



Donner à chacun sa chance en innovant pour l'habitat

RAPPORT INTÉGRÉ
2023

Seqens 
Groupe ActionLogement

Seqens Solidarités 
Groupe ActionLogement

Seqens Accession 
Groupe ActionLogement

À propos de ce rapport

Inspirée du cadre de référence de l'International Integrated Reporting Council (IIRC), cette première édition du rapport intégré répond à l'ambition de notre gouvernance de présenter dans un document commun une vision exhaustive de la stratégie de nos trois entités et de valoriser leur capacité à créer de la valeur en conjuguant performances économique, environnementale et sociétale. Elle met en perspective les activités, les projets et les résultats 2023 de l'entreprise. Ses contenus ont été réalisés grâce à l'apport de différentes directions, équipes et métiers et avec l'appui d'autres parties prenantes externes qui ont bien voulu partager leur vision des enjeux auxquels le secteur du logement est confronté. Sa lecture peut être complétée par celle des rapports de gestion sur l'exercice 2023.

Sommaire

RAPPORT INTÉGRÉ
2023

Profils des trois entités	2
Éditos des Présidents et Présidente	5

#1

VISION & STRATÉGIE

Agir au regard de notre raison d'être

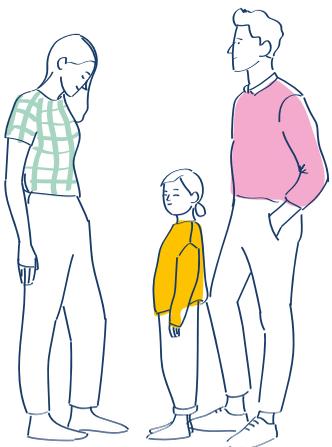
Entretien avec Stéphane Dauphin, directeur général de Seqens	10
Trois questions à Elisabeth Novelli, directrice générale de Seqens Solidarités	12
Trois questions à Patrick Ropert, directeur général de Seqens Accession	13
Une gouvernance équilibrée	14
Les grandes tendances du monde qui nous entoure	16
Composer avec des évolutions défavorables	18
Le modèle d'affaires de Seqens	20
Des atouts qui font la différence	22
“Aller vers”, notre projet d'entreprise responsable	24
Contribuer par nos actions aux objectifs de développement durable	26
Une stratégie climat immobilière ambitieuse	28
Proposer à nos publics notre offre d'opérateur global	30
Un dialogue nourri avec les parties prenantes	32
2023 en temps forts	34
2023 en chiffres	36

#2

ACTIONS & INITIATIVES

Répondre aux défis du logement social

OBJECTIF #1 Offrir à nos locataires la qualité de service au quotidien, contribuer à la vie des quartiers et favoriser les parcours résidentiels et la mixité	40
OBJECTIF #2 Réaliser notre transition écologique par la réduction de notre empreinte carbone et la maîtrise énergétique	48
OBJECTIF #3 Déployer l'ensemble de nos compétences d'opérateur global pour transformer la Ville	56
OBJECTIF #4 Agir durablement en acteur économique responsable en qualité d'employeur, d'acheteur et d'investisseur	64
Perspectives 2024	72



Seqens, un acteur global du logement

Filiale du groupe Action Logement dont elle constitue la première société à mission, Seqens est l'un des leaders du logement social en Île-de-France. Agissant au plus près des enjeux sociaux, sociétaux et environnementaux des territoires, Seqens gère aujourd'hui dans plus de 340 communes un parc de 107 000 logements, au sein desquels plus de 250 000 locataires résident.



Forte de sa raison d'être qui vise à "Donner à chacun sa chance en innovant pour l'habitat", Seqens place l'utilité sociale au cœur de sa stratégie. Agissant comme bailleur social mais aussi comme constructeur, aménageur, Organisme de Foncier Solidaire (OSF) ou encore syndic de copropriété via Issyndic qui gère 5 914 logements et 144 copropriétés en mandat, elle développe à l'attention des salariés et des familles plus modestes des solutions résidentielles complètes, durables et appropriées aux spécificités locales.

Avec l'appui de Seqens Solidarités et de Seqens Accession, elle contribue par ses actions à fluidifier la mobilité personnelle et professionnelle des habitants, à faciliter leur accès à un logement près de leur lieu de travail et à accompagner leur parcours résidentiel.

Grâce aux services qu'elle conçoit et aux projets urbains qu'elle déploie, elle participe aux transformations urbaines et environnementales des territoires, renforçant ainsi leur attractivité économique et sociale.

Conjuguant proximité et innovation, elle façonne des lieux de vie pour une ville sobre et durable, conviviale et ouverte et sur mesure conformément à la vision de la "Ville avec Seqens".



Seqens Solidarités, une entité dédiée à l'habitat spécifique

Filiale du groupe Action Logement, Seqens Solidarités couvre tous les domaines de l'habitat spécifique. En partenariat avec des associations gestionnaires professionnelles, elle propose des solutions de logements ou d'hébergements accompagnés aux Franciliens qui ne trouvent pas de réponse à leurs besoins dans le parc social des logements familiaux.



Seqens Solidarités agit en tant que société à mission pour que ses publics cibles - les personnes fragiles ou en situation de précarité, les étudiants, les jeunes travailleurs en mobilité, les personnes en situation de handicap, les femmes victimes de violences et les personnes âgées dépendantes ou non - puissent trouver le logement qui leur correspond.

Elle propose dans ce cadre différentes formes d'habitat adapté : résidences et foyers pour jeunes travailleurs ou jeunes actifs, Résidences Hôtelières à Vocation Sociale pour salariés en mobilité professionnelle, hébergements d'urgence et résidences pour publics prioritaires, structures médico-sociales et résidences pour personnes âgées.



Seqens Accession, une filiale coopérative tournée vers l'accès sociale

Filiale de Seqens ayant le statut de société coopérative HLM, Seqens Accession se consacre à l'accès sociale à la propriété. Société à mission, elle développe des programmes neufs afin de permettre aux locataires ou aux primo-accédants, dotés de revenus modestes, de devenir propriétaires de leur résidence principale à prix aidé. Pour favoriser le parcours résidentiel des Franciliens, elle construit dans les zones tendues d'Île-de-France des logements qu'elle vend à des prix inférieurs à ceux du marché libre.

Seqens Accession Groupe ActionLogement

Avec le dispositif du Bail Réel Solidaire qui contribue à diminuer le prix de vente des logements, le Prêt Social Location-Accession dont le mécanisme autorise l'acquisition du logement après une première phase locative ou encore les opérations mixtes qui proposent à la fois une offre locative et des logements en accession au sein d'un même immeuble en copropriété, Seqens Accession dispose de multiples solutions pour aider le plus grand nombre à acquérir son logement à moindre coût.

Seqens Accession sécurise aussi le parcours des futurs propriétaires qui bénéficient, en cas d'accidents de la vie, de garanties de revente, de rachat et de relogement.



“ Société à mission et efficacité économique ne s’opposent aucunement.”

Jérôme Bédier,
Président de Seqens



Avec la publication de notre premier rapport intégré, qui constitue le corollaire naturel des travaux que nous avons menés pour définir notre modèle de mission, nous franchissons une étape importante et gagnons en maturité. Nous y exposons notre mission qui est identique à notre stratégie d'entreprise responsable, expliquons la singularité de notre modèle et mettons en perspective les projets et initiatives qui ont marqué l'année. Cette mission, symbolisée par notre raison d'être "Donner à chacun sa chance en innovant pour l'habitat", vise à prendre en compte l'impact de l'entreprise avec l'objectif affirmé d'être encore plus efficaces et toujours plus proches de nos parties prenantes, en particulier des locataires et des acteurs du territoire dont nous sommes les partenaires au long cours.

Nous avons en 2023 mis en place l'ensemble des outils grâce auxquels nous sommes en mesure d'accompagner les élus et les territoires dans leurs problématiques de construction et d'aménagement et de répondre à leurs besoins. Nous nous sommes également doté des moyens de piloter dans de bonnes conditions notre statut d'entreprise à mission avec notre Comité de mission, avec le déploiement d'un dialogue nourri avec nos parties prenantes internes et externes et avec la définition d'indicateurs significatifs qui engagent l'entreprise.

Toutes nos équipes ont pris la mesure de notre projet et ont su se mobiliser tout au long de l'année, dans un environnement difficile, pour remplir nos objectifs et saisir les opportunités qui se présentaient, à l'instar du programme "AMI 30 000 logements", pour maintenir un niveau élevé d'activité sans mettre à mal nos équilibres financiers. Cela tend à prouver qu'être société à mission ne s'oppose pas à l'efficacité économique. Elle en est même la condition de réussite.

Il va de soi que la qualité de la gestion des ressources humaines et des relations humaines au sein de l'entreprise constitue l'un des facteurs clés de succès de Seqens. Elle contribue à la motivation de chacun et à la mobilisation de toutes les intelligences. Associée à la bonne gouvernance au sein du Groupe et avec l'actionnaire, elle permet résolument d'aller de l'avant.

L'un des grands enjeux de l'année 2024 consistera à approfondir nos relations avec nos parties prenantes, et plus particulièrement avec les élus, dans une conjoncture difficile et dans un contexte toujours marqué par le manque de foncier. Nous souhaitons garder avec eux un haut niveau de contact afin d'être en mesure de répondre concrètement aux enjeux des territoires avec des propositions adaptées. Enfin, il s'agira d'aller plus loin dans nos relations avec les locataires et d'être attentifs à leur expérience de vie dans nos immeubles et à leurs difficultés, ce qui passe par un accompagnement personnalisé et une écoute toujours plus forte.

“Seqens Solidarités a su poursuivre son développement dans une conjoncture défavorable.”

Emmanuel Dezellus,
Président de
Seqens Solidarités



2023 a été pour le logement social comme pour l'habitat spécifique une année difficile. L'équilibre financier de nos opérations a été bouleversé, notamment par la hausse du taux d'intérêt du livret A, passé de 0,5% à 3%, sur lequel est basé le financement des opérations. Dans ce contexte défavorable, nos projets ont été retardés et nombre d'entre eux ont fait l'objet de négociations financières et foncières. Il n'en reste pas moins que nous avons poursuivi en 2023 notre développement autour de trois grands axes.

Le premier porte sur les logements dédiés aux étudiants notamment des grandes écoles dont nous restons le partenaire privilégié. Disposant d'une expertise reconnue en la matière, nous nous mobilisons pour maintenir et même renforcer notre accompagnement vis-à-vis de ces établissements dont le besoin est grandissant et l'offre actuelle insuffisante. Attentifs à leur problématique de développement, nous entretenons avec ces écoles de bonnes relations partenariales.

Autre orientation phare : loger les plus fragiles tels que les personnes âgées, en situation de handicap ou en situation d'urgence. C'est un sujet sur lequel nous nous efforçons en tant que foncière sociale de trouver des solutions et pour lequel nous mettons en place un réel accompagnement par l'intermédiaire des gestionnaires avec qui nous œuvrons.

Enfin dans une logique de "groupe Seqens", nous travaillons sur le parcours résidentiel afin d'être capables, grâce à la complémentarité du positionnement de l'ensemble des entités, d'accompagner nos publics tout au long de

leur parcours de vie en leur proposant le logement dont ils ont besoin - logement étudiant, familial social ou intermédiaire, résidence pour personnes âgées, pension de famille, accession sociale à la propriété... - au moment où ils en ont besoin.

Nous avons continué à agir pour pérenniser le modèle de Seqens Solidarités en particulier en essayant d'acquérir des résidences en pleine propriété et en développant également avec Action Logement et l'appui de sa filiale, la "Foncière de Transformation Immobilière" des projets de transformation de bureaux et de locaux d'activité en résidences étudiants ou personnes âgées afin de répondre aux besoins. Ces mesures ont vocation à renforcer notre robustesse et à consolider notre modèle. En parallèle nous réhabilitons notre patrimoine dans un souci d'apporter à nos gestionnaires des résidences avec des charges réduites.

Ces trois axes sont conformes à notre raison d'être "Donner à chacun sa chance en innovant pour l'habitat" et s'inscrivent en droite ligne avec la feuille de route d'Action Logement et avec la logique de décarbonation qui anime le secteur.

“Seqens Accession continue de grandir.”

Brigitte Gotti,
Présidente de Seqens Accession



Le BRS a le mérite de prendre en compte trois grands enjeux : l'enjeu environnemental puisque nos projets immobiliers ont l'obligation de respecter des normes environnementales strictes et de recourir à des matériaux durables, l'enjeu social dans la mesure où ils permettent à des familles modestes de se loger à moindre coût et l'enjeu de responsabilité dès lors que la vente dissocie le bâti du foncier et s'arrime à un prix durablement inférieur aux prix du marché. Il s'agit donc d'un produit vertueux et conforme aux valeurs que nous portons.

L'autre grande avancée de l'année concerne l'établissement de Seqens Accession en tant que société à mission. Cette démarche nous a permis de nous structurer autour d'un cap clair avec des objectifs communs, de discuter avec toutes nos parties prenantes et de les embarquer autour d'un même socle.

En dépit d'une conjoncture défavorable, Seqens Accession a su en 2023 poursuivre sa trajectoire de développement et conjuguer harmonieusement ambition et prudence. En effet, depuis la création de l'entreprise, nous avons toujours réussi à avancer, passer outre les difficultés et favoriser l'accession sociale à la propriété. Le plus bel exemple de cet état d'esprit s'exprime dans nos opérations BRS - bail réel solidaire - qui ont connu leur première concrétisation. Cela prouve qu'avec de la volonté nous pouvons pleinement jouer notre rôle de bâtisseur de rêve social au bénéfice de locataires qui souhaitent devenir propriétaires de leur résidence principale. Très tôt nous avons cru au potentiel de cette innovation. C'est pourquoi, nous nous sommes positionnés comme des précurseurs afin de lui donner vie, tant et si bien qu'aujourd'hui ces opérations commencent à se déployer avec l'appui de différents acteurs.

Forts de ces fondamentaux, et dans le respect de notre trajectoire financière, nous devons en 2024 consolider nos acquis et continuer à nous développer. Avec un ordre de service de 300 logements par an, nous sommes assurément sur une bonne dynamique. Nous travaillons en parfaite coopération avec Seqens et capitalisons sur les mutualisations vertueuses que nous apporte la logique Groupe. L'un des enjeux de l'année résidera dans la nécessaire entente entre acteurs privés et acteurs sociaux afin de trouver ensemble des solutions à la crise du logement. Il s'agira de poursuivre les partenariats à l'œuvre, de dialoguer et de faire montre de volontarisme en saisissant les opportunités foncières et en s'engageant dans des projets novateurs, originaux ou atypiques. À l'heure où la raréfaction du foncier perdure, Seqens Accession se doit d'être imaginative et de cultiver sa posture de pionnier qui constitue l'un de ses traits de caractère, comme notre engagement en faveur du BRS l'a prouvé.



VISION & STRATÉGIE
#1

Agir au regard de notre raison d'être

Les mutations auxquelles le logement social est confronté sont multiples, structurelles et complexes. Afin d'y faire face dans les meilleures conditions possibles, Seqens a bâti sa stratégie d'entreprise "Aller vers" et s'est doté d'une stratégie climat ambitieuse. **"Donner à chacun sa chance en innovant pour l'habitat", c'est agir avec vision et détermination pour répondre aux enjeux des territoires et jouer pleinement notre rôle de société à mission.**

“Seqens s’inscrit dans une logique d’amélioration continue.”

Entretien avec Stéphane Dauphin, directeur général de Seqens

QUEL REGARD PORTEZ-VOUS SUR LA SITUATION DU LOGEMENT SOCIAL EN ÎLE-DE-FRANCE ?

Stéphane Dauphin : Le logement vit assurément une période difficile. Découplage entre la faiblesse de l’offre et le dynamisme de la demande, augmentation des taux d’intérêt, difficultés des ménages à se loger, autant de paramètres qui génèrent de fortes tensions sur le marché. Le logement social est, avec près de 800 000 demandes non satisfaites en Île-de-France, fortement sollicité. Ce chiffre s’explique par le manque d’alternatives qui prévaut dans le parc privé, par la baisse du nombre de constructions dans le logement social et par un taux de rotation extrêmement faible. Dans ce contexte défavorable, Seqens a su poursuivre son action avec différentes livraisons de projets, le développement de programmes neufs d’accession sociale à la propriété et la création de parcours résidentiels grâce au succès du Bail réel solidaire.

