

# Rapport annuel du représentant de la ville de Montfermeil dans la SAEM Séquano, à l'assemblée délibérante

## Exercice 2022



Aménagement • Construction • Conseil

## Préambule

Conformément à l'article L 1524-5 du code général des collectivités territoriales, tout élu mandataire d'une collectivité dans une Entreprise publique locale (EPL) doit produire un rapport annuel auprès de son assemblée délibérante.

Ce rapport permet d'assurer un retour d'information global sur la situation de la société. Il présente ainsi, en détail, l'activité et la gestion de l'EPL auprès de l'assemblée délibérante de la collectivité actionnaire et informe cette dernière d'éventuelles difficultés.

Les dispositions de la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite « loi 3DS », sont venues en préciser le contenu.

L'obligation d'émettre ce rapport annuel s'applique à tous les élus membres du conseil d'administration ou, le cas échéant, de l'assemblée spéciale.

C'est dans ce cadre que le présent rapport a été établi par Monsieur Alain Schumacher, représentant de la ville de Montfermeil, collectivité actionnaire de la société anonyme d'économie mixte (SAEM) Séquano.

# Sommaire

## **I. Vie de la société**

1. Composition du capital social
2. Modifications statutaires
3. Changements intervenus concernant les administrateurs
4. Changements intervenus concernant les censeurs
5. Informations relatives à la gouvernance
6. Commissaires aux comptes
7. Vie sociale
8. Évolutions concernant les salariés et l'organisation de la société

## **II. Comptes annuels de l'exercice 2022**

1. L'année 2022 confirme le redressement des résultats de Séquano, conforté par l'apport de sa filiale Séquano résidentiel
2. Des produits d'exploitation encore orientés à la baisse en 2022 et 2023
3. Des charges qui demeurent maîtrisées, dans le contexte inflationniste
4. Un résultat net de clôture excédentaire en 2022, pour la deuxième fois depuis 2016
5. La dette de Séquano

## **III. Activité opérationnelle**

*Le rapport d'activité 2022, document public, figure en annexe au présent rapport*

## **IV. Relations contractuelles et financières avec la collectivité**

## **V. Perspectives pour l'exercice 2023**

## **VI. Distribution de dividendes**

## **VII. Prises de participation**

## **VIII. Activité des filiales**

1. Séquano résidentiel
2. Séquano patrimoine
3. SCCV Adrien-Froment
4. SCCV Les Abbesses
5. SCI Le Blanc-Mesnil Pasteur-République

## **IX. Evènements importants intervenus depuis la fin de l'exercice 2022**

## **X. Contrôles de gestion des risques**

1. Contrôles internes
2. Principaux risques

## **XI. Comptes consolidés pour l'exercice 2022**

1. Périmètre de consolidation
2. Activité des participations
3. Données financières

## I. Vie de la société

### 1. Composition du capital social

L'assemblée générale extraordinaire de la SAEM Séquano, réunie le 16 décembre 2022, a approuvé l'engagement d'une opération de restructuration et d'augmentation du capital de la société.

Dans le cadre de cette opération, durant l'année 2022, les cessions suivantes – autorisées par le conseil d'administration du 20 octobre 2022 – ont été réalisées :

- cession de 3 750 actions (représentant 6,25 % du capital de la société) détenues par Madame Melitta Gallienne et Monsieur David Gallienne au profit de la société Seqens le 26 octobre 2022 ;
- cession de 6 actions (0,01 % du capital) détenues par Seqens Solidarités au profit de la société Seqens le 3 novembre 2022 ;
- cession de 234 actions (0,39 % du capital) détenues par SoliHa Est Parisien au profit de la société Seqens le 28 novembre 2022.

Au 31 décembre 2022, la société Seqens était donc détentrice de 4 050 actions de la société (soit 6,75 % du capital). Les sociétés SoliHa Est parisien, Seqens Solidarités, Madame Melitta Gallienne et Monsieur David Gallienne n'en sont plus actionnaires.

La poursuite de la restructuration du capital, ainsi que son augmentation, se sont déroulées au cours de l'exercice 2023.

L'actionnariat au 31 décembre 2022 se décomposait comme indiqué ci-après.

#### **Actionnaires publics (19 actionnaires, représentant 68,43 % du capital de la société)**

- Département de la Seine-Saint-Denis : 55,49 %
- Etablissement public territorial Est Ensemble : 6,67 %
- Ville de Bobigny : 4,94 %
- Autres collectivités<sup>1</sup> : 1,33 %

#### **Autres actionnaires (16 actionnaires, représentant 31,57 % du capital de la société)**

- Caisse des dépôts et consignations : 12,20 %
- Seqens : 6,74 %
- LogiRep : 4,60 %
- Seine-Saint-Denis Habitat : 2,66 %
- Caisse d'épargne d'Ile-de-France : 1,20 %
- Autres actionnaires<sup>2</sup> : 4,17 %

Les salariés ne détiennent aucune part du capital de Séquano.

<sup>1</sup> Etablissement public territorial Plaine Commune, villes d'Aubervilliers, de Bagnolet, du Blanc-Mesnil, de Bondy, de Gagny, de Montfermeil, de Pantin, de Pierrefitte-sur-Seine, du Raincy, de Rosny-sous-Bois, de Saint-Denis, de Saint-Ouen-sur-Seine, de Stains, de Tremblay-en-France et de Villetaneuse.

<sup>2</sup> Arkéa (Groupe Crédit Mutuel), Sefi Intrafor et Razel Bec (Groupe Fayat), Safidi (Groupe EDF), OPH de Bobigny, Immobilière 3F, Vilogia, Plaine Commune Habitat, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers interdépartementale et Union des groupements d'entreprises de Seine-Saint-Denis.

## **2. Modifications statutaires**

Aucune modification des statuts de la société n'est intervenue au cours de l'exercice 2022

## **3. Changements intervenus concernant les administrateurs**

Au cours de l'exercice 2022, Seine-Saint-Denis Habitat a désigné Monsieur Bertrand Prade, en remplacement de Madame Cécile Mage.

La répartition des 18 sièges d'administrateurs au 31 décembre 2022 est sans changement par rapport à l'exercice précédent, à savoir :

### **10 sièges pour le Département de la Seine-Saint-Denis**

- Monsieur Bélaïde Bedreddine ;
- Monsieur Corentin Duprey ;
- Monsieur Michel Fourcade ;
- Madame Elodie Girardet ;
- Madame Pascale Labbé ;
- Madame Emilie Lecroq ;
- Monsieur Pierre-Yves Martin ;
- Monsieur Samuel Martin ;
- Monsieur Frédéric Molossi ;
- Madame Zainaba Saïd-Anzum.

### **1 siège pour l'Établissement public territorial (EPT) Est Ensemble**

- Monsieur Laurent Baron.

### **1 siège pour la ville de Bobigny**

- Monsieur José Moury.

### **1 siège pour l'assemblée spéciale des villes**

- Monsieur Adel Ziane.

### **1 siège pour la Banque des Territoires (Groupe Caisse des dépôts et consignations)**

- Madame Camille Picard.

### **1 siège pour la société LogiRep**

- Madame Corinne Tardif.

### **1 siège pour Seine-Saint-Denis Habitat**

- Monsieur Bertrand Prade.

### **1 siège pour la Caisse d'Épargne d'Ile-de-France**

- Madame Nathalie Szczepanski.

## 1 siège pour les autres actionnaires

- Monsieur Emmanuel Viegas (société Safidi – Groupe EDF).

## 4. Changements intervenus concernant les censeurs

Consécutivement à la sortie du capital de Séquano de Madame Melitta Gallienne, de Monsieur David Gallienne et de la société SoliHa Est Parisien dans le courant de l'année 2022, les postes de censeurs attribués à ces anciens actionnaires ont été supprimés.

Deux changements de représentant sont intervenus au cours de l'exercice 2022. La Chambre de commerce et d'industrie Paris Ile-de-France a désigné Madame Sondes Ayari, en remplacement de Madame Danielle Dubrac. La ville de Tremblay-en-France a désigné Monsieur Olivier Guyon, en remplacement de Monsieur Bertrand Lachèvre.

La répartition des 20 postes de censeur au 31 décembre 2022 se décompose de la façon suivante :

- pour la ville d'Aubervilliers, Monsieur Michel Hadji-Gavril ;
- pour la ville de Bagnolet, Monsieur Cédric Pape ;
- pour la ville de Bondy, Monsieur Samba Traoré ;
- pour la ville de Montfermeil, Monsieur Alain Schumacher ;
- pour la ville de Pantin, Monsieur Vincent Loiseau ;
- pour la ville du Raincy, Monsieur Jean-Michel Genestier ;
- pour la ville de Rosny-sous-Bois, Monsieur Pierre-Olivier Carel ;
- pour la ville de Saint-Denis, Monsieur Adrien Delacroix ;
- pour la ville de Saint-Ouen-sur-Seine, Monsieur Adel Ziane ;
- pour la ville de Stains, Monsieur Azzedine Taïbi ;
- pour la ville de Tremblay-en-France, Monsieur Olivier Guyon ;
- pour l'EPT Plaine Commune, Monsieur Adel Ziane ;
- pour Arkéa crédit mutuel, Monsieur Jérôme Grenthe ;
- pour la CCI de Seine-Saint-Denis, Madame Sondes Ayari ;
- pour le Groupe Fayat, Monsieur Laurent Fayat ;
- pour la Groupe Razel-Bec, Monsieur Patrick Flamarion ;
- pour Immobilière 3F, Monsieur Romain Desforges ;
- pour Plaine Commune Habitat, Monsieur Hervé Borie ;
- pour Seqens, Monsieur Stéphane Dauphin ;
- pour Vilogia, Madame Gaëlle Velay.

## 5. Informations relatives à la gouvernance

La présidence du conseil d'administration de la SAEM Séquano est assurée par Monsieur Frédéric Molossi, représentant le Département. Il a été élu à cette fonction, à l'unanimité et pour la durée de son mandat d'administrateur, lors de la séance du conseil d'administration du 23 septembre 2021. A ce même conseil, Madame Emilie Lecrocq et Monsieur Pierre-Yves Martin, représentants du Département, ont respectivement été désignés, également à l'unanimité, 1<sup>ère</sup> et 2<sup>nd</sup> vice-président du conseil d'administration.

Le président a perçu en 2022, au titre de ses missions, une indemnité nette de 12 000 €, versée en douze mensualités égales. Le versement de cette indemnité a été autorisé par une délibération du conseil départemental du 9 décembre 2021.

Depuis la création de Séquano, le conseil d'administration a toujours opté pour la dissociation des fonctions de président et de directeur général. Il a délibéré pour la dernière fois sur ce point lors de

sa séance du 19 décembre 2019, approuvant à nouveau la dissociation des fonctions, pour une période devant s'achever au plus tard le 18 décembre 2023.

La direction générale est assurée par Monsieur Pascal Popelin, dont la nomination a été actée lors du conseil d'administration du 13 novembre 2017, pour une période de trois ans, renouvelée lors du conseil d'administration du 11 juin 2020 pour une nouvelle période de trois ans, soit jusqu'au 12 novembre 2023 à minuit. Monsieur Pascal Popelin, mandataire social de Séquano, dispose en sa qualité de directeur général, conformément à la loi et à l'article 22 des statuts, des pouvoirs les plus étendus pour engager et représenter la société, dans les limites de l'objet social et dans le respect des limites légales et notamment des pouvoirs que la loi attribue expressément à l'assemblée des actionnaires et au conseil d'administration.

Le mandataire social a perçu en 2022, au titre de ses fonctions, une indemnité nette de 122 043 €, versée en treize mensualités. Il bénéficie également d'un véhicule de fonction (Renault Captur) et d'une carte société pour les frais de carburant y afférant. L'utilisation personnelle de ce véhicule donne lieu à la déclaration d'un avantage en nature, selon les dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Une carte de crédit de la société – utilisable uniquement dans le cadre de ses fonctions et dont toutes les dépenses donnent lieu à justificatifs – est mise à sa disposition. Il peut également solliciter le remboursement de frais de déplacement et de représentation, sur présentation de justificatifs. Le mandataire social est affilié au régime de prévoyance et de garantie des frais de santé dont bénéficient les salariés au sein de la société. Il bénéficie des dispositions de l'accord d'intéressement et de l'accord de participation en vigueur au sein de Séquano pour l'ensemble des salariés, des « contrats Groupe » relatifs aux régimes de prévoyance décès invalidité et de garantie des frais de santé au même titre que l'ensemble des salariés de la société, ainsi que de l'accès au restaurant inter-entreprises dans les mêmes conditions que l'ensemble des salariés de la société. Compte-tenu du caractère non salarié et révocable à tout moment du mandat social, il bénéficie enfin d'un contrat d'assurance chômage des dirigeants souscrit auprès du régime GSC, lui garantissant une durée d'indemnisation de 24 mois au taux de 70 %. La société s'acquitte de l'ensemble des cotisations dues à ce régime et cette prise en charge donne lieu à la déclaration d'un avantage en nature soumis à cotisations.

Dans l'exercice quotidien de ses missions, le directeur général s'est entouré d'un comité de direction, composé de dix membres durant l'année 2022 :

- un secrétaire général ;
- une directrice juridique ;
- une directrice de la stratégie, communication, RSE ;
- un directeur du développement ;
- un directeur de l'aménagement ;
- une directrice de la construction ;
- un secrétaire général adjoint (remplacé à compter du 12 décembre 2022 par une directrice administrative et financière) ;
- une directrice et un directeur de projets d'aménagement ;
- une directrice de projets de construction.

En 2022, ce comité de direction s'est réuni à 45 reprises au siège de la société.

Il s'est – en outre – réuni en séminaire délocalisé de 48 heures, en présence du président du conseil d'administration, les 10 et 11 octobre 2022, avec pour ordre du jour :

- les évolutions du fonctionnement liées au développement du Groupe Séquano ;
- la mise en œuvre du plan stratégique pour la période 2021-2025 ;
- les perspectives de développement nouvelles à travailler ;

- la réalisation des objectifs opérationnels et financiers 2022 et l'élaboration de ceux de l'année 2023 ;
- la réalisation du programme de management 2022 et l'élaboration de celui de l'année 2023.

## **6. Commissaires aux comptes**

Séquano devant établir des comptes consolidés à compter de l'exercice 2022, en raison de l'évolution du chiffre d'affaires de sa filiale Séquano résidentiel, deux co-commissaires aux comptes ont été nommés. Une consultation par appel d'offres ouvert a été effectuée en application des articles L 2124-1, R 2124-1 et R 2124-2 du code de la commande publique.

Au terme de cette consultation, Mesdames et Messieurs les représentants des actionnaires ont nommé, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027 les co-commissaires suivants :

- le cabinet Sémaphores Audit, 105 rue Raymond-Poincaré à Paris (75016), représenté par Madame Marielle Perron-Dupuy ;
- le cabinet Mazars, 61 rue Henri-Regnault à Courbevoie (92400), représentée par Madame Lamyaa Bennis.

## **7. Vie sociale**

### Conseil d'administration

Le conseil d'administration de Séquano s'est réuni à quatre reprises en 2022, sous la présidence de Monsieur Frédéric Molossi.

Lors de sa séance du 14 avril 2022, il a :

- pris acte du changement de représentant de Seine-Saint-Denis Habitat ;
- approuvé le procès-verbal du conseil d'administration du 16 décembre 2021 ;
- arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, acté la proposition d'affectation du résultat et pris connaissance des perspectives pour 2022 ;
- approuvé le principe d'engagement d'une opération de restructuration et d'augmentation du capital de la société ;
- acté le principe de création d'une filiale, en application des orientations du plan stratégique de la société adopté le 11 juin 2020 et de la délibération du conseil d'administration du 16 décembre 2021 ;
- convoqué la prochaine assemblée générale ordinaire des actionnaires et approuvé les projets de résolutions devant y être présentées ;
- autorisé l'acquisition d'un bien situé au 33 rue Pierre à Saint-Ouen-sur-Seine.

Toutes les délibérations du conseil d'administration du 14 avril 2022 ont été approuvées à l'unanimité des administrateurs présents.

Lors de sa séance du 23 juin 2022, il a :

- pris acte du changement de la représentante de la CCI Paris Ile-de-France ;
- approuvé le procès-verbal du conseil d'administration du 14 avril 2023 ;
- décidé de la création, avec un démarrage d'activité à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022, de la société par actions simplifiée dénommée Séquano patrimoine ;
- nommé le président, le directeur général, ainsi que le commissaire aux comptes de Séquano patrimoine ;

- approuvé les termes des deux conventions entre Séquano et Séquano patrimoine ;
- approuvé les modalités proposées en vue de la mutualisation des moyens entre Séquano et la future SPL Séquano Grand Paris ;
- pris acte d'une communication relative à l'état d'avancement des opérations de promotion en cours.

Toutes les délibérations du conseil d'administration du 23 juin 2022 ont été approuvées à l'unanimité des administrateurs présents.

Lors de sa séance du 20 octobre 2022, il a :

- approuvé le procès-verbal du conseil d'administration du 23 juin 2023 ;
- donné son agrément pour la cession des 3 750 actions détenues par Madame Mélitta Gallienne au profit de la société Seqens ;
- donné son agrément pour la cession des 234 actions détenues par SoliHa Est Parisien au profit de la société Seqens ;
- donné son agrément pour la cession des 6 actions détenues par Seqens Solidarités au profit de la société Seqens ;
- pris acte des éléments du rapport détaillant les modalités de l'opération projetée de restructuration et d'augmentation du capital de la société ;
- convoqué une assemblée générale extraordinaire des actionnaires, jeudi 15 décembre 2022, aux fins de délibérer sur l'engagement de l'opération de restructuration d'augmentation de capital ;
- adopté les projets de résolutions à soumettre à l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires ;
- autorisé le directeur général à signer, au nom et pour le compte de Séquano, le traité de concession « Watteau, Paul-Valéry et Rosiers », tel qu'approuvé par le conseil municipal de la ville de Sarcelles le 3 octobre 2022 ;
- pris acte de la nomination d'une nouvelle directrice générale de la SAS Séquano patrimoine.

Toutes les délibérations du conseil d'administration du 20 octobre 2022 ont été approuvées à l'unanimité des administrateurs présents.

Lors de sa séance du 16 décembre 2022, il a :

- pris acte du changement de représentant de la ville de Tremblay-en-France ;
- approuvé le procès-verbal du conseil d'administration du 20 octobre 2022 ;
- pris acte d'une communication relative aux locaux de la société ;
- pris acte d'une communication relative à l'état d'avancement des opérations de promotion en cours ;
- autorisé le directeur général à signer la convention financière avec le Département pour les besoins de la cession du terrain du futur 5<sup>e</sup> collège de Saint-Ouen-sur-Seine ;
- validé les conventions réglementées.

Toutes les délibérations du conseil d'administration du 16 décembre 2022 ont été approuvées à l'unanimité des administrateurs présents.

#### Jetons de présence

L'assemblée générale des actionnaires du 23 juin 2022 a autorisé le versement de jetons de présence pour un montant total maximum annuel de 12 750 €. Ces jetons concernent 17 des 18 administrateurs (le président du conseil d'administration ne pouvant en bénéficier). Le montant du jeton a été fixé à 150 € bruts (soit 105 € nets) par présence à une réunion du conseil.

## Comité d'engagement

Dans un souci de bonne gouvernance et conformément aux dispositions légales, un comité permanent, dénommé « comité d'engagement », a été mis en place depuis la création de Séquano.

La mission du comité consiste à fournir un travail d'analyse et de réflexion approfondi sur les questions dont il est saisi, en amont des débats du conseil d'administration. Il a pour objet d'émettre des avis techniques, fondés sur les documents d'analyse dont certains peuvent relever du secret des affaires, à propos des conditions financières et juridiques de l'engagement d'une opération envisagée, de l'évaluation de ses risques, des rémunérations et marges possibles, ou encore de son intérêt par rapport au positionnement de la société.

Sauf mandat exceptionnel et expresse du conseil d'administration, le comité d'engagement ne dispose d'aucun pouvoir de décision et les avis, propositions ou recommandations qu'il lui soumet ne lient en aucune façon ce dernier.

Le comité d'engagement est constitué de cinq membres : le président et les deux vice-présidents du conseil d'administration au titre du collège des collectivités et deux administrateurs représentant le collège des autres actionnaires, désignés par le conseil d'administration. En 2022, ces deux administrateurs étaient le représentant de la Banque des Territoires (Groupe Caisse des dépôts et consignations) et le représentant de la société Safidi (Groupe EDF). La durée du mandat des membres du comité coïncide avec celle de leur mandat d'administrateur.

Au de l'exercice écoulé, le comité d'engagement de Séquano s'est réuni une fois, le 18 octobre 2022, sous la présidence de Monsieur Frédéric Molossi.

Lors de cette séance, il a :

- donné un avis favorable unanime à la signature du traité de concession d'aménagement «Watteau, Paul Valéry et Rosiers » à Sarcelles.

## Assemblée spéciale

L'assemblée spéciale est constituée des collectivités et groupements de collectivités qui ne détiennent pas de parts suffisantes du capital social de la société pour être directement représentées au sein de son conseil d'administration.

Chaque collectivité concernée est représentée au sein de l'assemblée spéciale par un délégué nommé à cette fonction par son assemblée délibérante.

Les membres de l'assemblée spéciale élisent parmi eux leur représentant au sein du conseil d'administration de Séquano. Le représentant de l'assemblée spéciale est administrateur de la société.

Au cours de l'exercice écoulé, l'assemblée spéciale s'est réunie une fois, le 16 juin 2022, sous la présidence de Monsieur Pierre-Olivier Carel.

Lors de la séance, elle a :

- pris connaissance de la présentation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et des perspectives pour 2022 ;
- pris connaissance du projet de création de Séquano patrimoine ;
- pris connaissance du projet de restructuration et d'augmentation du capital de la société.

## 8. Evolutions concernant les salariés et l'organisation de la société

### Les salariés

L'effectif moyen de la société a été de 60 salariés durant l'année 2022.

Cinq contrats à durée indéterminée ont été signés durant cet exercice, en remplacement de salariés démissionnaires, ainsi que deux contrats à durée déterminée. Deux des cinq salariés recrutés en CDI et les deux salariés recrutés en CDD durant l'année 2022 ne sont arrivés dans la société qu'en 2023.

Au 31 décembre 2022, la société comprenait :

- 60 salariés, dont 38 femmes (63 %) et 22 hommes (37 %) ;
- 48 cadres, dont 27 femmes (56 %) et 21 hommes (44 %) ;
- 11 agents de maîtrise, dont 10 femmes (92 %) et 1 homme (8 %) ;
- 1 alternante.

Séquano maintient chaque année son engagement d'accompagner les jeunes dans leur formation professionnelle. Ainsi, durant l'année écoulée, cinq étudiants ont effectué un stage d'une durée moyenne de quatre mois au sein de la société. Séquano a également accueilli trois élèves de troisième pour un stage « découverte de l'entreprise » d'une semaine.

### Index égalité femmes/hommes

La loi « avenir professionnel » du 5 septembre 2018 impose aux entreprises d'au moins 50 salariés de calculer chaque année un index de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes. Ce dispositif concerne Séquano depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

L'index est calculé à partir de quatre indicateurs :

- les écarts de rémunérations ;
- les écarts d'augmentations ;
- les augmentations des femmes rentrant de congés maternité ;
- le nombre de salariés femmes et d'hommes parmi les dix plus hautes rémunérations.

L'ensemble de ces indicateurs représente un total de 100 points. L'objectif fixé dans la loi est d'atteindre un minimum 75 points. Si ce résultat n'est pas atteint, la société doit mettre en place un plan d'actions, afin d'atteindre ce chiffre dans un délai de trois ans.

La politique sociale de Séquano, fondée sur la recherche permanente de l'équité de traitement entre ses collaborateurs, notamment du point de vue de l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes, lui a permis d'obtenir la note de 93/100 au titre de l'année 2022.

Les résultats obtenus pour chacun des indicateurs sont les suivants :

- écarts de rémunérations – 33 points sur 40
- écarts d'augmentations – 35 points sur 35
- augmentations des femmes rentrant de congés maternité – 10 points sur 10
- nombre de salariés femmes et d'hommes parmi les dix plus hautes rémunérations – 15 points sur 15

Cet index est publié sur le site internet de la société, conformément à la législation.

## Système de management qualité et environnemental (SMQE)

Séquano est certifiée Iso 9001 (qualité des procédures) et 14 001 (développement durable) pour toutes les activités d'aménagement, de construction et de conseil. Ces certifications concrétisent la volonté de la société de prendre en compte, dans son management, des préoccupations sociales et environnementales, au-delà de la seule logique économique. Ces certifications sont valables pour une durée de trois années, chaque période comprenant un audit de renouvellement et deux audits de suivi. Un audit de suivi n° 2 s'est déroulé en février 2022.

## Société à mission

Séquano, au titre de sa démarche de Responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE), s'est déclarée société à mission au cours de l'assemblée générale mixte tenue le 3 juin 2021, en application des dispositions de l'article L 210-10 du code de commerce. Elle conforte, par cette décision, sa volonté de prendre en compte les enjeux sociaux et environnementaux dans sa stratégie économique, en intégrant dans ses statuts une finalité d'intérêt collectif.

Les statuts d'une société à mission doivent préciser un ou plusieurs objectifs sociaux et environnementaux, que l'entreprise se donne pour mission de suivre dans le cadre de son activité. Ce sont ces objectifs qui constituent la mission en tant que telle.

À la suite de nombreux échanges avec les partenaires de Séquano et avec ses salariés, le conseil d'administration, puis l'assemblée générale des actionnaires ont décidé d'intégrer les objectifs sociaux et environnementaux suivants aux statuts de la société :

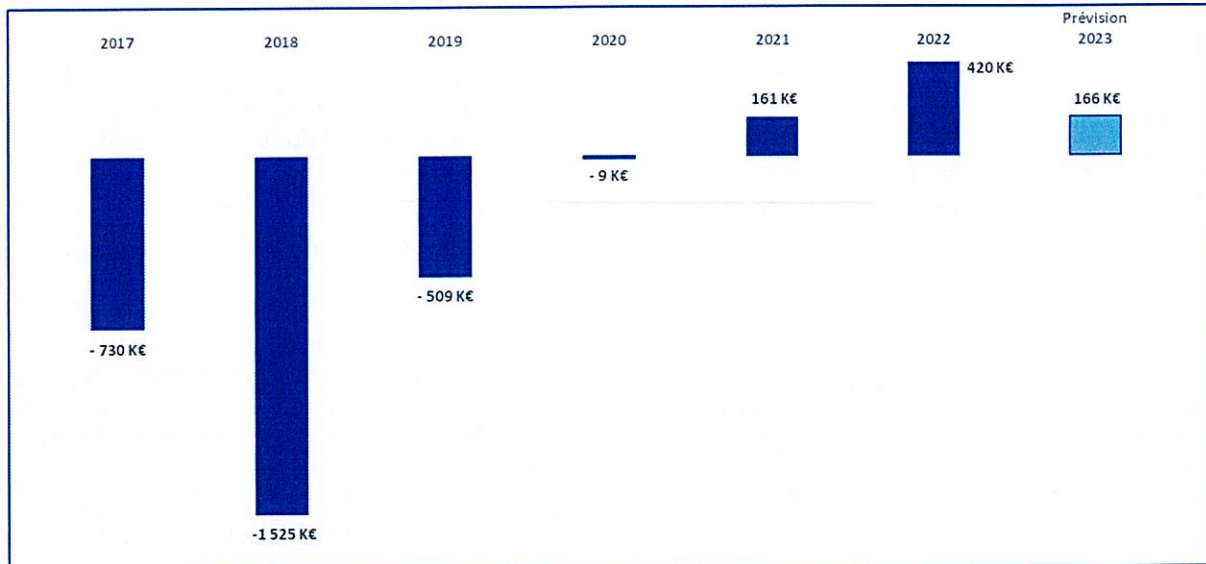
- promouvoir des projets qui offrent aux habitants comme aux usagers des logements, des espaces publics et un environnement de qualité, favorisant une économie et un développement urbain durables ;
- réduire activement l'impact négatif des activités de la société sur l'environnement et la santé, en agissant pour la prévention des pollutions et la promotion de solutions ambitieuses ;
- instaurer une relation fondée sur l'écoute, le professionnalisme et la confiance avec tous les donneurs d'ordre et prestataires, publics ou privés de la société ;
- favoriser le développement et la reconnaissance des compétences professionnelles, le développement personnel, l'engagement des salariés et le bien-être au travail au sein de l'entreprise.

Un comité de mission a été désigné afin de suivre l'exécution de la mission et remettre annuellement un rapport. Ce comité s'est réuni pour la première fois le 7 juillet 2022.

L'exécution des objectifs sociaux et environnementaux doit faire également l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant. L'organisme désigné par Séquano est le Cabinet Mazars. Cette vérification donne lieu à un avis.

## **II. Comptes annuels de l'exercice 2022**

Histogramme des résultats de la SAEM Séquano depuis 2017 et prévision 2023 :



En 2022, les recettes générées par les 42 opérations du portefeuille d'affaires de Séquano (44 en 2021) se sont élevées à 107 100 k€ (120 300 k€ en 2021), réparties comme indiqué ci-après.

- 94 400 k€ (115 500 k€ en 2021) au titre des 19 opérations d'aménagement actives dont Séquano est le concessionnaire (22 en 2021), correspondant aux grandes masses suivantes :
  - 73 200 k€ provenant de cessions de charges foncières (60 200 k€ en 2021) ;
  - 1 200 k€ provenant des participations des constructeurs (25 400 k€ en 2021) ;
  - 8 000 k€ provenant des participations des collectivités concédantes (17 700 k€ en 2021) ;
  - 9 800 k€ provenant de subventions (11 100 k€ en 2021) ;
  - 2 200 k€ provenant de produits divers (1 100 k€ en 2021).
- 12 700 k€ au titre des 15 opérations de construction en cours (même nombre qu'en 2021, pour des recettes de 4 800 k€).
- 21,7 k€ au titre des 8 missions de conseil en cours (7 en 2021 pour des produits de 22,7 k€).

Les dépenses générées durant l'année 2022 pour ces mêmes opérations se sont élevées à 103 700 k€ (88 500 k€ en 2021), réparties comme indiqué ci-après.

- 92 300 k€ (74 300 k€ en 2021) au titre des 19 opérations d'aménagement dont Séquano est le concessionnaire, correspondant aux grandes masses suivantes :
  - 42 400 k€ au titre des acquisitions foncières (33 100 k€ en 2021) ;
  - 31 100 k€ au titre de la réalisation de travaux (25 600 k€ en 2021) ;
  - 18 800 k€ au titre des autres dépenses d'aménagement (15 600 k€ en 2021).
- 11 400 k€ au titre des 15 opérations de construction en cours (14 200 k€ en 2021).
- Aucune dépense externe au titre des 8 missions de conseil en cours, intégralement réalisées avec les moyens internes de la société (8 k€ en 2021).

Le détail de ces opérations est présenté dans la partie publique du rapport d'activité 2022, joint au présent rapport. Pour les opérations d'aménagement, le détail financier figure dans les Comptes-rendus annuels à la collectivité (Crac) au 31 décembre 2022 transmis aux concédants.

Toutefois, au-delà de ces chiffres, seuls les comptes de la structure constituent le véritable indicateur de la santé financière de la société.

Ils regroupent, pour les produits :

- les rémunérations perçues par Séquano au titre des concessions d'aménagement ;
- les honoraires perçus par Séquano au titre des opérations de construction qui regroupent les mandats de construction et le solde des produits résiduels des trois opérations de promotion lancées en 2018, antérieurement à la création de Séquano résidentiel et désormais livrées ;
- les honoraires perçus par Séquano au titre des prestations de conseil que constituent les études ou les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ;
- les produits exceptionnels.

Les charges de la structure sont, pour leur part, constituées par :

- les dépenses de personnel ;
- les frais généraux nécessaires au fonctionnement de la société ;
- les dotations aux provisions, destinées à protéger la société des risques financiers qu'elle pourrait encourir au cours des exercices ultérieurs.

### **1. L'année 2022 confirme le redressement des résultats de Séquano, conforté par l'apport de sa filiale Séquano résidentiel**

Après les résultats négatifs constatés au terme des exercices 2017 (- 730 k€), 2018 (- 1 525 k€) et 2019 (- 509 k€), qui ont amputé les capitaux propres de la société d'un montant total de 2 764 k€, un quasi-équilibre avait été atteint en 2020 (- 9 k€) et l'année 2021 avait été marquée par un premier résultat excédentaire (161 k€). Cette amélioration constante s'amplifie au terme de l'exercice 2022, qui permet de constater un résultat excédentaire de 420 k€.

Une part du résultat de Séquano résulte de l'apport de sa filiale Séquano résidentiel, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2019, avec la mise en œuvre de la convention d'assistance entre les deux sociétés, relative à la prise en charge des salariés œuvrant pour cette filiale et à la mise à sa disposition des moyens de la société mère. Pour Séquano, cette convention a représenté une atténuation de charges de 85 k€ en 2019, de 728 k€ en 2020, de 1 267 k€ en 2021 et de 1 250 k€ en 2022.

L'activité de Séquano résidentiel a également participé à l'amélioration de ce qui constitue désormais le Groupe Séquano – qui dispose de comptes consolidés pour la première fois au titre de l'exercice 2022 – puisque cette filiale a enregistré des résultats excédentaires depuis sa création : 89 k€ en 2019, 28 k€ en 2020, 486 k€ en 2021 et 1 083 k€ en 2022. Séquano résidentiel, faiblement capitalisée lors de sa création (10 k€), dispose – au terme de l'exercice 2022 et après seulement quatre années d'activité – de capitaux propres s'élevant à 1 798 k€, qui ont vocation à lui permettre de disposer des fonds propres nécessaires au financement de ses prochaines opérations en cours de développement, sans solliciter l'appui de Séquano.

En 2023, Séquano résidentiel – parce qu'elle percevra le produit exceptionnel de la marge de sa 1<sup>ère</sup> opération de co-promotion, dont la livraison est intervenue en juin 2023 – devrait aussi être en mesure de servir un dividende conséquent à Séquano. Ce dividende sera très bienvenu, pour faire face à une année 2023 de transition, avant que le renouvellement en cours du portefeuille d'affaires et la montée en charge de la SPL Séquano Grand Paris ne donnent leur pleine mesure, à compter de 2024.

Il convient également de noter que le premier exercice social de Séquano patrimoine, nouvelle filiale créée le 1<sup>er</sup> juillet 2022, sera clos le 31 décembre 2023. Il n'est donc pas présenté de communication sur ses résultats cette année. Les premiers produits de cette société ne sont pas attendus avant

l'année 2025. A titre d'information, au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2022, Séquano patrimoine a fait face à des charges pour un montant limité à 16 k€.

Il est enfin précisé que le redressement des résultats de Séquano – pour spectaculaire qu'il soit – demeure à conforter, d'un point de vue structurel. En 2017, il manquait 2 278 k€ de produits d'exploitation courants (7 456 k€) pour faire face aux charges d'exploitations courantes (9 734 k€). En cinq exercices, cet écart a été réduit de moitié. Il est limité à 1 151 k€ en 2022 (5 597 k€ de produits d'exploitation courants pour 6 748 k€ de charges d'exploitations courantes). Le résultat excédentaire de Séquano en 2022 – comme en 2021 – ne résulte donc que de produits d'exploitation exceptionnels, par définition aléatoires et erratiques.

Le contexte inflationniste – qui pèse sur la masse salariale et sur les frais de fonctionnement de la société – le terme de la période où Séquano a subi de plein fouet l'absence d'anticipation du renouvellement de son portefeuille d'affaires – non encore atteint, mais désormais proche – et le retournement de conjoncture du marché immobilier – observé depuis le début du 2<sup>e</sup> semestre 2022 – dégraderont de nouveau significativement en 2023 l'écart structurel entre les produits d'exploitation courants (estimés à un minimum de 4 817 k€) et les charges d'exploitations courantes (estimées à un maximum de 7 163 k€).

Séquano et ses filiales, ainsi que la SPL Séquano Grand Paris – créée effectivement le 1<sup>er</sup> décembre 2022 – qui participera à l'atténuation des charges actuelles de Séquano, dans le cadre des transferts au futur Groupement d'employeurs (GE) Séquano – doivent donc développer leurs portefeuilles d'affaires respectifs de telle sorte qu'ils génèrent des produits d'exploitation courants supplémentaires de l'ordre d'un minimum de 2 500 k€, d'ici à la fin de l'année 2024. Cet objectif est ambitieux, mais atteignable, si l'on considère les perspectives qui se sont dessinées au cours des derniers mois.

## **2. Des produits d'exploitation encore orientés à la baisse en 2022 et 2023**

Le montant des rémunérations liées aux 19 opérations d'aménagement en cours en 2022 s'est élevé à 5 163 k€. Il est supérieur de 14,6 % à la prévision (4 504 k€), grâce à l'engagement de l'ensemble des salariés, qui a permis de dépasser les objectifs fixés. Ces produits demeurent néanmoins inférieurs de 7,6 % aux produits constatés en 2021 et représentent surtout une diminution de 23,5 % par rapport à l'exercice 2017, en raison des effets identifiés – dès 2018 – du vieillissement et du non-renouvellement du portefeuille dans ce domaine, au cours des années précédentes.

