

Pascal Popelin



Décisions de l'associé unique du 18 juin 2026

L'an deux mille vingt-six,
Le 18 juin 2026,
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 et représentée par son président, Monsieur Frédéric Molossi, est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- affectation du résultat ;
- 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 2025

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 2025, approuve ledit rapport et lesdits comptes, tels qu'ils lui ont été présentés, lesquels se traduisent par un résultat net excédentaire de 813 246,08 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 5 235 025,30 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

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.

Quatrième 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,



Frédéric Molossi

Comptes annuels au 31 décembre 2025

Certifié conforme à l'original
Le président,

Pascal Popelin

Sommaire

Comptes annuels	2
Bilan – Actif	4
Bilan – Passif	5
Compte de résultat	6
 Annexes	 9
Préambule	12
Principes et méthodes comptables	11
Postes du bilan et du compte de résultat	14
Bilan – Actif N-1	21
Bilan – Passif N-1	22
Compte de résultat N-1	23

==--==--==

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025, dont le total est de 8 612 004.44 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un résultat excédentaire après impôt de 813 246.08 euros.

L'exercice a une durée de douze mois, recouvrant la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

==--==--==

Bilan

Bilan actif

Postes	Brut	Amort. & dépréc.	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et v...				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériels et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations	3 660,00		3 660,00	2 670,00
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	60 525,00		60 525,00	60 525,00
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)	64 185,00		64 185,00	63 195,00
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	938 890,09		938 890,09	47 500,00
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CRÉANCES				
Créances clients et comptes rattachés	1 086 594,02		1 086 594,02	1 240 565,12
Autres créances	5 758 068,96		5 758 068,96	3 529 517,56
Charges constatées d'avance				428,37
Capital souscrit - appelé, non versé				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	764 266,37		764 266,37	3 421 112,75
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	8547 819,44		8547 819,44	8 239 123,80
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif (VII)				
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	8612 004,44	0,00	8612 004,44	8 302 318,80

Bilan passif

Postes	31/12/2025	31/12/2024
Capital (dont versé...)	10 000,00	10 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
RÉSERVES		
Réserve légale	1 000,00	1 000,00
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	4 421 779,22	3 759 297,92
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	813 246,08	662 481,30
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	5 246 025,30	4 432 779,22
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	6 394,07	
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 062 214,02	1 368 464,16
Dettes fiscales et sociales	189 396,50	205 979,81
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	2 039 905,00	2 039 905,00
Produits constatés d'avance	68 069,55	255 190,61
TOTAL DETTES (III)	3 365 979,14	3 869 539,58
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif (IV)		
TOTAL PASSIF (I + I BIS + II + III + IV)	8 612 004,44	8 302 318,80

Compte de résultat

Compte de résultat

Postes	2025	2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Vente de marchandises		
Production vendue de biens	187 121,85	1 607 930,75
Production vendue de services	378 797,57	261 661,77
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	565 919,42	1 869 592,52
Production stockée	891 390,09	47 500,00
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits		1 158,38
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	1457 309,51	1 918 250,90
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises	897 404,41	848 012,85
Variation de stocks		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks		
Autres achats et charges externes	622 839,76	1 095 645,14
Impôts, taxes, et versements assimilés	10 172,32	46 803,32
Salaires	81 000,02	81 000,02
Cotisations sociales	31 724,62	30 591,84
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorp. et corp. cédées		
Autres charges	12,84	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	1643 153,97	2 102 053,17
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	-185 844,46	-183 802,27
QUOTE-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	1 073 456,61	818 979,42
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	65 725,14	12 203,38
PRODUITS FINANCIERS		
De participations		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	31 060,07	39 507,53
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	31 060,07	39 507,53
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)		

Postes	2025	2024
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	31 060,07	39 507,53
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	852 947,08	662 481,30
Produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	39 701,00	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	2 561 826,19	2 776 737,85
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	1 748 580,11	2 114 256,55
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	813 246,08	662 481,30

Annexes

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

Au cours de l'exercice 2025, la SAS Séquano résidentiel a acquis :

- 9% des parts de la SAS CTMA, qui porte les études des projets de logements qui seront édifiés sur une partie du foncier du site du centre technique municipal d'Aulnay-sous-Bois acquis par la SAS Foncière Séquano en 2025 ;
- 9% des parts de la SCI Fourrière qui a été constituée dans le cadre de lancement d'une opération de co-promotion à Aulnay-sous-Bois et Sevran. Ce projet sera réalisé par la SCCV AS Fourrière créée par la société de promotion Eliasun.