QUELLES SONT LES PRINCIPALES INITIATIVES QUI ONT CARACTÉRISÉ L’ANNÉE DE SEQENS ?

S. D. : 2023 a été marquée par l’inflation et par la hausse des coûts de l’énergie qui ont pesé sur le pouvoir d’achat des ménages et sur les charges des entreprises et des bailleurs. C’est ce qui explique les actions que nous avons développées pour réhabiliter notre parc de logements, pour maîtriser au mieux les charges des quittances et pour offrir un meilleur confort d’usage à nos locataires tant l’été que l’hiver.

De même, nous avons poursuivi tout au long de l’année notre rôle d’opérateur global. Nous entendons en effet continuer à transformer la Ville, à répondre aux besoins de logements sociaux et à œuvrer en faveur de la mixité sociale. Avec l’acquisition de quelque 5 000 logements, nous prenons toute notre part à “l’Appel à Manifestation d’Intérêt (AMI) 30 000 logements” porté par Action Logement pour soutenir le secteur de l’immobilier. Ce plan de soutien permettra de maintenir une offre locative de qualité pour les ménages salariés qui ont des difficultés à se loger.

Parmi les autres faits majeurs de l’année, je pense aussi au partenariat avec Holcim grâce auquel, et pour la première fois dans le monde, la construction du premier immeuble en béton entièrement recyclé a vu le jour à Gennevilliers ; aux fonds que nous avons mobilisés pour raccorder 2 000 de nos logements en 2023 à des réseaux de chaleur ou encore à l’accompagnement dont nous avons fait montre vis-à-vis de nos locataires en matière d’aides sur quittances ou de non recours par exemple. Je n’oublie pas la qualité de service sur laquelle nous n’avons cessé de mettre l’accent.

LE PROJET STRATÉGIQUE D’ENTREPRISE “ALLER VERS” A ÉTÉ PRÉSENTÉ À LA FIN DE L’ANNÉE 2023. QUE DIT-IL DE L’AMBITION DE SEQENS ?

S. D. : Ce projet porte les objectifs de Seqens en tant que société à mission. Coconstruit avec nos parties prenantes, il vise à inscrire Seqens dans une dynamique de progrès, fort des dimensions,



“ Nous avons poursuivi tout au long de l’année notre rôle d’opérateur global.”

STÉPHANE DAUPHIN

COMMENT SEQENS TRAVAILLE-T-ELLE AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES ET LES ÉLUS ?

S. D. : J’ai rencontré une centaine d’élus en 2023 avec lesquels nous travaillons main dans la main toute l’année. Nos relations sont faites d’écoute, d’échanges et de coopération. Nous contribuons par nos actions à réenchanter les territoires, il s’agit donc d’être innovants et réactifs. Nous nous inscrivons comme opérateur global de la ville et nous devons dans ce cadre être apporteurs de solutions sans pour autant nous substituer aux élus ou aux directions départementales. J’ajoute qu’avec près de 600 gardiens et gardiennes dans les résidences, nous nous singularisons positivement, ce qui renforce notre image auprès des territoires.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX DÉFIS QUE SEQENS DOIT RELEVER EN 2024 ?

S. D. : Nous devons tout d’abord, avec l’appui de notre actionnaire Action Logement Immobilier, poursuivre nos investissements car ils sont indispensables pour aider les locataires à se loger. De même, il s’agit de maintenir nos fondamentaux de gestion à haut niveau, préalable indispensable pour mener à bien nos missions. C’est ainsi que nous livrerons fin 2024 notre 100 000^e logement, ce qui constitue pour une jeune entreprise de bientôt 5 ans d’âge une belle performance.

sociétale, environnementale, servicielle et transformative qui le caractérisent. Dans ce cadre, un accent particulier sera mis cette année sur la qualité de service avec une démultiplication des rencontres avec les locataires, un renforcement de notre présence au quotidien et des interactions accrues. L’objectif est de nous inscrire dans une logique d’amélioration continue et de jouer pleinement notre rôle de bailleur social.

De même, la stratégie climat, adoptée début 2024, verra ses premiers déploiements via des investissements dédiés en faveur de rénovations, de réhabilitations ou encore de renaturation.

J’ajoute que nous aurons en 2024 notre premier audit de notre qualité d’entreprise à mission dont l’objectif est de questionner la cohérence de notre modèle de mission et des moyens mis en place.

“ Notre défi est de pouvoir répondre aux besoins de logements spécifiques qui sont en croissance.”

Élisabeth Novelli,
directrice générale
de Seqens Solidarités



“ Nous avons franchi en 2023 un cap en termes de volumes et de savoir-faire.”

Patrick Ropert,
directeur général
de Seqens Accession



QUEL REGARD PORTEZ-VOUS SUR L'ACTIVITÉ DE SEQENS SOLIDARITÉS EN 2023 ?

Élisabeth Novelli : 2023, pour le logement, le logement social et donc *a fortiori* pour le logement accompagné, a été une année difficile. Pour Seqens Solidarités, les efforts à fournir pour répondre à la demande du logement des jeunes ou des plus démunis sont importants et leur particularité est qu'ils ne peuvent être relevés qu'avec les gestionnaires. C'est pourquoi l'accompagnement des gestionnaires constitue un axe de développement nécessaire dans l'activité de Seqens Solidarités. Les modèles des gestionnaires (écoles, associations...) sont impactés par les enjeux sociaux et économiques mais également bousculés par la crise énergétique et ses incidences sur les charges notamment.

Par ailleurs, cette année aura été particulièrement marquée par la question du logement étudiant. La proposition et le développement avec Adlis, Association pour le Développement Local et l'Insertion Sociale, de résidences universitaires le prouvent.

QUELS ONT ÉTÉ LES GRANDS PROJETS OU INITIATIVES QUI ONT MOBILISÉ SEQENS SOLIDARITÉS ?

É. N. : Illustrant à la fois les défis à relever et l'attention portée à nos partenaires, deux exemples m'apparaissent particulièrement significatifs : l'outil Aglaé, initié et développé par Seqens Solidarités, et la convention d'engagements réciproques signée avec l'ALJT (Association pour le Logement des Jeunes Travailleurs). Aglaé est une solution

pour la gestion des foyers : cette plateforme collaborative digitale permet de partager et d'administrer les données relatives aux établissements dont Seqens Solidarités est propriétaire mais qui sont gérés par ses partenaires : carnet d'entretien, visites techniques, loyers, échange d'information.

Nous nous attachons à faire en sorte que les acteurs sociaux tels que le CASP, Aurore, Habitat & Humanisme – pour ne citer qu'eux – puissent réaliser leur mission d'acteur du logement, de l'habitat abordable, de l'hébergement d'urgence. La convention réciproque avec l'ALJT concerne l'amélioration énergétique des bâtiments et la décarbonation. Elle illustre notre détermination commune en faveur de la sobriété énergétique et d'une consommation responsable avec ce partenaire mais également de manière plus globale notre volonté d'en faire une priorité dans l'accompagnement de nos gestionnaires.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX DÉFIS QUI VONT RYTHMER L'ANNÉE 2024 ?

É. N. : Le principal défi pour Seqens Solidarités est de pouvoir répondre aux besoins de logements spécifiques, en croissance, dans un contexte réglementaire et technique contraint. Pour cela, les leviers à actionner sont tant internes qu'externes. Notre objectif est de continuer à faire connaître les spécificités de Seqens Solidarités dans les montages d'opération ainsi que vis-à-vis de son écosystème partenarial.

COMMENT ANALYSEZ-VOUS L'ANNÉE 2023 EN TERMES D'ACTIVITÉ ET DE PERFORMANCE ?

Patrick Ropert : Nous avons, comme beaucoup, subi les conséquences de la crise immobilière avec des appels d'offres travaux qui ont été difficiles à concrétiser du fait de la hausse du prix des matières premières mais aussi avec des désistements de la part des acquéreurs, faute de financements la plupart du temps. Dans ce contexte difficile, Seqens Accession a tout de même rempli ses objectifs à hauteur de 75 % en terme de réservation, ce qui, sur le marché, constitue somme toute une performance. Nous avons en effet réussi à proposer, malgré la crise, des produits d'accession sociale suffisamment attractifs qui ont su trouver leur clientèle. 2024 démarre beaucoup mieux puisque nous réussissons à lancer les chantiers prévus et sommes, sur le plan de la commercialisation, sur une trajectoire beaucoup plus favorable que celle de 2023.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX PROJETS ET INITIATIVES DÉPLOYÉS EN 2023 PAR SEQENS ACCESSION ?

P. R. : 2023 a été pour Seqens Accession l'année de la maturité pour nos opérations BRS – Bail réel solidaire – dispositif grâce auquel des ménages modestes peuvent devenir propriétaires d'un logement neuf en zone tendue à un prix abordable. Nous avons en effet livré à La Garenne-Colombes la première opération BRS des Hauts-de-Seine – et la troisième en Île-de-France – ce qui nous place parmi les opérateurs les plus dynamiques sur ce produit. Nous avons depuis

multiplié ce type d'opérations en nous associant à des promoteurs privés ou à des coopératives. Aujourd'hui, avec l'appui déterminant de Seqens, qui joue dans ce type de projet le rôle d'organisme foncier solidaire, nous avons une douzaine d'opérations en BRS en portefeuille totalisant environ 400 logements dont la plupart sont en chantier. Notre activité continue par ailleurs de se structurer avec un ordre de service de 300 logements par an. C'est un seuil important que nous voulons conserver et même augmenter. Nous sommes donc devenus en quelques années un acteur qui compte en matière d'accession sociale.

À QUELS ENJEUX SEQENS ACCESSION FAIT-ELLE FACE EN 2024 ?

P. R. : Notre principal enjeu, c'est le développement. Nous nous sommes beaucoup consacrés à la production. Il s'agit désormais de redynamiser notre portefeuille. Pour cela, il nous faut démarcher les collectivités locales, prendre le pouls de leurs besoins et proposer des réponses probantes.

Autre défi majeur, la structuration de la société avec des recrutements, avec le renforcement de ses outils, de ses moyens et de ses méthodes. Il nous faut aussi répondre aux objectifs stratégiques qui nous ont été fixés en tant que société à mission avec de premiers jalons dès 2025.

Pour conclure, je dirai que Seqens Accession a franchi en 2023 un cap en termes de volumes et de savoir-faire. Il nous appartient de poursuivre cette trajectoire et de maintenir cette dynamique positive.

Une gouvernance équilibrée

Seqens s'appuie sur une gouvernance éclairée et impliquée pour mener à bien ses missions avec l'appui du groupe Action Logement et de son actionnaire Action Logement Immobilier.



Seqens, Seqens Accession et Seqens Solidarités sont affiliées au groupe Action Logement dont la mission consiste à faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi et à financer la politique publique de renouvellement urbain et de revitalisation des villes moyennes ainsi que les politiques locales de l'habitat.

Ces trois entités sont organisées autour du même schéma de gouvernance avec une présidence et une direction générale qui travaillent de concert, avec une assemblée générale et avec un conseil d'administration. Le Comité RSE et le Comité de mission sont communs aux trois entités.



Les grandes tendances du monde qui nous entoure

L'environnement dans lequel nous évoluons est marqué par quatre évolutions majeures qui guident nos décisions et sous-tendent nos actions.



Des évolutions sociétales qui continuent de se dégrader

La société française se distingue par ses nombreuses lignes de fracture. Maintien de la pauvreté à haut niveau, renforcement des phénomènes d'isolement avec un nombre croissant de personnes seules et de familles monoparentales, découplage des dynamiques territoriales, autant de données qui coexistent avec un essor démographique modéré mais néanmoins réel.

14,5%
DES FRANÇAIS VIVENT SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ MONÉTAIRE, SOIT 91 MILLIONS DE PERSONNES

25%
DES FAMILLES SONT MONOPARENTALES

NOS ACTIONS-CLÉS

- Développer une offre de logements inclusive
- Loger les salariés les plus modestes au plus près de leur lieu de travail
- Accompagner les locataires dans leur parcours résidentiel
- Agir pour le cadre de vie des locataires avec des logements confortables et performants sur le plan énergétique

Source : Insee.

Un changement climatique de plus en plus marqué

Avec des températures moyennes en hausse régulière et continue, une multiplication des événements climatiques extrêmes et des émissions de gaz à effet de serre à un niveau encore trop élevé à l'échelle planétaire, les entreprises doivent s'adapter dès maintenant aux conséquences du changement climatique et se préparer à l'hypothèse d'un réchauffement bien supérieur à +1,5°C d'ici à la fin du siècle. Ces évolutions climatiques s'accompagnent parallèlement d'une érosion de la biodiversité du fait notamment de l'artificialisation des sols, de nos modes de vie et de la surexploitation des ressources naturelles.

55%
C'EST L'OBJECTIF DE RÉDUCTION DES ÉMISSIONS NETTES DE GAZ À EFFET DE SERRE À ATTEINDRE D'ICI À 2030 PAR RAPPORT À 1990 (GREEN DEAL)

+1,45°C
C'EST LA TEMPÉRATURE MOYENNE AU-DESSUS DU NIVEAU DE RÉFÉRENCE DE L'ÈRE PRÉINDUSTRIELLE CONSTATÉE EN 2023

NOS ACTIONS-CLÉS

- Réduire l'empreinte carbone de nos logements
- Éradiquer les logements dotés d'une étiquette énergétique E, F et G d'ici à 2030
- Préserver la biodiversité via une politique de renaturation de l'espace
- Développer l'économie circulaire

Source : Organisation météorologique mondiale.

Un vieillissement de la population qui se poursuit

La population française continue de vieillir. Les 65 ans et plus constituent aujourd'hui 20,5% de la population, soit une progression de 4,7 points en vingt ans. Quant aux personnes âgées de 75 ans et plus, elles représentent près d'un habitant sur 10 en 2020. Parallèlement, la proportion des moins de 20 ans s'établit à 23,7%. Les progressions démographiques à horizon 2040 laissent apparaître qu'à cette date plus d'un habitant sur quatre aura 65 ans et plus.

42,2 ans
C'EST L'ÂGE MOYEN DES FRANÇAIS AU 1^{ER} JANVIER 2022

82,3 ans
C'EST L'ESPÉRANCE DE VIE À LA NAISSANCE EN FRANCE EN 2021

NOS ACTIONS-CLÉS

- Adapter les logements
- Proposer des Résidences Autonomie
- Développer une offre d'Établissements d'Hébergement pour personnes Âgées Dépendantes,
- Créer des solutions pour faire vivre les liens intergénérationnels
- Concevoir des programmes d'habitat inclusif

Source : Insee.

Des difficultés pour se loger persistantes

Le logement fait face à plusieurs défis d'envergure : baisse sensible de la production de logements, y compris sociaux, manque de terrains constructibles, faiblesse de la mobilité résidentielle, difficultés d'accès de plus en plus prononcées notamment pour les jeunes, les salariés et les ménages modestes, tensions inflationnistes, contraintes réglementaires liées à la transition énergétique et à la lutte contre l'artificialisation des sols. Parallèlement, le mal-logement perdure et les demandeurs de logements sociaux dans les grandes villes sont confrontés à des durées d'attentes de plusieurs années.

4,3 fois

C'EST L'ÉCART ENTRE LE NOMBRE DE DEMANDES DE LOGEMENT SOCIAL ET LE NOMBRE DE LOGEMENTS DISPONIBLES À LA LOCATION EN 2022.

