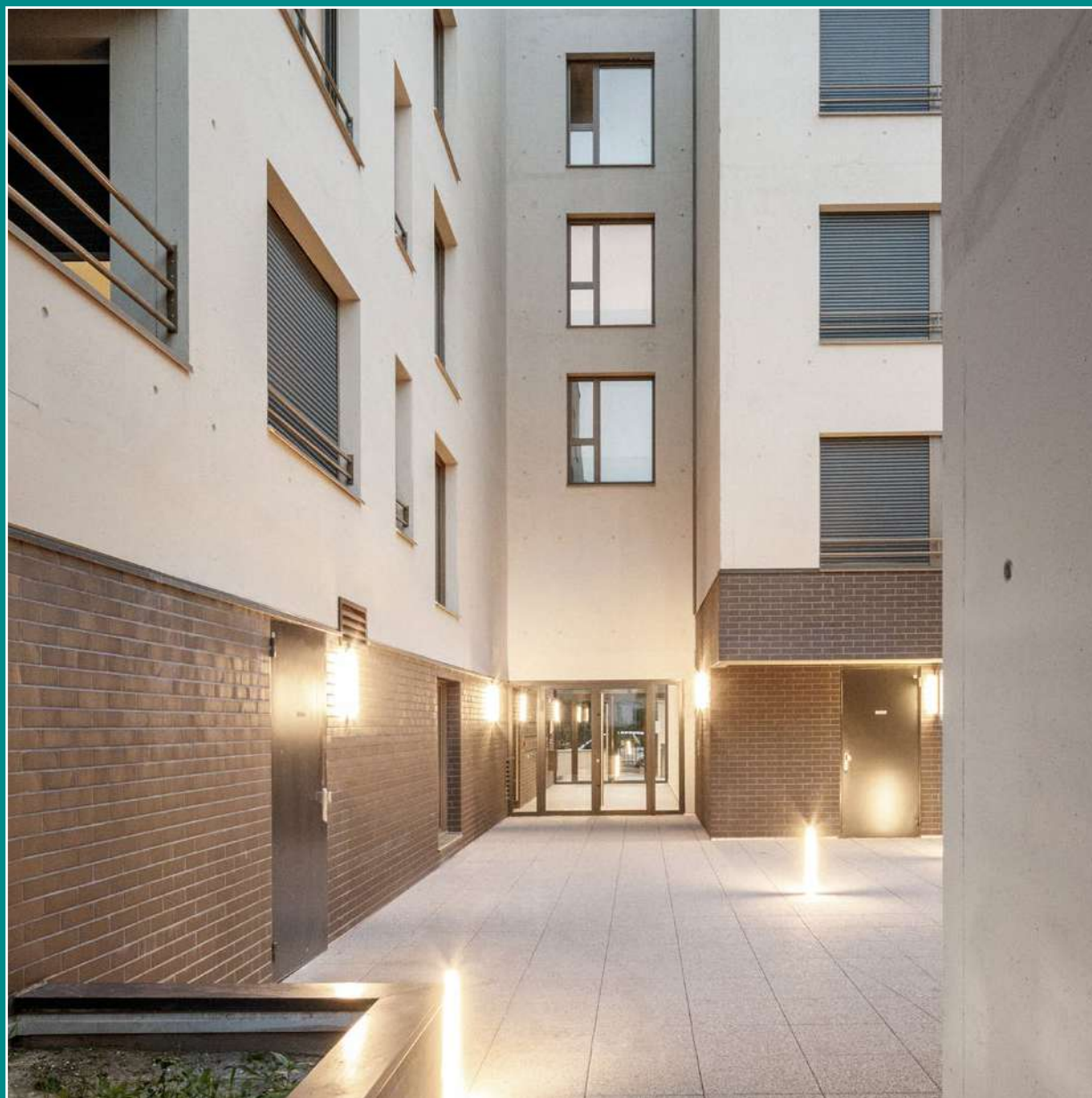


# RAPPORT DE GESTION 2021



# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Le mot de la Présidente.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2. Le mot d'Action Logement Immobilier .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>3. Seqens Accession en quelques chiffres .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>4. Une société coopérative dédiée à l'accession sociale à la propriété.....</b>  | <b>8</b>  |
| 4.1 Seqens Accession au sein d'un projet de regroupement réussi.....  | 8         |
| 4.1.1 Présentation de Seqens Accession au sein du groupe Seqens .....   | 8         |
| 4.1.2 Une mission spécifique, des ressources et des moyens mutualisés .....   | 8         |
| 4.2 Une gouvernance stable .....  | 9         |
| 4.2.1 Composition du Conseil d'administration et des différents comités .....   | 9         |
| 4.2.2 Capital social et actionariat .....   | 11        |
| 4.2.3 Titres, prises de participation et de contrôle.....   | 12        |
| 4.3 Une responsabilité économique assumée.....  | 14        |
| 4.3.1 Résultat de l'exercice et proposition d'affectation.....  | 14        |
| 4.3.2 Informations sur les dettes fournisseurs.....   | 16        |
| 4.3.3 Activités en matière de recherche et de développement.....  | 16        |
| <b>5. Le développement de l'activité en 2021.....</b>   | <b>18</b> |
| 5.1 Les faits marquants en 2021 .....   | 18        |
| 5.1.1 Un niveau d'activité consolidé, pour une accession sociale offerte aux plus modestes  | 18        |
| 5.1.2 Un ancrage coopératif fortement marqué .....  | 19        |
| 5.1.3 Une communication renforcée .....   | 19        |
| 5.1.4 Les freins à l'activité.....  | 20        |
| 5.2 La livraison de 96 logements en accession sociale .....   | 22        |
| 5.3 Les onze opérations d'accession sociale en cours.....   | 23        |
| 5.4 Les projets en montage .....  | 30        |
| <b>6. Stratégie et objectifs 2022 .....</b>   | <b>32</b> |
| <br><b>ANNEXES</b>  |           |
| <b>Rapport du président du conseil d'administration sur les résultats<br/>dégagés par l'activité d'Accession soumise à la SGAHLM.....</b> | <b>33</b> |
| <b>Rapport sur le gouvernement d'entreprise exercice 2021.....</b>  | <b>37</b> |

## 1. LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

L'année 2021 s'est déroulée dans un contexte encore contraint par la pandémie. Pourtant, l'exercice écoulé a montré les capacités de résilience et d'agilité de Seqens Accession dans un environnement toujours adverse.

**L'équipe dirigée par Patrick ROPERT a fait sienne une nouvelle lecture de l'acronyme COVID :**

**CO** pour cohésion renforcée,

**VI** pour vivacité et innovation,

**D** pour détermination.

Ainsi, l'exercice 2021 a permis d'afficher d'excellentes performances avec des marges de rentabilité solides qui ont permis de dégager un résultat net de 3,1 M€, un calendrier de lancement d'opérations dynamique et une progression significative du nombre de réservations de logements.

La pratique bien maîtrisée du BRS, Bail réel solidaire, conforte Seqens Accession dans sa situation d'acteur majeur de ce dispositif innovant qui permet de proposer des prix d'acquisition très intéressants sur le marché francilien si tendu.

Enfin, il est important de noter que l'intégralité de la production de Seqens Accession a été commercialisée auprès de primo-accédants respectant les plafonds de ressources de l'accession sociale.

**L'année 2022 s'engage autour de trois axes prioritaires.**

- la consolidation des acquis de Seqens Accession et des appuis apportés par Seqens pour recueillir le fruit des engagements initiés ces deux dernières années,
- la conquête de nouvelles opérations de construction, notamment celles réalisées en maîtrise d'ouvrage directe,
- et la promotion de la raison d'être du Groupe.

Ces trois priorités et la constante mobilisation de nos atouts devraient favoriser l'installation d'une dynamique annuelle de développement de 300 logements soit 100 de plus qu'en 2021.

Tout en conservant sa rentabilité, Seqens Accession souhaite satisfaire le désir d'accession à la propriété de franciliens aux revenus modestes en leur proposant des logements de qualité, répondant aux exigences d'un habitat respectueux de notre environnement et sobres en consommation d'énergies.

C'est une belle mission que Seqens Accession peut aujourd'hui conduire avec succès grâce à ses propres atouts et aux appuis de Seqens et du groupe Action Logement pour prendre pleinement sa part au développement du logement social en Île-de-France.

**Brigitte GOTTI**  
Présidente de  
Seqens Accession



© Photo : Seqens - Alexis Goudeau

## 2. LE MOT D'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

### Frédéric CARRE

Président du Conseil  
d'Administration  
d'Action Logement  
Immobilier



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

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

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

Aujourd'hui, Action Logement Immobilier s'affirme comme un acteur majeur de l'équilibre des quartiers et des villes, en tant qu'opérateur de la mixité sociale confirmé par une majorité des attributions de logements au profit des salariés et du soutien à la revitalisation des cœurs de bourgs.

Face à cette réussite, je souhaite féliciter nos gouvernances locales, bénévoles, engagées et volontaires qui sont restées à la barre en 2021 au service de la priorité première qu'est la réponse du Groupe Action Logement aux attentes des entreprises et des territoires. Je souhaite saluer le grand professionnalisme de nos dirigeants qui œuvrent au quotidien auprès des élus et des partenaires locaux pour apporter des solutions adaptées au quotidien et de plus en plus pointues. Je souhaite enfin remercier la mobilisation sans faille de l'ensemble des salariés du pôle immobilier : engagés et au service des locataires et des territoires qui font la grandeur de notre utilité sociale. Je sais que nous leur devons nos résultats.

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

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

## 3. SEQENS ACCESSION EN QUELQUES CHIFFRES

# Les chiffres clés de l'activité

## 200

**nouveaux**  
logements en  
développement

## 96

**logements**  
livrés au prix  
moyen de  
3 235 €/m<sup>2</sup>  
parking inclus

Commercialisation

## 100%

**sociale**

- 32% sous plafond PLAI
- 53% sous plafond PLUS
- 15% sous plafond PSLA et BRS

## 118

**logements**  
en BRS  
en cours et  
en portefeuille



## 4. UNE SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE DÉDIÉE À L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ

### 4.1 Seqens Accession au sein d'un projet de regroupement réussi

#### 4.1.1 Présentation de Seqens Accession au sein du groupe Seqens

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

**Il est constitué de trois entités portant une activité spécifiquement dédiée et correspondant aux trois activités d'un bailleur social :**

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

#### 4.1.2 Une mission spécifique, des ressources et des moyens mutualisés

La mission principale de Seqens Accession est de permettre aux primo-accédants et aux locataires aux revenus modestes d'acquérir leur résidence principale.