Durant les cinq derniers exercices, sept opérations d'aménagement sont arrivées à leur terme et ont fait l'objet d'une procédure de clôture : le site CGR à Stains, dont le concédant était le département de la Seine-Saint-Denis ; les Zac Jean-Lemoine à Romainville, Hôtel de ville à Bobigny et Cœur de ville à Montreuil, dont le concédant était l'EPT Est Ensemble ; la Zac Emile-Dubois à Aubervilliers et la Zac Quartier des Trois-Rivières à Stains, dont le concédant était l'EPT Plaine Commune ; la Zac de Montauban à Coubron, dont le concédant était l'EPT Grand Paris Grand Est.

Trois autres concessions sont arrivées à leur terme en 2022 et sont clôturées ou en cours de clôture : la Zac Benoît-Hure à Bagnolet et l'opération de Réhabilitation de l'habitat indigne (RHI) du Pré Saint-Gervais, dont le concédant est l'EPT Est Ensemble ; l'opération d'aménagement Jules-Vallès à Saint-Ouen-sur-Seine, dont le concédant est l'EPT Plaine Commune.

En termes de renouvellement du portefeuille d'affaires, Séquano a été retenue en 2022 comme aménageur du NPNRU « Watteau, Paul-Valéry et Rosiers » par la ville de Sarcelles dans le cadre d'une concession d'aménagement d'une durée de huit ans. Séquano a également déposé une offre dans le cadre de la procédure d'attribution de la Zac Seine-Liberté à Clichy-la-Garenne lancée par l'EPT Boucle-Nord-de-Seine (une nouvelle offre devrait être demandée, consécutivement à une

modification de la programmation par le concédant). Enfin, la société ~~été admise à présenter des~~ offres dans le cadre des procédures d'attribution des NPNRU Vieux-Saint-Ouen/Cordon et La Motte-Taupin à Saint-Ouen-sur-Seine et Lafargue/Parmentier à Pierrefitte-sur-Seine, lancées par l'EPT Plaine Commune.

Le montant des honoraires liés aux activités de construction s'est élevé en 2022 à 412 k€. Il est supérieur de 4,6 % à la prévision (394 k€) et en augmentation de 61,6 % par rapport à 2021 (255 k€). Cette évolution est principalement liée à l'entrée en phase opérationnelle du mandat confié par le Département de la Seine-Saint-Denis relatif à la reconstruction du collège Les Coquetiers à Bobigny et à l'attribution d'un nouveau mandat confié par la ville de Pierrefitte-sur-Seine, pour la reconstruction et l'extension du groupe scolaire Anatole-France. Enfin, Séquano a perçu des honoraires résiduels pour les opérations de co-promotion lancées en 2018 avant la création de Séquano résidentiel, désormais livrées et en voie d'être clôturées.

Le montant des honoraires liés aux activités de conseil s'est élevé en 2022 à 21,7 k€ (73 k€ en 2021). Il est inférieur de 89 % à la prévision (200 k€), principalement en raison de la non-concrétisation d'une mission d'AMO pour le compte d'un promoteur.

Au total, les produits d'exploitation courants constatés à la clôture de l'exercice 2022 s'élèvent à 5 597 k€. Supérieurs de 9,8 % à la prévision (5 098 k€), mais inférieurs de 5,4 % à ceux constatés en 2021 (5 916 k€), ils représentent surtout une diminution de 24,9 % par rapport à l'année 2017, pour les raisons déjà exposées plus haut.

A ces produits d'exploitation courants, se sont ajoutés en 2022 des produits exceptionnels pour un montant de 257 k€ (315 k€ en 2021). Ils correspondent, pour l'essentiel, à une avance sur la part du résultat excédentaire de l'opération d'aménagement de la Zac Gustave-Eiffel au Blanc-Mesnil en cours de clôture, revenant au concessionnaire et – pour le solde – à des remboursements divers.

Le total des produits constatés au 31 décembre 2022 s'élève donc à 5 854 k€. Il est supérieur de 14,8 % à la prévision (5 098 k€).

### **3. Des charges qui demeurent maîtrisées, dans le contexte inflationniste**

Le montant des dépenses de personnel s'est élevé à 5 801 k€ en 2022. Il est légèrement inférieur (0,8 %) à la prévision (5 850 k€) et en augmentation de 1,7 % par rapport à l'année 2021.

Pour mémoire, les réorganisations mises en place depuis 2018 ont permis une réduction de 15,5 % de la masse salariale en cinq exercices (5 801 k€ au 31 décembre 2022 contre 6 869 k€ au 31 décembre 2017, soit une baisse de 1 068 k€). Cette maîtrise de la masse salariale ne s'est pas opérée au détriment des salaires. Au 31 décembre 2017, la société comptait 73 salariés. Elle en comptait 60 au 31 décembre 2022. La maîtrise de la masse salariale est donc le résultat d'une réorganisation du fonctionnement de la société. Enfin, le redressement des comptes de la société opéré au cours des cinq derniers exercices a permis de nouveau la mise en œuvre de l'accord d'intéressement, dont les modalités ont été améliorées, au titre du résultat 2021, légèrement excédentaire pour la première fois depuis 2016. Une prime moyenne d'environ 780 € nets a été versée à chaque salarié en mai 2022, pour un montant total de 54 k€.

Le montant des frais de fonctionnement s'est élevé en 2022 à 2 197 k€. Il est inférieur de 8,5 % à la prévision (2 400 k€), mais représente une augmentation de 10,3 % par rapport à 2021 (1 992 k€). Cette évolution résulte de la réalisation de dépenses récurrentes (formation, Mipim, journée des salariés et soirée de fin d'année), qui n'avaient pas été engagées en 2021 en raison des restrictions sanitaires. Elle résulte également de dépenses spécifiques et ponctuelles dédiées à la mise en œuvre du plan stratégique de la société pour la période 2021-2025 (conseils pour l'opération de

restructuration et d'augmentation du capital, pour la création de Séquano patrimoine, de la SPL Séquano Grand Paris et du GE Séquano) et au développement (appui à l'élaboration des dossiers de candidature et d'offres dans le cadre de consultations lancées en vue de l'attribution de nouvelles concessions d'aménagement). La consolidation des comptes – obligatoire à compter de l'exercice 2022 – a aussi nécessité d'honorer les dépenses liées à la désignation d'un deuxième commissaire aux comptes. Enfin, l'année 2022 a été fortement impactée par la hausse des prix de l'énergie, qui a notamment généré une augmentation des charges locatives.

Les charges d'exploitation courantes sont atténuées, depuis 2019, par le produit de la convention d'assistance conclue avec Séquano résidentiel, filiale à 100 % de Séquano. En 2022, le montant de cette atténuation s'est élevé à 1 250 k€. Il est inférieur de 18,2 % à la prévision (1 529 k€), en raison du retard pris dans le développement de certaines opérations nouvelles et relativement stable (- 1,3 %) par rapport à 2021 (1 267 k€).

Les charges d'exploitation courantes de la société, constatées à la clôture de l'exercice 2022, s'élèvent donc à 6 748 k€. Elles sont très légèrement supérieures à la prévision (6 721 k€), mais en hausse de 4,9 % par rapport à celles constatées au terme de l'année 2021 (6 430 k€), pour les raisons exposées plus haut.

A ces charges courantes, s'ajoutent des charges exceptionnelles, constituées essentiellement en 2022 de reprises de provisions, pour un montant de - 1 176 k€ (- 1 108 k€ en 2021). Il s'agit principalement de l'ajustement de la provision constituée pour l'opération d'aménagement du PRU des Pavillons-sous-Bois, dont la clôture est désormais engagée. Les efforts entrepris depuis 2018 pour réduire le déficit de cette concession, contractuellement à la charge intégrale du concessionnaire, permettent de reprendre un montant de 923 k€. Au terme de la clôture de la concession d'aménagement de la Zac de Montauban à Coubron en 2022, la réduction du déficit final, contractuellement à la charge intégrale du concessionnaire, permet de reprendre un montant de 278 k€. Un avenant au traité de concession de la Zac de la Petite Arche a supprimé un risque porté par le concessionnaire, permettant de reprendre un montant de 298 k€. Enfin, diverses nouvelles provisions ont été constituées pour un montant de 324 k€, en particulier pour sécuriser le risque de dépréciation des fonciers hérités de Deltaville à Saint-Georges-d'Oléron (Charente-Maritime), dont la commercialisation en cours s'avère plus complexe qu'attendu, en raison du contexte du marché immobilier.

Le total des charges d'exploitation constatées au 31 décembre 2022 s'élève en conséquence à 5 572 k€. Il est légèrement supérieur à la prévision (5 548 k€), en baisse de 26,1 % par rapport à l'année 2021 (7 538 k€).

#### **4. Un résultat net de clôture excédentaire en 2022, pour la deuxième fois depuis 2016**

Le résultat d'exploitation découlant des éléments qui précèdent (produits pour 5 854 k€, charges pour 5 572 k€) est de + 282 k€. Il était de - 1 307 k€ en 2021.

A ce résultat d'exploitation s'ajoutent des produits financiers, pour un montant de 300 k€ (595 k€ en 2021), la quote-part de Séquano sur le résultat comptable des SCCV de co-promotion dont elle est actionnaire pour un montant de 42 k€, auxquels il convient de retrancher des charges exceptionnelles diverses pour un montant de 29 k€, ainsi que le montant dédié à la mise en œuvre de l'accord d'entreprise relatif à l'intéressement, pour un montant de 173 k€.

Le résultat net de clôture de Séquano au 31 décembre 2022 s'établit donc à + 420 k€.

→ Les comptes de la SAEM Séquano pour l'exercice 2022, ont été déclarés réguliers et sincères, donnant une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice, par les deux co-commissaires aux comptes.

### **5. La dette de Séquano**

Au 31 décembre 2022, le total de l'encours de dettes de Séquano s'élevait à 55 888 k€, après s'être établi à 46 000 k€ au 31 décembre 2021 contre 88 000 k€ au 31 décembre 2020.

L'endettement de la société, engagé au titre des opérations d'aménagement, est couvert à hauteur de 71 % (39 600 k€) par des garanties partielles des collectivités concédantes, anciennes et nouvelles.

En 2022, Séquano a contracté – après consultation de ses principaux partenaires bancaires – trois nouveaux emprunts pour un montant total de 25 000 k€, en vue de financer ses opérations d'aménagement :

- un prêt à long terme de 10 000 k€ à taux variable auprès d'Arkéa pour la Zac de La Montjoie à Saint-Denis, garanti à hauteur de 80 % par l'EPT Plaine Commune ;
- un prêt à court terme de 10 000 k€ à taux variable auprès d'Arkéa pour la Zac de La Montjoie à Saint-Denis, garanti à hauteur de 80 % par l'EPT Plaine Commune ;
- un prêt de 5 000 k€ à un taux variable auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France, pour la Zac des Aulnes à Aulnay-sous-Bois, adossé à une promesse de vente qui doit se concrétiser par une cession durant l'année 2023.

Il convient de noter que l'année 2022 a été marquée par une forte hausse des taux d'intérêt, qui va impacter tant les emprunts contractés à taux variable ainsi que les frais et produits financiers issus de la gestion de trésorerie de Séquano en pool bancaire.

### **III. Activité opérationnelle**

L'activité opérationnelle de Séquano est décrite dans le rapport d'activité 2022, document public joint au présent rapport en annexe 1.

### **IV. Relations contractuelles et financières entre la SAEM Séquano et la ville de Montfermeil**

Contrats :

Néant

Garanties d'emprunt :

Néant

Avances en compte-courant :

Néant

### **V. Perspectives pour l'exercice 2023**

En 2023, six nouvelles concessions devraient arriver à leur terme et être clôturées : la Zac de l'Hôtel de ville à Bobigny et la CPA La Noue à Bagnolet, dont le concédant est l'EPT Est Ensemble ; la Zac Villette/Quatre-Chemins à Aubervilliers, dont le concédant est l'EPT Plaine Commune ; la Zac Gustave-Eiffel au Blanc-Mesnil, dont le concédant est l'EPT Paris Terres d'Envol ; le PRU des

Pavillons-sous-Bois, dont le concédant est l'EPT Grand Paris Grand Est ; la Zac de la Petite Arche à Achères, dont le concédant est la communauté urbaine Grand-Paris-Seine-&-Oise .

Dans ce contexte, les produits prévisionnels de l'activité d'aménagement pour 2023 sont estimés à un minimum de 4 335 k€, soit une nouvelle baisse de 16 %.

Il convient toutefois de noter que les résultats de plusieurs consultations auxquelles Séquano a présenté une offre en 2002 (voir plus haut) pourraient être attribuées en 2023. Par ailleurs, la SPL Séquano Grand Paris devrait être désignée concessionnaire de plusieurs opérations d'aménagement en 2023, notamment par les EPT Paris Terres d'Envol et Est Ensemble. Les moyens matériels et humains nécessaires à l'exercice de ces missions viendront en atténuation des charges de Séquano, au titre de la convention temporaire de mise à disposition de personnel à but non lucratif approuvée par le conseil d'administration du 23 juin 2022, dans l'attente de la création du GE Séquano. Pour faciliter la mise en œuvre du principe d'annualité budgétaire, il a été décidé la prorogation de cette convention temporaire jusqu'au 31 décembre 2023, le GE Séquano prenant le relai à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Pour 2023, les produits des activités de construction sont estimés à un minimum de 400 k€, correspondant exclusivement aux honoraires résultant des missions de maîtrise d'ouvrage déléguée confiées dans le cadre de mandats, puisque l'ensemble de l'activité de promotion et de co-promotion immobilière est désormais assumée par la filiale Séquano résidentiel.

Au regard des contrats signés à ce jour, les produits attendus des honoraires liés aux activités de conseil pour 2023 sont estimés à un minimum de 83 k€.

Compte-tenu de ce qui précède, les produits d'exploitation courants attendus pour 2023 sont estimés à un minimum de 4 817 k€. Des produits exceptionnels peuvent d'ores-et-déjà être anticipés pour l'exercice 2023, à hauteur de 292 k€, correspondant pour l'essentiel au solde de la part du résultat excédentaire de l'opération d'aménagement de la Zac Gustave-Eiffel au Blanc-Mesnil revenant au concessionnaire.

Le total des produits estimés pour l'exercice 2023 représente un minimum de 5 109 k€ (- 12,7 % par rapport à 2022).

Les frais de personnel pour 2023 sont estimés à un maximum de 6 200 k€, en augmentation de 6,9 % par rapport à 2022, tenant compte des augmentations salariales résultant du contexte inflationniste et des recrutements nécessaires pour faire face au renouvellement du portefeuille d'affaires de la société.

Les frais de fonctionnement pour 2023 sont estimés à un maximum de 2 500 k€, en augmentation de 13,8 % par rapport à 2022, pour tenir compte d'une part de l'inflation, d'autre part de dépenses ponctuelles liées à l'installation de la société dans les nouveaux locaux de l'immeuble Irrigo à Bobigny, au mois de juillet 2023.

Les charges d'exploitation courantes sont atténuées, depuis 2019, par le produit de la convention d'assistance conclue avec Séquano résidentiel, filiale à 100 % de Séquano. En 2023, pour faciliter la mise en œuvre du principe d'annualité budgétaire, il a été décidé que ce dispositif d'atténuation de charges serait maintenu avec Séquano résidentiel, dans l'attente de la mise en place du GE Séquano au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Son montant est estimé à un minimum de 927 k€, en diminution 25,8 % pour tenir compte du portefeuille d'opérations actives, dans l'attente de son renouvellement en cours de développement. Deux nouvelles atténuations de charges apparaîtront en 2023 – pour cette seule année, dans l'attente de la création du GE Séquano au 1<sup>er</sup> janvier 2024 – au titre de la convention temporaire de mise à disposition de personnel à but non lucratif liant Séquano à la SPL Séquano

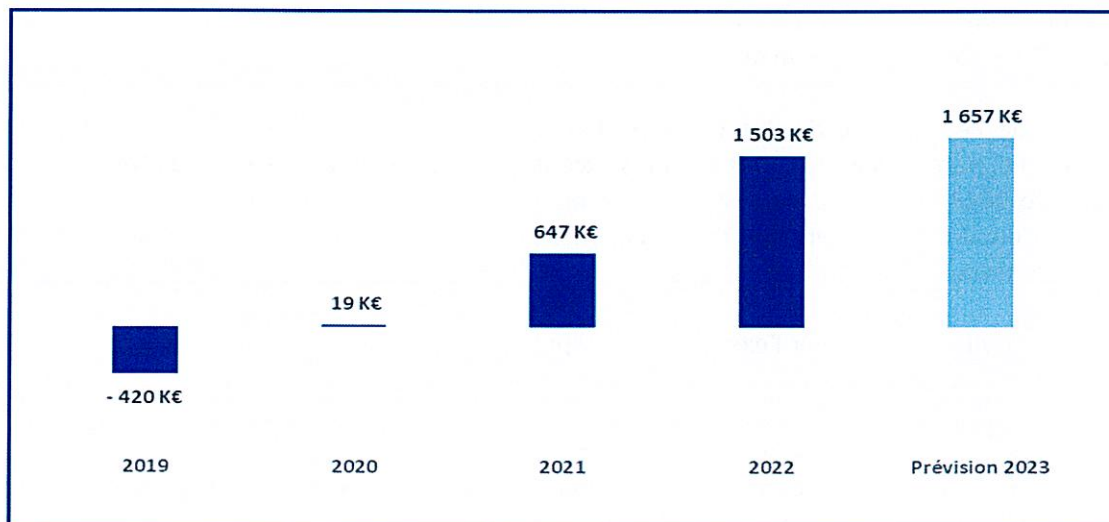
Grand Paris (pour un montant estimé à un minimum de 600 k€) et de la convention d'assistance liant Séquano à Séquano patrimoine (pour un montant forfaitaire de 10 k€). Compte-tenu de ce qui précède, les atténuations de charges pour 2023 sont donc estimées à un minimum de 1 537 k€, en augmentation de 23 % par rapport à 2022.

Pour 2023, le total des charges d'exploitation courantes est estimé à un maximum de 7 163 k€. A ces charges courantes, s'ajouteront des charges exceptionnelles. Pour 2023, les reprises de provisions possibles – au terme du processus d'assainissement et d'optimisation des bilans des concessions à risques, entrepris depuis 2018 – sont estimées à un total minimum de 1 091k€. En conséquence, le total des charges d'exploitation est estimé à un maximum de 6 072 k€ en 2023.

Pour 2023, le résultat d'exploitation fondé sur les prévisions qui précèdent (produits pour 5 109 k€ et charges pour 6 072 k€) est estimé à - 963 k€. Les produits financiers attendus sont estimés de manière prudentielle à un minimum de 200 k€.

Afin de maintenir en 2023 la trajectoire d'un résultat positif, il est envisagé – comme indiqué plus haut – de proposer le versement au terme de l'exercice et pour la première fois, d'un dividende de Séquano résidentiel, d'un montant estimé à 1 000 k€. Le résultat net de l'exercice 2023 s'établirait alors à + 237 k€.

Histogramme de l'évolution du résultat du Groupe Séquano depuis 2019 et prévision 2023 :



## VI. Distribution de dividendes

Aucune distribution de dividendes n'est intervenue au cours des trois derniers exercices.

## VII. Prises de participation

Une seule prise de participation a été réalisée en 2022. Elle correspond à la souscription de 100 % des action de la SAS Séquano patrimoine dont le capital s'élève à 100 k€. Séquano patrimoine aura pour objet d'améliorer l'attractivité résidentielle de ses opérations, en déployant tous types d'activités, notamment commerciales, artisanales, économiques, de service, sociales et solidaires, logistiques ou associatives, dans le respect des orientations des collectivités et groupements de collectivités des territoires dans lesquels elle interviendra et dans le cadre d'un modèle économique soutenable. A cette fin, elle pourra proposer des stratégies globales d'occupation, ainsi qu'une politique tarifaire adaptée selon le type d'activités.

Cette prise de participation a été autorisée par le conseil d'administration le 23 juin 2022.

Séquano patrimoine a été constituée le 1<sup>er</sup> juillet 2022. Les statuts dans leur article 28 ont désigné Monsieur Joël Sousa, directeur du développement de Séquano, président de la SAS pour une durée de trois ans. Madame Cécile Agostini, directrice administrative et financière de Séquano a été désignée directrice générale par une décision de l'associé unique du 12 octobre 2022 pour une période s'achevant le 30 juin 2025, correspondant à la date de fin de mandat du président.

Le premier commissaire aux comptes de la société, désigné à l'article 29 de ses statuts, est le cabinet Mazars, 61 rue Henri-Regnault à Courbevoie (92400), représentée par Madame Lamyaa Bennis et nommé pour une période de six ans.

## **VIII. Activité des filiales**

### **1. Séquano résidentiel**

La création de la filiale de Séquano – dédiée à la réalisation d'opérations de promotion et à la prise de participation dans des opérations de promotion en partenariat avec des opérateurs privés – a permis d'isoler ces opérations particulières des activités historiques et de gagner en réactivité dans leur montage. La capacité à s'inscrire dans le rythme des acteurs du marché constitue, en effet, une condition nécessaire au développement de ce type d'opérations.

Séquano résidentiel, créée sous la forme d'une société par actions simplifiée (SAS) a été constituée le 1<sup>er</sup> janvier 2019. La SAEM Séquano est son unique actionnaire. Les statuts ont désigné Monsieur Pascal Popelin président de la société. La directrice générale est Madame Virginie Gicquel, nommée à cette fonction par une décision de l'associé unique du 16 février 2021. Les fonctions de ces deux mandataires sociaux sont renouvelables au plus tard le 13 novembre 2023.

Le commissaire aux comptes de la filiale, nommé à l'article 29 des statuts, est le cabinet Sémaphores Audit, 105 rue Raymond-Poincaré à Paris (75016), représenté par Madame Marielle Perron-Dupuy

Les produits de Séquano résidentiel regroupent principalement :

- les honoraires de gestion perçus aux différentes étapes de la réalisation des opérations de co-promotion ;
- les résultats (marges) perçus au fur et à mesure de l'avancement des opérations de promotion immobilière réalisées en compte propre.

Ses charges sont constituées par :

- la convention d'assistance avec Séquano signée le 13 décembre 2018 et modifiée par un avenant n° 3 signé le 17 décembre 2021, ainsi que les indemnités des deux mandataires sociaux de la société ;
- les frais de fonctionnement, constitués notamment des honoraires du commissaire aux comptes, de l'expert-comptable, d'impôts (CVAE, CFE) et de frais divers.

Les produits constatés à la clôture de l'exercice 2022, s'élèvent à 2 012 k€. Ils sont supérieurs de 25,5 % à la prévision (1 603 k€) et en augmentation de 59 % par rapport à 2021 (1 265 k€).

Ces produits correspondent, pour un montant de 782 k€, aux honoraires de gestion perçus au titre des cinq opérations qui constituent à ce jour le portefeuille d'affaires de co-promotion de la société, autorisé par le conseil d'administration de Séquano :

- le projet Paris-Canal dans la Zac Ecocité – canal de l’Ourcq à Bobigny (logements libres et sociaux), en partenariat avec Emerige, a généré 146 k€ d’honoraires en 2022, correspondant à la fin des travaux de construction ;
- le projet Grand-Angle, rue Vallière à Bobigny (logements libres et sociaux, ainsi que commerces), en partenariat avec Eliasun, a généré 152 k€ d’honoraires en 2022, correspondant à l’avancement des travaux ;
- le projet Aristide-Briand au Blanc-Mesnil (logements libres), en partenariat avec Emerige, a généré 56 k€ d’honoraires en 2022, correspondant à l’avancement des travaux ;
- le projet Village Business Park à Bagnolet (villas d’artisanat) en partenariat avec Yuman Immobilier, a généré 91 k€ d’honoraires en 2022, correspondant à la délivrance du permis de construire ;
- le projet d’îlot multigénérationnel mixte dans la Zac de l’Ecoquartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine (résidence d’étudiants, logements en accession et résidence seniors) en partenariat avec Les Villages d’Or, a généré 337 k€ d’honoraires en 2022, correspondant à la délivrance du permis de construire.

Pour la deuxième fois depuis sa création, Séquano résidentiel a pu intégrer en 2022 à ses produits une quote-part de la marge de ses deux opérations de promotion en compte propre autorisées par le conseil d’administration de Séquano :

- les résidences sociale et d’étudiants des îlots R8a et R8b de la Zac de l’Ecoquartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine, réalisées en Vefa pour le compte d’Adef et de Fondation Dauphine et dont les travaux sont achevés, ont généré une marge de 919 k€ en 2022 ;
- les logements sociaux de l’îlot C9b de la Zac des Rives de l’Ourcq à Bondy, réalisés en Vefa pour le compte de la SA d’HLM ICF La Sablière, ont généré une marge de 310 k€ en 2022, correspondant à l’avancement des travaux.

Les charges constatées à la clôture de l’exercice le 31 décembre 2022, s’élèvent à 767 k€. Elles sont inférieures de 28,9 % à la prévision (1 078 k€).

Le résultat financier est de - 163 k€. Il correspond aux résultats comptables des SCCV dont la filiale est actionnaire pour les co-promotions en cours de développement. Il est donc normal qu’il soit négatif, les SCCV ne produisant des résultats excédentaires que lorsqu’une opération approche de son terme.

Le résultat net de clôture de Séquano résidentiel au 31 décembre 2022 s’établit donc à + 1 083 k€.

## **2. Séquano patrimoine**

Séquano patrimoine, créée sous la forme d’une société par actions simplifiée (SAS) a été constituée le 1<sup>er</sup> juillet 2022. La SAEM Séquano est son unique actionnaire. Les statuts ont désigné Monsieur Joël Sousa président de la société. La directrice générale est Madame Cécile Agostini, nommée à cette fonction par une décision de l’associé unique du 12 octobre 2022. Les fonctions de ces deux mandataires sociaux sont renouvelables au plus tard le 13 novembre 2023.

Le commissaire aux comptes de la filiale, nommé à l’article 29 des statuts, est la société Mazars, dont le siège social est situé Tour Exaltis, 61 rue Henri-Regnault à Courbevoie (92400), représentée par Madame Lamyaa Bennis.

Les activités de cette société étant encore en phase développement, il a été prévu qu’elle ne ferait pas l’objet d’un arrêté de ses comptes au 31 décembre 2022, son premier exercice couvrant la période allant de la date de sa création au 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2022, la société n'a pas encore encaissé de produits et a fait face à des charges de 16 k€, correspondant pour l'essentiel aux indemnités des mandataires sociaux (12 k€).

Compte-tenu de la nature de l'activité de Séquano patrimoine et conformément au Plan moyen terme (PMT) présenté lors de la création de la société, les premiers produits n'interviendront pas avant plusieurs exercices, lorsque les locaux à construire auront été acquis, livrés, aménagés et enfin loués.

### **3. SCCV Adrien-Froment**

La SCCV Adrien-Froment, dont les statuts ont été signés le 24 juillet 2018 entre Vinci immobilier résidentiel (80 %) et Séquano (20 %) a livré entre avril et juin 2021 un programme de 77 logements (55 logements en accession, 16 logements LLI et six logements sociaux), réalisé à Drancy. La marge de l'opération s'élève à environ 1,6 M€, dont 320 k€ pour Séquano dont 307 k€ pour Séquano. L'essentiel a été intégré dans le résultat 2021. Le solde est perçu au titre de l'année 2022. Le montant des honoraires a représenté 194 k€ pour Séquano. Ils ont été versés durant les exercices 2019 à 2022.

### **4. SCCV Les Abbesses**

Les SCCV Les Abbesses, dont les statuts ont été signés le 20 juillet 2018 entre Bouygues Immobilier (80 %) et Séquano (20 %) avait pour objet la construction et la commercialisation de 157 logements à Gagny. Les logements sociaux et les logements locatifs intermédiaires ont fait l'objet de deux actes de vente avec CDC Habitat, en date du 29 mai 2019 (pour un total de 74 lots). La commercialisation des 55 lots en accession est également achevée. La totalité des logements est vendue grâce à une vente en bloc au profit de filiales de CDC Habitat. La livraison est intervenue en mars 2022. La marge de l'opération est d'environ 2,321 M€, dont 464 k€ pour Séquano. Elle a été principalement intégrée dans les comptes 2021 de la société. Le solde le sera en 2023. Le montant des honoraires revenant à Séquano demeure stable s'est élevé à 341 k€. Un premier versement (30 %) est intervenu lors de l'acquisition des terrains, puis au fur et à mesure du chantier (60 %), le solde (10 %) ayant été libéré lors de la livraison de l'immeuble, soit un échelonnement durant les exercices 2019, 2020, 2021 et 2022.

### **5. SCI Le Blanc-Mesnil Pasteur-République**

La SCI Le Blanc-Mesnil Pasteur-République, dont les statuts ont été signés le 28 juin 2018 entre Ogic (60 %), la SAS BMF Participation 1 (20 %) et Séquano (20 %) a pour objet la construction et la commercialisation de 113 logements au Blanc-Mesnil. L'acte d'acquisition du terrain, mission incombant à Séquano, a été signé le 28 novembre 2018, ce qui a permis à notre société d'encaisser la totalité de ses honoraires durant cet exercice, soit 242 k€. La livraison est intervenue entre mars et mai 2022. La marge de l'opération s'établit à environ 1,936 M€ dont 387 k€ pour Séquano et a principalement été intégrée dans les comptes 2021.

## **IX. Evènement important intervenu depuis la fin de l'exercice 2022**

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan stratégique de la société pour la période 2021-2025, adopté à l'unanimité par le conseil d'administration du 11 juin 2020, le président et le directeur général de la SAEM avaient été mandatés pour établir un rapport proposant un schéma d'évolution de l'actionariat et de recapitalisation de Séquano.

Le conseil d'administration, réuni le 16 décembre 2021, a approuvé à l'unanimité le principe de la mise en œuvre d'une opération de restructuration et d'augmentation du capital de Séquano et en a arrêté les orientations, ainsi que le calendrier prévisionnel.

Le conseil d'administration, réuni le 20 octobre 2022, a décidé à l'unanimité de proposer à l'assemblée générale l'engagement de cette opération de restructuration et d'augmentation du capital de la société, fondée sur le lancement d'une souscription de 34 483 actions nouvelles, d'une valeur nominale unitaire de 174 €.

L'assemblée générale extraordinaire, réunie le 16 décembre 2022, après avoir entendu lecture du rapport du conseil d'administration et du rapport du commissaire aux comptes – délibérant conformément à la loi et en particulier aux dispositions des articles L 225-35 du code de commerce – après avoir constaté la libération intégrale du capital social actuel, a décidé d'augmenter le capital social de la société d'un montant global dans la limite de 6 000 042 €, par émission de 34 483 actions nouvelles, chacune de 174 € de valeur nominale. Elle a décidé que cette augmentation de capital serait réalisée, avec suppression du droit préférentiel de souscription. L'assemblée générale extraordinaire a – en outre – décidé que la période de souscription serait ouverte à compter du 19 décembre 2022 et jusqu'au 16 mai 2023 inclus.

Le conseil d'administration de Séquano, réuni le 15 juin 2023, a constaté qu'à la date de clôture de la souscription, soit le 16 mai 2023, 92 % du montant de l'augmentation de capital décidée ont été souscrits, représentant 31 731 actions nouvelles d'une valeur nominale de 174 €, soit 5 521 194 €, dont 4 204 319 € ont été libérés à la date de la souscription, selon le détail suivant :

- la Caisse des dépôts et consignations a souscrit 10 091 actions nouvelles, pour un montant total 1 755 834 €, dont 25 % soit 438 959 € ont été libérés à la date de la souscription, le solde ayant vocation à être libéré en plusieurs versements dont le dernier interviendra au plus tard le 15 décembre 2027 conformément à la loi ;
- la métropole du Grand Paris a souscrit 9 000 actions nouvelles, pour un montant 1 566 000 €, libéré à la date de la souscription ;
- la société Seqens a souscrit 4 690 actions nouvelles, pour un montant de 816 060 €, libéré à la date de la souscription ;
- l'EPT Paris Terres d'Envol a souscrit 2 752 actions nouvelles, pour un montant de 478 848 €, libéré à la date de la souscription ;
- l'EPT Plaine Commune a souscrit 2 572 actions nouvelles, pour un montant de 447 528 €, libéré à la date de la souscription ;
- la société LogiRep a souscrit 1 830 actions nouvelles, pour un montant de 318 420 €, libéré à la date de la souscription ;
- la Caisse d'Épargne Île-de-France a souscrit 410 actions nouvelles, pour un montant de 71 340 €, libéré à la date de la souscription ;
- Arkéa Crédit Mutuel a souscrit 386 actions nouvelles, pour un montant de 67 164 €, libéré à la date de la souscription.

L'EPT Grand Paris Grand Est, auquel la souscription de 2 752 actions nouvelles avait été proposé, a indiqué ne pas être en mesure de donner suite à cette sollicitation, sans écarter la perspective de rejoindre ultérieurement le capital de Séquano, selon les termes du courrier de son président en date du 15 mai 2023.

Le capital de la SAEM Séquano est donc porté de 10 444 872 € à 15 966 066 € par émission de 31 731 actions nouvelles d'une valeur nominale de 174 € représentant une augmentation de 5 521 194 €.

Au terme de ces différentes opérations, la nouvelle répartition du capital s'établit comme détaillée ci-dessous.

#### **Actionnaires publics (21 actionnaires, représentant 60,37 % du capital de la société)**

- Département de la Seine-Saint-Denis : 36,30 %
- Métropole du Grand Paris : 9,81 %
- Etablissement public territorial Est Ensemble : 6,53 %
- Etablissement public territorial Plaine Commune : 3,00 %
- Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol: 3,00 %
- Autres collectivités<sup>3</sup> : 1,73 %

#### **Autres actionnaires (16 actionnaires, représentant 39,63 % du capital de la société)**

- Caisse des dépôts et consignations : 18,98 %
- Seqens : 9,52 %
- LogiRep : 5,01 %
- Seine-Saint-Denis Habitat : 1,74 %
- Caisse d'Épargne d'Ile-de-France : 1,23 %
- Autres actionnaires<sup>4</sup> : 3,55 %

Compte-tenu de cette nouvelle répartition du capital de la société, le conseil d'administration du 15 juin 2023 a proposé de fixer à 17 (dix-sept) le nombre de membres du nouveau conseil d'administration, selon la répartition détaillée ci-après.

#### **6 sièges pour le Département de la Seine-Saint-Denis**

- Monsieur Corentin Duprey ;
- Madame Elodie Girardet ;
- Madame Pascale Labbé ;
- Madame Emilie Lecroq ;
- Monsieur Samuel Martin ;
- Monsieur Frédéric Molossi.

#### **1 siège pour la Métropole du Grand Paris**

- Monsieur Pierre-Yves Martin.

#### **1 siège pour l'Etablissement public territorial (EPT) Est Ensemble**

- Monsieur Laurent Baron.

#### **1 siège pour l'EPT Paris Terres d'Envol**

- Monsieur Bruno Beschizza.

---

<sup>3</sup> Villes d'Aubervilliers, de Bagnolet, du Blanc-Mesnil, de Bobigny, de Bondy, de Gagny, de Montfermeil, de Pantin, de Pierrefitte-sur-Seine, du Raincy, de Rosny-sous-Bois, de Saint-Denis, de Saint-Ouen-sur-Seine, de Stains, de Tremblay-en-France et de Villetaneuse.

<sup>4</sup> Arkéa (Groupe Crédit Mutuel), Sefi Intrafor et Razel Bec (Groupe Fayat), Safidi (Groupe EDF), OPH de Bobigny, Immobilière 3F, Vilogia, Plaine Commune Habitat, Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers interdépartementale et Union des groupements d'entreprises de Seine-Saint-Denis.

### **1 siège pour l'EPT Plaine Commune**

- Monsieur Adel Ziane.

### **1 siège pour l'assemblée spéciale des villes**

- A désigner<sup>5</sup>.

### **1 siège pour la Banque des Territoires (Groupe Caisse des dépôts et consignations)**

- Monsieur Ivan Chetaille.

### **1 siège pour la société Seqens**

- Monsieur Stéphane Dauphin.

### **1 siège pour la société LogiRep**

- Madame Corinne Tardif.

### **1 siège pour Seine-Saint-Denis Habitat**

- Monsieur Bertrand Prade.

### **1 siège pour la Caisse d'Épargne d'Ile-de-France**

- Madame Nathalie Szczepanski.

### **1 siège pour les autres actionnaires**

- Monsieur Emmanuel Viegas (société Safidi – Groupe EDF).

Ce nouveau conseil d'administration sera installé le 21 septembre 2023, aux fins de procéder à l'élection de son président, de ses vice-présidents, de ses représentants au sein du comité d'engagement et du comité de mission, ainsi qu'à la désignation de la commission d'appel d'offres. Il lui appartiendra également de procéder à la nomination du mandataire social, dont le mandat actuel vient à échéance le 12 novembre 2023 à minuit.

Il convient enfin de noter que la nouvelle composition de l'actionnariat de la SAEM Séquano résultant de l'opération de restructuration et d'augmentation du capital de la société ne comporte plus d'actionnaire disposant à lui seul de la majorité des droits de vote aux assemblées générales. En conséquence, les trois principaux actionnaires, représentés par Monsieur Stéphane Troussel en tant que président du conseil départemental de la Seine-Saint-Denis, Monsieur Richard Curnier en tant que directeur régional Ile-de-France de la Banque des Territoires (représentant le Groupe Caisse des dépôts et consignations) et Monsieur Patrick Ollier en tant que président de la Métropole du Grand Paris, ont signé un pacte d'actionnaires le 15 mars 2023. Le conseil d'administration résultant de l'opération de restructuration et d'augmentation du capital de Séquano sera invité à autoriser le directeur général à accepter la mission de gardien de ce pacte.