-5,9%
C'EST LA DIMINUTION DU NOMBRE DE MISES EN CHANTIER EN 2022

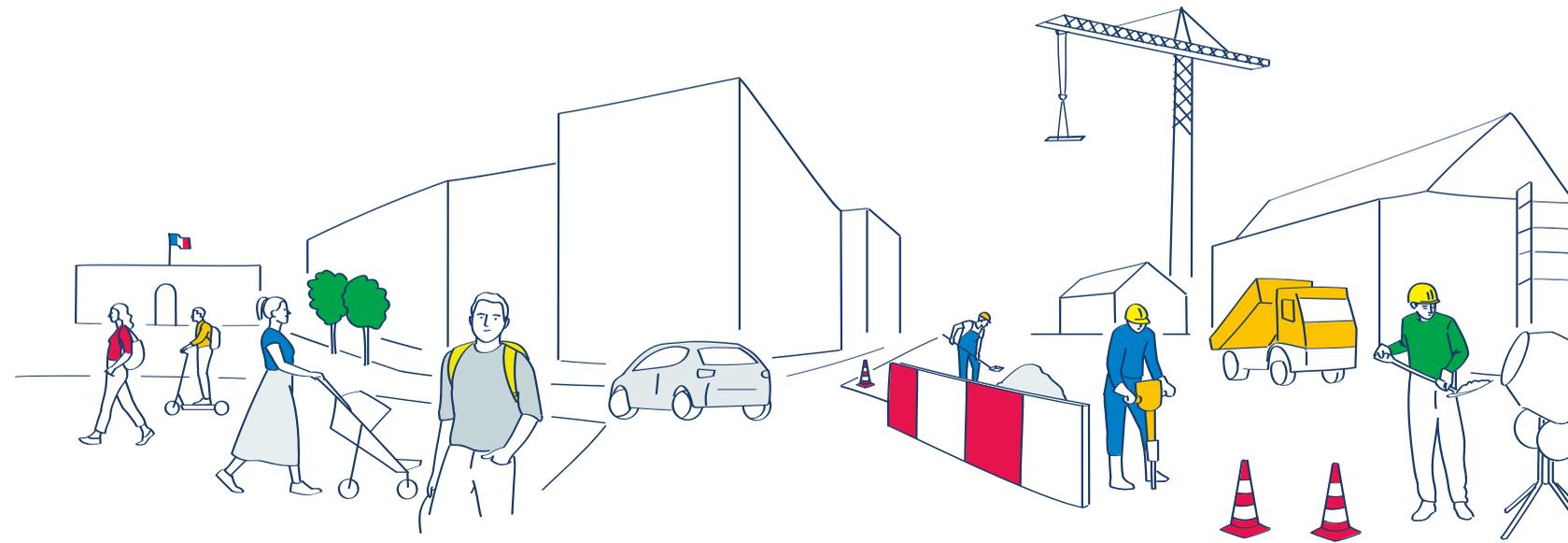
NOS ACTIONS-CLÉS

- Produire annuellement 4 000 logements familiaux et spécifiques
- Loger près de 250 000 locataires dans notre parc
- Proposer différentes formes d'habitat adapté
- Mettre sur le marché des logements accessibles à tous, notamment aux salariés

Source : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires.

Composer avec des évolutions défavorables

La situation du logement social a rarement été aussi tendue alors qu'il faudrait pour répondre aux besoins construire globalement près de 200 000 logements sociaux par an. Panorama.



UN MARCHÉ SOUS TENSION

PRODUCTION DE LOGEMENTS EN BAISSÉ

Diminution des mises sur le marché depuis 2016

Difficultés d'obtention des autorisations de construction et de financement

Maintien des demandes de logement social à haut niveau

Effondrement des ventes des promoteurs

LE DÉFI À RELEVER

→ relancer la construction de logements pour répondre aux besoins croissants

DÉGRADATION DE LA CONJONCTURE

Maintien d'une inflation structurelle

Hausse des taux d'intérêt

Hausse des coûts de la construction et des charges énergétiques

Affaiblissement des capacités d'investissement

LE DÉFI À RELEVER

→ continuer à proposer des logements à prix abordable

CONTRAINTE RÉGLEMENTAIRES

Éradication des passoires thermiques

Exigences de décarbonation de la production de logements

Raréfaction du foncier du fait de la législation Zéro artificialisation nette (ZAN)

Difficultés pour concrétiser le changement d'usage de bureaux en logements

LE DÉFI À RELEVER

→ mettre sur le marché des logements durables

TRANSFORMATIONS SOCIÉTALES

Essor démographique et vieillissement de la population

Paupérisation d'une partie des Français

Des difficultés de rotations de logements qui perdurent

Des cohabitations générationnelles de plus en plus longues

LE DÉFI À RELEVER

→ proposer des solutions d'habitat adaptées

Le modèle d'affaires de Seqens

Stratégie & engagements

#1 Offrir à nos locataires la qualité du service au quotidien, contribuer à la vie des quartiers et favoriser les parcours résidentiels et la mixité

#2 Réaliser notre transition écologique par la réduction de notre empreinte carbone et la maîtrise énergétique

#3 Déployer l'ensemble de nos compétences d'opérateur global pour transformer la ville

#4 Avec nos parties prenantes, agir durablement en acteur économique responsable en qualité d'employeur, d'acheteur et d'investisseur

SEQENS, SOCIÉTÉ À MISSION

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



Ressources

HUMAINES

- 1605 collaborateurs
- 65 alternants
- 9,18% de taux d'emploi de personnes en situation de handicap
- 5 embauches d'alternants en CDD / CDI

FINANCIÈRES

- 3 Md€ de fonds propres
- 752,8 M€ de chiffre d'affaires
- 797 M€ d'investissements
- 43,17 M€ d'autofinancement

PATRIMONIALES

- 107 826 logements au total
- 95 775 logements familiaux
- 285 logements vendus à l'unité

ENVIRONNEMENTALES

- Nombre de logements ayant bénéficié d'une réhabilitation thermique ou d'une résidentialisation : 3632 logements

Activités & expertises

ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

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

ACTIVITÉS DE GESTION LOCATIVE

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

Création de valeur

POUR LES LOCATAIRES

- 76% de satisfaction
- 2172 nouveaux logements
- 6 534 baux signés en 2023
- Part d'attributions aux salariés : 70%

POUR LES TERRITOIRES

- 6 158 mises en chantier
- 3 700 logements rénovés
- 5 037 heures d'insertion (soit 2,7 ETP)

POUR NOS COLLABORATEURS

- 469 recrutements en 2023
- 73% de taux d'accès à la formation
- Index égalité femmes-hommes : 94/100

POUR LA PLANÈTE

- 100% d'espaces verts avec gestion sans produits phytosanitaires
- 100% des projets de résidentialisation sont labellisés (Écojardin, Biodiversity)
- Étiquettes énergétiques :
 - Groupe ABC : 440 résidences
 - Groupe D : 435 résidences
 - Groupe EFG : 367 résidences

Des atouts qui font la différence

Le groupe Seqens dispose de nombreux atouts grâce auxquels il peut déployer ses engagements et offrir à ses locataires et clients des logements abordables de qualité.

Un opérateur global

Le groupe Seqens présente la particularité d'avoir une offre large et diversifiée. Il agit en tant que constructeur et gestionnaire mais aussi comme ensemblier, ce qui lui permet d'accompagner les territoires et de se positionner sur des projets ambitieux et/ou complexes. Son expertise porte à la fois sur la maîtrise d'ouvrage directe, le développement, l'aménagement, la gestion locative, l'accompagnement social, la réhabilitation et la résidentialisation, la rénovation urbaine, l'adaptation de logements, la vente HLM et l'accession sociale, l'habitat spécifique, le syndic social (Issyndic)...

UNE ORGANISATION AU PLUS PRÈS DES BESOINS

Seqens a mis en place une organisation au plus proche des territoires, des élus et des locataires. Outre son siège, basé à Issy-les-Moulineaux, elle est présente *via* ses six directions départementales, à Versailles (78), à Levallois-Perret (92), à Cergy (95), à Aubervilliers (93), à Créteil (94) et à Athis-Mons (91). Leur rôle ? Attribuer les logements, assurer le suivi et l'accompagnement social des locataires dans leur parcours résidentiel, procéder au recouvrement et piloter les travaux d'entretien.



La proximité comme manière d'agir

Avec une présence dans plus de 340 communes franciliennes, le groupe Seqens a fait de la proximité et de l'ancrage territorial sa marque de fabrique. Outre son Service Relation Client (+ de 215 000 appels traités par an) qui répond aux questions et aux éventuelles réclamations des locataires, Seqens emploie dans ses résidences près de 600 gardiennes et gardiens. Ces derniers assurent l'accueil et la communication avec les locataires, s'occupent de l'entretien des parties communes et représentent Seqens au quotidien sur le terrain. Le groupe Seqens est également représenté dans les instances locales et professionnelles : AORIF, AFFIL,... ce qui lui permet d'être en lien permanent avec les besoins des acteurs et des territoires.



Une attention permanente à la solidité financière

Le modèle économique de Seqens repose sur une pluralité d'activités opérationnelles grâce auxquelles elle crée de la valeur. Forte de ses 3Md€ de fonds propres et d'une capacité d'autofinancement de 43,17M€, elle a pu investir 797M€ en 2023. 684M€ ont été consacrés à la production de l'offre nouvelle et 112,2M€ ont été alloués aux travaux de réhabilitation, de résidentialisation et au plan de travaux.

La production 2023 de l'offre nouvelle se décline à 74% sous forme de VEFA – vente d'un logement en l'état futur d'achèvement – et à 26% sous forme de maîtrise d'ouvrage directe (MOD), avec une répartition à raison de 60% pour les logements locatifs sociaux (LLS) et 40% pour les logements locatifs intermédiaires (LLI)*.

* Avec la prise en compte de "l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)" porté par Action Logement, la répartition VEFA / MOD est respectivement de 79% et de 21% et, concernant le type de financement, de 44% pour les LLS et de 56% pour les LLI.

Une forte capacité d'accompagnement des locataires

Dans le cadre de sa mission de bailleur social, Seqens accompagne socialement ses locataires. Elle les écoute et les aide dans leur démarches afin de trouver des solutions adaptées aux situations auxquelles ils sont confrontés. Avec l'appui de professionnels sociaux qui exercent leur activité au sein des Directions Départementales, Seqens facilite l'accès aux droits de ses locataires : mobilisation des aides sur quittance pour faciliter l'accès ou le maintien dans le logement, apport de conseils et d'informations sur différentes thématiques tels que les impayés, le handicap, le vieillissement, etc. De même, elle s'efforce de trouver des solutions qui leur permettent de vivre confortablement et en toute tranquillité dans leur logement.

1 600 COLLABORATEURS ET COLLABORATRICES ENGAGÉS

Seqens dispose d'équipes passionnées par leur métier et pleinement tournées vers l'objectif de proposer des logements abordables et de qualité aux locataires. Leur motivation et leur mobilisation ressortent des enseignements issus du baromètre que Seqens déploie à leur attention. Pour soutenir leur engagement, Seqens investit dans la formation 3% de sa masse salariale et développe une politique volontariste d'accueil des alternants.

Une culture tournée vers l'innovation

L'innovation est au cœur de la raison d'être des trois entités Seqens. Elle constitue l'un des leviers phares de leur action. Elle irrigue tous les métiers et sous-tend les manières de faire de Seqens : construction d'un immeuble en béton 100% recyclé à Gennevilliers (92) pour la première fois dans le monde, développement par Seqens Accession du Bail réel solidaire, mise en œuvre avec L'apes d'innovations sociales dans les résidences du groupe anglées par exemple autour de la qualité de vie, de la cohésion sociale, de la vitalité économique, de la transition écologique ou encore de l'inclusion numérique.

“Aller vers”, notre projet d’entreprise responsable

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

Le projet commun qui en résulte, “Aller vers”, a été construit dans le cadre d’une démarche collaborative qui a impliqué 1600 collaborateurs. Plus de 1000 d’entre eux ont été mobilisés via plus de 60 ateliers afin de réfléchir à la déclinaison opérationnelle des objectifs de mission.

S’y sont ajoutés 4 réunions du comité de mission, 2 comités de direction dédiés et 2 réunions avec le CSE au terme desquels les ambitions stratégiques de Seqens ont été détaillées, les actions hiérarchisées et les moyens nécessaires définis.

Au terme de ce processus, le Comex ainsi que les instances de gouvernance dont le Conseil d’administration ont validé le cadre stratégique en décembre 2023.

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

- **Écouter les locataires, répondre et suivre leurs demandes** liées à leur vie dans les résidences Seqens
- **Initier et faire vivre le lien entre les résidents**, avec Seqens, dans les territoires
- **Réduire notre utilisation des ressources naturelles et nos émissions de GES** dans toutes nos activités pour contribuer à la neutralité carbone en 2040
- **Accompagner nos parties prenantes** (locataires, clients, collaborateurs...) pour être acteur de la transition écologique
- **Être acteur des transformations** sociétales, environnementales et économiques des territoires

→ **Impliquer nos fournisseurs, prestataires et partenaires** pour assurer la qualité de service à nos locataires et la responsabilité sociétale.

Trois objectifs organisationnels les complètent :

→ **Développer une approche transversale des actions** mises en œuvre pour accompagner les locataires

→ **Faire connaître, reconnaître et vivre les compétences des collaborateurs**, tournées vers l’innovation en soutien à l’évolution des besoins des territoires

→ **Accompagner nos collaborateurs** équitablement dans leur vie professionnelle.

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



Des engagements de mission comme ambitions stratégiques...



Contribuer par nos actions aux objectifs de développement durable

Le groupe Seqens a identifié cinq objectifs de développement durable (ODD) prioritaires et cinq ODD secondaires sur lesquels il a un impact. Pour chacun d'eux, il déploie différentes initiatives et actions.



5 ODD PRIORITAIRES



Seqens a fait de l'égalité femmes-hommes l'un de ses objectifs, tant en interne qu'en externe. Dotée d'un Index de l'égalité professionnelle de 94/100 en 2023, Seqens développe différentes actions, tant en interne que vis-à-vis des habitantes :

- travail avec la Fédération Nationale Solidarités Femmes pour favoriser le repérage et l'accompagnement des femmes victimes de violences dans le parc et contribuer à leur accès au logement,
- renforcement des compétences des conseillères sociales en la matière,
- partenariats avec Cycl'avenir pour favoriser la mobilité des femmes.



Renforcée par la crise énergétique, Seqens a poursuivi sa transition énergétique :

- réhabilitations thermiques et raccordements à des réseaux de chaleur fonctionnant avec des énergies renouvelables ou faisant appel à la géothermie,
- sensibilisation des locataires aux écogestes pour réaliser des économies d'énergie.



Seqens a, du fait de ses activités et de ses projets, une dynamique économique et sociale importante sur le cœur de la ville. Elle contribue par ses actions à façonner la ville de demain, en lien avec sa vision - "La Ville avec Seqens" - structurée autour de trois principes fondamentaux : "la ville sobre et durable" ; "la ville conviviale et ouverte" et la ville "sur-mesure". Ce cadre lui permet de répondre aux enjeux des territoires et de leurs habitants à long terme avec, à la clé, des initiatives fortes destinées à améliorer le cadre de vie pour les locataires.



C'est en 2021 que Seqens a réalisé son premier bilan carbone, s'établissant à 400 000 tonnes d'équivalent CO₂. La majorité de ses émissions de gaz à effet de serre est due à la construction et à l'exploitation. Seqens a en 2023 défini sa Stratégie Climat et établi sa trajectoire Carbone pour contribuer à la neutralité carbone en 2040. Pour minimiser son empreinte carbone, Seqens s'applique à réduire la consommation énergétique de ses résidences via différents leviers : rénovation des bâtiments, engagement à diminuer la consommation de gaz collectif, promotion de la mobilité douce, développement de l'économie circulaire...



Seqens est au cœur d'un écosystème partenarial composé d'habitants, de collectivités, de collaborateurs, de fournisseurs, de fournisseurs, d'associations... Les engagements pris dans le cadre de la Société à mission placent les parties prenantes au cœur de sa stratégie et de son modèle pour pouvoir agir à son échelle avec un impact positif sur les enjeux sociaux et environnementaux.

5 ODD SECONDAIRES



Seqens prend en compte la préservation de la ressource en eau dans ses activités immobilières (construction, exploitation) ou dans l'accompagnement de ses locataires. Parmi les initiatives développées, citons :

- l'aménagement de l'îlot Brenu à Gennevilliers mettant en œuvre la gestion intégrée des eaux pluviales,
- le développement des espaces verts qui permettent d'économiser l'eau et de favoriser le bon déroulement de son cycle,
- la sensibilisation des locataires.



Les actions déployées par Seqens au titre de cet ODD se font au bénéfice des locataires :

- développement du projet Renaissance à Villejuif (94) qui conjugue haute couture, insertion par l'emploi et économie circulaire,
- création de logements foyers pour les jeunes travailleurs,
- mise en place d'une École des gardiens avec L'apes.

