



Virginie Gicquel

Décisions de l'associé unique du 27 juin 2025

L'an deux mille vingt-cinq,
Le vendredi 27 juin 2025,
À 11 heures.

La société Séquano Aménagement, société anonyme d'économie mixte au capital de 15 966 066 €, dont le siège social est situé immeuble Irrigo – 27 rue de Paris à Bobigny, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le n° B 301 852 042, agissant en qualité d'associé unique de la société Séquano résidentiel, est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- affectation du résultat ;
- conventions signées avec l'actionnaire unique Séquano ;
- renouvellement du mandat du commissaire aux comptes ;
- quitus au président et à la directrice générale ;
- pouvoirs pour les formalités.

L'associé unique a pris les résolutions suivantes :

Première résolution

Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

L'associé unique, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du président, du rapport du commissaire aux comptes et pris connaissance des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve ledit rapport et lesdits comptes, tels qu'ils lui ont été présentés, lesquels se traduisent par un résultat net excédentaire de 662 481,30 euros.

Deuxième résolution

Affectation du résultat

L'associé unique, sur proposition du président, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 662 481,30 euros, au compte « report à nouveau » qui s'établira ainsi à la somme de 4 421 779,22 euros.

L'associé unique reconnaît également qu'il lui a été rappelé qu'il n'y a eu aucune distribution de dividendes durant les trois derniers exercices.

Troisième résolution

Conventions signées avec l'actionnaire unique Séquano

La convention d'assistance avec Séquano n'a pas été renouvelée en 2024, consécutivement à la création du Groupement d'employeurs (GE) Séquano dont le démarrage de l'activité a eu lieu le 1^{er} janvier 2024.

La seule convention réglementée est la convention de trésorerie signée entre Séquano résidentiel et Séquano afin de mettre en place un système de centralisation de la trésorerie, sous la direction de Séquano, dans le but d'optimiser la gestion de la trésorerie des deux sociétés. Elle a été approuvée par une décision de l'associé unique du 16 janvier 2019. Un avenant n° 1 a été approuvé par une décision de l'associé unique du 16 octobre 2020, afin que cette convention soit désormais reconductible de manière tacite. Aucune rémunération au profit de Séquano n'est prévue au titre de cette convention.

L'associé unique prend acte de la communication qui vient de lui être faite sur la convention passée entre Séquano résidentiel et son actionnaire unique.

Quatrième résolution

Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes

L'associé unique, sur proposition du Président, décide de renouveler aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire de la société, pour une durée de six exercices expirant à l'issue de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030, la société Sémaphores Audit, domiciliée 20/24, rue Martin Bernard 75013 Paris, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 337 630 792.

Cinquième résolution

Quitus au président et à la directrice générale

En conséquence des résolutions qui précèdent, l'associé unique donne quitus au président et à la directrice générale pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice écoulé.

Sixième résolution

Pouvoirs

L'associé unique donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal certifié conforme par le président, pour effectuer toutes formalités, dépôts ou publications qui s'avéreraient nécessaires.

L'associé unique,

A blue ink signature, appearing to read 'FM', is written over a blue rectangular stamp.

Frédéric Molossi

Comptes annuels au 31 décembre 2024

Certifié conforme à l'original
La directrice générale,

Virginie Gicquel

- SOMMAIRE -**Comptes annuels**

Annexe	2
Bilan - Actif	3
Bilan - Passif	4
Compte de résultat	5

Détail des comptes

Détail des comptes - Actif	7
Détail des comptes - Passif	9
Détail des comptes - Charges	11
Détail des comptes - Produits	14

Annexes

Annexe	16
Règles et méthodes comptables	17
Immobilisations	21
Amortissements	22
Provisions et dépréciations	23
Créances et dettes	24
Charges à payer	25
Charges et produits constatés d'avance	26
Produits à recevoir	27
Composition du capital social	28
Affectation des résultats soumise à approbation de l'AG	29
Filiales et participations	30
Engagements hors bilan	31

==--==--==

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2024, dont le total est de 8 302 318.80 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat excédentaire après impôt de 662 481.30 euros.

L'exercice a une durée de douze mois, recouvrant la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

==--==--==

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2024	31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	2,670.00		2,670.00	2,670.00
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	60,525.00		60,525.00	60,525.00
ACTIF IMMOBILISE	63,195.00		63,195.00	63,195.00
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	47,500.00		47,500.00	
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	1,240,565.12		1,240,565.12	745,955.49
Autres créances	3,529,517.56		3,529,517.56	3,543,834.76
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Disponibilités	3,421,112.75		3,421,112.75	5,144,050.20
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	428.37		428.37	396.85
ACTIF CIRCULANT	8,239,123.80		8,239,123.80	9,434,237.30
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	8,302,318.80		8,302,318.80	9,497,432.30

Rubriques	31/12/2024	31/12/2023
Capital social ou individuel (dont versé : 10,000.00)	10,000.00	10,000.00
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	1,000.00	1,000.00
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	3,759,297.92	1,786,898.09
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	662,481.30	1,972,399.83
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	4,432,779.22	3,770,297.92
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1,368,464.16	195,486.75
Dettes fiscales et sociales	205,979.81	127,107.72
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	2,039,905.00	4,372,224.61
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	255,190.61	1,032,315.30
DETTES	3,869,539.58	5,727,134.38
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	8,302,318.80	9,497,432.30

Rubriques	France	Exportation	31/12/2024	31/12/2023
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	1,607,930.00		1,607,930.00	6,950,501.76
Production vendue de services	261,661.77		261,661.77	339,207.70
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	1,869,591.77		1,869,591.77	7,289,709.46
Production stockée			47,500.00	-629.37
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			1,159.13	
PRODUITS D'EXPLOITATION			1,918,250.90	7,289,080.09
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			848,012.85	5,994,667.71
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1,095,645.14	522,119.38
Impôts, taxes et versements assimilés			46,803.32	50,573.31
Salaires et traitements			81,000.02	74,340.88
Charges sociales			30,591.84	27,169.97
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges				280.00
CHARGES D'EXPLOITATION			2,102,053.17	6,669,151.25
RESULTAT D'EXPLOITATION			-183,802.27	619,928.84
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée			818,979.42	1,759,369.17
Perte supportée ou bénéfice transféré			12,203.38	67,870.12
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			39,507.53	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			39,507.53	
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES				
RESULTAT FINANCIER			39,507.53	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			662,481.30	2,311,427.89

Rubriques	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		42.34
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		42.34
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		5.40
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		5.40
RESULTAT EXCEPTIONNEL		36.94
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		339,065.00
TOTAL DES PRODUITS	2,776,737.85	9,048,491.60
TOTAL DES CHARGES	2,114,256.55	7,076,091.77
BENEFICE OU PERTE	662,481.30	1,972,399.83

Compte	Libellé	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
TITRES DE PARTICIPATIONS				
2610000	TITRE DE PARTICIPATION	840,00	840,00	
2612000	Titre SCCV EMERIGE LE BLANC MESNIL	750,00	750,00	
2613000	Titre SCCV LES VILLAGES D'OR LES DO	490,00	490,00	
2614000	Titre SCCV VILLAGE BUSINESS BAGNOLE	500,00	500,00	
2615000	Titre SCCV AULNAY PRINCET MOLL	90,00	90,00	
Total 2050/CU - Autres participations, brut		2 670,00	2 670,00	
TOTAL TITRES DE PARTICIPATIONS		2 670,00	2 670,00	
AUTRES IMMOBILISAT. FINANCIERES				
2761000	DEPOTS IMMOBILISES	60 525,00	60 525,00	
Total 2050/BH - Autres immobilisations financières, brut		60 525,00	60 525,00	
TOTAL AUTRES IMMOBILISAT. FINANCIERES		60 525,00	60 525,00	
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES		63 195,00	63 195,00	
STOCKS				
EN COURS DE PRODUCTION DE BIENS				
3321000	COUT ACQUISITION	4 246 048,85	4 304 827,85	-58 779,00
3327000	TAXES ET BRANCHEMENT	826 693,10	515 597,37	311 095,73
3333000	CONSTRUCTION	25 332 139,02	24 938 300,91	393 838,11
3337000	HONORAIRES	2 173 846,90	2 043 550,07	130 296,83
3338000	ASSURANCES	268 031,10	268 031,10	
3361000	FRAIS FINANCIERS	345 049,98	339 784,66	5 265,32
3362000	REMUNERATION	2 080 312,07	2 080 312,07	
3368000	FRAIS DIVERS	115 713,57	49 417,71	66 295,86
3390000	COUT PRODUCTION EN COURS	-35 340 334,59	-34 539 821,74	-800 512,85
Total 2050/BN - En cours de production de biens, brut		47 500,00	47 500,00	
TOTAL EN COURS DE PRODUCTION DE BIENS		47 500,00	47 500,00	
TOTAL STOCKS		47 500,00	47 500,00	
CLIENTS ET DIVERS				
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES				
4111000	CLIENT	1 194 856,83	745 955,49	448 901,34
Total 2050/BX - Clients et comptes rattachés, brut		1 194 856,83	745 955,49	448 901,34
TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES		1 194 856,83	745 955,49	448 901,34
CLIENTS-PRODUITS NON FACTURES				
4181100	CLIENTS FACTURE A ETABLIR	45 708,29		45 708,29
Total 2050/BX - Clients et comptes rattachés, brut		45 708,29		45 708,29
TOTAL CLIENTS-PRODUITS NON FACTURES		45 708,29		45 708,29
TOTAL CLIENTS ET DIVERS		1 240 565,12	745 955,49	494 609,63
AUTRES CREANCES				
SECURITE SOC. ET ORG SOCX				
4373300	RETRAITE CADRE		1 089,82	-1 089,82