Seqens Accession construit des logements – appartements et maisons – dont les prix sont inférieurs à ceux du marché libre. Les programmes sont implantés dans les zones de tension en Île-de-France afin de proposer des solutions aux ménages qui ne peuvent acheter en raison des tarifs pratiqués par le secteur privé.

Le modèle de gestion de Seqens Accession repose sur la mutualisation des moyens au sein de Seqens pour les fonctions administratives, financières, comptables, juridiques et informatiques. Ce modèle a été transcrit dans une convention de gestion entre Seqens et Seqens Accession pour une durée de trois ans sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2022.

**Seqens Accession, en qualité de filiale de Seqens, a par ailleurs adopté, lors de la séance de son Conseil d'administration du 10 Décembre 2020 :**

- La charte de déontologie du groupe Action Logement
- La charte des achats éthiques et responsables commune aux entités du groupe Seqens
- La charte de l'audit interne commune aux entités du groupe Seqens

## 4.2 Une gouvernance stable

### 4.2.1 Composition du Conseil d'administration et des différents comités

#### ↳ Le Conseil d'administration

L'année 2021 a été marquée par la stabilité du Conseil d'administration avec le renouvellement du mandat d'administrateur de Seqens et, avec comme seul changement, l'entrée de Monsieur Zouheir EL KANSO, désigné par la CFTC, lors de l'Assemblée générale du 3 juin 2021. Les instances de la société se sont réunies à 5 reprises au cours de l'exercice 2021, et le taux de participation a été de 81%, grâce notamment à la mise en place de la visio-conférence.

#### Composition du Conseil d'administration au 31 décembre 2021 :

| Administrateur  | Représentant Permanent | Collège  |
|---|------------------------|--|
| Joffrey CHABENAT  |                        | Collège 1 - Salariés   |
| DJimmy CHATELAIN  |                        | Collège 2 - Utilisateurs   |
| Commune de Bagneux  | Hélène CILLIERES       | Collège 3 - Collectivités et Groupement                            |
| Seqens Solidarités  | Jean-Pierre DUPORT     | Collège 4 - ALI et Filiales  |
| Action Logement Immobilier  | Pascal VAN LAETHEM     | Collège 4 - ALI et Filiales  |
| Philippe PELLETIER  |                        | Collège 4 - ALI et Filiales  |
| Seqens  | Franz NAMIACH          | Collège 4 - ALI et Filiales  |
| Jean-Luc IVARS  |                        | Collège 4 - ALI et Filiales  |
| Fédération des Transports Routiers (FNTR)                         | Daniel HEDELIN         | Collège 5 - Fédérations professionnelles et organismes partenaires |
| L'Union des Entreprises Transports et Logistiques de France (TFL) | Franck MEYNAUD         | Collège 5 - Fédérations professionnelles et organismes partenaires |
| L'AFTRAL  | Isabelle MAUJEAN       | Collège 5 - Fédérations professionnelles et organismes partenaires |
| Brigitte GOTTI, Présidente  |                        | Collège 6 - Personnes qualifiées                                   |
| Zouheir EL KANSO  |                        | Collège 6 - Personnes qualifiées                                   |
| Caisse d'Epargne IDF  | Etienne PROCUREUR      | Collège 6 - Personnes qualifiées                                   |
| Nicole LE FLECHER (Vice-Présidente)                               |                        | Collège 6 - Personnes qualifiées                                   |



## ➔ Le Comité des Nominations et des Rémunérations

En juin 2018, Action Logement Immobilier avait souhaité que l'ensemble de ses filiales ESH déploie une comitologie en mettant notamment en place un Comité des Nominations et des Rémunérations (CNR). Si, à ce jour, les coopératives du groupe Action Logement ne sont pas concernées par cette obligation, il est fortement recommandé de mettre en place un CNR dans le cadre d'une uniformisation des modes de fonctionnement des sociétés du groupe.

### **Ce Comité des Nominations et des Rémunérations se voit notamment confier les missions suivantes, figurant au règlement intérieur :**

- 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 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 examiner toute modification du contrat de travail des administrateurs issus du Collège salariés.

Ainsi lors du Conseil du 14 octobre 2021, un Comité des Nominations et des Rémunérations a été institué.

Ce même Conseil a désigné les trois membres du Comité, deux membres de droit, qui sont la Présidente et la Vice-Présidente et un troisième nommé parmi les membres du Conseil. Il est précisé que les membres de ce Comité sont nommés pendant toute la durée de leur mandat.

### **Composition du Comité des nominations et rémunérations au 31 décembre 2021 :**

| <b>Membres</b>                          |   |
|---|---|
| 1 <sup>er</sup> membre-Président        | Brigitte GOTTI  |
| 2 <sup>e</sup> membre - Vice-Présidente | Nicole LE FLECHER   |
| 3 <sup>e</sup> membre                   | Action Logement Immobilier représentée par Pascal VAN LAETHEM |

## ➔ Le Comité Groupe RSE Seqens

Lors du Conseil en date du 15 décembre 2020, la société Seqens s'est dotée d'un Comité Responsabilité Sociétale des Entreprises Groupe (RSE), pour donner plus de poids à cette démarche déjà initiée au sein du groupe Seqens. Ce Comité est notamment chargé de structurer les multiples initiatives dans le cadre de la politique RSE au sein du Groupe Seqens, et de faciliter ainsi les prises de décisions du Conseil relative à la stratégie du Groupe.

Compte tenu de la dimension Groupe de ce Comité, il a paru opportun qu'un Administrateur de la Société assiste aux réunions de ce Comité. La Présidente de Seqens Accession participe aux réunions de ce Comité RSE afin d'y représenter Seqens Accession, aux côtés notamment des deux autres Présidents des Sociétés du groupe, permettant ainsi une gouvernance croisée. Seqens, Seqens Solidarités et Seqens Accession sont engagées dans une démarche de Responsabilité Sociétale et Environnementale (RSE). A cet égard, il est important que les trois sociétés du Groupe soient représentées au sein du Comité, afin d'avancer ensemble avec une identité propre au Groupe.

**Composition du Comité Groupe RSE Seqens au 31 décembre 2021 :**

|                                   | Membres           |
|-----------------------------------|-------------------|
| 1 <sup>er</sup> membre-Présidente | Nicole LE FLÈCHER |
| 2 <sup>e</sup> membre             | Jérôme BÉDIER     |
| 3 <sup>e</sup> membre             | Brigitte GOTTI    |
| 4 <sup>e</sup> membre             | Emmanuel DEZELLUS |
| 5 <sup>e</sup> membre             | Rémy JACQUIER     |

**→ La Commission d'appel d'offres**

La Commission d'appel d'offres a pour objet la sélection des candidats ou des offres en vue de la passation des marchés et accords-cadres à conclure par Seqens Accession, pour son propre compte et, le cas échéant, pour le compte des sociétés pour lesquelles Seqens Accession détient un mandat de gestion. Elle est appelée à délibérer pour l'ensemble des marchés publics et/ou accords-cadres de travaux et/ou de fournitures et services entrant dans le champ d'application du décret 2018-1075 du 3 décembre 2018 (marchés ou accords-cadres dont l'estimation hors taxes est supérieure aux seuils de procédures formalisées).

Il est expressément convenu que la commission d'appel d'offres est appelée à délibérer pour l'ensemble des marchés publics et/ou accords-cadres de travaux dont l'estimation hors taxes est supérieure à 300 000 €uros HT.

**Composition de la Commission d'appel d'offres au 31 décembre 2021 :**

|                                  | Membres  |
|----------------------------------|--|
| 1 <sup>er</sup> membre-Président | Patrick ROPERT   |
| 2 <sup>e</sup> membre            | Nicole LE FLÈCHER  |
| 3 <sup>e</sup> membre            | Seqens représentée par Franz NAMIACH   |
| 4 <sup>e</sup> membre            | Action Logement Immobilier représentée par Pascal VAN LAETHEM                                    |
| 5 <sup>e</sup> membre            | L'Union des Entreprises Transports et Logistiques de France (TFL) représentée par Franck MEYNAUD |

**4.2.2 Capital social et actionariat****→ Procédure de réduction de capital**

Dans le cadre de la rationalisation de l'actionariat souhaitée par Action Logement Immobilier, l'Assemblée générale des actionnaires réunie le 8 septembre 2020 a autorisé le Conseil d'administration à réduire le capital social effectif d'une somme maximale de 6 568 800 €uros, pour le ramener de 8 589 744 €uros à 2 020 944 €uros ; par voie de rachat de 821 100 parts maximum, d'une valeur nominale de 8 €uros chacune, au prix unitaire maximum de 15,05 €uros, sans toutefois dépasser le prix maximum déterminé selon les conditions prévues à l'article L 423-4 du code de l'habitation et de la construction et lui a donné tous pouvoirs à l'effet de réaliser cette opération, ou non, au vu des oppositions éventuelles.

Huit actionnaires (dont Action Logement Immobilier et Vilogia Premium), ont répondu favorablement à l'offre de rachat.

**Le Conseil d'administration du 3 juin 2021 a ainsi décidé :**

- le rachat de 819 732 parts sociales sur les 1 073 718 parts sociales, soit un montant inférieur à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 8 septembre 2020 ;
- d'annuler les 819 732 parts sociales d'une valeur nominale de 8 €uros chacune ;
- de réduire le capital d'une somme de 6 557 856 €uros, correspondant à 819 732 parts sociales d'une valeur nominale de 8 €uros chacune. Le capital social effectif sera ainsi ramené de 8 589 744 €uros à 2 031 888 €uros, divisé en 253 986 parts sociales.

Au 31 décembre 2021, le capital social de Seqens Accession est fixé à 2 031 888 €uros et se compose de 253 986 parts sociales d'une valeur nominale de 8 €uros.