Ces actions bénéficient aussi aux collaborateurs via l'alternance ou les actions mises en place pour favoriser la qualité de vie au travail.



Les actions développées en faveur de la réduction des inégalités sont multiples :

- accompagnement à l'accession sociale à la propriété via Seqens Accession qui permet de pallier les inégalités de patrimoine,
- inclusion des personnes en situation d'handicap et sensibilisation des salariés à la question du handicap en partenariat avec Malakoff Humanis et le cabinet TPasCap,
- accueil et accompagnement des jeunes travailleurs, des familles monoparentales et des seniors à la Maison Saint-Charles (Paris 15^e) dont Seqens Solidarités est le propriétaire bailleur,
- soutien de causes sociales via différentes initiatives telles que la course des héros ou l'opération Super Noël d'Emmaüs Défis.



Seqens agit pour une consommation et une production responsables via notamment :

- le développement du réemploi de matériaux, comme à Aulnay-sous-Bois (93) pour la résidence Jupiter,
- la réhabilitation,
- le recyclage,
- la signature de la Charte économie circulaire de Plaine Commune (93), l'adhésion au Booster du Réemploi,
- la sensibilisation des locataires à leur consommation,
- les ressourceries,
- construction de la première résidence en béton 100% recyclé (expérimentation).

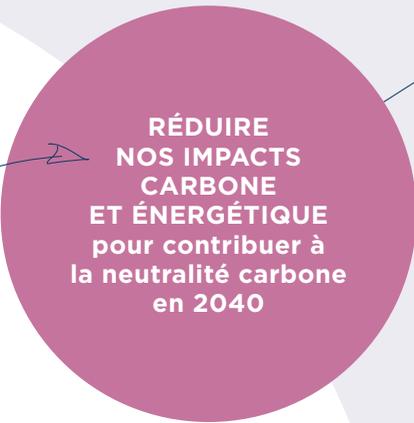


Pour protéger la biodiversité, Seqens agit à différents niveaux :

- absence de produits phytosanitaires dans 100% de ses espaces verts,
- création de jardins partagés, comme à Nanterre (92) par exemple,
- sensibilisation des collaborateurs,
- gestion écologique des résidences.

Une stratégie climat immobilière ambitieuse

Fin 2023, la stratégie Climat de Seqens a définitivement été actée par le conseil d'administration. Corrélée à la mission et à la stratégie de l'entreprise, elle s'articule autour de trois volets. Son déploiement opérationnel est prévu en 2024.



CARBONE

- Réduire de 55% nos émissions de CO₂ d'ici à 2030 (par rapport à 2019 ; sur les 3 scopes)
- Parvenir à 0 émission nette en 2040

ÉNERGIE

- Mettre en place une politique volontariste pour sortir des énergies fossiles



MOBILITÉS

- Prééquiper 100% des places de stationnement pour véhicules électriques
- Intégrer dans tous nos projets des mobilités douces
- Mettre en place des tarifs avantageux pour nos locataires

BIODIVERSITÉ

- Développer des contrats de gestion écologique dans 100% de nos espaces verts
- Déployer un diagnostic environnemental dans 100% de nos projets
- Labelliser 100% de nos projets de résidentialisation
- Mettre en place une politique volontariste de renaturation

CONFORT D'ÉTÉ

- Déclinaison à venir courant 2024



ÉCONOMIE CIRCULAIRE

- Accompagner le développement des filières
- Généraliser le réemploi dans 100% de nos opérations

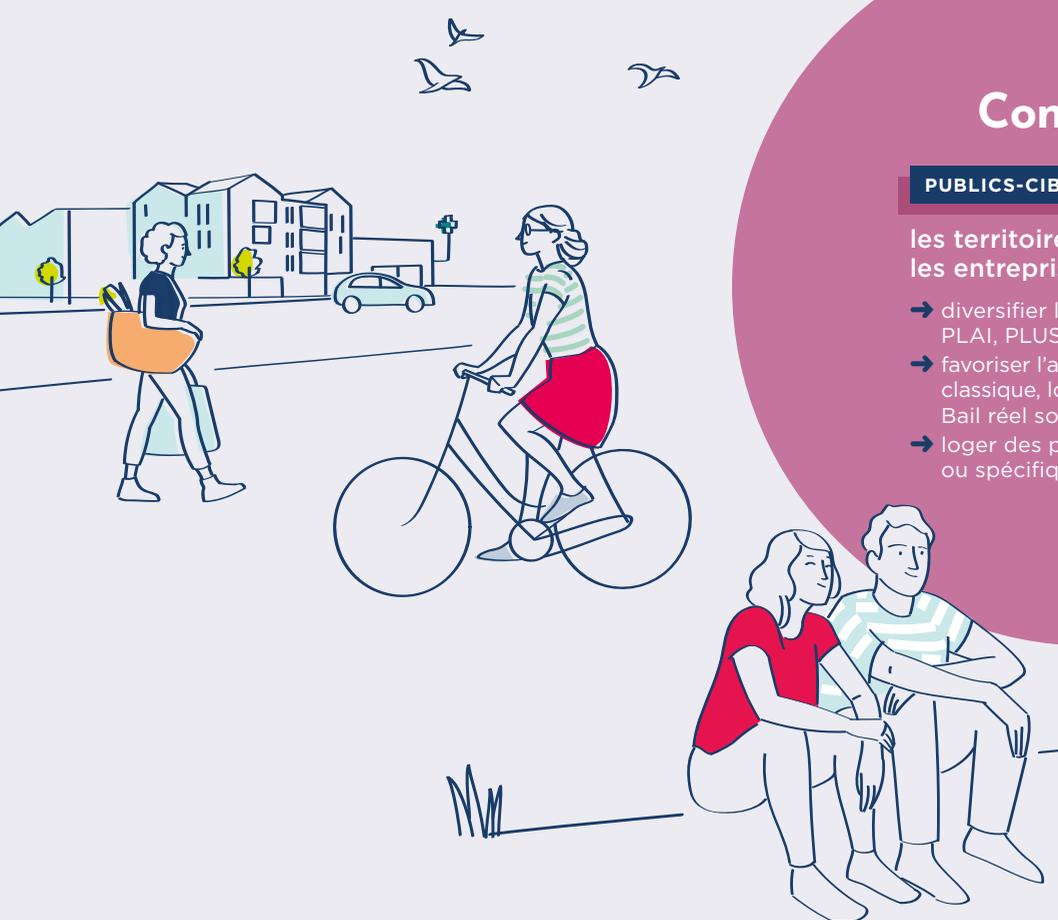
EAU

- Déclinaison à venir courant 2024



Proposer à nos publics notre offre d'opérateur global

Présents sur toute la chaîne de valeur, nous disposons de savoir-faire reconnus. Notre expertise de constructeur et de gestionnaire, qui s'articule autour de la proximité et du patrimoine, nous permet de répondre à des problématiques diverses et parfois complexes.



NOTRE OFFRE

Aménager

PUBLICS-CIBLES

les territoires, les élus

- développer la ville sur la ville
- valoriser le foncier
- concevoir des projets urbains

Construire

PUBLICS-CIBLES

les territoires, les élus, les entreprises

- diversifier l'offre locative : PLAI, PLUS, PLS, LLI, ULS, ULI
- favoriser l'accession : accession classique, location/accession, Bail réel solidaire, vente
- loger des publics classiques ou spécifiques

Gérer les résidences avec qualité

PUBLICS-CIBLES

les locataires, les clients, les copropriétés

- veiller à la sécurité
- assurer la gestion locative
- faciliter l'emménagement des résidents
- traiter les demandes d'intervention technique
- accompagner chacun dans son parcours résidentiel
- piloter la satisfaction client

Favoriser le bien-vivre

PUBLICS-CIBLES

les locataires

- concevoir des solutions d'habitat adaptées aux besoins spécifiques
- proposer des services répondant à des modes de vie en constante évolution
- soutenir les plus fragiles
- favoriser l'inclusion avec l'appui de partenaires

Rénover notre parc

PUBLICS-CIBLES

les territoires, les élus, les locataires, les entreprises

- procéder à des rénovations d'habitat
- piloter la réhabilitation thermique des bâtiments
- améliorer le confort des habitants

Un dialogue nourri avec les parties prenantes

Les relations que le groupe Seqens entretient avec ses parties prenantes sont fondées sur la proximité, l'écoute et la confiance. Les modalités de dialogue qui en découlent visent à inscrire le logement social dans une logique d'amélioration continue.



 Habitants	EXEMPLES D' ACTIONS DE DIALOGUE
<ul style="list-style-type: none"> → Locataires → Acquéreurs → Copropriétaires 	<ul style="list-style-type: none"> → Informer → Consulter → Concerter → Associer
	<ul style="list-style-type: none"> → Enquête de satisfaction, outils et applicatifs dédiés → Organisation des conseils de concertation locative avec les représentants des locataires durant lesquels tous les sujets liés à la vie dans la résidence peuvent être abordés → Organisation d'ateliers de sensibilisation des locataires

 Collaborateurs	EXEMPLES D' ACTIONS DE DIALOGUE
<ul style="list-style-type: none"> → Salariés → Représentants des salariés (CSE) → Organisations syndicales 	<ul style="list-style-type: none"> → Informer → Consulter → Concerter → Associer
	<ul style="list-style-type: none"> → Outils d'information interne → Baromètre collaborateurs → Dialogue social

 Gouvernance	EXEMPLES D' ACTIONS DE DIALOGUE
<ul style="list-style-type: none"> → Administrateurs → Actionnaires 	<ul style="list-style-type: none"> → Informer → Consulter
	<ul style="list-style-type: none"> → Instances → Comitologie

 Acteurs du logement	EXEMPLES D' ACTIONS DE DIALOGUE
<ul style="list-style-type: none"> → Fédérations, unions → Gestionnaires → Associations → Autres bailleurs → Promoteurs immobiliers 	<ul style="list-style-type: none"> → Informer → Consulter → Associer
	<ul style="list-style-type: none"> → Rencontres → Salons → Évènements

 Fournisseurs & prestataires	EXEMPLES D' ACTIONS DE DIALOGUE
<ul style="list-style-type: none"> → Architectes → Promoteurs, entreprises du bâtiment → Syndics de copropriété → Banques, assurances, financeurs → Prestataires informatiques → Prestataires intellectuels 	<ul style="list-style-type: none"> → Informer → Consulter → Associer
	<ul style="list-style-type: none"> → Chartes → Relations contractuelles

 Opérateurs des territoires / Services de l'État	EXEMPLES D' ACTIONS DE DIALOGUE
<ul style="list-style-type: none"> → Fluides, concessionnaires → Ministères, services centraux → Services déconcentrés 	<ul style="list-style-type: none"> → Associer
	<ul style="list-style-type: none"> → Veille réglementaire → Reporting → Évaluations

 Collectivités territoriales	EXEMPLES D' ACTIONS DE DIALOGUE
<ul style="list-style-type: none"> → Communes et intercommunalités → Villes → Départements 	<ul style="list-style-type: none"> → Consulter → Concerter → Associer
	<ul style="list-style-type: none"> → Réunions publiques → Rendez-vous

 Associations / ONG / Société civile	EXEMPLES D' ACTIONS DE DIALOGUE
<ul style="list-style-type: none"> → Associations → Médias → Citoyens → Demandeurs de logement social → Riverains → Acteurs d'influence (Medef, Syndicats) 	<ul style="list-style-type: none"> → Informer → Concerter
	<ul style="list-style-type: none"> → Rencontres, → Actions communes → Veille

2023 en temps forts

Le groupe Seqens a, tout au long de l'année 2023, poursuivi ses avancées au bénéfice de ses parties prenantes. Tour d'horizon.

Une rénovation thermique exemplaire

Dans le cadre de sa transition bas carbone, Seqens a poursuivi les opérations de réhabilitation et de rénovation thermique de son parc immobilier. 162 logements, situés dans le quartier Langlet de Bagneux (92), ont ainsi obtenu, au terme des travaux réalisés, l'étiquette A pour les émissions de gaz à effet de serre et l'étiquette énergétique B. Seqens vise pour cette réalisation le label "Promotelec rénovation responsable".



CAP VERS 2030

Le cadre stratégique de Seqens a reçu en 2023 l'aval des différentes instances de gouvernance. Composé de la stratégie d'entreprise responsable "Aller vers" 2030 et de la stratégie climat, il trace la feuille de route de Seqens pour les six prochaines années.



18 premiers BRS livrés à La Garenne-Colombes

Seqens Accession a livré fin juin 2023 ses 18 premiers logements BRS ou Bail réel solidaire. Conçu pour favoriser l'accès social à la propriété, ce dispositif permet à des ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf situé en zone tendue grâce à un mécanisme qui dissocie le foncier et le bâti. Plus de 440 logements BRS font déjà l'objet d'un engagement sur l'ensemble du territoire francilien de la part du groupe Seqens.



RENOUVELLEMENT DU CSE DE SEGENS

La composition du comité social et économique (CSE) de Seqens a été renouvelée à l'issue des élections professionnelles, fin 2023. Dotés d'un mandat de 4 ans, ses membres auront notamment pour mission de négocier les futurs accords collectifs de l'entreprise.

Déploiement d'Aglaé auprès des partenaires de Seqens Solidarités

Seqens Solidarités a mis en place différentes sessions de formation afin de présenter à ses partenaires l'appli de gestion Aglaé qu'elle a développé. Cette plateforme collaborative facilite notamment l'échange d'informations avec les gestionnaires des résidences, permet de gérer les visites de sites, calcule automatiquement les loyers et contribue à l'optimisation de la gestion des données de chaque résidence.



Encourager l'économie circulaire

Suite à la convention de partenariat signé avec UPCYCLEA, Seqens a désormais accès à PIRÉE, la plateforme interacteurs du réemploi, grâce à laquelle elle peut se sourcer en produits réemployables et en matières premières secondaires. Avec cette avancée, Seqens concrétise toujours davantage sa transition vers un modèle plus durable et développe une approche novatrice pour la construction et la gestion de ses logements en Île-de-France.



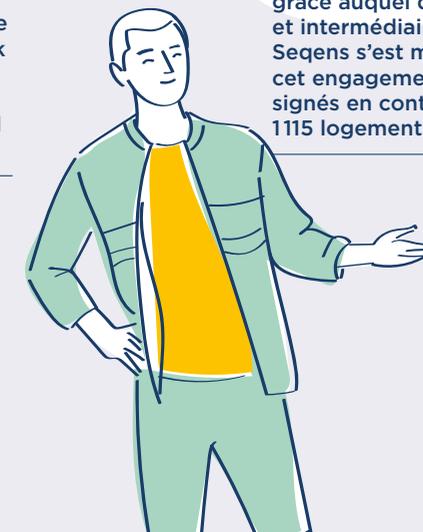
DU STOCK AU FLUX

L'activité de gestion locative a procédé au déploiement d'un nouveau logiciel de commercialisation. L'objectif? Matérialiser le passage d'une gestion en stock à une gestion en flux afin de fluidifier le parcours résidentiel des locataires.



Seqens engagée dans l'AMI "30 000 logements pour l'emploi"

Pour soutenir la filière du logement, Action Logement a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) visant à acquérir 30 000 logements neufs grâce auquel des logements sociaux et intermédiaires pourront être produits. Seqens s'est mobilisée pour honorer cet engagement avec 2 925 logements signés en contrat de réservation et 1 115 logements en actes authentiques.