---

<sup>5</sup> L'assemblée spéciale des villes devra désigner son représentant avant la réunion d'installation du nouveau conseil d'administration.

## **X. Contrôles internes et gestion des risques**

### **1. Contrôles internes**

Séquano a mis en place un règlement des achats très strict, définissant les procédures de mises en concurrence.

La société a également rédigé une charte éthique précisant les valeurs qui l'anime, notamment à l'égard de ses salariés.

Elle a mis en place une procédure de recueil des alertes au titre de la transparence et de la lutte contre la corruption, destinée à dénoncer toute infraction ou manquement à l'éthique au sens large. A ce titre, elle a désigné un référant « lanceur d'alertes ».

Séquano dispose également d'une charte informatique, annexée au règlement intérieur de la société, afin de réglementer les usages de son système d'information. La charte poursuit ainsi un objectif de transparence et de responsabilisation des salariés de la société.

### **2. Principaux risques**

Des provisions ont été constituées, afin de couvrir les risques identifiés liés à différents contentieux relatifs à plusieurs opérations anciennes, antérieures à la création de la société, notamment le dossier Afnor à Saint-Denis<sup>6</sup>.

Des provisions ont également été comptabilisées pour des risques liés à deux opérations d'aménagement et constituées lors de l'arrêté des comptes 2017, 2018 et 2021.

## **XI. Comptes consolidés**

### **1. Périmètre de consolidation**

Au titre de l'exercice 2022, conformément aux dispositions législatives et réglementaires, Séquano a établi pour la première fois des comptes consolidés.

Le périmètre de consolidation rassemble toutes les entités pour lesquelles Séquano, société mère, exerce un contrôle exclusif ou conjoint. La méthode de consolidation diffère suivant le pourcentage de détention.

Séquano	-	Intégration globale
Séquano résidentiel	100 %	Intégration globale
SCCV Bobigny Ecocité J2	50 %	Intégration proportionnelle
SCCV Village Business Bagnolet	50 %	Intégration proportionnelle
SCCV Les Abbesses	20 %	Mise en équivalence
SCCV Adrien Froment	20 %	Mise en équivalence
SCI Le Blanc-Mesnil – Past.-Rép.	20 %	Mise en équivalence
SCCV Village d'Or des Docks	49 %	Mise en équivalence
SCCV 307 BPVC	34 %	Mise en équivalence
SCCV Emerige – Le Blanc-Mesnil	15 %	Mise en équivalence

<sup>6</sup> Sidec a construit en 1999 le siège social de cet organisme de certification, ainsi que son extension en 2009. Plusieurs contentieux relatifs à des désordres et malfaçons diverses sont à ce jour toujours en cours. Ils sont, pour une part prudentielle, provisionnés dans les comptes de la société.

## 2. Activité des participations

L'activité et les événements marquants au titre de 2022 de la SAS Séquano résidentiel, des SCCV Les Abbesses et Adrien-Froment et de la SCI Le Blanc-Mesnil/Pasteur-République sont décrits dans le point H du rapport de gestion.

### SCCV Bobigny Ecocité J2

Les statuts de la SCCV Bobigny Ecocité J2 ont été signés le 23 juillet 2019 entre Séquano résidentiel (50 %) et Emerige (50 %). Une promesse de vente entre Séquano, propriétaire de l'îlot J2 en qualité de concessionnaire de la Zac Ecocité – canal de l'Ourcq et la SCCV a été signée avec la société Emerige le 22 juillet 2019. Le permis de construire a été obtenu le 23 octobre 2019. La commercialisation a été lancée en suivant. L'ensemble des logements est aujourd'hui vendu. La livraison est intervenue au 1<sup>er</sup> semestre 2023. La marge prévisionnelle de l'opération s'élève à 3 360 k€, dont environ 1 680 k€ pour Séquano résidentiel. Elle sera perçue en 2023. Les honoraires s'élèvent à 2 645 k€, dont environ 1 322 k€ pour Séquano résidentiel. 20 % de ces honoraires ont été perçus au titre de l'exercice 2019, consécutivement à l'obtention du permis de construire, 50 % à l'acquisition du terrain en juin 2020. Les 30 % restant l'ont été à l'avancement des travaux.

### SCCV Village Business Bagnolet

Les statuts de la SCCV Village Business Bagnolet ont été signés le 1<sup>er</sup> avril 2021 entre Séquano résidentiel (50 %) et Yuman immobilier (50 %). L'opération consiste à réaliser un *Village Business Park* constitué de 28 villas d'artisanat de 120 à 164 m<sup>2</sup>, selon un concept développé par le promoteur Yuman Immobilier. Ces villas proposent un espace d'atelier ou de stockage en double hauteur, une zone de bureau en mezzanine et un local de vie en accès direct depuis l'atelier. Elles disposent chacune de d'une place de parking et d'une aire de livraison dédiée. Les lots seront livrés bruts, pour permettre des prix de cession maîtrisés et laisser à chaque acquéreur la possibilité de personnaliser les finitions intérieures. N'ayant pas atteint ses objectifs commerciaux, le projet initial est en cours de refonte sur une base de 31 cellules. Le permis de construire initial, obtenu le 15 mars 2022, devra être amendé. Le projet prévoit également la réalisation d'une liaison piétonne vers la dalle de couverture de l'autoroute A3, qui sera rétrocedée à la ville après travaux. Ce mail piéton servira également de séparatif physique avec le projet voisin de 60 logements locatifs intermédiaires porté par Seqens. La ville de Bagnolet, propriétaire du foncier, a engagé le déclassement du domaine public d'une partie du foncier par une délibération de son conseil municipal du 2 décembre 2022. La signature de la promesse de vente a eu lieu le 19 décembre 2022, conformément à l'autorisation du conseil municipal du 20 décembre 2021. La commercialisation reprendra en 2023. L'acquisition du terrain devrait intervenir d'ici la fin de cette même année 2023, après la libération du site et l'évacuation des terres polluées. Les travaux pourraient démarrer en 2024, pour une livraison en 2025. Le bilan de l'opération est en cours de réajustement et prendra en compte les modifications indiquées plus haut.

### SCCV Village d'Or des Docks

Les statuts de la SCCV Village d'Or des Docks ont été signés le 18 mai 2021 entre Les Villages d'Or (51 %) et Séquano résidentiel (49 %). Le projet consiste à réaliser, sur un foncier de 3 515 m<sup>2</sup> constituant l'îlot M1 de la Zac de l'Ecoquartier des Docks, un programme multigénérationnel mixte, composé d'une résidence d'étudiants de 160 logements (dont 69 % de logements sociaux), de 40 logements familiaux collectifs en accession et d'une résidence pour seniors de 101 logements (49 % social et 51 % libre) dont le concept est développé par le promoteur Les Villages d'Or. Ce programme pourrait être complété par un espace de *coworking* implanté au sein de la résidence d'étudiants et d'une micro-crèche privée au rez-de-chaussée de l'immeuble de logements collectifs. Le permis de

construire a été déposé le 15 décembre 2021 et complété le 11 juillet 2022. L'arrêté de permis a été délivré le 24 août 2022. Il est définitif depuis le 24 novembre 2022. La prise en compte de l'offre faite en mars 2022 par CDC Habitat pour l'acquisition de la totalité des deux résidences pour seniors et étudiants, permettrait de répondre à la volonté de la ville de commercialiser en bloc, mais conduirait à une baisse de la marge prévisionnelle de l'opération (4 283 k€) dont 2 098 k€ pour Séquano résidentiel. Les honoraires prévisionnels, subiraient également une baisse et sont estimés à environ 3 378 k€ HT dont 1 655 k€ HT pour Séquano résidentiel. Les discussions relatives à la commercialisation se poursuivent en 2023. Par ailleurs, à la lumière des estimations remises par deux entreprises générales en juillet 2022 (nettement supérieures au budget travaux prévisionnel), des conclusions relatives aux études géotechniques complémentaires récemment réalisées et du contexte inflationniste, ces chiffres ont vocation à évoluer au cours de l'année 2023. Afin d'optimiser les coûts, la consultation des entreprises de travaux a été relancée en corps d'état séparés, après intégration des conclusions des études géotechniques. En conséquence, l'acquisition du terrain, le lancement commercial des 40 logements en accession, ainsi que les négociations avec CDC Habitat sur les ventes en état d'achèvement futur des deux résidences, ont été reportés à 2023. La commercialisation des logements a débuté le 23 mars 2023. Une adaptation des prestations, voire de la programmation, n'est pas exclue pour parvenir à équilibrer le bilan.

### SCCV 307 BPVC

Les statuts de la SCCV 307 BPVC ont été signés le 25 juillet 2019 entre la SCI 307 BPVC Eliasun (66 %) et Séquano résidentiel (34 %). Le permis de construire portant sur la construction de 90 logements (85 % en accession et 15 % de logements locatifs intermédiaires) et des commerces a été obtenu le 24 juin 2020. Il est devenu définitif, après négociation pour le retrait des recours gracieux. Un permis de construire modificatif a été déposé le 4 mai 2021, pour répondre à la demande de la municipalité élue en 2020 d'intégrer une vingtaine de logements sociaux au programme, en lieu et place des logements locatifs intermédiaires. Le permis modificatif, délivré le 23 septembre 2021, est purgé de tout recours depuis le mois décembre 2021. Le nombre de logements est définitivement fixé à 91. Toutes les acquisitions foncières ont été signées en décembre 2021. Une cage d'escalier, composée de 22 logements sociaux, a été vendue en état futur d'achèvement à CDC Habitat le 17 juin 2022. La commercialisation des 69 logements en accession lancée en mai 2021 atteint 78 % à mi-2023, soit 54 logements. Les deux commerces de pieds d'immeuble sont vendus à la filiale foncière du Groupe Eliasun, aux fins de mise en location. Ils accueilleront une boulangerie et un restaurant. Les travaux de construction ont démarré en février 2022. Le gros-œuvre est en cours d'achèvement. La livraison est avancée au 1<sup>er</sup> trimestre 2024. La marge prévisionnelle de l'opération est d'environ 1 422 k€, dont 483 k€ pour Séquano résidentiel. Les honoraires prévisionnels s'élèvent à 1 363 k€, dont 463 k€ pour la part revenant à Séquano résidentiel.

### SCCV Emerige Le Blanc-Mesnil

Séquano résidentiel a acquis auprès d'Emerige, le 15 juillet 2021, 15 % des parts sociales composant le capital social de la SCCV Emerige Le Blanc-Mesnil, dont les statuts avaient été signés le 21 janvier 2021. 20 % du capital ont, par ailleurs, été cédés par Emerige à DGPAM. Le projet est situé à l'angle de l'avenue Aristide-Briand et de la rue Iqbal-Masih, en limite du secteur d'étude de La Molette à propos duquel Séquano a finalisé récemment des études à la demande de la ville, pour le compte de l'EPT Paris Terres d'Envol. Il prévoit la construction de 370 logements et parkings associés (70 % en accession libre et 30 % de vente en bloc), sur un foncier d'une superficie totale de 15 333 m<sup>2</sup>. Le permis de construire a été obtenu le 20 juillet 2021. Le foncier a été acquis par la SCCV le 17 décembre 2021, après le départ des locataires et du propriétaire occupant. La commercialisation des logements en accession a débuté le 25 septembre 2021. En fin d'année 2022, 140 logements étaient réservés, soit 54 % du programme. La lettre d'intention de *DWS Alternatives Global Limited* a été acceptée par la SCCV le 9 mars 2022, pour 112 logements situés dans les cages d'escalier H et I.

En juin 2022, DWS a souhaité revoir à la baisse le prix de la Vefa. Afin de ne pas remettre en cause les marchés de travaux déjà signés et d'éviter de rechercher un nouvel acquéreur dans une période tendue de financement bancaire, il a été décidé de consentir cette baisse de prix. L'acte de Vefa a été signé le 12 juillet 2022. Les travaux ont démarré en février 2022. Le gros œuvre est en cours. La livraison est prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2025. La marge prévisionnelle de l'opération est estimée à environ 6 230 k€, dont 935 k€ pour Séquano résidentiel. Les honoraires prévisionnels s'élèvent à environ 4 236 k€ HT, dont 536 k€ HT pour Séquano résidentiel.

### **3. Données financières**

Le chiffre d'affaires consolidé 2022 s'établit à 98 287 919 €.

Compte tenu de la méthode d'établissement des comptes consolidés, notamment d'une prise en compte des marges des opérations en compte propre à l'achèvement et non à l'avancement, comme c'est le cas pour la SAS Séquano résidentiel, le résultat consolidé de Séquano pour 2022 est déficitaire à hauteur de 65 835 €. L'incorporation des marges à terminaison devrait toutefois produire un résultat fortement excédentaire dès l'exercice 2023.

Les emprunts auprès des établissements de crédit s'élèvent à 58 788 152 € et le montant des stocks et en-cours s'établit au 31 décembre 2022 à 81 563 350 €.

**→ Les comptes consolidés de la SAEM Séquano pour l'exercice 2022, ont été déclarés réguliers et sincères, donnant une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine à la fin de cet exercice de l'ensemble constitué par les entités comprises dans la consolidation, par les deux co-commissaires aux comptes.**

Annexe

Rapport d'activité opérationnelle pour l'année 2022

 sequano

Aménagement • Construction • Conseil

 sequano  
résidentiel

 sequano  
patrimoine

# Rapport d'activité 20 22

# Sommaire



## Vie de la société

Regards croisés	<b>P.2</b>
Séquano à l'écoute de ses partenaires	<b>P.4</b>
Séquano en chiffres	<b>P.5</b>
En 2022, Séquano a engagé le processus de restructuration et d'augmentation de son capital	<b>P.6</b>
Le conseil d'administration	<b>P.7</b>
Séquano, employeur engagé	<b>P.8</b>
L'équipe de direction	<b>P.9</b>
Une équipe pluridisciplinaire solide, au service de vos projets	<b>P.10</b>
En 2022, Séquano a développé son offre au service de l'innovation	<b>P.12</b>
La RSE, démarche d'amélioration continue pour Séquano, société à mission	<b>P.13</b>
Séquano résidentiel, promoteur d'utilité publique	<b>P.14</b>
Séquano patrimoine, nouvelle filiale pour gérer les rez-de-chaussée actifs	<b>P.15</b>
Nos projets à l'échelle de la métropole	<b>P.16</b>

## Aménagement

<b>Territoire Plaine Commune</b>	<b>P.20</b>	<b>• Bagnolet •</b>	<b>P.48</b>
—		CPA du quartier de la Noue	
<b>• Saint-Ouen-sur-Seine •</b>	<b>P.22</b>	<b>Territoire Paris Terres d'Envol</b>	<b>P.50</b>
Zac Écoquartier des Docks		—	
<b>• Aubervilliers •</b>	<b>P.28</b>	<b>• Aulnay-sous-Bois •</b>	<b>P.52</b>
PRU Villette Quatre-Chemins	<b>P.29</b>	Zac des Aulnes	<b>P.54</b>
Zac Centre-Moutier (PNRQAD)		Concession d'aménagement «Les Chemins de Mitry-Princet»	
<b>• Pierrefitte-sur-Seine •</b>	<b>P.30</b>	<b>• Le Blanc-Mesnil •</b>	<b>P.56</b>
Zac Briais-Pasteur		Zac Gustave-Eiffel	
<b>• Saint-Denis •</b>	<b>P.32</b>	<b>Territoire Grand Paris Grand Est</b>	<b>P.58</b>
Zac de la Montjoie		—	
<b>• Saint-Ouen-sur-Seine •</b>	<b>P.34</b>	<b>• Montfermeil •</b>	<b>P.60</b>
Concession d'aménagement Jules-Vallès		Restructuration du centre-ville	
<b>Territoire Est Ensemble</b>	<b>P.36</b>	<b>• Les Pavillons-sous-Bois •</b>	<b>P.62</b>
—		CPA PRU des Pavillons-sous-Bois	
<b>Plaine de l'Ourcq</b>	<b>P.38</b>	<b>Aux portes de la métropole</b>	<b>P.64</b>
—		—	
<b>• Bobigny •</b>	<b>P.40</b>	<b>• Achères •</b>	<b>P.66</b>
Zac Écociété - canal de l'Ourcq		Zac de la Petite Arche	
<b>• Bondy •</b>	<b>P.42</b>	<b>• Bezons •</b>	<b>P.68</b>
Zac des Rives de l'Ourcq		Zac des Bords de Seine	
<b>• Noisy-le-Sec •</b>	<b>P.44</b>	<b>• Sarcelles •</b>	<b>P.70</b>
Zac du Quartier durable de la Plaine de l'Ourcq		Concession Watteau, Paul-Valéry et Rosiers	
<b>• Romainville •</b>	<b>P.46</b>		
Zac de l'Horloge			



## Construction

### C'est livré !

P.74

### Équipements publics

P.76

#### • Bagnole •

École maternelle de la Pêche d'Or

P.78

#### • Bobigny •

Centre social de l'Étoile  
Collège Les Coquetiers

P.79  
P.80

#### • Bondy •

Collège Henri-Sellier

P.81

#### • Le Raincy •

Déconstruction et reconstruction  
du pôle culturel

P.82

#### • Pierrefitte-sur-Seine •

École Anatole-France

P.83

#### • Saint-Ouen-sur-Seine •

Construction d'une crèche

P.84

### Promotions & Co-promotions

P.86

#### • Bagnole •

Village Business Park

P.88

#### • Le Blanc-Mesnil •

Résidence Aristide-Briand

P.89

#### • Bobigny •

Résidence Grand-Angle

P.90

Résidence Paris-Canal

P.91

#### • Bondy •

Résidence de logements sociaux

P.92

#### • Saint-Ouen-sur-Seine •

Résidences sociale et d'étudiants

P.93

Résidence multigénérationnelle

P.94

## 03



## Conseil

### C'est terminé !

P.98

#### • Aulnay-sous-Bois •

Étude urbaine du  
carrefour de l'Europe  
Étude urbaine cité de  
l'Europe

P.100

P.101

#### • Bagnole •

AMO Quant Projet

P.102

#### • Le Blanc-Mesnil •

Étude urbaine NPNRU Les  
Tilleuls

P.103

#### • Plaine Commune •

Mandat d'études  
et travaux pour  
l'aménagement du pôle  
bus

P.104

#### • Villemomble •

Étude pré opérationnelle  
NPNRU Les Marnaudes  
Étude préalable Quartier  
Guérin

P.106

P.107

## 02

# Regards **croisés**

## Retour sur une riche année 2022, porteuse d'une dynamique prometteuse pour 2023

L'année 2022 a été marquée par la concrétisation de nombreuses ambitions – portées par la direction générale de Séquano depuis 2018 – que je me suis efforcé d'accompagner de manière volontariste, depuis mon élection à la présidence de son conseil d'administration, le 23 septembre 2021.

Je pense, en premier lieu, au lancement de l'opération de restructuration et d'augmentation du capital de la société. Envisagée depuis plusieurs années, nécessaire pour répondre à l'évolution des compétences et prendre en compte l'émergence de nouveaux acteurs institutionnels issus de la réforme territoriale de 2016, opportune pour solidifier la confiance avec nos donneurs d'ordre, indispensable pour permettre le développement de nos nouveaux outils et des nouvelles missions en découlant, cette opération sera finalisée d'ici la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Je remercie tous les partenaires qui ont cru à notre projet : le Département de la Seine-Saint-Denis, actionnaire actuellement majoritaire qui l'a validé, la Métropole du Grand Paris et les établissements publics territoriaux qui ont décidé d'y souscrire, les autres actionnaires – au premier rang desquels la Caisse des dépôts et consignations et Seqens – qui apporteront les fonds propres de nature à financer nos ambitions au service de l'amélioration des conditions de vie des populations habitant les villes dans lesquelles nous intervenons.



**Frédéric Molossi**

président du conseil  
d'administration de Séquano

## **Restructuration et augmentation du capital, création de Séquano patrimoine et de la SPL Séquano Grand Paris.**

Je pense, aussi, à la création de la deuxième filiale de Séquano. Après Séquano résidentiel en 2019, qui a désormais pris toute sa place dans le domaine de la promotion immobilière, 2022 a vu la naissance de Séquano patrimoine, dont l'activité sera dédiée au portage et à la gestion des rez-de-chaussée actifs des constructions neuves de certaines de nos opérations d'aménagement. J'ai la conviction que le modèle économique que Séquano patrimoine est en mesure de proposer sera de nature à mieux répondre aux attentes exigeantes exprimées par les élus et les usagers, s'agissant de l'animation de ces rez-de-chaussée actifs.

Je pense, enfin, à la création en 2022 de la SPL Séquano Grand Paris, qui propose désormais à ses 12 collectivités et groupements de collectivités actionnaires, un outil complémentaire et un puissant accélérateur pour le développement de leurs projets, solidement adossé sur l'expérience et les savoir-faire des équipes de Séquano.

Tout au long de l'année 2022, qu'il s'agisse de la mise en œuvre de ces projets stratégiques ou du suivi quotidien des opérations d'aménagement, de construction et des missions de conseil dont la société a la charge, j'ai été frappé par la mobilisation, la réactivité, l'agilité, l'écoute et la capacité d'innovation des équipes de Séquano, pour et avec les collectivités territoriales. ■

**E**n 2022, le redressement des comptes de la société – qui s'était traduit par un retour à l'équilibre au terme de l'exercice 2020 et un résultat positif en 2021, pour la première fois depuis 2016 – s'est matérialisé par un résultat très nettement amélioré pour Séquano, amplifié à l'échelle du Groupe Séquano – qui présente pour la première fois des comptes consolidés – grâce à l'apport désormais très significatif de l'activité de Séquano résidentiel.

Cette embellie pourrait néanmoins s'avérer fragile, d'une part en raison du retournement de conjoncture – inflation et hausse des taux d'intérêts – qui affecte l'activité immobilière depuis plusieurs mois, d'autre part parce que l'enjeu du renouvellement des opérations d'aménagement qui lui sont confiées demeure majeur pour Séquano.

Ce renouvellement a été engagé en 2022, avec la signature – pour la première fois depuis 2014 – d'un nouveau traité de concession pour l'opération NPNRU Watteau, Paul-Valéry et Rosiers à Sarcelles, au terme d'une procédure de dialogue compétitif disputée. L'année 2022 a aussi été l'occasion, pour les équipes de Séquano, de formaliser plusieurs offres, dont nous formons le vœu qu'elles retiennent l'intérêt des collectivités concédantes. La montée en charge rapide des activités de la SPL Séquano Grand Paris – appuyée sur les ressources humaines et matérielles de Séquano – participera également à la pérennité de nos équipes.

## Résultat financier très positif, nouvelles opérations, Groupement d'employeurs et nouveaux locaux.



**Pascal Popelin**

directeur général de Séquano

Afin de prendre en compte l'évolution de Séquano et la création des nouvelles entités, tout en garantissant l'unité des équipes, nous avons pour projet de créer, dans le courant de l'année 2023, le Groupement d'employeurs (GE) Séquano, qui rassemblera et mutualisera l'ensemble des salariés agissant pour le compte de Séquano et de ses deux filiales, tout comme pour celui de la SPL Séquano Grand Paris.

Ces changements se matérialiseront également, à l'été 2023, par notre installation dans l'immeuble Irrigo, plus moderne et davantage écoresponsable, qui a été livré en 2022 dans la Zac Écocité – canal de l'Ourcq à Bobigny, à l'immédiate proximité du métro Bobigny-Pantin/Raymond-Queneau. Plus qu'un changement de locaux, nous avons la volonté de créer là une Maison Séquano, qui scellera la cohérence des différents outils désormais à la disposition des collectivités territoriales.

Grâce au soutien des actionnaires actuels et de leurs représentants, à la confiance des actionnaires futurs qui sont aussi – pour une large part – nos donneurs d'ordre de demain, à l'engagement d'une équipe de direction étoffée et de salariés compétents et motivés, Séquano a réussi une année 2022 exceptionnelle en elle-même et surtout porteuse de puissants espoirs pour la suite. ■

# Séquano à l'écoute de ses partenaires



Au Mipim, à la Maison Séquano, en mars 2022  
© Séquano



Au salon de l'Amif en juin 2022  
© Séquano



À l'Espace Collectivités en septembre 2022  
© Séquano

# Séquano en chiffres

Répartition du capital au 31 décembre 2022

**55,49 %** : département de la Seine-Saint-Denis

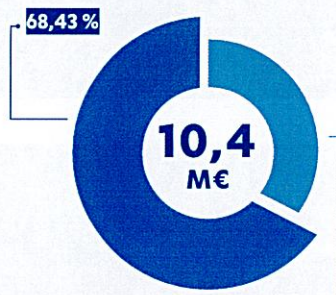
**6,67 %** : EPT Est Ensemble

**4,93 %** : ville de Bobigny

**1,34 %** : assemblée des villes

EPT Plaine Commune, villes d'Aubervilliers, Bagnolet, Le Blanc-Mesnil, Bondy, Gagny, Montfermeil, Pantin, Pierrefitte-sur-Seine, Le Raincy, Rosny-sous-Bois, Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine, Stains, Tremblay-en-France et Villetaneuse.

## Actionnaires publics



Autres actionnaires **31,57 %**

**14,63 %** : organismes de logements sociaux

Immobilière 3F, LogiRep, OPH de Bobigny, Plaine Commune Habitat, Seine-Saint-Denis Habitat, Seqens, Vilogia.

**14,35 %** : établissements bancaires

Caisse des dépôts et consignations, Caisse d'Épargne d'Île-de-France et Arkéa.

**2,59 %** : monde de l'entreprise

CCI de Seine-Saint-Denis, Chambre des métiers de la Seine-Saint-Denis, Groupe Fayat, Groupe Razel-Bec, Safidi (groupe EDF), Union des groupements d'entreprises de la Seine-Saint-Denis.



« Depuis 2018, Séquano a changé de trajectoire économique. La réduction significative des frais généraux, conjuguée à la diversification des activités pour redynamiser les produits, ont permis de renouer avec des résultats positifs pour la deuxième année consécutive en 2022. La dynamique engagée a vocation à être confortée, dans le cadre nouveau qui se dessine pour 2023, avec de nouvelles concessions d'aménagement, la montée en charge de la SPL Séquano Grand Paris et la mise en place du Groupement d'employeurs Séquano. »

**Cécile Agostini**

directrice administrative et financière de Séquano



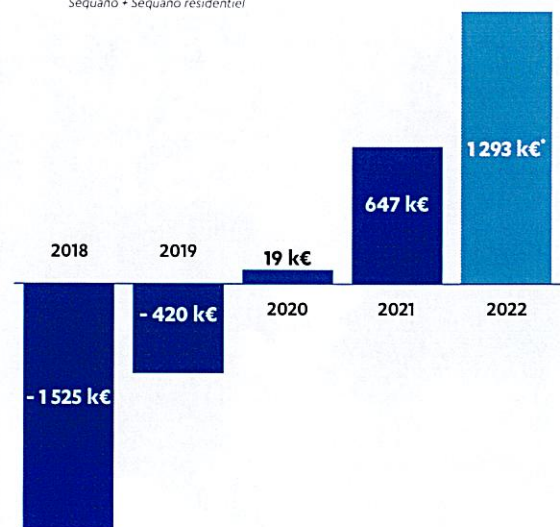
## Indicateurs financiers 2022

- **107,1 M€** recettes générées par les **42** opérations en cours
- **94,4 M€** pour **19** concessions d'aménagement
- **12,7 M€** pour **15** opérations de construction
- **21,7 K€** pour **8** missions de conseil
- **103,7 M€** dépenses générées par les **42** opérations en cours
- **92,3 M€** pour **19** concessions d'aménagement
- **11,4 M€** pour **15** opérations de construction



## Évolution des résultats annuels depuis 5 ans

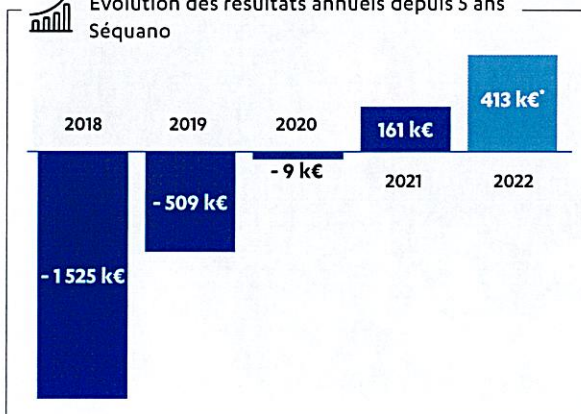
Groupe Séquano  
Séquano + Séquano résidentiel



\* Chiffre non-définitif au 17 février 2023



## Évolution des résultats annuels depuis 5 ans Séquano



# En 2022, Séquano a engagé le processus de **restructuration et d'augmentation de son capital**

De nouveaux actionnaires publics disposant de la compétence aménagement, une augmentation de près de 58 % du capital, notamment grâce à l'augmentation de la participation de la Caisse des dépôts et consignations et à l'arrivée de Seqens (Groupe Action Logement) : telles sont les principales caractéristiques du processus de restructuration et d'augmentation du capital de Séquano, engagé en 2022 au service de son projet de développement et qui sera parachevé à la fin du 1<sup>er</sup> semestre de l'année 2023.



« Alors que la Seine-Saint-Denis connaît de grandes transformations urbaines qui nécessitent un dialogue soutenu entre les acteurs du territoire, la restructuration du capital de Séquano permet de mieux intégrer

à sa gouvernance les collectivités et institutions clés du développement métropolitain. Au terme de cette opération, le Département – signataire d'un pacte d'actionnaires avec la Caisse des dépôts et consignations et la Métropole du Grand Paris – demeurera l'actionnaire de référence de Séquano, outil historique de la collectivité pour l'aménagement du territoire. »

**Stéphane Troussel**

président du conseil départemental  
de la Seine-Saint-Denis

L'actionnariat actuel de Séquano est le fruit de l'histoire de la constitution de la Seine-Saint-Denis et de la structuration des politiques départementales mises en œuvre dans les années 1980, dans le cadre des premières lois de décentralisation. Il résulte de la fusion de Sodedat 93 et Sidec, qui a donné naissance à Séquano en 2009, puis de la fusion-absorption de Deltaville, opérée en 2017.

L'évolution des compétences des collectivités territoriales et l'émergence de nouveaux établissements publics de coopération intercommunale, dotés par la loi NOTRe de la compétence aménagement, qui constitue une part prépondérante de l'activité de la société, ont peu à peu décorrélé la structure capitalistique de Séquano du périmètre de son activité.

L'engagement d'une démarche d'ouverture de son capital à ces nouvelles entités, approuvé dans son principe par le conseil d'administration du 16 décembre 2021, répond donc à des préoccupations juridiques, mais aussi à la volonté de renforcer dans la durée les relations entre Séquano et les entités devenues ses principaux donneurs d'ordre. Cette opération a enfin pour objectif de donner à la société les moyens nécessaires à son développement.

Lors de sa séance du 14 avril 2022, le conseil d'administration a approuvé l'économie générale de l'opération et mandaté son président, ainsi que son directeur général, pour solliciter l'accord de l'ensemble des actionnaires actuels et pressentis sur ses modalités.

L'assemblée générale extraordinaire du 16 décembre 2022 a officiellement ouvert le processus de souscription par émission de 34 483 actions nouvelles, pour un montant de 6 M€ et en a fixé le terme au 16 mai 2023.



« S'il n'est absolument pas nécessaire d'être actionnaire d'une Société d'économie mixte pour pouvoir lui confier une opération ou une mission, la participation à la gouvernance interne de la société – et pas seulement à la gouvernance du projet confié – constitue une aspiration légitime de la plupart des donneurs d'ordre publics, à laquelle Séquano a souhaité répondre. »

**Gordana Peupion**

directrice juridique de Séquano

# Le conseil d'administration

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023



**Frédéric Molossi**

Président de Séquano  
Représentant du conseil  
départemental de la  
Seine-Saint-Denis



**Émilie Lecroq**

1<sup>ère</sup> vice-présidente de Séquano  
Représentante du conseil  
départemental de la  
Seine-Saint-Denis



**Pierre-Yves Martin**

2<sup>e</sup> vice-président de Séquano  
Représentant du conseil  
départemental de la  
Seine-Saint-Denis



**Laurent Baron**

Représentant  
de l'EPT Est Ensemble



**Belaïde Bedreddine**

Représentant du conseil  
départemental de la  
Seine-Saint-Denis



**Corentin Duprey**

Représentant du conseil  
départemental de la Seine-  
Saint-Denis



**Michel Fourcade**

Représentant du conseil  
départemental de la  
Seine-Saint-Denis



**Étodie Girardet**

Représentante du conseil  
départemental de la  
Seine-Saint-Denis



**Pascale Labbé**

Représentante du conseil  
départemental de la  
Seine-Saint-Denis



**Samuel Martin**

Représentant du conseil  
départemental de la  
Seine-Saint-Denis



**José Moury**

Représentant  
de la ville de Bobigny



**Camille Picard**

Représentante  
de la Caisse des dépôts  
et consignations



**Bertrand Prade**

Représentant  
de Seine-Saint-Denis  
Habitat



**Zaïnaba Saïd-Anzum**

Représentante du conseil  
départemental de la  
Seine-Saint-Denis



**Nathalie Szczepanski**

Représentante de  
la Caisse d'Épargne  
d'Île-de-France



**Corinne Tardif**

Représentante  
de LoglRep



**Emmanuel Viegas**

Représentant de Safidi  
(groupe EDF)



**Adel Ziane**

Représentant de l'assemblée  
spéciale des villes

## Assemblée spéciale des villes



**Pierre Olivier Carel**

Président de l'assemblée spéciale des villes



**Alain Schumacher**

Vice-président de l'assemblée spéciale des villes

L'assemblée spéciale des villes regroupe les 16 collectivités (l'EPT Plaine Commune et 15 communes de Seine-Saint-Denis) qui disposent d'un capital total de 1,3%. Elle est présidée, depuis le mois d'octobre 2020, par Pierre-Olivier Carel, représentant de la ville de Rosny-sous-Bois.

# Séquano, employeur engagé

Séquano a une approche des ressources humaines volontariste et inclusive. Accompagnement des salariés dans leur formation, égalité de traitement et développement d'outils participant au bien-être au travail constituent les principales caractéristiques de la politique managériale de la société.

En 2022, Séquano a maintenu son engagement d'accompagnement des jeunes dans leur formation professionnelle. Un contrat d'apprentissage a ainsi été transformé en CDD, puis en CDI, trois étudiants en fin de cycle ont été accueillis pour des stages 4 à 6 mois au contenu qualitatif et deux élèves de 3<sup>e</sup> ont été accueillis pour des stages d'observation d'une semaine. 59 salariés ont participé à une formation individuelle ou collective, soit 92 % des effectifs.



« Séquano accompagne ses salariés dans leur développement professionnel et personnel et recherche en permanence à améliorer ses pratiques, dans une démarche de dialogue social renforcé. Deux avenants aux accords d'entreprises relatifs à l'intéressement et au télétravail ont été signés en 2022, ainsi qu'un nouvel accord encourageant les mobilités durables. Par ailleurs, un nouveau contrat de conciergerie d'entreprise a été proposé et le réseau de crèches partenaires a été étoffé. »

**Thierry Delagneau**

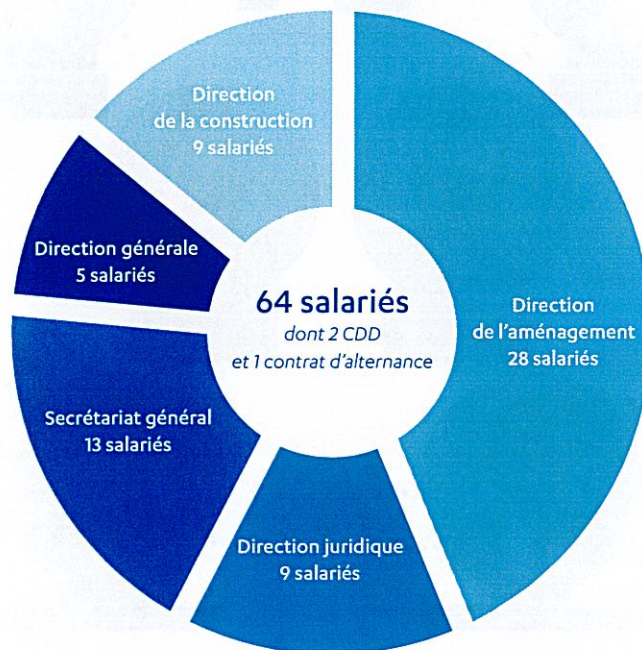
secrétaire général de Séquano



## Nos engagements

Séquano est devenu, le 16 janvier 2023, le premier aménageur signataire de la charte d'engagement en faveur de la parité et de l'égalité professionnelle femmes-hommes dans les entreprises et les organisations du secteur immobilier.

