLO	Seqens	Administrateur représentant les salariés jusqu'au 7 novembre 2024
Brahim HAMMAM	Seqens	Administrateur représentant les salariés jusqu'au 7 novembre 2024
Stéphane DAUPHIN	Seqens	Directeur Général jusqu'au 11 juin 2024
	Nanterre Coop Habitat	Représentant permanent de SEQENS, administrateur jusqu'au 16 octobre 2024
	Citallios	Représentant permanent de Seqens
	SEMINE	Représentant permanent de SEQENS, administrateur jusqu'au 17 juillet 2024
	Sequano Aménagement	Représentant permanent de Seqens
	Seqens Accession	Représentant permanent d'Action Logement Immobilier jusqu'au 11 juin 2024
Jérôme BEDIER	Seqens	Président du Conseil d'Administration jusqu'au 11 juin 2024
	Equalogy	Président
	CCIR PARIS ILE DE FRANCE	Membre du bureau et trésorier
	EESC HEC PARIS	Administrateur
	SIPAC (SA)	Administrateur
	CASSINI	Administrateur
	Paris-Saclay	Administrateur
	Viparis Holding	Administrateur
	B Societal	Président
	SCI JLEG	Gérant
	Agence Don Nature	Président

Seqens Accession - Filiale de Seqens

Seqens Accession, détenue à hauteur de 98%, est une filiale de Seqens. Si un rapport de gestion spécifique à la société Seqens Accession est produit, l'article 233-26 du Code de Commerce impose dans le rapport de gestion de la société mère de faire mention des points suivants.

RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES

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

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	4 808 704,18	18 428 436,93	9 684 053,86	12 292 359,65	12 718 328,01
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	937 764,07	3 170 262,94	1 285 158,64	2 128 435,77	924 278,12
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	927 060,71	3 126 528,40	1 285 649,55	2 229 735,89	949 571,92
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	2,00	4,00	4,50	7,50	8,00
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	156 115,88	281 361,38	315 694,57	421 350,37	467 864,51
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	60 842,91	105 637,37	120 865,84	195 565,98	219 196,73

DÉPENSES ET CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

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

DÉLAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

Hors factures non parvenues et hors retenues de garantie, le solde des fournisseurs au 31 décembre 2024 s'établit à 0,9 M€ pour 85 factures.

Factures reçues non réglées au 31/12/2024 dont le terme est échu						
	0 JOURS	1 à 30 JOURS	31 à 60 JOURS	61 à 90 JOURS	91 JOURS AU PLUS	TOTAL
Nombre de Factures concernées	36					45
Montant total TTC des factures concernées	876 836	10 027	297	155	12 903	23 382
Pourcentage du montant des achats TTC de l'exercice	5,70%	0,07%	0,00%	0,00%	0,08%	0,15%
Factures exclues relatives à des dettes litigieuses						
Nombre de Factures exclues	4					
Montant total Factures exclues	21 877					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement :						

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ SEQENS ACCESSION

Ainsi que cela avait été programmé en 2023, Seqens Accession a renforcé ses moyens humains avec 2 nouveaux recrutements portant l'effectif à 8 collaborateurs.

Avec 417 logements en chantier en 2025, en corps d'états séparés et 10 programmes en livraison en 2026, de nouveaux recrutements doivent être programmés.

Renforcer la politique technique, répondre aux exigences des nouvelles normes nécessiteront de

définir une campagne de formation ambitieuse pour les collaborateurs de Seqens Accession.

Afin de suivre encore mieux les demandes de ses clients, de mieux les informer, un CRM devra être mis en place sous 18 mois.

Enfin, et conformément aux conclusions de l'audit interne, Seqens Accession doit poursuivre l'élaboration de nouvelles procédures afin de suivre et contrôler encore plus efficacement son activité.

Rappel de la stratégie « Aller vers 2030 »



Une stratégie d'entreprise responsable déclinant opérationnellement la raison d'être

Société à mission depuis juin 2022, Seqens a formalisé au printemps 2024 sa stratégie d'entreprise responsable « Aller vers 2030 » en cohérence avec la stratégie RSE et le plan de décarbonation du groupe Action Logement. Elle intègre la stratégie immobilière durable « Ma Ville avec Seqens » validée en 2022 et prend en compte les enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux.



VALIDATION EN CA DU 7 FÉVRIER 2024 DU DOCUMENT CADRE « ALLER VERS »

En juin 2022, l'Assemblée générale de Seqens a adopté dans les statuts de l'entreprise la qualité de Société à mission. Elle a décidé d'y inscrire sa raison d'être ainsi que ses quatre engagements de mission qui constituent Le socle de la stratégie d'entreprise responsable pour la période 2024-2030.

Le projet commun qui en résulte, "Aller vers", a été construit dans le cadre d'une démarche collaborative qui a impliqué l'ensemble des collaborateurs. Plus de 1 000 d'entre eux ont été mobilisés via plus de 60 ateliers afin de réfléchir à la déclinaison opérationnelle des objectifs de mission.

S'y sont ajoutés 4 réunions du comité de mission, 2 comités de direction dédiés et 2 réunions avec le CSE au terme desquels les ambitions stratégiques de Seqens ont été détaillées, les actions hiérarchisées et les moyens nécessaires définis. Au terme de ce processus, le Comex ainsi que les instances de gouvernance dont le Conseil d'administration ont validé le cadre stratégique en décembre 2023. Enfin le document-cadre finalisé a été adopté en Conseil d'Administration le 7 février 2024.

Les quatre engagements de mission de Seqens se déclinent en 6 objectifs opérationnels et 3 objectifs organisationnels :

- Écouter les locataires, répondre et suivre leurs demandes liées à leur vie dans les résidences Seqens
- Initier et faire vivre le lien entre les résidents, avec Seqens, dans les territoires
- Réduire notre utilisation des ressources naturelles et nos émissions de GES dans toutes nos activités pour contribuer à la neutralité carbone en 2040
- Accompagner nos parties prenantes (locataires, clients, collaborateurs...) pour être acteur de la transition écologique
- Être acteur des transformations économiques, sociétales et environnementales des territoires
- Impliquer nos fournisseurs, prestataires et partenaires pour assurer la qualité de service à nos locataires et la responsabilité sociétale. Trois objectifs organisationnels les complètent
- Développer une approche transversale des actions mises en œuvre pour accompagner les locataires
- Faire connaître, reconnaître et vivre les compétences des collaborateurs, tournées vers l'innovation en soutien à l'évolution des besoins des territoires
- Accompagner nos collaborateurs équitablement dans leur vie professionnelle.

Ces différents éléments se conjuguent et se renforcent au bénéfice des différentes parties prenantes de l'entreprise : les locataires, la planète, les territoires, les fournisseurs, les partenaires et les collaborateurs. Ils seront concrètement déclinés et mis en œuvre sur le plan opérationnel tout au long de l'année 2024.



UNE STRATÉGIE NOURRIE PAR UN DIALOGUE AVEC NOS PARTIES PRENANTES

	Habitants	EXEMPLES D'ACTIONS DE DIALOGUE
→ Locataires → Acquéreurs → Copropriétaires	→ Informer → Consulter → Concarter → Associer	→ Enquête de satisfaction, outils et applicatifs dédiés → Organisation des conseils de concertation locative avec les représentants des locataires durant lesquels tous les sujets liés à la vie dans la résidence peuvent être abordés → Organisation d'ateliers de sensibilisation des locataires
	Collaborateurs	EXEMPLES D'ACTIONS DE DIALOGUE
→ Salariés → Représentants des salariés (CSE) → Organisations syndicales	→ Informer → Consulter → Concarter → Associer	→ Outils d'information interne → Baromètre collaborateurs → Dialogue social
	Gouvernance	EXEMPLES D'ACTIONS DE DIALOGUE
→ Administrateurs → Actionnaires	→ Informer → Consulter	→ Instances → Comitologie
	Acteurs du logement	EXEMPLES D'ACTIONS DE DIALOGUE
→ Fédérations, unions → Gestionnaires → Associations → Autres bailleurs → Promoteurs immobiliers	→ Informer → Consulter → Associer	→ Rencontres → Salons → Évènements
	Fournisseurs & prestataires	EXEMPLES D'ACTIONS DE DIALOGUE
→ Architectes → Promoteurs, entreprises du bâtiment → Syndics de copropriété → Banques, assurances, financeurs → Prestataires informatiques → Prestataires intellectuels	→ Informer → Consulter → Associer	→ Chartes → Relations contractuelles
	Opérateurs des territoires / Services de l'État	EXEMPLES D'ACTIONS DE DIALOGUE
→ Fluides, concessionnaires → Ministères, services centraux → Services déconcentrés	→ Associer	→ Veille réglementaire → Reporting → Évaluations
	Collectivités territoriales	EXEMPLES D'ACTIONS DE DIALOGUE
→ Communes et intercommunalités → Villes → Départements	→ Consulter → Concarter → Associer	→ Réunions publiques → Rendez-vous
	Associations / ONG / Société civile	EXEMPLES D'ACTIONS DE DIALOGUE
→ Associations → Médias → Citoyens → Demandeurs de logement social → Riverains → Acteurs d'influence (Medef, Syndicats)	→ Informer → Concarter	→ Rencontres, → Actions communes → Veille

Le modèle d'affaires Seqens

Chiffres au 31.12.2024

Indicateurs DPEF

NOTRE RAISON D'ÊTRE :
« *DONNER À CHACUN SA CHANCE EN INNOVANT POUR L'HABITAT* »



Une stratégie nourrie du dialogue avec nos parties prenantes

- 1 Offrir à nos locataires la qualité du service au quotidien, contribuer à la vie des quartiers et favoriser les parcours résidentiels et la mixité.
- 2 Réaliser notre transition écologique par la réduction de notre empreinte carbone et la maîtrise énergétique.
- 3 Déployer l'ensemble de nos compétences d'opérateur global pour transformer la ville.
- 4 Avec nos parties prenantes, agir durablement en acteur économique responsable en qualité d'employeur, d'acheteur et d'investisseur.

ACTIVITÉS

GESTION LOCATIVE

- Gestion de logements sociaux
- Gestion de logements spécifiques
- Gestion de copropriétés
- Syndic social (Issyndic)
- Gestion de la relation client
- Accompagnement social

ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

- Accroissement de l'offre de logements
- Aménagement des quartiers
- Renouvellement du patrimoine
- Entretien et amélioration du patrimoine
- Vente de logements

ACTIVITÉS SUPPORT

- Ressources humaines
- Transformation de l'organisation et qualité
- Finance
- Juridique
- Achats
- Système d'information et data
- Audit, Risques et Contrôle interne
- Engagement, stratégie responsable
- Communication
- Relations institutionnelles

RESSOURCES AU 31.12.2024

HUMAINES

- **1 681** collaborateurs
- **9,53 %** emplois en situation de handicap
- **6 Directions Départementales**
- Index égalité femmes-hommes **94/100**

FINANCIÈRES

- **597 M€** de chiffre d'affaires
- **979 M€** d'investissements
- **30,578 M€** d'autofinancement

PATRIMONIALES

- **97 816** logements détenus
- **203** logements vendus à l'unité

ENVIRONNEMENTALES

- **52 %** du parc performant (étiquettes ABC)
- -20 000 arbres
- -290 ha de surface d'espaces verts

PARTENARIATS

- GROUPE ACTION LOGEMENT
- Contrat d'objectifs avec L'apes
- Collectivités, institutionnels, associations

CRÉATION DE VALEUR SUR 2024

POUR LES LOCATAIRES

- **76 %** de satisfaction globale des locataires (2023)
- **95 %** de satisfaction des nouveaux entrants (2024)
- **60 %** d'attributions aux publics prioritaires
- **10,5 %** de locataires bénéficiaires d'une mobilité sur le parc
- **345 actions** pour la cohésion sociale via L'apes
- **22 %** des ventes du patrimoine Seqens aux locataires

POUR LA PLANÈTE

- **4 628** logements en cours de réhabilitation, résidentialisation
- **34 340** logements en Étiquette D
- **12 848** logements Étiquettes EFG
- **100 %** d'espaces verts avec gestion sans produits phytosanitaires
- **100 %** des projets de résidentialisation sont labellisés (Ecojardin, Biodiversity)
- **155 actions** de sensibilisation à l'environnement par les actions dédiées mises en place par L'apes

POUR LES TERRITOIRES

- **2 269** logements familiaux et 32 spécifiques livrés
- **87** logements vendus en accession sociale (Seqens Accession)
- « Ma Ville avec Seqens »
- Livraison de la 1ère opération d'aménagement
- Des projets de renouvellement urbain

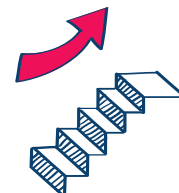
POUR LES COLLABORATEURS

- **462** recrutements en 2023
- **70 %** de taux d'accès à la formation
- Engagement des salariés : **72 %** de réponse au baromètre et **82 %** de satisfaction générale

POUR LES PARTIES PRENANTES EXTERNES

- **39** jours de délai moyen des fournisseurs
- **8 551** heures d'insertion (soit 4,65 ETP)
- Des critères d'achats responsables en consolidation

Les enjeux extra-financiers



PÉRIMÈTRE DE LA DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE 2024 (DPEF)

2024, année de lancement de la stratégie d'entreprise responsable marquera le début d'une transition en termes de reporting extra-financier. Seqens n'est pas soumise dès cette année à la nouvelle Directive « relative à la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises » (CSRD). Seqens a fait le choix de conserver pour l'année 2024 les mêmes indicateurs de société à mission et de la DPEF. Ils ont par ailleurs été associés et rassemblés par objectifs statutaires et selon les enjeux extra-financiers qu'ils illustrent. Ceci permet à Seqens d'assurer une meilleure lisibilité vis-à-vis de ses instances de gouvernance et ses deux Organismes Tiers Indépendant pendant cette phase de transition. La refonte de la matrice des enjeux et risques extra-financiers et l'harmonisation des indicateurs associés sera effectuée progressivement, fonction des évolutions réglementaires impactant Action Logement Immobilier et des retours d'expériences des acteurs du secteur sur l'analyse de double matérialité.

Les objectifs statutaires de société à mission se déclinent en politiques, actions et indicateurs clés permettant de juger la performance de notre activité et nos enjeux extra-financiers.

L'ensemble des actions décrites dans le chapitre « Activités 2024 » fait partie intégrante du périmètre de la DPEF auditée par l'OTI Grant Thornton. Concernant les indicateurs quantitatifs, seuls les indicateurs signalés comme appartenant au reporting de la DPEF ont fait l'objet d'un audit. Ces éléments ont été identifiés dans le rapport grâce à un surlignage.

Pour rappel la qualité de société à mission est auditée tous les deux ans par l'OTI Cabinet de St Front ; les engagements 2025 seront audités en 2026.

Démonstration de l'amélioration continue

Dans un souci d'amélioration de la qualité de sa Déclaration de Performance Extra-Financière, Seqens a souhaité mettre en avant des exemples de risques extra-financiers. Ces risques illustrent les conséquences potentielles pour Seqens en cas de non réalisation de ses missions ou de l'absence de prise en compte des enjeux extra-financiers dans la mise en œuvre de sa stratégie d'entreprise.

Par souci de transparence il est précisé que ces exemples de risques sont issus d'un benchmark de DPEF de bailleurs sociaux et non d'une cartographie coconstruite et validée par nos instances. La correspondance entre enjeux extra-financiers et risques est faite en Annexe.

DES PREMIERS AVIS SUR NOS ENGAGEMENTS STATUTAIRES

Les équipes de Seqens ont été sollicitées en début d'année 2024 pour consolider les données relatives au premier état des lieux de nos engagements statutaires. De nouveaux groupes de travail transverses ont été par la suite lancés courant 2024 afin d'intégrer encore davantage ces objectifs dans le suivi de chacune des activités des entités Seqens en s'appuyant sur cette première expérience.

Un premier audit réglementaire sur la qualité de société à mission

Le Cabinet de Saint Front, Organisme Tiers Indépendant, a conclu son audit le 10 juin 2024 en formulant une conclusion d'assurance modérée suites aux revues menées sur l'analyse du modèle de mission, l'adéquation des moyens et l'atteinte des objectifs statutaires sociaux et environnementaux. Cet avis a ainsi été formulé sur les dix-huit premiers mois de l'activité de Seqens en tant que société à mission, avec une clôture au 31.12.2023.

Un audit à blanc avait été réalisé au préalable en début d'année 2024 afin de pouvoir présenter les premières conclusions de l'OTI au Comité de mission lors de la tenue du Comité de mission du 29 février 2024. Ce travail a notamment permis de consolider le rôle du Comité de Mission : une analyse centrée sur le suivi de l'exécution de la mission. Le Comité de mission a aussi pu formuler des recommandations sur le choix des données présentées avant de rendre son avis.

Le premier avis du Comité de Mission publié en 2024

Le Comité de Mission a publié son premier avis sur l'activité des dix-huit premiers mois de société à mission avec une clôture au 31.12.2023. Cet avis a été annexé au Rapport de gestion 2023 et repris pour partie dans un Rapport de mission (non-obligatoire) publié et consolidé pour les trois entités Seqens - ces 3 entités ayant un seul et unique Comité de mission.

DES ENJEUX EXTRA FINANCIERS DE PLUS EN PLUS ANCRÉS DANS LES INSTANCES DÉCISIONNELLES

Tel que décrit dans l'article 3.1 de nos Statuts, **Seqens s'engage à prendre en considération ses engagements sociaux et environnementaux dans ses instances décisionnelles.** Les critères d'achats responsables sont analysés par la Commission d'Appel des Offres par exemple. La stratégie « Ma Ville avec Seqens » est déclinée dans une grille de cotation jointe au dossier en amont de l'engagement des opérations. Un chantier pour améliorer la transparence et l'appropriation de cet outil d'aide à la

décision a par exemple été lancé en 2024 et illustre le déploiement de ces enjeux dans les décisions.

Afin d'intéresser les salariés sur la réussite collective de cette nouvelle stratégie d'entreprise responsable, un nouvel accord d'intéressement a été signé en juin 2024 pour trois ans qui intègre notamment des nouveaux critères liés à la performance environnementale de nos constructions et de notre patrimoine aligné à notre trajectoire carbone et énergie.

Activité 2024 : faits marquants et indicateurs clés



Depuis plusieurs années, notre secteur d'activité est marqué par un contexte défavorable, avec notamment :

- Une hausse du coût des matériaux et de l'énergie ;
- Une nette progression du taux du Livret A, qui pèse sur nos charges financières ;
- Un déficit d'offre et une raréfaction des fonciers ;
- Une vigilance nécessaire sur la défaillance des entreprises depuis la période Covid.