2023 en chiffres

INDICATEURS FINANCIERS

752,8 M€
CHIFFRE D'AFFAIRES

797 M€
INVESTISSEMENTS

43,17 M€
AUTOFINANCEMENT

74,14 M€
RÉSULTAT NET

PATRIMOINE

107 826
LOGEMENTS GÉRÉS

95 775
LOGEMENTS FAMILIAUX

12 051
LOGEMENTS SPÉCIFIQUES

285
VENTES À L'UNITÉ

95 775
PATRIMOINE TOTAL DÉTENU

2 171
LOGEMENTS LIVRÉS

MONTANT INVESTI DANS LA RÉHABILITATION THERMIQUE :

112,2 M€
SOIT

3 632
LOGEMENTS RÉHABILITÉS OU RÉSIDENTIALISÉS

INDICATEURS DE GESTION LOCATIVE

76%
SATISFACTION LOCATAIRES

4,25%
TAUX DE ROTATION

99,2%
TAUX DE RECouvreMENT DIRECTION DÉPARTEMENTALE (LOGEMENTS + STATIONNEMENTS)

1,95%
TAUX DE VACANCE

6 534
BAUX SIGNÉS

70%
PART D'ATTRIBUTIONS AUX SALARIÉS

ENGAGEMENTS

100%
DES RÉSIDENCES SEGENS DISPOSENT D'UN CONTRAT EN GESTION ÉCOLOGIQUE DES ESPACES VERTS

100%
DES PROJETS DE RÉSIDENTIALISATION SONT LABELLISÉS (ÉCOJARDIN, BIODIVERSITY)

100%
DES PROJETS DE RÉSIDENTIALISATION DISPOSENT DE PLACES DE STATIONNEMENT PRÉ-ÉQUIPÉES POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES

73%
DE L'EFFECTIF TOTAL A SUIVI AU MOINS UNE FORMATION

PROJETS ET INITIATIVES MENÉS AVEC L'APES :

561 ACTIONS RÉALISÉES SOIT **+7%** PAR RAPPORT À 2022

2 561 450,91 €
BUDGET CONFIE À L'APES (ADHÉSION + OPÉRATIONS)

27 PROJETS CONSACRÉS AU DÉVELOPPEMENT DE LA CONCERTATION ET DU DIALOGUE AVEC LES HABITANTS

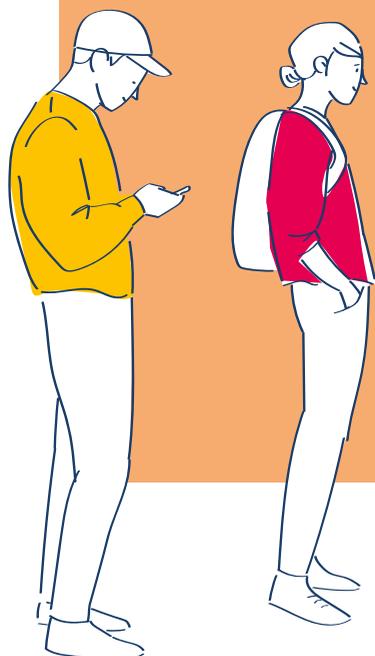
47 DÉMARCHES GUP (GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ)

20 091
PARTICIPANTS À DES ÉVÉNEMENTS POUR FAVORISER LA RENCONTRE

132 COMMUNES CONCERNÉES PAR LES ACTIONS DE L'APES

42 ACTIONS MENÉES POUR AMÉLIORER LA TRANQUILLITÉ RESIDENTIELLE

30 PROJETS D'AGRICULTURE URBAINE





ACTIONS & INITIATIVES
#2

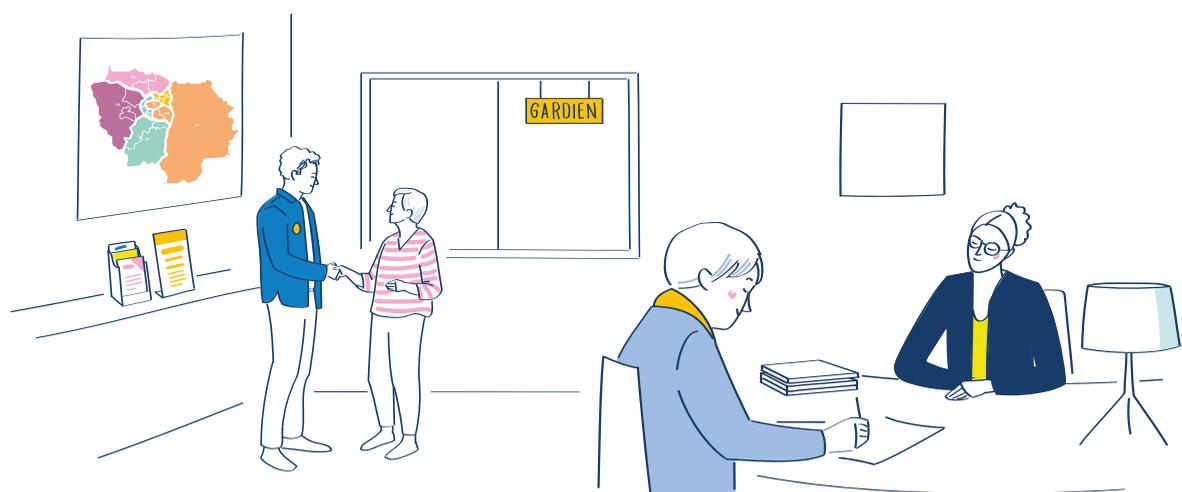
Répondre aux défis du logement social

Face à l'accélération des défis à relever, le groupe Seqens a fait de l'action sa ligne de conduite. Fort de sa feuille de route stratégique, il contribue chaque jour à améliorer la vie des locataires, à faire de la transition écologique une réalité concrète, à transformer la ville et à agir en acteur économique responsable.

“Donner à chacun sa chance en innovant pour l’habitat”, c’est faire preuve d’engagement et d’exigence en toutes circonstances et apporter des réponses concrètes aux besoins de nos parties prenantes.

Pour les habitants

Offrir à nos locataires la qualité de service au quotidien, contribuer à la vie des quartiers et favoriser les parcours résidentiels et la mixité



Cet engagement de mission vise à satisfaire les locataires en leur offrant une haute qualité de service, des territoires attractifs, des logements désirables, abordables et durables et la possibilité de vivre un parcours résidentiel répondant à leurs aspirations. Il s'articule autour de trois lignes directrices :

→ **Écouter les locataires, répondre et suivre leurs demandes liées à leur vie dans les résidences Seqens.**

Cela nécessite d'aller vers nos locataires, de faire émerger les demandes et d'y répondre mais aussi de mesurer et piloter la satisfaction client de manière régulière et pérenne.

→ **Faire vivre le lien entre les résidents, avec Seqens, dans les territoires.**

Cela implique d'animer la vie des résidences pour contribuer au vivre-ensemble, de favoriser l'attractivité des quartiers avec des services et des commerces, de contribuer et de mettre en œuvre les parcours résidentiels et la mixité sociale.

→ **Développer une approche transversale des actions mises en œuvre pour accompagner les locataires.**

Cela passe par le fait de favoriser des temps d'échange métiers pour se connaître, d'assurer la visibilité du traitement de la demande du locataire par toutes les équipes et de définir nos exigences vis-à-vis des prestataires en vue de la satisfaction de nos clients.



“Un administrateur agit en faveur de l'intérêt collectif.”

Entretien avec André Kuster, administrateur représentant les locataires au Conseil d'administration de Seqens.

QUELLES SONT VOS MISSIONS EN TANT QU'ADMINISTRATEUR ?

André Kuster : Je suis l'un des trois représentants des locataires au Conseil d'administration de Seqens. J'ai été élu en 2022 administrateur pour un mandat de quatre ans, suite à la présentation de ma candidature par la CNL, la Confédération Nationale du Logement, une association de consommateurs qui défend les intérêts des habitants et des locataires. C'est une fonction pour laquelle j'ai une grande expérience puisque j'ai été administrateur, auprès de différents bailleurs, 23 ans durant. Être administrateur consiste concrètement à porter la voix des locataires au niveau de la gouvernance de l'ESH, en l'occurrence au Conseil d'administration. J'agis donc en faveur de l'intérêt collectif, défends leurs intérêts et suis appelé à me prononcer comme tout administrateur sur tous les sujets qui sont à l'agenda du Conseil. Je participe aussi en tant qu'administrateur locataire aux Commissions d'Attribution des Logements (CAL) et aux commissions d'appels d'offres. Ce sont des instances importantes. La première, dont le fonctionnement est régi par le Code de l'habitation et de la construction, étudie les dossiers de candidature de celles et ceux qui postulent à un logement social. La seconde décide de l'attribution des marchés aux prestataires et fournisseurs. Ces deux instances fonctionnent bien chez Seqens et répondent aux critères d'honnêteté et de transparence que l'on attend d'elles.

Si l'administrateur a évidemment un rôle à jouer, l'élément moteur de la relation avec le bailleur demeure les associations de locataires, que l'on appelle aussi Amicales de locataires, qui travaillent quotidiennement avec. Elles sont sur le terrain et elles participent notamment au Conseil de concertation locative (CCL) qui se joue pour partie à l'échelle de la résidence. Je les aide donc à se former pour qu'elles soient autonomes mais je ne me substitue pas à elles.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX SUJETS DE DIALOGUE QUE L'ASSOCIATION QUE VOUS REPRÉSENTEZ A AVEC SEQENS ?

A. K. : Les relations entre les associations de locataires et Seqens sont multiples. Elles ont lieu via les CCLP, les Conseils de Concertation Locative Patrimoine, dont le rôle auprès de la direction générale est consultatif, mais aussi au sein du Conseil d'administration. Pour ma part, j'ai la chance d'être présent dans ces deux types d'instance.

Quant aux sujets qui font l'agenda, j'en vois pour l'essentiel deux. Il y a tout d'abord celui des charges locatives. L'enjeu consiste à maîtriser au maximum leur évolution puisque les prix de l'énergie connaissent depuis deux ans une très forte inflation. Autre sujet majeur, les relations entre les locataires et les personnels de proximité - gardiens, managers de proximité et directeurs immobiliers - qui sont loin d'être optimales, notamment à Paris. Même si je ne veux pas généraliser mon propos, j'observe tout de même que des progrès restent à faire dans la prise en compte des préoccupations des locataires, dans la capacité à répondre rapidement à leurs questions et plus largement dans l'attention qui leur est portée. Il faut, selon

moi, que Seqens maintienne son effort d'écoute des associations de locataires. Nous sommes régulièrement informés de l'évolution de ces questions, principalement par le directeur financier ou le directeur général qui nous éclairent sur les mesures qui sont prises et les perspectives qui sont prévues à l'échelle de Seqens.

QU'EST-CE QUI A RETENU PARTICULIÈREMENT VOTRE ATTENTION DEPUIS VOTRE ÉLECTION EN 2022 ?

A. K. : J'observe que le chemin que prend Seqens est plutôt positif. Adoption du statut de société à mission, accent mis sur la responsabilité sociale d'entreprise, politique déployée en faveur des femmes, autant de sujets qui vont dans le bon sens. La RSE est devenue un sujet majeur sur lequel Seqens travaille, avec une politique de construction et de réhabilitation tournée vers la durabilité et une prise en compte accrue de cette question dans le choix des prestataires.

Pour conclure, deux sujets doivent faire à l'avenir l'objet d'une attention particulière. Le premier, j'en ai déjà parlé, ce sont les relations entre les locataires et le personnel de proximité qui doivent s'améliorer avec davantage d'écoute et de respect, avec une meilleure coopération entre les Amicales de locataires et Seqens.

Le deuxième porte sur les relations qui unissent Seqens aux mairies. Elles doivent selon moi être davantage suivies et approfondies et aller au-delà des questions liées à la construction-rénovation ou à l'aménagement d'un quartier. Certains problèmes ne peuvent en effet pas être réglés par le bailleur. Je pense en particulier aux questions de sécurité publique et au trafic de stupéfiants qui sont des sujets importants qui doivent nécessairement être pris en main par les pouvoirs publics.



“ Si l'administrateur a évidemment un rôle à jouer, l'élément moteur de la relation avec le bailleur demeure les associations de locataires.”

ANDRÉ KUSTER



Favoriser le vivre ensemble

Seqens travaille depuis plusieurs années avec L'apes afin de développer la vie sociale dans les résidences et d'améliorer la qualité de vie et le bien-être des habitants.

Cette entité du groupe Action Logement a ainsi déployé, l'été dernier, aux quartiers du Blanc-Mesnil (93) diverses actions et animations tournées vers le développement du vivre ensemble. Un atelier de réparation de vélos, mis en place par l'association BicyclAide qui promeut la mobilité douce, a dans ce cadre été proposé aux habitants du quartier le 17 juin. Cela a permis de réparer ou de réviser 26 vélos. Un bus de l'initiative est aussi venu au plus près des locataires afin de les accompagner dans leur recherche d'emploi et de faciliter leur accès aux services d'aide à l'emploi. Autre démarche intéressante, les animations autour du sport, des révisions scolaires, du développement

durable, des contes, des activités artistiques proposées par la compagnie de la Relève Bariolée.

PROPOSER DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN

L'apes est par ailleurs intervenue pour mettre en place des projets de développement social urbain dans différentes résidences situées dans des quartiers prioritaires de la ville. Elle a organisé le 15 décembre 2023, avec l'appui de Seqens, un atelier de maîtrise d'eau et d'énergie à Sèvres (92). Animé par l'association Éco Énergie dans le cadre des championnats de France des économies d'Énergie 2023, il a contribué à sensibiliser les habitants et les riverains à cette thématique-clé via des activités ludiques. Avec un objectif : prouver que la maîtrise des gestes quotidiens peut générer en moyenne 15% d'économies d'énergie.



4 ans

C'EST LA DURÉE PRÉVUE DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE QUI A ÉTÉ SIGNÉ LE 26 AVRIL 2023 ENTRE SEQENS ET LES REPRÉSENTANTS DES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES.

Son ambition ? Renforcer la qualité du service rendu aux locataires et proposer des recommandations sur des sujets phares tels que l'amélioration du cadre de vie et le bien-vivre ensemble. Tous les immeubles et ensembles immobiliers des logements à usage d'habitation locative dont Seqens est propriétaire sont concernés par ce plan.

UN PARTENARIAT AVEC LE GROUPE FDJ POUR FACILITER LE RÈGLEMENT DES LOYERS

Les locataires de Seqens peuvent désormais utiliser la nouvelle solution de paiement "nirio", développée par le groupe FDJ, pour régler leur loyer en espèces ou en carte bancaire dans un réseau bar-tabac-presse agréé.

Véritables intermédiaires, ces commerçants partenaires proposent un service de proximité totalement sécurisé à celles et ceux qui ne souhaitent pas avoir recours au prélèvement bancaire automatique. Disposant d'un maillage territorial important et offrant une large amplitude horaire, ils replacent ainsi l'humain au cœur du paiement des factures tout en garantissant la traçabilité des règlements.



Avec la signature en 2023 de la charte "1 immeuble 1 œuvre", Seqens a décidé de soutenir et de diffuser les arts plastiques auprès d'un public large tout en favorisant l'appropriation des halls et des espaces extérieurs de ses résidences. C'est dans ce cadre que, lors de la rénovation des 11 logements de notre résidence à Vincennes, une œuvre d'art de l'artiste français Guillaume Bottazzi a été intégrée pendant la phase des travaux au hall d'accueil. L'objectif ? Offrir à chaque habitant des espaces communs un sentiment de bien-être tout en favorisant le respect et la pérennité des lieux.



INAUGURATION D'UN FOODTRUCK À CARRIÈRES-SUR-SEINE

Soucieuse d'améliorer la vie des habitants, Seqens a choisi de soutenir le projet de création d'entreprise de quatre locataires de Carrières-sur-Seine (78). Ces derniers ont ainsi pu, du 14 juin au 23 juillet 2023, installer au cœur du quartier des Alouettes leur foodtruck et expérimenter leur projet avant de lancer leur activité entrepreneuriale. Grâce à cette initiative, les résidents ont pu déguster une offre de restauration originale et de qualité et le quartier poursuivre son renouveau et gagner en attractivité. Outre Seqens, le projet a été porté par la ville de Carrières-sur-Seine et a reçu le soutien de la Communauté d'agglomération Saint Germain Boucles de Seine, de L'apes, d'AMI Services, de l'Adie et de Positive Planet.



Un projet social original et novateur voit le jour à Montesson

En février 2023, le projet résidentiel sociétal composé de 100 logements collectifs, dont 33 adaptés aux seniors, et de 12 maisons individuelles en accession sociale via le prêt social location accession (PSLA), a été inauguré par la ville de Montesson (78).

Réalisé par Seqens et par Seqens Accession, il conjugue mixité intergénérationnelle et solutions résidentielles complètes pour les salariés et les familles les plus modestes. Son originalité réside dans le fait qu'il entend mêler les générations et lutter ainsi contre l'isolement.



UNE FRESQUE POUR CRÉER DU LIEN

À Évry (91), Seqens a, via L'apes, fait appel à l'association "Ouvrons le champ des possibles" afin de réaliser, lors des vacances de printemps, une fresque monumentale célébrant les visages et l'esprit des résidents sur la façade de sa résidence "Les Loges".