**Répartition du capital au 31 décembre 2021**

|                             | Nombre actions | Montant     | %      |
|-----------------------------|----------------|-------------|--------|
| <b>Capital</b>              | 253 986        | 2 031 888 € |        |
| <b>Salariés</b>             | 4              | 32 €        | 0,00%  |
| <b>Utilisateurs</b>         | 62             | 496 €       | 0,02%  |
| <b>Collectivités</b>        | 2              | 16 €        | 0,00%  |
| <b>ALI et Filiales</b>      | 253 878        | 2 031 024 € | 99,96% |
| <b>Fédérations</b>          | 3              | 24 €        | 0,00%  |
| <b>Personnes Qualifiées</b> | 37             | 296 €       | 2,31%  |

**4.2.3 Titres, prises de participation et de contrôle****➔ Cession des titres de participation au cours de l'exercice 2021****Sortie de Seqens Accession du capital de Seqens**

A la suite du constat de participations croisées entre Seqens et Seqens Accession non conformes aux dispositions du Code de commerce, le Conseil d'administration du 24 juillet 2020 a autorisé la cession de l'intégralité des actions qu'elle détient au sein de Seqens à Action Logement Immobilier, soit 1 601 618 actions au prix de 7,47 €uros l'action, soit un total de 11 964 987,24 €uros.

Action Logement Immobilier étant débitrice vis-à-vis de la Société d'une somme de 11 964 086,46 €uros (correspondant à la cession des actions Seqens détenues par Seqens Accession au profit d'ALI), et Seqens Accession de la somme de 11 963 485,80 €uros au titre du rachat des actions dans le cadre de la réduction de capital, ces sommes ont fait l'objet d'une compensation de créance le 15 janvier 2021, et Action Logement Immobilier a versé la somme de 600,66 €uros.

**Dissolution et liquidation de Minerve Italie**

La société Minerve Italie a été créée le 24 octobre 2000 par Pax-Progrès-Pallas, gérante et détentrice de 60 parts, et Minerve détentrice de 40 parts. L'objet de cette société était l'acquisition d'un terrain à Paris 13<sup>ème</sup>, la construction sur ce terrain d'un ensemble immobilier, et sa commercialisation.

La société n'ayant plus vocation à exister, il a donc été décidé de procéder à sa dissolution puis à sa liquidation.

**A cet effet, dans un premier temps, les associés se sont réunis, le 16 décembre 2020 en Assemblée, et se sont mis d'accord sur la dissolution de la société. En tant que Directrice générale de Seqens Solidarités, Elisabeth Novelli a été désignée comme liquidateur. Dans un second temps, les Associés se sont réunis le 4 janvier 2021 pour procéder à la liquidation de la Société. Le rapport du Liquidateur a fait ressortir un solde positif de 108 372,11 €uros, réparti entre les associés de la manière suivante :**

- Seqens Solidarités détenant 60 parts pour une valeur de 65 023,26 €uros ;
- Seqens Accession détenant 40 parts pour une valeur de 43 348,84 €uros.

### ➔ **Prise de participation au cours de l'exercice 2021**

Dans le cadre d'un projet de construction et de commercialisation d'un programme d'accession sociale, en BRS situé à Gennevilliers (92), Seqens Accession s'est associée avec la Coopérative HLM de la Boucle de la Seine (CBDS) pour la constitution d'une société civile de construction vente (SCCV) détenue à 70% par CBDS et à 30% par Seqens Accession. La gérance de la société est exercée par CBDS, et notre coopérative assurera la gestion administrative et financière de la SCCV (siège social dans les locaux de Seqens), CBDS suivant la construction et la commercialisation du programme.

En s'associant au sein d'une SCCV, Seqens Accession répond aux préconisations formulées par la Fédération des coopératives, incitant ses membres à coopérer entre eux.

Ce montage permet de rester présent, jusqu'à l'achèvement complet de ce secteur d'aménagement emblématique, dans l'opération menée par Seqens.

### ➔ **Conventions règlementées**

**Au titre de l'exercice 2021, le Conseil d'administration en date du 15 avril 2021 a autorisé :**

la conclusion de l'avenant n°1 à la convention de gestion du 1<sup>er</sup> janvier 2020 entre Seqens et Seqens Accession pour tenir compte de la réglementation « RGPD » sur la gestion des données à caractère personnel ; les dirigeants communs aux deux sociétés sont Brigitte GOTTI, Seqens Solidarités, représentée par Jean-Pierre DUPORT, Action Logement Immobilier, représentée par Pascal VAN LAETHEM, et Seqens, représentée par Franz NAMIACH.

**Le Conseil d'administration du 3 juin 2021 a autorisé, concernant le programme PSLA de 51 logements de Gif-sur-Yvette (91) :**

- la conclusion d'une garantie de rachat, permettant à Seqens d'acquiescer auprès de Seqens Accession les lots sur lesquels cette dernière n'aurait pas conclu de contrat de location-accession. Les dirigeants communs aux deux sociétés sont Action Logement Immobilier représentée par Pascal VAN LAETHEM, Brigitte GOTTI, Nicole LE FLECHER, Seqens Solidarités représentée par Jean-Pierre DUPORT, Seqens représentée par Franz NAMIACH, Zouheir EI KANSO ;
- la substitution partielle de Seqens Accession dans le bénéfice de la promesse conclue le 25 mars 2021 avec l'EPA Paris-Saclay ainsi que la signature de l'acte authentique de vente portant sur le lot NE 32, le transfert des contrats de maîtrise d'œuvre, le lancement de la commercialisation et le lancement des consultations des entreprises de travaux. Les dirigeants communs aux deux sociétés sont Action Logement Immobilier représentée par Pascal VAN LAETHEM, Brigitte GOTTI, Nicole LE FLECHER, Seqens Solidarités représentée par Jean-Pierre DUPORT, Seqens représentée par Franz NAMIACH, Zouheir EI KANSO.

**Le Conseil d'administration du 14 janvier 2021 a autorisé :**

- la signature de la promesse de vente au prix de 438 760 €uros entre Seqens et Seqens Accession dans le cadre d'une opération de construction de 18 maisons de ville destinées à l'accession sociale à la propriété à Conflans-Sainte-Honorine (78) - Requalification de la résidence « Les Coteaux de Seine ». Les dirigeants communs aux deux sociétés sont Action Logement Immobilier représentée par Pascal VAN LAETHEM, Brigitte GOTTI, Nicole LE FLECHER, Seqens Solidarités représentée par Jean-Pierre DUPORT, Seqens représentée par Franz NAMIACH, Zouheir EI KANSO.
- le transfert, entre Seqens et Seqens Accession, des contrats de maîtrise d'œuvre et de tout intervenant de l'opération dans le cadre d'une opération de construction de 18 maisons de ville destinées à l'accession sociale à la propriété à Conflans-Sainte-Honorine (78) - Requalification de la résidence « Les Coteaux de Seine ». Les dirigeants communs aux deux sociétés sont Action Logement Immobilier représentée par Pascal VAN LAETHEM, Brigitte GOTTI, Nicole LE FLECHER, Seqens Solidarités représentée par Jean-Pierre DUPORT, Seqens représentée par Franz NAMIACH, Zouheir EI KANSO.
- la conclusion de l'avenant n°2 à la convention de gestion du 1er janvier 2020 entre Seqens et Seqens Accession pour étendre son champ d'application aux sociétés dans lesquelles Seqens Accession détiendrait une participation. Les dirigeants communs aux deux sociétés sont Action Logement Immobilier représentée par Pascal VAN LAETHEM, Brigitte GOTTI, Nicole LE FLECHER, Seqens Solidarités représentée par Jean-Pierre DUPORT, Seqens représentée par Franz NAMIACH, Zouheir EI KANSO.
- la conclusion de la convention de gestion entre Seqens Accession et la SCCV Gennevilliers-Brenu permettant la mise à disposition de personnel pour des prestations relevant de la gestion administrative, comptable, financière et juridique pour le compte de la SCCV Gennevilliers-Brenu. Pour l'exécution de l'ensemble de ses missions, Seqens Accession recevra la rémunération globale assise sur 1,95 % du prix de revient de l'opération ; Brigitte GOTTI, étant le seul dirigeant commun aux deux sociétés.

**➔ Convention déclassée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

**La société n'a pas procédé au déclassement de convention au titre de l'exercice 2021.**

**4.3 Une responsabilité économique assumée****4.3.1 Résultat de l'exercice et proposition d'affectation****Résultats des 5 derniers exercices**

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

|   | 31/12/2017  | 31/12/2018    | 31/12/2019  | 31/12/2020   | 31/12/2021    |
|---|-------------|---------------|-------------|--------------|---------------|
| <b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>   |             |               |             |              |               |
| Chiffre d'affaires  |             | 12 456 188,16 | 550 319,99  | 4 808 704,18 | 18 428 436,93 |
| Résultat avant charges et produits calculés   | -247 321,36 | 4 136 151,69  | -288 812,29 | 937 764,07   | 3 170 262,94  |
| (amortissements & provisions)   |             |               |             |              |               |
| Résultat après charges et produits calculés   | -251 458,31 | 4 135 795,45  | -295 246,46 | 927 060,71   | 3 126 528,40  |
| (amortissements & provisions)   |             |               |             |              |               |
| <b>Personnel</b>  |             |               |             |              |               |
| Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice   |             |               |             | 2            | 4             |
| Montant de la masse salariale de l'exercice   | 81 683,10   | 57 295,84     | 70 107,96   | 156 115,88   | 281 361,38    |
| Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) | 36 775,59   | 25 199,71     | 30 707,62   | 60 842,91    | 105 637,37    |

**Il est rappelé ci-dessous les dividendes versés au titre des trois derniers exercices :**

**Dividendes au titre de l'exercice 2018 :** 67 968 €uros ;

**Dividendes au titre de l'exercice 2019 :** Néant ;

**Dividendes au titre de l'exercice 2020 :** 171 795 €uros.

| En K€                         | Seqens Accession<br>31/12/2020 | Seqens Accession<br>31/12/2021 | Variation K€ |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------|
| Résultat d'exploitation       | 1 139                          | 3 678                          | 2 539        |
| Résultat financier            | 23                             | 1                              | -23          |
| Résultat exceptionnel         | -235                           | -552                           | -317         |
| Impôts sur les sociétés       | 0                              | 3 127                          | 0            |
| <b>Résultat de l'exercice</b> | <b>927</b>                     | <b>3 127</b>                   | <b>2 199</b> |

**Le résultat progresse de 2,2 M€ pour atteindre 3,1 M€.**

**Il intègre principalement les éléments suivants :**

- Une augmentation de 3 204 K€ des produits à terminaison des opérations d'accession sociale issus de la livraison de 51 logements à Deuil-la-Barre et de 45 logements à Epinay-sur-Seine
- Des frais de commercialisation pour 240 K€
- Une augmentation des redevances de 118 K€
- Une charge exceptionnelle de 553 K€ résultant de l'abandon de l'opération de Gournay-sur-Marne, Avenue de Champs, pour laquelle des premiers frais avaient été engagés.