Pour autant, le Groupe Action Logement s'est engagé, dans le cadre de la convention quinquennale 2023-2027, à poursuivre sa mobilisation en faveur du logement abordable des salariés et des plus fragiles avec des objectifs ambitieux en matière de construction et de réhabilitation.

**Seqens a atteint
ses objectifs
ambitieux en 2024**





ALLER VERS les habitants : offrir à nos locataires la qualité de service au quotidien, contribuer à la vie des quartiers et favoriser les parcours résidentiels et la mixité

Cet engagement de mission vise à satisfaire les locataires en leur offrant une haute qualité de service, des territoires attractifs, des logements désirables, abordables et durables et la possibilité de vivre un parcours résidentiel répondant à leurs aspirations.

Qualité de vie de locataires

- Des nouveaux locataires très satisfaits
- La consolidation de la concertation locale
- L'activité du Service Relation Client



Cohesion sociale

- Encadrer le dialogue lors des concertations et impulser la transmission
- La convivialité pour le bien-vivre ensemble
- Le déploiement d'actions pour la tranquillité résidentielle



Attribution, mixité sociale et parcours résidentiel

- Une gestion en flux pour fluidifier les attributions en 2024
- Diversifier les parcours résidentiels par la vente du patrimoine
- Le syndic Social



LA QUALITÉ DE VIE DES LOCATAIRES

Enjeu social : Écouter les locataires, répondre et suivre leurs demandes liées à leur vie dans les résidences Seqens. Cela nécessite d'aller vers nos locataires, de faire émerger les demandes et d'y répondre mais aussi de mesurer et de piloter la satisfaction client de manière régulière et pérenne.

La Direction Clientèle et Territoires œuvre au quotidien pour déployer la **politique de développement social et urbain** qui caractérise son engagement au service des territoires et des locataires.

Indicateurs sociaux :

- Taux de satisfaction globale des locataires (enquête bi-annuelle – cf DPEF 2023)
- Taux de satisfaction globale des nouveaux entrants (parc Seqens <5ans) [DPEF]

Des nouveaux locataires très satisfaits

Le taux de satisfaction des nouveaux locataires est de 95% en 2024, dans la continuité des résultats obtenus en 2022 et 2023 (**94 %** de locataires satisfaits).

Le taux de satisfaction globale est à un niveau très élevé. On observe une homogénéité des résultats entre le patrimoine neuf (96 %) et ancien (95%) et la moyenne Seqens (95 % de locataires satisfaits).

Les nouveaux locataires soulignent la **qualité du fonctionnement du processus de commercialisation** du premier contact à l'entrée dans les lieux, ainsi que la **qualité des résidences et des logements, dans leur conception et leur propreté**.

Ils sont **95%** à recommander Seqens.

Les marges de progrès portent sur le fonctionnement des équipements des logements (particulièrement dans les logements anciens), et la vétusté des équipements tels que les revêtements de sol, la robinetterie, les appareils sanitaires et les menuiseries.

L'enquête de satisfaction de l'ensemble des locataires Seqens est effectuée tous les deux ans ; la prochaine est prévue pour 2025.





La consolidation de la concertation locative

L'année 2024 a permis de **consolider le travail de concertation locative** en installant les trois conseils de concertation locative patrimoniale avec l'animation de réunions thématiques autour des régularisations des charges locatives (premier semestre 2024).

Les sujets abordés sont notamment :

- le bilan des attributions,
- la politique d'accompagnement social,
- les plans de travaux/réhabilitation,
- la politique d'entretien et de maintenance de Seqens,
- L'animation de la commission d'appels à projets.

L'activité du Service Relation Client

L'année 2024 a été riche en événements au Service Relation Client : dématérialisation des avis d'échéance pour **60 000** locataires, mise en place d'une enquête post-appel, préparation de l'internalisation du traitement de l'enquête annuelle SLS, accueil de l'association Guinot (participation à la réinsertion dans l'emploi de personnes atteintes de déficience visuelle) et enfin participation active à l'agora des gardiens en juin 2024.



Le Service Relation Client a traité plus de **520 000** demandes de locataires (contre 449 000 en 2023) :



- 40% de ces demandes ont été formulées par téléphone
- 26% sont passées par le canal de l'espace client
- 25% de ces demandes ont été formulées par courrier

L'activité du service relation client s'est accrue sur les campagnes de communications sortantes (**+21%** par rapport à 2023) pour traiter des demandes de clients mais également pour informer les locataires de problématiques spécifiques sur leur résidence.



LA CONTRIBUTION À LA VIE DES QUARTIERS ET LA COHÉSION SOCIALE

Enjeu social : Cela passe aussi par le fait de favoriser des temps d'échange métiers pour se connaître, d'assurer la visibilité du traitement de la demande du locataire par toutes les équipes et de définir nos exigences vis-à-vis des prestataires en vue de la satisfaction de nos clients. Le contrat d'objectifs avec L'apes est notamment une réponse à ce besoin d'accompagnement.

Indicateurs :

- **Nombre d'actions en faveur de la cohésion sociale** mise en œuvre par L'apes [Société à mission]

Seqens agit sur la vie des quartiers et la cohésion sociale des habitants via L'apes, une association mutualisée au service de la cohésion sociale, urbaine et territoriale aux côtés des filiales d'Action Logement Immobilier.

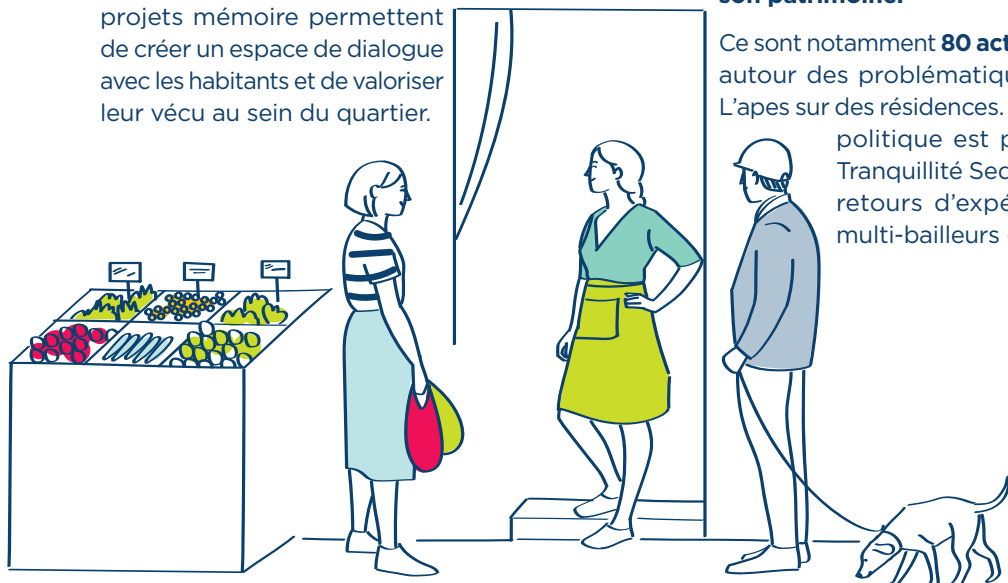
 **L'apes a ainsi mené 345 actions de cohésion sociale en 2024 sur le patrimoine de Seqens**, autour de trois principaux thèmes : Convivialité, Concertation et Tranquillité Résidentielle.

Encadrer le dialogue lors des concertations et impulser la transmission

 L'apes a accompagné sur le plan humain les équipes de Seqens sur **32** grands projets (GUP et requalification du patrimoine). Le dialogue, la concertation et la participation sont aujourd'hui des enjeux majeurs de société. **Impliquer, donner l'opportunité aux habitants de s'exprimer et de s'investir au niveau local sont autant d'opportunités d'apprentissage de la citoyenneté.**

 L'apes est intervenu en 2024 aux côtés de Seqens dans **53** démarches actives de Gestion Urbaine de Proximité (GUP). Ces démarches associent l'ensemble des partenaires, des territoires, à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

 Utiliser l'art et la culture comme levier de concertation est un outil d'implication des habitants dans la transformation de leur quartier. Cette année a été marquée par **33** projets culturels. Afin d'accompagner les projets de transformation urbaine et patrimoniale dans les quartiers, les projets mémoire permettent de créer un espace de dialogue avec les habitants et de valoriser leur vécu au sein du quartier.



La convivialité pour le bien-vivre ensemble

Pour créer les conditions de la rencontre, faciliter les initiatives des habitants et les relations de solidarité de proximité, L'apes a piloté l'organisation de **137 événements de convivialité** sur les patrimoines de Seqens. Ils permettent **de fédérer et de maintenir ou de recréer un lien avec et entre les habitants**. Ces actions ont accueilli **18 495** participants, soit une moyenne de 135 participants par événements.

En 2024, ce sont **344** locaux associatifs qui sont occupés et gérés par L'apes en pied d'immeuble de résidences Seqens. 

Le déploiement d'actions pour la tranquillité résidentielle

Afin d'améliorer la tranquillité résidentielle, assurer un confort de vie au quotidien et préserver les relations du quotidien dans l'environnement immédiat de nos résidences, **Seqens déploie sa politique générale de tranquillité et sécurité sur son patrimoine.**

Ce sont notamment **80 actions** qui ont été menées autour des problématiques de tranquillité par L'apes sur des résidences. Plus globalement, cette politique est pilotée par le référent Tranquillité Seqens, s'appuyant sur les retours d'expériences et l'expertise multi-bailleurs de L'apes.

GARANTIR UNE ATTRIBUTION TRANSPARENTE ENCOURAGEANT LES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET LA MIXITÉ SOCIALE

Enjeu social : Garantir l'accessibilité via des règles d'attribution des logements transparentes et respectant la mixité sociale. Faire vivre le lien entre les résidents, avec Seqens, dans les territoires.

La politique d'attribution de SEQENS s'articule autour de 3 engagements structurants : garantir des règles d'attribution des logements transparentes respectant la mixité sociale ; développer et valoriser le lien avec les partenaires et les territoires ; informer et rendre compte de manière claire et transparente sur les attributions.

Indicateurs sociaux :

- Nombre total d'attributions dont nombre et % d'attributions à un public prioritaire (parc conventionné, attribution simple et de rang 1) [DPEF]
- % d'attributions auprès d'un locataire Seqens ayant effectué une demande de mobilité au sein du parc Seqens [Société à mission]
- Nombre et % de ventes HLM à des locataires Seqens [Société à mission]
- Nombre de logements commercialisés en accession sociale à la propriété (dont part aux locataires Seqens) [Société à mission]

Une gestion en flux pour fluidifier les attributions en 2024

En 2024, la mise en œuvre de la gestion en flux a fortement mobilisé les équipes des directions départementales de Seqens mais également le pôle cohésion sociale du siège pour assurer le suivi de la signature de toutes les conventions de réservation en flux (plus de **350** conventions signées en 2024) : **les directions départementales ont accompagné les collectivités territoriales pour les rassurer sur leur capacité à continuer de désigner des candidats sur le patrimoine de Seqens.**

La mise en œuvre de la gestion en flux a été rendue possible grâce au déploiement du nouvel outil de gestion commencé en 2023. Le premier bilan sera produit à la fin du premier trimestre 2025 conformément aux engagements pris avec les services de l'Etat.

Le nombre de dossiers étudiés en CALEOL a fortement progressé en 2024 : **18 563** dossiers étudiés dans les six CALEOL (contre 12 004 dossiers étudiés en 2023). Ce chiffre tient compte du changement de méthode demandé par les instances de Seqens, à savoir comptabiliser les refus des candidats adressés par les réservataires après visite du logement.

Le volume 6 439 attributions simples et de rang 1 reste très élevé malgré un taux de rotation qui stagne ; c'est le reflet de la forte activité de production neuve de Seqens.

Les attributions à un public prioritaire* concernent a minima 3 243 attributions (simples et par rang 1) en 2024 (contre 4 331 en 2023) sur le parc de logements conventionnés (hors LLI), **soit 60% des attributions** (contre 64,14%) en 2023. La meilleure identification des profils de candidats dans nos nouveaux outils nous permettra, pour l'année à venir, de comptabiliser l'ensemble des attributions aux publics prioritaires.

La mobilité interne de nos locataires au sein du parc augmente légèrement, passant de 7,5% des attributions en 2023 à 10,5% en 2024. Notre nouvel outil de gestion MROD, permet désormais un suivi et un pilotage de la demande de mobilité de nos locataires.

**Sont publics prioritaires, les demandeurs de logements reconnus au titre du DALO et les demandeurs justifiant d'une situation d'urgence ou de précarité selon l'article L441-1 du CCH*





Diversifier les parcours résidentiels par la vente du patrimoine

 Avec **203** ventes à l'unité signées en 2024, **Seqens se maintient au rang de sociétés les plus dynamiques du groupe Action Logement en matière de politique de vente.**

Cependant, cette performance accuse un retrait de 28% par rapport à notre résultat 2023 – alors que la baisse constatée par la FNAIM pour l'ensemble du pays se limite à 11%. Si l'Île-de-France est plus impactée par la hausse du coût du crédit du fait de transactions aux montants plus élevés que sur les autres territoires, l'explication principale de ce décrochage relève de la baisse continue du volume de notre patrimoine cessible et corrélativement de nos mises en vente (**138** nouveaux logements en 2024 contre 244 en 2023 et 308 en 2022).

Le syndic Social

Le syndic social de Seqens, Issyndic, s'inscrit dans la continuité de service auprès des habitants et des territoires en Île-de-France. Il est constitutif à l'engagement de Seqens pour prévenir, dans le temps, l'apparition de copropriétés dégradées.

Issyndic s'est spécialisé dans la transformation de la pleine propriété à la copropriété, né de la vente HLM. Doté d'une carte professionnelle, il est aussi à l'articulation de grands projets urbains sur les territoires.

Au 31 décembre 2024, Issyndic gère **125** copropriétés soit **5 051** lots principaux sur **70** communes franciliennes, pour **2 740** copropriétaires (autres que Seqens). Une augmentation de 6,8% du nombre de clients principalement corrélée au rythme de la vente HLM.

Les nouveaux copropriétaires, souvent d'anciens locataires et primo accédants, sont accompagnés sur la gestion de leur copropriété tant sur le plan de l'entretien de leur bien que sur le plan financier. C'est une des spécificités du syndic social.

Avec Issyndic adossé à Seqens, les copropriétaires bénéficient des expertises immobilières et sociales d'un grand bailleur mais aussi d'économies d'échelle que la copropriété ne pourrait obtenir seule.

Seqens maintient sa ligne de services en proximité à travers Issyndic dans ces copropriétés, une réponse nécessaire au maillage territorial.

En 2024, Issyndic a déployé un plan d'actions de transformation structurelle en profondeur pour répondre à ses ambitions de services aux copropriétaires et, de fait, aux locataires de Seqens en parties communes. Ce projet ouvert en juin 2023 se prolongera sur 2025.





ALLER VERS la planète : réaliser notre transition écologique par la réduction de notre empreinte carbone et la maîtrise énergétique

Cet engagement de mission met l'accent sur la nécessité d'intégrer la nouvelle donne climatique dans nos activités et nos métiers. Il s'agit de répondre à l'ambition de l'Accord de Paris visant à limiter la hausse de la température bien en dessous de 2°C, de mener à bien la transformation de notre parc, d'anticiper les réglementations et de rendre nos logements durables, économes en énergie et en ressources naturelles.



LE BILAN DE LA STRATÉGIE CLIMAT POUR 2024

Enjeux environnementaux : Réduire notre utilisation des ressources naturelles et nos émissions de GES dans toutes nos activités pour contribuer à la neutralité carbone en 2040 conformément au Plan de décarbonation du groupe Action Logement. Cela implique de réduire nos impacts carbone et énergétique pour contribuer à la neutralité carbone en 2040, de réduire l'usage des ressources naturelles dans nos activités immobilières. L'enjeu est également de limiter la pression sur les écosystèmes via des actions favorisant le maintien de la biodiversité, la réduction de la pollution et de la production de déchets.

La stratégie Climat immobilière de Seqens détermine les objectifs de Seqens en matière d'engagements climatiques, traduisant la stratégie d'entreprise « Aller vers » sur le volet immobilier. Elle représente le premier volet « ville sobre et durable » de la « Ville avec Seqens ». Sa traduction opérationnelle se fait par la politique technique et les différents cahiers des charges. Cette stratégie climat repose sur trois axes d'intervention :

- **Réduire nos impacts carbone et énergétiques** pour contribuer à la neutralité carbone en 2040
- **Réduire l'usage des ressources naturelles** dans nos activités et limiter la production de déchets
- **Adapter notre patrimoine** aux changements climatiques et sociétaux

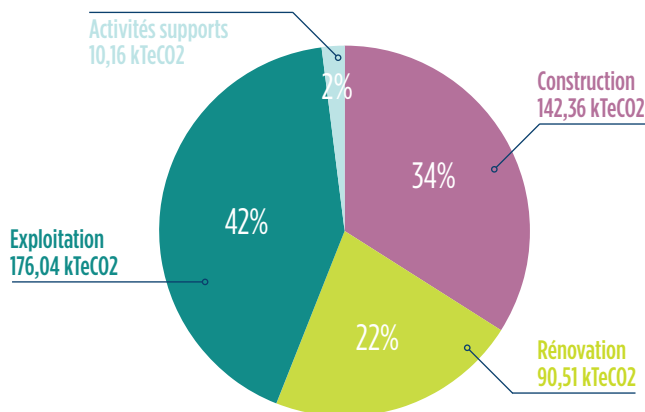
Indicateurs environnementaux

- Nombre de logements performants et % en étiquettes A,B,C [DPEF]
- Nombre de logements en étiquette (D) [DPEF]
- Nombre de logements en étiquette (E, F, G) [DPEF]
- Consommation énergétique théorique moyenne du parc [DPEF]
- Pourcentage d'espaces verts avec gestion sans produit phytosanitaire [DPEF]
- Nombre de sites en technique de pré imprégnation [DPEF]

Volet carbone

Nous avons poursuivi en 2024 nos actions pour réduire nos impacts carbone et énergétique, notamment au travers d'un programme de rénovation ambitieux du parc.

RAPPEL : RÉSULTATS DU BILAN CARBONE DE SEGENS (DONNÉES 2022)



Le bilan Carbone de Segens, réalisé en 2023 sur la base des activités 2022 est de 419 070 tonnes de CO₂, soit l'équivalent de **0,1% du bilan carbone de la France**, réparti de la manière suivante :

- 2% pour les activités supports
- 34% pour les activités neuves
- 22% pour les activités de rénovation
- 42% pour l'exploitation.