Compte	Libellé	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
Total 2050/BZ - Autres créances, brut			1 089,82	-1 089,82
TOTAL SECURITE SOC. ET ORG SOCX			1 089,82	-1 089,82
ETAT ET COLLECTIVITES				
4456700	CREDIT DE TVA/TVA A DECAISSER	339 791,45	274 103,02	65 688,43
4458200	TVA NON IMPUTEES	176 398,43	21 887,86	154 510,57
4458600	TVA S/FACT NON PARVENUES	51 689,17	157,47	51 531,70
Total 2050/BZ - Autres créances, brut		567 879,05	296 148,35	271 730,70
TOTAL ETAT ET COLLECTIVITES		567 879,05	296 148,35	271 730,70
GROUPE ET ASSOCIES				
4552000	COMPTES ASSOCIES BOBIGNY ECOCITE J2	55 492,43		55 492,43
4553000	COMPTES ASSOCIES SCCV 307 BPVC ELI	765 503,07	634 335,69	131 167,38
4554000	cppte ass. SCCV VILLAGE BUSINESS BAG	450 500,00	700 500,00	-250 000,00
4555000	C. ASSOCIES SCCV VILLAGE D'OR DES D	1 280 925,62	975 850,62	305 075,00
4556000	COMPTE ASSOCIE SCCV EMERIGE LE B.ME	100 800,40	935 910,28	-835 109,88
4557000	ASSOC SCCV AULNAY PRINCET MOLL	308 416,99		308 416,99
Total 2050/BZ - Autres créances, brut		2 961 638,51	3 246 596,59	-284 958,08
TOTAL GROUPE ET ASSOCIES		2 961 638,51	3 246 596,59	-284 958,08
TOTAL AUTRES CREANCES		3 529 517,56	3 543 834,76	-14 317,20
TRESORERIE ET DIVERS				
DISPONIBILITES				
5125000	ARKEA	1 813 667,83	1 351 584,35	462 083,48
5125100	ARKEA COMPTE REMUNERE	1 339 507,53		1 339 507,53
5125500	ARKEA C9B	104 613,48	1 840 434,58	-1 735 821,10
5129400	CEIDF VEFA R8 Travaux	163 323,91	1 952 031,27	-1 788 707,36
Total 2050/CF - Disponibilités, brut		3 421 112,75	5 144 050,20	-1 722 937,45
TOTAL DISPONIBILITES		3 421 112,75	5 144 050,20	-1 722 937,45
TOTAL TRESORERIE ET DIVERS		3 421 112,75	5 144 050,20	-1 722 937,45
COMPTES DE REGULARISATION				
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE				
4860000	CHARGES PAYEES OU COMPT D'AVANCE	428,37	396,85	31,52
Total 2050/CH - Charges constatées d'avance, brut		428,37	396,85	31,52
TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		428,37	396,85	31,52
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION		428,37	396,85	31,52
TOTAL GÉNÉRAL		8 302 318,80	9 497 432,30	-1 195 113,50

Compte	Libellé	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
1013000	CAPIT SOUSCRIT APPELE VER	10 000,00	10 000,00	
Total 2051/DA - Capital social ou individuel N		10 000,00	10 000,00	
TOTAL		10 000,00	10 000,00	
RESERVE LEGALE				
1061000	RESERVE LEGALE	1 000,00	1 000,00	
Total 2051/DD - Réserve légale N		1 000,00	1 000,00	
TOTAL RESERVE LEGALE		1 000,00	1 000,00	
REPORT A NOUVEAU				
1100000	RAN SOLDE CREDIT	3 759 297,92	1 786 898,09	1 972 399,83
Total 2051/DH - Report à nouveau N		3 759 297,92	1 786 898,09	1 972 399,83
TOTAL REPORT A NOUVEAU		3 759 297,92	1 786 898,09	1 972 399,83
RESULTAT DE L'EXERCICE				
	RESULTAT DE L'EXERCICE	662 481,30	1 972 399,83	-1 309 918,53
Total 2051/DI - Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte) N		662 481,30	1 972 399,83	-1 309 918,53
TOTAL RESULTAT DE L'EXERCICE		662 481,30	1 972 399,83	-1 309 918,53
TOTAL CAPITAUX PROPRES		4 432 779,22	3 770 297,92	662 481,30
EMPRUNTS & DETTES FINANCIERES DIV				
DETTES RATT. A DES PARTICIPATIONS				
1845000	COMPTE DE LIAISON	542 296,98	-822 849,76	1 365 146,74
184500010001	SAINT OUEN R8	50 087,88	405 587,74	-355 499,86
184500010002	BONDY C9B	-559 384,86	417 262,02	-976 646,88
184500010003	BOBIGNY 307 copromotion Eliasun	-33 000,00		-33 000,00
Total 2051/DV - Emprunts et dettes financières divers N				
TOTAL DETTES RATT. A DES PARTICIPATIONS				
TOTAL EMPRUNTS & DETTES FINANCIERES DIV				
FOURNISSEURS				
FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES				
4011000	EXPLOITATION	1 058 329,22	179 497,78	878 831,44
4017000	RETENUE DE GARANTIE		10 244,15	-10 244,15
Total 2051/DX - Dettes fournisseurs et comptes rattachés N		1 058 329,22	189 741,93	868 587,29
TOTAL FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES		1 058 329,22	189 741,93	868 587,29
FOURNISSEURS FACT. NON PARVENUES				
4081000	FACTURES NON PARVENUES	310 134,94	5 744,82	304 390,12
Total 2051/DX - Dettes fournisseurs et comptes rattachés N		310 134,94	5 744,82	304 390,12
TOTAL FOURNISSEURS FACT. NON PARVENUES		310 134,94	5 744,82	304 390,12
TOTAL FOURNISSEURS		1 368 464,16	195 486,75	1 172 977,41
DETTES FISCALES ET SOCIALES				

Compte	Libellé	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES				
4220000	COMITE ENTREPRISE	972,02		972,02
Total 2051/DY - Dettes fiscales et sociales N		972,02		972,02
TOTAL PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES		972,02		972,02
SECURITE SOC ET ORGANISMES SOCX				
4311100	SECURITE SOCIALE	3 312,50	2 376,97	935,53
4373300	RETRAITE CADRE	996,15		996,15
Total 2051/DY - Dettes fiscales et sociales N		4 308,65	2 376,97	1 931,68
TOTAL SECURITE SOC ET ORGANISMES SOCX		4 308,65	2 376,97	1 931,68
ETAT ET COLLECTIVITES				
4421000	PRELEVEMENT A LA SOURCE (IR)	1 993,45		1 993,45
4457100	TVA COLLECTEE EN ATTENTE	187 587,64	124 325,91	63 261,73
4458700	TVA S/PROD FACT A ETABLIR	7 618,05		7 618,05
4471000	ETAT TAXE APPRENTISSAGE		66,84	-66,84
4476000	CVAE	3 500,00		3 500,00
4486000	ETAT CHARGES A PAYER		338,00	-338,00
Total 2051/DY - Dettes fiscales et sociales N		200 699,14	124 730,75	75 968,39
TOTAL ETAT ET COLLECTIVITES		200 699,14	124 730,75	75 968,39
TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES		205 979,81	127 107,72	78 872,09
AUTRES DETTES				
ASSOCIES COMPTES COURANTS				
4551000	COMPTE COURANT ASSOCIE SEQUANO A.	2 039 065,00	4 039 065,00	-2 000 000,00
4552000	COMPTES ASSOCIES BOBIGNY ECOCITE J2		332 319,61	-332 319,61
4561000	Associés-comptes d'apport	840,00	840,00	
Total 2051/EA - Autres dettes N		2 039 905,00	4 372 224,61	-2 332 319,61
TOTAL ASSOCIES COMPTES COURANTS		2 039 905,00	4 372 224,61	-2 332 319,61
TOTAL AUTRES DETTES		2 039 905,00	4 372 224,61	-2 332 319,61
COMPTES DE REGULARISATION				
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE				
4872000	PROD PERCUS OU COMPT D'AVANCE	255 190,61	1 032 315,30	-777 124,69
Total 2051/EB - Produits constatés d'avance N		255 190,61	1 032 315,30	-777 124,69
TOTAL PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		255 190,61	1 032 315,30	-777 124,69
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION		255 190,61	1 032 315,30	-777 124,69
TOTAL GÉNÉRAL		8 302 318,80	9 497 432,30	-1 195 113,50

Compte	Libellé	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
ACHATS				
ACHATS MATIERES PREM & APPROVIS.				
6053000	ACQUISITIONS	-58 779,00	36 894,54	-95 673,54
6053100	TRAVAUX	704 933,84	5 255 599,96	-4 550 666,12
6053400	HONORAIRES	130 296,83	354 457,55	-224 160,72
6053500	FRAIS FINANCIERS	5 265,32	49 559,34	-44 294,02
6053600	FRAIS ANNEXES	66 295,86	298 156,32	-231 860,46
Total 2052/FU - Achats de matières premières et autres approvisionnements		848 012,85	5 994 667,71	-5 146 654,86
TOTAL ACHATS MATIERES PREM & APPROVIS.		848 012,85	5 994 667,71	-5 146 654,86
TOTAL ACHATS		848 012,85	5 994 667,71	-5 146 654,86
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES				
SOUS-TRAITANCE GENERALE				
6111000	BAIL EQUIPE	127 364,43		127 364,43
6112000	FRAIS DE PERSONNEL	937 837,10		937 837,10
6113000	FRAIS GENERAUX	18 898,18		18 898,18
6118000	SOUS TRAITANCE GEN DIVERS	247,00		247,00
Total 2052/FW - Autres achats et charges externes N		1 084 346,71		1 084 346,71
TOTAL SOUS-TRAITANCE GENERALE		1 084 346,71		1 084 346,71
ENTRETIEN ET REPARATIONS				
6156300	MAINTENANCE AUTRES	280,00		280,00
Total 2052/FW - Autres achats et charges externes N		280,00		280,00
TOTAL ENTRETIEN ET REPARATIONS		280,00		280,00
PRIMES D'ASSURANCES				
6162000	PRIMES ASSUR RESP CIVILE	433,25	422,88	10,37
Total 2052/FW - Autres achats et charges externes N		433,25	422,88	10,37
TOTAL PRIMES D'ASSURANCES		433,25	422,88	10,37
DIVERS				
6282000	PRESTATIONS ADMINISTRATIVES		503 218,67	-503 218,67
Total 2052/FW - Autres achats et charges externes N			503 218,67	-503 218,67
TOTAL DIVERS			503 218,67	-503 218,67
REMUNERATIONS INTERM, HONORAIRES				
6226000	Honoraires CAC	2 900,00	4 000,00	-1 100,00
6226400	Honoraires assist jur & cptables	2 184,00	2 184,00	
6227000	FRAIS ACTES ET CONTENTIEUX	42,16	532,01	-489,85
Total 2052/FW - Autres achats et charges externes N		5 126,16	6 716,01	-1 589,85
TOTAL REMUNERATIONS INTERM, HONORAIRES		5 126,16	6 716,01	-1 589,85
PUBLICITE, RELATIONS EXTERIEURES				
6230200	PUBLICITE (Editions)		60,00	-60,00
6230500	PUBLICITE (Partenariat)	4 400,00		4 400,00
Total 2052/FW - Autres achats et charges externes N		4 400,00	60,00	4 340,00
TOTAL PUBLICITE, RELATIONS EXTERIEURES		4 400,00	60,00	4 340,00