### ➔ Dépenses et charges non déductibles fiscalement

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

#### 4.3.2 Informations sur les dettes fournisseurs

| <b>Factures reçues non réglées au 31/12/2021 dont le terme est échu</b> |               |                     |                      |                      |                         |              |
|---|---------------|---------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|--------------|
|   | <b>0 jour</b> | <b>1 à 30 jours</b> | <b>31 à 60 jours</b> | <b>61 à 90 jours</b> | <b>91 jours au plus</b> | <b>TOTAL</b> |
| Nombre de Factures concernées   | 24            |                     |                      |                      |                         | 7            |
| Montant total TTC des factures concernées                               | 769 382       | 14 926              | 0                    | 255 117              | 34 813                  | 304 855      |
| Pourcentage du montant des achats TTC de l'exercice                     | 5,39%         | 0,10%               | 0,00%                | 1,97%                | 0,24%                   | 2,14%        |
| <b>Factures exclues relatives à des dettes litigieuses</b>              |               |                     |                      |                      |                         |              |
| Nombre de Factures exclues  |               |                     |                      |                      |                         | 0            |
| Montant total Factures exclues  |               |                     |                      |                      |                         | 0            |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement :    |               |                     |                      |                      |                         |              |
| Délais contractuels 30 jours à réception de facture                     |               |                     |                      |                      |                         |              |

#### 4.3.3 Activités en matière de recherche et de développement

Seqens Accession a franchi cette année une nouvelle étape opérationnelle dans sa politique en matière de recherche et de développement.

Dans 2 opérations situées en ZAC à Gif-sur-Yvette (91) et à Noisy-le-Grand (93), notre société développe des objectifs ambitieux en matière environnementale et innovants sur le plan sociétal.

Sur l'environnement, notre société s'est engagée dans une démarche de certification avec le label Biosourcé, de niveau 2, le label NF Habitat HQE niveau Excellent, le label E+C- au niveau E3C1-20% à Gif-sur-Yvette.

Sur l'aspect sociétal, la programmation de ces 2 projets prévoit la mise à disposition de vélos cargos électriques, d'une offre d'autopartage et d'un jardin potager partagé.





## 5. LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ EN 2021

### 5.1 Les faits marquants en 2021

#### 5.1.1 Un niveau d'activité consolidé, pour une accession sociale offerte aux plus modestes

##### **200 nouveaux logements ont été actés et comptabilisés dans notre portefeuille de développement pour 2021.**

Ce chiffre correspond exactement aux prévisions du business plan de Seqens Accession et ces logements participeront à la production et la commercialisation de la société dès 2022, pour une majorité d'entre eux. Ainsi la production annuelle de Seqens Accession est stabilisée sur 200 logements cumulés en chantier sur la période triennale 2020/2022 avec un futur objectif de 300 logements à partir de 2023.

L'accélération du développement de Seqens Accession, cette année, figurait en perspective dans notre rapport de gestion 2020 avec un nouveau positionnement sur les consultations lancées par les aménageurs publics.

##### **Cela est devenu une réalité concrète et mesurable en 2021 avec 2 premières opérations remportées suite à ces consultations :**

- 51 logements PSLA à Gif-sur-Yvette aux côtés de Seqens (logements sociaux) en co-maîtrise d'ouvrage [Aménageur : EPAPS]
- 41 logements BRS à Noisy-le-Grand aux côtés de Seqens (OFS) et Pitch Promotion (accession libre) en co-maîtrise d'ouvrage [Aménageur : SOCAREN]

La production de Seqens Accession, exclusivement située dans la zone A d'Île de France, particulièrement tendue, avec des prestations de grande qualité est intégralement commercialisée à des primo-accédants, respectant tous les plafonds de ressources de l'accession sociale.

Comme l'a suggéré l'ARECOOP dans le rapport de révision coopérative rendu cette année, Seqens Accession « pourrait intégrer dans son rapport de gestion quelques statistiques sur le profil des clients ayant signé des contrats de réservation ou de vente ». En effet, ce même rapport note que « par rapport à la moyenne toute zone confondue des coopératives HLM en 2019, Seqens Accession parvient à cibler une part plus importante de ménages sous plafonds PLUS et conclut l'intégralité des contrats avec des personnes sous plafonds PLS ».

##### **Plus précisément, notre commercialisation des programmes livrés et en cours sur l'année 2021 enregistre un taux moyen de clients sous plafond de :**

- 32% en PLAI
- 53% en PLUS
- 15% en PSLA/BRS

Le taux de PLAI est même porté à 60% sur l'opération BRS de la Garenne-Colombes, commercialisée 50% moins chère que l'opération privée réalisée par notre co-maître d'ouvrage, le promoteur Emerige. Le recours à ce montage innovant et optimisé au maximum par Seqens Accession (travaux en corps d'état séparés, marge réduite) et Seqens OFS (prix du terrain et redevance maîtrisés) permet à des familles très modestes d'accéder à ce parcours résidentiel dans un marché immobilier qui se situe dans ce secteur à 8 500€/m<sup>2</sup>.

Le rapport de révision coopérative souligne par ailleurs, qu'« en termes de favorisation des parcours résidentiels, la part des locataires issus du parc HLM (...) reste très largement supérieure à la moyenne des coopératives HLM (27% contre 14%) ».

### 5.1.2 Un ancrage coopératif fortement marqué

**Les échanges et travaux menés avec l'ARECOOP à l'occasion de la révision coopérative ont abouti à identifier des axes de progrès et constater des atouts forts pour Seqens Accession :**

- Les axes de progrès – adhésion des acquéreurs, formation des administrateurs, outil de suivi des réserves acquéreurs et coopération avec les autres coopératives – ont déjà fait l'objet de réponses opérationnelles, suivies régulièrement par le conseil d'administration lors de ses séances ;
- Les atouts forts constatés par rapport aux coopératives en zone A – prix de vente plus faible que la moyenne (-9%), taux de marges plus significatifs (13,4% contre 1,2%), parcours résidentiel des locataires HLM supérieur, part des ménages sous plafonds PLAI/PLUS supérieure – positionnent clairement Seqens Accession comme une coopérative spécialisée dans une accession très sociale tout en étant performante économiquement ;

Fort de ces constats, Seqens Accession, en association avec les entités du groupe Seqens, a décidé, lors de son conseil d'administration du 9 décembre 2021 de se doter du statut de société à mission avec une raison d'être et des objectifs qui mettront en valeur ses atouts.

Enfin, Seqens Accession renforce son ancrage dans son statut coopératif avec la décision, également validée lors de son conseil d'administration du 9 décembre, de devenir membre et administrateur de la coopérative Foncière Francilienne (OFS) afin d'augmenter sa contribution au développement des opérations BRS. Il a également été décidé de s'associer, au sein de la SCCV Brenu, avec la coopérative Boucle de Seine (CBDS), pour la réalisation d'une opération BRS de 32 logements à Gennevilliers, portant sur un terrain que Seqens cédera à cet OFS.

### 5.1.3 Une communication renforcée

2021 a été l'année de la refonte du site internet de Seqens Accession <https://seqens-accession.fr/>. L'équipe a été accompagnée par la société Net.com, la direction de la communication et la responsable des nouveaux usages numériques de Seqens.

Le site, modernisé et répondant aux exigences de la charte graphique d'Action Logement, met en avant les programmes en vente, les programmes à venir et les opérations livrées notamment à travers une sélection de photos. Une des principales évolutions est le formulaire de contact, permettant aux visiteurs du site de contacter directement notre service d'administration des ventes pour toute demande de renseignement.

Une page pour mieux connaître la société et l'accession sociale est aussi développée et sera alimentée progressivement, en lien avec les recommandations de la révision coopérative.

Grâce à son bon référencement sur les moteurs de recherche et à nos différentes actions de communication, les sollicitations via le formulaire de contact ont été nombreuses, à compter de la mise en ligne, le 14 octobre 2021 (215 emails reçus en 10 semaines).

Toujours dans le souci de favoriser le parcours résidentiel des locataires du groupement, Seqens Accession mène des actions de communication spécifiquement à destination des locataires de Seqens, planifiées trimestriellement avec la direction de la communication de Seqens ; elles peuvent notamment prendre la forme de mailing général ou sectorisé, d'un article dans la newsletter ou d'un flyer joint au quittancement. Ainsi, lors de l'opération commerciale offrant les frais de notaires sur l'opération Carré des Frênes de Villiers-le-Bel, un flyer a été joint au quittancement des 90.000 locataires conduisant à 6 réservations complémentaires.

Le flyer présentait également les opérations à venir de Gif-sur-Yvette et de Pontault-Combault.

En parallèle, profitant d'une demande de l'EPAPS, l'aménageur de l'opération de Gif-sur-Yvette, de prévoir une commercialisation à destination des salariés du secteur pour réduire les trajets pendulaires, Seqens Accession s'est rapprochée d'Action Logement Services afin d'identifier les 300 entreprises dont les salariés pourraient être concernés par notre programme et définir une communication spécifique.

La commercialisation qui débutera en 2022 intégrera pleinement cette nouvelle initiative et ce partenariat pourrait être reproduit pour d'autres opérations.

#### 5.1.4 Les freins à l'activité

##### ↳ Les contentieux

**Deux de nos opérations, dont les permis de construire ont été délivrés en 2019, ont fait l'objet de recours contentieux. Ces 2 opérations comprennent une partie de logements sociaux sous maîtrise d'ouvrage de Seqens ;**

Le permis de l'opération de Bourg-la-Reine, plus de 2 ans après sa délivrance, n'a toujours pas fait l'objet d'une décision judiciaire, la clôture de l'instruction judiciaire n'étant pas encore prononcée par le tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Même si Seqens Accession obtenait une décision favorable en 1ère instance, les opposants à notre autorisation de construire ont déjà annoncé qu'ils feraient appel de cette décision, ce qui aurait pour effet de bloquer notre projet pendant une durée minimale de 4 ans.

##### **A cette lenteur judiciaire peuvent s'ajouter les aléas :**

Le dossier de permis de construire de l'opération de Gournay-sur-Marne, résultat d'un travail d'élaboration commun avec les services de l'urbanisme de la Ville et analysé par nos conseils préalablement à son dépôt a été annulé pour des motifs difficilement compréhensibles.