LA STRATÉGIE CLIMAT SEGENS S'APPUIE SUR LES ÉLÉMENTS SUIVANTS :

- **Limitier le poids carbone en exploitation et sortir des énergies fossiles**
- **Limitier et suivre le poids carbone des travaux en neuf comme en réhabilitation**
- **Aborder la stratégie énergétique de chaque opération par les trois piliers dans l'ordre suivant : SOBRIÉTÉ ► EFFICACITÉ ► SUBSTITUTION**

En 2024, nous avons lancé la rénovation de **3 666** logements (dont 2 200 OS exclusivement thermiques), en intervenant systématiquement sur la réduction de la consommation d'énergie des résidences concernées : isolation, amélioration des systèmes, substitution des productions de chaleur lorsque c'était nécessaire.

Nous avons poursuivi la **substitution des énergies fossiles sur le parc** : en 2024 ce sont **3** premières résidences qui ont été raccordées à des réseaux de chaleur, et **20** études de raccordements lancées, avec un budget annuel d'investissement spécifiquement dédié de 1,5 M€. Nous avons également travaillé sur un modèle de micro-réseau, permettant d'utiliser le mécanisme de tiers financement pour substituer une production d'énergie fossile lorsqu'aucun réseau de chaleur n'était présent sur le territoire : nous prévoyons la mise en œuvre de ce projet pour 2025 sur un premier site pilote.

Enfin, nous avons construit une méthode de mesure du poids carbone des matériaux dans nos projets de rénovation (Analyse de Cycle de Vie) dans l'objectif de nous permettre de mieux maîtriser l'impact carbone des matériaux utilisés et de permettre des substitutions lorsque c'est possible et pertinent. Cette méthode a vocation à être généralisée à tous les projets de réhabilitation.

Volet Ressources

Le domaine du bâtiment exerce une pression importante sur les ressources naturelles et génère de nombreux déchets, avec une part encore trop faible de matériaux réutilisés ou recyclés. La Stratégie Climat Segens s'inscrit dans **une démarche volontariste de réduction des impacts environnementaux associés à nos pratiques**. La filière est encore aujourd'hui en cours de structuration et d'harmonisation des outils pour quantifier les ressources consommées ou évitées par la mise en œuvre des principes de circularité. Segens continue d'expérimenter et participe activement aux groupes de travail menés par le Groupe Action Logement ou dans le cadre de son partenariat avec le programme collectif Booster du Réemploi depuis deux ans. Par ailleurs historiquement la réduction d'utilisation des produits polluants dans ses pratiques d'entretiens courants était déjà au cœur de ses engagements.

En 2024, nous avons signé avec la société Saint-Gobain un partenariat sur le recyclage en boucle fermée des vitrages déposés lors de nos projets de réhabilitation ou de démolition. L'objectif du partenariat est de recycler le calcin des vitrages déposés, calcin qui est ensuite réintroduit dans le processus de fabrication de nouveau verre plat destiné au bâtiment.

Ce procédé a été testé sur l'opération de réhabilitation de notre résidence « La Fontaine Bertin » à Franconville (460 logements) : les 12 500 m² de vitrages (soit 250 tonnes de verre) recyclés ont permis d'économiser 300 tonnes de matières premières vierges et d'éviter d'émettre 175 tonnes de CO₂.



Volet Adaptation

Les changements climatiques et sociétaux représentent des enjeux importants qui ont des impacts directs sur la santé de nos locataires et leur qualité de vie, mais aussi sur la biodiversité. Il s'agit également d'éléments qui ont des impacts sur l'attractivité et l'habitabilité à long terme de notre parc et qui doivent être intégrés dès la conception.

En 2024, nous avons réalisé une **cartographie de notre parc exposé aux Ilots de Chaleur Urbains**, phénomène conduisant à une trop faible baisse de température d'un quartier notamment la nuit, en raison de l'accumulation de chaleur durant la journée. Nous avons ainsi croisé notre parc avec la carte de l'Institut Paris Région, et intégré dans nos outils de gestion technique et SIG, pour chaque résidence, l'indicateur ICU, afin d'orienter les travaux de rénovation et de renaturation du parc.

Nous avons également **co-fondé l'Action Collective « Nos Villes à 50° »**. L'objectif est de créer un groupe de maîtres d'ouvrages et de partenaires engagés, animé par le cabinet A4MT, autour de deux ambitions :

- Accélérer par l'action : en se fondant sur l'expérimentation et en proposant une méthode de mesure commune et des outils communs pragmatiques
- Passer à l'échelle : en partageant une nouvelle « norme de place » et en suggérant des évolutions réglementaires et des solutions de financement

Les travaux de cette Action Collective doivent démarrer en avril 2025.

Le déploiement de la politique technique sur l'exploitation du parc en 2024

La Politique Technique de Seqens, déclinaison opérationnelle de notre stratégie, notamment de la stratégie Climat exposée précédemment, est structurée en cohérence avec nos enjeux :

- **Maîtriser les Risques Immobiliers**
- **Assurer la transition environnementale**
- **Placer nos clients au centre de nos interventions**
- **Mesurer la performance**

Dans cette optique, en 2024 nous avons réorganisé la Direction de l'Exploitation par la constitution de pôles techniques spécialisés, regroupant l'expertise technique, la gestion contractuelle et le suivi d'exploitation, afin de déployer la politique sur l'exploitation du parc :

- **Le pôle Energie et Carbone** : ce pôle destiné à la mise en œuvre de la politique technique correspondante, conduit **la stratégie de dé-carbonation du parc**, notamment en termes de coordination des travaux de réhabilitation thermique, et de changements de vecteur énergétique, conformément aux axes de la stratégie Climat. Il porte également les contrats d'exploitations des installations de chauffage et Eau Chaude Sanitaire [ECS], et a vocation à piloter l'exploitation de ces équipements afin de répondre **aux enjeux de continuité et qualité de service, comme de sobriété énergétique du parc**.
- **Le pôle Ascenseurs et Risques Immobiliers** : ce pôle orienté sur deux thématiques connexes, pilote la conformité réglementaire de notre patrimoine, ainsi que l'exploitation du parc d'ascenseurs. Pour cette dernière, un état des lieux global a été mené en 2024, aboutissant à la validation d'un Plan d'Actions dédiés aux ascenseurs actuellement en œuvre, comprenant la refonte complète du pilotage de l'exploitation, mais également la précision de nos ambitions en matière de travaux et de performance.
- **Le pôle Biodiversité** : ce service constitué en 2024 est actuellement en phase de structuration et de recrutements. Il aura la charge de porter nos ambitions en **matière de biodiversité mais également de gestion de la ressource en eau, tous deux des enjeux majeurs en matière de qualité de vie et d'adaptation au changement climatique**. Ce pôle coordonne également notre politique d'entretien pour une gestion performante et vertueuse du patrimoine arboré, et des espaces verts, sans quelconque utilisation de produits phytosanitaires par exemple.
- **Le pôle Multiservices** : la qualité de service pourvue aux locataires nécessite, en complément des thématiques d'exploitation exposées ci-dessus, une **politique ambitieuse en matière d'entretien courant de notre parc immobilier**. C'est dans ce cadre que ce pôle également constitué en 2024, porte la doctrine et les contrats relatifs à l'entretien des équipements et petits travaux, notamment les travaux de remise en état au changement de locataire.

Ces pôles s'appuient, en termes de déploiement et de mesure de la performance, sur d'autres métiers supports respectivement dédiés à l'accompagnement de la filière technique, et à la mise en œuvre de la stratégie numérique en matière de gestion technique et de maquettes bâtementaires BI.

Comme indiqué précédemment, cette réorganisation initiée en 2024, s'accompagne de l'internalisation de l'expertise, notamment sur la thématique ascenseurs, avec de premiers résultats probants, attestés par l'amélioration des indicateurs de performance associés :

Indicateurs de performance du parc ascenseurs (parc composé de 2029 ascenseurs à fin 2024)			
	Disponibilité moyenne par appareil <i>[en %]</i>	Taux de panne moyen par appareil <i>[nombre de pannes / an]</i>	Immobilisation annuelle par appareil <i>[heures]</i>
Janvier 2024	97,4 %	9,6	226
Janvier 2025	98,6 %	8,3	122
Évolution sur 2024	- 1,2 %	- 1,3	- 104

De même, toute prestation d'exploitation participe à son échelle aux ambitions de la politique technique. Un entretien des espaces verts sans produits phytosanitaires, ainsi qu'un entretien ménager où la méthode de la préimprégnation est généralisée, sont des exemples de notre démarche écoresponsable et soucieuse de notre environnement comme de nos parties prenantes.

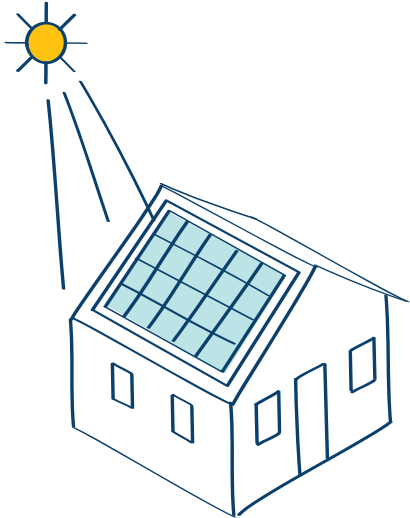
En complément de ces axes opérationnels, la politique technique se nourrit de l'innovation et d'expérimentations techniques ambitieuses.

C'est dans cette optique que fut lancé sur 2024 un projet de décarbonation tiers-financée d'une installation de production de chauffage et d'ECS. Ce projet, qui concerne un quartier situé à LOUVRES (95), et dont les études sont en voie d'achèvement, prévoit de s'appuyer sur des opérateurs spécialisés, en termes d'expertise énergétique et de financement, afin de convertir une production gaz à un vecteur décarboné, par exemple l'énergie géothermique. Dans un premier temps, les opérateurs consultés devront proposer une solution technique répondant aux enjeux du carbone, de la qualité de service et de maîtrise des coûts. Dans un second temps, le candidat sélectionné aura l'entière charge du financement, de la conception et de la réalisation de la nouvelle installation durable de cette dernière.

Enfin, la politique technique s'exprime par des travaux thermiques croissants, notamment en termes de changement d'énergie, indépendamment des réhabilitations de passoires thermiques d'étiquettes « EFG ». À chaque besoin de remplacement de chaudière individuelle gaz, le passage à une énergie moins carbonée est étudié. De même, à chaque besoin de ravalement, la pose d'une Isolation Thermique par l'Extérieur est envisagée et réalisée si pertinente. Chacun de ces travaux, couplés aux réhabilitations globales, et aux ambitions en termes de construction neuve, se traduisent par une amélioration notable des étiquettes DPE du parc.

La consommation moyenne énergétique théorique du parc est ainsi d'environ 175 kwh /m²/ an (donnée issue des DPE). Les étiquettes « ABC » représentent aujourd'hui la moitié (52%) des logements de notre patrimoine. Par conséquent, ce ne sont plus que 1 022 logements en étiquette G à fin 2024 sur les 13% de logements en étiquette E,F,G. Les 35% restants forment l'ensemble de logements en étiquette D.





EMBARQUER NOS PARTIES PRENANTES DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Enjeux environnementaux et sociaux : Accompagner nos parties prenantes pour être acteurs de la transition écologique. Cela nécessite de donner les moyens à nos locataires et à nos clients d'agir dans leur quotidien, de cibler pour mieux accompagner les locataires dans la transition écologique, de donner les moyens aux collaborateurs d'agir dans leur quotidien et de valoriser notre expertise pour embarquer nos parties prenantes dont les collectivités.

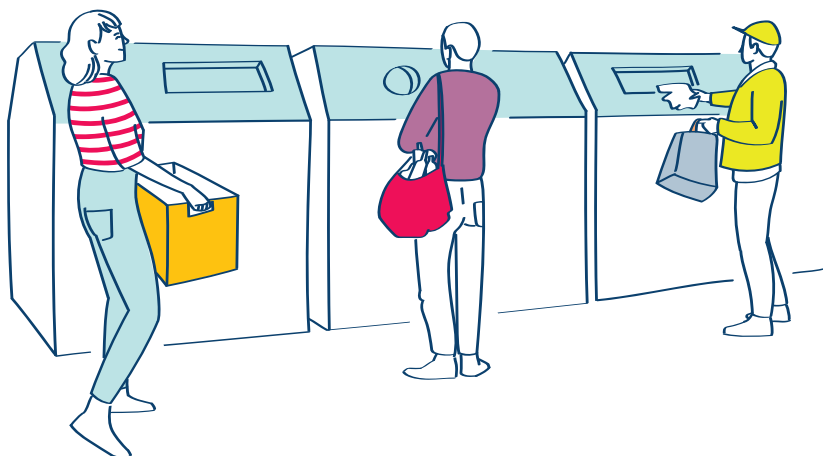
Indicateurs : Nombre d'actions de sensibilisation à l'environnement par les actions dédiées mises en place par L'apes [Société à mission]

Pour nos locataires, un levier pour davantage de bien-être et de lien social

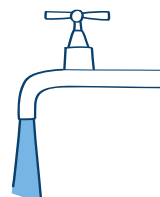
 **L'apes a mené 155 actions en 2024** sur le patrimoine pour faire de la transition écologique un levier pour davantage de bien-être et de lien social.

Associer les habitants à la transition durable des villes et faire de cette transition un levier pour le bien être, la santé et le lien social.

Avec le développement de jardins partagés, de solutions de tri des déchets et de biodéchets à la source, d'un accès à des produits alimentaires locaux et de qualité à prix accessible ou encore par le déploiement de ressourceries éphémères, **L'apes donne la capacité aux locataires d'agir pour la préservation de leur cadre de vie et permet à ses adhérents, tels que Seqens d'associer les habitants à la transition durable de leurs patrimoines.**



Sensibiliser et former les locataires aux éco-gestes



L'eau chaude sanitaire étant le deuxième poste de dépenses en énergie, le changement de comportement peut réduire significativement les charges locatives payées par les locataires.

L'apes, missionnée par Seqens, pilote ainsi des actions auprès des locataires – porte-à-porte, pieds d'immeuble, exposition – afin de les sensibiliser aux écogestes et de leur proposer des solutions pour mieux maîtriser leurs consommations (eau, eau chaude sanitaire et énergie). C'est l'occasion aussi d'identifier les problèmes rencontrés dans les logements (humidité dans la cuisine et la SDB, infiltrations d'air) et de chercher des solutions.

Par exemple à Gagny au sein de la résidence Bois-de-l'Etang (264 logements), L'apes a réalisé un porte-à-porte en partenariat avec le Département de la Seine-Saint-Denis et la Croix Rouge Insertion pour proposer des visites à domicile avec des conseils personnalisés pour mieux maîtriser sa consommation d'eau.

Ce sont **5 passages** qui ont permis d'avoir **60%** des logements visités sur les **264** logements occupés. L'occasion d'inscrire les résidents au dispositif ECogie du Département et de relever divers problèmes techniques dans certains appartements.





Le concours des économies d'énergie

Seqens remporte un prix lors de sa première participation à la Ligue Logement du CUBE dans le cadre du Championnat de France des économies d'énergie.

- ⌚ Seqens a été classée dans le **top 15** du Championnat de France des économies d'énergie, avec un prix pour sa résidence à Soisy-sous-Montmorency : un an de suivi et d'efforts pour réduire la consommation d'énergie, une économie d'énergie de **24,73%** a été réalisée. **Ces résultats témoignent de l'engagement constant de Seqens envers la sobriété énergétique et la préservation des ressources.**
- ⌚

Ce programme d'une année vise à libérer les énergies autour d'actions de réduction de la consommation énergétiques et préserver les ressources.

Après une année de suivi des consommations d'énergie et d'accompagnement par L'apes, la résidence de Soisy-Sous-Montmorency (95) a été récompensée avec une économie d'énergie de 24,73% (chauffage et eau chaude collectifs).

Seqens avait souhaité expérimenter ce programme afin de connaître le potentiel de déploiement d'à plus large échelle. L'USH signe en ce sens fin 2024 un partenariat stratégique pour inciter les bailleurs à déployer ce programme financé par un certificat d'économie d'énergie (CEE). Seqens, avec l'appui de L'apes pourra ainsi fournir son retour d'expérience en interne et à l'externe pour déployer et assurer la réussite du passage à l'échelle.

Des sensibilisations, des boîtes à outils et retours d'expériences diffusés en interne comme à l'externe

Le déploiement de la stratégie d'entreprise responsable a été l'occasion de présenter à chacune des directions les enjeux de ses activités. Les nouveaux collaborateurs bénéficient également d'une sensibilisation à travers la journée d'intégration. La diffusion des retours d'expériences sur des expérimentations ou bonnes pratiques doit encore faire l'objet d'une animation plus poussée. **Les collaborateurs restent volontaires, participent notamment aux chantiers et groupes de travail menés au niveau du groupe Action Logement ou via nos partenaires pour diffuser et monter en compétences.**





ALLER VERS les territoires : déployer l'ensemble de nos compétences d'opérateur global pour transformer la ville

Cet engagement de mission entend positionner Seqens comme un aménageur et un ensemblier urbain, qui doit jouer pleinement son rôle dans les transformations de la ville. Être opérateur global suppose de construire, de réhabiliter, de donner un nouveau visage aux quartiers et aux territoires, mais aussi de rendre possible la mixité sociale et le vivre-ensemble.

Développer une offre adaptée aux territoires

- La Démarche « ma Ville avec Seqens » qui évoluera pour s'adapter
- Une politique de développement toujours aussi ambitieuse
- Seqens Accession, filiale Seqens permettant la diversification de l'offre
- Un engagement maintenu dans les projets de renouvellement urbain
- Des objectifs atteints en termes de réhabilitations



Transversalité, innovation et expérimentation

- Les équipes engagées autour des projets d'aménagements ambitieux
- Un plan stratégique de patrimoine revu en 2024



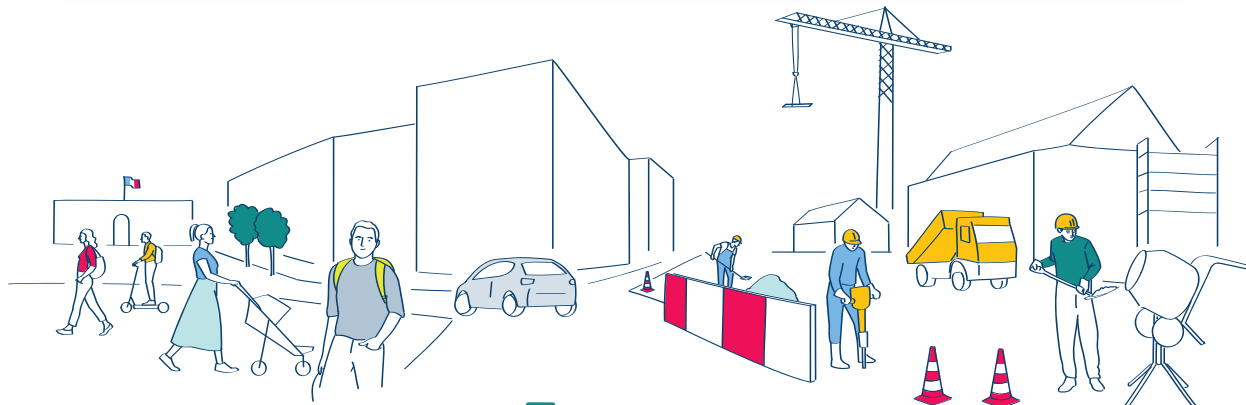
DÉVELOPPER UNE OFFRE ADAPTÉE AUX TERRITOIRES

Enjeu sociétal : Être acteur des transformations sociétales, environnementales et économiques des territoires. Cela nécessite d'adapter notre patrimoine aux changements climatiques et sociétaux et de réaffirmer notre rôle d'opérateur social.