Compte	Libellé	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
DEPLACTS, MISSIONS ET RECEPTIONS				
6256100	FRAIS MISSIONS & RECEPTIONS DIVERS		3 530,00	-3 530,00
6256110	MISSIONS ET RECEPTIONS (MIPIM)		6 328,00	-6 328,00
6256140	MISSIONS ET RECEPTIONS (CODIR)		557,52	-557,52
Total 2052/FW - Autres achats et charges externes N			10 415,52	-10 415,52
TOTAL DEPLACTS, MISSIONS ET RECEPTIONS			10 415,52	-10 415,52
SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILES				
6278000	AUTRES FS ET COM/PREST SC	1 059,02	1 286,30	-227,28
Total 2052/FW - Autres achats et charges externes N		1 059,02	1 286,30	-227,28
TOTAL SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILES		1 059,02	1 286,30	-227,28
TOTAL AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES		1 095 645,14	522 119,38	573 525,76
IMPOTS, TAXES ET VERS. ASSIMILES				
IMPOTS & TAXES SUR REMUNERATIONS				
6312000	TAXES D'APPRENTISSAGE	477,88	466,10	11,78
6313000	FORM PROF CONT ADM IMPOTS	445,52	408,92	36,60
6335000	TAXE APPRENTISSAGE LIBERATOIRE	72,92	39,29	33,63
Total 2052/FX - Impôts, taxes et versements assimilés N		996,32	914,31	82,01
TOTAL IMPOTS & TAXES SUR REMUNERATIONS		996,32	914,31	82,01
AUTRES IMPOTS ET TAXES				
6351000	CFE	39 976,00	41 264,00	-1 288,00
6351100	CVAE	5 831,00	8 395,00	-2 564,00
Total 2052/FX - Impôts, taxes et versements assimilés N		45 807,00	49 659,00	-3 852,00
TOTAL AUTRES IMPOTS ET TAXES		45 807,00	49 659,00	-3 852,00
TOTAL IMPOTS, TAXES ET VERS. ASSIMILES		46 803,32	50 573,31	-3 769,99
CHARGES DE PERSONNEL				
SALAIRES ET TRAITEMENTS				
6411100	SALAIRES, APPOINTEMENTS	81 000,02	74 340,88	6 659,14
Total 2052/FY - Salaires et traitements N		81 000,02	74 340,88	6 659,14
TOTAL SALAIRES ET TRAITEMENTS		81 000,02	74 340,88	6 659,14
CHARGES SOCIALES				
6451100	PART PATRON COTISATION SS	19 213,80	17 669,06	1 544,74
6453300	COTISATION CADRE	10 406,02	9 500,91	905,11
6473000	COMITE ENTREPRISE FONCTIONNEMENT	972,02		972,02
Total 2052/FZ - Charges sociales N		30 591,84	27 169,97	3 421,87
TOTAL CHARGES SOCIALES		30 591,84	27 169,97	3 421,87
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL		111 591,86	101 510,85	10 081,01
AUTRES CHARGES				
CHARGES DIV DE GESTION COURANTE				
6588000	CHARGES DIVERSES DE GESTION COURANT		280,00	-280,00
Total 2052/GE - Autres charges N			280,00	-280,00
TOTAL CHARGES DIV DE GESTION COURANTE			280,00	-280,00

Compte	Libellé	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
TOTAL AUTRES CHARGES			280,00	-280,00
OPERATIONS EN COMMUN				
PERTE SUPPORTEE OU BENEFICE TRANS				
6555000	QUOTE PART RESULTAT (PERTE)	12 203,38	67 870,12	-55 666,74
Total 2052/GI - Perte supportée ou bénéfice transféré N		12 203,38	67 870,12	-55 666,74
TOTAL PERTE SUPPORTEE OU BENEFICE TRANS		12 203,38	67 870,12	-55 666,74
TOTAL OPERATIONS EN COMMUN		12 203,38	67 870,12	-55 666,74
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
CHARGES EXCEPT DE GESTION				
6718000	CHARGES EXCEPTION DIVERSES		5,40	-5,40
Total 2053/HE - Charges exceptionnelles sur opérations de gestion N			5,40	-5,40
TOTAL CHARGES EXCEPT DE GESTION			5,40	-5,40
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES			5,40	-5,40
IMPOTS SUR LES BENEFICES				
IMPOTS SUR LES BENEFICES				
6981000	Intégration fiscale_Charges		339 065,00	-339 065,00
Total 2053/HK - Impôt sur les bénéfices N			339 065,00	-339 065,00
TOTAL IMPOTS SUR LES BENEFICES			339 065,00	-339 065,00
TOTAL IMPOTS SUR LES BENEFICES			339 065,00	-339 065,00
TOTAL GÉNÉRAL		2 114 256,55	7 076 091,77	-4 961 835,22

Compte	Libellé	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS				
PRODUCTION VENDUE - EXPORT				
7013000	CESSION TERRAIN LOTIS	1 607 930,75	6 950 501,76	-5 342 571,01
Total 2052/FE - Production de biens vendue, exportation et livraison intracorr		1 607 930,75	6 950 501,76	-5 342 571,01
TOTAL PRODUCTION VENDUE - EXPORT		1 607 930,75	6 950 501,76	-5 342 571,01
PRODUCTION SERVICES - FRANCE				
7061000	PRESTATIONS DE SERVICES	361 461,39	339 207,70	22 253,69
7088000	PRODUITS ACCESSOIRES	-99 799,62		-99 799,62
Total 2052/FG - Production de services vendue, France		261 661,77	339 207,70	-77 545,93
TOTAL PRODUCTION SERVICES - FRANCE		261 661,77	339 207,70	-77 545,93
TOTAL CHIFFRES D'AFFAIRES NETS		1 869 592,52	7 289 709,46	-5 420 116,94
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION				
PRODUCTION STOCKEE				
7133300	VARIATION STOCKS PRODUCTION EN COUR	47 500,00	-629,37	48 129,37
Total 2052/FM - Production stockée N		47 500,00	-629,37	48 129,37
TOTAL PRODUCTION STOCKEE		47 500,00	-629,37	48 129,37
AUTRES PRODUITS				
7588000	AUTRES PRODUITS DIVERS DE GESTION	1 158,38		1 158,38
Total 2052/FQ - Autres produits N		1 158,38		1 158,38
TOTAL AUTRES PRODUITS		1 158,38		1 158,38
TOTAL AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION		48 658,38	-629,37	49 287,75
OPERATIONS EN COMMUN				
BENEFICE ATTRIBUE OU PERTE TRANSF				
7555000	QUOTE PART RESULTAT (profit) OP COM	818 979,42	1 759 369,17	-940 389,75
Total 2052/GH - Bénéfice attribué ou perte transférée N		818 979,42	1 759 369,17	-940 389,75
TOTAL BENEFICE ATTRIBUE OU PERTE TRANSF		818 979,42	1 759 369,17	-940 389,75
TOTAL OPERATIONS EN COMMUN		818 979,42	1 759 369,17	-940 389,75
PRODUITS FINANCIERS				
AUTRES INTERETS & PROD ASSIMILES				
7640000	REVENUS DES TITRES PLACEM	39 507,53		39 507,53
Total 2052/GL - Autres intérêts et produits assimilés N		39 507,53		39 507,53
TOTAL AUTRES INTERETS & PROD ASSIMILES		39 507,53		39 507,53
TOTAL PRODUITS FINANCIERS		39 507,53		39 507,53
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
PRODUITS EXCEPT DE GESTION				
7718000	PRODUITS EXCEPTION DIVERS		42,34	-42,34
Total 2053/HA - Produits exceptionnels sur opérations de gestion N			42,34	-42,34
TOTAL PRODUITS EXCEPT DE GESTION			42,34	-42,34
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS			42,34	-42,34

Compte	Libellé	31/12/2024	31/12/2023	Ecart
TOTAL GÉNÉRAL		2 776 737,85	9 048 491,60	-6 271 753,75

Annexe

I. Présentation de la SAS Séquano résidentiel

La société par actions simplifiée Séquano résidentiel, filiale à 100 % de Séquano, a été constituée le 26 décembre 2018 avec un début d'activité au 1^{er} janvier 2019.

L'objet social de la SAS Séquano résidentiel, défini par l'article 2 de ses statuts, comprend principalement :

- la réalisation d'opérations de promotion immobilière ;
- l'acquisition, la construction, par la société ou par des tiers, et la vente d'immeubles ;
- l'acquisition et l'aménagement de terrains en vue de constructions ultérieures par la société ou par des tiers ;
- toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :
 - la constitution, ainsi que la prise de participation dans des sociétés civiles de construction vente, sociétés civiles, se rattachant à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
 - la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise de bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, tous biens immeubles se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
 - la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ou rattachés à ces activités ;
 - la participation, la prise de participation, directe ou indirecte, de la société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

La société peut, en outre, réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation.

La société est dirigée par deux mandataires sociaux, un président et une directrice générale. La société n'a pas de moyens propres et a signé une convention de bail équipé avec la Sem Séquano.

A la clôture de l'exercice, les opérations en cours sont les suivantes :

- trois opérations de promotion ;
- six opérations de co-promotion.

II. Faits marquants de l'exercice

La société porte neuf opérations à la fin de l'exercice 2024.