Cette initiative, qui visait à favoriser le lien social et à embellir le quartier, a donné lieu à une opération de médiation culturelle axée sur l'échange et le partage avec les locataires. Le chantier de création a même permis à un jeune adulte du quartier, qui a suivi une formation CACES*, de conduire avec l'artiste la nacelle nécessaire à la réalisation de l'œuvre sur la façade. La fresque a été inaugurée officiellement le 1^{er} juillet 2023.

* Certificat d'aptitude à la conduite en sécurité.

Nos indicateurs 2023

Taux de satisfaction des locataires

76%

Nombre de logements HLM vendus

285

VENTES À L'UNITÉ

Taux d'accession sociale à la propriété (dont part aux locataires Seqens)

7,5%

Total des attributions sur le parc de Seqens

10 217

ATTRIBUTIONS ET ATTRIBUTIONS PAR RANG

4331 ATTRIBUTIONS À DES PUBLICS PRIORITAIRES DONT 1705 DALO ET DE RANG 1

Budget consacré à L'apes

2,56 M€

Mobilité

7,14%

Taux de rotation

4,25%

Taux de recouvrement direction départementale (logements + stationnements) :

Taux de vacance

1,95%

99,2%



OBJECTIF #2

Pour la planète

Réaliser notre transition écologique par la réduction de notre empreinte carbone et la maîtrise énergétique



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

Deux lignes directrices structurent cet engagement :

→ **Réduire notre utilisation des ressources naturelles et nos émissions de GES dans toutes nos activités pour contribuer à la neutralité carbone en 2040 conformément au Plan de décarbonation du groupe Action Logement.**

Cela implique de réduire nos impacts carbone et énergétique pour contribuer à la neutralité carbone en 2040, de réduire l'usage des ressources naturelles dans nos activités immobilières et de limiter la production de déchets

→ **Accompagner nos parties prenantes pour être acteur de la transition écologique.**

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



“ La décarbonation représente une opportunité à saisir.”

Entretien avec **Christophe Rodriguez**, directeur général de l'Institut français pour la performance du bâtiment (IFPEB).



“ Les maîtres d'ouvrage ont un rôle significatif à jouer dans la décarbonation.”

CHRISTOPHE RODRIGUEZ

QUELS SONT AUJOURD'HUI LES GRANDS ENJEUX ÉCONOMIQUES ET ÉCOLOGIQUES AUXQUELS LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION FAIT FACE ?

Christophe Rodriguez : Nous vivons depuis quelques années une succession inédite de crises. Nous avons connu une crise sanitaire qui a reconfiguré notre rapport aux espaces, une crise des matériaux qui a soulevé les questions de la relocalisation de la production et des circuits d'approvisionnement et une crise de l'énergie qui nous a rappelé l'importance de sortir de notre dépendance aux énergies fossiles. Or, depuis 1990, la politique énergétique française et même européenne a consisté à sortir en priorité du charbon et du fioul au bénéfice du gaz naturel et de l'électricité avec, à la clé, de nombreuses subventions. Cette époque touche à son terme et c'est une véritable révolution. Parallèlement à ces crises, nous sommes confrontés à un enjeu d'accélération du changement climatique face auquel il est indispensable d'agir. Ces deux éléments conjugués ouvrent la voie à une dynamique de transformation pour les entreprises, ce qui constitue à nos yeux une opportunité à saisir.

Aujourd'hui, il est urgent d'aller plus vite que nous ne le faisons sur les enjeux de décarbonation. Je rappelle qu'en France depuis 1990, nous avons réussi à baisser de 28% nos émissions de gaz à effet de serre. C'est un progrès qu'il faut saluer mais il est largement insuffisant puisqu'il nous faut atteindre l'objectif d'une baisse de 55% en 2030. Nous n'avons donc fait que la moitié du chemin en trois quarts du temps. On peut se demander légitimement si nous allons y arriver. Dans ce contexte, le défi consiste à convertir cette succession de crises en accélérateur de transformation et à faire émerger un nouveau modèle.

COMMENT L'IFPEB TRAVAILLE-T-IL AVEC LES ACTEURS DU LOGEMENT SOCIAL SUR LES SUJETS DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE ?

C. R. : L'IFPEB est un think tank dont la vocation est d'accélérer la décarbonation de l'immobilier et de la construction. Nous avons la chance de travailler avec des acteurs qui considèrent que ce changement de modèle est positif, bien que difficile à réaliser. Nos travaux, qui portent à la fois sur des problématiques d'atténuation et d'adaptation, s'articulent autour de deux piliers structurants.

Le premier consiste à travailler avec des acteurs volontaires, tels que Seqens, qui entendent aller beaucoup plus loin que le cadre réglementaire.

Nous considérons que ce que réussit à faire cette typologie d'acteurs en matière de logements, d'économie circulaire ou encore de sortie des énergies fossiles, malgré les difficultés auxquelles ils sont confrontés, tout le monde peut y parvenir à terme. Cela signifie que ces avancées peuvent être réglementées. Cette démarche favorise l'émergence d'un socle commun et contribue à créer un effet d'accélération.

Autre pilier, le lobbying dans le cadre duquel nous exposons au législateur et à l'administration ce qu'arrivent à faire les acteurs les plus performants avec l'objectif de standardiser les bonnes pratiques. Dans ce cadre, nous avons été appelés à travailler sur le diagnostic de performance énergétique, sur MaPrimeRénov' ou encore sur la réglementation énergétique et environnementale RE 2020. Notre méthode consiste à informer, à monter pour chaque pratique environnementale des groupes de travail et des univers collaboratifs pour accélérer la transformation.

PARMI LES INITIATIVES CONÇUES ET MISES EN ŒUVRE PAR L'IFPEB POUR DONNER VIE À LA DÉCARBONATION, QUELLES SONT CELLES QUI VOUS SEMBLERENT LES PLUS PROMETTEUSES ?

C. R. : Je pense en premier lieu au Hub des prescripteurs bas carbone. Il s'agit d'une action collective qui vise à ancrer l'analyse du cycle de vie dans les pratiques immobilières conformément

à la RE 2020. Pour la construction neuve, la question qui se pose est comment décarboner le plus vite possible à euros maîtrisés. Cela nécessite de raisonner sur les enjeux de méthode, de repenser les enjeux d'architecture et d'anticiper tout ce qui peut l'être. En rénovation, l'interrogation porte sur les arbitrages qu'il faudrait faire si cet outil d'analyse du cycle de vie était utilisé. Avec, là aussi, une réflexion sur les coûts d'investissement et les économies qui en découleront. Le facteur-clé de succès, c'est le dialogue, l'échange et la coopération grâce auxquels on aboutit à un socle commun de prescription pertinent. D'où l'importance des maîtres d'ouvrage.

La seconde initiative que je relève concerne le Booster des énergies renouvelables et de récupération que Seqens a rejoint. Il s'agit d'une action collective portée par A4MT qui entend accélérer la sortie des énergies fossiles et à partager les bonnes pratiques à l'œuvre. L'IFPEB y a contribué en développant l'ENRScore qui vise à révéler le potentiel d'énergies renouvelables à l'échelle du bâtiment. C'est un bel exemple de pratique novatrice adoptée par les membres de ce booster.



Renaturer pour lutter contre les effets du dérèglement climatique

Seqens a fait de la renaturation des espaces extérieurs de ses résidences l'une de ses actions phares pour favoriser la biodiversité.

Cette démarche consiste à favoriser l'équilibre écologique et à y introduire une végétation naturelle diversifiée qui peut être composée de prairies, de massifs multistrates ou d'arbres à fleurs. Elle passe aussi par la conservation de certains bois morts qui servent de refuge à différents insectes. Ces aménagements permettent de créer des milieux écologiques propices à la préservation de la biodiversité et à la sauvegarde d'espèces animales essentielles telles que les insectes pollinisateurs sauvages, les oiseaux ou les hérissons.

DES PROJETS DE RECONQUÊTE DE LA BIODIVERSITÉ SUR QUATRE NOUVELLES RÉSIDENCES

Des projets de renaturation ont ainsi vu le jour en 2023 sur quatre nouvelles résidences Seqens situées à Versailles (78), Montigny-le Bretonneux

(78), Valenton (94) et Franconville (95). Pour les mener à bien, un diagnostic écologique a été préalablement réalisé afin d'identifier les espèces animales et végétales présentes. Il a été décidé de mettre en valeur la biodiversité via la mise en place de panneaux d'information, la présence de clôtures en bois pour délimiter les espaces de prairies et l'installation d'abris pour la faune. Les habitants ont pour leur part été sollicités pour donner leur avis sur le projet paysager et écologique. Ils ont aussi été sensibilisés à la thématique de la protection de la nature dans le cadre d'un atelier dédié aux plantations aromatiques organisé par L'apes. Alors que les premières plantations ont été réalisées à l'automne 2023, les résidents disposeront d'ici un an d'espaces naturels dotés de bacs de plantes aromatiques, de haies de petits fruits et d'arbres fruitiers auxquels ils auront accès.

25%

C'EST LA PART QUE LES CONSTRUCTIONS ZÉRO ÉMISSION NETTE DE CARBONE REPRÉSENTENT AUJOURD'HUI DANS LE PATRIMOINE DE 107 000 LOGEMENTS DE SEQENS.

Le groupe entend, d'ici à 2040, avec 10 ans d'avance sur les ambitions européennes, généraliser ce standard pour toutes ses constructions neuves en lien avec la stratégie de décarbonation d'Action Logement.



UNE RESSOURCERIE ÉPHÉMÈRE POUR PROMOUVOIR L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

À La Courneuve (93), Seqens a contribué, avec l'appui de L'apes, du Refer (Réseau Francilien Du Réemploi), de Plaine Commune et de la ville de la Courneuve, à l'installation d'une ressourcerie éphémère dans un local au pied de la résidence située Allée du progrès. Ouverte du 31 mai au 1^{er} juillet 2023, cette dernière avait pour objectif de sensibiliser les résidents à la gestion des encombrants et des déchets et aux vertus du réemploi des ressources. Dans ce cadre, plusieurs ateliers ont été proposés aux habitants. Ils portaient sur l'autoréparation de matériel électrique et électroménager, sur la réparation de vélos, sur les créations avec découpeuse numérique, sur le jardinage et les boutures ou encore sur la création d'accessoires de maroquinerie. Un goûter zéro déchet a aussi été organisé.

Au terme de cette expérience, destinée à améliorer le cadre de vie et le bien-être des locataires, chacun a pu prendre conscience des bénéfices de l'économie circulaire.

UNE RÉHABILITATION THERMIQUE EXEMPLAIRE À BAGNEUX

Dans le cadre de sa politique de décarbonation, Seqens a procédé à la réhabilitation thermique de 162 logements situés dans le quartier Langlet à Bagneux (92) qui ont été amenés à l'étiquette carbone A et à l'étiquette énergie B.

C'est une grande première pour le Groupe qui a, à cette occasion, déployé le premier projet de Promotelec labellisé "Rénovation Responsable", mention "habitat respectueux de l'environnement", répondant au plus haut niveau d'ambition de la Stratégie Nationale Bas Carbone niveau 2050.

Le Groupe a mis l'accent sur deux actions-clés : l'isolation renforcée des bâtiments d'une part, la réfection des systèmes de chauffage d'autre part. S'inscrivant dans la stratégie RSE du Groupe, cette opération se traduit pour les locataires par une amélioration de leur confort et par une facture énergétique maîtrisée.



UNE PREMIÈRE RÉSIDENCE EN BÉTON 100 % RECYCLÉ

Seqens s'est associée à Holcim France afin de mener un projet novateur : construire à Gennevilliers (92) deux immeubles de logements en béton entièrement recyclé. Fondé sur l'économie circulaire, ce projet a permis de sélectionner tous les composants de ce béton inédit à partir de matériaux recyclés tels que le ciment, les gravillons, le sable et l'eau. L'enjeu était double pour Seqens. Il s'agissait de concrétiser l'engagement du Groupe en faveur de la transition écologique tout en innovant avec un partenaire reconnu de la construction pour créer des habitations plus durables. Véritable première mondiale, ce projet a reçu le prix "Nouveaux matériaux" lors des Trophées de l'industrie durable 2023, organisés par L'Usine Nouvelle en juin 2023. Il a aussi été récompensé en novembre 2023 lors des Reuters



Events Sustainable Business dans la catégorie "Circular Transition Award".

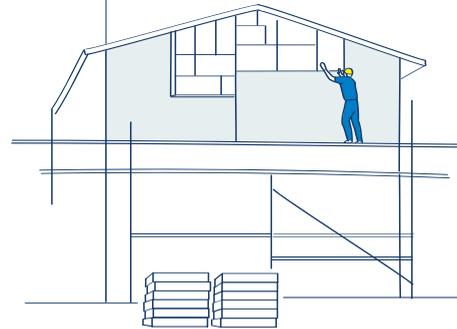


Coup d'envoi pour la rénovation des Ruffins à Montreuil

Seqens a initié une rénovation d'ampleur de sa résidence les Ruffins, composée de 210 logements, située à Montreuil (93).

L'objectif ? Procéder à une double opération de réhabilitation et de résidentialisation afin d'améliorer la qualité de vie des locataires. Dans ce cadre, d'importants travaux ont été lancés. Isolation et ravalement des façades, remplacement des menuiseries extérieures, rénovation des pièces d'eau, réfection de l'étanchéité en toiture, remplacement des portes palières, mise en peinture des parties communes, rénovation des halls d'entrée, autant de mesures qui permettront aux logements de bénéficier d'une étiquette énergétique C, contre D auparavant, et d'être labellisés BBC Effinergie Rénovation.

Parallèlement, des travaux de résidentialisation ont été déployés. Ils donneront lieu à la création d'espaces extérieurs de grande qualité d'usage. Les résidents bénéficieront d'un stationnement, d'un aménagement paysager, d'un éclairage, d'une sécurisation ainsi que d'une aire de jeux et d'un jardin partagé. À noter que ce projet de rénovation s'est accompagné de près de 10 000 heures de travail d'insertion qui ont bénéficié aux jeunes.



LE RÉEMPLOI, UNE OPPORTUNITÉ-CLÉ POUR DIMINUER L'EMPREINTE CARBONE

Dans le cadre du chantier de déconstruction de la résidence Jupiter, située à Aulnay-sous-Bois (93), Seqens a privilégié le réemploi des matériaux afin de diminuer massivement son volume de déchets émis, de réduire ses émissions de carbone et d'optimiser son empreinte écologique. Une plateforme de concassage et de réemploi a donc été mise en place à proximité du chantier où ont été acheminés les bétons de l'ancien parking silo, des portes de boxes de parking et des garde-corps métalliques. Ils ont été revalorisés par une entreprise spécialisée en vue d'être réutilisés pour d'autres applications. Cette initiative, développée en partenariat avec le "Booster du réemploi", a été lauréate en mars 2023 du fonds Alinov d'Action Logement.