Démarche « Ville avec Seqens » et politique de développement

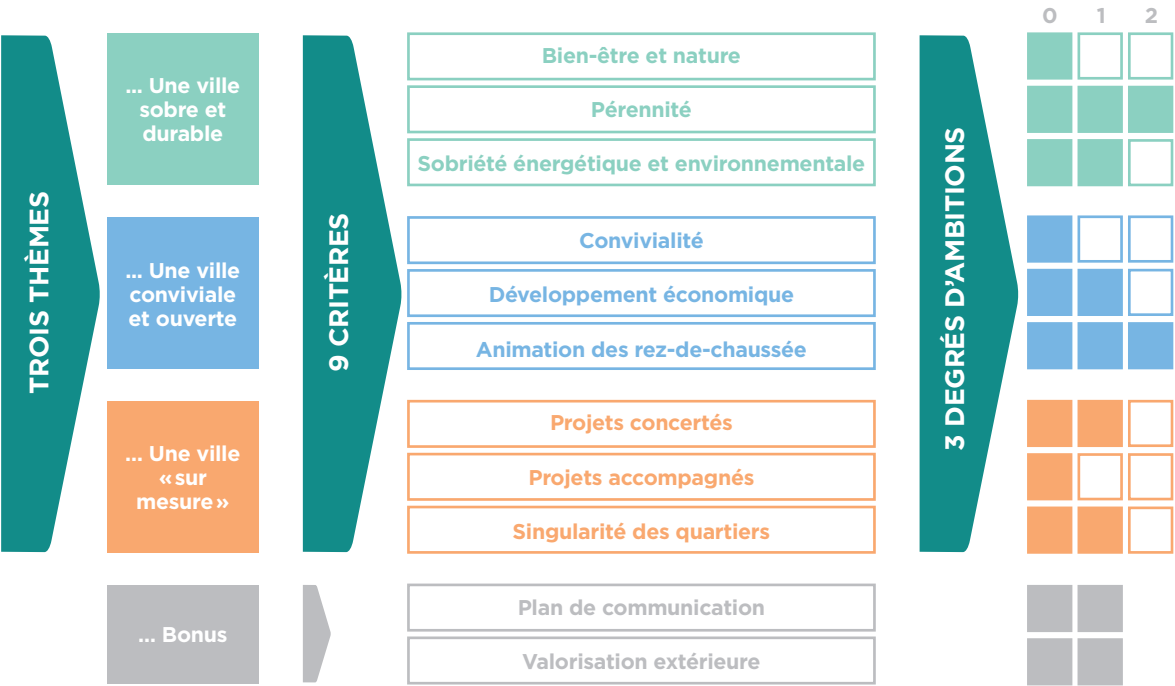
Indicateurs sociétaux :

- Engagements d'opérations cotées selon la démarche de « Ma ville avec Seqens » [Société à mission]
- Patrimoine total détenu et géré et ses évolutions sur l'année [DPEF]
- Répartition du type de logements livrés (familiaux ou spécifiques) sur l'année [Société à mission]
- Nombre de logements ayant fait l'objet d'un ordre de service pour une réhabilitation, rénovation ou résidentialisation pendant l'année [Société à mission]



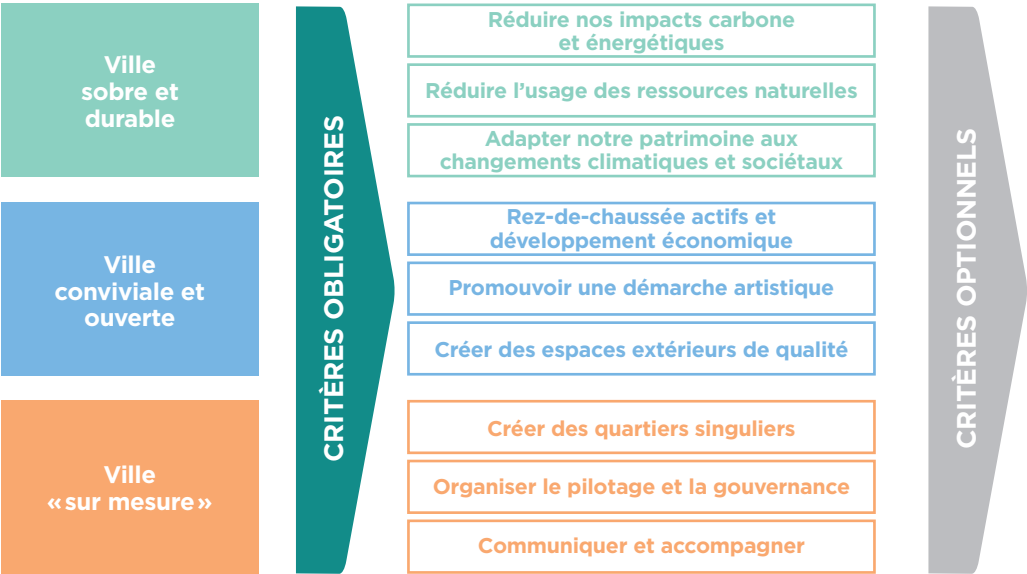
Une Démarche « ma Ville avec Segens » qui évoluera pour s’adapter

Segens remporte un prix lors de sa première participation à la Ligue Logement du CUBE dans le cadre du Championnat de France des économies d’énergie.



La grille de cotation est associée à un guide qui présente pour chacun des critères une courte définition, une jauge d’ambition ainsi que des exemples de bonnes pratiques et documents ressources.

La validation de la Stratégie Climat et d’une démarche artistique a donné l’occasion de faire évoluer le pilier “Sobre et durable” ainsi que certaines sous-thématiques. Un travail d’actualisation de la grille a été initié et permettra d’aboutir à son déploiement pour une meilleure mesure et une meilleure appropriation par les équipes opérationnelles dès 2025 sur la base de la structuration suivante. À terme la note moyenne annuelle des opérations sera analysée pour juger de notre performance sur ces thématiques.



Une politique de développement toujours aussi ambitieuse

En développement de l'offre locative, **2024 aura été pour Seqens l'amorce d'une transition afin de rééquilibrer son développement tant en termes de nature de financement de l'offre locative que de mode de production.**

Seqens aura été l'un des principaux contributeurs de l'accompagnement du secteur de l'immobilier en crise au travers de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) organisé par Action Logement et initié en 2023. Compte tenu de la nature des logements proposés par les promoteurs immobiliers dans le cadre de cet AMI, la répartition en termes de nature des financements des logements agréés sur 2024 a été largement déséquilibrée avec un peu plus de la moitié des logements agréés en LLI (496 PLAI, 575 PLUS, 884 PLS et 2 528 LLI). Seqens s'attelle depuis à réengager le développement d'opérations en logements sociaux afin de revenir dans des proportions équilibrées.

Par ailleurs, nous avons également su rééquilibrer notre part de maîtrise d'ouvrage directe au regard de la VEFA dans notre nouveau développement. Pouvoir intervenir directement sur les territoires en partenariat avec les collectivités et les acteurs locaux reste, pour Seqens, un axe fort de sa stratégie « Aller Vers 2030 ».

Plusieurs projets d'ampleur sont en cours de développement, sur des fonciers endogènes mais également sur des fonciers exogènes. A ce titre, notons notamment la signature d'une convention d'étude avec la Ville de Bessancourt en vue de requalifier le quartier des Brosses et Malais et une convention pour le développement d'un quartier de 700 logements dans le centre-ville de Corbeil-Essonnes.

Afin de développer et mettre en œuvre ces quartiers, dont l'échelle temps est souvent très longue et les équilibres financiers tendus, des partenariats et montages spécifiques sont de plus en plus souvent étudiés. Après le succès de la société d'aménagement loi MOLLE d'Igny, deux AMI ont été lancés pour désigner des opérateurs partenaires de Seqens : un à Neuilly-sur-Marne et un à Louvres (SCCV loi ALUR).

Ce rééquilibrage du développement entre la VEFA et la maîtrise d'ouvrage directe se traduira annuellement par une part croissante de notre activité de construction neuve qui atteindra, en 2026, plus de 60% de l'activité générale.



- Détails des opérations acquises ou mises en chantier (eq. "OS") en 2024 par mode de production

La maîtrise d'ouvrage directe représente 8 % des opérations neuves (OS) de Seqens, soit 372 logements dans le cadre des opérations suivantes :

- BOURG-LA-REINE
4-6 Villa Maurice
17 logements
- CHILLY-MAZARIN
11 Avenue de la République
33 logements
- LE PLESSIS-TREVISE
7 Avenue Georges Foureau
66 logements
- NANTERRE
1 Avenue Georges Clemenceau
158 logements
- LE MESNIL-ST-DENIS
64 Rue Emile Fontanier
30 logements
- FONTAINEBLEAU
37 bis Rue Royale
68 logements



Les acquisitions en VEFA représentent 3 709 logements, dont 51% dans le cadre de l'AMI 30 000.

Dpt	Acquisitions 2024 en VEFA	Nbres logts	Dont LLS	Dont LLI
75	PARIS 17-152 Rue de Tocqueville-140990	5	5	0
77	CHAMPAGNE-SUR-SEINE-51 Rue de l'Ouche aux Verduns-143717	43	0	43
77	LA FERTE-GAUCHER-30 Rue Ernest Delbet-145511	10	10	0
77	LIEUSAINT-Avenue René Cassin-103575	100	100	0
77	LIEUSAINT-Avenue René Cassin-146272	22	0	22
77	LONGPERRIER-Rue du Vivier-144419	99	0	99
77	LONGPERRIER-ZAC des Archers Tr2-111767	32	32	0
77	LONGPERRIER-ZAC des Archers-102883	56	56	0
77	OZOIR-LA-FERRIERE-107 Avenue du Général de Gaulle-101361	83	63	20
77	ST-MAMMES-160 Rue Gambetta-145785	21	16	5
78	MAUREPAS-20 Rue Claude Bernard-131392	76	42	34
78	MEZIERES-SUR-SEINE-2 Boulevard Renard Benoît-140185	49	11	38
78	PLAISIR-443 Rue de la Boissière-146017	20	20	0
78	RAMBOUILLET-110 Rue de la Louvière-139158	37	18	19
78	TRIEL-SUR-SEINE-6 Rue du Pavillon-137533	55	22	33
78	VOISINS-LE-BRETONNEUX-Rue de la Remise-144616	21	0	21
78	VOISINS-LE-BRETONNEUX-Rue de la Remise-145105	19	0	19
78	VOISINS-LE-BRETONNEUX-Rue de la Remise-146025	6	0	6
78	VOISINS-LE-BRETONNEUX-Rue de la Remise-146026	16	0	16
91	ANGERVILLE-11 Avenue de Paris-140691	90	75	15
91	CROSNE-33 Avenue de la République-140331	72	25	47
91	DRAVEIL-75 Boulevard du Général de Gaulle-144753	44	21	23
91	JUVISY-SUR-ORGE-37 Rue Blazy-144538	30	0	30
91	MASSY-Allée Caroline Aigle-144651	30	0	30
91	Monthéry-Rue Luisant-144539	49	0	49
91	SAINT-TRY-SUR-SEINE-84 Grande Rue Charles de Gaulle-146216	50	35	15
91	SAVIGNY-SUR-ORGE-6 Rue des Abricotiers-137758	18	18	0
92	ASNIERES-SUR-SEINE-1 Rue Vladimir Kramnik-144587	10	0	10
92	BAGNEUX-Rue Simone Veil-144584	69	0	69
92	CLAMART-58 Route du Pavé Blanc-145609	15	0	15
92	RUEIL-MALMAISON-Rue Madeleine Salzgeber-146060	55	0	55
92	VANVES-16 Rue Aristide Briand-143499	22	13	9
92	VILLENEUVE-LA-GARENNE-Boulevard Gallieni-144637	66	0	66
93	AULNAY-SOUS-BOIS-21 Rue Arthur Chevalier-145061	72	0	72
93	AULNAY-SOUS-BOIS-61 Boulevard Marc Chagall-125699	73	73	0
93	AULNAY-SOUS-BOIS-61 Rue Jacques Duclos-144376	69	0	69
93	AULNAY-SOUS-BOIS-Rue de Saturne-145947	30	0	30
93	LA COURNEUVE-27 Rue des Francs Tireurs-140246	64	33	31
93	LA COURNEUVE-38 Rue Edgar Quinet-132007	33	33	0
93	LA COURNEUVE-80 Avenue Jean Jaurès-140251	70	43	27
93	LA COURNEUVE-80 Avenue Jean Jaurès-146132	40	8	32
93	Le Blanc-Mesnil-43 Avenue Descartes-145567	101	101	0
93	LE BOURGET-115 Avenue de la Division Leclerc-144688	60	0	60
93	LE PRE-SAINT-GERVAIS-62 Avenue du Belvédère-139731	10	10	0
93	LE PRE-SAINT-GERVAIS-62 Avenue du Belvédère-145960	23	0	23
93	NEUILLY-PLAISANCE-Chemin des Processions-144400	26	7	19
93	NOISY-LE-GRAND-115 Avenue Emile Cossonneau-144411	25	0	25
93	NOISY-LE-GRAND-125 Rue de Malnoue-144593	43	0	43
93	NOISY-LE-GRAND-13 Rue de l'Université-144357	126	0	126
93	NOISY-LE-GRAND-3 Route de Neuilly-145353	17	0	17
93	NOISY-LE-GRAND-Boulevard du Mont d'Est-144679	115	0	115
93	Saint-Denis-Avenue de Stalingrad-145335	35	0	35
93	VILLEPINTE-17 Avenue Nollet-144366	28	0	28

Dpt	Acquisitions 2024 en VEFA	Nbres logts	Dont LLS	Dont LLI
94	ALFORTVILLE-Allée du 8 Mai 1945-144606	41	0	41
94	CHARENTON-LE-PONT-12 Rue Marius Delcher-144359	71	27	44
94	CHENNEVIERES-SUR-MARNE-40 Route de la Libération-144683	53	0	53
94	CRETEIL-11 Rue Henri Cardinaud-144596	38	0	38
94	CRETEIL-Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny-145037	54	0	54
94	CRETEIL-Rue du Petit Bois-144918	40	0	40
94	CRETEIL-Rue Henri Cardinaud-145463	10	0	10
94	FONTENAY-SOUS-BOIS-12 Avenue Rabelais-144600	29	0	29
94	FONTENAY-SOUS-BOIS-16 Rue Marguerite-144607	11	0	11
94	IVRY-SUR-SEINE-8 Rue du 19 Mars 1962-144343	32	0	32
94	IVRY-SUR-SEINE-Avenue de l'industrie-144979	93	0	93
94	IVRY-SUR-SEINE-Rue Olympe de Gouges-143160	94	66	28
94	LE KREMLIN-BICETRE-13 Rue Delescluze-145614	34	17	17
94	LE PERREUX-SUR-MARNE-150 Avenue Gabriel Péri-145837	22	14	8
94	ORLY-5 Rue des 15 Arpents-145591	74	37	37
94	ORLY-64 Avenue de la Victoire-145149	49	0	49
94	ORLY-Chemin des Carrières-145429	20	0	20
94	ORMESSON-SUR-MARNE-Avenue Wladimir d'Ormesson-145838	51	34	17
94	THIAIS-Rue du Pavé de Grignon-144424	60	31	29
94	THIAIS-Rue Frédéric Mistral-143117	55	0	55
94	VILLENEUVE-ST-GEORGES-1 Avenue de Melun-143805	78	20	58
94	VILLENEUVE-ST-GEORGES-17 Avenue de Melun-143938	76	12	64
94	VILLIERS-SUR-MARNE-8 Rue Maurice Berteaux-144981	15	0	15
95	ARGENTEUIL-69 Rue Victor Puiseux-143673	18	0	18
95	BESSANCOURT-Chemin des Meuniers-145706	96	39	57
95	BEZONS-17 Rue Honoré Maury-144576	45	0	45

En complément, 7 opérations d'acquisitions améliorations ont été lancées pour 325 logements :

- NANTERRE
55 Avenue Hoche
52 logements
- ENGHIEEN-LES-BAINS
109 Avenue d'Enghien
12 logements
- NEUILLY-PLAISANCE
30 Avenue Daniel Perdrigé
12 logements
- AULNAY-SOUS-BOIS
52 Rue Diderot
3 logements
- LE KREMLIN-BICETRE
12 Rue Carnot
64 logements
- LE PERREUX-SUR-MARNE
156 Rue de Metz
24 logements
- ASNIERES-SUR-SEINE
4 Avenue Edouard Branly
158 logements

- Effet des livraisons sur le patrimoine détenu par Seqens

Seqens détient et gère à fin 2024, 97 816 logements. L'évolution à la hausse du nombre de logements détenus par Seqens est la concrétisation du fort développement des années précédentes. En effet sur l'année 2024, Seqens a livré **2 269** logements familiaux et 32 logements spécifiques.

Pour conclure les objectifs fixés par Action Logement ont été globalement dépassés :

Filiales	Agréments objectif 2024	Agréments obtenus 2024	Promesses Objectif 2024	Promesses réalisées	OS objectif	OS réalisés	Livraisons objectif 2024	Livraisons réalisées 2024
Seqens	4000	4483	3600	4682	3800	4406	3362	2301

La diversification de l'offre au service du parcours résidentiel

L'offre développée par Seqens Accession au service du parcours résidentiel

- 🕒 Avec **156** réservations signées, le nombre de nos clients et de candidats à l'accession a quasiment doublé par rapport à l'année 2023.
- **87** ventes, consacrant juridiquement cette accession à la propriété, ont été signées, également en augmentation de 30% par rapport à 2023.
 - Tous ces nouveaux propriétaires sont sous les plafonds de l'accession sociale (dont 32% inférieurs aux plafonds Plus et 60% inférieurs aux plafonds PLS).
 - **98%** d'entre eux sont des primo-accédants, avec un parcours résidentiel issu du parc locatif social (32%), du parc locatif privé (41%) et hébergés pour 27% d'entre eux.
 - Les prix de nos produits commercialisés cette année par Seqens Accession sont destinés à l'accession sociale des plus modestes, par rapport au prix du marché privé car ils bénéficient tous d'une TVA à taux réduit (5,5%), que ce soit le BRS (73% de nos ventes), le PSLA (7%) et la VEFA (20%).
 - **85%** de nos clients ont obtenu un prêt à taux zéro (PTZ) et 55% d'entre eux ont bénéficié d'un prêt délivré par Action Logement.