Ce permis, portant sur une opération située en zone inondable, est certes déclaré conforme au PPRI par le tribunal mais ce même tribunal considère que d'une part, les dispositions du PPRI ou quelque prescription d'urbanisme spéciale que ce soit n'auraient pas pu empêcher le projet autorisé de porter atteinte à la sécurité publique et que d'autre part, le projet méconnaît 2 dispositions du précédent POS, rendues de nouveau applicables après l'annulation par le tribunal des dispositions correspondantes du PLU. En d'autres termes, le Tribunal a considéré que les dispositions du PLU de Gournay-sur-Marne alors applicables au projet ne permettaient pas un développement limité et raisonné de l'urbanisation, de sorte que le Maire n'aurait pas dû délivrer le PC sollicité sur le fondement du code de l'urbanisme.

### ➔ L'augmentation des coûts de construction et de certains matériaux

Depuis la relance de l'activité de notre coopérative, en 2016, le coût moyen de construction des logements a augmenté de 25%, ce qui ne pourra pas être compensé par une augmentation des prix de vente de nos programmes destinés à une clientèle modeste.

L'arrêt de l'activité liée à la pandémie et la relance de la production mondiale a entraîné une augmentation inflationniste de certains matériaux et des coûts de l'énergie pour les produire et les fabriquer. Les menuiseries acier, par exemple, outre les délais pour les voir livrées sur les chantiers, ont vu leur prix doubler en valeur fin 2021.

### ➔ Les exigences des cahiers des charges d'aménagement et de certaines chartes de collectivités

**Seqens Accession est totalement engagée dans l'innovation et la construction durable et responsable.**

Cependant, les exigences de certains cahiers des charges d'opérations d'aménagement ne sont clairement pas compatibles, ni avec le prix de vente des logements en accession sociale, ni même avec les charges que devront supporter les futures copropriétés en matière de coût d'entretien et de remplacement de certains équipements.

La volonté d'introduire et de renforcer la mixité sociale, en demandant de construire sur un même palier, des logements sociaux, en accession libre et en accession sociale peut conduire à une gestion future complexe, avec des copropriétaires qui n'auront pas les mêmes objectifs pour la gestion, l'entretien et la réhabilitation de leur immeuble en fonction de leurs objectifs et moyens, assez différents.

## 5.2 La livraison de 96 logements en accession sociale

### OPÉRATION À DEUIL-LA-BARRE (95), L'ATTIKA

ZAC de la Galathée

51 logements en accession sociale avec TVA 5,5 %

Prix de vente moyen : 3128 €uros /m<sup>2</sup>

(Architectes : agence MASTRANDREAS/ Entreprise : Legendre )

- Cette élégante opération a été livrée le 20 mai, conformément à son planning contractuel ;
- Derrière une façade harmonieuse composée de parement brique, enduit et zinc, des logements, avec jardins à rez-de-chaussée s'élèvent sur 5 niveaux pour couronner l'immeuble par des duplex en attique.



### OPÉRATION À ÉPINAY SUR SEINE (93), LE CARRÉ-VERT

45 logements en accession sociale avec TVA à 5,5%

Prix de vente moyen : 3 360 €uros /m<sup>2</sup>

(Architecte : Atelier Louis Tequi / Entreprise : Eiffage )

- Résolument contemporaine, cette résidence a été livrée le 21 juillet, conformément à son planning contractuel.
- Implanté au sein d'un environnement arboré de parc, square et jardins, ce programme, après avoir franchi un hall de double hauteur, propose 3 maisons en complément des 42 appartements



### 5.3 Les onze opérations d'accèsion sociale en cours

#### OPÉRATION À NOISY-LE-GRAND (93), RÉSIDENCE NÉO ABRAXAS

Construction de 74 logements collectifs en accèsion sociale à la propriété (VEFA et PSLA)

Prix de vente moyen : 3564 € /m<sup>2</sup> en VEFA et 3206 € /m<sup>2</sup> en PSLA

- Arrivé au stade de son cloisonnement, ce programme est presque entièrement commercialisé (3 PSLA sont disponibles à la réservation) et sera livré au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022.
- La levée d'option des 22 locataires-accédants en PSLA devra intervenir dans le délai d'un an après cette livraison.



#### OPÉRATION À MONTESSON (78), VILLAS VERDE

Chemin de la remise du Loup

Acquisition et revente de 12 maisons de ville en PSLA

Prix de vente moyen : maison 4 pièces (310 000€) et maison 5 pièces (359 000€)

- Ce programme très attractif par sa situation et son prix de vente a été entièrement commercialisé dans le trimestre qui a suivi son lancement, auprès d'habitants de la commune.
- Construit par Seqens, dans le cadre d'une vente à terme à Seqens Accèsion, il sera livré au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, avec une levée d'option PSLA également dans un délai d'un an.



**OPÉRATION À GARENNE-COLOMBES (92), VILLA LES BLEUETS****Rue des Bleuets**

**Réalisation d'une opération de 18 logements en accession sous bail réel solidaire (BRS) en co-maitrise d'ouvrage avec le promoteur Emerige (pour 25 logements en accession libre).**

**Prix moyen du BRS : 4 150€/m<sup>2</sup>**

**Redevance foncière mensuelle : 2€/m<sup>2</sup>**

- Première opération BRS pour le département des Hauts-de-Seine, ce programme a été commercialisé avec succès auprès de jeunes ménages habitant principalement la commune et caractéristique importante, sous plafond PLAI pour 60 % d'entre eux.
- Ainsi, le montage BRS a joué pleinement son rôle de permettre à une clientèle très modeste d'accéder à la propriété dans un marché libre qui se situe à 8 500€/m<sup>2</sup> chez Emerige.
- Grâce à Action Logement qui aide financièrement les Offices Fonciers Solidaires (OFS), Seqens a pu abaisser sa redevance, initialement fixée à 2,4€/m<sup>2</sup> à 2€/m<sup>2</sup>.
- Une convention de partenariat signée avec la Caisse d'Épargne Ile-de-France a également facilité le financement des acquéreurs dans le cadre du montage BRS qui est encore très peu développé dans la région.
- Le chantier, lancé en corps d'état séparés est au stade de l'achèvement du plancher haut R+1 au 31 décembre 2021.



## OPÉRATION À VILLIERS-LE-BEL (95), CARRÉ DES FRÊNES

### ZAC des Carreaux

Construction de 51 logements collectifs (TVA à 5,5 %)

Prix de vente moyen : 2 890€/m<sup>2</sup>

- A la suite de l'obtention du permis de construire purgé, le terrain a été acquis auprès de l'aménageur, Grand Paris Aménagement, le 5 août.
- Ce terrain, acquis à l'€uro symbolique, constitue pour la société la dernière contrepartie foncière gratuite du 1<sup>er</sup> programme ANRU, après les contreparties sur Epinay-sur-Seine, Deuil-la-Barre et Fosses.
- En complément de cette gratuité foncière, l'appel d'offres en corps d'état séparés, optimisé et maîtrisé par les équipes techniques en termes de coût des travaux, permet de proposer à la vente des logements à un prix très attractif, à destination d'une clientèle très modeste dans un quartier renouvelé, mais à dominante sociale marquée.
- La commercialisation a été lancée en mai et le seuil des 35% de réservation a été atteint.
- Les travaux seront lancés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022.





**OPÉRATION À GIF-SUR-YVETTE (91), RÉSIDENCE INNOVA****ZAC du Moulon Lot NE 32****Réalisation de 51 logements collectifs PSLA****Opération d'ensemble mixte Seqens et Seqens Accession****Prix de vente moyen : 4 200€/m<sup>2</sup>**

- Cette nouvelle opération, issue d'un programme locatif plus important développé par Seqens, a été proposé à Seqens Accession en substitution d'une partie du programme Seqens
- Ainsi, Seqens Accession s'est substituée partiellement à Seqens dans la promesse de vente initiale signée avec l'aménageur, l'EPAPS, le 24 juin.
- La demande de permis de construire, transférée par Seqens, a été déposée dès le 30 juin. Son autorisation est en cours.
- En raison des contraintes de planning, liées à l'opération globale de Seqens, le lancement de la construction interviendra sans que Seqens Accession ait pu précommercialiser suffisamment son programme.
- Une convention garantissant notre société du rachat des éventuels invendus à la livraison a été signée avec Seqens, ce qui permet également d'obtenir la garantie d'achèvement indispensable de la part de la Société de Garantie de l'Accession (SGA) pour démarrer les travaux.
- Une démarche commune avec les services d'Action Logement Services (ALS) sera menée auprès des 300 entreprises du territoire, très présentes sur ce secteur hautement technologique. Elle consistera à proposer à leurs salariés de se loger, à proximité de leur emploi avec un produit d'accession sociale attractif, le PSLA, qui bénéficie d'une TVA réduite et d'une exonération de taxe foncière pendant 15 ans.



## OPÉRATION À PONTAULT-COMBAULT (77), LE CLOS DU VILLAGE

Rue Gilbert REY

Réalisation de 18 logements collectifs en BRS - Opération mixte Seqens et Seqens Accession

Prix moyen du BRS : 3 400€/m<sup>2</sup> - Montant de la redevance foncière mensuelle : 1,45€/m<sup>2</sup>

- Cette nouvelle opération, issue également d'une transformation partielle d'un programme locatif plus global de Seqens de 53 logements, a été transférée partiellement à notre société à la demande de la Ville qui souhaite une part d'accession sociale.
- Seqens portera, en qualité d'OFS, le foncier d'assiette de la partie accession, opération qui constitue notre deuxième expérimentation dans le montage en BRS.
- Le permis de construire a été obtenu le 23 septembre et la consultation, pour désigner le commercialisateur du programme, a été lancée le 26 novembre.



## OPÉRATION À GENNEVILLIERS (92)

Rue Henri Barbusse, lot 3, Bâtiment E

Réalisation de 32 logements collectifs en BRS

Co maitrise d'ouvrage en SCCV avec La COOP HLM de la Boucle de Seine (CBDS).

- Seqens a engagé, depuis 10 ans, une opération d'aménagement autour de la démolition d'une importante barre de logements lui appartenant.
- Ce nouveau lotissement prévoit la réalisation de logements sociaux, par Seqens, et de logements en accession libre, par le promoteur Pitch Promotion. Un dernier lot, sur un terrain appartenant partiellement à la Ville de Gennevilliers est affecté à l'accession sociale. La Ville a demandé à sa coopérative CBDS de développer ce programme et Seqens Accession a fait part de sa volonté d'y être associée.
- Une société commune, la SCCV Brenu, a été constituée entre les 2 coopératives en novembre, et notre société en détient 30% des parts.
- Le foncier de cette nouvelle opération, encore en BRS, sera porté par la Coopérative Foncière Francilienne, structure OFS dans laquelle Seqens Accession va également prendre une participation.