Nos indicateurs 2023

Total des émissions de Seqens en 2022*

419,07 ktCO₂e

DONT

10,16 kt

POUR LES ACTIVITÉS SUPPORT (BUREAUX, ACHATS, DÉPLACEMENTS, DSI...) ET

408,91 kt

POUR LES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

Montant investi dans la réhabilitation thermique

112,2 M€

SOIT

4 000

RÉHABILITATIONS

Consommation d'énergie moyenne du parc immobilier

174,418

KWH/M²/AN

Pourcentage de logements en étiquette A,B,C

RÉPARTITION DE NOTRE PARC :

440

RÉSIDENCES GROUPE ABC

435

RÉSIDENCES GROUPE D

367

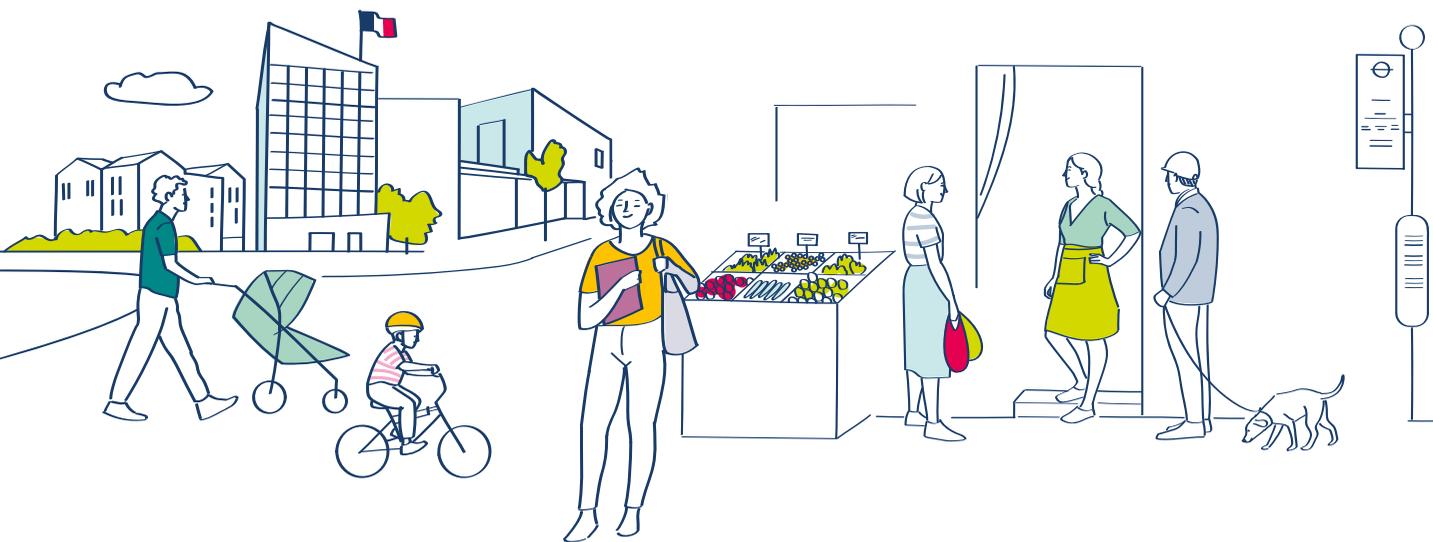
RÉSIDENCES GROUPE EFG



* Chiffres 2022 (bilan réalisé en 2023).

Pour les territoires

Déployer l'ensemble de nos compétences d'opérateur global pour transformer la Ville



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

Deux lignes directrices sous-tendent cet engagement :

→ **Être acteur des transformations sociétales, environnementales et économiques des territoires.**

Cela nécessite d'adapter notre patrimoine aux changements climatiques et sociétaux et de réaffirmer notre rôle d'opérateur social.

→ **Faire connaître, reconnaître et vivre les compétences des collaborateurs, tournées vers l'innovation en soutien à l'évolution des besoins des territoires.**

Cela se traduit par le fait de renforcer ou de poursuivre notre engagement en mode projet pour favoriser encore davantage la transversalité, d'initier et de développer l'esprit et la capacité d'innovation et de réaffirmer notre rôle économique.



“ Il faut en matière de logement bannir la logique descendante et privilégier l'échelle territoriale.”

Entretien avec Céline Beaujolin, Déléguée générale de l'association Filière hors-site France et ex-directrice générale de la Fédération Habitat et Humanisme*.

QUEL REGARD PORTEZ-VOUS SUR LA SITUATION DU LOGEMENT EN 2024 ?

Céline Beaujolin : Nous sommes dans une situation qui conjugue crise de long terme, marquée par une hausse tendancielle des prix du foncier, et une crise de court terme avec une forte difficulté à produire, c'est-à-dire à créer des permis de construire. Cette situation m'amène à penser que les politiques publiques ont du mal à définir une stratégie en matière de logement. Nous ne savons pas répondre à cette question : de quoi avons-nous besoin, à quel endroit et pour quels publics ? Or, la réponse à cette question est absolument nécessaire pour piloter de manière optimale le dossier du logement. Autre problème majeur, l'absence d'aménagement du territoire alors que la métropolisation soulève de nouveaux enjeux parmi lesquels l'étalement urbain, la fluidité des mobilités et les inégalités entre territoires. Même s'il existe des mesures correctives qui ont été prises pour dynamiser le logement à l'échelle nationale, comme le plan d'investissement "Action cœur de ville", le programme "Petites villes de demain" ou encore le plan national de développement des pensions de famille, j'ai du mal à entrevoir la cohérence de la politique qui est menée depuis plusieurs années.

Pour améliorer la situation, plusieurs pistes peuvent être mises en œuvre. Aujourd'hui, nous ne savons pas ou plus construire de manière qualitative,

d'où la nécessité d'explorer de nouveaux modes constructifs, qu'ils soient écoresponsables, modulaires ou réversibles. La filière de la construction doit se réinventer, travailler avec de nouveaux matériaux et proposer de meilleurs produits au marché.

Sur la question du manque de foncier, il faut raisonner autrement en densifiant les villes, en rehaussant les bâtiments, en recourant au numérique et à l'intelligence artificielle qui ouvrent de nouvelles perspectives.

Quant au manque structurel de logements, il faut bannir la logique descendante qui prévaut pour privilégier la proximité et agir à l'échelle territoriale. Cela commence par une analyse territoriale des besoins portée par les pouvoirs publics locaux, les opérateurs, les bailleurs sociaux, les associations, etc. C'est un préalable d'autant plus indispensable pour définir une stratégie pertinente et pérenne que nous connaissons un vieillissement de la population pour lequel nous avons besoin de structures et de logements adaptés. Bref, il faut penser et agir autrement.

COMMENT LES ACTEURS DU LOGEMENT PEUVENT-ILS CONCRÈTEMENT RÉPONDRE À L'ESSOR DES BESOINS SOCIAUX ET DÉMOGRAPHIQUES ?

C. B. : Ces acteurs sont par définition multiples. L'État doit mobiliser tous les acteurs, notamment les propriétaires bailleurs et les investisseurs privés,



“ La priorité, c'est de produire du logement dans les secteurs tendus.”

CÉLINE BEAUJOLIN

et définir le rôle de chacun. Nous avons besoin de l'engagement de tous. Les fonds d'investissement ont aussi un rôle à jouer. Ils doivent être exemplaires en matière de responsabilité sociale d'entreprise et répondre aux exigences réglementaires quant à la qualité des produits. Les collectivités pour leur part doivent exprimer et cadrer leurs besoins et disposer de marges de manœuvre plus grandes pour agir avec, à la clé, des financements de la part des opérateurs. Quant aux bailleurs sociaux, il s'agit de clarifier leur mission et de les aider à retrouver une capacité à construire.

La France fait face à des besoins sociaux en forte hausse avec, nous l'avons vu, une population qui vieillit, avec des familles qui se recomposent et avec un flux d'entrants sur le territoire chaque année de l'ordre de 150 000 personnes. Ce dernier point pose la question de l'hébergement d'urgence qui peut d'autant moins faire face à ce volume que le flux sortant est très faible. D'où la nécessité

de faire travailler en synergie tous les acteurs concernés. Il faut sur ce sujet passer à l'échelle. Les périmètres du logement social et du logement intermédiaire devraient en conséquence être repositionnés.

S'IL Y AVAIT UNE PRIORITÉ À METTRE EN ŒUVRE IMMÉDIATEMENT POUR RÉPONDRE À LA CRISE DU LOGEMENT, QUELLE SERAIT-ELLE ?

C. B. : Pour moi, la priorité c'est de dégager une offre du logement dans les secteurs tendus - neuf ou mobilisation du parc existant - en laissant des marges de manœuvre aux acteurs locaux pour agir sur les priorités et trouver les leviers locaux adaptés. Dans ce cadre, la loi SRU est essentielle pour maintenir une obligation de résultat. Il faut réfléchir au positionnement des villes moyennes et s'interroger sur l'emploi et les mobilités à l'heure où les métropoles séduisent beaucoup moins qu'il y a quelques années.

Il faut aussi simplifier, ce qui implique moins de normes, moins de recours et davantage de confiance donnée aux acteurs de proximité. Pour conclure, je suis convaincue qu'il faut relancer une réflexion sur l'aménagement du territoire et réfléchir aux besoins des 10 ou 12 grandes collectivités françaises. C'est un préalable indispensable pour débloquer la question du logement et retrouver un peu de visibilité à moyen terme.

* Céline Beaujolin est aussi membre du Comité de mission du groupe Seqens.



Un ambitieux projet de renouvellement urbain à Valenton

Porté par la ville de Valenton (94), le projet de renouvellement urbain du quartier de la Lutèce a fait l'objet en mars 2023 d'une convention NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) signée avec Seqens.

Son objectif ? Changer en profondeur le visage du quartier en l'entraînant dans une dynamique de rénovation urbaine articulée autour de l'habitat durable, de l'amélioration de la qualité de vie et du confort des résidents.

Dans ce cadre, Seqens, unique bailleur du quartier, est appelée à jouer aux côtés des élus et de l'Anru* un rôle global d'opérateur ensemblier. Avec, à la clé, des solutions pour toutes les composantes de ce projet d'ampleur qui mobilisera par ailleurs plusieurs partenaires tels que le département du Val-de-Marne, la région Île-de-France, Action Logement, CDC Banque des Territoires, l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la DRIHL94.

ÉCRIRE UNE NOUVELLE PAGE POUR LE QUARTIER

Ce projet de renouvellement urbain prévoit sur la période 2024-2029 la démolition de 536 logements, la reconstruction sur site de près de 650 logements, la réhabilitation lourde et la résidentialisation de 199 logements, la construction ou la restructuration de nouveaux équipements (groupe scolaire, centre éducatif et culturel, crèche...), la réaménagement des espaces urbains et des cheminements piétons ainsi que le développement de la mixité sociale.

Il a été bâti en concertation avec les habitants qui ont été associés à toutes les étapes du projet dans le cadre de réunions publiques, d'ateliers, d'événements et d'instances de participation citoyenne.



26

C'EST LE NOMBRE DE GRANDS PROJETS AU SEIN DESQUELS SEQENS EST PARTIE PRENANTE DONT 13 SONT FINANCÉS PAR L'ANRU*.

* L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

LE PROGRAMME "PARISCULTEURS" MOBILISE SEQENS

Organisé depuis 2016 par la Ville de Paris, "Parisculteurs" est un programme qui entend faciliter et accélérer l'installation de projets agricoles à Paris ou à proximité.

Pour y parvenir, différents appels à projets sont lancés afin de trouver des sites pouvant donner lieu au développement de l'agriculture urbaine. Décidées à participer à ce programme original, les équipes de Seqens ont soutenu la candidature de la résidence Lafontaine située à Saint-Ouen (93) que la ville de Paris a retenue. Sa particularité ? Elle dispose près de la Porte de Saint-Ouen de 650 m² d'espace cultivable qui peuvent donner lieu au déploiement de projets d'agriculture urbaine.



UNE CONVENTION POUR ACCOMPAGNER LES TRANSFORMATIONS URBAINES

Seqens a signé le 22 juin 2023 la Convention Qualité Constructions Neuves avec Plaine Commune (93) qui vise à faire progresser la qualité des constructions et à faire respecter les orientations et les exigences fixées par la ville pour tout projet de logements. Pour s'assurer du respect des différents critères de la convention, un mécanisme de certification a été mis en place par Plaine Commune. Il donnera lieu à la certification territorialisée "NF Habitat Plaine Commune". Forte de ses ambitions pour une ville sobre et durable, une ville sur-mesure et une ville conviviale et ouverte, Seqens entend répondre avec cette convention aux besoins de ses locataires, aux attentes des territoires et aux enjeux environnementaux.



RÉHABILITER POUR OFFRIR AUX RÉSIDENTS UN CONFORT ACCRU

Seqens Solidarités a inauguré en 2023 la résidence autonomie Vaugelas, située dans le 15^e arrondissement de Paris. Composée de 51 studios, et gérée par le Centre d'Action Sociale de la Ville de Paris, elle a fait pendant 14 mois l'objet d'une importante réhabilitation visant à améliorer le confort et la qualité de vie des résidents. Les différents travaux réalisés - ravalement et isolation thermique, travaux de réfection, étanchéité des toitures terrasses, mise en sécurité électrique des logements, remplacement des radiateurs électriques - ont permis de transformer la résidence et d'améliorer la performance énergétique des logements qui bénéficient désormais d'une étiquette D.



Requalifier un quartier complet à Sarcelles

Mené en partenariat avec la Ville de Sarcelles, l'Anru*, Roissy Pays de France agglomération et Seqens, le projet de rénovation urbaine du quartier Rosiers Chantepie à Sarcelles (95) répond à plusieurs objectifs.

Il doit en effet permettre rétablir les liens avec les quartiers environnants, d'optimiser l'offre d'équipements et de services, de diversifier l'offre de logements, d'améliorer la sécurité et de requalifier le groupe scolaire situé au pied de la résidence. Il a donné lieu à la démolition de 126 logements de la résidence Picardie gérée par Seqens qui sera reconstruite ultérieurement. Afin de trouver des solutions de relogement adaptées et de répondre aux besoins des locataires, Seqens s'est mobilisée aux côtés de la ville. Les équipes relogement et attribution les ont accompagnés tout au long du processus, de l'évaluation des besoins à la prise en charge du déménagement avec l'objectif de soutenir et de prendre en charge chaque locataire tout au long de cette période de transition.

TRANSFORMER DES BUREAUX EN LOGEMENTS

En novembre 2023, Seqens a inauguré à Corbeil-Essonnes (91) deux résidences issues de transformation de bureaux en logements. Fruit d'un partenariat entre Seqens, Seqens Solidarité et la Foncière de transformation immobilière, ce projet a permis de créer d'une part 108 logements étudiants gérés par Fac-Habitat, d'autre part 23 logements locatifs intermédiaires familiaux administrés par Seqens. Cette réhabilitation d'envergure se distingue à double titre puisqu'elle tient compte des besoins immédiats tout en anticipant les potentielles évolutions à venir visant à améliorer la qualité de vie des usagers sur le long terme et à renforcer l'attractivité de la ville.

* L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Nos indicateurs 2023

Nombre de nouveaux logements familiaux et spécifiques

95 775
LOGEMENTS FAMILIAUX

12 051
LOGEMENTS SPÉCIFIQUES

Total des attributions sur le parc Seqens

10 217
ATTRIBUTIONS ET ATTRIBUTIONS PAR RANG

Nombre de logements livrés

2 171

4 331
ATTRIBUTIONS À DES PUBLICS PRIORITAIRES DONT 1 705 DALO ET DE RANG I



OBJECTIF #4

Avec nos parties prenantes

Agir durablement en acteur économique responsable en qualité d'employeur, d'acheteur et d'investisseur



Cet engagement de mission participe de l'idée que Seqens doit générer, du fait de ses activités, des impacts sociaux et environnementaux positifs et se transformer en entreprise contributive.

Cette exemplarité se décline à travers les actions que déploie Seqens en tant qu'employeur mais aussi en tant qu'acheteur et investisseur.

Deux lignes directrices guident cet engagement :

→ **En tant qu'acheteur et investisseur : impliquer nos fournisseurs, prestataires et partenaires pour assurer la qualité de service à nos locataires et la responsabilité sociétale**

Cela suppose de définir les prestations attendues en y intégrant nos objectifs environnementaux et sociétaux, d'assurer la durabilité de nos actions en tant que bailleur investisseur et d'assurer la pérennité de notre modèle économique.

→ **En tant qu'employeur : accompagner nos collaborateurs équitablement dans leur vie professionnelle**

Cela implique "d'aller vers", c'est-à-dire d'assurer l'adéquation entre nos ambitions et les moyens, d'initier et de soutenir une culture d'entreprise en faveur de l'innovation et d'agir de manière éthique et conforme permettant d'incarner une entreprise ouverte.



“ Nos projets contribuent à la qualité de vie, au mieux vivre ensemble et à l’amélioration du cadre de vie des habitants.”

Entretien avec Jessica Marais, directrice de L’apes.



“ Notre métier vise à développer les conditions d’une vie sociale la plus harmonieuse possible.”

JESSICA MARAIS

QUEL RÔLE LES ACTEURS DU LOGEMENT SOCIAL JOUENT-ILS EN MATIÈRE DE COHÉSION SOCIALE, URBAINE ET TERRITORIALE ?