Une offre en Bail Réel Solidaire portée majoritairement par l'OFS Seqens

- 🕒 Sans être opérateur direct en vente BRS dans le neuf, Seqens, en sa qualité d'Office foncier solidaire (OFS), porte actuellement **12** programmes BRS, totalisant **350** logements dont 2 opérations déjà livrées à la Garenne-Colombes (92) et Carrières-sur-Seine (78)

L'ouverture vers de nouveaux partenariats pour le développement de Seqens Accession

Seqens Accession poursuit et développe ses partenariats avec d'autres acteurs coopératifs :

- Lancement de la construction à Saint-Denis de la résidence « La Réserve des Arts » et ses 41 logements BRS avec notre associé, la CAPS, et l'OFS Plaine Commune.
- Lancement commercial de la résidence « La Ruche » et ses 28 logements BRS à Gennevilliers avec notre associé, la CBS et l'OFS Coop Foncière.

La vente du patrimoine Seqens en Bail Réel Solidaire

Seqens poursuit sa politique innovante de cession de logement en Bail Réel Solidaire (BRS) sur son patrimoine. Sur ces deux programmes situés au Chesnay (78) et à Sceaux (92), 17 logements ont ainsi été commercialisés sous le régime du BRS à des locataires en place et à des clients extérieurs.



Un engagement maintenu dans les projets de renouvellement urbain

Seqens est l'une des rares Entreprise Sociale de l'Habitat à s'être dotée de compétences d'aménageur.

Faire de l'aménagement une activité à part entière de l'entreprise est une des pierres angulaires de notre stratégie car elle légitime notre souhait d'être un acteur global en capacité d'accompagner les politiques urbaines locales.

Les opérations à l'échelle urbaine constituent des opportunités pour donner ou redonner de la valeur à des quartiers entiers. Elles permettent en outre de valoriser financièrement une partie de notre patrimoine foncier et de générer des opportunités de développement patrimonial.

Notre activité à l'échelle urbaine a été consolidée et notre capacité à mener des projets ambitieux, d'ampleur et/ou complexes est reconnue tant en interne qu'en externe. Ainsi 2024 a vu la poursuite et le renforcement de notre activité en tant qu'aménageur avec :

- la finalisation du montage de deux nouvelles opérations avec la validation du projet de **Fresnes** (350 logements) et l'obtention du permis d'aménager de **Louvres** (550 logements) qui vont enclencher la phase opérationnelle
- les projets opérationnels ont été poursuivis avec les travaux de VRD (Aulnay), la fin du relogement à Igny, le lancement de deux chantiers de déconstruction (Igny, Carrières-sur-Seine), l'obtention de premiers Permis de Construire à **Igny** ;

- la livraison de la première opération d'aménagement à **Gennevilliers** avec la fin des travaux du quartier Brenu, réceptionnés par la collectivité.

Seqens continue d'accompagner les politiques de renouvellement urbain des collectivités avec et sans le concours de l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU).

Nous avons ainsi débuté, avec nos locataires, une importante opération de requalification et de revitalisation de centre-bourg de **Survilliers** pour plus de 300 logements.

Nous avons **signé la convention ANRU du Blanc Mesnil, plus important projet NPNRU de France en termes de construction neuve** avec, pour Seqens, 700 logements réhabilités, 540 logements démolis et 1 600 logements nouveaux développés sur le site. A terme, ce quartier de 2 500 logements sociaux doit se transformer pour accueillir, entre deux gares du Grand Paris Express, des services, des commerces et développer 5 000 logements avec une répartition équilibrée entre logements sociaux, intermédiaires et en accession à la propriété.

Sont également entrées en phase opérationnelles les opérations de la Lutèce à **Valenton**, Anatole France à **Nanterre** et le Bois de l'Etang à la **Verrière** pour un global de plus de 2 000 logements concernés. Ces opérations sont toutes le résultat de partenariats exemplaires avec les collectivités porteuses de projets ou accompagnantes de notre propre politique de renouvellement urbain.

Des objectifs atteints en termes de réhabilitations

Seqens continue sa politique d'uniformisation et de mise à niveau des patrimoines des entités agrégées lors de sa création en 2019. Cela se traduit, notamment, par un accroissement du nombre d'opérations identifiées au titre des réhabilitations (1 466 Ordres de Service en 2024) et résidentialisations (962 Ordres de Service en 2024).

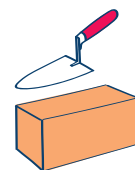
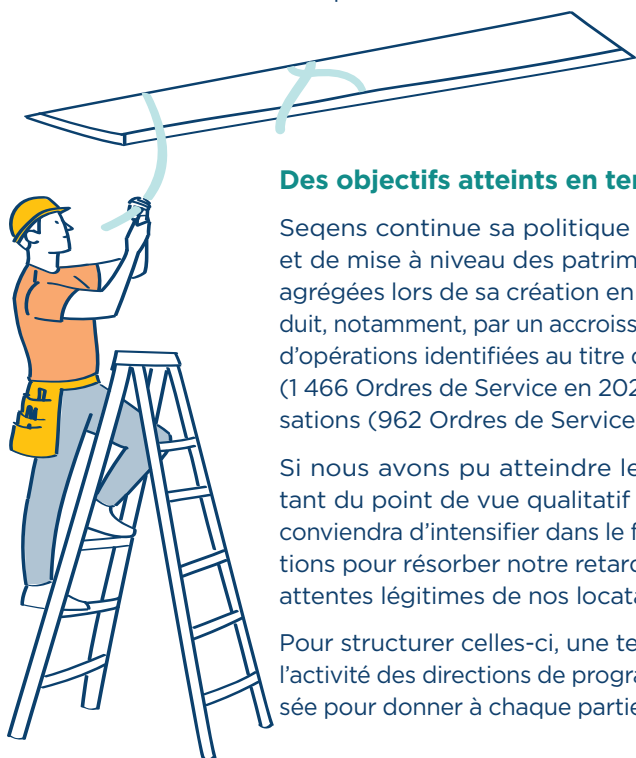
Si nous avons pu atteindre les objectifs fixés tant du point de vue qualitatif que quantitatif, il conviendra d'intensifier dans le futur ces interventions pour résorber notre retard et répondre aux attentes légitimes de nos locataires.

Pour structurer celles-ci, une territorialisation de l'activité des directions de programmes a été réalisée pour donner à chaque partie prenante territo-

riale un interlocuteur de référence afin d'entretenir et d'intensifier le dialogue et la construction de la programmation de réhabilitation dans la continuité de celle du plan travaux construit avec les directions départementales

Notre engagement pour la réhabilitation, dont l'incidence sur la qualité de vie et le bien-être de nos locataires est primordiale, ira croissant dans les années à venir pour atteindre nos objectifs de qualité de service et de décarbonation de notre parc.

Il sera également un des piliers de nos partenariats locaux car aucun développement ne saurait s'envisager sans exemplarité sur la maintenance et l'entretien de notre parc.



LA TRANSVERSALITÉ ET LA CAPACITÉ D'EXPÉRIMENTATION DES ÉQUIPES AU SERVICE DU TERRITOIRE

Enjeu sociétal : Faire connaître, reconnaître et vivre les compétences des collaborateurs, tournées vers l'innovation en soutien à l'évolution des besoins des territoires. Cela se traduit par le fait de renforcer ou de poursuivre notre engagement en mode projet pour favoriser encore davantage la transversalité, d'initier et de développer l'esprit et la capacité d'innovation et de réaffirmer notre rôle économique.

Les équipes engagées autour des projets d'aménagements ambitieux

L'échelle d'intervention et l'ampleur des projets d'aménagement permettent d'en faire les supports d'innovations et d'ambitions qualitatives.

Ainsi, ces projets visent davantage de sobriété et d'adaptation aux enjeux climatiques en étant engagés dans une labellisation Biodiversity, dans des démarches d'Economie circulaire (appartement démonstrateurs à Aulnay, déconstruction à Igny, opération en béton 100% recyclé à Gennevilliers, etc.), dans la performance de la gestion des eaux

(Aulnay et Gennevilliers), dans des innovations en matière d'énergie (préparation d'une consultation de tiers-investissement pour un réseau de chaleur en énergie renouvelable à Louvres) ... Ces différentes ambitions nous ont permis de faire connaître les capacités de Seqens et d'obtenir 1,1 millions d'Euros de subventions en 2024, améliorant ainsi aussi bien la qualité que l'équilibre financier de nos opérations : Fonds Vert, Ademe, Région Ile-de-France.

Un plan stratégique de patrimoine revu en 2024

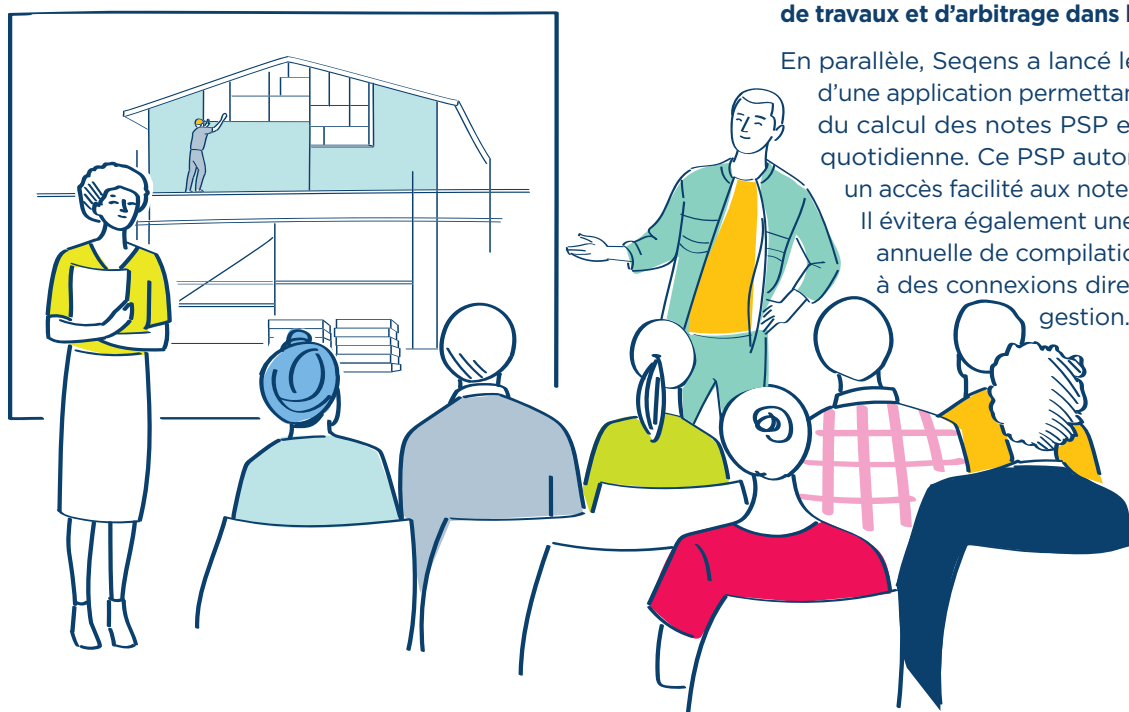
La mise à jour du plan stratégique patrimonial (PSP) 2024 a été l'occasion d'adapter sa méthodologie à un nouvel environnement.

D'une part, en intégrant au PSP de Seqens la note d'attractivité développée par le Groupe Action Logement au sein de son cadre stratégique patrimonial (CSP). La méthodologie de calcul de cette note d'attractivité est le fruit d'un travail collectif de l'ensemble des filiales. Elle est la résultante du positionnement des résidences aux différentes aménités (établissements scolaires, de santé, loisirs...). Il s'agit de la première brique dans l'ambition à long terme d'un PSP Groupe.

D'autre part, en appuyant la note technique du PSP sur l'audit exhaustif du parc réalisée en 2023. Cet audit, réalisé sur les 4200 bâtiments du patrimoine par les cadres techniques, a permis de préciser l'état technique de l'ensemble des composants et équipements (façades, menuiseries, espaces extérieurs...). Cette base de travail sera ensuite mise à jour au fil de l'eau selon la dégradation et l'amélioration de l'état des bâtiments pour conserver une vision aussi proche que possible de la réalité.

Du fait des précisions apportées et de l'homogénéité de sa structuration, le PSP dans sa version 2024 pourra, à l'avenir, guider la programmation de travaux et d'arbitrage dans les années futures.

En parallèle, Seqens a lancé le développement d'une application permettant l'automatisation du calcul des notes PSP et leur mise à jour quotidienne. Ce PSP automatisé permettra un accès facilité aux notes et à leur analyse. Il évitera également une charge de travail annuelle de compilation manuelle grâce à des connexions directes aux outils de gestion.





ALLER VERS nos parties prenantes : agir durablement en acteur économique responsable, en qualité d'employeur, d'acheteur et d'investisseur

Cet engagement de mission participe de l'idée que Seqens doit générer, du fait de ses activités, des impacts sociaux et environnementaux positifs et se transformer en entreprise contributive. Cette exemplarité se décline à travers les actions que déploie Seqens en tant qu'employeur mais aussi en tant qu'acheteur et investisseur.



Acheteur responsable

- Un Guide d'achats responsables
- Le SPASER Groupe en cours de finalisation
- La refonte de notre chaîne achat pour poursuivre l'amélioration de nos relations fournisseurs
- L'insertion comme vecteur d'impact sur les territoires par l'emploi



Employeur responsable

- Le maintien de l'engagement des salariés, politique de recrutement et attractivité de l'entreprise
- Des engagements forts en faveur de la diversité, l'équité et l'inclusion
- Une politique SSQVT incluant fortement la prévention
- Le développement continu des compétences et des carrières
- Un nouvel accord d'intéressement aligné avec nos engagements



POUR SUIVRE LA STRUCTURATION D'UNE POLITIQUE D'ACHATS RESPONSABLES

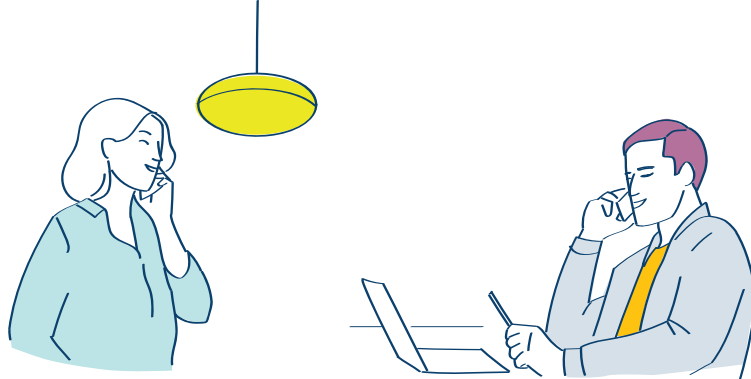
Enjeu sociétal : impliquer nos fournisseurs, prestataires et partenaires pour assurer la qualité de service à nos locataires et la responsabilité sociétale. Cela suppose de définir les prestations attendues en y intégrant nos objectifs environnementaux et sociétaux, d'assurer la durabilité de nos actions en tant que bailleur investisseur et d'assurer la pérennité de notre modèle économique.

Guide achat responsable, le déploiement du SPASER Groupe en 2025 permettra la consolidation de la politique d'achat responsable

Indicateurs sociétaux :

- Délai moyen de paiement des fournisseurs [DPEF]
- Futur indicateur d'achat responsable en lien avec le SPASER [Société à mission]





Une activité 2024 soutenue pour accompagner les directions métiers dans leurs objectifs.

En 2024, l'équipe achats a été renforcée par l'arrivée de nouveaux acheteurs et compte désormais 15 collaborateurs. Ces recrutements ont permis d'accélérer la gestion des demandes d'achats au sein du Groupe, de répondre aux besoins croissants des clients internes et d'accroître notre position de « Business Partner ». Ces nouveaux talents ont apporté des compétences supplémentaires, permettant une meilleure gestion des dossiers.

La Direction des achats a géré un total de **399** consultations pour des marchés dans différents domaines, répondant aux besoins diversifiés de nos projets. Parmi ces consultations, **65** dossiers ont été soumis lors des **32** Commissions d'Appels d'Offres (CAO) tenues en 2024, permettant d'assurer une sélection rigoureuse des fournisseurs conformément à nos exigences réglementaires.

En parallèle, **198** dossiers ont été traités lors des **28** Commissions Achats tenues en 2024. Ces commissions ont joué un rôle clé dans la validation des décisions d'achat, tout en veillant à l'efficacité et à la transparence des processus.



L'ensemble de ces consultations a donné lieu à 502 lots attribués à des entreprises de toutes tailles, franciliennes majoritairement (90%) assurant la bonne réalisation de nos projets.

Un Guide de passation des achats a été élaboré en mars 2024 afin de présenter les grands principes de l'achat public, et de décrire de manière pratique les principales règles internes de Seqens, lesquelles viennent compléter les dispositions légales et réglementaires. **En qualité d'entreprise responsable, Seqens, intègre dans la plupart de ses marchés, des clauses environnementales et sociétales.**

Ces chiffres témoignent de l'efficacité de notre processus d'achat, tout en respectant le cadre réglementaires et assurant un achat compétitif et transparent pour toutes nos parties prenantes.

Une qualité d'acheteur responsable en structuration

Devenir un acheteur responsable fait partie de nos engagements tant pour **l'opportunité que cela représente pour notre propre activité que pour la prise de conscience de notre impact sur les filières, et les parties prenantes à l'échelle de la chaîne de valeur.** Dans ce sens Seqens s'appuie notamment sur la stratégie d'achat responsable d'Action Logement Groupe pour s'approprier les bonnes pratiques. Aussi, la rédaction du SPASER Seqens pourra être entamée en 2025 en s'appuyant sur le tronc commun qui sera déployé au premier semestre 2025 par Action Logement Groupe.

En 2024 l'appropriation par les équipes du guide de passation des achats Seqens et la transversalité créée au sein des équipes en charge de l'écriture des besoins et du sourcing permettent d'améliorer en continue le déploiement d'achats performants et responsables durablement.

Amélioration continue dans nos relations avec les fournisseurs

La refonte de la chaîne achat en 2024 avec notamment un projet de transformation impliquant de manière significative l'ensemble des métiers afin de faciliter et monter en qualité dans notre pilotage des achats.