- Trois opérations de promotion :
 - réalisation en Vefa d'une résidence sociale de 151 logements - livrée en juin 2023 - et d'une résidence d'étudiants de 159 logements - livrée en février 2023 - dans la Zac de l'Ecoquartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine ;
 - réalisation en Vefa de 68 logements sociaux - livrés en novembre 2023 - dans la Zac des Rives de l'Ourcq à Bondy ;
 - réalisation en Vefa de 338 logements sociaux dans la Zac de l'Horloge à Romainville.

▪ Six opérations de co-promotion :

- réalisation de 182 logements et 2 commerces dans la Zac Ecocité à Bobigny en partenariat avec la société Emerige à hauteur de 50 % du capital social de la SCCV Bobigny Ecocité J2 ;
- réalisation de 91 logements et 2 commerces à Bobigny en partenariat avec la société Eliasun à hauteur de 34 % du capital social de la SCCV 307 BPVC ;
- réalisation de 31 villas d'artisanat à Bagnolet en partenariat avec Yuman immobilier à hauteur de 50 % du capital social de la SCCV Village Business Bagnolet ;
- réalisation de 301 logements dans la Zac de l'Ecoquartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine en partenariat avec la société Les Villages d'Or à hauteur de 49 % du capital social de la SCCV Village d'Or des Docks ;
- réalisation de 370 logements au Blanc-Mesnil en partenariat avec la société Emerige à hauteur de 15 % du capital social de la SCCV Emerige Le Blanc Mesnil ;
- réalisation de 106 logements à Aulnay-sous-Bois en partenariat la société Eliasun à hauteur de 34 % du capital social de la SCCV Aulnay Princet Moll.

III. Autres informations

a) Activités

La société Séquano résidentiel n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Le contexte inflationniste généralisé n'a pas eu d'impact majeur sur les dépenses de l'exercice.

Par ailleurs, la société n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long terme de cet évènement sur sa situation et son résultat.

b) Consolidation

Depuis l'exercice 2023, Séquano résidentiel fait l'objet d'une consolidation au sein du groupe Séquano (maison mère).

c) Groupement d'employeurs

Lors de l'assemblée générale du 21 avril 2023, la SAS Séquano résidentiel a approuvé son adhésion au groupement d'employeurs GE Séquano avec effet au 1^{er} janvier 2024.

IV. Changement de méthode comptable

Sans objet

V. Changement de méthode de présentation

Sans objet

VI. Principes et méthodes comptables

a) Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis conformément au règlement de l'ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016 modifiant le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

b) Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes

- les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ;
- les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue ;
- les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants : L= linéaire ; D = dégressif ; E= exceptionnel.

c) Quotes-parts de résultats

Les quotes-parts de résultats sont comptabilisées dès qu'elles sont connues, sans décalages, conformément aux clauses statutaires.

Elles sont inscrites en compte 655 (quotes-parts de pertes) ou 755 (quotes-parts de bénéfices).

d) Stocks d'encours de production

▪ Modalités de la méthode à l'avancement

Les en-cours de production et les produits finis sont évalués selon les dispositions du règlement ANC n°2014-03 relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs à leur coût de production comprenant le coût des matières premières consommés et les charges directes et indirectes de production.

Lorsque la valeur actuelle est inférieure au coût de revient, l'entreprise constitue une provision pour dépréciation (CGI Ann. II art.38 decies). Au 31 décembre 2024, aucune provision n'a été constituée.

Les opérations de promotion portées sont des contrats à long terme comptabilisés depuis 2021 selon la méthode à l'avancement.

Les éléments suivants sont réunis pour une détermination fiable du résultat à terminaison :

- le montant global du contrat peut être évalué de façon certaine ;
 - le pourcentage d'avancement peut faire l'objet d'une évaluation lors de l'arrêté des comptes ;
 - les coûts peuvent être identifiés de façon fiable ;
 - ces éléments rentrent avec une certitude raisonnable dans les conditions d'acceptation prévues par le contrat.
- Méthode de calcul du pourcentage d'avancement

Le taux d'avancement est déterminé par la formule suivante : (avancement des recettes au regard de leur contractualisation x avancement des dépenses au regard de leur constatation comptable rapportés aux éléments prévisionnels issus du résultat à terminaison du contrat).

e) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsqu'un risque sérieux de non-recouvrement existe.

f) Capitaux propres

Le capital social est composé de 1 000 actions entièrement libérées d'un nominal de 10 €.

Le capital de la société s'élève à 10 000 euros et les capitaux propres à 4 432 779 € au 31 décembre 2024.

g) Information sur les honoraires du commissaire aux comptes

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à la somme de 4 100,00 €.

h) Intégration fiscale

Une demande d'intégration fiscale a été prise en compte à compter du 1^{er} janvier 2020 par l'administration fiscale.

La société n'est pas redevable de l'impôt sur les sociétés au titre du bilan clos au 31 décembre 2024.

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Terrains			
Dont composants			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	2 670		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	60 525		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	63 195		
TOTAL GENERAL	63 195		

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations			2 670	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			60 525	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			63 195	
TOTAL GENERAL			63 195	

Rubriques				Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Frais d'établissements et développement							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Constructions installations générales,agenc.,aménagement.							
Installations techniques, matériel et outillage industriels							
Installations générales, agenc. et aménag. divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
TOTAL GENERAL							
VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES							
Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
Frais établis.							
Fonds Cial							
Autres. INC.							
INCORPOREL.							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
CORPOREL.							
Acquis. titre							
TOTAL							
Charges réparties sur plusieurs exercices				Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler							
Primes de remboursement des obligations							

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30 % Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litiges Provisions pour garanties données aux clients Provisions pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Provisions pour pensions, obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour renouvellement immobilisations Provisions pour gros entretiens, grandes révis. Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES				
Dépréciations immobilisations incorporelles Dépréciations immobilisations corporelles Dépréciations titres mis en équivalence Dépréciations titres de participation Dépréciations autres immobilis. financières Dépréciations stocks et en cours Dépréciations comptes clients Autres dépréciations				
DEPRECIATIONS				
TOTAL GENERAL				
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles				
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	60 525		60 525
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 240 565	1 240 565	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	567 879	567 879	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	2 961 639	1	2 961 638
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	428	428	
TOTAL GENERAL	4 831 036	1 808 873	3 022 163
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 368 464	1 368 464		
Personnel et comptes rattachés	972	972		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 309	4 309		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	195 206	195 206		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	5 493	5 493		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	2 039 905		2 039 905	
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	255 191	255 191		
TOTAL GENERAL	3 869 540	1 829 635	2 039 905	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

Compte	Libellé	31/12/2024	Ecart
CHARGES A PAYER			
4081000	FACTURES NON PARVENUES	310 134,94	
TOTAL CHARGES A PAYER		310 134,94	
TOTAL GÉNÉRAL		310 134,94	

Compte	Libellé	31/12/2024	Ecart
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE			
4860000	CHARGES PAYEES OU COMPT D'AVANCE	428,37	
TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		428,37	
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE			
4872000	PROD PERCUS OU COMPT D'AVANCE	-255 190,61	
TOTAL PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		-255 190,61	

Compte	Libellé	31/12/2024	Ecart
PRODUITS A RECEVOIR			
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES			
4181100	CLIENTS FACTURE A ETABLIR	45 708,29	
TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES		45 708,29	
TOTAL PRODUITS A RECEVOIR		45 708,29	

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	1 000			10
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

1 - Origine	Montant
Report à nouveau antérieur	3 759 298
Résultat de l'exercice	662 481
dont résultat courant après impôts :	
Prélèvements sur les réserves	
TOTAL	4 421 779

2 - Affectations	Montant
Réserve légale	
Réserve spéciale de plus-values à long terme	
Autres réserves	
Dividendes	
Autres répartitions :	
Report à nouveau	662 481
TOTAL	662 481

Dénomination	Capital	Q.P. Détenue	Val. brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège Social	Capitaux Propres	Divid.encaiss.	Val. nette Titres	Cautions	Résultat
FILIALES (plus de 50%)					
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
PARTICIPATIONS (10 à 50%)					
SCCV BOBIGNY ECOCITE J2	1 000	50	500	55 492	
121 avenue Malakoff 75116 Paris	776 624				
SCCV 307 BPVC	1 000	34	340	765 503	
33 rue Croulebarbe 75013 Paris	1 210 627				
SCCV VILLAGE BUSINESS BAGNOLET	1 000	50	500	450 500	
2-8 rue de la Fraternité 93230 Romainville					
SCCV VILLAGE D'OR DES DOCKS	1 000	49	490	1 280 926	
1421 avenue des Platanes 34970 Lattes					
SCCV EMERIGE BLANC MESNIL	5 000	15	750	100 800	
121 avenue Malakoff 75116 Paris	-386 498				
SCCV AULNAY PRINCET MOLL	1 000	34	90	308 417	
33 rue de Croulebarbe 75013 Paris	-5 157				
AUTRES PARTICIPATIONS					
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			

Engagements reçus	Montant hors bilan
Cautions, retenues de garantie et avances forfaitaires fournisseurs	567 960
Cautions, garantie de paiement vente clients	9 802 184
TOTAL	10 370 144

Engagements donnés	Montant hors bilan
Cautions, garantie de paiement fournisseurs	3 407 760
TOTAL	3 407 760

Rapport de gestion du président à l'actionnaire unique

Exercice 2024

Certifié conforme à l'original
La directrice générale,

Virginie Gicquel



1.	Composition du capital social	3
2.	Gouvernance et effectif de la société	3
3.	Vie sociale.....	3
4.	Activité opérationnelle.....	3
5.	Situation financière au 31 décembre 2024.....	8
6.	Résultat de l'exercice et affectation	8
7.	Conventions passées entre la société et son actionnaire unique.....	9
8.	Information sur les délais de paiement des fournisseurs et clients (article D441-6 du code de commerce)	9
9.	Prévisions 2025	10
10.	Distribution de dividendes sur les trois derniers exercices	10
11.	Prise de participation	10
12.	Événements importants intervenus depuis la fin de l'exercice	11

1. Composition du capital social

La société a été créée le 26 décembre 2018, avec un début d'activité au 1^{er} janvier 2019.