Jessica Marais : Ils ont un rôle crucial dans la mesure où ils logent les populations qui en ont le plus besoin. Pour rappel, plus de 60 % de la population peut prétendre à un logement social. Les bailleurs sociaux, dont la mission est d’offrir des logements abordables et de qualité, jouent à ce titre un double rôle social et économique avec, à la clé, des emplois directs et indirects sur leurs territoires d’implantation. Cette dynamique est intéressante parce qu’elle contribue d’une part à la cohésion sociale, d’autre part à la vitalité des territoires puisque nombre de programmes sont aujourd’hui mixtes avec du logement social, du logement privé et des commerces de proximité.

L’APES S’APPUIE SUR 60 ANS D’EXPERTISE EN DÉVELOPPEMENT SOCIAL URBAIN. COMMENT SE TRADUIT-ELLE AU QUOTIDIEN ?

J. M. : Nous intervenons aux côtés des filiales d’Action Logement dont bien sûr Seqens, un des membres fondateurs. Notre expertise se traduit par des actions et des initiatives locales dont l’objectif porte sur la qualité de vie et le mieux vivre ensemble des habitants, et pas

uniquement des locataires. Nos interventions s’articulent autour de quatre axes. Le premier porte sur la qualité de vie, l’amélioration la tranquillité résidentielle et la cohésion sociale : il permet, entre autres, d’utiliser la culture comme levier de la concertation. Je pense par exemple aux actions que nous avons développées pour que des résidents puissent promouvoir le patrimoine et devenir guides. Cette action crée du lien et facilite les rencontres entre habitants. Ceux-ci deviennent acteurs de leur résidence.

Notre deuxième axe consiste à participer à la vitalité économique des territoires, à la formation et l’emploi des habitants. Il s’agit ici de faciliter les parcours d’insertion et de qualification de publics fragilisés ou de jeunes diplômés en recherche d’emploi. Nous avons dans ce cadre lancé en 2023 en Seine-Saint-Denis le programme inter-bailleurs “Pack emploi-logement”. Destiné aux enfants de locataires disposant *a minima* d’un bac + 3, il a vocation à les aider à trouver un emploi ou une alternance.

En troisième axe, nous nous engageons dans des actions qui favorisent la transition écologique, avec les territoires, les partenaires locaux et les habitants, notamment lorsque nous accompagnons ces derniers dans la maîtrise

de leur consommation d’eau et d’énergie. S’y ajoutent des actions autour de la biodiversité, de l’agriculture urbaine, de la mobilité durable et de la réduction des déchets avec l’implantation de ressourceries éphémères en pied d’immeuble.

Quatrième et dernier axe, l’innovation sociale nous permet d’accompagner le développement des nouvelles formes d’habiter. Je pense ici notamment aux résidences intergénérationnelles, aux programmes qui favorisent l’appropriation des logements par les habitants et aux actions en faveur de la santé et du sport, sans oublier l’inclusion numérique.

PARMI LES PROJETS SUR LESQUELS L’APES A TRAVAILLÉ EN 2023 AUX CÔTÉS DE SEQENS, QUELS SONT CEUX QUI ONT RETENU VOTRE ATTENTION EN TERMES D’IMPACT SOCIAL ET ÉCONOMIQUE ?

J. M. : L’un des plus emblématiques porte sur les mesures d’impact qui ont été réalisées sur les huit résidences Particip’actives* que nous accompagnons, via notamment l’animation d’une salle commune grâce à laquelle différents publics, tous âges confondus, sont mis en relation et s’inscrivent dans une dynamique sociale positive. Cette démarche d’impact nous permet de suivre de manière

précise les actions qui nous ont été confiées et les effets qu’elles ont concrètement.

Je pense aussi à l’École des gardiens d’immeubles que nous avons montée à Pantin (93) dès 2017. Elle constitue une réponse forte aux besoins de recrutement des filiales d’Action Logement et offre aux candidats issus majoritairement des quartiers de la politique de la ville la possibilité d’apprendre un vrai métier répondant à un vrai besoin. En 2023, nous avons lancé trois promotions à Pantin, à Pontoise (95) et à L’Haÿ-les-Roses (94), dont une dédiée au métier de gestionnaire d’immeuble. De ce fait, Seqens et les bailleurs disposent d’un vivier de candidats formés sur un métier en pénurie.

Enfin, dernière initiative marquante, les projets culturels, avec par exemple un partenariat avec les Beaux-Arts de Paris qui a donné lieu à la mise en place d’un musée éphémère à Valenton (94) dans le cadre d’un programme de renouvellement urbain. Ces projets contribuent à la cohésion sociale et favorisent le mieux vivre ensemble tout en permettant de valoriser le patrimoine et de rendre attractifs les territoires.

* Il s’agit d’Andrésy Martyrs, de Guyancourt Prévert, de Montesson Les Dirigeables, d’Ivry Rigaud, de Valenton Colonel Fabien, de Champigny Adenot, de Chelles Trinquand et de Noisy-Le-Sec Mont Est.



Développer une politique d'alternance volontariste

Chaque année, Seqens accueille près de 80 alternants et stagiaires.

Cette politique traduit l'engagement de Seqens de contribuer, à son échelle, à l'insertion des jeunes sur le marché du travail. Afin de mesurer l'impact de ce choix et d'améliorer ses actions en faveur de l'alternance, Seqens a décidé de solliciter en juin 2023 l'avis critique de celles et ceux qui, au quotidien, vivent cette expérience. Ils ont donc été appelés à exprimer leur point de vue sur différents items tels que le contenu du poste, les missions qui leur sont confiées, la manière dont ils sont intégrés, l'encadrement, les opportunités d'apprentissage, l'accueil ou encore la qualité de vie au travail.

DES RÉSULTATS TOUT À FAIT SATISFAISANTS

Les résultats laissent apparaître un taux de satisfaction général de 4,11/5 et un taux de recommandation de 95,7%. Ces chiffres témoignent du fait que Seqens a su mettre l'accent sur l'accueil, sur l'accompagnement et la formation des stagiaires et alternants tout au long de leur parcours au sein de l'entreprise. Au terme de cette évaluation objective, Seqens a décroché la labellisation HappyTrainees® décernée par ChooseMyCompany. Valable un an, ce label permet de percevoir comment l'entreprise est perçue par les talents de demain que sont les stagiaires et les alternants.



9595

C'EST LE NOMBRE D'HEURES D'INSERTION EN FAVEUR DES JEUNES QUE LE PROJET DE RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE LES RUFFINS À MONTREUIL (93) A GÉNÉRÉES.

SEQENS DISPOSE DÉSORMAIS DE SES PROPRES FRESQUEURS

15 collaborateurs de Seqens sont devenus en 2023, après une formation, des fresqueurs certifiés. Ils pourront donc désormais animer au sein de l'entreprise les futures sessions dédiées à la Fresque du climat et partager ainsi leurs connaissances avec leurs collègues. Cette démarche prend tout son sens à l'heure où Seqens a fait de la lutte contre le dérèglement climatique l'un des axes de sa stratégie. Elle répond aussi à l'objectif de sensibiliser 100% des collaborateurs sur les enjeux climatiques et, par là même, d'élargir la communauté de celles et ceux qui s'engagent pour le climat.



ASSURER LA QUALITÉ DE SERVICE AVEC L'APPUI DE FOURNISSEURS, DE PRESTATAIRES ET DE PARTENAIRES

Pour répondre aux besoins de ses locataires, rompre l'isolement ou développer l'emploi dans les quartiers, Seqens coconstruit des solutions nouvelles avec l'ensemble des acteurs des territoires et fait appel à L'apes pour développer des projets. C'est ainsi que pour le compte de l'année 2023 ce sont 5 037 heures d'insertion par l'activité économique que comptabilise Seqens via les clauses d'insertion aux côtés de L'apes.

Par ailleurs, Seqens a signé en 2023 une convention de partenariat exclusif avec Quadral pour la commercialisation de l'intégralité de ses ventes HLM afin de favoriser la vente de logements HLM. Ce partenariat porte sur un mandat de 2 ans renouvelable 1 fois.

UNE SEMAINE POUR PROMOUVOIR LA QUALITÉ DE VIE ET DES CONDITIONS DE TRAVAIL



Lors de la Semaine pour la qualité de vie et des conditions de travail, organisée du 19 au 23 juin 2023, Seqens a déployé différentes animations destinées à sensibiliser les collaborateurs à l'importance d'adopter de bonnes habitudes et de créer du lien. Le programme de la semaine a été ponctué de petits déjeuners vitaminés pour tous, de sessions massages et d'activités animées par Shizen-Sport-Truck® destinées à renforcer l'esprit d'équipe et la cohésion. Les collaborateurs ont aussi pu tester leurs connaissances sur l'alimentation, le sport et le bien-être via un quiz.



Seqens a en juin 2023 mis en place, sous forme de webinaire et de séminaire de deux jours, des modules de formation visant à créer une communauté managériale solide capable de déployer la stratégie de Seqens auprès des collaborateurs. Dans ce cadre, un GPS managérial a été coconstruit afin de faire grandir les managers tout en répondant aux attentes des salariés.

Un plan de formation pour relever les défis actuels et futurs

Parce qu'il est indispensable que chacun dispose des compétences requises par l'évolution de l'entreprise et du marché, Seqens a fait de la formation l'un des axes-clés de son développement.

Chaque année, le Groupe établit un plan de formation adapté au plus près des besoins de chacun. Son objectif ? Favoriser l'appropriation des missions dès l'entrée dans l'entreprise et tout au long du parcours professionnel afin

que l'entreprise puisse faire face aux enjeux auxquels elle est confrontée. Ces formations peuvent être courtes, très opérationnelles ou prendre place dans le cadre de parcours plus longs, certifiants voire diplômants. Dans tous les cas, elles visent à approfondir les connaissances des collaborateurs et à leur octroyer de nouvelles compétences à des fins de plus grande employabilité.

LA FORMATION 2023 EN CHIFFRES

19805
HEURES DE FORMATIONS
DISPENSÉES

1165
COLLABORATEURS
ONT SUIVI UNE FORMATION,
SOIT

73%
DE L'EFFECTIF
TOTAL, SOIT

3,28%
DE LA MASSE
SALARIALE CONSACRÉE
À LA FORMATION



UNE COURSE POUR MARQUER NOTRE ENGAGEMENT LORS DE LA SEMAINE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Lors de la semaine du développement durable 2023, les collaborateurs de Seqens ont eu l'opportunité de se former et de s'informer sur des sujets essentiels tels que le dérèglement climatique, la préservation de la biodiversité, l'égalité des genres ou encore la santé. Différentes actions ont rythmé ce rendez-vous, étendu cette année sur deux semaines : un Live Teams dédié aux Objectifs de développement durable a réuni 180 collaborateurs, une Greenwashing Comedy a mobilisé 40 spectateurs, des ateliers EcoTree et des sessions de Pitch Climat ont permis à 40 participants de se sensibiliser aux enjeux climatiques, la manifestation de solidarité Odyssea a réuni au travers d'une course 80 personnes et 25 salariés ont eu l'occasion de jouer aux "Mille Pas", un jeu inspiré du Mille Bornes, conçu pour sensibiliser à l'égalité professionnelle.

Nos indicateurs 2023

Pourcentage des salariés en situation de handicap

9,18%

Montant global annuel des investissements

797 M€
RÉSULTAT 2023

Baromètre d'engagement des collaborateurs

70%
DE PARTICIPATION

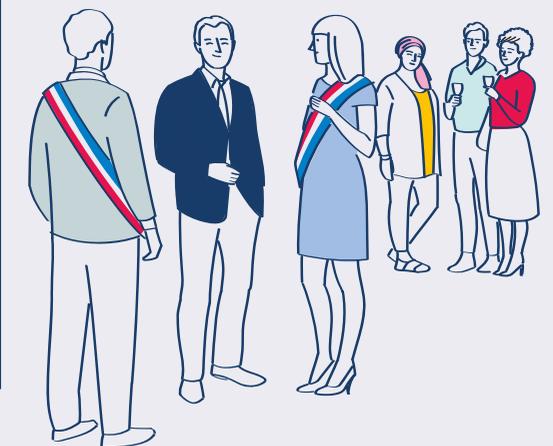
81%
DE SATISFACTION GÉNÉRALE

Nombre d'emplois (insertion par l'activité économique via L'apes)

5037 HEURES
SOIT
2,7 ETP

Pourcentage de salariés formés

73%
DE L'EFFECTIF TOTAL
SOIT
1165 SALARIÉS



Quelles perspectives pour 2024 ?

Plusieurs grands rendez-vous vont rythmer l'année 2024 avec :

→ **La déclinaison de la feuille de route d'Action Logement Immobilier.**

Le groupe Seqens doit dans ce cadre relever les défis de la décarbonation du parc existant et de la production nouvelle, ce qui passe notamment par la mobilisation des ressources foncières disponibles, le déploiement du plan de rénovation énergétique du parc et la vente de logements pour promouvoir l'accession et assurer la soutenabilité du modèle économique. Il s'agira aussi d'améliorer la gestion du parc immobilier en donnant la priorité au service aux locataires.

Enfin, il conviendra de maintenir l'ancrage territorial tout en renforçant l'intégration, la performance et la fiabilité du modèle *via* notamment une logique de mutualisation plus prononcée et une maîtrise des risques accrue.

→ **La tenue du 1^{er} audit réglementaire Société à mission.**

Réalisé par un organisme tiers indépendant, chargé de vérifier la bonne exécution de la mission, cet audit concernera Seqens, Seqens Solidarités et Seqens Accession.

→ **Le déploiement de la stratégie "Aller vers" dans tous les métiers.**

Un accent particulier sera mis sur la stratégie Climat *via* la politique technique et la politique patrimoniale qui doivent porter et incarner l'ambition en matière de décarbonation, de renaturation et de réduction de l'usage des ressources naturelles.

→ **La mise en œuvre de l'objectif consistant à "aller vers nos locataires".**

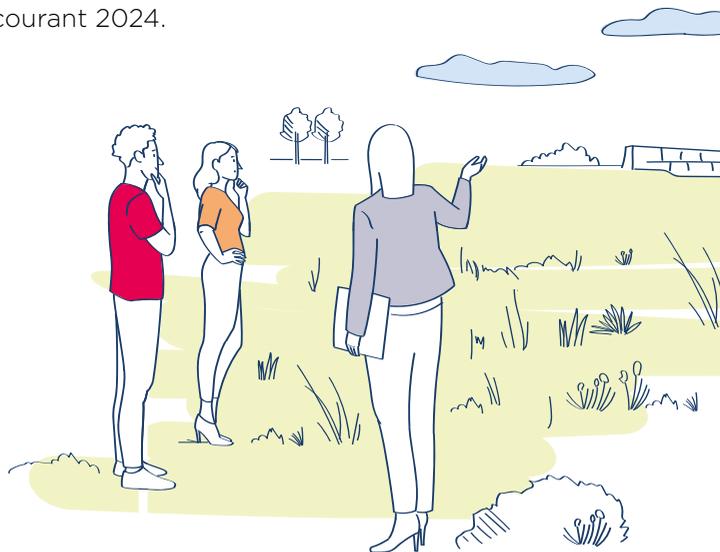
Cette démarche se traduira par davantage d'écoute, de rencontres et d'échanges afin de mieux répondre aux besoins et attentes des locataires.

→ **Le déploiement d'Aglaé auprès d'autres bailleurs et gestionnaires.**

Développé par Seqens Solidarités, cet outil de gestion donne notamment accès aux informations de chaque résidence et en facilite la gestion.

→ **La poursuite au sein de Seqens Accession d'une démarche d'amélioration continue**

Un rapport d'audit définitif, recensant les recommandations et les plans d'actions que le management devra mettre en œuvre, sera présenté courant 2024.



Conception et réalisation : Sô different // Rédaction : Franck Chimot //
 Conception graphique et direction artistique : Julie Beau // Crédits photos : Alexis Goudeau
 (p. 5, p. 6, p. 7, p. 10, p. 12, p. 13), Arimédias (p. 5), Ouvrons le champ des possibles (p. 46),
 EDF Optimal Solutions (p. 51), Hubert Raguet (p. 59), DR //
 Document imprimé sur papier recyclé "Recyral Offset White" (fibres 100 % recyclées)
 Seqens, 14/16 boulevard Garibaldi 92130 Issy-Les-Moulineaux
 Direction de l'Engagement Sociétal & Innovations

Seqens 
Groupe ActionLogement

Seqens Solidarités 
Groupe ActionLogement

Seqens Accession 
Groupe ActionLogement