Le délai de règlement moyen de nos fournisseurs est un indicateur de performance, notamment en période de crise. A périmètre constant **le délai de règlement moyen des fournisseurs sur 2024 est de 39 jours** par rapport à 42 jours en 2023 en appliquant la méthode ajustée.



La relation emploi-logement et l'impact territorial au cœur de notre utilité sociale

Enjeu social : par l'ampleur des investissements consacrés au développement et à l'amélioration de son patrimoine ainsi qu'à une gestion responsable, Seqens est un acteur influent sur l'économie locale. Conscient de nos impacts sur le territoire francilien, nous favorisons notamment le retour à l'emploi par l'insertion.

Au-delà des clauses d'insertion liées à sa politique d'achat responsable, Seqens a mis en œuvre trois actions significatives pour contribuer à l'insertion économique par l'emploi.

Indicateurs sociaux :

- Nombre d'heures et équivalent ETP effectuées via l'insertion par l'Activité économique [DPEF]

L'insertion comme vecteur d'impact territorial et emploi chez nos fournisseurs

Ce sont 8 551 heures d'insertion liées à des clauses d'insertion prévues dans nos marchés qui ont pu être réalisées en 2024, soit l'équivalent de 4,7 ETP répartis entre 31 personnes physiques. Ce chiffre est en nette amélioration par rapport à 2023.

L'insertion des habitants via l'École des gardiens

L'école des gardiens a recruté 6 stagiaires en contrat d'insertion, dont deux ont été embauchés ensuite en CDI au sein de bailleurs sociaux.

Favoriser le retour à l'emploi ou l'insertion de nos locataires

Seqens propose des activités d'insertion à ses locataires – via L'apes :

- Insertion par la restauration et accompagnement à la création d'activité (« foodtruck des Alouettes »): 9 locataires Seqens ont bénéficié de l'action, soit 434 heures d'insertion sur juin et juillet 2024
- Participation de 144 jeunes des résidences Seqens à 24 chantiers éducatifs ;
- Participation de 126 jeunes des résidences Seqens à 21 chantiers d'insertion prévention au bénéfice des résidences (remise en peinture, espaces verts, porte à porte...).



EMPLOYEUR RESPONSABLE

Enjeux sociaux globaux : En tant qu'employeur : accompagner nos collaborateurs équitablement dans leur vie professionnelle. Cela implique "d'aller vers", c'est-à-dire d'assurer l'adéquation entre nos ambitions et les moyens, d'initier et de soutenir une culture d'entreprise en faveur de l'innovation et d'agir de manière éthique et conforme permettant d'incarner une entreprise ouverte.

Les enjeux sociaux en lien avec la politique RH d'employeur responsable sont détaillés avec leurs indicateurs associés dans chacun des chapitres suivants.

Indicateurs sociaux :

- % de réponse et de satisfaction des collaborateurs au baromètre d'engagement [Société à mission]
- Effectif total au 31/12/2024 et répartition par type de contrat [DPEF]
- Nombre de recrutements effectués dans l'année [DPEF]

Engagement des salariés et attractivité de l'entreprise

Les résultats du baromètre d'engagement 2024 témoignent de la réussite des initiatives réalisées ces dernières années en faveur de nos collaborateurs. Une progression continue et encourageante est ainsi observée :

- 🕒 • **72%** de nos collaborateurs ont participé à cette enquête, soit une augmentation de 3 points par rapport à 2023 et 2022 ;
- **88%** des collaborateurs se disent fiers de travailler chez Seqens, en hausse par rapport aux 85% relevés en 2022. Ainsi, grâce à l'engagement de nos collaborateurs, 21 cooptations ont été réalisées, témoignant de la confiance qu'ils accordent à notre organisation et à ses valeurs.
- La confiance en l'avenir de l'entreprise progresse également, atteignant 91% contre 87% en 2022 ;
- Le taux de satisfaction générale de travailler chez Seqens suit la même tendance positive, passant de 79% en 2022 à **82%** en 2024. Cette reconnaissance se traduit également par l'obtention du label Happy Trainees, valorisant la qualité de l'expérience offerte à nos alternants et stagiaires.

Cette année a été marquée par une croissance significative des effectifs : au 31 décembre 2024

- 🕒 Seqens comptait **1 681** collaborateurs, soit une

augmentation de 4,7 % par rapport à 2023. Cette évolution s'explique principalement par une progression de 4 % des CDI (soit 59 contrats supplémentaires en 2024) reflétant ainsi l'engagement d'une entreprise responsable en faveur de l'emploi durable. L'alternance constitue également un de nos leviers d'engagement : en 2024 Seqens accompagne **91** étudiants dans leur parcours professionnel ; c'est ainsi plus de 5,4% des effectifs qui sont en alternance.

En 2024, nous avons également renforcé les initiatives en faveur de nos collaborateurs. Des actions concrètes ont notamment permis de favoriser l'engagement au quotidien tout en répondant aux attentes de nos collaborateurs : **les salariés Seqens occupent une place centrale dans le déploiement de notre stratégie « Aller vers ».**





Diversité, équité et inclusion

Indicateurs sociaux :

- Index égalité professionnelle [DPEF]
- Effectif et % de salariés reconnus en qualité de travailleur handicapé au 31/12/2024 [DPEF]

En 2024, Seqens réaffirme son engagement en faveur de la mixité et de l'équité au sein de l'entreprise.

Nos actions en matière d'égalité femmes-hommes se traduisent par des résultats concrets et mesurables. Avec un index d'égalité professionnelle de **94/100**, nous affirmons **notre détermination à offrir un environnement de travail équitable et inclusif**. Aujourd'hui, les femmes représentent **55 %** de notre effectif, **56 %** de nos managers, **50 %** de nos cadres dirigeants et **57 %** de nos instances dirigeantes.

Dans le cadre de notre engagement en faveur de l'inclusion et de la diversité, la « Semaine du Handicap » a été un temps fort de l'année 2024, mobilisant l'ensemble de nos collaborateurs autour des enjeux d'accessibilité et d'intégration des personnes en situation de handicap.

Grâce aux nombreuses actions mises en place nous avons renforcé la sensibilisation et encouragé des pratiques plus inclusives au sein de nos équipes :

- **Conférence : Handicap et Performance**
En présence de Tanguy de la Forest, co-fondateur de Defi RH, athlète paralympique en tir sportif, Secrétaire général du Comité Paralympique et Sportif Français, et Administrateur du COJO Paris 2024, cette conférence a permis de souligner l'importance de l'inclusion pour la performance.
- **Conférence : Intégrer et travailler avec un collègue en situation de handicap**
Des échanges enrichissants ont eu lieu pour mieux comprendre comment favoriser l'inclusion au quotidien.
- **Blind test : Atelier interactif**
Les collaborateurs ont participé à un moment ludique, où ils ont dû reconnaître l'interprète de chansons tout en découvrant des informations sur le handicap de l'artiste.
- **Live teams : Handicap et maintien dans l'emploi**
Un live en partenariat avec CAP Emploi a permis de présenter des solutions concrètes et du soutien pour les personnes handicapées dans le monde du travail.
- **Jeu Handipoursuite**
Tout au long de la semaine, nos collaborateurs ont testé leurs connaissances à travers ce jeu interactif proposé par l'Agefiph.

Ces temps d'échanges ont permis aux collaborateurs de cibler d'éventuels freins à lever dans l'intégration des personnes en situation de handicap pour, notamment, favoriser le maintien dans l'emploi.

Dans cette dynamique, le projet Duoday a permis à une douzaine de collaborateurs d'accueillir le 21 novembre 2024 des personnes en situation de handicap pour leur faire découvrir leur métier.

Également, en partenariat avec l'Association Paul Guinot, le Service Relation Client de Seqens a accueilli deux stagiaires malvoyants. Cette intégration a notamment permis à Seqens et aux collaborateurs de prendre pleinement conscience des nécessités liées à l'insertion : adaptation des postes, rédaction des supports de formation et accompagnement personnalisé. Ce partenariat a ainsi été bien plus qu'un projet inclusif : il a été une véritable opportunité pour Seqens de renforcer son engagement en matière d'insertion en donnant réellement une chance à chacun.

Toutes ces actions, mais également l'engagement de Seqens au quotidien, se traduisent par une progression du **taux d'emploi des personnes en situation de handicap, qui s'établit désormais à 9,53%**, en hausse par rapport à l'année précédente.

Ainsi tout au long de l'année, Seqens a comptabilisé **124** personnes en situation de handicap malgré 28 départs en cours d'année. Les différentes actions menées par l'équipe SSQVT et l'instauration d'un climat de confiance ont permis à 39 collaborateurs de se manifester auprès de l'équipe et de se déclarer. Les salariés de Seqens sont ainsi de plus en plus nombreux à faire confiance au professionnalisme et à la discrétion des membres de l'équipe SSQVT pour demander conseil et engager une démarche spontanée de reconnaissance de travailleur en situation de handicap.

En 2024, dans le cadre du maintien dans l'emploi des personnes en situation de handicap, Seqens a financé à hauteur de 21 198,57€ l'aménagement de leurs postes, dont 12 355,16€ subventionnés par l'AGEFIPH.

Inscrite dans notre ADN de société à mission, Seqens réaffirme à travers ces actions sa conviction que la diversité est une richesse et son engagement à bâtir un environnement de travail toujours plus accessible et bienveillant pour tous.

Développement des compétences et des carrières

Indicateurs sociaux :

- Nombre d'employés formés au moins une fois dans l'année [DPEF]
- Volume moyen d'heures de formation par employé [DPEF]

L'année 2024 a été marquée par une dynamique forte en matière de formation. Au total, 1 179 collaborateurs ont bénéficié d'au moins une session de formation, soit 70 % des effectifs. Le nombre d'heures de formation par employé a connu une nette progression atteignant 23 heures en moyenne (contre 17 en 2023).

Cette montée en puissance s'est traduite par des parcours diplômants et des formations stratégiques, notamment :

- 8 collaborateurs ont obtenu le certificat CléA ;
- 9 collaborateurs ont intégré la Passerelle Managers de Proximité (dont 4 administratifs et 5 personnels d'immeuble). L'ensemble de la promotion a été diplômée et 2 mobilités internes ont été engagées vers un poste de manager de proximité ;
- 10 collaborateurs ont suivi la formation Sciences Po « Habitat social : enjeux actuels et défis d'avenir », renforçant ainsi leur expertise sur les mutations du secteur.

Concernant l'accompagnement des étudiants, en tant qu'employeur responsable, Seqens poursuit son engagement en faveur de l'alternance avec la présence de 91 alternants sur la promotion 2024-2025. Seqens a également accueilli 41 stagiaires sur des métiers variés au sein de différentes directions.

Conscients du rôle essentiel des tuteurs dans l'accompagnement de ces jeunes talents, nous avons renforcé notre soutien à nos collaborateurs investis dans cette mission. En 2024, 40 nouveaux tuteurs ont été formés.

Concernant la promotion 2023-2024, parmi les 53 alternants ayant terminé leur parcours en 2024 :

- 4 ont été recrutés en CDI à l'issue de leur alternance
- 3 ont été recrutés en CDD à l'issue de leur alternance
- 20 ont choisi de poursuivre un nouveau cycle de formation au sein de l'entreprise.



L'accompagnement de nos collaborateurs dans leur parcours professionnel est également un ancrage de notre politique interne. En 2024, la mobilité interne au sein de l'entreprise a été marquée par un total de 108 mouvements témoignant ainsi de l'engagement de Seqens en faveur du développement des compétences et de l'évolution professionnelle de nos collaborateurs. **Ces parcours internes illustrent la volonté de l'entreprise à valoriser l'expertise acquise en accompagnant les talents dans leur évolution.** Les parcours croisés permettent ainsi à Seqens de renforcer les savoir-faire des métiers tout en répondant aux besoins d'évolutions de nos collaborateurs.

Nous avons à cœur de **développer les compétences de nos managers : socle du déploiement de notre stratégie d'entreprise.**

Parmi les temps forts de l'année, nous avons organisé la **3^{ème} édition de l'Agora des Managers**. Cet événement, sur 2 jours, a permis de rassembler nos 277 managers pour échanger sur nos pratiques managériales et nos enjeux stratégiques. En complément, et pour accompagner nos managers dans leur développement, 4 webinaires ont été organisés pour développer la posture et la maturité de nos managers.

Dans la continuité de la **création des communautés métier**, nous avons lancé en juin 2024 la première édition de l'« Agora des Gardiens ». Cet événement a permis de réunir l'ensemble de nos gardiens en un lieu unique favorisant les rencontres entre les autres métiers de proximité et les métiers du siège. Cet événement a été l'occasion de présenter des outils et initiatives conçus pour faciliter le quotidien des personnels de proximité, de recueillir les attentes et retours, et de partager des messages clés autour de l'écologie et de la responsabilité sociale de l'entreprise.

Santé et Sécurité et Qualité de vie au Travail

Un enjeu social porté par la politique
Santé et Sécurité et Qualité de vie au Travail (SSQVT)

Indicateurs sociaux :

- Nombre total d'accidents (ADM+PIM) [DPEF]
- Nombre d'accidents du travail avec arrêt (PIM) [DPEF]
- Nombre de journées perdues pour accident de travail [DPEF]
- Nombre théorique d'heures travaillées [DPEF]
- Taux de fréquence [DPEF]
- Taux de gravité [DPEF]



L'équipe santé sécurité et qualité de vie au travail (SSQVT) assure de nombreuses missions, à savoir : le suivi des visites médicales, des accidents de travail et maladies professionnelles, l'accompagnement des situations sensibles et des situations de handicap, la prévention des risques dont l'établissement du Document Unique et du PAPRI Pact ainsi que le dialogue social avec la CSSCT.

• Santé et Sécurité au travail

 Au total, ce sont plus de **200** salariés qui ont été soutenus et accompagnés à la suite d'une longue absence ou d'une situation sensible.

La lutte contre la désinsertion professionnelle ainsi que le maintien dans l'emploi sont des sujets essentiels ancrés dans la politique de la SSQVT et portés par la Direction Générale de Seqens.

Face au nombre important d'agressions externes envers nos collaborateurs, la Direction Générale a réaffirmé la position ferme de Seqens face à ces

comportements inacceptables. Seqens soutient ses collaborateurs et peut engager une procédure judiciaire (demande de résiliation de bail) pouvant aller jusqu'à l'expulsion du locataire indélicat. L'équipe SSQVT a déployé en direction départementale la procédure sur les violences externes et mis en place une affiche sur la courtoisie à disposition des gardiens pour leur bureau d'accueil et des chargés d'accueil en Direction Départementale. Toute agression est systématiquement déclarée en accident du travail.

	(ADM)	(PIM)	TOTAL
Nombre d'accidents du travail	36	109	145
Dont avec arrêt	7	40	47
Nombre de journées perdues pour accident de travail	183	4988	5171
Nombre théorique d'heures travaillées	1 531 557	852 387	2 383 944
Taux de fréquence	4,57	46,93	19,72
Taux de gravité	0,12	5,85	2,17

Sur les 145 accidents du travail déclarés et reconnus, 47 avaient pour conséquence un arrêt.

En matière de prévention, la dotation des personnels d'immeubles en EPI est aussi un point important. En 2024, ils ont pu renouveler leurs équipements en commandant de façon totalement autonome (et ce depuis 2020), leurs vêtements

de travail et leurs EPI sur la plate-forme sécurisée de notre fournisseur Veltis (e-procurement). Les livraisons ont été réalisées sur le lieu de travail de chaque salarié pour les personnels d'immeuble. La qualité, le respect des délais et la satisfaction de chacun ont été une nouvelle fois au rendez-vous.

• Qualité de vie au travail

Un nouvel accord de télétravail est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2025, marquant une avancée majeure en matière de flexibilité et d'équilibre entre vie professionnelle et personnelle. Fruit d'un dialogue social constructif, cet accord prévoit :

- Un assouplissement des conditions d'éligibilité ;
- Une augmentation de la prise en charge des frais de télétravail ;
- Une automatisation des remboursements en 2025 ;
- L'instauration de jours de télétravail "volants".

Nous sommes convaincus que ces dispositifs contribueront à l'amélioration du bien-être de nos collaborateurs tout en maintenant l'efficacité organisationnelle de Seqens.

Un mode d'intéressement de plus en plus aligné avec nos engagements

En juin 2024, un nouvel accord d'intéressement a été signé pour une durée de trois ans. Il intègre un nouveau critère aligné avec notre engagement « Aller vers nos parties prenantes » en tant qu'employeur responsable. Cet engagement est concrétisé par l'introduction d'un indicateur global constitué de trois sous-critères :

- Le taux de participation au baromètre d'engagement, mesurant l'implication et l'engagement de nos collaborateurs
- Le taux d'emploi des salariés en situation de handicap au sens de la DOETH, reflétant notre engagement en faveur de l'inclusion.
- Le pourcentage d'alternants issus de la formation professionnelle dans l'effectif total de l'UES, soulignant notre investissement dans l'insertion professionnelle.

INVESTISSEUR RESPONSABLE

Les placements « Dépôts à Terme Verts » permettent d'optimiser la trésorerie tout en s'inscrivant dans un cycle d'investissement responsable. Ils sont fléchés vers des projets durables ou sociaux et visent à financer des investissements en lien avec des thématiques spécifiques telles que les énergies renouvelables, la transition énergétique, la mobilité durable, l'accès aux soins, l'éducation ou le logement. Seqens Accession et ADLIS ont respectivement placé 5M€ et 1M€ sur des dépôts à terme verts à la Banque Postale en 2024.



Résultat de l'exercice et évolution des affaires

Etats financiers

UNE ANALYSE OBJECTIVE ET EXHAUSTIVE DE L'ÉVOLUTION DES AFFAIRES, DES RÉSULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE DE SEQENS

Après deux années fortement inflationnistes, l'année 2024 a connu un reflux de l'inflation qui permettra de concevoir une baisse du taux du livret A en 2025.

Ainsi sur l'année 2024, l'inflation a été ramenée à + 1,3 % et l'indice du coût de la construction ressortait à + 1,76 % au troisième trimestre 2024. L'indice de révision des loyers appliqué sur l'exercice s'élevait à + 3,5%. Dans le même temps, le livret A a été maintenu à 3% sur l'exercice, alourdissant le poids de la charge financière.