Son capital s'élève à 10 000 €, entièrement détenu par la Société d'économie mixte (Sem) Séquano Aménagement. Il est divisé en 1 000 actions d'une valeur nominale de 10 € chacune, toutes de même catégorie et entièrement libérées.

2. Gouvernance et effectif de la société

La société est dirigée par deux mandataires sociaux, un président et une directrice générale, dont les mandats ont été renouvelés par une décision de l'associé unique en date du 10 novembre 2023, pour une durée s'achevant le 13 novembre 2026 à minuit.

Séquano résidentiel n'emploie aucun salarié.

3. Vie sociale

L'associé unique a pris au cours de l'exercice les décisions suivantes.

Le 20 juin 2024, il a :

- approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- affecté le bénéfice de l'exercice aux comptes « réserve légale » et « report à nouveau » ;
- validé les conventions signées avec l'actionnaire unique Séquano ;
- donné quitus au président et à la directrice générale pour l'exécution de leur mandat.

4. Activité opérationnelle

L'activité de la société a porté en 2024 sur les opérations suivantes :

Construction d'une résidence sociale et d'une résidence d'étudiants à Saint-Ouen-sur-Seine (îlots R8a et R8b de la Zac de l'Ecoquartier des Docks)

Séquano résidentiel a livré, en février et juin 2023, ce programme composé d'une résidence sociale de 151 logements et 11 emplacements de stationnement, réalisée en Vefa pour le compte d'Adef, ainsi que d'une résidence d'étudiants de 159 logements, un logement de fonction, 43 places de stationnement et un local commercial, réalisés en Vefa pour le compte de Fondation Dauphine.

La conformité administrative au permis de construire a été obtenue. La garantie de parfait achèvement est terminée depuis le 29 juin 2024.

La marge de l'opération est de 2 247 k€ au 31 décembre 2024. Les honoraires demeurent inchangés.

Construction de logements sociaux à Bondy (îlot C9b de la Zac des Rives de l'Ourcq)

Séquano résidentiel a livré, en novembre 2023, ce programme de 68 logements sociaux – dont 40 logements construits au titre de la reconstitution Anru pour la rénovation urbaine (NPNRU) du

secteur Bondy-Villemomble/Les Marnaudes – et 34 emplacements de stationnement, réalisés en Vefa pour le compte de la SA HLM ICF La Sablière.

La conformité administrative au permis de construire a été obtenue le 2 août 2024. La garantie de parfait achèvement est terminée depuis le 3 février 2025 et le décompte général définitif de l'entreprise de travaux a été notifié le 27 mars 2025.

La marge de l'opération est de 1 339 k€ au 31 décembre 2024. Les honoraires sont inchangés.

Construction de logements à Bobigny (îlot J2 de la Zac Ecocité/canal de l'Ourcq) en co-promotion avec Emerige

La SCCV Bobigny Ecocité J2, dont les statuts ont été signés le 23 juillet 2019 entre Séquano résidentiel (50 %) et Emerige (50 %), a livré en juin 2023 ce programme de 182 logements, dont 103 logements en accession, 44 logements sociaux et 35 logements LLI ainsi que six Soho, deux commerces et 184 places de parking.

La période de parfait achèvement s'est terminée en avril 2024 et, le 7 octobre 2024, la SCCV a obtenu la conformité administrative au regard du permis de construire délivré.

Un recours contentieux a été engagé par le syndicat des copropriétaires, afin de demander la reprise de tous les désordres de parfait achèvement. A cet effet, la SCCV a conservé une provision pour imprévus et ne libérera totalement la marge prévue qu'à l'épuisement de ce recours.

La marge de l'opération est de 1 889 k€ pour Séquano résidentiel au 31 décembre 2024. Les honoraires sont inchangés.

Construction d'un Village Business Park à Bagnolet en co-promotion avec Yuman Immobilier

La SCCV Village Business Bagnolet, dont les statuts ont été signés le 1^{er} avril 2021 entre Séquano résidentiel (50 %) et Yuman Immobilier (50 %), a livré le 15 mai 2025 à Braxton Urban Pro ce programme de 31 villas d'artisanat, réparties en 17 petites cellules de 131 m² et 14 grandes cellules de 175 m². Le même jour, la sente piétonne a été mise à disposition de la ville. Elle fera l'objet d'une rétrocession foncière à la ville par Braxton Urban Pro.

La levée des réserves et l'arrivée des preneurs sont suspendues, en raison d'une mise sous scellés du site consécutive à un accident de chantier dont a été victime un salarié d'une entreprise sous-traitante de l'entreprise chargée de la construction, la veille de la livraison.

La marge prévisionnelle de l'opération est de 297 k€ pour Séquano résidentiel au 31 décembre 2024. Les honoraires sont inchangés.

Construction de logements à Bobigny en co-promotion avec Eliasun

La SCCV 307 BPVC, dont les statuts ont été signés le 13 juin 2019 entre Eliasun (66 %) et Séquano résidentiel (34 %), a livré entre avril et mai 2024 ce programme de 91 logements, dont 69 logements en accession, 22 logements sociaux, deux commerces – une boulangerie traditionnelle et une supérette – représentant 299 m² SDP et 89 emplacements de stationnement.

La conformité administrative au permis de construire a été obtenue le 14 novembre 2024.

Une vente de logement devra encore être régularisée devant le notaire courant 2025. Une place de stationnement reste également à vendre.

La marge de l'opération est de 343 k€ pour Séquano résidentiel au 31 décembre 2024. Les honoraires prévisionnels sont de 487 K€.

Construction de logements au Blanc-Mesnil en co-promotion avec Emerige et DG Group

La SCCV Emerige Le Blanc-Mesnil, dont Séquano résidentiel a acquis 15 % des parts auprès d'Emerige le 15 juillet 2021, a réalisé un programme de 370 logements représentant 23 493 m² SDP et 321 emplacements de stationnement.

Deux ventes en bloc successives sont intervenues au profit de CDC Habitat. La première portant sur 25 logements le 17 juillet 2023, la seconde portant sur 50 logements le 30 avril 2024. A ce jour, l'ensemble des logements a été commercialisé, ne restant que cinq actes de vente à régulariser début 2025.

Les travaux sont en voie d'achèvement, pour une livraison prévue en mars 2025.

La marge de l'opération est de 649 k€ pour Séquano résidentiel au 31 décembre 2024. Les honoraires prévisionnels sont inchangés.

Construction d'un programme multigénérationnel mixte à Saint-Ouen-sur-Seine (îlot M1 de la Zac de l'Ecoquartier des Docks) en co-promotion avec Les Villages d'Or

Le conseil d'administration a autorisé, le 8 avril 2021, l'engagement de cette opération de co-promotion associant Les Villages d'Or (51 %) et Séquano résidentiel (49 %). Les statuts de la SCCV Village d'Or des Docks, signés le 18 mai 2021, ont été portés à la connaissance du conseil d'administration le 3 juin 2021.

Le programme multigénérationnel mixte de cette opération était initialement composé d'une résidence d'étudiants de 160 logements représentant 4 876 m² SDP (69 % social et 31 % libre) et 261 m² d'espace de coworking situé aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage (îlot M1a), d'une résidence pour seniors de 101 logements représentant 5 107 m² SDP (49 % social et 51 % libre) comportant un club-house accessible aux Audoniennes et Audoniens (îlot M1b) et de 40 logements en accession représentant 2 838 m² SDP avec une micro-crèche de 202 m² SDP (îlot M1c). Les trois sous-programmes immobiliers, composés chacun d'un niveau de sous-sol, bénéficient d'une vue directe sur le square public de 640 m² qui sera réalisé par Séquano.

Le permis de construire a été obtenu le 24 août 2022 et l'acquisition du foncier est reportée au 4^e trimestre 2025, cette échéance étant suspendue à la commercialisation de l'opération.

La commercialisation des 40 logements familiaux libres, engagée le 23 mars 2023, n'a pas dépassé un taux de 10 % en un an, en raison du contexte économique que subit le marché de l'immobilier. S'agissant de la commercialisation des résidences seniors et d'étudiants, de premières consultations étaient intervenues avec plusieurs bailleurs (CDC Habitat, ICF La Sablière, LogiRep, Seqens, Toit et Joie, Vilogia) en 2023. Ces premières consultations n'ayant pas été fructueuses et les associés de la SCCV ayant convenu d'abandonner la commercialisation à la découpe des 40 logements familiaux, pour élargir la vente en bloc à l'intégralité du programme, Séquano résidentiel a consulté Arcad-vyv, I3F et CDC Habitat début 2024.

CDC Habitat, qui s'était positionné favorablement pour l'acquisition de l'ensemble au moyen d'une lettre d'intention, fruit de négociations assez longues, s'est finalement désengagé sur décision de son comité d'engagement du 25 juillet 2024, pour des motifs qui n'ont jamais été exposés de manière officielle et considérés comme peu convaincants, au regard des modalités complémentaires d'offres proposées en suivant par les associés de la SCCV.

La multiplication des produits par résidence gérée ayant été reprochée, tant par les bailleurs sociaux qui souhaitent davantage de logements sociaux, que par les investisseurs privés qui s'engageraient pour des volumes plus conséquents de logements libres, il est envisagé de basculer chacune des résidences gérées, en tout social pour l'une, en tout libre pour l'autre. Consultée par l'aménageur, la ville n'est pas opposée à cette simplification, qui nécessitera néanmoins le dépôt d'un permis de construire modificatif.

A ce stade, il est donc envisagé de commercialiser l'ensemble des 101 logements de la résidence pour seniors à un bailleur social et l'ensemble des logements de la résidence pour étudiants en logements libres à un investisseur unique. Dans le cadre de cette évolution, qui appelle le dépôt d'un permis de construire modificatif, l'espace de coworking de cette résidence sera supprimé, afin d'ajouter huit logements supplémentaires. La maîtrise d'œuvre travaille à la modification du projet en ce sens, en vue du dépôt d'un permis de construire modificatif, qui sera instruit dans le cadre de la réglementation environnementale 2020 seuil 2025, à la demande des acquéreurs potentiels.