**Index égalité femmes-hommes en 2022 : 85/100**



# L'équipe de direction

L'équipe de direction, composée de six femmes et sept hommes, accompagne Pascal Popelin, directeur général depuis le 13 novembre 2017, dans le pilotage des opérations et le développement des projets de Séquano et de ses filiales.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023



# Une équipe pluridisciplinaire solide, au service de vos projets

Au 1<sup>er</sup> février 2023

## Secrétariat général



**Thierry Delagneau**  
Secrétaire général



**Fabienne Mazimann**  
Assistante de direction



**Cécile Agostini**  
Directrice administrative et financière

## Comptabilité & finances



**Marie-Claude Gaillon**  
Responsable finances  
et comptabilité



**Zoubida Chermaoui**  
Comptable



**Laurence Couffrant**  
Contrôleuse de gestion



**Aude Sauveton**  
Contrôleuse de gestion



**Lydia Vauchel**  
Comptable  
opérationnelle



**Cassandra  
Louis-Ferdinand**  
Comptable opérationnelle

## Ressources humaines vie sociale, moyens généraux



**Sonia Zielinski**  
Assistante ressources  
humaines et qualité



**Frédéric Guyader**  
Chargé des moyens généraux  
& agent d'exploitation



**Linda Alves**  
Assistante de direction  
Gestion administrative



**Isabelle Miry**  
Chargée d'accueil  
et de logistique

## Direction de l'aménagement



**Ari Msika**  
Directeur de  
l'aménagement



**Sloryne Pagésy**  
Assistante



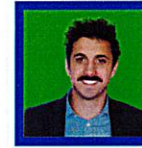
**Essma Guerfoudi**  
Alternante



**Jérôme Chessé**  
Directeur de projets



**Damien Griffaton**  
Directeur de projets



**Adel Khédir-Clifford**  
Directeur de projets



**Céline Léon**  
Directrice de projets



**Maud Chevet**  
Responsable d'opérations



**Clémentine Cirignano**  
Responsable d'opérations



**Adrien Didier**  
Responsable d'opérations



**Pierre Le Moual**  
Responsable d'opérations



**Lou Reynaud**  
Responsable d'opérations



**Corentin Saint-Pé**  
Responsable d'opérations



**Cyrille Tricot**  
Responsable d'opérations



**Maylis Walckenaer**  
Responsable d'opérations



**Michaël Persand**  
Chef de projets



**Solène Simonneaux**  
Cheffe de projets



**Camille Thisse**  
Cheffe de projets



**Lucie Villais**  
Cheffe de projets



**Thibaud De Horta**  
Chargé de projets



**Loreen Zuliani**  
Chargée de projets

## Vie de la société

### Direction générale



**Pascal Popelin**  
 Directeur général



**Sabine Mathiot**  
 Assistante de direction



**Charlotte Seutin**  
 Directrice stratégie,  
 communication et RSE



**Méлина Couffrant**  
 Responsable communication,  
 graphisme & système  
 d'information



**Joel Sousa**  
 Directeur du développement

### Direction stratégie, communication et qualité

### Direction développement



**Toni Richard**  
 Directeur de projets



**Eric Mardon**  
 Responsable d'opérations



**Hyllana Philippon**  
 Responsable d'opérations



**Émeline Alexandre**  
 Cheffe de projets



**Andres Lopez**  
 Chef de projets



**Ismaël Bouras**  
 Chef de projets



**Oriane Charlot**  
 Chargée de projets



**Virginie Gicquel**  
 Directrice de la  
 construction



**Sylvie Caillaud**  
 Assistante



**Émilie Beaumont**  
 Directrice de projets



**Thierry Bénéfice**  
 Responsable d'opérations



**François Chevallier**  
 Responsable d'opérations



**Johanne Le Dantec**  
 Responsable d'opérations



**Pia Sirinelli**  
 Responsable d'opérations



**Mathieu Guervenou**  
 Chef de projets



**Baptiste Barbe**  
 Chargé de projets

### Direction de la construction



### Direction juridique



#### Contrats



**Gordana Peupion**  
 Directrice juridique



**Catherine Carré**  
 Assistante  
 de direction

#### Immobilier, assurances du foncier & contentieux



**Sofiane Bouibede**  
 Responsable  
 juridique immobilier



**Sophie Bajou**  
 Juriste



**Julie-Anne Popelin**  
 Juriste junior

#### Marchés & assurances



**Frédéric Rosay**  
 Responsable marchés



**Valérie Menvielle**  
 Responsable  
 marchés adjointe



**Marie-Line Ajinça**  
 Gestionnaire  
 marchés



**Virginie Assana**  
 Gestionnaire  
 marchés

# En 2022, Séquano a développé son offre **au service de l'innovation**

La recherche d'outils et de méthodes innovantes est une préoccupation permanente de Séquano, au service des opérations qui lui sont confiées. La constitution, depuis 2020, d'un réseau d'experts internes et de groupes de réflexion – dont les expérimentations sont progressivement déployées dans l'ensemble des projets de la société – participent d'un engagement partagé au service des collectivités, des territoires et de leur population.

## Du groupe de travail à la filiale

Le groupe de réflexion consacré aux rez-de-chaussée actifs a trouvé sa conclusion avec la création le 1<sup>er</sup> juillet 2022 de Séquano patrimoine, nouvelle filiale de Séquano. Les rapports et études de cas issus des travaux du groupe ont donné des fondations solides au Plan moyen terme (PMT) présenté au conseil d'administration le 23 juin 2022, proposant un modèle économique viable et une construction juridique efficace pour ce nouvel outil au service des politiques publiques.

## Réemploi : des intentions à la pratique

Après avoir proposé un panorama des actions et techniques disponibles, après quelques expérimentations et la formalisation de ses travaux, le groupe de réflexion consacré à l'économie circulaire et au réemploi des matériaux a lancé une consultation et sélectionné Cycle-Up en tant qu'AMO réemploi, appelé à accompagner Séquano dans toutes ses démarches et opérations. La définition de la stratégie d'ensemble de la société est en cours, afin de choisir des objectifs et des indicateurs qui permettront d'évaluer la réussite des engagements pris.

### Les engagements de Séquano en matière de réemploi

- Généraliser un diagnostic ressources à l'ensemble des opérations d'aménagement dont la société est concessionnaire, sauf demande contraire du concédant.
- Systématiser pour l'ensemble des projets de construction, de VRD et d'espaces publics, dont la société assure la maîtrise d'ouvrage, une préférence d'utilisation des matériaux de réemploi ou recyclés, dès la consultation des intervenants en conception, puis lors de la consultation des entreprises de travaux, avec des conditions techniques, juridiques et économiques maîtrisées.
- Promouvoir l'utilisation de matériaux de réemploi ou recyclés auprès de l'ensemble des acteurs du bâtiment et des travaux publics.



« Alors que de nombreuses réflexions engagées par la société ont dépassé le cadre de la théorie pour être expérimentées ou généralisées à l'ensemble des activités de Séquano, nous poursuivons le développement de notre réseau d'experts internes, afin d'ouvrir de nouveaux chantiers d'innovations durables que nous entendons bien concrétiser. »

**Ari Msika**

directeur de l'aménagement de Séquano



Plateforme du réemploi animée par cycle Up et Bouvelot TP à Saint-Ouen-sur-Seine © Séquano

# La RSE, démarche d'amélioration continue pour Séquano, société à mission

Séquano est engagée avec conviction dans une politique de certification de son processus qualité – norme Iso 9 001 – et environnement – norme Iso 14 001 –, régulièrement confortée par les audits de suivi ou de renouvellement effectués chaque année par un organisme indépendant. En se déclarant société à mission en 2021, l'entreprise a renforcé ses engagements en matière de RSE et présentera à ce titre son premier rapport de mission en 2023.

Depuis 2007, Séquano s'est engagée dans un processus de certification, dont le périmètre n'a cessé de croître et dont les performances sont améliorées chaque année, à l'occasion des audits de suivi ou de renouvellement dont la société fait l'objet de la part d'un organisme indépendant.

Le Système de management de la qualité environnement (SMQE), entièrement revisité en 2018, prévoit les processus permettant de décliner les plans stratégiques pluriannuels successifs adoptés par le conseil d'administration, ainsi que le programme annuel de management élaboré par la direction de la société.

L'ensemble des salariés participe à l'évolution des pratiques et s'engage, au moyen du SMQE, à œuvrer à l'amélioration continue du fonctionnement de la société, à l'adapter de manière permanente aux évolutions du contexte institutionnel et réglementaire, en conformité avec les exigences des normes Iso 9 001 et Iso 14 001 pour lesquelles Séquano est certifiée depuis 2014.

Le programme de management 2022, décliné en trois orientations, sept objectifs et vingt-cinq actions prioritaires, a été mis en œuvre à plus de 80 %.

## Les objectifs sociaux et environnementaux de Séquano, société à mission

- Promouvoir des projets qui offrent aux habitants comme aux usagers des logements, des espaces publics et environnement de qualité, favorisant une économie et un développement urbain durables.
- Réduire activement l'impact négatif des activités de la société sur l'environnement et la santé, en agissant pour la prévention des pollutions et la promotion de solutions ambitieuses.
- Instaurer une relation fondée sur l'écoute, le professionnalisme et la confiance avec tous les donneurs d'ordre et prestataires, publics ou privés de la société.
- Favoriser le développement et la reconnaissance des compétences professionnelles, le développement personnel, l'engagement des salariés et le bien-être au travail au sein de l'entreprise.



« Qu'il s'agisse des relations avec nos donneurs d'ordre, avec les habitants et les usagers, ou du quotidien des salariés, le SMQE et la démarche RSE permettent d'assurer dans l'organisation de la société, comme dans la conduite des projets partenariaux, un haut niveau de confiance, de transparence, d'efficacité et de respect de l'environnement. »

**Charlotte Seutin**

directrice de la stratégie, communication et RSE de Séquano

### 2014

Soucieuse de sa mission sur ses territoires d'intervention, Séquano élargit le champ de sa certification Iso 9 001 (qualité) et Iso 14 001 (environnement), aussi bien pour son fonctionnement interne que pour l'ensemble de ses activités : opérations d'aménagement, de construction et mandats d'études.

**La société obtient ainsi les deux certifications en mars 2014 confirmées en 2015 et 2016.**

### 2018 - 2019

**Audits de suivi n°1 et n°2 Iso 9 001 et Iso 14 001.**

La « stratégie et la qualité » sont rattachées à la direction générale.

### 2020

**Audit de renouvellement des certifications Iso 9 001 et Iso 14 001 pour trois ans.**

La « raison d'être » est intégrée aux statuts de Séquano et le principe de transformation en « société à mission » est adopté à l'unanimité par le conseil d'administration, renforçant l'engagement de Séquano en matière de RSE (organisme de certification : bureau Veritas certification).

### 2021-2022

**Audit de suivi n°1 et n°2 des certifications renouvelées.**

Transformation de Séquano en société à mission. La direction de la qualité devient direction RSE.

### 2023

**Audit de renouvellement des certifications Iso 9 001 et Iso 14 001 pour trois ans.**



# Séquano résidentiel, promoteur d'utilité publique

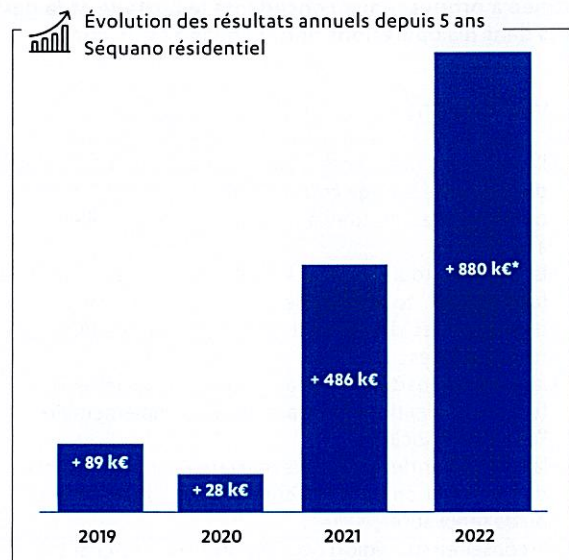
Séquano résidentiel, première filiale du Groupe Séquano créée le 1<sup>er</sup> janvier 2019, assure le portage de l'activité de promoteur développée depuis 2018, dans le cadre de la mise en œuvre du premier plan stratégique de Séquano. 2022 a été marquée par la poursuite des chantiers des premières opérations, dont les livraisons interviendront à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2023. Atout de Séquano, tant du point de vue du savoir-faire que du point de vue économique, Séquano résidentiel poursuit son développement pour faire émerger de nouveaux projets.



« Les trois opérations de co-promotion de Séquano, lancées avant la création de la filiale, étant désormais livrées, nos équipes se consacrent aux chantiers et à la livraison des premiers projets lancés par Séquano résidentiel en 2019. Principalement constitués de logements en accession à la propriété ou sociaux, nos programmes, localisés dans ou en dehors des périmètres d'opérations d'aménagement concédées à Séquano, comprennent aussi des commerces, des résidences gérées, ainsi qu'un village d'une trentaine de villas d'artisans. La qualité de ce que nous livrons est et demeurera notre tout premier objectif. »

**Virginie Gicquel**

directrice générale de Séquano résidentiel



## La carte d'identité de Séquano résidentiel

- Société par actions simplifiée
- Capital : 10 000 €
- Associé unique : Séquano
- Président : Pascal Popelin
- Directrice générale : Virginie Gicquel

Ville	Partenariat	Type de projet	Date de livraison prévisionnelle	Chiffre d'affaires
Bobigny	Séquano résidentiel – Emerige	Résidence d'habitation et commerces	2023	44.2 M€
Saint-Ouen-sur-Seine	Séquano résidentiel	Résidences sociale et d'étudiants		25.4 M€
Bondy	Séquano résidentiel	Résidence de logements sociaux		14.3 M€
Bagnolet	Séquano résidentiel – Yuman immobilier	Village business park	2024	18 M€
Bobigny	Eliasun – Séquano résidentiel	Résidence d'habitation et commerces		22.3 M€
Le Blanc-Mesnil	Emerige – DGPAM – Séquano résidentiel	Résidence d'habitation	2025	85.3 M€
Saint-Ouen-sur-Seine	Les Villages d'Or – Séquano résidentiel	Résidence multigénérationnelle		63.3 M€

# Séquano patrimoine, nouvelle filiale pour **gérer** les rez-de-chaussée actifs

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan stratégique de la société pour la période 2021-2025, le conseil d'administration du 23 juin 2022 a approuvé, à l'unanimité, les statuts de cette nouvelle filiale à 100 % de Séquano, destinée à proposer aux concédants le portage et la gestion des rez-de-chaussée actifs des immeubles neufs situés dans les opérations dont Séquano est le concessionnaire.

Séquano patrimoine a pour objet :

- l'acquisition, la vente, la location et la gestion d'immeubles à usage commercial, artisanal, de bureaux ou de services, destinés à la location ou éventuellement à la vente ;
- la prise de toute disposition en vue d'assurer ou de faire assurer tout acte de gestion, d'administration, d'entretien et d'exploitation des biens immeubles de toutes natures ;
- la prise de participation au capital de sociétés dont l'objet est identique, similaire et ou complémentaire à l'objet de la société ;
- la valorisation des immeubles par la réalisation de travaux de construction ou de déconstruction, d'amélioration ou de rénovation ;
- le conseil en stratégie d'occupation de rez-de-chaussée.



«Séquano patrimoine a vocation à améliorer l'attractivité résidentielle des opérations d'aménagement de Séquano, en déployant tous types d'activités, notamment commerciales, artisanales, économiques, de service, sociales et solidaires, logistiques ou associatives, dans le respect des orientations des donneurs d'ordre et acteurs des territoires dans lesquels elle interviendra. Nous serons également attentifs à proposer des modèles économiques soutenables. Après la création de la société en 2022, l'année 2023 devrait être marquée par le démarrage de nos premières opérations. »

**Joël Sousa**

président de Séquano patrimoine

## La carte d'identité de Séquano patrimoine

- Société par actions simplifiée
- Capital : 100 000 €
- Associé unique : Séquano
- Président : Joël Sousa
- Directrice générale : Cécile Agostini



Commerces en rez-de-chaussée  
© K. Samborska

# Nos projets

## à l'échelle de la métropole

### Métropole du Grand Paris

#### Aubervilliers

- 1 PRU Villette Quatre-Chemins
- 2 Zac Centre-Moutier (PNRQAD)

#### Aulnay-sous-Bois

- 3 Zac des Aulnes
- 4 Concession d'aménagement « Les Chemins de Mitry-Princet »
- 5 Étude urbaine du carrefour de l'Europe
- 6 Étude urbaine cité de l'Europe

#### Bagnolet

- 7 CPA Quartier de la Noue
- 8 Village Business Park en co-promotion
- 9 AMO Quant Projet
- 10 École maternelle de la Pêche d'Or

#### Le Blanc-Mesnil

- 11 Zac Gustave-Eiffel
- 12 Étude La Molette
- 13 NPNRU Les Tilleuls
- 14 Résidence Aristide-Briand

#### Bobigny

- 15 Zac Écocité - canal de l'Ourcq
- 16 Centre social de l'Étoile
- 17 Résidence Paris-Canal
- 18 Résidence Grand-Angle
- 19 Collège des Coquetiers

#### Bondy

- 20 Zac des Rives de l'Ourcq
- 21 68 logements sociaux
- 22 Collège Henri-Sellier

#### Colombes (92)

- 23 Lycée neuf

#### Montfermeil

- 24 Restructuration du centre-ville - Anru

#### Noisy-le-Sec

- 25 Zac du Quartier durable de la Plaine de l'Ourcq

#### Les Pavillons-sous-Bois

- 26 CPA PRU des Pavillons-sous-Bois

#### Pierrefitte-sur-Seine

- 27 Zac Briais-Pasteur
- 28 École Anatole-France

#### Le Raincy

- 29 Pôle culturel

#### Romainville

- 30 Zac de l'Horloge

#### Saint-Denis

- 31 Zac de la Montjoie

#### Saint-Ouen-sur-Seine

- 32 Zac de l'Écoquartier des Docks
- 33 Concession d'aménagement Jules-Vallès
- 34 Résidences sociale et d'étudiants en promotion
- 35 Études et travaux pour l'aménagement du pôle bus
- 36 Crèche
- 37 Résidence intergénérationnelle en co-promotion

#### Villemomble

- 38 Étude NPNRU Les Marnaudes
- 39 Étude préalable Quartier Guérin

### Aux portes de la métropole

#### Achères (78)

- 40 Zac de la Petite Arche

#### Bezons (95)

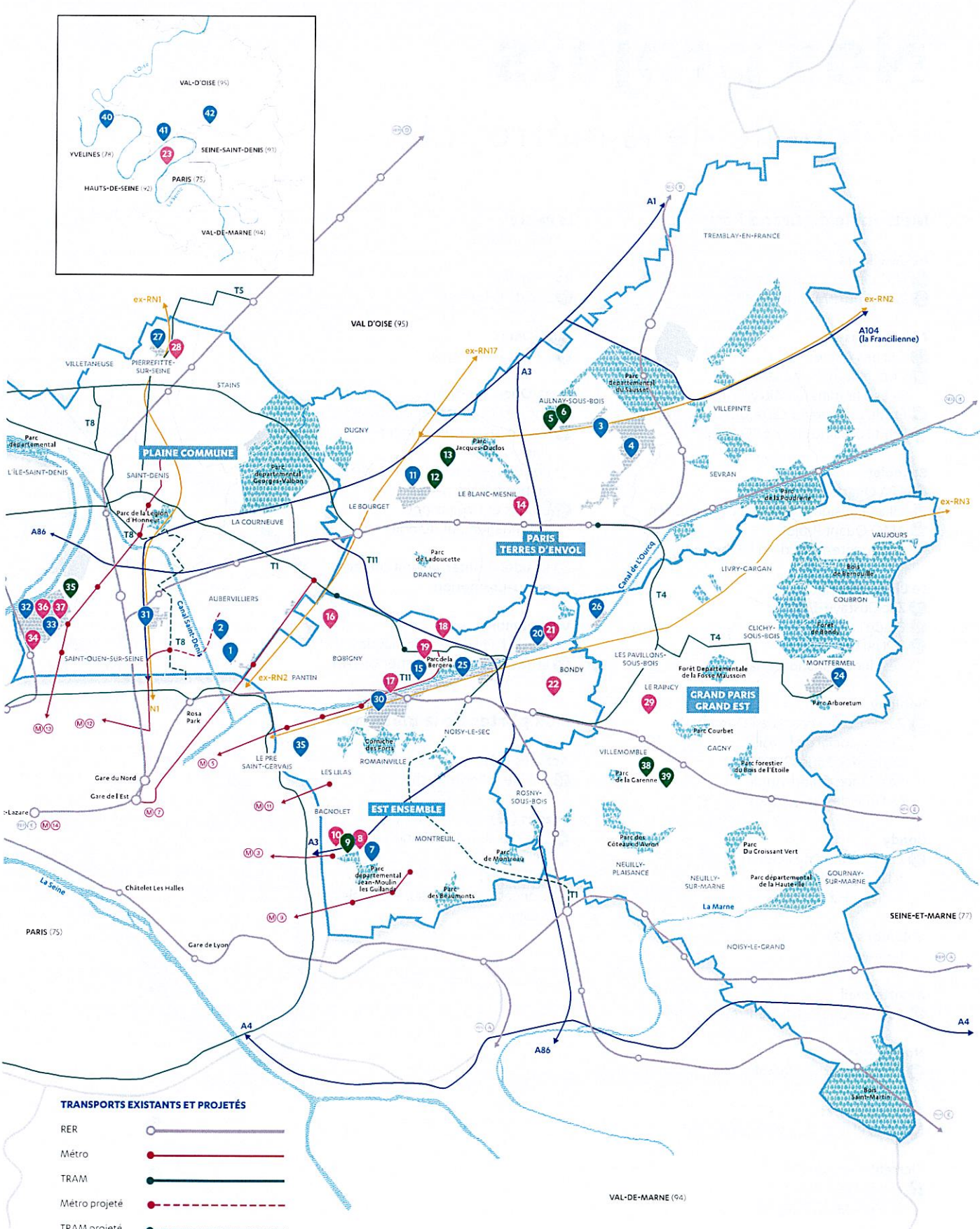
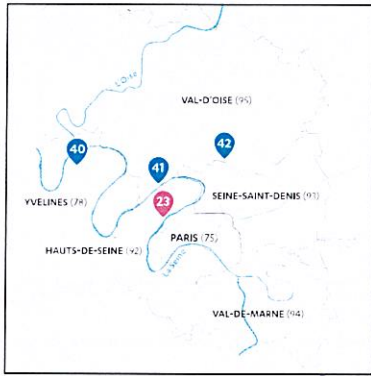
- 41 Zac des Bords de Seine

#### Sarcelles (95)

- 42 Concession Watteau, Paul-Valéry, Rosiers



## Vie de la société



### TRANSPORTS EXISTANTS ET PROJÉTÉS

- RER
- Métro
- TRAM
- Métro projeté
- TRAM projeté





# AMÉNAGEMENT

## Aménagement

© Stephan Cladiou



« Alors que plusieurs opérations menées pour le compte de Plaine Commune approchent de leur finalisation, nous ouvrons une nouvelle étape de notre partenariat solide avec Séquano, concrétisée par l'augmentation de la participation de l'EPT au capital de la Sem. »

**Mathieu Hanotin**

président de l'EPT Plaine Commune  
maire de Saint-Denis



## Aménagement

TERRITOIRE

PLAINE COMMUNE

447 927

HABITANTS



9

VILLES



AUBERVILLIERS | LA COURNEUVE | ÉPINAY-SUR-SEINE

L'ÎLE-SAINT-DENIS | PIERREFITTE-SUR-SEINE | SAINT-DENIS

SAINT-OUEN-SUR-SEINE | STAINS | VILLETANEUSE

Vue aérienne de Saint-Denis  
© Séquano



## Aménagement

### Métropole du Grand Paris • Saint-Ouen-sur-Seine •

uve



« La Zac de l'Écoquartier des Docks, première opération d'aménagement d'intérêt métropolitain, illustre la diversité du territoire métropolitain et les enjeux de rééquilibrage territorial. Lors de l'année 2022, la Métropole du Grand Paris a décidé d'engager de nouvelles études de développement des secteurs non concédés. En lien avec Séquano, la Métropole du Grand Paris s'efforce de répondre aux préoccupations de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine et de son maire Karim Bouamrane, en renforçant la végétalisation et les ambitions environnementales du projet. Je me félicite que cette opération témoigne du partenariat durable avec Séquano et se concrétise par l'entrée de la Métropole dans son actionnariat. »

**Patrick Ollier**

président de la Métropole du Grand Paris



#### Programme en cours

- 215 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec :**
- 2 400 logements
  - 36 000 m<sup>2</sup> de bureaux et activités
  - 1 parking de 300 places
  - 1 crèche de 60 berceaux
  - 1 collège de 700 élèves sous maîtrise d'ouvrage du département de la Seine-Saint-Denis
  - 1 halle gourmande et 1 cours commerçant, 17 000 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée
  - 1 usine du Syctom requalifiée, pour améliorer son rendement et mieux s'intégrer au paysage urbain et architectural renouvelé
  - 1 ferme urbaine sur le toit du site de maintenance et de remisage de la ligne 14 du métro
  - Poursuite de l'aménagement du cours des Lavandières avec de nouveaux jeux pour enfants et de vastes espaces végétalisés
  - Compactage du poste source RTE Enedis
  - Aménagement du square Angela-Davis avec des jeux pour enfants et un espace de sport

## Aménagement

# Zac de l'Écoquartier des Docks



Première Zac déclarée d'intérêt métropolitain dans le cadre de l'application de la loi NOTRE, la concession d'aménagement de l'Écoquartier des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine, développée par Séquano pour le compte de la Métropole du Grand Paris, couvre une superficie d'environ 100 ha, soit un quart du territoire communal.

L'année 2022 a été marquée par une forte activité de travaux, avec l'achèvement des espaces publics accompagnant la livraison de 600 logements et 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

De nombreux chantiers de construction et d'espaces publics se sont poursuivis, en vue de la livraison de près de 1 000 logements en 2023, dont la résidence sociale pour l'Adef et la résidence d'étudiants pour la Fondation Dauphine, réalisées par Séquano résidentiel. L'ouverture de l'ancienne halle Alstom restructurée en pôle commerçant et culturel, développée par Frey et exploitée par La Lune Rousse, est prévue pour la fin de l'année 2023.

La deuxième phase de réalisation de l'Écoquartier des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine se poursuit avec l'installation et l'ouverture de plusieurs commerçants, notamment le long de la partie du cours des Lavandières achevé, renforçant le caractère vivant et actif du quartier, qui compte désormais 4 100 logements habités.

Un important pôle à dominante tertiaire a été livré en 2022 à l'ouest de la Zac, à proximité de Clichy-la-Garenne. Ce quartier se situe au pied du futur pôle multimodal Clichy/Saint-Ouen, desservi aujourd'hui par le RER C et la ligne 14. Les premiers salariés s'installeront au printemps 2023.



### Repères

- **Concédant**  
Métropole du Grand Paris
- **Nature de l'opération**  
Concession d'aménagement
- **Durée de la concession**  
2007-2028
- **Superficie**  
100 hectares
- **Budget de l'opération**  
680 M€
- **Intervenants**  
Maîtrise d'œuvre urbaine : MBE •  
MOE espaces publics : Artélia et D&A •  
AMO développement durable : Écologie Urbaine



### Programme

#### 894 000 m<sup>2</sup> en 21 ans comprenant :

- 532 000 m<sup>2</sup> SDP de logements
- 247 000 m<sup>2</sup> SDP de bureaux
- 58 000 m<sup>2</sup> SDP de commerces et activités
- 29 000 m<sup>2</sup> SDP d'équipements collectifs
- 27 000 m<sup>2</sup> SDP d'équipements publics
- 12 ha de parc en bord de Seine
- Plus de 8 km de voiries nouvelles ou requalifiées

## Aménagement

### Métropole du Grand Paris • Saint-Ouen-sur-Seine •

#### Bilan 2022

##### Secteur 1 – Dhallenne sud

- Obtention du permis de construire de l'îlot N15 (bureaux) réalisé par Nexity
- Livraison de la première partie du cours des Lavandières et ouverture des premiers commerces
- Livraison du premier espace de jeux pour enfants du cours des Lavandières et plantation des premiers arbres de haute tige
- Poursuite des travaux des espaces publics du secteur 1
- Livraison de la première tranche de l'îlot A16 (107 logements en accession), réalisé par Adim et Constructa

##### Secteur 3a - Bateliers sud

- Livraison des îlots B2c, B2d et B1a1 par BNP Paribas Real Estate et Vinci Immobilier (185 logements dont 59 logements sociaux)
- Livraison de la dernière phase d'espaces publics de la rue Pablo-Picasso
- Cession de l'îlot B5d à Fulton pour la réalisation de 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux

##### Secteur 4a – Ardoin sud

- Livraison des îlots M4a et M4b par Bricqueville (113 logements)
- Livraison des îlots M2a, M2b et M2d par Emerige (247 logements)
- Livraisons des espaces publics de la rue des Docks, de la rue Toni-Morrison et d'une partie des rues Pablo-Picasso et Simone-Veil
- Désignation de la maîtrise d'œuvre et lancement des études de conception pour le collège-gymnase de l'îlot M8 par le Département de la Seine-Saint-Denis
- Réalisation des études pour l'îlot M7b, une résidence de logement social développée par Antin résidences

##### Secteur 5 – RER sud

- Livraison des logements de l'îlot V1 (215 logements) et des bureaux des îlots V2 et V3 (57 000 m<sup>2</sup>), réalisés par Emerige et BNP Paribas Real Estate pour le compte de CDC et Allianz

- Poursuite des travaux d'espaces publics aux abords des îlots V1, V2 et V3.

##### Secteur 6 – RER nord

- Poursuite des travaux de construction de l'îlot R8ab (157 logements étudiants et 151 logements sociaux) par Séquano résidentiel, respectivement pour le compte de la Fondation Dauphine et de l'Adéf
- Poursuite des études et réalisation des travaux d'espaces publics en vue de la livraison de l'îlot R8ab
- Finalisation et validation de l'étude urbaine et programmatique du secteur
- Poursuite des études d'aménagement des espaces publics du secteur (phase avant-projet)
- Poursuite des acquisitions foncières et des démolitions rue Pierre (partie sud)
- Lancement des ateliers de conception des îlots avec les promoteurs et obtention des premiers permis de construire
- Cession de l'îlot R8c à Patrimoni (78 logements)
- Cession de l'îlot R7a à Emerige (65 logements)
- Cession de l'îlot R7b à l'office foncier solidaire de Seqens (61 logements en BRS)



« Notre ambition pour Saint-Ouen-sur-Seine repose sur trois piliers : le social, le beau et l'excellence. En matière d'urbanisme, elle se concrétise cette année, avec Séquano, par le renforcement de la végétalisation des espaces publics qui est une volonté forte de notre

équipe municipale et par le développement d'une offre en bail réel solidaire, dont les premiers permis de construire ont été délivrés, pour offrir aux Audoniennes et aux Audoniens une typologie complète de logements dans le parcours résidentiel. »

#### Karim Bouamrane

maire de Saint-Ouen-sur-Seine



## Aménagement



Îlot V2, constructions de bureaux par Emerige et BNP Paribas Real Estate  
Architecte : Atelier MBE © W. Palmer

### Perspectives 2023

#### Secteur 1 – Dhalenne

- Démarrage des travaux de la seconde tranche de l'îlot A16 (21 logements sociaux), réalisée par Adim et Constructa pour le compte de la Semiso
- Livraison de la deuxième partie du cours des Lavandières et ouverture des commerces
- Livraison de la halle gourmande réalisée par Frey et La Lune Rousse
- Poursuite des travaux des espaces publics du secteur 1
- Finalisation des études et démarrage des travaux de reprise de la rue Adrien-Meslier (élargissement de la voirie pour passage des bus, installation de noues, plantations d'arbres et végétalisation) en prévision des travaux aux abords des îlots A16 et N15 prévus en 2025-2026
- Démarrage des travaux de construction de l'îlot N15 (bureaux) réalisé par Nexity

#### Secteur 3a - Bateliers sud

- Lancement des études des espaces publics aux abords de l'îlot B5d
- Lancement des travaux de l'îlot B5d par Fulton pour la réalisation de 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux

#### Secteur 4a – Ardois sud

- Livraison de l'îlot M2c par Emerige (62 logements sociaux)
- Finalisation de l'acquisition des terrains SNCF permettant notamment la réalisation de la future place Glarner
- Cession de l'îlot M1 à la SCCV Village d'or des Docks (constituée par Les Villages d'Or et Séquano résidentiel), pour la réalisation d'un îlot multigénérationnel (résidence d'étudiants de 160 logements, dont 70 % sociaux, résidence pour seniors de 101 logements, dont 50 % sociaux et 40 logements familiaux)
- Lancement des études pour deux nouveaux espaces verts publics
- Lancement des travaux de reprise de la rue Ardois
- Cession de l'îlot M7b à Antin résidences (60 logements sociaux)
- Finalisation des études et du permis de construire du futur collège dans l'îlot M8, sous maîtrise d'ouvrage du Département de la Seine-Saint-Denis



« Pour l'équipe de Séquano, l'année 2022 a été marquée par de nombreux travaux d'espaces publics dans tous les secteurs, par la conception des projets de construction de la rue Pierre (partie sud) et par la conception des espaces publics du secteur 6. Séquano accompagne la Métropole du Grand Paris et la ville de Saint-Ouen-sur-Seine au quotidien, pour promouvoir une architecture contemporaine de haute qualité environnementale dans un espace public fortement végétalisé, adapté au contexte urbain des décennies à venir. »

#### Toni Richard

directeur de projets - Séquano

#### ✓ Déjà livré

- Groupe scolaire Pef à énergie zéro
- Groupe scolaire Le Petit-Prince
- Gymnase du Grand Parc
- Crèche Les Galopins de 60 berceaux
- Grand Parc de Saint-Ouen-sur-Seine
- 4 100 logements
- Espaces publics : 15 rues et parvis
- 180 000 m<sup>2</sup> de bureaux, dont l'Hôtel de la Région Île-de-France
- 2 300 places de parking (parking de la halle, parking du château, parking du Grand Parc et parking Ardois)
- 26 000 m<sup>2</sup> de commerces

## Aménagement

### Métropole du Grand Paris • Saint-Ouen-sur-Seine •

#### Secteur 5 – RER sud

- Achèvement des travaux d'espaces publics (voiries et square Angela-Davis)
- Finalisation de l'aménagement du secteur 5 de la Zac

#### Secteur 6 – RER nord

- Livraison de l'îlot R8ab qui comprend une résidence sociale (151 logements) et une résidence d'étudiants (157 logements)
- Finalisation des travaux d'espaces publics pour la livraison de l'îlot R8ab
- poursuite des études d'aménagement des espaces publics du secteur
- Lancement de nouveaux ateliers de conception des îlots avec les promoteurs
- Cessions des îlots rue Pierre (partie sud)
- poursuite des acquisitions et démolitions de la rue Pierre (partie nord)
- Travaux préparatoires des espaces publics de la rue Pierre



« Dans le cadre du partenariat initié entre les villes de Clichy-la-Garenne et de Saint-Ouen-sur-Seine, Séquano nous accompagne pour la réalisation d'un quartier intercommunal entre l'ouest de la Zac de l'Écoquartier des Docks à Saint-Ouen et la future Zac Seine-Liberté à Clichy. Les deux maires ont souhaité la création d'un groupe scolaire intercommunal, interdépartemental et interacadémique – qui constitue à ma connaissance une première en France – pour mieux répondre aux besoins des familles audoniennes et clichois. »

#### **Delphine Cervelle**

Directrice générale des services  
de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine



Perspective du futur collège des Docks  
© LA Architectures

## Aménagement

- Plaine Commune
- Aubervilliers

# PRU Villette Quatre-Chemins



Logements réalisés par Foncière Logement dans la Zac Auvry-Barbusse  
Architecte OTAA © A. Voisin

Les dernières opérations ont démarré en 2022, pour cette concession d'aménagement développée par Séquano depuis 2011 pour le compte de Plaine Commune. L'année 2023 sera consacrée à la finalisation du projet.