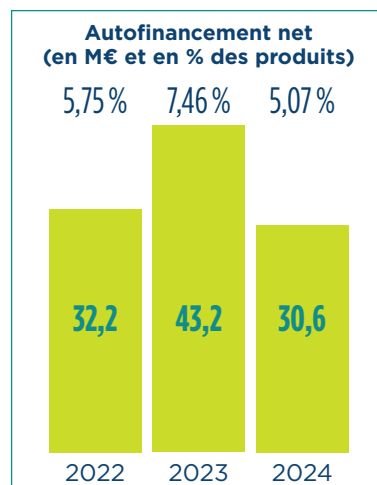
Indépendamment de ce contexte et du fait du soutien de l'actionnaire, Seqens a maintenu sa politique soutenue de développement et d'amélioration de son patrimoine. Seqens a poursuivi sur le premier trimestre son investissement dans l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) 30 000 lancé par le Groupe Action Logement afin de soutenir le secteur immobilier.

Au total, SEQENS a investi **979 M€** sur l'exercice.

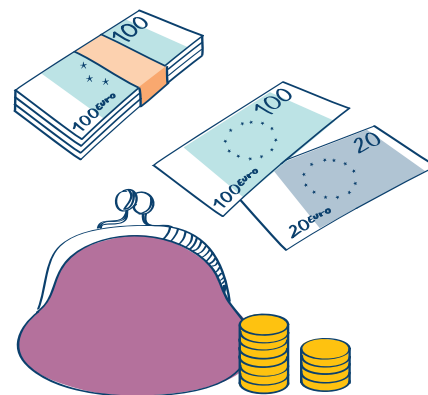
Ainsi,

- 867,9 M€ ont été consacrés la production de l'offre nouvelle
- 111,7 M€ ont été alloués aux travaux de réhabilitations, résidentialisations et au plan de travaux.

Après une performance 2023 atypique au regard des indicateurs économiques et du secteur, l'autofinancement 2024 est en baisse de 12,6 M€ et conduit à un ratio d'autofinancement net HLM de 5,07%.



En K€	2024	2023	Var	%
Autofinancement Courant	22 552	31 374	- 8 822	- 28 %
Autofinancement Exceptionnel	8 024	11 801	- 3 777	- 32 %
Autofinancement	30 576	43 175	- 12 599	- 29,18 %



Au titre des produits de l'autofinancement courant :

Les loyers y compris antennes et panneaux progressent de **+ 31,3 M€** (+5,70 %). Cette variation provient de la hausse de 3,5%, sur les loyers récurrents en fonction de l'indice de référence des loyers mais aussi de l'impact des livraisons 2024 et 2023 quittancés en année pleine. L'activité organisme foncier solidaire contribue au chiffre d'affaires en 2024 pour 47 K€.

La production immobilisée évolue de **+ 13,7 M€**. Cette variation provient principalement des frais financiers intégrés dans les opérations (+ 11,4 M€). Outre le niveau des taux d'intérêts, la production immobilisée financière inclut les charges liées au préfinancement des opérations de construction de logement social accordé par la Banque des territoires dans le cadre de son contrat DUOZ.

Les autres produits d'exploitation diminuent de **- 4,4 M€** en raison du résultat des régularisations des charges.

Les autres produits courants sont en baisse de **- 3,4 M€** principalement du fait produits des certificats d'économie d'énergie.

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

Les dépenses d'entretien évoluent de **+ 3,2 M€** malgré une baisse du gros entretien programmable au bénéfice de travaux avec gains d'étiquettes.

Les honoraires ainsi que les hébergements informatiques progressent de **+ 2,8 M€**.

Les charges d'assurance évoluent de **+ 1,2 M€** en raison de la hausse des coûts de travaux assurés via l'assurance dommage ouvrage et la révision des primes multirisques.

Les frais d'émissions d'emprunts augmentent de **+ 3,4 M€** en raison de la volumétrie des prêts des opérations AMI majoritairement hypothéqués.

La révision annuelle des valeurs locatives et la hausse de la fiscalité locale ont conduit à un alourdissement de la taxe foncière de **+ 4,8 M€**.

Les salaires non récupérables progressent de **+ 11,0 M€** sous l'effet des embauches 2023 et 2024 et de la NAO.

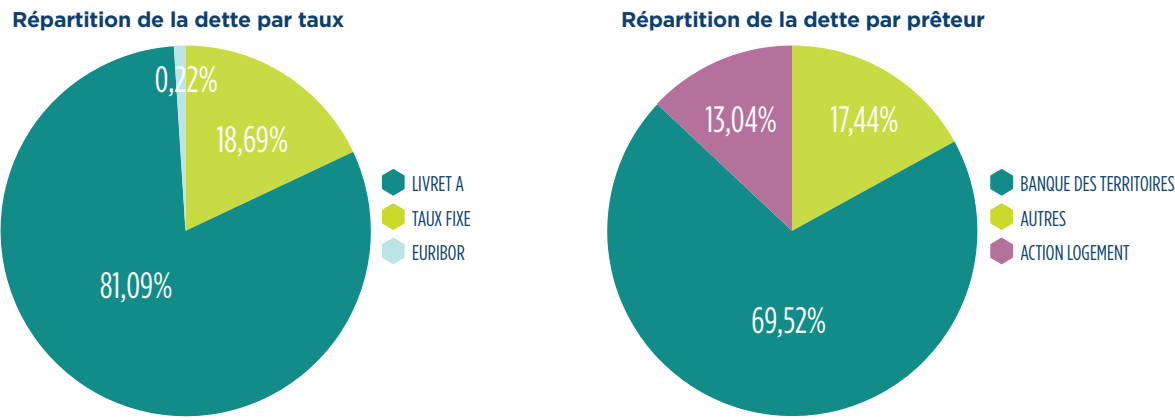
Enfin, la dette Seqens contribue au recul de l'autofinancement pour **- 13 M€**. La dette est maintenant assise à plus de 81 % sur le livret A et le mécanisme de double révisabilité génère des intérêts compensateurs et différés neutre en autofinancement pour 5,9 M€.

	2024	2023	Var	%
Remboursements	-131 950	-149 485	17 535	-12%
Intérêts Financiers (*)	-122 029	-91 485	-30 544	33%
Intérêts Compensateurs	-5 875	-2 616	-3 259	125%
Sous-total	-259 854	-243 586	-16 268	7%
Loyers	573 854	544 869	28 985	5%
Ratio	45,3%	44,7%	0,6%	

(*) hors intérêts compensateurs

Le ratio annuité sur loyers passe de 44 % à 45%.

En 2024, Segens a souscrit pour 300 M€ au financement court terme DUOZ proposé par la Banque des Territoires. Cette ligne d'une durée d'un an et rémunérée Livret A + 0,70% vise à accompagner le développement du logement social.



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

- Une augmentation des dégrèvements (+ 3,6 M€) en lien avec le volume des réhabilitations et travaux pour l’accessibilité handicapée ;
- Une diminution du résultat sur démolition (- 5,8 M€). L’année 2023 était atypique et comptait des nouvelles notifications des financements NPNRU sur des projets de démolition avancés ;
- Un résultat sur sinistre qui se dégrade (- 1,9 M€).

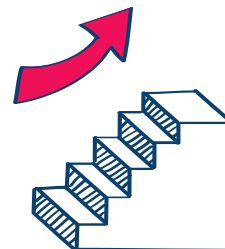
S’élevant à **13 M€**, le résultat net diminue de 60,3 M€ sous l’effet négatif du résultat financier et du résultat exceptionnel :

En K€	2024	2023	Var	%
Résultat d’exploitation	72 535	79 971	- 7 436	- 9%
Résultat financier	- 123 142	-89 466	- 33 676	- 38%
Résultat Exceptionnel	64 048	83 635	- 19 587	- 23%
Résultat de l’exercice	13 441	74 140	- 60 699	- 81,87%

Outre les évolutions de produits et charges prises en compte dans l’autofinancement, le résultat d’exploitation intègre une hausse toujours sensible des amortissements techniques (+ 13,2 M€), en lien avec la politique de développement et d’amélioration du parc.

Le résultat exceptionnel s’élève à 64,0 M€. Il intègre le résultat des ventes en baisse de 20,0 M€ qui n’est pas inclus dans les agrégats de l’autofinancement.





RÉSULTAT DES 5 DERNIERS EXERCICES

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

	2020	2021	2022	2023	2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	493 576 332,33	511 069 892,61	557 796 579,54	574 058 570,12	597 970 534,92
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	278 715 918,95	269 578 791,32	272 706 439,34	262 092 928,42	211 649 895,00
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	121 390 966,57	113 549 999,68	90 445 915,26	74 139 963,54	13 440 889,77
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	1 478,00	1 514,00	1 548,00	1 550,00	1 525,50
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	61 935 563,18	63 760 818,76	67 620 998,02	65 292 799,72	71 650 546,97
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.) (comptes 645, 647 et 648)	24 480 161,93	25 473 691,41	26 011 802,54	30 923 743,18	35 588 014,73

DÉPENSES ET CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

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

Evènements survenus entre l'exercice clos et la réalisation du rapport

Aucun évènement ne s'est produit entre l'exercice clos et la réalisation du rapport.

Activités en matière de recherche et de développement

Aucun crédit d'impôt lié à de la R&D en 2024.

Délais de paiement des fournisseurs et des clients

INFORMATION SUR LES DETTES FOURNISSEURS

Hors factures non parvenues et hors retenues de garantie, le solde des fournisseurs au 31 décembre 2024 s'établit à 37,4 M€ pour 16 691 factures.

Factures reçues non réglées au 31/12/2024 dont le terme est échu						
	0 JOURS	1 à 30 JOURS	31 à 60 JOURS	61 à 90 JOURS	91 JOURS AU PLUS	TOTAL
Nombre de Factures concernées	13 240					3 326
Montant total TTC des factures concernées	30 976 893	927 563	392 474	924 284	2 411 671	4 655 992
Pourcentage du montant des achats TTC de l'exercice	2,53 %	0,08 %	0,03 %	0,08 %	0,20 %	0,38 %
Factures exclues relatives à des dettes litigieuses						
Nombre de Factures exclues	125					
Montant total Factures exclues	907 113					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement :						
Délais contractuels 30 jours à réception de facture						

INFORMATION SUR LES CRÉANCES COMMERCIALES

L'article L.441-6-1 du Code de commerce vise par les termes « délais de paiement des clients uniquement la clientèle professionnelle, excluant ainsi les locataires de locaux à usage privé. Par conséquent, l'obligation de communication des délais d'encaissement des clients est restreinte aux commerces et foyers :

Factures reçues non réglées au 31/12/2024 dont le terme est échu					
	1 à 30 JOURS	31 à 60 JOURS	61 à 90 JOURS	91 JOURS AU PLUS	TOTAL
Nombre de Factures concernées					
Montant total TTC des factures concernées	319 612	61 947	53 413	4 729 475	5 164 448
Pourcentage du montant des achats TTC de l'exercice	1,59 %	0,31 %	0,27 %	23,57 %	25,74 %
Factures exclues relatives à des créances litigieuses					
Nombre de Factures exclues	0				
Montant total Factures exclues	0				
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement :					





Objectifs et perspectives 2025

Dans un contexte qui reste tendu pour le secteur du logement social et de l'immobilier, Seqens pourra compter, en 2025, sur le soutien du Groupe Action Logement.

La baisse de la production neuve en Île-de-France est d'autant plus préoccupante qu'elle s'inscrit dans un contexte d'intensification des demandes de logement social, dont le nombre a augmenté de 6% par rapport à 2023 (887 130 demandes en cours au 31 décembre 24), et au regard desquels le nombre d'attributions reste très en-deçà des besoins (64 533 attributions contre 67 949 en 2023, soit -5%).

Ces résultats s'inscrivent dans un contexte défavorable à la production neuve, particulièrement en Île-de-France : baisse des mises en chantier (-19,4 % entre octobre 2023 et octobre 2024), hausse de l'indice des coûts de construction de +1,76% en un an), augmentation du nombre de défaillances d'entreprises du secteur de la construction (+ 49 % à la fin du 3^{ème} trimestre 2024, et + 33,6% au niveau national).

Si la baisse du taux du livret A à 2,4% depuis le 1^{er} février 2025 et la revue à la baisse de la réduction de loyer de solidarité (RLS) accorderaient aux organismes des latitudes nouvelles, la non-reconduction des aides à la réhabilitation en Île-de-France (85 M€ en 2024) et la suspension des aides de plusieurs collectivités locales (200 M€ de pertes de subventions en l'espace de 2 ans) vont impacter négativement l'équilibre de nos opérations.

En 2025, les bailleurs franciliens devront réaliser 23 157 logements sociaux en droit commun, objectif en baisse par rapport à 2024 au profit de la reconstitution de l'offre qui devra s'accélérer en vue de la fin des contrats NPNRU en juin 2026.

Dans ce contexte, les objectifs fixés par Action Logement, conformes à ceux de la convention quinquennale 2023-2027, restent ambitieux, avec :

- Pour la production neuve :

- 3 550 agréments ;
- 4 059 mises en chantier ;
- 100 réservations et 106 mises en chantier en accession sociale.

- Pour la réhabilitation/résidentialisation :

- 3 067 OS de réhabilitation / residentialisation
- 1 264 OS rénovations thermiques (plan travaux).

- 400 ventes, dont 168 ventes en bloc et 30 à l'ONV ;

- Un niveau de satisfaction clients de 80% ;

- 70% des logements attribués aux salariés.

Pour ce faire, nous pourrions compter sur un accompagnement financier de 35,5 M€ de dotation en fonds propres de notre actionnaire.



Parmi les autres orientations voulues par Action Logement, nous pouvons notamment retenir :

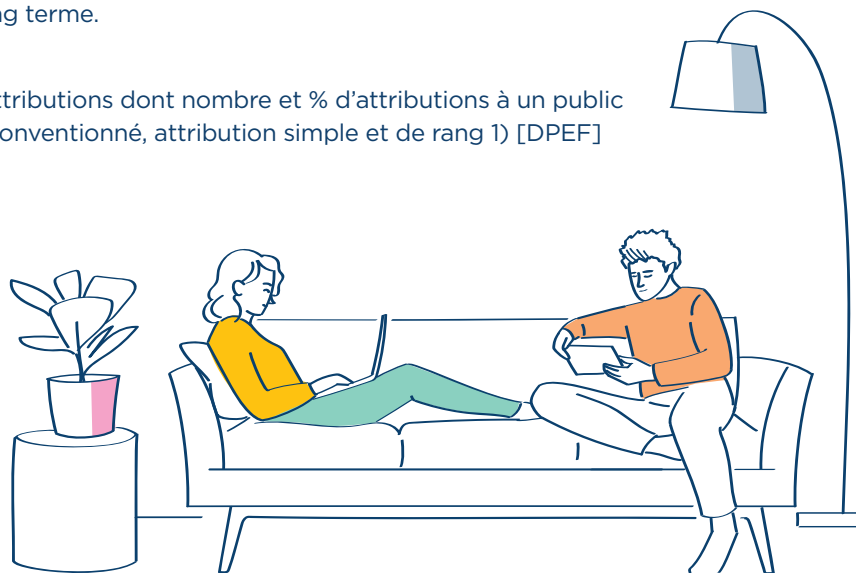
- La contribution aux objectifs de décarbonation du Groupe en mettant l'accent sur les enjeux de transition énergétique et notamment la géothermie et le raccordement au chauffage urbain ;
- La poursuite du travail sur la définition de référentiels communs dans le cadre de la convention signée au congrès USH sur le BIM ;
- Le partage de nos travaux de définition d'une stratégie de développement et d'implantation, avec la Délégation régionale Île-de-France d'Action Logement Services et les autres filiales franciliennes du Groupe, en tenant compte de nos forces et faiblesses sur le territoire et des besoins des salariés,
- Une contribution forte au rayonnement du Groupe en Île-de-France en associant Action Logement, les élus et les entreprises du territoire à nos événements ;
- Le déploiement de la stratégie de commercialisation des logements intermédiaires en coordination avec le Groupe compte tenu de l'augmentation du volume de livraisons prévu dès 2025
- La poursuite de la démarche de rachat d'actifs non conventionnés pour pérenniser une offre sociale ;
- La fiabilisation des procédures critiques de l'entreprise ;
- La mise en place d'un plan d'amélioration continue afin de renforcer le niveau de maturité des Contrôles Clés Action Logement (CCAL).

Pour 2025, l'enjeu sera de trouver le bon équilibre entre nos priorités stratégiques définies dans notre stratégie « Aller vers 2030 » en cohérence avec les orientations de notre actionnaire, qui se traduisent par des objectifs opérationnels ambitieux (en matière de construction, réhabilitation, décarbonation, satisfaction clients, accompagnement des ménages...), et la consolidation de nos moyens, de nos savoir-faire, de notre organisation et de nos procédures.

ANNEXE 1 : Correspondance enjeux extra-financiers et risques associés issus du benchmark du secteur (DPEF)

Aller vers les locataires

- **Enjeu social** : Écouter les locataires, répondre et suivre leurs demandes liées à leur vie dans les résidences Seqens. Cela nécessite d'aller vers nos locataires, de faire émerger les demandes et d'y répondre mais aussi de mesurer et piloter la satisfaction client de manière régulière et pérenne.
- **Risques sociaux pouvant impacter l'activité** : L'insatisfaction des locataires peut notamment atteindre l'image de l'entreprise et le bon déploiement de ses activités sur les territoires.
- **Indicateurs sociaux** :
 - Taux de satisfaction globale des locataires (enquête bi-annuelle – cf DPEF 2023)
 - Taux de satisfaction globale des nouveaux entrants (parc Seqens <5ans) [DPEF]
- **Enjeu social** : Garantir l'accessibilité via des règles d'attribution des logements transparentes et respectant la mixité sociale. Faire vivre le lien entre les résidents, avec Seqens, dans les territoires.
- **Risques sociaux pouvant impacter l'activité** : Des actions en justice, des amendes ou des compensations liées à des pratiques discriminatoires pourraient entraîner des pertes financières importantes, affectant sa viabilité financière à long terme.
- **Indicateurs sociaux** :
 - Nombre total d'attributions dont nombre et % d'attributions à un public prioritaire (parc conventionné, attribution simple et de rang 1) [DPEF]



Aller vers la planète

Enjeux environnementaux : Réduire notre utilisation des ressources naturelles et nos émissions de GES dans toutes nos activités pour contribuer à la neutralité carbone en 2040 conformément au Plan de décarbonation du groupe Action Logement. Cela implique de réduire nos impacts carbone et énergétique pour contribuer à la neutralité carbone en 2040, de réduire l'usage des ressources naturelles dans nos activités immobilières. L'enjeu est également de limiter la pression sur les écosystèmes via des actions favorisant le maintien de la biodiversité, la réduction de la pollution et de la production de déchets.

- **Risques environnementaux pouvant impacter l'activité :** Un parc immobilier mal adapté ou négligé pourrait voir sa valeur marchande diminuer, ce qui pourrait affecter la valeur immobilière du parc. Sanctions et amendes en cas de non-respect des normes environnementales et de construction durable. L'absence d'efficacité énergétique et de diversification des sources d'énergie, ainsi que la dépendance excessive aux énergies fossiles, peuvent accroître la sensibilité à l'augmentation des prix de l'énergie, les risques d'impayés ou le retard dans le recouvrement des régulations de charges.