La SCI a été constituée aux fins de porter l'assiette foncière du projet jusqu'à sa revente à la SCCV AS fourrière.

La société porte neuf opérations à la fin de l'exercice 2025.

- 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) Consolidation

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

b) 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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2025 ont été établis et présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation du Plan Comptable Général applicables obligatoirement aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Les principales évolutions introduites par le règlement ANC n° 2022-06 concernent notamment la nouvelle définition du résultat exceptionnel ainsi que certaines modifications de présentation des états financiers.

Ces changements ont été appliqués de manière prospective.

L'application de ce règlement n'a pas d'impact significatifs sur les comptes annuels de la SAS Séquano résidentiel.

V. Principes et méthodes comptables

a) Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis conformément au Règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, qui modifie le règlement ANC n°2014-03 relatif au Plan Comptable Général.

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

- continuité de l'exploitation ;
- 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 2025, 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 5 246 025 € au 31 décembre 2025.

g) Information sur les honoraires du commissaire aux comptes

	Commissaire aux comptes
Honoraires afférents à la certification des comptes	4 496,50
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	-
Total	4 496,50

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 2025.

Postes du bilan et du compte de résultat

Informations relatives à l'actif

Mouvements des postes d'immobilisations

Rubriques	Brut à l'ouverture de l'exercice (A)	Augmentations (B)	Diminutions (C)	Brut à la clôture de l'exercice (D)
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets & licences				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immo. en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outilla...				
Autres immobilisations corporelles				
Immo. en cours, avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	2 670	990		3 660
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	60 525			60 525
TOTAL	63 195	990		64 185

(A) Solde des comptes au dernier jour de l'exercice précédent

(B) Valeurs inscrites au débit des comptes d'immobilisations sur l'exercice

(C) Valeurs inscrites au crédit des comptes d'immobilisations sur l'exercice

(D) Solde des comptes à la date de clôture de l'exercice

Tableau des filiales et participations

Rubriques	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances
Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus					
1. Filiales (à détailler) + de 50% du capital détenu par la société.					
TOTAL DES FILIALES (A)					
2. Participations (à détailler) 10 à 50% du capital détenu par la société					
SCCV Bobigny Ecocité J2	1 000	50,00	500	500	
SCCV 307 BPVC	1 000	34,00	340	340	120 751
SCCV EMERIGE LE BLANC MESNIL	5 000	15,00	750	750	
SCCV LES VILLAGES D'OR LES DOCKS	1 000	49,00	490	490	4 097 563
SCCV VILLAGE BUSINESS BAGNOLET YUM	1 000	50,00	500	500	129 935
SCCV AULNAY PRINCE MOLL	1 000	34,00	90	90	418 193
SAS CTMA	10 000	9,00	900	900	
SCI FONCIERE FOURRIERE	1 000	9,00	90	90	159 875
TOTAL DES PARTICIPATIONS (B)	21 000		3 660	3 660	4 926 317
Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations					
1. Filiales non reprises au \$A					
a. Filiales Françaises (ensemble)					
b. Filiales étrangères (ensemble)					
2. Participations non reprises au \$A					
Dans des sociétés françaises					
Dans des sociétés étrangères					
TOTAL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (A + B)	21 000		3 660	3 660	4 926 317

Rubriques	Montant des engagements donnés	Chiffre d'affaires HT dernier exercice clos	Résultat dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société
Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus				
1. Filiales (à détailler) + de 50% du capital détenu par la société.				
TOTAL DES FILIALES (A)				
2. Participations (à détailler) 10 à 50% du capital détenu par la société				
SCCV Bobigny Ecocité J2			-114 537	
SCCV 307 BPVC			3 554	
SCCV EMERIGE LE BLANC MESNIL			5 900 232	
SCCV LES VILLAGES D'OR LES DOCKS			-107 934	
SCCV VILLAGE BUSINESS BAGNOLET YUM			259 871	
SCCV AULNAY PRINCE MOLL			-43 915	
SAS CTMA				
SCI FONCIERE FOURRIERE				
TOTAL DES PARTICIPATIONS (B)			5 897 271	
Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations				
1. Filiales non reprises au \$A				
a. Filiales Françaises (ensemble)				
b. Filiales étrangères (ensemble)				
2. Participations non reprises au \$A				
Dans des sociétés françaises				
Dans des sociétés étrangères				
TOTAL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (A + B)			5 897 271	