### Bilan 2022

- Livraison de l'opération Foncière Logement aux 24, 26 et 27 rue Henri-Barbusse
- Rétrocession des espaces publics de la Zac Auvry-Barbusse
- Démarrage de la dernière opération de construction Foncière Logement aux 2,3 et 4 rue des quatre chemins (13 logements)

### Perspectives 2023

- Cession du lot D à l'OPH (20 logements locatifs sociaux)
- Derniers travaux de desserte dans la Zac des Impasses
- Dernières rétrocessions d'espaces publics
- Clôture de l'opération



### Repères

- |  |  |
|--|--|
| • <b>Concédant</b><br>EPT Plaine Commune                   | Architectes-urbanistes : Toa Architectes   |
| • <b>Nature de l'opération</b><br>Concession d'aménagement | • Zac des Impasses :<br>Architectes-urbanistes :   |
| • <b>Durée de la concession</b><br>2011-2023               | Atelier T – Maîtrise d'œuvre<br>VRD et paysagiste : Beten et<br>Folléa-Gautier   |
| • <b>Superficie</b><br>5 hectares                          | • Zac Lécuyer-Sud :<br>Architectes-urbanistes : Mg-<br>Au – Maîtrise d'œuvre VRD<br>et paysagiste : Degouy et<br>Sophie Alexinsky Paysages |
| • <b>Budget de l'opération</b><br>62 M€                    |  |
| • <b>Intervenants</b><br>• Zac Auvry-Barbusse :            |  |



### Programme

- Démolition de 250 logements
- Construction de 513 logements et réhabilitation de 12 logements
- 4 500 m<sup>2</sup> d'activités et commerces
- Requalification et création d'espaces publics



« Alors que le PRU 1 Villette Quatre-Chemins approche de son terme, la Zac Centre-Moutier est en plein développement. En 2023, les études et le début des démolitions commenceront de donner à voir l'ambition du nouveau

que nous portons pour Aubervilliers. »

### Karine Franclet

maire d'Aubervilliers



### Déjà livré

429 logements livrés, dont :

- Zac Auvry-Barbusse (196 logements) :
  - 39 logements en accession à la propriété "Eko", Bouygues Immobilier
  - 43 logements sociaux, Immobilière 3F
  - Réouverture de la rue Auvry (entre l'avenue Jean-Jaurès et la rue des Postes)
  - 30 logements sociaux, au 41/45 rue Jean-Jaurès, OPH Aubervilliers
  - 58 logements sociaux 4-22 rue Auvry, I3F
  - 26 logements aux 24, 26 et 27 rue Henri-Barbusse, Foncière Logement
- Zac Lécuyer sud (135 logements) :
  - 23 logements locatifs sociaux, OPH Aubervilliers
  - 55 logements locatifs sociaux, LogiRep
  - 57 logements en accession, LogiCap
- Zac des Impasses (98 logements) :
  - un terrain multisports
  - 40 logements locatifs intermédiaires, AFL
  - 58 logements en accession dans un programme en construction bois, Interconstruction

## Aménagement

# Zac Centre-Moutier (PNRQAD)

Plaine Commune •  
Aubervilliers •



Prolongée jusqu'en 2026, la Zac, développée depuis 2012 par Séquano pour le compte de Plaine Commune, est entrée en 2022 dans une nouvelle phase, permettant le lancement de nouveaux projets immobiliers.

### Bilan 2022

- Poursuite des relogements
- Finalisation de la maîtrise foncière dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet
- Démolition du 33 rue du Moutier
- Lancement du concours d'architecte pour l'îlot Heurtault, développé par Verrecchia et Séquano résidentiel

### Perspectives 2023

- Poursuite des relogements
- Signature d'une promesse de vente et dépôt du PC pour l'îlot Heurtault (100 logements en accession) avec Verrecchia et Séquano résidentiel
- Dépôt d'un nouveau permis de construire au 27-31 rue du Moutier (LogiRep - 33 logements)
- Signature d'une promesse de vente et dépôt du PC pour les îlots Goulet et Heurtault (28 logements sociaux et 30 logements en accession sociale) avec I3F

### Programme

- 83 logements démolis
- 192 logements neufs dont :
  - 62 logements locatifs sociaux
  - 30 en accession sociale
  - 100 en accession libre
- Espaces publics (rue du Moutier et passage Henri-Alleg)

### ✓ Déjà livré

- 36 rue Ferragus (I3F - 15 logements composés de 10 logements réhabilités et de 5 logements neufs)

### Repères

- **Concédant**  
EPT Plaine Commune
- **Nature de l'opération**  
Concession d'aménagement
- **Durée de la concession**  
2012-2026
- **Budget de l'opération**  
22,3 M€, dont 4 M€ de financement Anru, 0,5 M€ de financement du département de la Seine-Saint-Denis, 2,1 M€ de la ville d'Aubervilliers, 6,3 M€ de l'EPT Plaine Commune et 0,76 M de l'État au titre du fonds friches
- **Intervenants**  
Urbaniste : Agence Yap



### Objectifs

- Mettre fin à l'habitat indigne et insalubre
- Maîtrise foncière de quatre îlots prioritaires d'intervention, qui seront traités dans le cadre d'une procédure de Zac, permettant la réalisation d'opérations de démolition-reconstruction et la production d'une offre de logements diversifiée et de commerces
- Redynamisation du centre-ville, par des actions d'aménagement de l'espace public et notamment la création d'un circuit commerçant
- Réalisation et coordination des études
- Conduite des acquisitions foncières (amiables ou par voie d'expropriation), organisation des relogements en lien avec la Mous, relogement et mise en état des sols (démolitions et dépollution)
- Réalisation des VRD
- Commercialisation de l'opération (cession des charges foncières)
- Formalisation des demandes de subventions (Anru, département)
- Actions de concertation auprès des habitants

## Aménagement

# Zac Briais-Pasteur



Tout au long de l'année 2022, Séquano a poursuivi le développement et les travaux préparatoires des futurs espaces publics, dont la livraison accompagnera l'arrivée de nouveaux habitants dans la Zac, réalisée pour le compte de Plaine Commune.

### Bilan 2022

- Livraison du square Gisèle-Halimi
- Démarrage des travaux de l'îlot B7 par le promoteur Arc (15 logements en locatif)
- Démarrage des travaux de l'îlot P4 par le promoteur Bouygues Immobilier et démarrage des travaux de construction (32 logements en accession et 150 chambres étudiantes)
- Démarrage des travaux de l'îlot P3 par le promoteur Nexity (52 logements en accession et 18 logements sociaux)
- Démarrage des travaux de l'impasse de la villa-Diderot
- Travaux préparatoires de la place Clarissa-Jean-Philippe
- Désignation d'un *street artist* pour la réalisation d'une fresque murale

### Perspectives 2023

- Démarrage des travaux et livraison d'un nouvel espace public à dominante végétale dans le centre-ville (îlot B6)
- Achèvement des travaux de l'impasse de la villa-Diderot



### Repères

- **Concédant**  
EPT Plaine Commune
- **Nature de l'opération**  
Concession d'aménagement
- **Durée de la concession**  
2016-2024
- **Superficie**  
5 hectares
- **Budget de l'opération**  
17,9 M€
- **Intervenants**  
Urbaniste : O'zone Architectures • MOE des espaces publics : O'zone Architectures, CI Infra, Urban Water

## Aménagement

Plaine Commune •  
Pierrefitte-sur-Seine •



Square Gisèle-Halimi, inauguré à l'été 2021 – Ozone Architecture/Urban Water  
© Séquano



### Programme

- **Îlot Briais (achevé) :**
  - 103 logements dont 33 maisons individuelles
  - Un espace vert public au cœur d'un îlot de 88 logements dans le cadre de la démarche expérimentale d'habitat individuel contemporain initiée par Plaine Commune et le Plan urbanisme construction architecture (Puca)
  - Un nouvel espace public végétalisé à l'angle de la rue de Paris et de la rue Briais
- **Îlot Pasteur :**
  - 330 logements
  - Une médiathèque (maîtrise d'ouvrage : Plaine Commune)
  - Un espace public central



**Michel Fourcade**  
maire de Pierrefitte-sur-Seine

« L'année 2022 vient concrétiser nos ambitions pour ce quartier : espaces publics, végétalisation, lancement des derniers chantiers... Les équipes de Séquano sont engagées à nos côtés, au quotidien, pour des projets de qualité. »

## Zac de la Montjoie



L'année 2022 a été consacrée, entre autres choses, à toutes les études nécessaires à la reprogrammation de la Zac, développée par Séquano pour le compte de Plaine Commune.

### Bilan 2022

- Livraison des bureaux de l'îlot E4 « Woodwork » : 9 292 m<sup>2</sup> de bureaux et une crèche de 45 berceaux réalisés par Wo2
- Livraison du programme de logements « Effervescence » dans l'îlot F2a, réalisé par Nexity (128 logements)
- Achèvement des espaces publics aux abords de ces programmes
- Acquisition foncière des deux-tiers du parcellaire du secteur sud-est
- Livraison et ouverture de la crèche municipale en rez-de-chaussée du programme « Woodwork »
- Lancement d'une étude de reprogrammation des secteurs nord-ouest et sud-est
- Lancement d'une expertise visant à conserver une partie des halles industrielles du secteur sud-est
- Démarrage des travaux de construction du programme de laboratoires du Cnam « Synergie 2 »
- Poursuite des travaux de construction du Cnam « Landy 2 » et du programme de logements de l'îlot E3abc, réalisé par BNP Paribas Real Estate



« Les équipes de Séquano accompagnent la ville et l'EPT dans la redéfinition et la réorientation du projet urbain. Programmation revue, nouvelle maîtrise d'œuvre urbaine, ambition durable ... La dernière phase de développement de la

Zac sera particulièrement riche. »

### Damien Griffaton

directeur de projets - Séquano



### Repères

- |   |  |
|---|--|
| • <b>Concédat</b><br>EPT Plaine Commune                       | • <b>Budget de l'opération</b><br>164 M€   |
| • <b>Nature de l'opération</b><br>Concession<br>d'aménagement | • <b>Intervenants</b><br>Maîtrise d'œuvre<br>urbaine : Aclaa •<br>Paysagiste : Atelier<br>Roberta/Eodd • |
| • <b>Durée de la<br/>concession</b><br>2011-2025              | Maîtrise d'œuvre<br>espace public : Urban-<br>Eco, Berim   |
| • <b>Superficie</b><br>30 hectares                            |  |

## Aménagement

Plaine Commune •

Saint-Denis •



### Perspectives 2023

- Finalisation de la maîtrise foncière du parcellaire du secteur sud-est
- Accompagnement des cessations d'activités auprès des exploitants ICPE sur le secteur sud-est
- Livraison d'une première tranche de l'îlot Ea3bc
- Livraison des programmes de laboratoires du Cnam «Synergie 2» et «Landy 2»
- Achèvement des espaces publics aux abords des programmes de l'îlot Ea3bc et du Cnam «Synergie 2»
- Poursuite des acquisitions foncières et des démolitions
- Finalisation de l'étude de programmation

### ✓ Déjà livré

Depuis 1988 :

- Près de 52 050 m<sup>2</sup> d'équipements : Cnam, commissariat, groupes scolaires dont l'école Taos-Amrouche-le Cordouan, collège, IUT et un gymnase
- 1 206 logements
- La Maison de l'Église
- 2 jardins publics : le square de la Cristallerie et le square de la Montjoie



« La municipalité de Saint-Denis et Plaine Commune ont fait le choix de fixer des ambitions fortes en matière de développement urbain. Séquano est un partenaire de confiance pour mettre en œuvre nos objectifs environnementaux et notre volonté de préserver le patrimoine industriel de ce quartier. »

### Adrien Delacroix

adjoint au maire de Saint-Denis  
délégué à l'urbanisme



### Programme

Programme global de 335 736 m<sup>2</sup> dont :

- Logements : 149 250 m<sup>2</sup>
- Bureaux-activités-hôtels : 117 761 m<sup>2</sup>
- Commerces : 1 470 m<sup>2</sup>
- Équipements publics : 67 255 m<sup>2</sup>

Les espaces publics totalisent 32 701 m<sup>2</sup>

## Aménagement

- Plaine Commune
- Saint-Ouen-sur-Seine

# Concession d'aménagement Jules-Vallès



Au terme de 11 années de travail, ayant permis le relogement de 80 ménages, la concession inscrite au PNRQAD et réalisée par Séquano pour le compte de Plaine Commune est désormais clôturée.

### Bilan 2022

- Signature de la promesse de vente de l'immeuble du 17-19 rue Jules-Vallès, propriété de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine au bailleur I3F
- Sécurisation de l'immeuble dans l'attente de la cession
- Clôture de la concession d'aménagement



### Repères

- **Concédant**  
EPT Plaine Commune
- **Nature de l'opération**  
Concession d'aménagement
- **Durée de la concession**  
2011-2022
- **Superficie**  
6 500 m<sup>2</sup>
- **Budget de l'opération**  
8,45 M€
- **Intervenants**  
Mous Relogement : Le Frene



### Objectifs

- Éradication de l'habitat indigne par la réhabilitation des 85 studios et l'intégration du parcellaire dans une opération de construction de 89 logements en accession
- Relogements des ménages occupants du 17-19 rue Jules-Vallès (avec l'appui d'une Mous et du bailleur Seqens)



Ilots V1-V2 - Secteur 5 de la Zac de l'Écoquartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine  
© A. Schelstraete

## Aménagement



« Est Ensemble poursuit des objectifs d'actions fortes en faveur de la justice climatique et sociale. Cela se concrétise, grâce à un dialogue partenarial avec Séquano, à travers, notamment, la reprogrammation des projets d'aménagement de la Plaine de l'Ourcq. Travailler dans la confiance avec un aménageur capable de mettre à disposition du territoire une panoplie d'outils répondant à nos nouvelles orientations, est un atout pour aller plus vite dans la mise en œuvre de projets que nous souhaitons à la hauteur des défis contemporains. »

**Patrice Bessac**

président de l'EPT Est Ensemble  
maire de Montreuil



TERRITOIRE

EST ENSEMBLE

435 582

HABITANTS



9

VILLES



BAGNOLET | BOBIGNY | BONDY

LES LILAS | MONTREUIL | NOISY-LE-SEC

PANTIN | LE PRÉ SAINT-GERVAIS | ROMAINVILLE

Vue aérienne de la Plaine de l'Ourcq, côté Bobigny  
© Séquano - F. Badaire - T. Guyenet

# La Plaine de l'Ourcq



200 ha en cours de développement le long du canal de l'Ourcq

## CHIFFRES CLÉS

**500 hectares** de part et d'autre des 10 kilomètres du canal de l'Ourcq

**200 hectares** de zones d'aménagement concerté

**7 projets** de transports

**2 gares** du Grand Paris Express (ligne 15) à l'horizon 2030

**3 nouvelles centralités** Raymond-Queneau, La Folie, Pont-de-Bondy

**1 label** la Plaine de l'Ourcq est labellisée Écocité

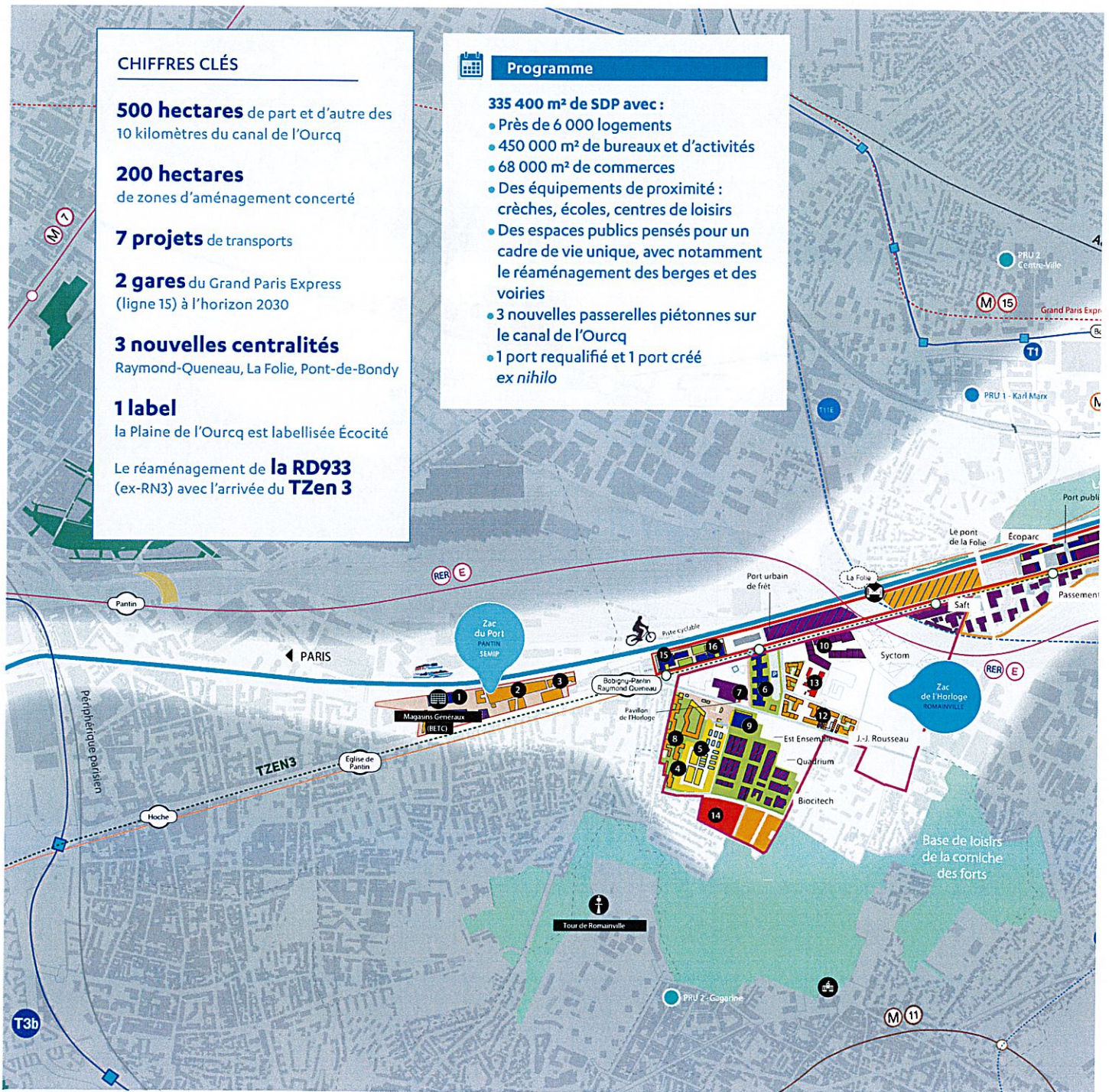
Le réaménagement de **la RD933** (ex-RN3) avec l'arrivée du **TZen 3**



## Programme

**335 400 m<sup>2</sup> de SDP avec :**

- Près de 6 000 logements
- 450 000 m<sup>2</sup> de bureaux et d'activités
- 68 000 m<sup>2</sup> de commerces
- Des équipements de proximité : crèches, écoles, centres de loisirs
- Des espaces publics pensés pour un cadre de vie unique, avec notamment le réaménagement des berges et des voiries
- 3 nouvelles passerelles piétonnes sur le canal de l'Ourcq
- 1 port requalifié et 1 port créé *ex nihilo*



## Aménagement

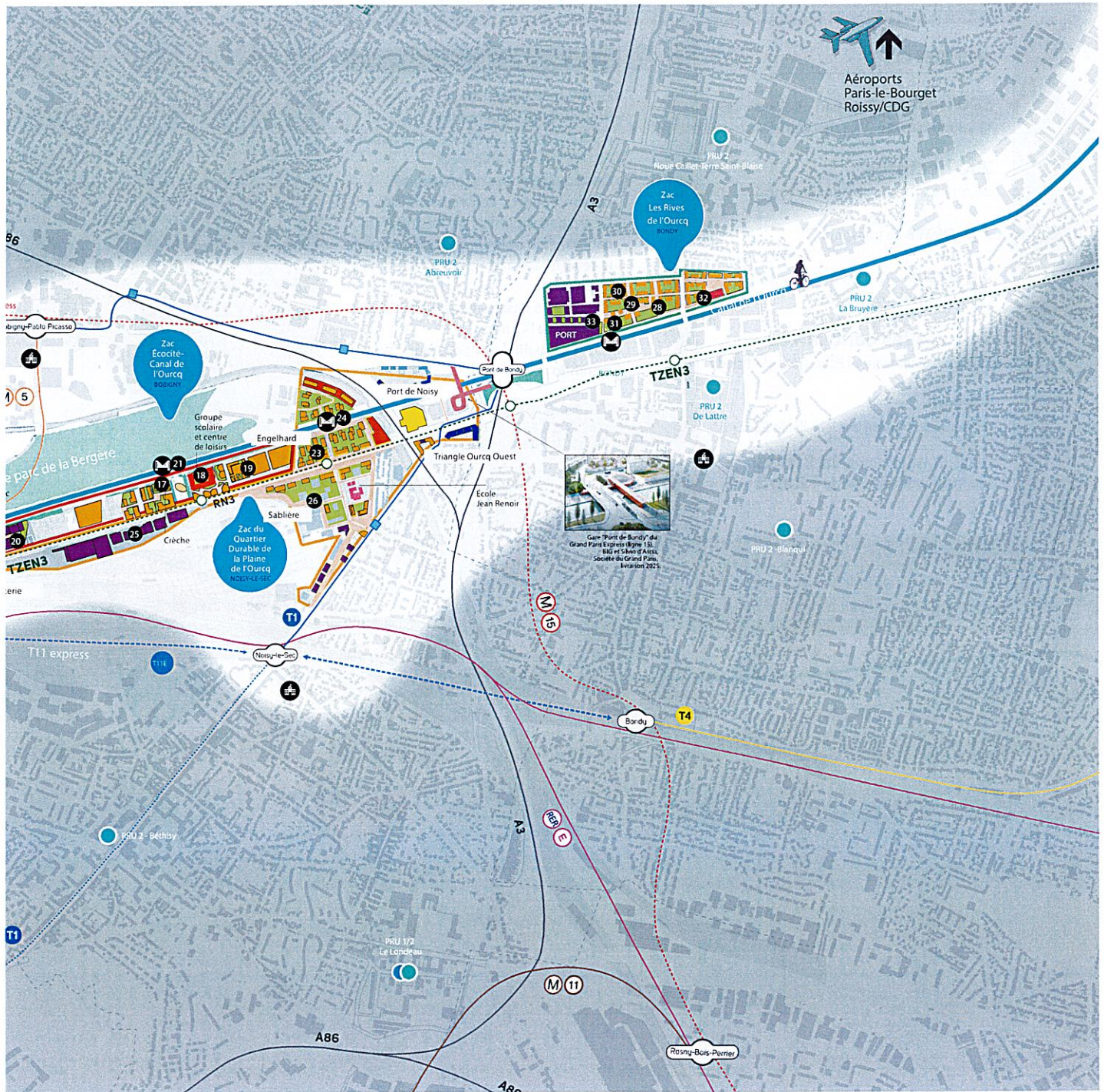
### Est Ensemble • La Plaine de l'Ourcq •



**Céline Léon**

directrice de projets - Séquano

« A l'écoute des ambitions des collectivités et des attentes des habitants et des usagers, les équipes de Séquano ont accompagné la redéfinition du futur des quatre Zac de la Plaine de l'Ourcq que l'aménageur développe pour le compte d'Est Ensemble. »



## Zac Écocité - canal de l'Ourcq



Immeuble de bureaux - Irrigo - Réalisé par BNP Paribas Real Estate et GA Smart Building  
Architecte : François Leclercq © F. Badaire et T. Guyenet

A la rencontre des nouveaux habitants, en développant le pôle tertiaire de la centralité Raymond-Queneau, ainsi que le secteur résidentiel en face du parc départemental de la Bergère, en poursuivant les études du pôle d'activités Ecoparc, Séquano a mis à profit l'année 2022 pour faire avancer la Zac, développée pour le compte d'Est Ensemble dans le cadre du grand projet de la Plaine de l'Ourcq.

### Bilan 2022

- Livraison de l'immeuble Irrigo par BNP Paribas Real Estate et GA Smart Building (16 000 m<sup>2</sup> de bureaux)
- Cession de l'îlot I1 à Kaufman&Broad (250 logements, 6 cellules en rdc)
- Réalisation des espaces publics autour d'Irrigo

### Perspectives 2023

- Livraison de l'îlot J2 (198 logements, 6 soho, 2 commerces) par Emerige et Séquano résidentiel et des espaces publics alentours
- Cession de l'Écoparc est à Saint-Gobain pour la réalisation d'un ensemble immobilier destiné à relocaliser les enseignes Asturienne et Cedeo
- Poursuite des études relatives à l'Écoparc ouest avec Sogaris, pour la réalisation d'un parc d'activité avec accès au canal via un port public
- Poursuite de la reprise du plan-guide de la Zac, pour approfondir le projet urbain des secteurs restant à aménager
- Poursuite des études du Syctom, pour la modernisation du centre de tri et la création d'un port fluvial dédié sur le canal



« Accompagnée par Séquano, la ville de Bobigny est fière d'offrir aux Balbyniennes et aux Balbyniens un cadre de vie renouvelé et durable. Nous agissons au quotidien pour

que le quartier tienne toutes ses promesses et que s'y épanouissent nos 54 000 couleurs d'humanité. »

### Abdel Sadi

maire de Bobigny



### Objectifs

- Création d'un réseau d'espaces publics et ouverture de la ville sur le canal et la RD933.
- Redéveloppement de l'activité économique autour du concept d'Écoparc.
- Mise en œuvre d'une véritable mixité urbaine durable.

## Aménagement

Est Ensemble •  
Bobigny •



### Programme

- 305 000 m<sup>2</sup> de SDP comprenant :
  - 100 000 m<sup>2</sup> soit 1 380 logements
  - 140 000 m<sup>2</sup> de bureaux
  - 50 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités artisanales, industrielles et commerciales
  - 7 000 m<sup>2</sup> de commerces de proximité en pied d'immeubles
  - 8 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics
  - 2 ports d'activités



### Déjà livré

- Passerelle Pierre-Simon Girard et place François-de-Larderel
- Immeubles de bureaux Luminem et Irrigo
- Programme de l'îlot J1 (192 logements, 4 commerces et un groupe scolaire)
- Programme de l'îlot I2b (172 logements, 1 crèche, 3 commerces)



### Repères

- Concédant**  
EPT Est Ensemble
- Nature de l'opération**  
Concession d'aménagement
- Durée de la concession**  
2007-2025
- Superficie**  
20 hectares
- Budget de l'opération**  
124 M€
- Intervenants**  
Architecte-urbaniste-coordonnateur : agence Nicolas Michelin & associés • Programmiste : Alphaville • MOE des espaces publics : Inuits, OTCI et 8'18 • Pilote interchangers : OTCI

## Zac des Rives de l'Ourcq



Transformation des abords du canal de l'Ourcq  
© F. Badaire et T. Guyenet



En 2022, Séquano a poursuivi l'aménagement des espaces publics, afin d'accueillir les nouveaux habitants de la Zac, développée pour le compte d'Est Ensemble dans le cadre du grand projet de la Plaine de l'Ourcq.

Situé entre le centre-ville et les quartiers nord de Bondy, ce projet d'aménagement vise à recréer une cohésion urbaine et sociale, en diminuant l'effet de rupture créé par le canal. Le nouveau quartier, à dominante habitat, sera également mieux desservi grâce à l'avancée des projets de transports en commun : requalification et transformation de la RD933 (ex-RN3) en boulevard urbain intégrant un bus en site propre (TZen3), desserte du quartier par la nouvelle gare « Pont de Bondy » de la ligne 15 à horizon 2030.

### Bilan 2022

- Espaces publics : livraison d'une partie des nouvelles voiries et poursuite des travaux, aménagement d'une partie des berges du canal
- Cession de l'îlot C9a à Verrecchia pour la construction de 124 logements en accession et 586 m<sup>2</sup> de commerces/activités en rez-de-chaussée
- Reprise du plan guide de la Zac, pour approfondir le projet urbain des secteurs Salins et Activités

### Perspectives 2023

- Livraison de l'îlot C8 par Cogedim, comprenant 136 logements en accession et 846 m<sup>2</sup> de commerces et activités en rez-de-chaussée
- Livraison de l'îlot C10 par Polycités, comprenant 123 logements, dont 39 logements sociaux et 810 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée
- Livraison de l'îlot C9b par Séquano résidentiel (68 logements sociaux)
- Livraison de l'îlot S1 par Européquipements et Spirit (181 logements, dont 59 logements sociaux et 780 m<sup>2</sup> de commerces)
- Poursuite des travaux d'espaces publics : livraison d'une partie des nouvelles voiries et poursuite de l'aménagement des berges du canal
- Validation d'un scénario d'aménagement et de la reprogrammation à l'échelle de la Zac



### Repères

- **Concédant**  
EPT Est Ensemble
- **Nature de l'opération**  
Concession d'aménagement
- **Durée de la concession**  
2014-2029
- **Superficie**  
11,4 hectares
- **Budget de l'opération**  
66,1 M€
- **Intervenants**  
Architecte-urbaniste-coordonnateur :  
Buro • BET VRD : Technicité •  
AMO développement durable :  
S'pace Environnement • Pilote  
interchantières : IM Projet



### Déjà livré

- Îlot C6-C7a (156 logements dont 40 sociaux et 1753 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée)
- Port urbain

## Aménagement

### Est Ensemble • Bondy •



Espaces publics en cours de réalisation  
© F. Badaire et T. Guyenet



« L'installation des premiers habitants a marqué, en 2022, l'entrée de la Zac dans une nouvelle phase de son histoire. Séquano intervient afin d'assurer, malgré l'effervescence des chantiers, un cadre de vie agréable aux habitants comme aux futurs arrivants. »

#### Stephen Hervé

maire de Bondy



#### Programme

- 97 400 m<sup>2</sup> de SDP comprenant :
  - 80 400 m<sup>2</sup> soit 1 300 logements
  - un parc PME-PMI de 15 000 m<sup>2</sup>
  - 2 000 m<sup>2</sup> de commerces
- un port requalifié de 1 ha



#### Objectifs

Le projet urbain de la Zac des Rives de l'Ourcq vise à établir des continuités avec l'ensemble du territoire.

Plusieurs échelles et ambiances sont à mettre en valeur :

- l'échelle du grand territoire en front du canal,
- l'échelle de la ville intense et continue le long de la route d'Aulnay, axe majeur de liaison inter-quartier de Bondy,
- l'échelle de la domesticité et de la diversité, en contiguïté avec les tissus pavillonnaires environnants.



#### Focus

- Dépose de charpentes métalliques dans l'un des chantiers de démolition de la Zac, en vue de leur réemploi dans le cadre de la rénovation de la Maison des Canaux menée par la ville de Paris.
- Gestion alternative des eaux pluviales dans les nouveaux espaces publics.
- Objectifs environnementaux imposés pour les derniers programmes : labels E3C1, Bepos Effnergie, BiodiverCity, certifications NF Habitat HQE niveau Excellent.

## Zac du Quartier durable de la Plaine de l'Ourcq



Résidences City Lights, réalisées par Verrecchia  
Architectes : Des cliques et des calques et Franck Bouvier & associés © F. Badaire et T. Guyenet

En 2022, Séquano a entretenu la dynamique de concertation engagée lors des permanences avec les habitants dans la Zac, développée pour le compte d'Est Ensemble au sein du grand projet de la Plaine de l'Ourcq. Ce processus se poursuivra en 2023, pour aménager des espaces publics de qualité, pensés avec les habitants.

### Bilan 2022

- Démolition des bâtiments SNCF en vue d'ouvrir le quartier Sablière vers le centre-ville
- Signature des promesses de vente des îlots S8/S9 avec Nexity
- Amélioration des aménagements d'espaces publics dans le secteur Sablière
- Travaux préparatoires rue Jean-Gabin pour l'accès à la RD933

### Perspectives 2023

- Livraison du projet IMGP Triangle Ourcq ouest par Linkcity (11 037 m<sup>2</sup> de SDP : 1 619 m<sup>2</sup> de commerces et d'activités, 9 418 m<sup>2</sup> de logements spécifiques - 108 logements en résidence mobilité et 262 logements en résidences étudiantes)
- Livraison des îlots S3 et S4 par Verrecchia (S3 : 47 logements en accession libre et 24 logements locatifs intermédiaires, 690 m<sup>2</sup> de commerces et d'activités - S4 : 49 logements en accession et 16 logements locatifs intermédiaires, 693 m<sup>2</sup> de commerces et d'activités)
- Livraison des îlots S5/S7 par ICF La Sablière
- Ouverture de la rue Jean-Gabin vers le sud et finalisation des aménagements définitifs de l'accès vers la RD933
- Processus de concertation autour de certains espaces publics



« La municipalité continue sa mobilisation pour accompagner les transformations de la Zac du Quartier durable de la Plaine de l'Ourcq. Depuis deux ans, le travail de concertation porte ses fruits. Les habitantes et les habitants ont pu prendre leur place dans les différents projets et exprimer au mieux leurs doléances. Les équipes de Séquano sont engagées, à nos côtés, pour vous accompagner et faire vivre ces nouveaux projets. La Zac du Quartier durable de la Plaine de l'Ourcq évolue au mieux à votre image. Le travail, avec vous, pour le quartier continue. »

### Olivier Sarrabeyrouse

maire de Noisy-le-Sec



### Repères

- |  |   |
|--|---|
| • <b>Concédat</b><br>EPT Est Ensemble                      | • <b>Budget de l'opération</b><br>92,1 M€   |
| • <b>Nature de l'opération</b><br>Concession d'aménagement | • <b>Intervenants</b><br>Programmeur :<br>Alphaville •<br>Architecte-urbaniste-<br>coordonnateur : ZCCS •<br>Paysagiste : Inuits • BET<br>VRD : EPDC • AMO DD :<br>S'Pace Environnement |
| • <b>Durée de la concession</b><br>2014-2029               |   |
| • <b>Superficie</b><br>27,9 hectares                       |   |

## Aménagement

Est Ensemble •  
Noisy-le-Sec •



### Objectifs

- Créer un quartier durable par la construction de logements diversifiés, accessibles à tous et répondant aux exigences de développement durable.
- Accompagner la transformation de l'activité économique liée à la désindustrialisation, en redonnant une image qualitative du territoire.
- Revaloriser les abords du canal de l'Ourcq et son aspect paysager, en améliorant son accès et en y développant des activités de loisirs.
- Réduire les coupures urbaines en créant de nouveaux axes pour raccorder les quartiers aux centralités urbaines et valoriser l'avenue Gallieni, lien essentiel entre le territoire de l'Ourcq et le centre-ville/pôle gare.
- Aménager l'espace urbain, désenclaver le site en proposant des zones réservées aux piétons, aménager des voies dédiées aux vélos, créer des espaces verts de qualité et des espaces publics agréables.

### ✓ Déjà livré

- Passerelle Romy-Schneider
- Les logements et les espaces publics du quartier des cinéastes (secteur Engelhard)
- Une partie des espaces publics de la Sablière, dont le parvis de l'école, le jardin partagé et la rue Emmanuel-Arago

### 💡 Focus • Ambitions durables

Gestion alternative des eaux pluviales dans les espaces publics.  
Construction des îlots S3-S4 en pierre de taille.  
Réalisation d'un diagnostic PEMD relatif au réemploi des matériaux en amont de la démolition des bâtiments SNCF.

### 📅 Programme

- 234 000 m<sup>2</sup> de SDP comprenant :
- 90 000 m<sup>2</sup> soit environ 1 380 logements
  - 18 000 m<sup>2</sup> de logements spécifiques
  - 31 000 m<sup>2</sup> de bureaux et activités tertiaires
  - 75 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques, services, commerces, pôle loisirs et sports et 17 000 m<sup>2</sup> de stationnement en superstructure
  - création d'une passerelle piétonne au-dessus du canal de l'Ourcq, aménagement des berges du canal de l'Ourcq et création de nouveaux espaces publics
  - extension de l'école Jean-Renoir en groupe scolaire, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Noisy-le-Sec

## Zac de l'Horloge



Chantier de l'îlot B1, un programme mixte réalisé par Semiic  
Architectes : Laurent Boudrillet et ArchiS Prod © F. Badaire et T. Cuyenet

En 2022, Séquano a piloté la refonte du projet urbain et animé la concertation avec les partenaires, pour aboutir à la redéfinition d'un plan-guide partagé par toutes et tous pour la Zac de l'Horloge.

### Bilan 2022

- Cession de l'îlot B1 à Semiic et Icade (51 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 72 logements)
- Cession de l'îlot D1 à Cogedim et Fiminco (156 logements, 7 locaux commerciaux et d'artisanat en rez-de-chaussée)
- Redéfinition du projet urbain de la Zac

### Perspectives 2023

- Cession de l'îlot C2 à Alsei (4 500 m<sup>2</sup> de bureaux, résidence étudiante de 180 chambres, 1 500 m<sup>2</sup> de locaux d'activités)
- Livraison du lot D3 par Cogedim et Fiminco (162 logements et 4 locaux commerciaux)
- Réalisation de la rue Jean-Jacques-Rousseau
- Installation de «Pimp your waste» et de «Laro'Café», deux occupations temporaires avenue Gaston-Roussel



« Les équipes de Séquano se sont mobilisées pour accompagner la réorientation du projet, désormais tourné vers la mise à disposition d'équipements et d'espaces

publics de proximité, où la nature en ville a toute sa place, au service des besoins des habitants. Les objectifs que nous avons fixés seront mis en œuvre dès 2023, en concertant les Romainvilloises et les Romainvillois sur les usages de leurs futurs espaces publics. »

### François Dechy

maire de Romainville



### Focus

Gestion alternative des eaux pluviales dans les espaces publics.

Parc d'activité C1 en structure bois.



### Repères

- **Concédant**  
EPT Est Ensemble
- **Nature de l'opération**  
Concession d'aménagement
- **Durée de la concession**  
2008-2024
- **Superficie**  
51 hectares
- **Budget de l'opération**  
125 M€
- **Intervenants**  
Architecte-urbaniste-coordonnateur : Atelier Ruelle • Paysagiste : Atelier Ruelle  
• Programmiste : Alphaville • MOE VRD : OGI • AMO développement durable : S'Pace Environnement • OPC : Perspectives urbaines



### Programme

274 000 m<sup>2</sup> de SDP comprenant :

- 73 000 m<sup>2</sup> de logements, soit plus de 1 000 logements
- 120 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- 40 000 m<sup>2</sup> d'activités
- 40 000 m<sup>2</sup> d'extension pour Biotech
- 29 000 m<sup>2</sup> de commerces
- Un équipement d'échelle régionale
- Un pôle culturel de 9 000 m<sup>2</sup>
- Des espaces publics créés ou requalifiés

## Aménagement

Est Ensemble •

Romainville •



Îlot C3 réalisé et îlot D1 en cours de construction par Cogedim et Fiminco  
Architecte : Agence Wilmotte © F. Badaire et T. Guyenet

### ✓ Déjà livré

- Requalification de l'avenue du Docteur-Vaillant
- Création de la place de l'Horloge
- Aménagement du Pavillon de l'Horloge et de ses espaces publics adjacents
- Requalification de la rue de la Commune-de-Paris
- Livraison de 117 logements (résidence Soleos – îlot A1)
- Livraison de l'îlot C3 (233 logements et rez-de-chaussée commerciaux)
- Livraison du village de marques Paddock Paris
- Livraison du bâtiment des réserves du Frac Île-de-France et de la Fondation Fiminco et aménagement de la voie d'accès au site
- Livraison du parc d'activités Alsei

### 🔭 Objectifs

De nouveaux enjeux devront être traduits dans le cadre de la redéfinition du projet.