- **Indicateurs environnementaux :**

- Nombre de logements performants et % en étiquettes A,B,C [DPEF]
- Nombre de logements en étiquette (D) [DPEF]
- Nombre de logements en étiquette (E, F, G) [DPEF]
- Consommation énergétique théorique moyenne du parc [DPEF]

- **Risques environnementaux pouvant impacter l'activité :** Les mesures correctives liées à la présence de substances polluantes peuvent entraîner des retards dans les projets, entraînant des coûts supplémentaires. Les activités liées à la construction peuvent favoriser l'introduction d'espèces envahissantes, perturbant l'équilibre écologique local. Et le non-entretien des espaces verts peut engendrer des coûts financiers de remise en état.

- **Indicateurs environnementaux :**

- Pourcentage d'espaces verts avec gestion sans produit phytosanitaire [DPEF]
- Nombre de sites en technique de pré imprégnation [DPEF]

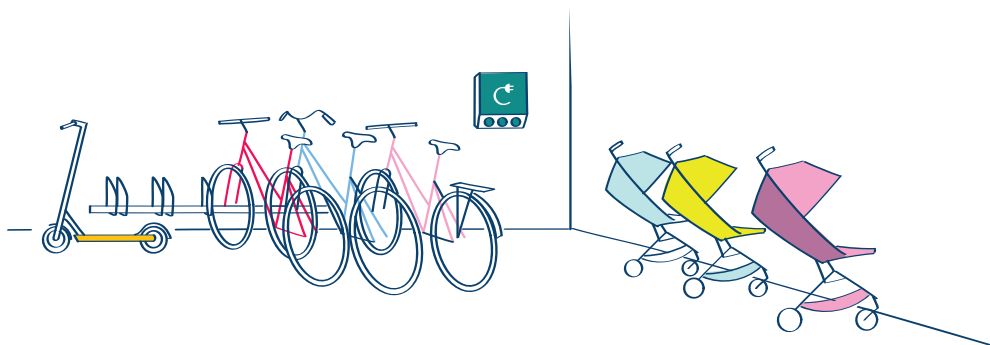
Aller Vers la Transformation de la Ville

Enjeu sociétal : Être acteur des transformations sociétales, environnementales et économiques des territoires. Cela nécessite d'adapter notre patrimoine aux changements climatiques et sociétaux et de réaffirmer notre rôle d'opérateur social.

- **Risques sociétaux pouvant impacter l'activité :** Inaction en termes d'aménagement durable du territoire, à l'amélioration du cadre de vie et au développement d'une offre répondant aux enjeux du territoire. Incompréhension des demandes des collectivités pouvant altérer les activités de Seqens sur les territoires à moyen terme.

- **Indicateurs sociétaux :**

- Patrimoine total détenu et géré et ses évolutions sur l'année [DPEF]



Aller Vers les Parties Prenantes

Enjeu : impliquer nos fournisseurs, prestataires et partenaires pour assurer la qualité de service à nos locataires et la responsabilité sociétale. Cela suppose de définir les prestations attendues en y intégrant nos objectifs environnementaux et sociétaux, d'assurer la durabilité de nos actions en tant que bailleur investisseur et d'assurer la pérennité de notre modèle économique.

- **Risques sociétaux pouvant impacter l'activité :** La défaillance des fournisseurs peut entraîner des retards et surcoûts dans le déploiement de l'activité.

- **Indicateurs sociétaux :**

- délai moyen de paiement des fournisseurs [DPEF]

Enjeu : Par l'ampleur des investissements consacrés au développement et à l'amélioration de son patrimoine ainsi qu'à une gestion responsable, Seqens est un acteur influent sur l'économie locale. Conscient de nos impacts sur le territoire francilien, nous favorisons notamment le retour à l'emploi par l'insertion.

- **Risques sociétaux pouvant impacter l'activité :** Le non-respect des exigences dans les appels d'offres des collectivités en faveur de l'emploi local peut entraîner des répercussions sur les capacités de développement de Seqens. La disponibilité de la main d'œuvre dans le secteur du BTP est un risque pouvant entraîner des retards et surcoûts dans la mise en œuvre des chantiers.

- **Indicateurs sociaux :**

- Nombre d'heures et équivalent ETP effectuées via l'insertion par l'Activité Economique [DPEF]

Enjeu : En tant qu'employeur : accompagner nos collaborateurs équitablement dans leur vie professionnelle. Cela implique "d'aller vers", c'est-à-dire d'assurer l'adéquation entre nos ambitions et les moyens, d'initier et de soutenir une culture d'entreprise en faveur de l'innovation et d'agir de manière éthique et conforme permettant d'incarner une entreprise ouverte.

- **Risques sociaux pouvant impacter l'activité :** Dégradation des conditions et de la qualité de vie au travail et perte de talents. Atteinte à la santé ou la sécurité des collaborateurs, notamment pour cause d'accidents de travail ou d'agressions. Difficulté de recrutement sur des postes vacants.

- **Indicateurs sociaux :**

- Effectif total au 31/12/2024 et répartition par type de contrat [DPEF]
- Nombre de recrutements effectués dans l'année [DPEF]
- Index égalité professionnelle [DPEF]
- Effectif et % de salariés reconnus en qualité de travailleur handicapé 31/12/2024 [DPEF]
- Nombre total d'accidents (ADM+PIM) [DPEF]
- Nombre d'accidents du travail avec arrêt (PIM) [DPEF]
- Nombre de journées perdues pour accident de travail [DPEF]
- Nombre théorique d'heures travaillées [DPEF]
- Taux de fréquence [DPEF]
- Taux de gravité [DPEF]

- **Risques sociaux sur l'activité :** Manque d'opportunités de développement et d'apprentissage pour les collaborateurs. Inadéquation des métiers à l'évolution des enjeux du secteur.

- **Indicateurs sociaux :**

- Nombre d'employés formés au moins une fois dans l'année [DPEF]
- Volume moyen d'heures de formation par employé [DPEF]





ANNEXE 2 : page 62

ANNEXE 3 : page 70

ANNEXE 4 : page 72



ANNEXE 2 : Rapport de l'organisme tiers indépendant Grant Thornton sur la vérification de la DPEF



Grant Thornton

Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant, sur la vérification de la déclaration de performance extra-financière

Exercice clos le 31 décembre 2024

Seqens

Société Anonyme d'HLM
au capital de 606 404 611,50 €

14 Boulevard Garibaldi
92130 – Issy les Moulineaux

Grant Thornton

Société par Actions Simplifiée d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Paris Ile de France et membre
de la Compagnie régionale de Versailles
et du Centre
632 013 843 RCS Nanterre

29, rue du Pont
92200 - Neuilly-sur-Seine

Rapport de l'Organisme Tiers Indépendant, sur la vérification de la déclaration de performance extra-financière

Seqens

Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes inscrit sur la liste prévue par l'article L.822-1 du Code de Commerce, désigné Organisme Tiers Indépendant - OTI (« tierce partie ») de votre société Seqens, accrédité par Cofrac Validation/Vérification, n°3-2122 (portée disponible sur www.cofrac.fr), nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur les informations historiques (constatées ou extrapolées) de la déclaration de performance extra-financière, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ci-après respectivement les « Informations » et la « Déclaration », présentées dans le rapport de gestion en application des dispositions des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de Commerce.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Préparation de la déclaration de performance extra-financière

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies, sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations, permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration ou disponibles sur le site internet ou sur demande auprès de l'entité.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Comme indiqué dans la Déclaration, les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans la Déclaration.

Responsabilité de l'entité

Il appartient au Conseil d'Administration de :

- Sélectionner ou d'établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- Préparer une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques, ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance et par ailleurs les informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;

- Préparer la Déclaration en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant ; ainsi que
- Mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de la société (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

Responsabilité de l'Organisme Tiers Indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- La conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de Commerce ;
- La sincérité des informations historiques (constatées ou extrapolées) fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de Commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations, telles que préparées par la Direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- Le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière d'informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte), de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- La sincérité des informations prévues par l'article 8 du règlement (UE) 2020/852 (taxonomie verte) ;
- La conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Dispositions réglementaires et doctrine professionnelle applicable

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de Commerce, et à la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette intervention, notamment l'avis technique de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes, *Intervention du Commissaire aux Comptes - Intervention de l'OTI - Déclaration de performance extra-financière*, à notre programme de vérification DPEF (VERIF - PR - 01_Programme de vérification DPEF_client_Seqens_FY24) daté du 6 décembre 2024 transmis en début de mission et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)¹.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de Commerce et le Code de Déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette intervention.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de trois personnes et se sont déroulés sur le mois de mars 2025 sur une durée totale d'intervention de deux semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

Nous avons mené sept entretiens avec des personnes responsables de la préparation de la Déclaration, représentant notamment les directions générales, administration et finances, de la gestion des risques, de la conformité, des ressources humaines, santé et sécurité, de l'environnement et achats, du patrimoine, du contrôle de gestion social, de l'engagement sociétal, de l'immobilier, du développement des compétences et formation, de la qualité, de la relation client, de la comptabilité, du pôle de développement économique, emploi et insertion (l'Apes), de la performance financière exploitations et investissements, de la cohésion sociale et des solidarités, des politiques d'attributions.

¹ ISAE 3000 (révisée) - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité et de l'exposé des principaux risques ;
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce en matière sociale et environnementale et comprend, le cas échéant, une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2^{ème} alinéa du III de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 du Code de Commerce lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ;
- Nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et une description des principaux risques liés à l'activité de l'entité, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance afférents aux principaux risques ;
- Nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour :
 - Apprécier le processus de sélection et de validation des principaux risques, ainsi que la cohérence des résultats, incluant les indicateurs clés de performance retenus, au regard des principaux risques et politiques présentés, et
 - Corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considéré les plus importantes présentées en Annexe 1. Nos travaux ont été réalisés au niveau de l'entité consolidante.

- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- Pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considéré les plus importants présentés en Annexe 1, nous avons mis en œuvre :
 - Des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - Des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices et couvrent 100% des données sélectionnées pour ces tests ;
- Nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'entité.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2025

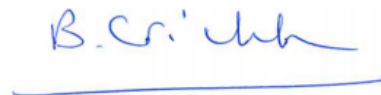
L'Organisme Tiers Indépendant

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International



Christian Bande
Associé



Bertille Crichton
Associée, Transformation Durable

Annexe 1

Liste d'informations et d'indicateurs clés de performance vérifiés :

Informations sociales	
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)	Informations qualitatives (incluant actions ou résultats)
- Effectif total au 31/12/2024 - Nombre de CDI - Nombre de CDD - Nombre d'alternants - Nombre d'hommes - Nombre de femmes - Nombre de recrutements - Index égalité professionnelles - Pourcentage de salariés en situation de handicap - Effectifs reconnus en qualité de travailleurs handicapés - Nombre d'employés formés au moins une fois - Nombres d'heures de formation par employé - Nombre total d'accident (ADM + PIM) - Nombres d'accidents du travail avec arrêt (PIM) - Nombre de journées perdues - Nombre théorique d'heures travaillées (PIM) - Taux de fréquence (PIM) - Taux de gravité (PIM)	- Baromètre d'engagement - Agora des Gardiens
Informations environnementales	
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)	Informations qualitatives (incluant actions ou résultats)
- Pourcentage de logements en étiquettes A, B, C - Répartition du patrimoine (D) - Répartition du patrimoine (E, F, G) - Consommation énergétique du parc - Pourcentage d'espaces verts avec gestion sans produit phytosanitaire - Nombre de site en technique de pré imprégnation	- Ilots de chaleur urbains - Partenariat avec Saint-Gobain
Informations sociétales	
Informations quantitatives (incluant les indicateurs clés de performance)	Informations qualitatives (incluant actions ou résultats)
- Nombre total d'attributions - Nombre d'attributions à un public prioritaire - Pourcentage d'attribution à un public prioritaire - Patrimoine détenu et géré - Nombre d'heures via l'insertion économique - Délai moyen de paiement des fournisseurs - Taux de satisfaction globale des nouveaux entrants (parc Seqens <5 ans)	- Service Relation client - Guide de passation des achats

ANNEXE 3 : Rapport synthétique de société à mission

Qualité de mission - page 12

Comité de Mission - page 10

Audit bi-annuel - page 21

Bilan 2024 - page 22

(Actions et résultats intégrés selon les 4 objectifs statutaires)

Feuille de route - page 56

Avis du comité de mission sur le suivi d'exécution de la mission - Annexe 4





© Frédéric Achdou

© Frédéric Achdou



ANNEXE 4 : Rapport du Comité de Mission

RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE ET RECOMMANDATIONS

L'avis détaillé du Comité de mission doit être présenté annuellement à l'assemblée générale chargée de l'approbation des comptes. Tout ou partie de cet avis peut être également rendu public à travers une annexe du rapport de gestion ou un rapport de mission. Le Comité de Mission a vocation, grâce à une compréhension en profondeur des enjeux de l'entreprise et de son secteur d'activité, ainsi que des circonstances dans lesquelles elle a exercé son activité, à porter un jugement qualitatif, nuancé et collectif en agrégeant les points de vue divers de ses membres sur la nature des objectifs statutaires et leur atteinte. Il questionne la pertinence et l'ambition des indicateurs et objectifs fixés ainsi que le caractère adéquat des moyens mis en œuvre, qu'il s'agisse de l'activité dans son ensemble ou de moyens plus spécifiques dédiés à l'alignement de l'activité à la mission.

MÉTHODE DE FORMALISATION DE L'AVIS

Pour 2023, le 1^{er} avis du Comité de Mission a été joint au rapport de gestion puis retranscrit en 2024 à travers un rapport plus circonstancié (présentation de l'entreprise, modèles de mission, état des lieux des moyens et 1^{ers} résultats, présentation du Comité de mission...) dit « Rapport du comité de mission ».

Pour cette seconde publication il a été décidé d'intégrer les éléments de bilan de l'exécution de la mission au sein du rapport de gestion de chacune des trois sociétés : Seqens, Seqens Solidarités et Seqens Accession. Ceci vise à montrer l'alignement entre la mission et la gestion de l'activité des entreprises. Les rapports de gestion présentés en Conseils d'Administration début avril ont été transmis préalablement aux membres du Comité de mission en vue de la session du 16 avril 2025. Les feuilles de route 2025 ont été synthétisées spécifiquement pour présentation aux membres du Comité de Mission. Certains éléments ont fait l'objet de débats lors de la séance du 16 avril 2025 et l'avis résumé présenté ci-après a été validé par les membres, formalisant l'avis et les demandes de précision du collectif.

LE MODÈLE DE MISSION [Contexte par la Manager de Mission]

En 2024, le Comité de mission et l'OTI ont recommandé d'améliorer la formulation des objectifs opérationnels et leurs déclinaisons en indicateurs. Le suivi de l'exécution de la mission, en lien avec le bilan 2024 et les enjeux 2025, a été proposé par objectif statutaire dans un format transitoire. Les cibles définies proviennent : des modèles de missions prédéfinies, d'une analyse des feuilles de route et stratégies d'Action Logement et de l'analyse des actions stratégiques et opérationnelles à impact opérées ou prévues par les entités Seqens, Seqens Solidarités et Seqens Accession (notamment dans le cadre du déploiement de la stratégie d'entreprise responsable datant de 2024). La présentation est faite par entité, l'approche Groupe sur les thématiques évoquées par les membres lors de précédents échanges n'a pas pu être effectuée pour cette année mais sera travaillée pour les séances dédiées à ces thématiques.

SYNTHÈSE DE L'AVIS DU COMITÉ DE MISSION

Le document transmis en amont de la séance propose à la fois le bilan des résultats et actions phares 2024 ainsi qu'une feuille de route opérationnelle 2025. Sa synthèse a été appréciée par les membres. Certaines demandes ont pu être intégrées et confirmées en séance. Il s'agit de l'inscription dans le modèle de mission des objectifs quantitatifs définis avec Action Logement pour assurer la production d'une offre nouvelle vis-à-vis des demandeurs de logements en Île-de-France.

Les autres cibles quantitatives définies dans ces feuilles de route annuelles ou issues des modèles de mission devront être mises en perspective pour que le comité puisse donner un avis. Le comité demande également à avoir une vision groupe Seqens sur le parcours résidentiel et la stratégie de développement en lien avec les territoires et définissant le juste équilibre entre les enjeux quantitatifs, qualitatifs et les ressources.

VERBATIM DES MEMBRES

- Jacques Ehrmann :

« Loger plus de ménages et le faire bien. Le quantitatif doit être une partie intégrante de la mission pour répondre à la demande croissante de logement social, le qualitatif seul ne suffit pas dans un modèle de mission »

- Celine Beaujoulin :

« Il est important d'expérimenter. Les entités Seqens, du fait de leur importance, doivent tester l'avance de phase par rapport aux réglementations pour faire monter en compétences les filières et les collaborateurs. Par ailleurs il sera nécessaire de mettre en perspective les objectifs de la feuille de route, les cibles définies en volume ou en pourcentage pour avoir la capacité de se positionner par rapport à la maturité du secteur »

- Marie Sizun :

« Pour les élus et les partenaires, la question de l'attribution des logements et de la mixité sociale constitue une priorité. Elle pourrait être davantage mise en avant dans la feuille de route, d'autant que les équipes de SEQENS, fortement mobilisées sur ce sujet, s'emploient activement à accompagner les territoires et à les rassurer sur cet enjeu déterminant pour notre développement »

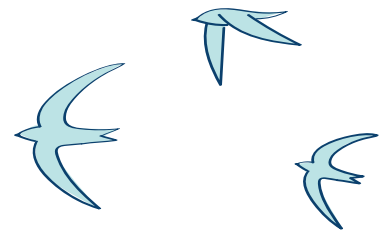
- Franck Lirzin :

« Il serait intéressant de connaître l'engagement des salariés autour du projet et la façon dont ce projet de mission a pu modifier les façons de travailler ou les modèles d'affaires »

- Alda Biague :

« Pour accompagner les parcours résidentiels, il serait intéressant d'explorer de nouvelles formes de communication autour des dispositifs d'accession à la propriété. L'organisation de forums, de webinaires ou d'autres formats interactifs permettrait de mieux faire connaître ces dispositifs. C'est aussi un moyen de favoriser une meilleure fluidité dans le parc social, tout en valorisant l'engagement de l'entreprise à offrir des opportunités concrètes »

NOTES





www.seqens.fr

 Seqens

 @SEQENSofficieel

Juin 2025 - Agence ULTRA