De nouvelles consultations ont été lancées, auprès de RATP Habitat pour l'acquisition de la résidence pour seniors, de Batipart pour l'acquisition de la résidence pour étudiants et auprès d'In'li pour une éventuelle acquisition de l'ensemble du programme. D'autres investisseurs consultés ont présenté des offres dont les montants ne permettent pas d'équilibrer le bilan de l'opération. C'est notamment le cas de la RIVP, avec laquelle des discussions ont été engagées à la fin de l'année 2024.

La finalisation de la consultation des entreprises de travaux est suspendue à l'obtention d'un accord sur la commercialisation. Deux entreprises générales ont remis des offres satisfaisantes à date, au regard de l'enveloppe prévue dans le bilan initial d'opération.

Les travaux de confortement de sol par injections ont été réalisés entre février et mai 2024. Sous réserve de l'avancement de la commercialisation, les travaux de construction pourraient démarrer au 1^{er} trimestre 2026, la livraison pouvant intervenir dans cette hypothèse au 3^e trimestre 2028.

La marge prévisionnelle de l'opération au 31 décembre 2024 est toujours de 2 037 k€ pour Séquano résidentiel.

Construction de logements et commerces à Aulnay-sous-Bois en co-promotion avec Eliasun

Le conseil d'administration a autorisé, le 15 juin 2023, l'engagement de cette opération de co-promotion associant Eliasun (91 %) et Séquano résidentiel (9 %). Les statuts de la SCCV Aulnay Princet Moll, signés le 6 juillet 2023, ont été portés à la connaissance du conseil d'administration le 21 décembre 2023.

La participation de Séquano résidentiel avait vocation à être portée à 34 %, une fois obtenu l'accord des organes délibérants des collectivités ou groupements de collectivités actionnaires disposant directement d'un siège au conseil d'administration de Séquano, conformément aux nouvelles 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. Consécutivement à l'accord desdits organes délibérants, le conseil d'administration a confirmé l'augmentation de la participation à hauteur de 34 %, lors de sa séance du 25 avril 2024. L'acte de cession de parts a été signé le 22 juillet 2024.

Il s'agit d'un programme de 106 logements (50 % en accession et 50 % en LLI), représentant environ 6 400 m² SDP, deux commerces de 350 m² SDP (dont possiblement un petit supermarché) et 114 emplacements de stationnement sur deux niveaux de sous-sol.

Les négociations avec les propriétaires fonciers ayant abouti, le permis de construire a été déposé en octobre 2024. Après complétude, il devrait être délivré en août 2025. A la demande de Séquano, aménageur, la vente des parcelles n° 195 et 196 permettant la clôture de la concession « Les chemins de Mitry/Princet », initialement prévue au 4^e trimestre 2025, est intervenue en décembre 2024.

Le lancement de la commercialisation des logements en accession est prévu en octobre 2025. Seqens a d'ores-et-déjà exprimé l'intention de se porter acquéreur des logements locatifs intermédiaires. Les travaux de démolition, puis de construction, ont vocation à démarrer au 2^e trimestre 2026, pour une livraison envisagée au 4^e trimestre 2028.

La marge de l'opération est 579 k€ pour Séquano résidentiel au 31 décembre 2024. Les honoraires prévisionnels sont de 549 k€.

Construction d'une résidence sociale et d'un foyer de jeunes travailleurs et des locaux d'activités à Romainville (îlot C2 de la Zac de l'horloge)

Le conseil d'administration a autorisé, le 25 avril 2024, l'engagement de cette opération de promotion, portée en compte propre par Séquano résidentiel.

Il s'agit d'un programme composé d'une résidence sociale de 231 logements représentant environ 6 608 m² de SDP pour le compte d'Adoma, un foyer de jeunes travailleurs de 136 logements représentant 3 434 m² pour le compte de 3F Résidences, des parkings associés à ces deux résidences et des locaux d'activités représentant 1 059 m² SDP en pied d'immeuble.

Le choix du projet architectural de l'agence R-Architecture retenu à l'issu des auditions organisées le 3 octobre 2024, a fait l'objet d'un travail d'optimisation, entre novembre 2024 et mars 2025, afin de retrouver le budget prévisionnel de l'opération permettant de parvenir à un bilan prévisionnel soutenable.

Le permis de construire déposé le 6 décembre 2024.

Les signatures des contrats de réservation au profit d'Adoma et de 3F Résidences pourraient intervenir au 3^e trimestre 2025. Les ventes en état de futur achèvement (Vefa) interviendraient début 2026, après acquisition du terrain prévue au 4^e trimestre 2025. Les locaux d'activité pourraient intéresser des foncières commerce. Les travaux pourraient démarrer après acquisition du terrain début 2026, pour une livraison en 2028.

Le respect de ce planning et la viabilité de l'opération sont conditionnés par la validation politique du déploiement du réseau de chaleur urbain dans la Zac de l'Horloge, plus précisément au droit de la parcelle. En effet, seul un chauffage urbain permet de respecter la réglementation environnementale 2020 -RE2020- et l'équilibre financier de l'opération. Séquano résidentiel a accepté de poursuivre la conception du projet, sans attendre la décision des élus de Romainville, pour permettre à 3F Résidences de maintenir ses valorisations proposées en fin d'année 2024 et d'obtenir ses agréments sur l'année 2025.

La marge prévisionnelle de l'opération est de 1 814 k€ au 31 décembre 2024.

5. Situation financière au 31 décembre 2024

La société Séquano résidentiel n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie.

Le contexte inflationniste n'a pas eu d'impact majeur sur les dépenses de l'exercice. Par ailleurs, la société n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long terme de cet événement sur sa situation et son résultat.

Les produits d'exploitation constatés à la clôture de l'exercice 2024, s'élèvent à 1 070 k€. Ils sont inférieurs de 14,3 % à la prévision (1 248 k€) et en baisse de 17,3 % par rapport à 2023 (1 295 k€), en raison du contexte économique du secteur immobilier, qui a ralenti le développement d'une opération importante et conduit la société à limiter – de manière volontairement prudentielle et temporaire – le développement de ses projets depuis la mi-2022.

Ces produits correspondent, pour un montant de 361 k€, aux honoraires de gestion perçus au titre des cinq opérations sur les six qui constituaient, en 2024, le portefeuille d'affaires actif de co-promotion de la société : résidences d'un îlot multigénérationnel à Saint-Ouen-sur-Seine en partenariat avec Les Villages d'Or (169 k€), *Village Business Park* à Bagnolet en partenariat avec Yuman Immobilier (119 k€), résidence Grand-Angle à Bobigny en partenariat avec Eliasun (52 k€), résidence Aristide-Briand au Blanc-Mesnil en partenariat avec Emerige et DGPAM (21 k€). Séquano résidentiel a aussi intégré à ses produits une quote-part de la marge de ses deux opérations de promotion en compte propre, qui ont été livrées en 2023, pour un montant total de 708 k€ : les logements sociaux à Bondy réalisés en Vefa pour le compte de la SA d'HLM ICF La Sablière (641 k€) et les résidences sociale et d'étudiants à Saint-Ouen-sur-Seine, réalisées en Vefa pour le compte d'Adef et de Fondation Dauphine (67 k€).

Les charges constatées à la clôture de l'exercice le 31 décembre 2024, s'élèvent à 1 000 k€, inférieures de 15 % à la prévision (1 178 k€). Elles sont principalement constituées des frais de personnel facturés par le GE Séquano (703 k€) et des dépenses de bail équipé facturées par Séquano (127 k€), auxquelles s'ajoutent les indemnités des mandataires sociaux (112 k€) et les frais de fonctionnement propres à la société (58 k€).

Le résultat d'exploitation découlant des éléments qui précèdent (produits pour 1 070 k€, charges pour 1 000 k€) est de 70 k€.

A ce résultat d'exploitation s'ajoute un résultat financier de 846 k€, qui correspond aux marges d'opérations réalisées en co-promotion en 2023 et 2024 : résidence Grand-Angle à Bobigny en partenariat avec Eliasun livrée en 2024 (431 k€) et solde pour la résidence Paris-Canal à Bobigny en partenariat avec Emerige (388 k€).

Le résultat de Séquano résidentiel au 31 décembre 2024 s'établit donc à + 917 k€. Il convient d'en retrancher le montant dédié à la mise en œuvre du nouvel accord d'entreprise du GE Séquano relatif à l'intéressement, pour un montant de 254 k€.

En conséquence, le résultat net de clôture de Séquano résidentiel au 31 décembre 2024 s'établit à 662 k€.

6. Résultat de l'exercice et affectation

Il est proposé d'affecter le bénéfice de l'exercice, qui s'élève à 662 481,30 €, au compte « report à nouveau » qui s'établira ainsi à la somme de 4 421 779,22 €.

7. Conventions passées entre la société et son actionnaire unique

Les conventions réglementées sont des conventions conclues, ou qui se sont poursuivies en 2024, entre la société et son actionnaire ou ses dirigeants.

La convention d'assistance avec Séquano n'a pas été renouvelée en 2024, consécutivement à la création du Groupement d'employeurs (GE) Séquano dont le démarrage de l'activité a eu lieu le 1^{er} janvier 2024.

La seule convention réglementée est la convention de trésorerie signée entre Séquano résidentiel et Séquano afin de mettre en place un système de centralisation de la trésorerie, sous la direction de Séquano, dans le but d'optimiser la gestion de la trésorerie des deux sociétés. Elle a été approuvée par une décision de l'associé unique du 16 janvier 2019. Un avenant n° 1 a été approuvé par une décision de l'associé unique du 16 octobre 2020, afin que cette convention soit désormais reconductible de manière tacite. Aucune rémunération au profit de Séquano n'est prévue au titre de cette convention.