- Diversification des programmations de logements.
- Production d'espaces et équipements publics en quantité et qualité suffisantes pour répondre aux enjeux communaux et intercommunaux, ainsi qu'aux besoins des habitants déjà présents ou nouvellement arrivés.
- Poursuite du développement d'une programmation économique et commerciale répondant aux besoins du territoire.
- Prise en compte de l'environnement immédiat et élargi du quartier des Bas-Pays, tant en termes d'amélioration des relations aux autres quartiers de Romainville (Paul-de-Kock, QPV de l'Horloge, centre-ville...) que d'intégration à la dynamique de projet global de la Plaine de l'Ourcq.

## Aménagement

- Est Ensemble
- Bagnolet

# CPA quartier de la Noue



En 2022, Séquano a poursuivi le travail juridique visant à la clôture de la première opération de la Noue. Les réflexions engagées avec l'EPT Est Ensemble et la ville de Bagnolet ont posé les fondations d'une nouvelle opération, dans le cadre du NPNRU.

### Bilan 2022

- Finalisation de la scission juridique des copropriétés de La Noue
- Rétrocession des équipements et espaces publics à la ville de Bagnolet
- Accompagnement des réflexions de l'EPT Est Ensemble visant à la mise en œuvre du NPNRU La Noue/Malassis

### Perspectives 2023

- Cession des biens de retour et de reprise (locaux restants)
- Clôture de l'opération
- Lancement d'une nouvelle opération dans le cadre du NPNRU



« Alors que la première phase de l'opération historique de La Noue arrive à son terme, la municipalité continue de dessiner le futur de ce quartier, en lien avec l'Anru, Est Ensemble et Séquano. Renouvellement urbain et équipements publics sont au cœur du périmètre élargi dont nous souhaitons confier le développement aux mêmes équipes. »

### Tony Di Martino

maire de Bagnolet



### Repères

- |   |  |
|---|--|
| • <b>Concédant</b><br>EPT Est Ensemble                              | • <b>Budget de l'opération</b><br>52 M€  |
| • <b>Nature de l'opération</b><br>Convention publique d'aménagement | • <b>Intervenants</b><br>Urbaniste-coordonnateur : Dietmar Feichtinger • Architecte de la dalle : Michel Spitz • Paysagiste : Vincent Pruvost • BET VRD : OTE ingénierie |
| • <b>Durée de la concession</b><br>2003 - 2023                      |  |
| • <b>Superficie</b><br>3 hectares                                   |  |



### Programme

- Mission d'accompagnement des plans de sauvegarde des copropriétés
- Scission technique et judiciaire du syndicat principal
- Démolition du bâtiment 6 (bureaux désaffectés imbriqués aux bâtiments d'habitation)
- Ingénierie juridique et technique réalisée permettant la création de neuf volumes de copropriétés indépendants au lieu d'une seule entité
- Requalification du centre Guy-Toffoletti
- Requalification de la dalle
- Création d'un équipement de petite enfance



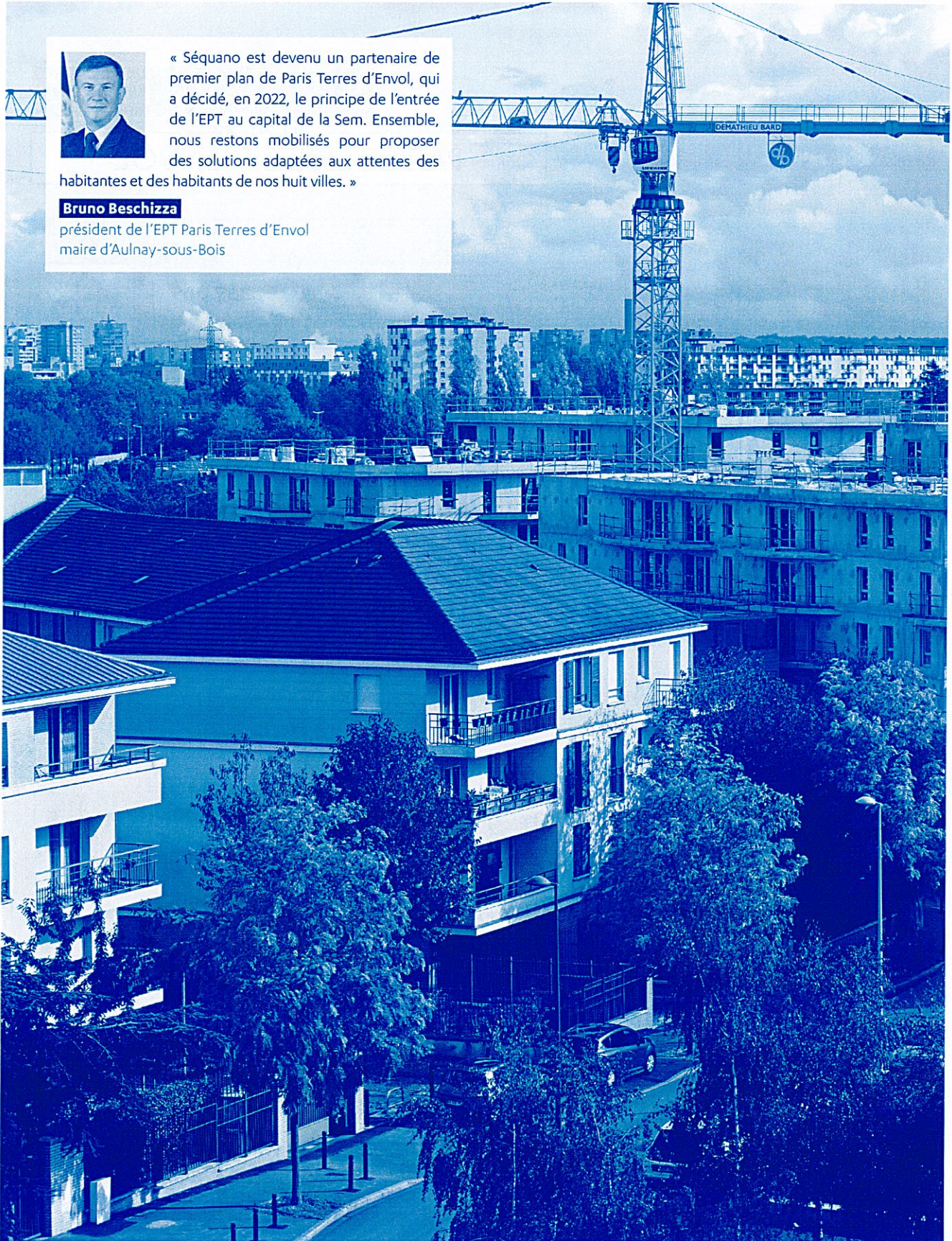
## Aménagement



« Séquano est devenu un partenaire de premier plan de Paris Terres d'Envol, qui a décidé, en 2022, le principe de l'entrée de l'EPT au capital de la Sem. Ensemble, nous restons mobilisés pour proposer des solutions adaptées aux attentes des habitantes et des habitants de nos huit villes. »

**Bruno Beschizza**

président de l'EPT Paris Terres d'Envol  
maire d'Aulnay-sous-Bois



## TERRITOIRE

# PARIS TERRES D'ENVOL

369 069

HABITANTS



8

VILLES



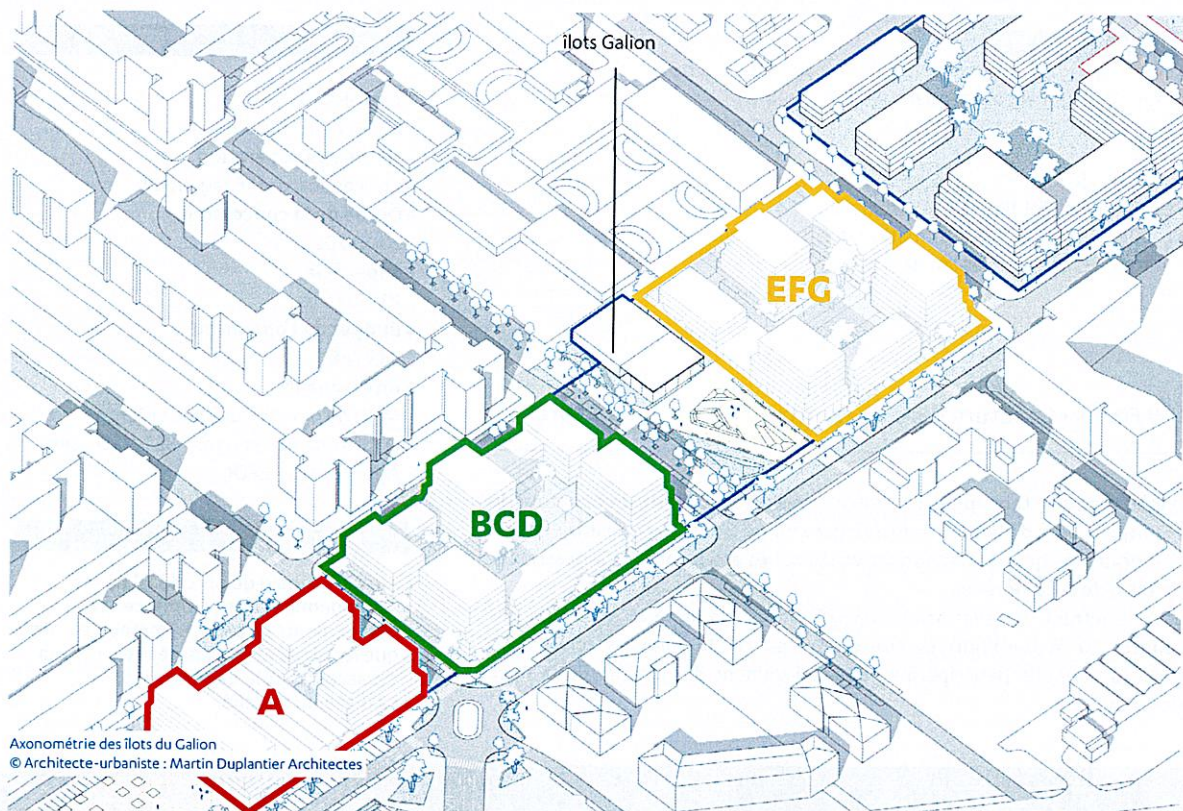
AULNAY-SOUS-BOIS | LE BLANC-MESNIL | LE BOURGET

DRANCY | DUGNY | SEVRAN

TREMBLAY-EN-FRANCE | VILLEPINTE

Vue d'Aulnay-sous-Bois et de la Zac des Aulnes  
© SéquanoB - F. Badaire - T. Cuyenet

## Zac des Aulnes



La Zac des Aulnes, développée par Séquano pour le compte de l'EPT Paris Terres d'Envol est entrée dans une nouvelle étape. L'année 2022 a ainsi été dédiée au démarrage des travaux d'espaces publics et à la commercialisation des derniers îlots immobiliers, qui constituent la seconde phase du projet.

Le projet d'aménagement vise à réduire l'actuelle rupture nord-sud qui coupe la ville et à diversifier le tissu urbain, en profitant des délaissés fonciers de l'ex-RN2. Dans le cadre de ce projet, une attention particulière est accordée à la qualité des espaces publics existants et à créer. Le projet complétera également le maillage viaire dans la Zac et rendra ainsi le quartier plus traversant, en prolongeant les axes nord-sud et en améliorant la desserte des différents espaces.

### Bilan 2022

- Achèvement des travaux de démolition du Galion
- Signature d'une promesse de vente avec Seqens pour la réalisation d'un programme de 170 logements sociaux dans l'îlot EFG
- Signature d'une promesse de vente avec Constructa pour la réalisation d'un programme de 200 logements en accession dans l'îlot BCD
- Lancement d'une étude commerciale pour définir la programmation de la future halle de marché et la Maison des solidarités
- Finalisation des études relatives aux futurs espaces publics de la Zac
- Achèvement des travaux rue Saturne



« Séquano a su mettre en musique le projet urbain d'amélioration du cadre de vie aulnaysien que porte notre municipalité. Commerces, espaces publics et nouveaux logements sont au rendez-vous, pour répondre aux besoins des Aulnaysiennes et des Aulnaysiens. »

**Séverine Marouin**  
première adjointe  
au maire d'Aulnay-sous-Bois



### Programme

- Un pôle de logements, services et commerces (comportant une moyenne surface alimentaire) de 23 000 m<sup>2</sup> environ et le déplacement du marché forain dans un objectif de fonctionnement commercial optimal
- Démolition de l'ensemble immobilier Le Galion
- Environ 20 000 m<sup>2</sup> de logements construits sur l'emprise du Galion démoli
- Un parking paysager d'environ 180 places, indispensable les jours de marché
- Nouveaux espaces publics

## Aménagement

### Paris Terres d'Envol • Aulnay-sous-Bois •

#### Perspectives 2023

- Désignation d'un promoteur pour un programme d'environ 70 logements en accession dans l'îlot A
- Démarrage des travaux de la place de l'Église et poursuite des travaux de la rue Henri-Matisse
- Cession de l'îlot EFG à Seqens
- Cession de l'îlot BCD à Constructa
- Finalisation de la programmation des futurs équipements (halle de marché et Maison des solidarités)

#### Focus • La future gare du métro du Grand Paris Express

Implantée sur le terre-plein central de l'ex-RN2 à proximité du carrefour de l'Europe (ouest de la Zac), la future gare du métro du Grand Paris Express desservira les quartiers d'habitat et les zones artisanales et industrielles du nord de la commune.

En permettant de relier Saint-Denis/Pleyel par la ligne 16 en 11 minutes (contre 50 aujourd'hui) et Noisy/Champs en 30 minutes (contre 50 aujourd'hui), elle participera au désenclavement du quartier de la Rose des Vents.



#### Repères

- **Concédat**  
EPT Paris Terres d'Envol
- **Nature de l'opération**  
Concession d'aménagement
- **Durée de la concession**  
2006-2025
- **Superficie**  
10 hectares
- **Budget de l'opération**  
43,9 M€
- **Intervenants**  
Maîtrise d'œuvre urbaine : Martin Duplantier Architectes • BET-VRD : Setu - Agence HYL - EPDC



#### Déjà livré

- Un parc urbain de près de 1,3 ha
- 237 logements, les commerces et équipements en pieds d'immeubles, ainsi que les espaces publics nécessaires à la desserte du pôle de centralité
- La place du marché



## Concession d'aménagement Les Chemins de Mitry-Princet



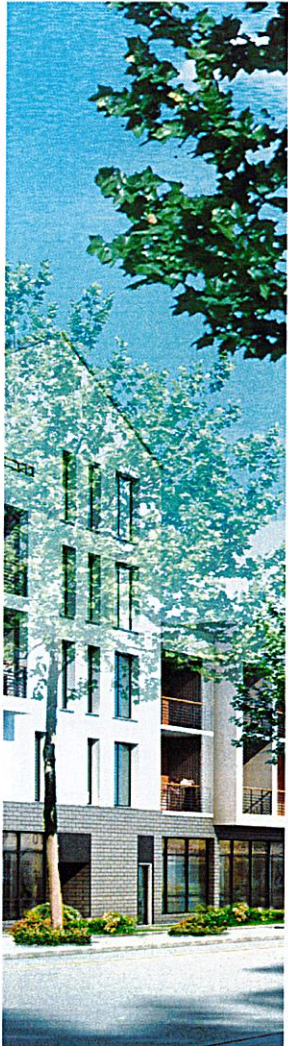
**En 2022, Séquano a proposé une stratégie d'évolution de la concession d'aménagement « Les chemins de Mitry-Princet », permettant à l'EPT Paris Terres d'Envol et à la ville d'Aulnay-sous-Bois de définir un secteur opérationnel élargi, répondant aux ambitions partagées de transformation du quartier.**

Les sites de Princet et Mitry-Ambourget s'inscrivent dans une histoire, une structuration urbaine et des enjeux différents.

- Le site de Princet est constitué d'un tissu d'immeubles anciens et pavillonnaire et fait l'objet d'un processus de mutation immobilière, liée à la proximité de la gare du RER B et des équipements publics du centre-ville. Cette situation implique une régulation et un encadrement public des acteurs privés de la construction pour maîtriser cette mutation. Les objectifs de l'opération consistent à maîtriser le développement urbain du site, en encadrant l'intervention des constructeurs privés circonscrite en certains points névralgiques, à aménager de nouveaux espaces publics de proximité, en lien avec les projets de constructions et à conforter l'offre commerciale de proximité, avec une priorité donnée à la réinstallation des commerces existants.
- Le site de Mitry-Ambourget, constitué d'ensembles immobiliers construits après-guerre (logements sociaux et copropriétés de grande taille) présente une déficience d'équipements publics, une dégradation du bâti et des espaces extérieurs privés ouverts au public, qui nécessitent une intervention publique pour créer les conditions de son renouvellement urbain. Les objectifs de l'opération consistent à renforcer l'offre d'équipements publics, à renouveler l'offre commerciale de la place de la Victoire, à requalifier les espaces publics existants et à proposer des programmes diversifiés et qualitatifs de logements neufs et de commerces adaptés dans une optique de développement durable.

## Aménagement

### Paris Terres d'Envol • Aulnay-sous-Bois •



« En lien avec la ville et les équipes de Séquano, l'EPT Paris Terres d'Envol accompagne la requalification et la végétalisation des espaces publics du secteur Ambourget. Le secteur Princet fait l'objet, pour sa part, d'une réflexion d'ampleur, afin d'adapter le projet au nouveaux enjeux urbains d'un quartier en pleine transformation. »

#### Denis Cahenzli

adjoint au maire d'Aulnay-sous-Bois

#### ✓ Déjà livré

- Logements de l'îlot A : 2 227 m<sup>2</sup> de SDP
- Logements de l'îlot C : 2 193 m<sup>2</sup> de SDP
- Logements de l'îlot J : 8 809 m<sup>2</sup> de SDP
- Logements de l'îlot K3-K4 : 5 885 m<sup>2</sup> de SDP
- Logements de l'îlot K1-K2 : 5 878 m<sup>2</sup> de SDP
- Parc de la résidence de la Roseraie et sentes environnantes
- Square de La Morée
- Rue du 8-mai-1945
- Place de la Victoire
- Rues Rose-Valland et Brigitte-Decaëns

#### 🌱 Focus • Innovation durable

Introduction d'un volet innovation durable et énergétique pour l'aménagement des espaces paysagers. La concession est lauréate de l'appel à projet « 100 quartiers innovants et écologiques » de la région Île-de-France.

#### Bilan 2022

- Livraison des logements de l'îlot du 8-mai-1945 par Linkcity
- Livraison de la place de la Victoire
- Finalisation des travaux de requalification des rues Brigitte-Decaëns et Rose-Valland
- Finalisation de l'étude urbaine pour le secteur Mitry-Ambourget

#### Perspectives 2023

- Finalisation de l'étude urbaine pour le secteur Princet
- Livraison de la mairie annexe et ouverture des derniers commerces de l'îlot du 8-mai-1945
- Lancement des travaux de requalification des espaces publics accompagnant la résidentialisation des logements du secteur Mitry-Ambourget

#### 📍 Repères

- **Concedant**  
EPT Paris Terres d'Envol
- **Nature de l'opération**  
Concession d'aménagement
- **Durée de la concession**  
2012 - 2025
- **Superficie**  
65 hectares
- **Budget de l'opération**  
52 M€
- **Intervenants**  
Conception des espaces publics secteur Mitry-Ambourget : Endroits en vert – Urbacité • Étude urbaine secteur Princet : AMT – Filigrane – ETC  
Mobilité – Creaspace – OTCI

#### 📅 Programme

##### Les espaces verts

- Aménagement de la coulée verte entre la cité de la Roseraie et le parc Gainville
- 2 parcs réaménagés : l'espace vert de la cité de la Roseraie et le parc de la Morée

##### Les espaces publics

- Viabilisation primaire des îlots
- Requalification des espaces publics existants : place et rue du 8-mai-1945, aménagement et mise en valeur des abords de l'Église Saint-Paul
- Création de la coulée verte dans le secteur Princet
- Requalification des voies de dessertes et circulations douces (quartier Mitry)
- Requalification des espaces extérieurs aujourd'hui en copropriétés et rétrocédés à la ville (quartier Mitry)

##### Les logements

- Environ 36 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements sur le site Princet
- Environ 22 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements pour le secteur Mitry/Ambourget/Vélodrome

##### Les commerces

- La cession de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la création d'une offre commerciale adaptée aux besoins des sites Princet et Mitry

##### Les propriétés dégradées

- Scission technique des réseaux et résidentialisation des copropriétés La Morée et Savigny
- Action foncière sur 50 logements des copropriétés La Morée et Savigny

## Zac Gustave-Eiffel



En 2022, Séquano a accompagné l'EPT Paris Terres d'Envol et la ville du Blanc-Mesnil vers la finalisation de la Zac Gustave-Eiffel. De nouvelles perspectives s'ouvrent désormais pour développer en suivant un projet d'ampleur métropolitaine. Construction de logements, développement d'une offre commerciale nouvelle et de qualité, mixité fonctionnelle, création d'espaces verts et conservation du patrimoine industriel autour d'un campus innovant, constitueront les principales caractéristiques de cette future opération d'aménagement.

### Bilan 2022

- Accompagnement de l'EPT et de la ville dans la conception des projets de construction

### Perspectives 2023

- Lancement des travaux de la résidence services seniors, des logements et des commerces
- Clôture de la Zac Gustave-Eiffel
- Accompagnement des réflexions pour la création d'une nouvelle opération d'aménagement d'intérêt métropolitain.



« Au Blanc-Mesnil, les équipes de Séquano se mettent au service de la Métropole du Grand Paris, de l'EPT Paris Terres d'Envol et de la ville, pour poursuivre les études préalables à la mise en œuvre d'une nouvelle opération d'aménagement. »

### Adel Khédir-Clifford

directeur de projets - Séquano

## Aménagement

### Paris Terres d'Envol • Le Blanc-Mesnil •



« La municipalité porte des ambitions fortes pour la transformation du Blanc-Mesnil : qualité architecturale, requalification complète de l'espace public, diversification et amélioration de l'offre de commerce de proximité. Séquano est un partenaire de confiance pour nous accompagner dans le développement de nos projets. »

#### Thierry Meignien

sénateur de la Seine-Saint-Denis  
président de la majorité municipale du Blanc-Mesnil



#### Repères

- **Concedant**  
EPT Paris Terres d'Envol
- **Nature de l'opération**  
Concession d'aménagement
- **Durée de la concession**  
2001-2023
- **Superficie**  
30 hectares
- **Budget de l'opération**  
30 M€
- **Intervenants**  
Architecte-urbaniste : MBE • BET  
VRD : Degouy Routes et ouvrages  
• Paysagiste : A Ciel Ouvert



#### Déjà livré

- Pôle commercial "Plein air" : 30 000 m<sup>2</sup>
- Maisons de ville et 75 logements collectifs
- Collège de 600 élèves
- Requalification de la trame viaire :
  - avenue Charles-Floquet
  - rue Iqbal-Masih
  - rue du Capitaine-Dreyfus
- Résidence du Clos-Eiffel par Poly-Cités



#### Focus • Étude urbaine de La Molette

La zone industrielle de La Molette fait l'objet d'un projet ambitieux initié par la ville du Blanc-Mesnil, qui souhaite la transformer en Écoquartier d'excellence.

Sont prévus la création d'une offre résidentielle raisonnée et d'un cœur de village, avec des commerces de proximité et des équipements publics, le tout dans un nouveau parc urbain de 8 ha, qui fera du Blanc-Mesnil la ville la plus boisée du département et permettra de faire réapparaître le cours d'eau, longtemps oublié, de La Molette.

Un campus trilingue, installé au cœur d'un parc de 6 ha, viendra compléter l'offre scolaire de la maternelle à la terminale.

La Métropole du Grand Paris, dotée d'objectifs ambitieux et considérant les intérêts métropolitains de l'étude menée par Séquano pour le compte du Blanc-Mesnil a fait connaître son souhait d'intégrer le projet à la dynamique territoriale qu'elle impulse.



#### Objectifs

- Création d'un quartier aux fonctionnalités multiples
- Repositionnement de l'offre économique du quartier
- Désenclavement de la zone industrielle et amélioration de sa desserte.
- Introduction d'une qualité urbaine environnementale et paysagère
- Amélioration de la transition entre habitat et zone d'activités
- Valorisation du patrimoine industriel présent dans la zone d'activités de La Molette

## Aménagement



« Les équipes de Séquano accompagnent avec engagement la finalisation des opérations d'aménagement historiques liant notre territoire et cet aménageur. Après la clôture, actée en 2022, de la Zac de Montauban à Coubron, 2023 devrait être marquée par l'achèvement de l'opération complexe du PRU des Pavillons-sous-Bois et l'avancée vers l'achèvement du PRU du centre-ville de Montfermeil. Séquano accompagne aussi l'EPT pour deux études en cours à Villemomble. »

**Xavier Lemoine**

président de l'EPT Grand Paris Grand Est  
maire de Montfermeil



## TERRITOIRE

### GRAND PARIS GRAND EST

402 844

HABITANTS



14

VILLES

CLICHY-SOUS-BOIS | COUBRON | GAGNY | GOURNAY-SUR-MARNE

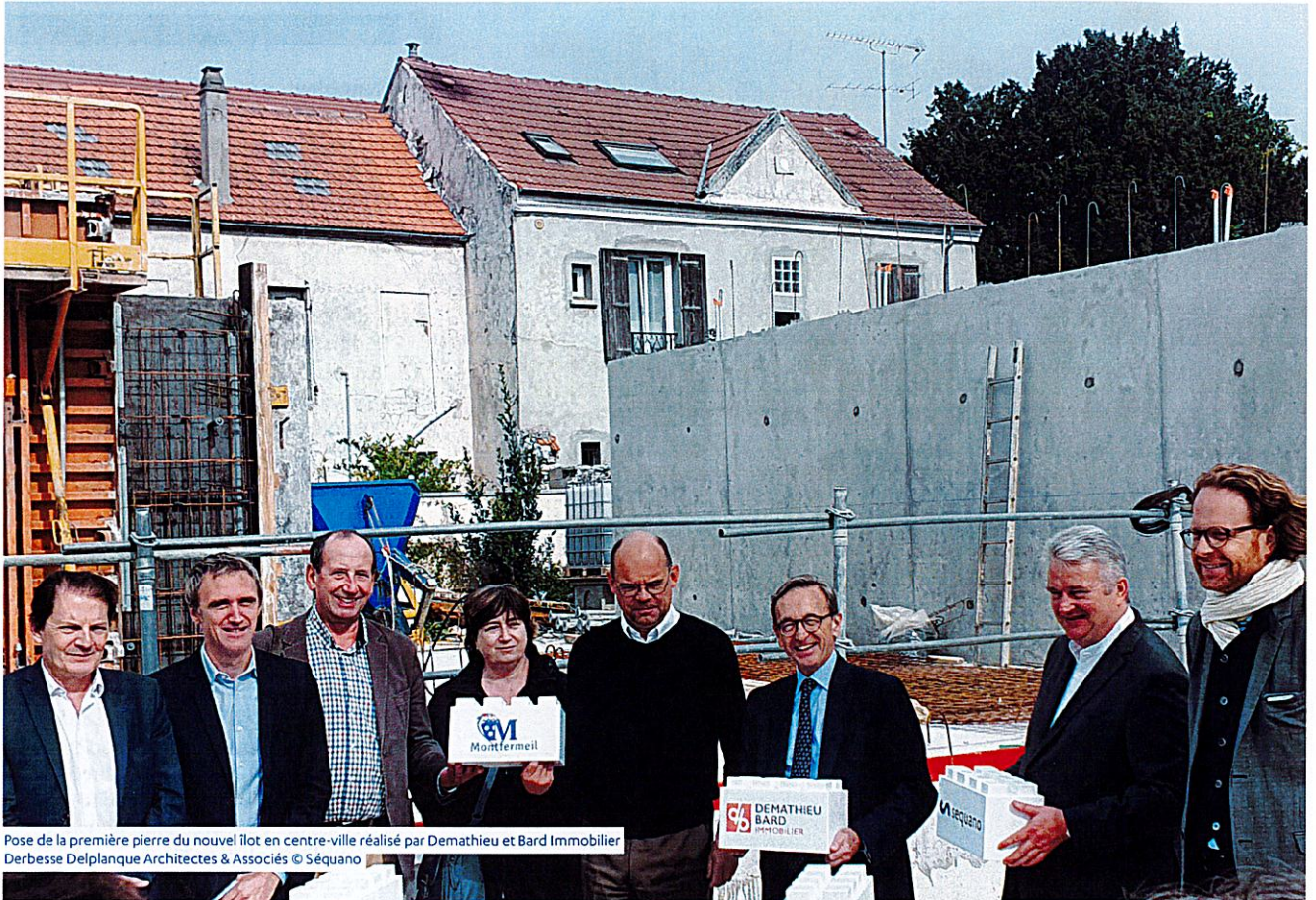
LIVRY-GARGAN | MONTFERMEIL | NEUILLY-PLAISANCE

NEUILLY-SUR-MARNE | NOISY-LE-GRAND | LES PAVILLONS-SOUS-BOIS

LE RAINCY | ROSNY-SOUS-BOIS | VAUJOURS | VILLEMOMBLE



## Restructuration du centre-ville



Pose de la première pierre du nouvel îlot en centre-ville réalisé par Demathieu et Bard Immobilier  
Derbesse Delplanque Architectes & Associés © Séquano

En 2022, Séquano a poursuivi l'opération de restructuration du centre-ville pour le compte de l'EPT Grand Paris Grand Est. Afin d'achever tous les aménagements engagés au service des habitants, la concession a été prolongée jusqu'en 2024.

### Bilan 2022

- Finalisation des travaux de l'îlot 3 par I3F pour 36 logements avec des commerces en rez-de-chaussée
- Finalisation des travaux de l'îlot 1 par Birdy (20 logements)
- Cession de l'îlot 4 à Calbat Immobilier (6 logements et des commerces) et démarrage du chantier
- Démarrage du chantier de 44 logements et du parking public souterrain de 118 places (îlot 5 - Demathieu Bard Immobilier)

### Perspectives 2023

- Livraison de l'îlot 3 par I3F pour 36 logements avec des commerces en rez-de-chaussée
- Livraison de l'îlot 1 par Birdy (20 logements)
- Livraison de l'îlot 5, 44 logements et du parking public souterrain de 118 places (Demathieu Bard Immobilier)
- Réalisation des travaux d'espaces publics de l'îlot 5 (aménagement d'une placette permettant un nouvel accès sécurisé à l'école Champy)



« L'année 2022 a été marquée par le démarrage des travaux du parking public souterrain, attendu depuis longtemps par les habitants et les commerçants. Les aménagements développés par Séquano participeront de la requalification du centre-ville que nous avons imaginée avec Xavier Lemoine. »

### Alain Schumacher

adjoint au maire de Montfermeil

## Aménagement

### Grand Paris Grand Est • Montfermeil •



Centre-ville ancien de Montfermeil  
© Anthony Voisin



#### Repères

- **Concédant**  
EPT Grand Paris Grand Est
- **Nature de l'opération**  
Concession d'aménagement et programme de rénovation urbaine
- **Durée de la concession**  
2011-2024
- **Superficie**  
8 700 m<sup>2</sup>
- **Budget de l'opération**  
18,6 M€
- **Intervenants**  
Financeurs : ville, Etat (Anru, Anah), CD93 et CDC



#### Programme

- Requalification du centre-ville de Montfermeil (logements, commerces, équipements et espaces publics) par :
- la maîtrise foncière de cinq îlots d'habitat dégradé situés de part et d'autre de la rue Henri-Barbusse, principale artère du centre historique représentant 87 logements (17 immeubles d'habitation)
  - le relogement des occupants (26) avec l'appui d'Immobilière 3F
  - la création de 186 logements neufs (démolition/reconstruction) dont 56 logements sociaux et 130 logements en accession
  - la création de quatre nouvelles surfaces commerciales (50 à 200 m<sup>2</sup> divisibles)
  - la création d'une nouvelle voie, d'une place publique et d'un parking public de 118 places, en accompagnement de l'arrivée du tram-train T4



#### Déjà livré

- 97 logements en accession

## CPA PRU des Pavillons-sous-Bois



Architecte-urbaniste coordinateur : agence Daquin-Ferrière  
© Séquano

En 2022, Séquano a poursuivi la finalisation de l'opération réalisée pour le compte de l'EPT Grand Paris Grand Est. Le projet devrait trouver sa conclusion en 2023.

### Bilan 2022

- Cession d'une partie du terrain de la Poudrette (activités et bureaux associés)
- Réalisation du quai d'Amsterdam, le long du canal de l'Ourcq

### Perspectives 2023

- Cession de la dernière partie du terrain de la Poudrette (activités et bureaux associés)
- Réalisation de la voie de desserte de l'îlot Sainte-Anne
- Clôture de l'opération

### Focus • Développement durable

Parvenir à créer un quartier totalement neuf proposant une qualité paysagère et architecturale soucieuse de la gestion des eaux pluviales, à partir d'un site pollué par un passé d'activités industrielles.



« Alors que l'opération approche de son terme, Séquano a maintenu un engagement constant pour concrétiser les dernières cessions et parachever

la transformation de ce quartier de la ville. Équipements publics, commerces et logements tournés vers le canal ont permis de donner un nouveau visage à cette ancienne zone industrielle. »

### Philippe Dallier

maire des Pavillons-sous-Bois

## Aménagement

Grand Paris Grand Est •  
Les Pavillons-sous-Bois •



Le quartier depuis les jardins – Architecte-urbaniste coordinateur : agence Daquin-Ferrière  
© Anthony Voisin



### Repères

- **Concédant**  
EPT Grand Paris Grand Est
- **Nature de l'opération**  
Concession  
d'aménagement
- **Durée de la concession**  
2009 - 2023
- **Superficie**  
Près de 5 hectares,  
répartis sur quatre sites de  
construction
- **Budget de l'opération**  
37,9 M€
- **Intervenants**  
Architecte-urbaniste  
coordinateur : agence  
Daquin Ferrière •  
Paysagiste : agence Pôles •  
BET VRD : agence Endroits  
en Vert



### Programme

- Dépolluer et mettre en état les sols des sites
- Produire 250 logements en associant accession, locatif et locatif social
- Développer des programmes à vocation économique
- Créer des espaces publics paysagers et de desserte notamment le long du canal de l'Ourcq
- Développer deux équipements publics : un groupe scolaire de 16 classes et une crèche de 45 berceaux

## Aménagement



AUX PORTES DE

LA MÉTROPOLE

Zac de la Petite Arche à Achères, en bordure de la forêt de Saint-Germain-en-Laye  
© Séquano

## Zac de la Petite Arche



Résidence d'étudiants réalisée par Yuman immobilier et Proméo  
Architecte : ArchiCréa © Séquano

En 2022, les chantiers d'espaces publics et de construction se sont poursuivis à bon rythme. Séquano continue ainsi le développement de la Zac de la Petite Arche, afin de créer un nouveau quartier entre la gare d'Achères-ville et la forêt de Saint-Germain-en-Laye et de mettre en valeur un site remarquable.

### Bilan 2022

- Cession à la ville du terrain et démarrage du chantier du centre technique municipal d'Achères
- Lancement du chantier des immeubles de bureaux (20 000 m<sup>2</sup>) réalisés par Sofonep (îlots 9b et 8a)
- Travaux d'espaces publics de la deuxième phase
- Livraison de la résidence d'étudiants (238 chambres) par Yuman Immobilier et Proméo

### Perspectives 2023

- Poursuite du chantier du centre technique municipal d'Achères
- Cession de l'îlot 9a1 pour la réalisation d'un hôtel
- Poursuite du chantier des immeubles de bureaux (20 000 m<sup>2</sup>) réalisés par Sofonep (îlots 9b et 8a)
- Livraison de la résidence services pour seniors (151 logements) par Domitys
- Lancement du processus de clôture de l'opération



« L'inauguration de la résidence d'étudiants en 2022 a marqué une nouvelle étape de la transformation de la Petite Arche, désormais habitée et animée. Je sais pouvoir compter sur Séquano pour poursuivre tous les aménagements nécessaires, afin de finaliser ce nouveau quartier achérois. »

**Marc Honoré**  
maire d'Achères

## Aménagement

Aux portes de la métropole •  
Achères •



### Repères

- **Concédant**  
Communauté urbaine Grand Paris Seine Oise
- **Nature de l'opération**  
Concession d'aménagement
- **Durée de la concession,**  
2004-2023
- **Superficie**  
15 hectares
- **Budget de l'opération**  
22,4 M€
- **Intervenants**  
Architecte-urbaniste-paysagiste : Atelier Castro-Denissof et associés • BET-VRD : Setu • AMO développement durable : Cap Terre



### Programme

- Le programme global des constructions s'élève à environ 130 000 m<sup>2</sup> SDP comprenant :**
- 66 000 m<sup>2</sup> de bureaux
  - 40 000 m<sup>2</sup> d'activités, hôtel, services et commerces de proximité dont un établissement de soins de suite et de réadaptation et une crèche inter-entreprises (LNA)
  - 21 000 m<sup>2</sup> de logements en accession libre à la propriété
- Équipements publics programmés :**
- un ensemble de voiries nouvelles et les abords de la station du terminus provisoire du T13 Express rue Camille-Jenatzy
  - une grande place de quartier, un mail central paysager
  - un parc de 4 ha à la lisière de la forêt



### Focus • Développement durable

Les terrains de la Petite Arche étaient historiquement utilisés par la ville de Paris comme zone d'épandage des eaux usées. La transformation en quartier de vie a donc naturellement débuté par la dépollution des sols.