1ère clôture au 31/12/2026 pour la SAS CTMA et la SCI FONCIERE FOURRIERE

État des échéances à la clôture de l'exercice

Rubriques	Montant Brut	1 an au plus	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Créances rattachées à des participations				
Prêts				
Autres immo. financières	60 525			60 525
Clients douteux				
Autres créances clients	1 086 594	1 086 594		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres org. sociaux				
États et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
TVA	831 752	831 752		
Autres impôts				
Divers				
Groupes et associés	4 926 317		4 926 317	
Débiteurs divers				
Charges constatées d'avance				
TOTAL	6 905 188	1 918 346	4 926 317	60 525
Prêts accordés en cours d'exercice				
Rembours. obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés				

Informations relatives au passif

Variation du capital

Capital social	Nombres d'actions ou parts sociales	Valeur nominale
Titres en début d'exercice	1 000	10,00
Titres émis		
Titres remboursés ou annulés		
Titres en fin d'exercice	1 000	10,00

Capitaux propres

Rubriques	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital
Capital (dont versé...)	10 000				
Fonds fiduciaires					
Primes liées au capital social					
Écarts de réévaluation					
Réserve légale	1 000				
Autres réserves					
Capital souscrit non versé					
Report à nouveau créditeur	3 759 298	662 481			
Report à nouveau débiteur					
Dividendes					
Résultat de l'exercice	662 481	-662 481			
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	4 432 779				

Rubriques	Résultat de l'exercice	Autre (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital (dont versé...)			10 000
Fonds fiduciaires			
Primes liées au capital social			
Écarts de réévaluation			
Réserve légale			1 000
Autres réserves			
Capital souscrit non versé			
Report à nouveau créditeur			4 421 779
Report à nouveau débiteur			
Dividendes			
Résultat de l'exercice	813 246		813 246
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL	813 246		5 246 025

Précisions sur les dettes

Rubriques	Montant Brut	1 an au plus	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes aux étab. de crédit				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 062 214	1 062 214		
Personnel et comptes rattachés	972	972		
Sécurité Sociale et autres org. sociaux	5 411	5 411		
États et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
TVA	181 099	181 099		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	1 914	1 914		
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	2 046 299		2 046 299	
Autres dettes				
Produits constatés d'avance	68 070	68 070		
TOTAL	3 365 979	1 319 680	2 046 299	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des ...	2 045 459		2 045 459	

Précisions sur certains postes de passif

Produits constatés d'avance	Montant	Commentaire
Produits constatés d'avance	68 070	
TOTAL	68 070	

Informations relatives au compte de résultat

Ventilation du chiffre d'affaires

Rubriques	France	Étranger	Total
Chiffre d'affaires	565 919		565 919
TOTAL	565 919		565 919

État des charges à payer et des produits à recevoir

Charges à payer	Montant	Commentaire
Fournisseurs - Factures non parvenues	362 356	
TOTAL	362 356	

Produits à recevoir	Montant	Commentaire
Clients - Factures à établir	43 053	
TOTAL	43 053	

Opérations et engagements hors bilan

Engagement financier ou garantie hors bilan

Nature des engagements	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres	Provision
Engagements donnés							
TOTAL							
Engagements reçus							
TOTAL							
Engagements réciproques							
TOTAL							
Engagts sur les pensions							

Bilan-Actif 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

Bilan-Passif 2024

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	1,368,484.16	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

Compte de résultat 2024

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

Pascal Popelin

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 2025
(au terme d'une période de 12 mois)

Paris, le 3 juin 2026

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 2025

(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 2025, 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 commerce et par le code déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

III. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable relatif à l'application du règlement ANC 2022-06.