8. Information sur les délais de paiement des fournisseurs et clients (article D441-6 du code de commerce)

Fournisseurs

Le tableau ci-après retrace le solde de la dette fournisseurs au 31 décembre 2024 par date d'échéance :

en k€	A échoir	<30 jours	30<<60	>60 jours	> 90 jours	Total TTC
Montants TTC	1 058	0	0	0	0	1 058
% achats HT 2024	2,87%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,87%
Nbre de factures	19	0	0	0	0	19

Pour mémoire, ce tableau était le suivant au 31 décembre 2023 :

en k€	A échoir	<30 jours	30<<60	>60 jours	> 90 jours	Total TTC
Montants TTC	180	0	0	0	10	190
% achats HT 2024	3,0 %	0,00%	0,00%	0,00%	0,17 %	3,17 %
Nbre de factures	11	0	0	0	1	12

Clients

Le tableau ci-après retrace le solde de la dette au 31 décembre 2024 par date d'échéance :

en k€	A échoir	<30 jours	30<<60	>60 jours	> 90 jours	Total TTC
Montants TTC	759	0	0	31	405	1 195
% CA HT 2024	19,88%	0,00%	0,00%	1,64%	21,67%	43,19%
Nbre de factures	6	0	0	1	1	8

Pour mémoire, ce tableau était le suivant au 31 décembre 2023 :

en k€	A échoir	<30 jours	30<<60	>60 jours	> 90 jours	Total TTC
Montants TTC	193	-	-	39	514	746
% CA HT 2024	2,7 %	-	-	0,5 %	7,1 %	10,3 %
Nbre de factures	3	-	-	1	2	6

9. Prévisions 2025

En 2025, les opérations de co-promotion devraient générer des honoraires de gestion estimés, à ce jour, à 384 k€. Toutefois, ce montant est – pour l’essentiel – conditionné à la commercialisation des résidences du projet d’îlot multigénérationnel développé en partenariat avec Les Villages d’Or à Saint-Ouen-sur-Seine, qui n’a pas pu se concrétiser au cours de l’année 2024, en raison de la défection de CDC Habitat. Les discussions en cours avec plusieurs autres investisseurs laissent entrevoir la perspective d’une possibilité d’acquisition de l’assiette foncière du projet (îlot M1 de la Zac de l’Ecoquartier des Docks) à Séquano, avant la fin de l’année 2025. S’ajouteront aux honoraires de gestion correspondants le solde des quotes-parts de marge des deux opérations de promotion en compte propre livrées en 2023, pour un montant de 15 k€. A ce stade, aucune perspective de recette n’a été intégrée dans cette prévision, au titre de l’opération en compte propre de l’îlot C2 de la Zac de l’Horloge à Romainville, en raison de travail encore nécessaire pour parvenir à un équilibre économique satisfaisant du projet.

Pour 2025, les charges sont estimées à un maximum de 1 023 k€ : frais de personnel facturés par le GE Séquano (728 k€), dépenses de bail équipé facturées par Séquano (123 k€), indemnités des mandataires (112 k€) et frais de fonctionnement propres à la société (60 k€).

Pour 2025, le résultat d’exploitation – fondé sur les prévisions qui ont été exposées et argumentées dans le présent rapport (produits estimés à un minimum de 399 k€ à condition d’acquérir le foncier nécessaire au développement des résidences de l’îlot multigénérationnel M1 de la Zac de l’Ecoquartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine et charges estimées à un maximum de 1 023 k€) – serait fortement déficitaire (- 624 k€). Ce déséquilibre serait compensé par un résultat financier estimé à 792 k€, résultant – pour l’essentiel – des marges de deux opérations de co-promotion livrées en 2025 : le *Village Business Park* à Bagnole, en partenariat avec Yuman Immobilier et la résidence Aristide-Briand au Blanc-Mesnil, en partenariat avec Emerige et DGPAM. En conséquence, le résultat de Séquano résidentiel au 31 décembre 2025 demeurerait positif, s’établissant à 169 k€, soit un résultat net de clôture de 118 k€, après versement de l’intéressement.

10. Distribution de dividendes sur les trois derniers exercices

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

11. Prise de participation

Le conseil d’administration a autorisé, le 15 juin 2023, l’engagement de cette opération de co-promotion associant Eliasun (91 %) et Séquano résidentiel (9 %). Les statuts de la SCCV Aulnay Princet Moll, signés le 6 juillet 2023, ont été portés à la connaissance du conseil d’administration le 21 décembre 2023.

La participation de Séquano résidentiel avait vocation à être portée à 34 %, une fois obtenu l’accord des organes délibérants des collectivités ou groupements de collectivités actionnaires disposant directement d’un siège au conseil d’administration de Séquano, conformément aux nouvelles

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. Consécutivement à l'accord desdits organes délibérants, le conseil d'administration a confirmé l'augmentation de la participation à hauteur de 34 %, lors de sa séance du 25 avril 2024. L'acte de cession de parts a été signé le 22 juillet 2024.

12. Événements importants intervenus depuis la fin de l'exercice

Aucun événement n'est intervenu depuis le début de l'année 2025.

SAS SEQUANO RESIDENTIEL

Immeuble Irrigo
27 Rue de Paris
93 000 BOBIGNY

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2024
(au terme d'une période de 12 mois)

Paris, le 12 juin 2025

Sémaphores Audit SA

SA au capital de 200 000 €

Société de Commissariat aux comptes • Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Bureau : 105 Avenue Raymond Poincaré • 75116 PARIS • Tél. 01 43 90 53 00

Siège social : 20/24 rue Martin Bernard • 75013 Paris • Tél. 01 53 62 70 00

337 630 792 RCS Paris • Numéro d'identification intracommunautaire FR 55 337 630 792

Une société du Groupe Alpha

BORDEAUX • LILLE • LYON • MARSEILLE • METZ • MONTPELLIER • NANTES • NOUMÉA • ORLÉANS • PARIS • ROUEN • SAINT-DENIS DE LA RÉUNION • TOULOUSE

SAS SEQUANO RESIDENTIEL

Immeuble Irrigo

27 Rue de Paris

93 000 BOBIGNY

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

(au terme d'une période de 12 mois)

A l'Associé Unique de la SAS SEQUANO RESIDENTIEL,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les décisions de l'Associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SAS SEQUANO RESIDENTIEL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent 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.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du (des) commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- Opérations de promotion immobilière

La note VI.d) « Stocks d'encours de production » de l'annexe présente les principes comptables retenus concernant la prise de résultat à l'avancement des opérations immobilières. Ces résultats sont dépendants des estimations à terminaison.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison de ces opérations, à revoir les calculs effectués par la société et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

IV. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'Associé Unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

V. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

VI. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 12 juin 2025

Le Commissaire aux Comptes
SEMAPHORES AUDIT Représenté par

Marielle PERRON DUPUY
Associée

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2024	31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	2,670.00		2,670.00	2,670.00
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	60,525.00		60,525.00	60,525.00
ACTIF IMMOBILISE	63,195.00		63,195.00	63,195.00
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	47,500.00		47,500.00	
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	1,240,565.12		1,240,565.12	745,955.49
Autres créances	3,529,517.56		3,529,517.56	3,543,834.76
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Disponibilités	3,421,112.75		3,421,112.75	5,144,050.20
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	428.37		428.37	396.85
ACTIF CIRCULANT	8,239,123.80		8,239,123.80	9,434,237.30
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	8,302,318.80		8,302,318.80	9,497,432.30

Rubriques	31/12/2024	31/12/2023
Capital social ou individuel (dont versé : 10,000.00)	10,000.00	10,000.00
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	1,000.00	1,000.00
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	3,759,297.92	1,786,898.09
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	662,481.30	1,972,399.83
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	4,432,779.22	3,770,297.92
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
DETTE FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTE D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1,368,464.16	195,486.75
Dettes fiscales et sociales	205,979.81	127,107.72
DETTE DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	2,039,905.00	4,372,224.61
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	255,190.61	1,032,315.30
DETTE	3,869,539.58	5,727,134.38
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	8,302,318.80	9,497,432.30

SEMAPHORES AUDIT
 Commissariat aux comptes
 20-24 rue Martin Bernard
 75013 PARIS
 SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

Rubriques	France	Exportation	31/12/2024	31/12/2023
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	1,607,930.00		1,607,930.00	6,950,501.76
Production vendue de services	261,661.77		261,661.77	339,207.70
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	1,869,591.77		1,869,591.77	7,289,709.46
Production stockée			47,500.00	-629.37
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			1,159.13	
PRODUITS D'EXPLOITATION			1,918,250.90	7,289,080.09
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			848,012.85	5,994,667.71
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1,095,645.14	522,119.38
Impôts, taxes et versements assimilés			46,803.32	50,573.31
Salaires et traitements			81,000.02	74,340.88
Charges sociales			30,591.84	27,169.97
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges				280.00
CHARGES D'EXPLOITATION			2,102,053.17	6,669,151.25
RESULTAT D'EXPLOITATION			-183,802.27	619,928.84
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée			818,979.42	1,759,369.17
Perte supportée ou bénéfice transféré			12,203.38	67,870.12
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			39,507.53	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			39,507.53	
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES				
RESULTAT FINANCIER			39,507.53	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			662,481.30	2,311,427.89

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

Rubriques	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		42.34
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		42.34
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		5.40
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		5.40
RESULTAT EXCEPTIONNEL		36.94
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		339,065.00
TOTAL DES PRODUITS	2,776,737.85	9,048,491.60
TOTAL DES CHARGES	2,114,256.55	7,076,091.77
BENEFICE OU PERTE	662,481.30	1,972,399.83

SEMAPHORES AUDIT
 Commissariat aux comptes
 20-24 rue Martin Bernard
 75013 PARIS
 SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

Annexe

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

I. Présentation de la SAS Séquano résidentiel

La société par actions simplifiée Séquano résidentiel, filiale à 100 % de Séquano, a été constituée le 26 décembre 2018 avec un début d'activité au 1^{er} janvier 2019.

L'objet social de la SAS Séquano résidentiel, défini par l'article 2 de ses statuts, comprend principalement :

- la réalisation d'opérations de promotion immobilière ;
- l'acquisition, la construction, par la société ou par des tiers, et la vente d'immeubles ;
- l'acquisition et l'aménagement de terrains en vue de constructions ultérieures par la société ou par des tiers ;
- toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :
 - la constitution, ainsi que la prise de participation dans des sociétés civiles de construction vente, sociétés civiles, se rattachant à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
 - la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise de bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, tous biens immeubles se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
 - la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ou rattachés à ces activités ;
 - la participation, la prise de participation, directe ou indirecte, de la société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

La société peut, en outre, réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation.