**OPÉRATION À NOISY-LE-GRAND (93)****ZAC des Bas-Heurts - Lot M2.2**

Réalisation de 41 logements collectifs en BRS - Opération d'ensemble mixte Seqens (OFS) et Seqens Accession (opérateur BRS) et PITCH PROMOTION (62 logements Libres)

Prix moyen du BRS : 3050€/m<sup>2</sup>

Redevance foncière mensuelle 1,65€/m<sup>2</sup>

- Citée parmi les faits marquants de 2021, cette nouvelle opération, gagnée dans une consultation lancée par l'aménageur SOCAREN, illustre l'une des forces de notre nouvelle politique de développement mutualisée avec Seqens.
- Elle représente par ailleurs notre troisième opération en BRS et la plus importante en nombre de logements.
- La promesse de vente a été signée le 8 novembre.

**OPÉRATION À CONFLANS-SAINTE-HONORINE (78), LES CÔTEAUX DE SEINE**

Construction de 18 maisons de ville PSLA destinées à l'accession sociale à la propriété

Requalification de la résidence « Les Côteaux de Seine »

- Cette opération, portant sur un patrimoine de Seqens, débute par une tranche de démolition-reconstruction des logements locatifs avant l'intervention de Seqens Accession, en 2023.
- Les entreprises de travaux ont été désignées, en septembre, dans la cadre d'une convention de groupement de commande regroupant les 2 sociétés du groupe.



## OPÉRATION À BESSANCOURT (95), LES COUPILLERS

**Construction de 30 maisons de ville PSLA destinées à l'accèsion sociale à la propriété**  
**Requalification du secteur les Coupillers**

- Sur le même mode que l'opération précédente de Conflans-Sainte-Honorine, Seqens intervient sur son patrimoine en projetant de démolir la totalité des 180 pavillons sociaux existants pour reconstruire un programme mixte de 251 logements individuels et intermédiaires locatifs, confiant à Seqens Accession la promotion immobilière de 30 maisons en accession sociale.
- Le groupement en conception-réalisation a été désigné et le permis de construire déposé le 6 décembre.
- L'intervention de notre société dans ce dossier débutera en 2025.



## OPÉRATION À BOURG-LA-REINE (92)

**4-6 Villa Maurice**

**Opération mixte avec Seqens - 16 logements en VEFA et 14 logements en PSLA pour Seqens accession, 17 logements locatifs pour Seqens**

- Les multiples recours contentieux déposés par les riverains sur notre permis de construire délivré le 8 novembre 2019 sont toujours en instruction par le tribunal administratif de Cergy Pontoise.



## 5.4 Les projets en montage

### OPÉRATION À CARRIÈRES-SUR-SEINE (78)

#### Rue Vaucanson - Réalisation de 9 logements collectifs en BRS

- A la demande de la Ville de Carrières-sur-Seine, Seqens a accepté de convertir 9 de ses 44 logements locatifs en accession BRS.
- Ces logements seront positionnés dans une cage de 12 logements, en mixité avec 3 logements locatifs, et un sous-sol commun à l'ensemble du programme.
- En raison de l'imbrication totale des 2 programmes, un mandat de maîtrise d'ouvrage sera confié à Seqens, par Seqens Accession.



### OPÉRATION À EPINAY-SUR-SEINE (93)

#### Rue du Parc - Réalisation de 50 logements collectifs en accession sociale Opération d'ensemble avec Seqens (30 logements locatifs sociaux)

- Sur un foncier appartenant à Seqens, libéré après la démolition d'une importante tour de logements sociaux, les 2 sociétés projettent de réaliser cette opération mixte, en co-maîtrise d'ouvrage.
- En accord avec la Ville d'Epinaÿ-sur-Seine, 3 groupements en conception-réalisation ont été désignés en avril et la fiche de lot permettant le lancement des études leur a été remise en décembre.

### OPÉRATION À AULNAY-SOUS-BOIS (93)

#### ZAC Des Aulnes - Réalisation de 30 logements collectifs en accession sociale

- Seqens, dans le cadre de son projet de démolition de la résidence Jupiter, mitoyenne de cette ZAC, a été sollicitée par son aménageur, la SEQUANO, afin de reconstituer partiellement son offre locative à proximité immédiate, sur le lot EFG de cette ZAC.
- La programmation de cette ZAC, sur ce lot, prévoit la réalisation de 148 logements répartis en 5 bâtiments et composés de 118 logements locatifs sociaux et intermédiaires et de 30 logements en accession à développer par notre société.
- Ce secteur est en pleine mutation, avec la démolition de l'emblématique résidence « le Galion » et l'arrivée en 2024 de la ligne 16 du métro Grand Paris Express.



## 6. STRATÉGIE ET OBJECTIFS 2022

### ➔ Le choix d'augmenter encore le volume d'activité avec une production toujours plus qualitative.

#### 1/ Par la consolidation de nos atouts et l'augmentation de nos moyens :

L'accélération de notre développement, programmé en 2020 et constaté en 2021 est la conséquence du renforcement de la notoriété du groupe Seqens comme acteur majeur et reconnu du logement en Île-de-France et de l'augmentation de sa production directe en maîtrise d'ouvrage.

Seqens Accession participe à ce renforcement du groupe, en complète synergie sur des opérations mixtes locatif et accession et par l'intégration de l'activité OFS/BRS maîtrisée avec Seqens, et en forte augmentation.

Cette maîtrise globale et cette compétence d'OFS permet d'envisager un nouveau développement d'opérations en commun avec des promoteurs privés de premier plan, via des structures communes et dont Seqens Accession assurerait à minima la co-gestion.

Un volume annuel d'opérations cumulées en chantier autour de 300 logements est attendu en portefeuille.

Le volume de l'activité, la complexité réglementaire, juridique et technique des nouveaux produits et les nouvelles formes d'associations, les différents positionnements commerciaux, réclament des savoir-faire tout à la fois larges et très spécialisés.

Une nouvelle phase de recrutement, sur le montage et développement des programmes d'une part et sur le suivi des travaux jusqu'à la satisfaction clients, d'autre part, sera lancée pour aboutir en septembre.

#### 2/ Par un positionnement affirmé en matière d'innovation :

- Seqens Accession lancera dès 2022, ses premières opérations construites en ossature bois ou développées en BIM (Building Information Modeling).

Une réflexion sur la mise en œuvre de béton bas-carbone sera également lancée ;

La qualité de ses réalisations sera augmentée par une conception décorative particulière des halls d'entrée et des parties communes, pour renforcer leur appropriation par les nouveaux copropriétaires.

- Le récent positionnement de Seqens Accession pour se doter du statut de société à mission induit, au cours de l'année 2022, un travail important pour définir sa raison d'être et ses indicateurs destinés à jalonner l'atteinte d'objectifs économiques, sociétaux et innovants.
- Seqens Accession, acteur majeur de la production en Bail Réel Solidaire (BRS) dès 2022 : après avoir, aux côtés de Seqens, déposé un des premiers dossiers d'agrément OFS en Île-de-France, notre coopérative a lancé le premier programme BRS dans le département des Hauts-de-Seine.

**Aujourd'hui, notre objectif est d'être l'acteur majeur sur ce produit social et innovant, dont la définition reflète parfaitement les valeurs de Seqens Accession.**

# ANNEXE 1

## RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES RÉSULTATS DÉGAGÉS PAR L'ACTIVITÉ D'ACCESSION SOUMISE À LA SGAHLM

En application de l'article 9 de la convention de garantie conclue par notre coopérative d'Hlm avec la Société de garantie de l'accession Hlm, je viens dans le présent document vous présenter mon rapport sur l'activité accession pour l'exercice 2021. Celui-ci aborde successivement :

- un rappel des principes comptables appliqués,
- la convention de garantie,
- les indicateurs de production,
- les résultats de l'activité de l'accession.

### 1. Rappel des principes comptables appliqués

#### 1.1. Définition des opérations entrant dans la SGAHLM

Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenues après le 1<sup>er</sup> juillet 2003, soit :

- la décision d'affecter le terrain à une opération en VEFA,
- l'achat du terrain (sauf délibération antérieure de l'autorité avec un programme déterminé et des conditions économiques précises),
- la constitution de droits réels immobiliers tels les droits à construire.

#### 1.2. Rappel de la définition des marges sur opérations d'accession

Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient. Ce dernier est composé :

- du coût de production comptabilisé en stock
- des autres charges directes et charges incorporables comptabilisées après l'achèvement,
- autres.

#### 1.3 Rappel des principes concernant les prestations facturées

Les produits sont facturés en application des conventions ou des statuts de la SCI.

#### 1.4 Rappel des principes relatifs à la remontée des résultats des SCI

Les statuts de nos SCI prévoient (ou ne prévoient pas) la remontée des résultats dès l'achèvement des travaux et la livraison des lots vendus.



## 2. La convention de garantie

Notre organisme a sollicité le 28/12/2016 une demande de garantie pour un montant d'encours de production (A) de 4 300 000 €, et des fonds propres dédiés (B) de 1 100 000 €.

L'analyse de la demande de garantie d'activité par le Dispositif d'Autocontrôle fédéral en date du 5 juin 2003, atteste que la demande remplit les conditions de la loi S.R.U.

Notre demande de garantie a été acceptée lors de la séance du 21/02/2017 du Conseil d'Administration de la SGAHLM. Notre organisme a sollicité, pour l'année 2021, l'actualisation de la convention de garantie avec un encours garanti (A) de 14 052 212 €, pour des fonds propres affectés (B) de 4 308 603 €.

L'analyse de la demande d'actualisation de garantie d'activité par le Dispositif d'Autocontrôle fédéral atteste que la demande d'actualisation remplit les conditions de la loi S.R.U.

Notre actualisation de la demande de garantie a été acceptée lors de la séance du 06/04/2021 du conseil d'administration de la SGAHLM, avec effet rétroactif au 01/01/2021.