### Déjà livré

- 309 logements
- Viabilisation tous réseaux
- Pré-verdissement du parc de la lisière Saint-Jean
- Clinique de soins de suite et de réadaptation
- Résidence d'étudiants



Inauguration de la résidence d'étudiants  
© Séquano

## Zac des Bords de Seine



Chantier d'espaces publics rue de la Mairie et Square Weiler  
© Séquano

En 2022, la ville de Bezons a choisi de prolonger le contrat de Séquano pour l'aménagement de la Zac des Bords de Seine, qui se poursuivra jusqu'en 2025. De nouvelles études, pour l'extension du square de la Colombe et des aménagements complémentaires au mail Jacques-Léser vont être conduites en 2023.

Inscrit partiellement en zone urbaine sensible (Zus), ce quartier bénéficie de subventions de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), du département du Val-d'Oise et de la région Île-de-France. La diversité du programme, alliant commerces, logements, activités et promenade a été pensée pour favoriser la proximité et la mixité des usages, créant de nouveaux liens avec la Seine.

### Bilan 2022

- Lancement de l'aménagement du square Weiler et des abords de l'îlot 1
- Démarrage des travaux de l'hôtel Ibis Style (117 chambres)
- Poursuite des travaux du programme de 46 logements de Woodeum

### Perspectives 2023

- Lancement du chantier en entrée de ville de l'îlot 2, l'immeuble de bureaux (25 454 m<sup>2</sup>), réalisé par Aténor
- Conception de la dernière tranche des espaces publics de l'opération
- Livraison du square Weiler et des abords de l'îlot 1
- Livraison du programme de 46 logements de Woodeum



« En 2022, Séquano a accompagné la municipalité dans ses démarches auprès de l'Anru, dont le concours était indispensable à la poursuite du projet. Recentrés sur la qualité et la végétalisation des espaces publics, les aménagements à venir en 2023 sont très attendus des habitants. Ils sont le reflet des ambitions nouvelles de notre équipe pour cette entrée de ville. »

### Nessrine Menhaouara

maire de Bezons

### ✓ Déjà livré

- 390 logements
- 2 squares
- Le parc Nelson-Mandela
- Un cours urbain
- Un immeuble d'activités tertiaires et 350 m<sup>2</sup> de commerces en rez-de-chaussée
- Un pôle petite enfance (centre social et crèche)
- Des espaces publics
- Le square de la Colombe
- Le mail Jacques-Léser

## Aménagement

### Aux portes de la métropole • Bezons •



#### Repères

- **Concédant**  
Ville de Bezons
- **Nature de l'opération**  
Concession d'aménagement
- **Durée de la concession**  
2008-2025
- **Superficie**  
17 hectares
- **Budget de l'opération**  
67,4 M€
- **Intervenants**  
Paysagiste : Atelier Géoconcept • BET-VRD : Berim • AMO  
développement durable : Cap Terre



#### Programme

- 39 300 m<sup>2</sup> de logements, dont 173 démolitions/reconstructions
- 67 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires
- 4 250 m<sup>2</sup> de commerces
- 4 500 m<sup>2</sup> d'hôtel : 120 chambres environ
- 3 100 m<sup>2</sup> d'équipements publics
- Réaménagement des espaces publics et notamment création de 25 000 m<sup>2</sup> d'espaces verts dont 3 squares, 2 mails piétons et 1 cours urbain



## Concession Watteau, Paul-Valéry et Rosiers



Secteur Watteau © Séquano

En 2022, Séquano a été retenu par la ville de Sarcelles pour réaliser l'opération d'aménagement structurante des quartiers Watteau, Paul-Valéry, Rosiers, après avoir formulé une offre rigoureuse, proposant, entre autres, une ingénierie financière innovante.

Le projet vise la transformation profonde de ces trois secteurs de la commune, par la démolition de 522 logements locatifs (par les bailleurs), par l'aménagement d'espaces publics renouvelés, apaisés et adaptés aux mobilités douces, par la diversification de l'habitat, par la réhabilitation du parc de logements existants, par la création d'une nouvelle offre culturelle, par la poursuite de la rénovation des équipements scolaires et par le développement d'activités commerciales et de services.

### Bilan 2022

- Signature du traité de concession le 15 décembre 2022

### Perspectives 2023

- Désignation de la maîtrise d'œuvre urbaine et VRD, AMO environnement
- Premières négociations foncières
- Engagement des premières études opérationnelles



« La ville de Sarcelles a choisi de nous faire confiance pour la mise en œuvre du nouveau programme national de rénovation urbaine des quartiers Lochères-Rosiers. C'est bien sûr une grande fierté et une grande satisfaction, mais aussi un défi à relever. Au-delà de la mise en œuvre opérationnelle, administrative et financière du projet, les équipes de Séquano sont mobilisées pour accompagner avec attention, tout au long de l'opération, la ville, ses partenaires et les bailleurs associés au projet. »

### Jérôme Chessé

directeur de projets - Séquano

## Aménagement

### Aux portes de la métropole • Sarcelles •



#### Repères

- **Concédant**  
Ville de Sarcelles
- **Partenaires**  
Carpf, Anru, Bailleurs, Action logement
- **Maître d'ouvrage**  
Séquano
- **Mission Séquano**  
Aménageur
- **Nature de l'opération**  
NPNRU (Renouvellement urbain)
- **Durée de la concession**  
8 ans
- **Superficie**  
9,2 hectares
- **SDP**  
41 335 m<sup>2</sup>
- **Budget de l'opération**  
34,5 M€



« Au terme d'une consultation disputée qui a duré près d'une année, caractérisée par des offres d'excellent niveau, nous avons décidé, en septembre 2022, de confier à Séquano le projet ambitieux de renouvellement urbain voulu par la municipalité pour le grand quartier des Lochères et celui des Rosiers. Je me réjouis d'accueillir ce nouvel opérateur sur notre territoire. »

#### Patrick Haddad

maire de Sarcelles



#### Programme

- Démolition de 522 logements locatifs (par les bailleurs)
- Acquisition de 9,2 ha de terrains
- Espaces publics à créer ou requalifier (6,2 ha)
- Commercialisation de 497 logements



Centre commercial du secteur Watteau © Séquano



# CONSTRUCTION



## C'est livré !



« Entre co-promotion et équipements publics, les équipes de la direction de la construction de Séquano sont engagées aux côtés des collectivités et des partenaires pour assurer la livraison de projets de qualité. Toutes les opérations de co-promotion de Séquano, lancées en 2018, avant la création de Séquano résidentiel, sont désormais livrées, tout comme le collège Jean-Lolive à Pantin, réalisé pour le compte du département de la Seine-Saint-Denis. »

**Emilie Beaumont**

directrice de projets - Séquano

### • Le Blanc-Mesnil • Résidence Le Castelin



Architecte : Jacques Bibas, Dominique Hertenberger  
© Séquano

La résidence, réalisée par Ogic, BMF et Séquano, a été livrée au premier trimestre 2022. Composée de 113 logements en accession et de 116 emplacements de stationnement, la résidence Le Castelin a été conçue autour d'un cœur d'îlot paysager, répondant aux attentes de la municipalité et aux besoins des nouveaux habitants.

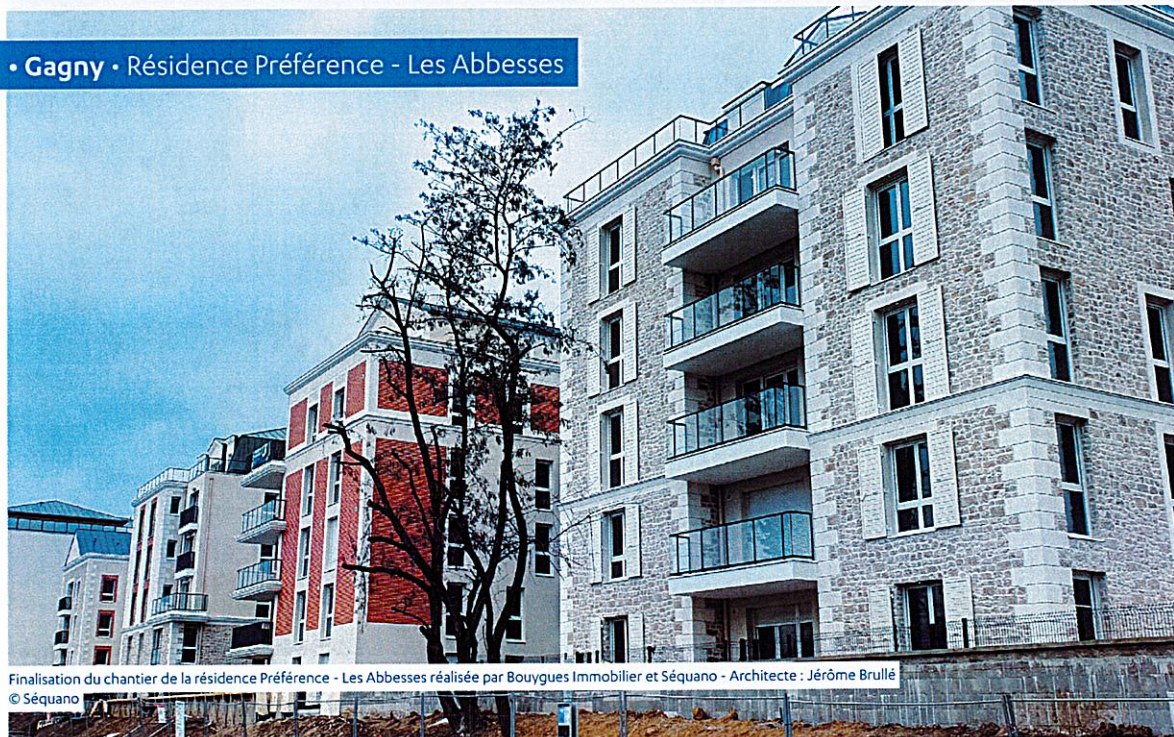
• Pantin • Collège Jean-Lolive



Architecte : Epicuria © Séquano

Les élèves et la communauté éducative ont fait leur première rentrée dans le collège Jean-Lolive en mars 2022. Au cœur du futur Écoquartier de Pantin, cet équipement public neuf réalisé par Séquano dans le cadre d'un mandat de maîtrise d'ouvrage confié par le Département de la Seine-Saint-Denis répond aux exigences de la RT 2012.

• Gagny • Résidence Préférence - Les Abbesses



Finalisation du chantier de la résidence Préférence - Les Abbesses réalisée par Bouygues Immobilier et Séquano - Architecte : Jérôme Brullé © Séquano

La co-promotion portée par Bouygues Immobilier et Séquano a été livrée aux acquéreurs au premier semestre 2022. Composée de 157 logements, répartis entre accession à la propriété, locatif social et locatif intermédiaire, la résidence Préférence-Les Abbesses a été conçue pour répondre à la norme « bâtiment basse consommation » de la RT 2012.

## Construction



ÉQUIPEMENTS

PUBLICS

TOFFOLETTI

Centre socio-culturel Guy-Toffoletti à Bagnolet, livré en 2021  
Conception-réalisation Eiffage, Cohen-Pouillard Architectes, OTE et Otelio © A. Voisin

## Construction

### • Bagnolet

# École maternelle de la Pêche d'Or



Perspective de la future école de la Pêche d'Or  
© Architectes Daudré-Vignier et ACME

L'accord-cadre de mandat de maîtrise d'ouvrage publique a été activé en 2022 par la ville de Bagnolet, qui a choisi Séquano pour exécuter le suivi du chantier de l'opération de reconstruction de l'école maternelle de la Pêche d'Or, qui prévoit aussi la construction d'une crèche et d'un centre de loisirs.

#### Bilan 2022

- Installation de chantier en cours

#### Perspectives 2023

- Début des travaux



« La ville de Bagnolet a choisi de faire confiance à Séquano afin d'assurer le suivi du chantier de requalification de cet équipement vétuste, dont la reconstruction était nécessaire. Les nouveaux équipements – crèche et centre de loisirs – qui viendront s'ajouter à l'école, ont vocation à renforcer les services publics bagnoletais. »

#### Edouard Denouel

adjoint au maire de Bagnolet



#### Repères

- **Maître d'ouvrage**  
Ville de Bagnolet
- **Mission Séquano**  
Mission de maîtrise d'ouvrage déléguée en phase chantier
- **Durée de la convention**  
18 mois
- **Superficie**  
3 155 m<sup>2</sup> de SDP  
Toiture et jardin plantés accessibles de 1 104 m<sup>2</sup>

- **Budget de l'opération**  
Budget TDC 12,45 M€ HT
- **Livraison**  
Septembre 2024
- **Intervenants**  
Architectes : Daudré-Vignier et ACME • Entreprise (mandataire du groupement) City GC Construction  
• Bureau d'Etudes : BeA •  
Maintenance : Enerchauf



#### Programme

- Opération de reconstruction de l'école maternelle de la Pêche d'Or et de construction de la crèche et du centre de loisirs réalisée en conception réalisation. Marché global de performance.



#### Focus • Énergie

RT 2012  
Démarche « NF Démarche HQE bâtiments tertiaires » sans viser une certification

# Centre social de l'Étoile



Maison de quartier de l'Étoile - Architecte : Ici et là  
© Séquano

Malgré les difficultés rencontrées avec certaines entreprises en 2022, les travaux se sont poursuivis et le centre social de la cité de l'Étoile à Bobigny a été livré en janvier 2023.

## Bilan 2022

- Poursuite des travaux

## Perspectives 2023

- Livraison de l'équipement public



« Habitante et élue du quartier, j'ai eu plaisir à voir le chantier progresser tout au long de l'année 2022, jusqu'à sa livraison récente, tant attendue et qui vient concrétiser notre engagement pour la transformation du quartier. »

## Lila Rahoui

Adjointe au maire de Bobigny,

## Repères

- **Maître d'ouvrage**  
Ville de Bobigny
- **Date de la convention**  
Mandat confié en 2017
- **Superficie**  
802 m<sup>2</sup>
- **Budget de l'opération**  
3,1 M€
- **Livraison**  
Janvier 2023
- **Intervenants**  
Architecte : Ici et là • BET :  
Alterea • AMO environnement :  
Trans-faire • BE acoustique :  
Acoustique Vivie et associés •  
Bureau de contrôle : ACB Control  
• CSPPS : CCRBTP

## Programme

- 653 m<sup>2</sup> de SDP
- **Maison de quartier** : mairie annexe pôles associations, salle polyvalente, cuisine et jardin pédagogique
- **Particularité** : panneaux photovoltaïques

## Focus • Énergie

Démarche environnementale visant le niveau HQE

## Construction

### • Bobigny

# Collège des Coquetiers



Agence Engasser et associés architecte  
© Séquano

Après la réalisation des travaux préparatoires et la pose de la première pierre en 2022, les travaux de construction du futur collège ont débuté sous maîtrise d'ouvrage déléguée de Séquano.

#### Bilan 2022

- Notification des marchés de travaux
- Réalisation des travaux de dépollution et injections
- Démarrage des travaux de construction

#### Perspectives 2023

- Finalisation des acquisitions foncières
- Poursuite des travaux de superstructure



« Séquano est aux côtés du Département de la Seine-Saint-Denis, pour accompagner son ambitieux plan d'investissement en faveur de l'éducation. Avec les plus hautes exigences de qualité environnementale et architecturale, le conseil départemental agit pour offrir le meilleur aux collégiennes et collégiens, ainsi qu'à l'ensemble de la communauté éducative. »

#### Emmanuel Constant

vice-président du conseil départemental de la Seine-Saint-Denis



#### Repères

- **Maître d'ouvrage**  
Département de la Seine-Saint-Denis
- **Nature de l'opération**  
Construction neuve
- **Date de la convention**  
Mandat confié en 2020
- **Superficie**  
11 736 m<sup>2</sup>
- **Budget de l'opération**  
25,4 M€
- **Livraison**  
2024
- **Intervenants**
  - Architecte mandataire : Agence Engasser & associés
  - Architecte cotraitant : Romeo Architecture
  - BET : Incet, Burgeap, Eckea, Land'Act, Ween Consulting
  - CSPPS : Préventec
  - Bureau de contrôle : Socotec
  - CSSI : Quassi



Pose de la première pierre du collège des Coquetiers  
spie batignolles © Séquano



#### Programme

- 6 891 m<sup>2</sup> de SDP
- Un collège de 700 élèves
- Un plateau sportif couvert
- Quatre logements de fonction
- Aménagement de l'entrée du parc de la Bergère

#### Focus • Énergie

Démarche HQE

# Collège Henri-Sellier



Perspective du collège Henri-Sellier  
© Atelier BW Barbara Dumont

Le permis de construire de ce projet, réalisé en mandat par Séquano pour le compte du conseil départemental de la Seine-Saint-Denis, a été obtenu et les études de conception ont été finalisées en 2022.

## Bilan 2022

- Obtention du permis de construire
- Lancement de l'appel d'offres travaux

## Perspectives 2023

- Démarrage des travaux



« Dans le contexte inflationniste des derniers mois, Séquano a su apporter au Département tous les éléments d'aide à la prise de décision permettant de poursuivre le processus de réhabilitation et d'extension souhaité par les élus pour ce collège. »

## Robin Monnier

directeur général adjoint des services départementaux de la Seine-Saint-Denis



## Repères

- **Maître d'ouvrage**  
Département de la Seine-Saint-Denis
- **Nature de l'opération**  
Rénovation lourde et extension
- **Date de la convention**  
Mandat confié en 2020
- **Superficie**  
15 864 m<sup>2</sup>
- **Budget de l'opération**  
11 M€
- **Livraison**  
2026
- **Intervenants**  
Architecte : Atelier BW Barbara Dumont • BET : EPDC, IETI, MEBI, Alhyange Acoustique • Bureau de contrôle et CSPS : BTP Consultants • CSSI : Batiss • Paysagiste : Land'Act • Cuisiniste : BBN Conseil • OPC : Copilot IDF



## Programme

- 5 507m<sup>2</sup> de SDP
- Rénovation lourde et extension de bâtiments existants pour atteindre les caractéristiques d'un collège de 700 élèves
- Création de 3 logements de fonction
- Rénovation des espaces extérieurs et création d'un plateau sportif



## Focus • Énergie

- RT 2012
- Programme environnemental type du département avec des besoins de chauffage inférieurs à 15 kWh/m<sup>2</sup>/an

• Le Raincy

## Déconstruction et reconstruction du pôle culturel



Badia Berger Architectes  
© Séquano

L'année 2022 a été consacrée à la résolution des problématiques liées au traitement des sols, qui ont nécessité des injections supplémentaires pour consolider le terrain, en vue de la reprise du chantier en 2023.

### Bilan 2022

- Obtention de la DAAERP pour l'opération de réhabilitation et de mise aux normes du parking
- Poursuite des travaux de construction du pôle culturel

### Perspectives 2023

- Poursuite des travaux de construction du pôle culturel
- Dépôt et obtention du permis de construire modificatif
- Consultation des entreprises et attribution des marchés de travaux de réhabilitation et de mise aux normes du parking Résistance



### Repères

- **Maître d'ouvrage**  
Ville du Raincy
- **Nature de l'opération**  
Construction neuve sur un parking existant
- **Date de la convention**  
Mandat confié en 2017
- **Surface**  
3 500 m<sup>2</sup>
- **Budget de l'opération**  
26,7 M€
- **Livraison**  
2024
- **Intervenants**
  - Architecte : Badia Berger Architectes
  - BET : OTE, Architecture et Technique
  - OPC : Compas Innovative
  - Bureau de contrôle : Batiplus
  - CSPTS : Quartet
  - MOE parking : Yann Pichoron et NR Conseil



### Programme

- 3 500 m<sup>2</sup> de SDP
- Hall d'accueil, salle de spectacle de 500 personnes : coulisses, loges, bureaux de l'administration, foyer des spectateurs
- Pôle d'art graphique
- Conservatoire de musique et danse : plateau d'orchestre, salle d'éveil artistique, studio de danse
- Salle de réception



« La complexité du chantier du pôle culturel du Raincy réclame une attention de tous les instants. Nous comptons sur le savoir-faire de Séquano pour que ce nouvel établissement arrive dans les délais prévus par le nouveau calendrier. »

### Jean-Michel Genestier

maire du Raincy

# École Anatole-France

Pierrefitte-sur-Seine •



En mars 2022, la ville de Pierrefitte-sur-Seine a notifié à Séquano le marché subséquent de restructuration de l'école Anatole-France, au titre de l'accord-cadre relatif aux mandats d'opérations mixtes pour la construction et la reconstruction d'équipements publics liant la société à la commune.

## Bilan 2022

- Sélection des 3 candidats admis au concours de maîtrise d'œuvre

## Perspectives 2023

- Notification du marché de maîtrise d'œuvre
- Publication de l'appel d'offre travaux



« La réhabilitation et l'extension du groupe scolaire Anatole-France participent de notre ambition et de notre exigence pour la réussite des élèves de Pierrefitte-sur-Seine.

L'année 2022 a été marquée par le choix du projet architectural. »

## Abida Haneefa

adjointe au maire de Pierrefitte-sur-Seine



## Repères

- **Nature de l'opération**  
Réhabilitation et extension
- **Superficie**  
6 500 m<sup>2</sup> de SDP
- **Budget de l'opération**  
Environ 23 M€ TTC toutes dépenses confondues
- **Maître d'œuvre**  
Ville de Pierrefitte-sur-Seine
- **Mission Séquano**  
Maîtrise d'ouvrage déléguée
- **Livraison**  
1<sup>er</sup> trimestre 2026 pour l'extension  
1<sup>er</sup> trimestre 2027 pour la réhabilitation



## Programme

- Réhabilitation et extension du groupe scolaire Anatole France visant essentiellement à augmenter sa capacité d'accueil de 22 classes actuellement à 32 au terme de l'opération.



## Focus • Énergie

Démarche visant l'atteinte des objectifs :

- E3C1 du label E+C- a minima pour l'extension ;
- du label BBC Effnergie Rénovation (version octobre 2021) pour les bâtiments existants réhabilités.

## Construction

• Saint-Ouen-sur-Seine

# Aménagement d'une crèche



Nouvelle esquisse du projet Sédri-Europééquipement qui accueillera la crèche  
© Chartier-Dalix Architectes

En 2022, la reprogrammation de l'îlot M6, liée à l'évolution du marché de l'immobilier de bureau, a été finalisée par Séquano et le promoteur Sedri/Europééquipement, aboutissant à une division en deux parcelles distinctes. L'îlot M6b accueillera une résidence d'étudiants de 174 chambres et intégrera la crèche municipale de 60 berceaux dans une partie du rez-de-chaussée et du premier étage.

### Bilan 2022

- Finalisation de la reprogrammation de l'îlot
- Dépôt de la demande de permis de construire de l'îlot M6b par Sedri/Europééquipement

### Perspectives 2023

- Dépôt de la demande d'autorisation de travaux de la crèche
- Lancement de la phase APD



« Séquano a poursuivi son travail d'adaptation du projet de crèche à la refonte programmatique de cet îlot de la Zac de l'Écoquartier des Dock, s'inscrivant ainsi

dans la politique municipale d'amélioration et d'augmentation de l'offre d'accueil de la petite enfance, pour répondre aux besoins croissants des familles audoniennes. »

### Sophie Dernois

adjointe au maire de Saint-Ouen-sur-Seine



### Repères

- |   |  |
|---|--|
| • <b>Maître d'ouvrage</b><br>Séquano            | • <b>Livraison</b><br>2026   |
| • <b>Superficie</b><br>1 200 m <sup>2</sup> SDP | • <b>Intervenants</b><br>Groupement de maîtrise<br>d'œuvre : Chartier-Dalix/Sédri •<br>AMO HQE : Vizea |
| • <b>Budget de l'opération</b><br>5,7 M€ HT     |  |



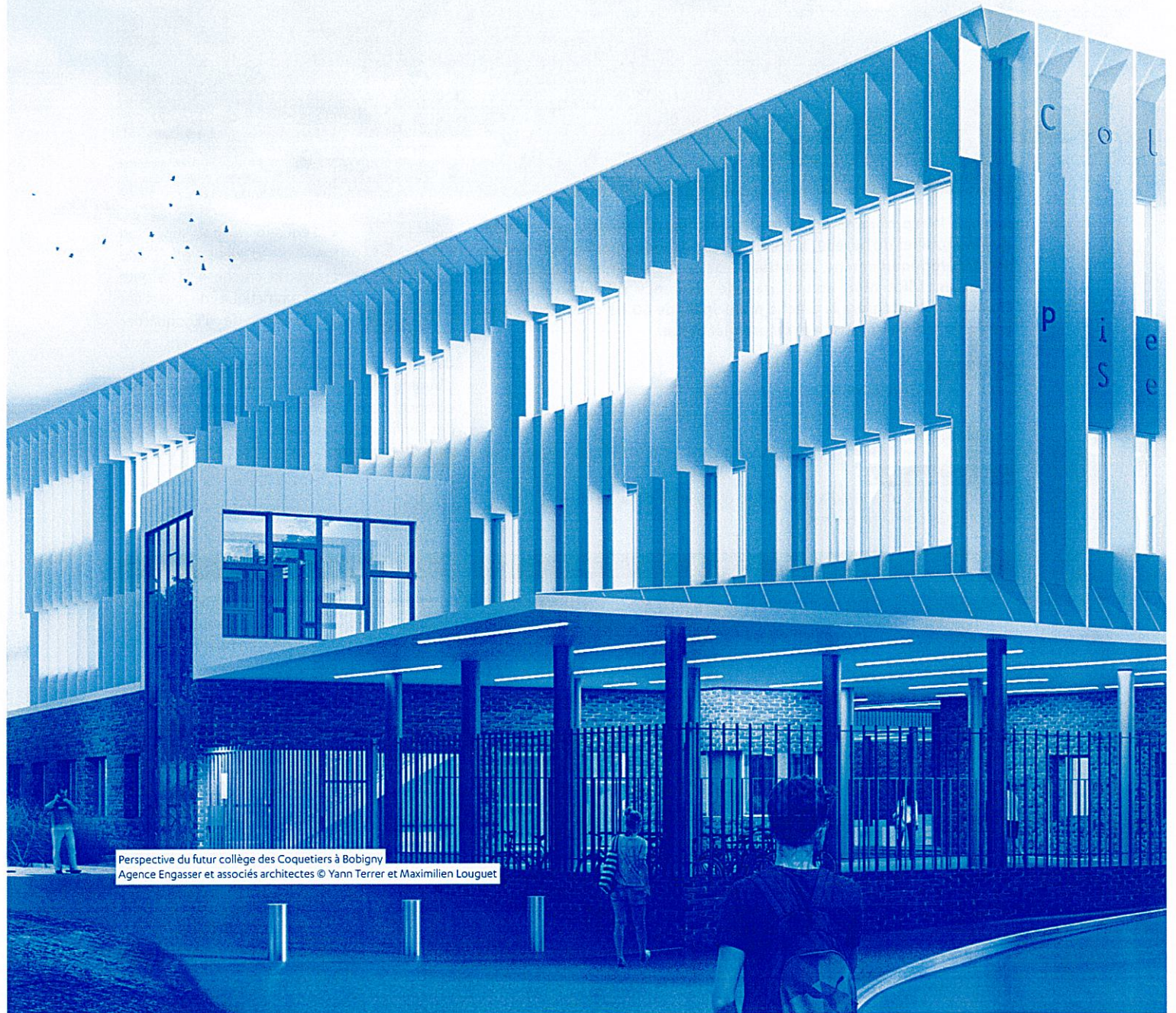
### Programme

- Aménagement, dans une coque brute de béton acquise en Vefa par Séquano, d'une crèche de 60 berceaux en rez-de-chaussée et R+1 d'un immeuble de logements d'étudiants.



### Focus • Développement durable

- Adaptation des labels en cours pour mise en adéquation avec la RE2020



Perspective du futur collège des Coquetiers à Bobigny  
Agence Engasser et associés architectes © Yann Terrer et Maximilien Louguet



PROMOTIONS

&

CO-PROMOTIONS



Aristide-Briand, une co-promotion d'Emerige Résidentiel, DGPAM et Séquano résidentiel  
© Marc Farcy - Urbanita Architecture

## Construction

• Bagnolet

# Village Business Park



## VILLAGE BUSINESS PARK

Projet de villas d'artisans à Bagnolet  
© Archicréa

Séquano résidentiel et Yuman Immobilier développent en co-promotion le projet de «Village Business Park» dont la commercialisation a débuté en 2022. Composé de 28 villas modulables, ce village d'activités est conçu pour s'intégrer pleinement dans la ville.

### Bilan 2022

- Suivi des études
- Obtention du permis de construire
- Lancement de la commercialisation

### Perspectives 2023

- Acquisition du foncier
- Choix des entreprises de travaux
- Démarrage des travaux



« Le projet innovant de *Village Business Park* porté par Séquano résidentiel et Yuman Immobilier est entré en 2022 dans une nouvelle phase avec le lancement de la commercialisation. Courant 2023, le lancement du chantier donnera à voir ce que nous avons collectivement imaginé. »

### Christophe Afonso

président de Yuman Immobilier



### Repères

- **Maitres d'ouvrage**  
Séquano résidentiel et Yuman Immobilier
- **Nature de l'opération**  
Construction neuve
- **Date de la convention**  
Création de la SCCV début 2021
- **Superficie**  
7 795 m<sup>2</sup>
- **Budget de l'opération**  
16 M€

- **Livraison**  
2025
- **Intervenants**  
Architecte : Archicréa • Maître d'œuvre d'exécution : Home Ingénierie • Bureau de contrôle et SPS : Risk Control • BET VRD : Urbacité • BET Structure : Actéco



### Programme

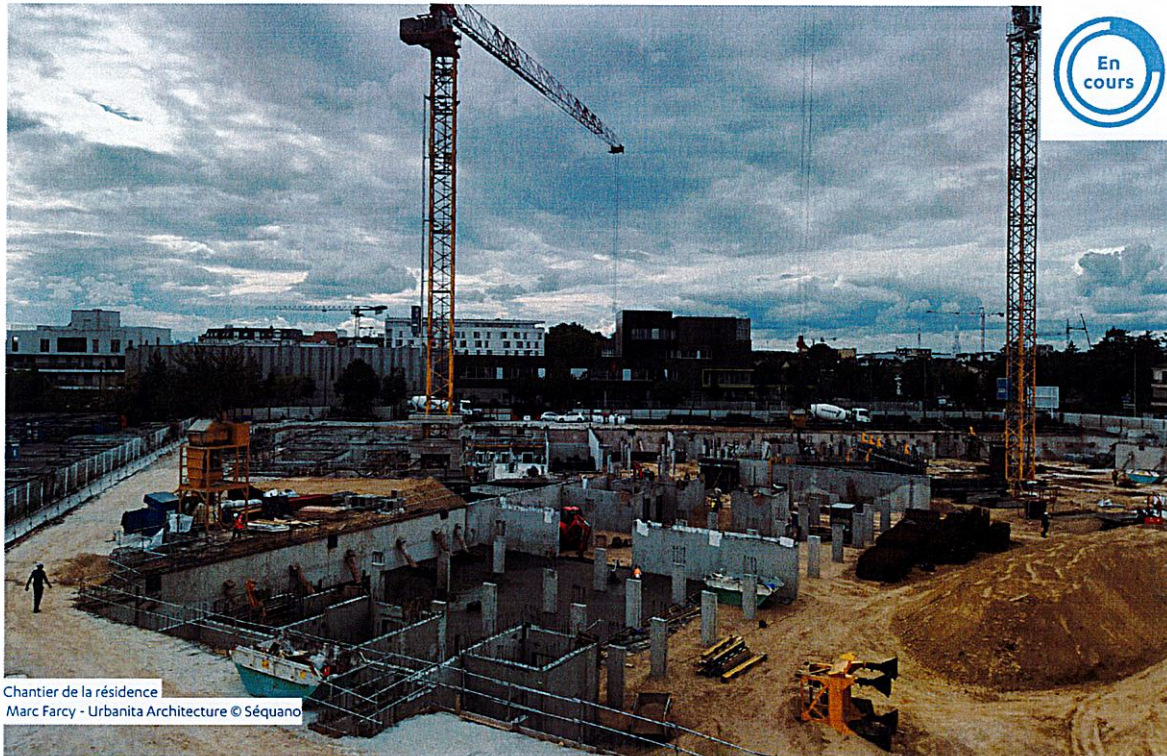
- 28 villas d'artisanat représentant 4 346 m<sup>2</sup> de SDP
- Villas aménageables à la demande de l'acquéreur



### Commercialisation

- 20 % du programme, commercialisation débutée en juillet 2022

# Résidence Aristide-Briand



Chantier de la résidence  
Marc Farcy - Urbanita Architecture © Séquano

Après la plantation du premier arbre du projet de co-promotion d'Emerige Résidentiel, DGPAM et Séquano résidentiel, les travaux de construction ont débuté en 2022. La commercialisation et le chantier se poursuivront en 2023.

## Bilan 2022

- Lancement des travaux de démolition en janvier 2022
- Démarrage des travaux de construction au printemps 2022

## Perspectives 2023

- Poursuite des travaux de construction
- Présentation et validation du témoin de façade



« Le partenariat solide noué depuis maintenant plusieurs années entre Emerige résidentiel et Séquano résidentiel s'exprime ici, au Blanc-Mesnil, où le projet que nous menons, conjointement avec DGPAM, traduit nos valeurs partagées. »

## Benoist Apparu

président d'Emerige



## Repères

- **Maîtres d'ouvrage**  
Emerige Résidentiel, DGPAM et Séquano résidentiel
- **Nature de l'opération**  
Construction neuve
- **Date de la convention**  
Création de la SCCV en 2021
- **Superficie**  
15 333 m<sup>2</sup>
- **Budget de l'opération**  
85,3 M€
- **Livraison**  
2025
- **Intervenants**  
Architecte : Marc Farcy - Urbanita architecture -  
Paysagiste : La Compagnie du paysage • BET TCE : Incet •  
BET fluides : Pouget • Maîtres d'œuvre d'exécution : Cabinet Racine et 2C Building



## Programme

- 23 493 m<sup>2</sup> de SDP
- 372 logements dont :
  - 258 logements en accession
  - 114 logements vendus en bloc à un investisseur institutionnel
- 321 emplacements de stationnement (sur un niveau de sous-sol)



## Commercialisation

- 142 logements réservés sur 258 soit 49 % du programme

## Construction

• Bobigny

# Résidence Grand-Angle



Plantation du premier arbre de la résidence Grand Angle, une co-promotion d'Eliasun et Séquano résidentiel  
Architecte : DGM & Associés © Séquano

Séquano résidentiel, en co-promotion avec Eliasun, a démarré et fini les travaux de gros œuvre en 2022, célébrés lors de la plantation du premier arbre du projet en septembre dernier.

### Bilan 2022

- Démarrage des travaux
- Exécution des travaux de gros œuvre

### Perspectives 2023

- Travaux des corps d'état secondaires
- Fin de la commercialisation



« Les équipes d'Eliasun et de Séquano résidentiel travaillent en belle harmonie à la réalisation de ce projet de qualité, dont le gros œuvre est sorti de terre en 2022, grâce à l'engagement des entreprises de travaux. »

### Antoine Lemonnier

président d'Eliasun



### Repères

- **Maîtres d'ouvrage**  
Eliasun et Séquano résidentiel
- **Nature de l'opération**  
Construction neuve
- **Date de la convention**  
Création de la SCCV en 2019
- **Superficie**  
6 857 m<sup>2</sup> de SDP
- **Budget de l'opération**  
20 M€ HT
- **Livraison**  
2024
- **Intervenants**  
Architecte : DGM & associés • BET thermique : Pouget consultants  
• BET acoustique : Impédance bâtiment • BET structure : Concept et Structure



### Programme

- 6 558 m<sup>2</sup> de SDP
- 2 commerces
- 91 logements, dont 22 logements sociaux
- 89 emplacements de stationnement sur un niveau de sous-sol



### Commercialisation

- 81 % des logements en accession
- Vente en bloc des logements sociaux à CDC Habitat
- Cession des deux commerces à la foncière rez-de-chaussée actif d'Eliasun



### Focus • Énergie

• NF Habitat HQE • Label E+C- niveau E3C1 • Label BiodiverCity

# Résidence Paris-Canal



Résidence Paris-Canal - Architecte : Babin + Renaud  
© F. Badaire et T. Guyenet

Le chantier de la première co-promotion de Séquano résidentiel, réalisée en partenariat avec Emerige Résidentiel dans la Zac Écocité - canal de l'Ourcq, s'est poursuivi en 2022. Prochaine étape, la livraison !