La société est dirigée par deux mandataires sociaux, un président et une directrice générale. La société n'a pas de moyens propres et a signé une convention de bail équipé avec la Sem Séquano.

A la clôture de l'exercice, les opérations en cours sont les suivantes :

- trois opérations de promotion ;
- six opérations de co-promotion.

II. Faits marquants de l'exercice

La société porte neuf opérations à la fin de l'exercice 2024.

- Trois opérations de promotion :
 - réalisation en Vefa d'une résidence sociale de 151 logements - livrée en juin 2023 - et d'une résidence d'étudiants de 159 logements - livrée en février 2023 - dans la Zac de l'Ecoquartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine ;
 - réalisation en Vefa de 68 logements sociaux - livrés en novembre 2023 - dans la Zac des Rives de l'Ourcq à Bondy ;
 - réalisation en Vefa de 338 logements sociaux dans la Zac de l'Horloge à Romainville.

▪ Six opérations de co-promotion :

- réalisation de 182 logements et 2 commerces dans la Zac Ecocité à Bobigny en partenariat avec la société Emerige à hauteur de 50 % du capital social de la SCCV Bobigny Ecocité J2 ;
- réalisation de 91 logements et 2 commerces à Bobigny en partenariat avec la société Eliasun à hauteur de 34 % du capital social de la SCCV 307 BPVC ;
- réalisation de 31 villas d'artisanat à Bagnolet en partenariat avec Yuman immobilier à hauteur de 50 % du capital social de la SCCV Village Business Bagnolet ;
- réalisation de 301 logements dans la Zac de l'Ecoquartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine en partenariat avec la société Les Villages d'Or à hauteur de 49 % du capital social de la SCCV Village d'Or des Docks ;
- réalisation de 370 logements au Blanc-Mesnil en partenariat avec la société Emerige à hauteur de 15 % du capital social de la SCCV Emerige Le Blanc Mesnil ;
- réalisation de 106 logements à Aulnay-sous-Bois en partenariat la société Eliasun à hauteur de 34 % du capital social de la SCCV Aulnay Princet Moll.

III. Autres informations

a) Activités

La société Séquano résidentiel n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Le contexte inflationniste généralisé n'a pas eu d'impact majeur sur les dépenses de l'exercice.

Par ailleurs, la société n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long terme de cet évènement sur sa situation et son résultat.

b) Consolidation

Depuis l'exercice 2023, Séquano résidentiel fait l'objet d'une consolidation au sein du groupe Séquano (maison mère).

c) Groupement d'employeurs

Lors de l'assemblée générale du 21 avril 2023, la SAS Séquano résidentiel a approuvé son adhésion au groupement d'employeurs GE Séquano avec effet au 1^{er} janvier 2024.

IV. Changement de méthode comptable

Sans objet

V. Changement de méthode de présentation

Sans objet

VI. Principes et méthodes comptables

a) Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis conformément au règlement de l'ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016 modifiant le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

b) Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes

- les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ;
- les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue ;
- les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants : L= linéaire ; D = dégressif ; E= exceptionnel.

c) Quotes-parts de résultats

Les quotes-parts de résultats sont comptabilisées dès qu'elles sont connues, sans décalages, conformément aux clauses statutaires.

Elles sont inscrites en compte 655 (quotes-parts de pertes) ou 755 (quotes-parts de bénéfices).

d) Stocks d'encours de production

▪ Modalités de la méthode à l'avancement

Les en-cours de production et les produits finis sont évalués selon les dispositions du règlement ANC n°2014-03 relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs à leur coût de production comprenant le coût des matières premières consommés et les charges directes et indirectes de production.

Lorsque la valeur actuelle est inférieure au coût de revient, l'entreprise constitue une provision pour dépréciation (CGI Ann. II art.38 decies). Au 31 décembre 2024, aucune provision n'a été constituée.

Les opérations de promotion portées sont des contrats à long terme comptabilisés depuis 2021 selon la méthode à l'avancement.

Les éléments suivants sont réunis pour une détermination fiable du résultat à terminaison :

- le montant global du contrat peut être évalué de façon certaine ;
- le pourcentage d'avancement peut faire l'objet d'une évaluation lors de l'arrêté des comptes ;
- les coûts peuvent être identifiés de façon fiable ;
- ces éléments rentrent avec une certitude raisonnable dans les conditions d'acceptation prévues par le contrat.

▪ Méthode de calcul du pourcentage d'avancement

Le taux d'avancement est déterminé par la formule suivante : (avancement des recettes au regard de leur contractualisation x avancement des dépenses au regard de leur constatation comptable rapportés aux éléments prévisionnels issus du résultat à terminaison du contrat).

e) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsqu'un risque sérieux de non-recouvrement existe.

f) Capitaux propres

Le capital social est composé de 1 000 actions entièrement libérées d'un nominal de 10 €.

Le capital de la société s'élève à 10 000 euros et les capitaux propres à 4 432 779 € au 31 décembre 2024.

g) Information sur les honoraires du commissaire aux comptes

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à la somme de 4 100,00 €.

h) Intégration fiscale

Une demande d'intégration fiscale a été prise en compte à compter du 1^{er} janvier 2020 par l'administration fiscale.

La société n'est pas redevable de l'impôt sur les sociétés au titre du bilan clos au 31 décembre 2024.

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6820Z

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Terrains			
Dont composants			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	2 670		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	60 525		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	63 195		
TOTAL GENERAL	63 195		

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn.,matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations			2 670	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			60 525	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			63 195	
TOTAL GENERAL			63 195	

SEMAPHORES AUDIT
 Commissariat aux comptes
 20-24 rue Martin Bernard
 75013 PARIS
 SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

Rubriques				Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Frais d'établissements et développement							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Constructions installations générales,agenc.,aménagement.							
Installations techniques, matériel et outillage industriels							
Installations générales, agenc. et aménag. divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
TOTAL GENERAL							
VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES							
Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
Frais établis.							
Fonds Cial							
Autres. INC.							
INCORPOREL.							
Terrains							
Construct.							
- sol propre							
- sol autrui							
- installations							
Install. Tech.							
Install. Gén.							
Mat. Transp.							
Mat bureau							
Embal récup.							
CORPOREL.							
Acquis. titre							
TOTAL							
Charges réparties sur plusieurs exercices				Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler							
Primes de remboursement des obligations							

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30 % Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litiges Provisions pour garanties données aux clients Provisions pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Provisions pour pensions, obligations similaires Provisions pour impôts Provisions pour renouvellement immobilisations Provisions pour gros entretiens, grandes révis. Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer Autres provisions pour risques et charges				
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES				
Dépréciations immobilisations incorporelles Dépréciations immobilisations corporelles Dépréciations titres mis en équivalence Dépréciations titres de participation Dépréciations autres immobilis. financières Dépréciations stocks et en cours Dépréciations comptes clients Autres dépréciations				
DEPRECIATIONS				
TOTAL GENERAL				
Dotations et reprises d'exploitation Dotations et reprises financières Dotations et reprises exceptionnelles				
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	60 525		60 525
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 240 565	1 240 565	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	567 879	567 879	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	2 961 639	1	2 961 638
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	428	428	
TOTAL GENERAL	4 831 036	1 808 873	3 022 163
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 368 464	1 368 464		
Personnel et comptes rattachés	972	972		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 309	4 309		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	195 206	195 206		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	5 493	5 493		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	2 039 905		2 039 905	
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	255 191	255 191		
TOTAL GENERAL	3 869 540	1 829 635	2 039 905	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

SEMAPHORES AUDIT
 Commissariat aux comptes
 20-24 rue Martin Bernard
 75013 PARIS
 SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

Compte	Libellé	31/12/2024	Ecart
CHARGES A PAYER			
4081000	FACTURES NON PARVENUES	310 134,94	
TOTAL CHARGES A PAYER		310 134,94	
TOTAL GÉNÉRAL		310 134,94	

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

Compte	Libellé	31/12/2024	Ecart
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE			
4860000	CHARGES PAYEES OU COMPT D'AVANCE	428,37	
TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		428,37	
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE			
4872000	PROD PERCUS OU COMPT D'AVANCE	-255 190,61	
TOTAL PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		-255 190,61	

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

Compte	Libellé	31/12/2024	Ecart
PRODUITS A RECEVOIR			
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES			
4181100	CLIENTS FACTURE A ETABLIR	45 708,29	
TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES		45 708,29	
TOTAL PRODUITS A RECEVOIR		45 708,29	

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6820Z

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	1 000			10
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

Dénomination	Capital	Q.P. Détenue	Val. brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège Social	Capitaux Propres	Divid.encaiss.	Val. nette Titres	Cautions	Résultat
FILIALES (plus de 50%)					
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
PARTICIPATIONS (10 à 50%)					
SCCV BOBIGNY ECOCITE J2	1 000	50	500	55 492	
121 avenue Malakoff 75116 Paris	776 624				
SCCV 307 BPVC	1 000	34	340	765 503	
33 rue Croulebarbe 75013 Paris	1 210 627				
SCCV VILLAGE BUSINESS BAGNOLET	1 000	50	500	450 500	
2-8 rue de la Fraternité 93230 Romainville					
SCCV VILLAGE D'OR DES DOCKS	1 000	49	490	1 280 926	
1421 avenue des Platanes 34970 Lattes					
SCCV EMERIGE BLANC MESNIL	5 000	15	750	100 800	
121 avenue Malakoff 75116 Paris	-386 498				
SCCV AULNAY PRINCET MOLL	1 000	34	90	308 417	
33 rue de Croulebarbe 75013 Paris	-5 157				
AUTRES PARTICIPATIONS					
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			

SEMAPHORES AUDIT
 Commissariat aux comptes
 20-24 rue Martin Bernard
 75013 PARIS
 SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

Engagements reçus	Montant hors bilan
Cautions, retenues de garantie et avances forfaitaires fournisseurs	567 960
Cautions, garantie de paiement vente clients	9 802 184
TOTAL	10 370 144

Engagements donnés	Montant hors bilan
Cautions, garantie de paiement fournisseurs	3 407 760
TOTAL	3 407 760

SEMAPHORES AUDIT
Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z