### L'organisme s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité et a été amené à déclarer :

- encours réel déclaré au 31 mars 2021 : 625 335 €
- encours réel déclaré au 30 juin 2021 : -521 867 €
- encours réel déclaré au 30 septembre 2021 : 1 010 886 €
- encours réel déclaré au 31 décembre 2021 : 697 221 €

## 3. Les indicateurs de production

### Notre coopérative d'HLM a engagé en 2021 les opérations suivantes :

#### Opérations livrées :

| Opération                         | Type              | Logements |
|-----------------------------------|-------------------|-----------|
| Epinay _ Caillebotte (carré vert) | Access. classique | 45        |
| Deuil La Barre_ L'Attika          | Access. classique | 51        |
| <b>TOTAL</b>                      |                   | <b>96</b> |

#### Opérations en cours :

| Opération                        | Type              | Logements  |
|----------------------------------|-------------------|------------|
| Noisy Le Grand _ Clos des Aulnes | Access. classique | 52         |
| Noisy Le Grand _ Clos des Aulnes | PSLA              | 22         |
| La Garenne Colombes _ Bleuets    | BRS               | 18         |
| Villiers le Bel_ Sendar Senghor  | Access. classique | 51         |
| <b>TOTAL</b>                     |                   | <b>143</b> |

Toutes ces opérations rentrent dans le dispositif et le champ d'application de la SGAHLM pour l'exercice 2021.

## 4. Les résultats de l'activité d'accession

Le résultat de l'activité d'accession mené en direct par la coopérative d'HLM est de 3 313 091,21 €, rentrant dans le champ de la SGAHLM.

## 5. Tableau de ventilation des charges et des produits par activité

## TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES

| N° de compte  | Charges  | Total des charges non récupérables (à ventiler) | Ventilation      |                           |                   |                             |                      | Structure et divers non ventilables (7) |
|---|--|---|------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------|---|
|   |  |   | Gestion locative | Accession/lotissement (5) |                   | Gestion des prêts accession | Autres activités (4) |   |
|   |  |   |                  | Garantie SGA (6)          | Sans garantie SGA |                             |                      |   |
| 1   | 2  | 3   | 4                | 5A                        | 5B                | 6                           | 7                    | 8                                       |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                             |  | <b>12 601 607,51</b>                            | <b>0,00</b>      | <b>12 266 284,16</b>      | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>335 323,35</b>                       |
| 60-61-62  | Consommations de l'exercice en provenance de tiers             |   |                  |                           |                   |                             |                      |   |
| 60 (net de 6092)  | Achats stockés:  |   |                  |                           |                   |                             |                      |   |
| 601   | Terrains   | 576 046,93                                      | 0,00             | 576 046,93                | 0,00              |                             | 0,00                 |   |
| 602   | Approvisionnement  | 0,00  | 0,00             | 0,00                      | 0,00              |                             | 0,00                 | 0,00                                    |
| 607   | Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat | 0,00  | 0,00             | 0,00                      | 0,00              |                             | 0,00                 |   |
| 603   | Variation des stocks:  |   |                  |                           |                   |                             |                      |   |
| 6031  | Terrains   | 0,00  | 0,00             | 0,00                      | 0,00              |                             | 0,00                 |   |
| 6032  | Approvisionnement  | 0,00  | 0,00             | 0,00                      | 0,00              |                             | 0,00                 | 0,00                                    |
| 6037  | Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat | 0,00  | 0,00             | 0,00                      | 0,00              |                             | 0,00                 |   |
| 604-605-608   | Achats liés à la production de stocks immobiliers              | 11 003 091,97                                   | 0,00             | 11 003 091,97             | 0,00              |                             | 0,00                 |   |
| 606   | Achats non stockés de matières et fournitures                  | -46,08  | 0,00             | -46,08                    | 0,00              | 0,00                        | 0,00                 | 0,00                                    |
| 61-62   | Services extérieurs  | 604 186,50                                      | 0,00             | 278 025,85                | 0,00              | 0,00                        | 0,00                 | 326 160,65                              |
| (nets 619 629)  |  |   |                  |                           |                   |                             |                      |   |
| 63  | Impôts, taxes et versements assimilés                          | 22 132,73                                       | 0,00             | 22 132,73                 | 0,00              | 0,00                        | 0,00                 | 0,00                                    |
| 64  | Charges de personnel   | 386 998,75                                      | 0,00             | 386 998,75                | 0,00              | 0,00                        | 0,00                 | 0,00                                    |
| 6811-6812   | Dotations aux amortissements                                   | 0,00  | 0,00             |                           | 0,00              | 0,00                        | 0,00                 | 0,00                                    |
|   | Dotations aux dépréciations et provisions:                     |   |                  |                           |                   |                             |                      |   |
| 6816  | Dépréciations d'immobilisations                                | 0,00  | 0,00             |                           |                   | 0,00                        | 0,00                 | 0,00                                    |
| 6817  | Dépréciations d'actifs circulants                              | 0,00  | 0,00             | 0,00                      | 0,00              | 0,00                        | 0,00                 | 0,00                                    |
| 68157   | Provisions pour gros entretien                                 | 0,00  | 0,00             |                           |                   |                             | 0,00                 | 0,00                                    |
| Autres 681  | Autres   | 9 162,70  | 0,00             | 0,00                      | 0,00              | 0,00                        | 0,00                 | 9 162,70                                |
| 654   | Pertes sur créances irrécouvrables                             | 0,00  | 0,00             | 0,00                      | 0,00              | 0,00                        | 0,00                 | 0,00                                    |
| 651-658   | Redevances et charges diverses de gestion courante             | 34,01   | 0,00             | 34,01                     | 0,00              | 0,00                        | 0,00                 | 0,00                                    |
| 655   | Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun       | 0,00  | 0,00             |                           |                   |                             | 0,00                 | 0,00                                    |
| <b>CHARGES FINANCIERES</b>                                |  | <b>15 242,97</b>                                | <b>0,00</b>      | <b>15 242,97</b>          | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                             |
| 686   | Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions      | 0,00  | 0,00             |                           |                   | 0,00                        | 0,00                 | 0,00                                    |
| 661   | Charges d'intérêts   | 15 242,97                                       | 0,00             | 15 242,97                 | 0,00              | 0,00                        | 0,00                 | 0,00                                    |
| 667   | Charges nettes sur cessions de VMP                             | 0,00  | 0,00             |                           |                   |                             | 0,00                 | 0,00                                    |
| 664-665-666-668   | Autres charges financières                                     | 0,00  | 0,00             |                           | 0,00              | 0,00                        | 0,00                 | 0,00                                    |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                            |  | <b>12 575 905,29</b>                            | <b>0,00</b>      | <b>611 818,05</b>         | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>11 964 087,24</b>                    |
| 671   | Sur opérations de gestion                                      | 561 757,05                                      | 0,00             | 561 757,05                | 0,00              | 0,00                        | 0,00                 | 0,00                                    |
|   | Sur opérations en capital:                                     |   |                  |                           |                   |                             |                      |   |
| 675   | VNC des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés             | 11 964 148,24                                   | 0,00             | 61,00                     |                   |                             | 0,00                 | 11 964 087,24                           |
| 678   | Autres   | 0,00  | 0,00             | 0,00                      | 0,00              | 0,00                        | 0,00                 | 0,00                                    |
| 6871  | Dotations aux amortissements                                   | 0,00  | 0,00             |                           |                   |                             | 0,00                 | 0,00                                    |
| 6872-6875-6876  | Dotations aux dépréciations et provisions                      | 50 000,00                                       | 0,00             | 50 000,00                 | 0,00              | 0,00                        | 0,00                 | 0,00                                    |
| 691   | PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS                       | 0,00  | 0,00             | 0,00                      | 0,00              | 0,00                        | 0,00                 | 0,00                                    |
| Autres 69   | IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES                          | 0,00  | 0,00             | 0,00                      | 0,00              | 0,00                        | 0,00                 | 0,00                                    |
| <b>SOUS-TOTAL (1)</b>                                     |  | <b>25 192 755,77</b>                            | <b>0,00</b>      | <b>12 893 345,18</b>      | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>12 299 410,59</b>                    |
| <b>INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)</b>       |  | <b>0,00</b>                                     | <b>0,00</b>      |                           |                   |                             |                      |   |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                  |  | <b>25 192 755,77</b>                            | <b>0,00</b>      | <b>12 893 345,18</b>      | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>12 299 410,59</b>                    |
| <b>Dont charges sur exercices antérieurs (c/ 672) (3)</b> |  | <b>0,00</b>                                     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                             |

(1) Egal à la colonne 4 du compte de résultat.