## Bilan 2022

- Poursuite des travaux jusqu'au parachèvement et réalisation des raccordements par les concessionnaires

## Perspectives 2023

- Installation de l'œuvre d'art d'Isabelle Cornaro dans le jardin de la résidence
- Finalisation des travaux des espaces publics de proximité par l'aménageur Séquano
- Livraison du programme

## Focus • Énergie

- NF habitat HQE • Label E+/C- • Infiltration des eaux de pluie et rejet de l'excédent au canal de l'Ourcq



© Theo Pessio

« Notre agence a pris un grand plaisir à travailler avec les équipes de Séquano résidentiel et d'Emerige Résidentiel, pour imaginer les contours de leur premier projet partagé. A l'approche de la fin du chantier, nous remercions tous les acteurs qui se sont mobilisés à chaque instant pour mettre en œuvre cet édifice. »

## Eric Babin et Jean-François Renaud

architectes



## Programme

- 13 740 m<sup>2</sup> de SDP
- 182 logements et 8 commerces :  
138 logements en accession et en intermédiaire et 44 logements sociaux
- 172 emplacements de stationnement (2 niveaux de sous-sol)



## Commercialisation

- Finalisée à 100 %



## Repères

- **Maîtres d'ouvrage**  
Séquano résidentiel et Emerige Résidentiel
- **Nature de l'opération**  
Construction neuve
- **Date de la convention**  
Création de la SCCV en 2019
- **Superficie**  
5 649 m<sup>2</sup>
- **Budget de l'opération**  
44,2 M€
- **Livraison**  
2023
- **Bailleur social**  
CDC habitat
- **Intervenants**  
Architecte : Babin+Renaud • BET : Ecoba, Soler, Pouget Consultants, AB Environnement, Inuits, OTCI, Altia • AMO HQE : Seriation • Décoration : Com'in • Bureau de contrôle et SPS : BTP Consultants • Entreprises : TDBM, Soleffi, Roissy TP et Legendre

• Bondy

## Résidence de logements sociaux



Photo du chantier - Philippe Lankry architectes  
© F. Badaire et T. Guyenet

Le chantier a avancé à bon rythme et le premier arbre a été planté en 2022. Séquano résidentiel livrera le programme réalisé en Vefa pour le compte de la SA HLM ICF Habitat La Sablière en 2023.

### Bilan 2022

- Poursuite des travaux

### Perspectives 2023

- Livraison de la résidence de logements sociaux



« Ce projet a été pensé pour ses futurs habitants. Fonctionnalité des logements, qualité des matériaux et des façades, espaces extérieurs généreux ...

C'est un plaisir de porter ce projet avec Séquano résidentiel, pour le compte de la SA d'HLM ICF La Sablière. »

### Ouafia Djebar-Brookes

architecte associée à l'Agence française



### Focus • Ambitions durables

- Certification « NF Habitat HQE profil excellent » (7 étoiles minimum)
- Label BEPOS Effnergie 2017
- Label E+C- (E3C1)
- Label BiodiverCity



### Programme

- 4 842 m<sup>2</sup> de SDP
- 68 logements sociaux dont 24 logements en PLAI et 44 logements en PLUS et PLS
- 40 logements seront réalisés au titre de la reconstitution de logements « 1 pour 1 »



### Repères

- **Maître d'ouvrage**  
Séquano résidentiel
- **Nature de l'opération**  
Construction neuve en Vefa
- **Superficie**  
2 281 m<sup>2</sup>
- **Budget de l'opération**  
15,3 M€
- **Livraison**  
2023
- **Intervenants**  
Architecte : L'Agence Française • BET technique, acoustique et économiste : Odéa Ingénierie • BET VRD : CL Infra • Paysagiste : Sébastien Sosson • AMO HQE et BiodiverCity : Trans-Faire • Bureau de contrôle : Risk Control • CSPS : BTP Consultants • Entreprise générale : Demathieu & Bard Construction - Direction régionale Est - Agence Marne-la-Vallée

# Résidences sociale et d'étudiants



Architecte : DGM & Associés  
© F. Badaire et T. Guyenet

Premier projet de Séquano résidentiel à être finalisé, les chantiers de la résidence sociale et de la résidence d'étudiants, réalisés, respectivement, pour le compte de l'Adef et de la Fondation Dauphine se sont poursuivis en 2022 et ont été livrés début 2023.

## Bilan 2022

- Dépôt du permis de construire modificatif
- Poursuite des travaux

## Perspectives 2023

- Réception des travaux
- Obtention du permis de construire modificatif
- Livraison des deux résidences
- Suivi du parfait achèvement



« Partenaire de longue date de l'aménageur Séquano, notre cabinet a pris grand plaisir à travailler à la concrétisation du premier projet en compte propre de Séquano résidentiel. Dans ce secteur en renouveau de la Zac de l'Écoquartier des Docks, la qualité architecturale attendue par la ville et par le promoteur a été le moteur de ce projet, destiné à accueillir les résidents déplacés pour réaliser le Village Olympique, ainsi que de nouveaux étudiants. »

## Antoine Delaire

architecte fondateur de DGM & Associés

## Repères

### • Maître d'ouvrage

Séquano résidentiel

### • Nature de l'opération

Construction neuve en Vefa

### • Surface

8 477 m<sup>2</sup> de SDP

### • Budget de l'opération

25,9 M€

### • Livraison

2023

### • Intervenants

Architecte : DGM & associés

• BET : Sero, CL Infra, ATSL et

Synacoustique • AMO HQE :

Inddigo • Bureau de contrôle :

BTP consultants • CSPS :

Qualiconsult

## Programme

### Résidence sociale :

- 4 100 m<sup>2</sup> de SDP
- 151 logements
- 11 places de stationnement

### Résidence d'étudiants :

- 4 377 m<sup>2</sup> de SDP
- 159 logements et 1 logement de fonction
- 1 commerce en rez-de-chaussée
- 43 places de stationnement

## Focus • Énergie

- Certification « NF Habitat HQE profil excellent » (7 étoiles minimum) • Label Effnergie +

# Résidence multigénérationnelle



© Equator Paris Architecture

En 2022, Séquano résidentiel et les Villages d'Or ont poursuivi leur action commune, afin d'aboutir à l'obtention du permis de construire du projet de résidence multigénérationnelle réalisée en co-promotion dans la Zac de l'Écoquartier des Docks.

## Bilan 2022

- Obtention et purge du permis de construire

## Perspectives 2023

- Lancement commercial
- Acquisition foncière
- Démarrage des travaux



« La mobilisation des équipes de Séquano résidentiel et des Villages d'Or a permis de surmonter, un à un en 2022, les obstacles administratifs et économiques pour poursuivre ce beau projet de résidence multigénérationnelle et durable. Le permis de construire désormais obtenu et purgé, nos équipes mettent tout en œuvre pour démarrer les travaux prochainement. »

## Marie Estournet

présidente directrice générale  
des Villages d'Or



## Repères

- **Maître d'ouvrage**  
Les Villages d'Or et Séquano résidentiel
- **Nature de l'opération**  
Construction neuve
- **Superficie**  
13 412 m<sup>2</sup> de SDP
- **Budget de l'opération**  
62,3 M€ TTC
- **Livraison**  
2025

- **Intervenants**  
Groupement de maîtrise d'œuvre :  
Architecte mandataire : Equator Paris Architecture • BET structure : BE2S  
• BET Fluides/HQE : Axoé • BET paysagiste : Lokal • Economiste : Bim'eco • BET hydrologue : UrbanWater • Ecologue : WildTrees • Bureau de contrôle : Socotec • Coordonnateur SPS : BTP Consultants



## Programme

- Construction et commercialisation en Vefa d'un îlot « multigénérationnel » de 13 412 m<sup>2</sup> de SDP composés :
- d'une résidence pour seniors de 101 logements dont 49 sociaux et d'un clubhouse en rez-de-chaussée
  - d'une résidence d'étudiants de 160 logements dont 110 sociaux et d'un espace de co-working indépendant au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage
  - d'une résidence de 40 logements collectifs en accession comportant un espace d'activité au rez-de-chaussée destiné à accueillir une crèche



## Focus • Énergie

• Certification NF Habitat HQE profil Excellent (7 à 9 étoiles) • Label BBC Effnergie 2017 • Label biosourcé niveau 1 • Certification Effinature

## Construction

Saint-Ouen-sur-Seine •



© Equator Paris Architecture



# CONSEIL



## C'est **terminé** !

• Est Ensemble • Centralité Raymond-Queneau



Vue aérienne du carrefour des Limites, dans le périmètre de la centralité Raymond-Queneau  
© Niclo Film

**En 2022, le groupement composé de Cobé, Sémip, Séquano, Ville ouverte et Ceryx a finalisé et remis à l'EPT l'étude de la centralité Raymond-Queneau.**

Au coeur du grand projet de la Plaine de l'Ourcq mené par Est Ensemble, la centralité Raymond-Queneau a vocation à devenir un hub de transports, accueillant de nouveaux commerces, des équipements publics, des bureaux, des logements et des espaces publics redéfinis.

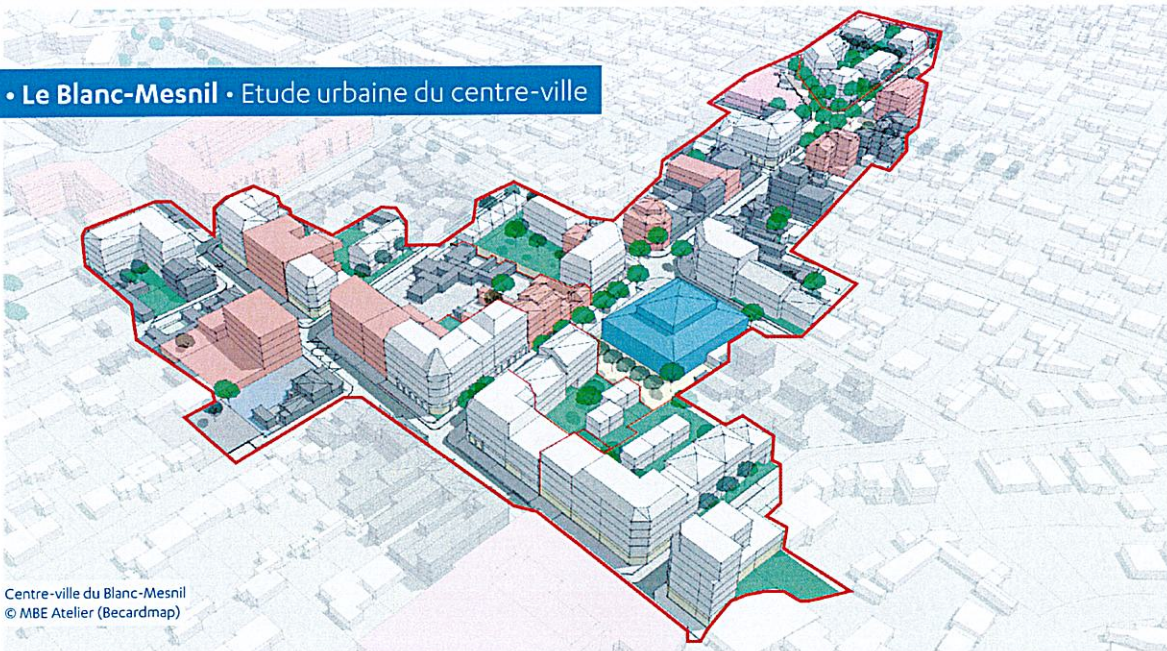


« L'étude consacrée à la centralité Raymond-Queneau conforte l'ambition territoriale de développement de pôles urbains dépassant les limites communales d'Est Ensemble. Le plan d'action phasé proposé par le groupement Cobé/Séquano/Semip/Ville ouverte/Ceryx permettra d'amorcer, dans les prochains mois, une mutation par étape de ce carrefour structurant de la Plaine de l'Ourcq. »

**Séverine Rommé**

directrice générale des services d'Est Ensemble

### • Le Blanc-Mesnil • Etude urbaine du centre-ville



Centre-ville du Blanc-Mesnil  
© MBE Atelier (Becardmap)

Séquano a finalisé, en 2022, les études urbaines préalables à la déclaration d'utilité publique « centre-ville » au Blanc-Mesnil et l'EPT Paris Terres d'Envol a pris l'initiative de créer une opération d'aménagement pour ce projet.



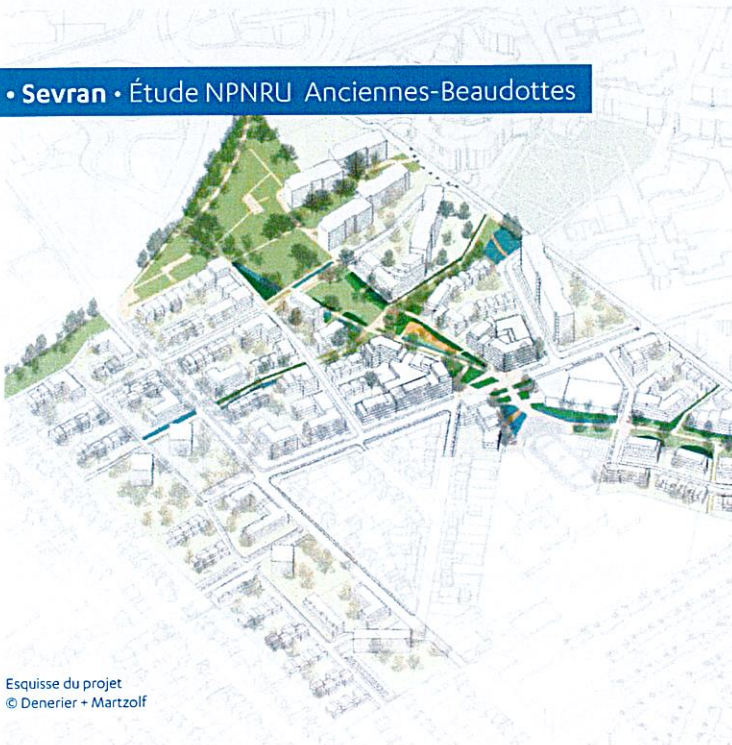
pour le centre-ville. »

**Nora Miri**

directrice générale adjointe des services du Blanc-Mesnil

« Les travaux du groupement dont faisait partie Séquano ont répondu à nos attentes et ont conforté l'ambition de la municipalité. Notre jalon suivant est désormais la création d'une opération d'aménagement par l'EPT Paris Terres d'Envol, afin de créer une nouvelle dynamique commerciale

### • Sevran • Étude NPNRU Anciennes-Beaudottes



Esquisse du projet  
© Denerier + Martzolf

En 2022, Séquano a finalisé la phase 1 de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine réalisée en groupement dans le cadre du NPNRU du quartier des Anciennes-Beaudottes à Sevran. Le projet urbain et la programmation ont été validés et les financements de l'Anru ont été consolidés en prévision de la création de l'opération.



**Stéphane Blanchet**

maire de Sevran

« Le travail réalisé par le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine conduit par Séquano a porté ses fruits. Le projet de transformation des Anciennes-Beaudottes que nous avons arrêté – à taille humaine et durable – doit maintenant se traduire rapidement par la création d'une opération d'aménagement, qui bénéficiera du soutien de l'Anru. »

## Conseil

- Paris Terres d'Envol
- Aulnay-sous-Bois

# Étude urbaine Carrefour de l'Europe



Vue aérienne du carrefour de l'Europe

**En 2022, Séquano a travaillé avec le groupement Tractebel, Vera Broez, OGI et CCEI à la première phase de diagnostic de l'étude urbaine relative au carrefour de l'Europe.**

Cette étude de faisabilité vise à définir la transformation de la RD932 et de ses franges urbaines, afin de restructurer le secteur et de lui donner une dimension urbaine plus apaisée. A l'issue de l'étude, les premiers contours d'une opération d'aménagement intégrant la future gare du Grand Paris Express seront esquissés.



« La ville d'Aulnay-sous-Bois a choisi Séquano pour mener cette étude urbaine de requalification du carrefour de l'Europe. Il s'agit de préfigurer une opération d'aménagement d'envergure, de nature à modifier profondément les abords de cet axe routier départemental. »

**Philippe Palomo**

directeur général des services  
de la ville d'Aulnay-sous-Bois



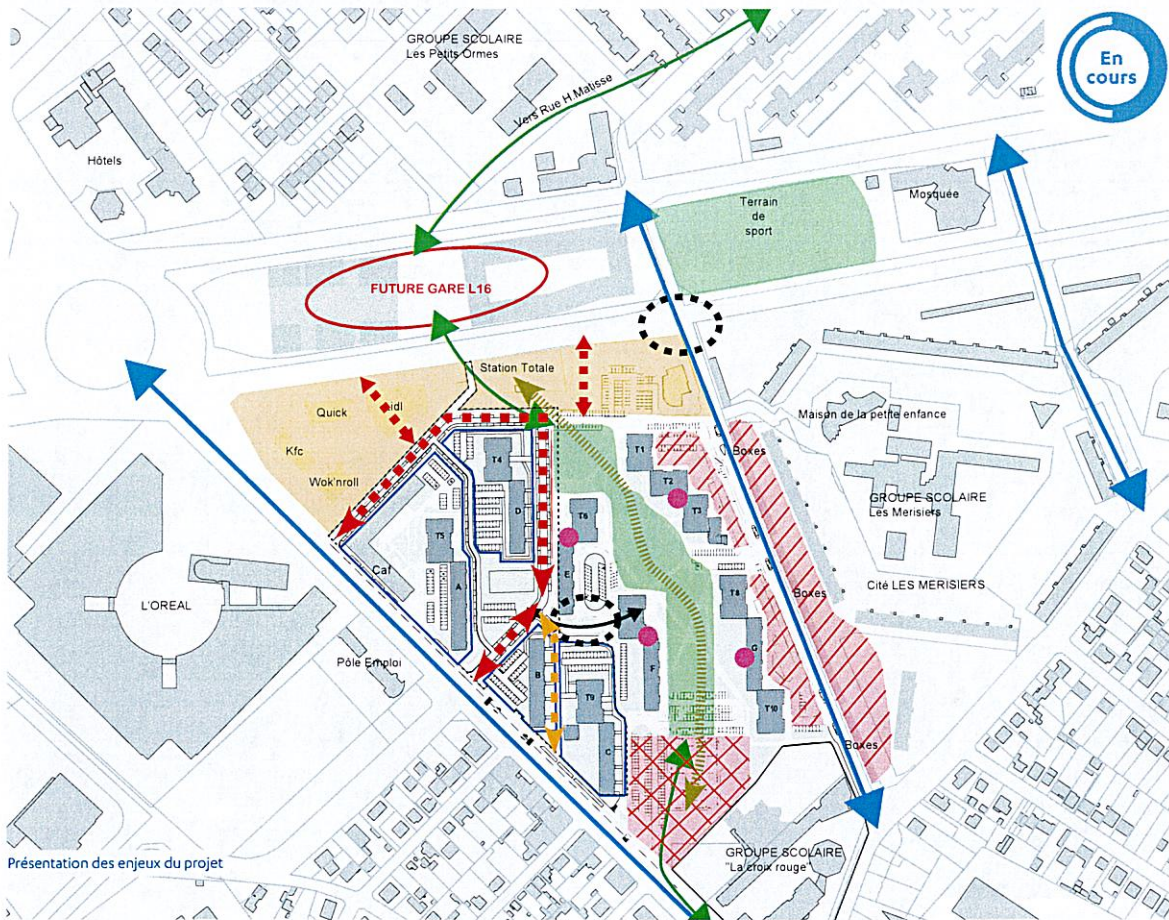
### Repères

- **Maître d'ouvrage de l'étude**  
Ville d'Aulnay-sous-Bois
- **Mission Séquano**  
Pilotage, montage et bilans financiers scénarisés

- **Durée du contrat**  
2021-2023
- **Membres du groupement**  
Tractebel, Vera Broez, OGI, CCEI et Séquano

# Étude urbaine Cité de l'Europe

Paris Terres d'Envol •  
Aulnay-sous-Bois •



En 2022, Séquano a accompagné les acteurs du territoire, pour établir un diagnostic et de premiers scénarios en vue d'un financement par l'Anru.

En anticipation de l'arrivée de la gare du Grand Paris Express, l'ensemble de la composition urbaine des logements et des espaces publics de la cité de l'Europe a été repensé, dans une optique de restructuration, de désenclavement et de redynamisation du quartier.



« Emmaüs Habitat, dans le cadre d'une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée avec l'EPT Paris Terres d'Envol, a retenu le groupement dont Séquano fait partie, pour accompagner la réflexion des partenaires autour du projet de renouvellement urbain du Grand Quartier Aulnay-Sevran. Connaissance du territoire et compétences en matière de stratégie urbaine font partie de l'éventail des atouts proposés par l'aménageur. »

**Anne Jover**

responsable du service renouvellement urbain  
Emmaüs habitat

## Repères

- **Maître d'ouvrage de l'étude**  
Emmaüs Habitat
- **Mission Séquano**  
Pilotage, montage et bilans financiers scénarisés

- **Durée du contrat**  
2022-2023
- **Membres du groupement**  
DMP, Endroits en vert, Fais la ville, OTCI, Séquano

- Apys26
- Bagnolet

# AMO Quant Projet



Séquano a été choisi en 2022 par Apys26, propriétaire du bâtiment, pour l'accompagner en tant qu'AMO dans l'élaboration de son permis de construire. Laboratoires de fabrication, école de cuisine et restaurant composent ce projet de réhabilitation innovant.

### Bilan 2022

- Présentation du projet aux élus puis en réunion publique
- Dépôt du permis de construire

### Perspectives 2023

- Obtention du permis, purge des droits de recours
- Démarrage des travaux par le maître d'ouvrage



« En 2022, l'assistance de Séquano à la bonne réalisation de notre projet a répondu à toutes nos attentes et participe du respect des délais que nous nous sommes fixés pour développer notre futur incubateur des métiers de bouche. »

### Guy Kabla

propriétaire et porteur du projet



### Repères

- |   |  |
|---|--|
| • <b>Maître d'ouvrage</b><br>SCI APYS 26                    | • <b>Superficie</b><br>5 024m <sup>2</sup>   |
| • <b>Mission Séquano</b><br>AMO pour l'obtention du PC      | • <b>SDP</b><br>16 714m <sup>2</sup>   |
| • <b>Durée de la convention</b><br>De mars 2022 à mars 2023 | • <b>Intervenants</b><br>Guy Kabla pour la SCI APYS26,<br>AMO : Marc Zalomitsos,<br>Architecte : International<br>d'architecture |
| • <b>Livraison</b><br>2025                                  |  |



### Programme

Restructuration et transformation d'un immeuble de bureaux - entrepôt de Bagnolet en incubateur des métiers de bouche et école de formation avec son restaurant d'application et ses locaux techniques



### Focus • Énergie

- Niveau GOOD selon le référentiel BREAM®
- International New Construction Version 6.0

# Étude urbaine NPNRU Les Tilleuls

Paris Terres d'Envol •  
Le Blanc-Mesnil •

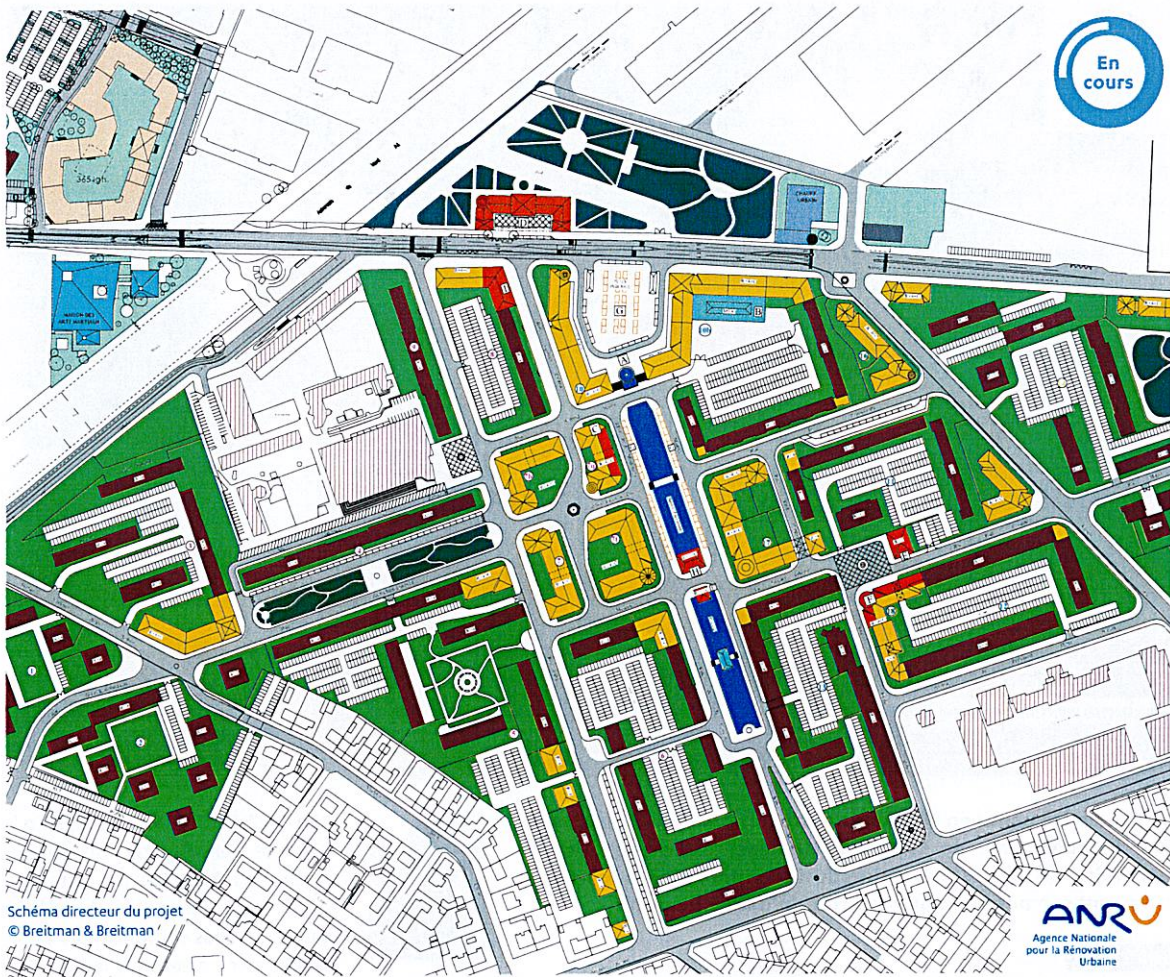


Schéma directeur du projet  
© Breitman & Breitman

ANRU  
Agence Nationale  
pour la Renovation  
Urbaine

En 2022, à la demande de la ville et des bailleurs sociaux, Séquano a poursuivi les réflexions du groupement d'étude pour émettre des propositions d'intervention plus ambitieuses. Ce projet modifié a reçu un accueil favorable de l'ensemble des bailleurs sociaux et des collectivités locales. L'année 2023 sera consacrée à la redéfinition des conditions de l'engagement financier de l'Anru dans le but de pouvoir engager la réalisation de ce projet.



« Séquano a su mettre à notre disposition des éléments d'arbitrage, indispensables à l'élaboration d'une décision éclairée et à la définition d'une stratégie partenariale, contribuant à la construction d'un projet qui se veut ambitieux. Il s'agit désormais de faire partager cette ambition à tous les acteurs, pour permettre sa concrétisation. »

**Jean-Philippe Ranquet**  
maire du Blanc-Mesnil



## Repères

- **Maître d'ouvrage**  
EPT Paris Terres d'Envol
- **Mission Séquano**  
Mandataire – Pilotage général de l'étude, montage de l'opération et bilans financiers scénarisés
- **Durée du contrat de MOE**  
2020-2023
- **Intervenants**  
Séquano, Breitman & Breitman, Intencité, Ville Ouverte, Urbacité, Endroits en Vert, MBE Atelier

## Conseil

- Plaine Commune
- Saint-Ouen-sur-Seine
- Clichy-la-Garenne

# Mandat d'études et travaux pour l'aménagement du pôle bus



Le quartier autour de l'avenue de la Liberté, en pleine transformation  
© Séquano - A. Schelstraete

En 2022, Séquano a poursuivi son mandat avec les études de conception. Le groupement Degouy (mandataire) - BS Conception a réalisé l'avant-projet des espaces publics du pôle bus. Au terme de cette phase, Plaine Commune, maître d'ouvrage et la ville ont décidé de compléter les études selon un scénario modifié, qui conduira à la prorogation du mandat en 2023.

Le périmètre de ce mandat de maîtrise d'ouvrage s'étend du parvis de la gare de Saint-Ouen, à l'emplacement réservé pour la future avenue de la Liberté au contact du mail piéton de la rue Dora-Maar créé dans le cadre des travaux d'espaces publics du secteur 5 de la Zac de l'Écoquartier des Docks. Désormais livré, ce secteur connaît de nombreuses transformations liées aux travaux d'espaces publics réalisés pour accompagner les nouveaux programmes livrés et l'arrivée de l'avenue de la Liberté.

Le pôle bus, compte tenu de sa fonction d'échange multimodal (connexion de modes de transports structurants tels que le RER C et le métro ligne 14 vers d'autres moyens de transport tels que le bus, le vélo, etc.), constitue un nœud, une interconnexion, dont la fonction d'échange trouvera sa fluidité, son ergonomie et son efficacité dans des espaces publics qualitatifs, conviviaux, fonctionnels, sécurisés et accessibles pour tous.



« La municipalité a choisi d'ouvrir un nouveau dialogue concerté avec les habitants du secteur, récemment installés. Afin de prendre en compte la parole recueillie, nous avons décidé, avec Plaine Commune et les acteurs du pôle, de consacrer le temps nécessaire pour élaborer un projet partagé. »

**Adel Ziane**  
adjoint au maire de Saint-Ouen-sur-Seine

À ce titre, l'un des enjeux de la mission d'assistance pour les études de conception du pôle bus est de pouvoir répondre à l'ensemble de ces objectifs.

La mise en service de la ligne 14 en décembre 2020, qui se prolonge vers les nouveaux quartiers d'affaires et résidentiels de Clichy-la-Garenne et Saint-Ouen-sur-Seine, permettant ainsi la désaturation de l'actuelle ligne 13, constitue un atout majeur du développement de ce secteur nord/nord-ouest de la métropole du Grand Paris. Ces mutations sont déjà engagées, avec l'arrivée du tribunal de Paris à la porte de Clichy, le développement de la Zac de l'Écoquartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine, la création de la future Zac Seine-Liberté à Clichy-la-Garenne et, à l'horizon 2024, les Jeux Olympiques et Paralympiques, ainsi que l'arrivée de la ligne 15 au carrefour Pleyel.



### Repères

• **Maître d'ouvrage**  
Plaine Commune

• **Mission de Séquano**  
Mandat d'études et de travaux

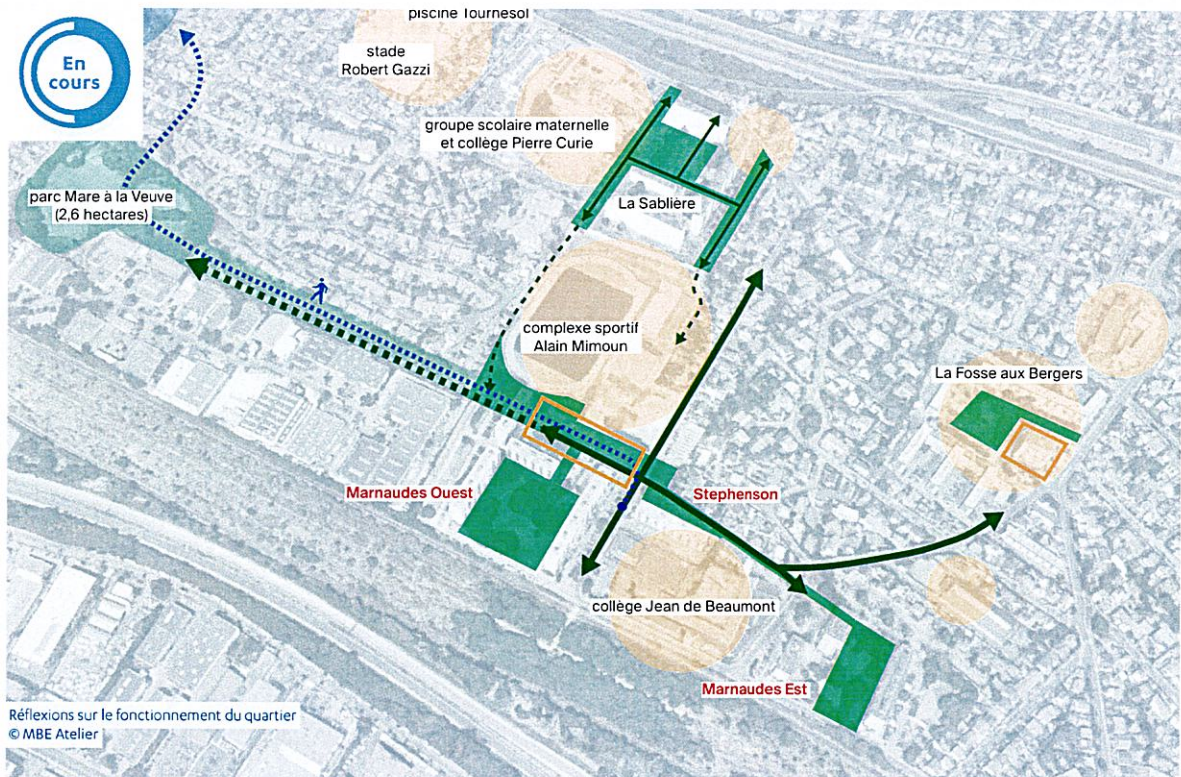
• **Durée de la convention**  
2019 - 2022



## Conseil

- Grand Paris Grand Est
- Villemomble

# Étude pré opérationnelle NPNRU Les Marnaudes



En 2022, le groupement constitué par MBE Atelier, Adéquation, La Suite dans les idées, OTCI, Caudex et Séquano a présenté ses premiers travaux à la ville et à l'EPT dans le cadre des études du NPNRU Les Marnaudes/Fosse-aux-Bergers/La Sablière.

L'étude vise à créer une nouvelle trame arborée et végétalisée, à développer une offre diversifiée de logements et à proposer des espaces publics requalifiés, répondant aux attentes des habitants.



« Avec l'EPT Grand Paris Grand Est, nous avons choisi le groupement dont Séquano est partie prenante pour réaliser l'étude de la transformation à taille humaine que la municipalité souhaite pour le quartier des Marnaudes, dans le cadre du NPNRU.

Par ailleurs, pour répondre à la pression d'investisseurs privés de plus en plus forte dans le secteur Guérin, Séquano nous accompagne dans le cadre d'un autre groupement, pour étudier des solutions permettant un meilleur fonctionnement de ce quartier. »

**Jean-Michel Bluteau**  
maire de Villemomble



### Repères

- **Maître d'ouvrage**  
Grand Paris Grand Est
- **Mission de Séquano**  
Procédures, montage opérationnel et faisabilité financière
- **Durée du contrat**  
2022-2023
- **Membres du groupement**  
MBE Atelier, Adéquation, La Suite dans les idées, OTCI, Caudex et Séquano

# Étude préalable Quartier Guérin

Grand Paris Grand Est •  
Villemomble •



En 2022, le groupement sélectionné par l'EPT et par la ville, composé de Atelier Ruelle, Urban Eco, OGI et Séquano a remis le diagnostic de l'étude préalable relative au devenir du quartier Guérin. En 2023, le groupement procédera à la deuxième phase, afin de proposer aux collectivités une programmation et un projet chiffré précédant la constitution du dossier de création éventuelle d'une opération d'aménagement.

En 2021, la ville de Villemomble a sollicité l'EPT Grand Paris Grand Est dans l'objectif de réfléchir à un projet d'aménagement pour le secteur Guérin, afin de mettre en œuvre une stratégie de desserte et d'urbanisation du quartier mesurée et concertée, tenant compte des besoins des habitants.



## Repères

- **Maître d'ouvrage**  
Grand Paris Grand Est
- **Mission Séquano**  
Bilan financier prévisionnel et montage opérationnel
- **Durée de la convention**  
2022-2024
- **Membres du groupement**  
Atelier Ruelle, Urban Eco, OGI, Séquano



15-17, promenade Jean-Rostand, CS 70045  
Immeuble Carré Plaza • 93022 Bobigny Cedex  
01 48 96 64 00

**sequano.fr**



**Directeur de la publication** : Pascal Popelin

**Directrice de la rédaction** : Charlotte Seutin

**Conception** : Urban Rhapsody **Réalisation et maquetage** : Melina Couffrant

Toute reproduction, représentation, traduction ou adaptation, intégrale, ou partielle, quels qu'en soient le procédé, le support et le média, sont strictement interdites sans autorisation de Séquano, sauf dans les cas prévus par l'article L.122-5 du code de la propriété intellectuelle.

Imprimé en 1500 exemplaires – Mars 2023.

Imprimé en Seine-Saint-Denis par Abaca Créa & Com.

Ce rapport est imprimé sur un papier répondant aux exigences d'une gestion éco-responsable.