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

## TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS

| N° de compte     | Produits  | Total des produits (à ventiler) | Ventilation      |                            |                   |                             |                      |   |
|------------------|---|---------------------------------|------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------------|---|
|                  |   |                                 | Gestion locative | Accession/ lotissement (5) |                   | Gestion des prêts accession | Autres activités (4) | Structure et divers non ventilables (7) |
|                  |   |                                 |                  | Garantie SGA (6)           | Sans garantie SGA |                             |                      |   |
| 1                | 2   | 3                               | 4                | 5A                         | 5B                | 6                           | 7                    | 8                                       |
| Hors 703         | <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b> (hors récup. charges loc.)         | <b>16 279 386,20</b>            | <b>0,00</b>      | <b>16 142 715,31</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>136 670,89</b>    | <b>0,00</b>                             |
| 70 (net de 709)  | <b>Produits des activités:</b>                                    |                                 |                  |                            |                   |                             |                      |   |
| 701              | Ventes d'immeubles  | 18 288 303,02                   | 0,00             | 18 288 303,02              | 0,00              |                             | 0,00                 |   |
| 704              | Loyers  | 0,00                            | 0,00             | 0,00                       | 0,00              |                             | 0,00                 |   |
| 706              | Prestations de services   | 0,00                            | 0,00             | 0,00                       | 0,00              | 0,00                        | 0,00                 | 0,00                                    |
| 708              | Produits des activités annexes                                    | 140 133,91                      | 0,00             | 3 463,02                   |                   |                             | 136 670,89           | 0,00                                    |
| 71               | <b>Production stockée (ou déstockage)</b>                         | <b>-2 223 285,98</b>            | <b>0,00</b>      | <b>-2 223 285,98</b>       | <b>0,00</b>       |                             | <b>0,00</b>          |   |
| 72               | <b>Production immobilisée</b>                                     | <b>74 235,25</b>                | <b>0,00</b>      | <b>74 235,25</b>           | <b>0,00</b>       |                             |                      | <b>0,00</b>                             |
| 74               | <b>Subventions d'exploitation</b>                                 | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                             |
| 78157            | <b>Reprises sur provisions pour gros entretien</b>                | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>      |                            |                   |                             | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                             |
| autres 781       | <b>Autres reprises</b>  | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                             |
| 791              | <b>Transferts de charges d'exploitation</b>                       | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                             |
| 751-754-758      | <b>Autres produits</b>  | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                             |
| 755              | <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>   | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>      |                            |                   |                             | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                             |
|                  | <b>PRODUITS FINANCIERS</b>  | <b>16 041,81</b>                | <b>0,00</b>      | <b>4 883,10</b>            | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>11 158,71</b>                        |
| 761              | <b>Des participations</b>   | <b>4 883,10</b>                 | <b>0,00</b>      | <b>4 883,10</b>            | <b>0,00</b>       |                             | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                             |
| 762              | <b>Des autres immobilisations financières</b>                     | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>      |                            |                   | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                             |
| 763-764          | <b>Des autres créances et valeurs mob. de placement</b>           | <b>11 158,71</b>                | <b>0,00</b>      |                            |                   |                             | <b>0,00</b>          | <b>11 158,71</b>                        |
| 765-766-768      | <b>Autres</b>   | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                             |
| 786              | <b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>                   | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                             |
| 796              | <b>Transferts de charges financières</b>                          | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>      |                            |                   |                             | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                             |
| 767              | <b>Produits nets sur cessions de VMP</b>                          | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>      |                            |                   |                             | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                             |
|                  | <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                     | <b>12 023 856,16</b>            | <b>0,00</b>      | <b>58 837,98</b>           | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>11 965 018,18</b>                    |
| 771              | <b>Sur opérations de gestion</b>                                  | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                             |
|                  | <b>Sur opérations en capital:</b>                                 |                                 |                  |                            |                   |                             |                      |   |
| 775              | Produits des cessions d'éléments d'actif                          | 12 007 496,28                   | 0,00             | 43 409,82                  |                   |                             | 0,00                 | 11 964 086,46                           |
| 777              | Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice     | 0,00                            | 0,00             |                            |                   |                             | 0,00                 | 0,00                                    |
| 778              | Autres  | 931,72                          | 0,00             |                            | 0,00              | 0,00                        | 0,00                 | 931,72                                  |
| 787              | <b>Reprises sur dépréciations et prov. exceptionnelles</b>        | <b>15 428,16</b>                | <b>0,00</b>      | <b>15 428,16</b>           | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                             |
| 797              | <b>Transferts de charges exceptionnelles</b>                      | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                             |
|                  | <b>SOUS-TOTAL (1)</b>   | <b>28 319 284,17</b>            | <b>0,00</b>      | <b>16 206 436,39</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>136 670,89</b>    | <b>11 976 176,89</b>                    |
|                  | <b>EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)</b>                   | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>      |                            |                   |                             |                      |   |
|                  | <b>TOTAL DES PRODUITS (A)</b>                                     | <b>28 319 284,17</b>            | <b>0,00</b>      | <b>16 206 436,39</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>136 670,89</b>    | <b>11 976 176,89</b>                    |
|                  | <b>Dont produits sur exercices antérieurs (c/ 772) (3)</b>        | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>                             |
|                  | <b>TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)</b>             | <b>25 192 755,77</b>            | <b>0,00</b>      | <b>12 893 345,18</b>       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>          | <b>12 299 410,59</b>                    |
|                  | <b>RESULTAT (A - B)</b>   | <b>3 126 528,40</b>             | <b>0,00</b>      | <b>3 313 091,21</b>        | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>                 | <b>136 670,89</b>    | <b>-323 233,70</b>                      |
| <b>OPTIONNEL</b> | Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C) |                                 | 0,00             | 0,00                       | 0,00              | 0,00                        | -323 233,70          | -323 233,70                             |
|                  | Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)       | 3 126 528,40                    | 0,00             | 3 313 091,21               | 0,00              | 0,00                        | -186 562,81          |   |

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 "récupération des charges locatives".

(2) Obtenus par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703.

# ANNEXE 2

## RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE EXERCICE 2021

Établi conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4 du Code de commerce, ce rapport a été approuvé par le Conseil d'administration lors de sa séance du 31 mars 2022.

Il a notamment pour objet de rendre compte des conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et une filiale, des éventuelles délégations en matière d'augmentation de capital, des mandats exercés par les mandataires sociaux dans toute société au cours de l'exercice 2022 et de la modalité d'exercice de la Direction Générale.

### 1. Modalité d'exercice de la direction générale

Conformément à l'article L. 225-51-1 du Code de commerce et en application de l'article 10-8 des statuts de la Société, aucune modification n'est intervenue dans les modalités d'exercice de la Direction Générale, à savoir confier la Direction Générale de la Société à une personne physique distincte du Président du Conseil d'administration

Par délibération en date du 9 janvier 2020, le Conseil d'administration a décidé de nommer en lieu et place de Monsieur Pierre MIRABAUD, démissionnaire, Madame Brigitte GOTTI, en qualité de Présidente du Conseil d'administration pour la durée de son mandat d'Administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021 et devant se tenir durant l'année 2022.

Par délibération en date du 9 janvier 2020, le Conseil d'administration a décidé de nommer Patrick ROPERT en qualité de Directeur Général, pour une durée égale à celle du mandat du Président.

### 2. Examen des conventions intervenues directement ou indirectement entre un mandataire social de la société ou l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une part et une filiale directe ou indirecte de la société

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

### 3. Récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires en matière d'augmentation de capital

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

## 4. Liste des mandats exercés par les mandataires sociaux au cours de l'exercice 2021

|                             | <u>Société</u>                           | <u>Mandat</u>  |
|-----------------------------|--|--|
| <b>Brigitte Gotti</b>       | <b>Seqens Accession</b>                  | Présidente du Conseil d'administration depuis le 09/01/2020  |
|                             | <b>Seqens</b>                            | Administrateur depuis le 18/12/2019  |
|                             | <b>DPI Développement</b>                 | Administrateur depuis le 29/11/2014  |
|                             | <b>ABAXA</b>                             | Co-gérante depuis 2005   |
|                             | <b>BGX</b>                               | Directrice générale depuis décembre 2018   |
| <b>Nicole Le Flecher</b>    | <b>SIPAC</b>                             | Administrateur depuis le 20/09/2017  |
|                             | <b>Seqens Accession</b>                  | Vice-Présidente du Conseil d'administration depuis le 08/09/2020   |
|                             | <b>Seqens</b>                            | Représentant permanent d'Action Logement Immobilier  |
| <b>Jean-Pierre Duport</b>   | <b>Astria Développement</b>              | Administrateur   |
|                             | <b>Seqens Accession</b>                  | Représentant permanent Seqens Solidarités (jusque AG 2023 sur comptes 2022)  |
|                             | <b>Seqens Solidarités</b>                | Censeur  |
|                             | <b>VIPARIS Holding</b>                   | Administrateur   |
| <b>Pascal Van Laethem</b>   | <b>UNI EXPO</b>                          | Président du Conseil de Surveillance   |
|                             | <b>Seqens</b>                            | Directeur Général depuis le 1er décembre 2020  |
|                             | <b>Seqens Accession</b>                  | Représentant permanent ALI depuis le 8 septembre 2020  |
|                             | <b>Nanterre Cop Habitat</b>              | Représentant permanent d'Action Logement Immobilier  |
|                             | <b>Citallios</b>                         | Représentant permanent de Seqens – Censeur   |
|                             | <b>SEMINE</b>                            | Représentant permanent de Seqens depuis le 2 décembre 2021   |
| <b>Helène Cillières</b>     | <b>SEM Sceaux Bourg-la-Reine Habitat</b> | Représentant permanent de Seqens depuis 2019   |
|                             | <b>Seqens Accession</b>                  | Représentante permanente de la commune de Bagneux (Depuis le 24/07/2020 jusqu'à l'AG 2023 sur comptes 2022)                |
| <b>Djimmy Chatelain</b>     | <b>Seqens Accession</b>                  | Administrateur (jusque AG 2022 sur comptes 2021)   |
| <b>Zouheir El Kansa</b>     | <b>Seqens</b>                            | Administrateur   |
|                             | <b>Seqens Accession</b>                  | Administrateur depuis le 3 juin 2021   |
| <b>Joffrey Chabenat</b>     | <b>Seqens Accession</b>                  | Administrateur (jusque AG 2022 sur comptes 2021)   |
| <b>Philippe Pelletier</b>   | <b>Seqens Accession</b>                  | Administrateur (jusque AG 2023 sur comptes 2022)   |
| <b>Patrick Ropert</b>       | <b>Seqens Accession</b>                  | Directeur Général (jusque AG 2022 sur comptes 2021)  |
|                             | <b>SEMIPFA</b>                           | Administrateur représentant permanent d'Action Logement Immobilier   |
|                             | <b>Citallios</b>                         | Administrateur représentant permanent d'Action Logement Immobilier - Censeur   |
|                             | <b>SOCOMA</b>                            | Président Directeur Général depuis le 30 septembre 2019 et jusqu'au 8 avril 2021   |
| <b>Jean-Luc Ivars</b>       | <b>Seqens Accession</b>                  | Administrateur depuis le 08/09/2020  |
|                             | <b>Fédération E/SES de Propreté</b>      | Administrateur   |
|                             | <b>C.P.R.I</b>                           | Président  |
|                             | <b>JLEM Finances</b>                     | Président Directeur Général  |
|                             | <b>MI-3D</b>                             | Président Directeur Général  |
|                             | <b>ATOUT-BIS</b>                         | Président Directeur Général  |
|                             | <b>GIE Propreté</b>                      | Administrateur   |
| <b>Quaesres QUALIPROPRE</b> | Président                                |  |
| <b>Franz Namiach</b>        | <b>Seqens Accession</b>                  | Représentant permanent de Seqens   |
|                             | <b>SEMINE</b>                            | Représentant de Seqens Accession le 2 décembre 2021  |
| <b>Isabelle Maujean</b>     | <b>Seqens Accession</b>                  | Représentant permanent de l'AFTRAL, Administrateur depuis le 08/09/2020  |
| <b>Franck Meynaud</b>       | <b>Seqens Accession</b>                  | Représentant permanent de l'Union des Entreprises Transports et Logistiques de France, Administrateur depuis le 08/09/2020 |
| <b>Daniel Hedelin</b>       | <b>Seqens Accession</b>                  | Représentant permanent de la Fédération des Transports Routiers, Administrateur depuis le 08/09/2020                       |
| <b>Etienne Procureur</b>    | <b>Seqens Accession</b>                  | Représentant permanent de la Caisse d'Epargne Île-de-France, Administrateur depuis le 24/07/2020                           |

# Seqens Accession

Groupe ActionLogement

L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ  
**POUR TOUS**

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