IV. 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 V.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.

V. 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.

VI. 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.

VII. 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 3 juin 2026

Le Commissaire aux Comptes
SEMAPHORES AUDIT Représenté par

Marielle PERRON DUPUY
Associée

Bilan actif

Postes	Brut	Amort. & dépréc.	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et v...				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériels et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations	3 660,00		3 660,00	2 670,00
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	60 525,00		60 525,00	60 525,00
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)	64 185,00		64 185,00	63 195,00
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	9 38 890,09		9 38 890,09	47 500,00
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CRÉANCES				
Créances clients et comptes rattachés	1 086 594,02		1 086 594,02	1 240 565,12
Autres créances	5 758 068,96		5 758 068,96	3 529 517,56
Charges constatées d'avance				428,37
Capital souscrit - appelé, non versé				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	7 64 266,37		7 64 266,37	3 421 112,75
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	8547 819,44		8547 819,44	8 239 123,80
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif (VII)				
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	8612 004,44	0,00	8612 004,44	8 302 318,80

Bilan passif

Postes	31/12/2025	31/12/2024
Capital (dont versé...)	10 000,00	10 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
RÉSERVES		
Réserve légale	1 000,00	1 000,00
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	4 421 779,22	3 759 297,92
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	813 246,08	662 481,30
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	5 246 025,30	4 432 779,22
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	6 394,07	
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 062 214,02	1 368 464,16
Dettes fiscales et sociales	189 396,50	205 979,81
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	2 039 905,00	2 039 905,00
Produits constatés d'avance	68 069,55	255 190,61
TOTAL DETTES (III)	3 365 979,14	3 869 539,58
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif (IV)		
TOTAL PASSIF (I + I BIS + II + III + IV)	8 612 004,44	8 302 318,80

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

Compte de résultat

Postes	2025	2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Vente de marchandises		
Production vendue de biens	187 121,85	1 607 930,75
Production vendue de services	378 797,57	261 661,77
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	565 919,42	1 869 592,52
Production stockée	891 390,09	47 500,00
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits		1 158,38
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	1457 309,51	1 918 250,90
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises	897 404,41	848 012,85
Variation de stocks		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks		
Autres achats et charges externes	622 839,76	1 095 645,14
Impôts, taxes, et versements assimilés	10 172,32	46 803,32
Salaires	81 000,02	81 000,02
Cotisations sociales	31 724,62	30 591,84
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorp. et corp. cédées		
Autres charges	12,84	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	1643 153,97	2 102 053,17
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	-185 844,46	-183 802,27
QUOTE-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	1 073 456,61	818 979,42
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	65 725,14	12 203,38
PRODUITS FINANCIERS		
De participations		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	31 060,07	39 507,53
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	31 060,07	39 507,53
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)		

Postes	2025	2024
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	31 060,07	39 507,53
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	852 947,08	662 481,30
Produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	39 701,00	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	2 561 826,19	2 776 737,85
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	1 748 580,11	2 114 256,55
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	813 246,08	662 481,30

SEMAPHORES AUDIT

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

Annexes

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

Au cours de l'exercice 2025, la SAS Séquano résidentiel a acquis :

- 9% des parts de la SAS CTMA, qui porte les études des projets de logements qui seront édifiés sur une partie du foncier du site du centre technique municipal d'Aulnay-sous-Bois acquis par la SAS Foncière Séquano en 2025 ;
- 9% des parts de la SCI Fourrière qui a été constituée dans le cadre de lancement d'une opération de co-promotion à Aulnay-sous-Bois et Sevran. Ce projet sera réalisé par la SCCV AS Fourrière créée par la société de promotion Eliasun.

La SCI a été constituée aux fins de porter l'assiette foncière du projet jusqu'à sa revente à la SCCV AS fourrière.

La société porte neuf opérations à la fin de l'exercice 2025.

- 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) Consolidation

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

b) 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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2025 ont été établis et présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation du Plan Comptable Général applicables obligatoirement aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Les principales évolutions introduites par le règlement ANC n° 2022-06 concernent notamment la nouvelle définition du résultat exceptionnel ainsi que certaines modifications de présentation des états financiers.

Ces changements ont été appliqués de manière prospective.

L'application de ce règlement n'a pas d'impact significatifs sur les comptes annuels de la SAS Séquano résidentiel.

V. Principes et méthodes comptables

a) Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis conformément au Règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, qui modifie le règlement ANC n°2014-03 relatif au Plan Comptable Général.

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

- continuité de l'exploitation ;
- 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 2025, 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 5 246 025 € au 31 décembre 2025.

g) Information sur les honoraires du commissaire aux comptes

	Commissaire aux comptes
Honoraires afférents à la certification des comptes	4 496,50
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	-
Total	4 496,50

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 2025.

Postes du bilan et du compte de résultat

Informations relatives à l'actif

Mouvements des postes d'immobilisations

Rubriques	Brut à l'ouverture de l'exercice (A)	Augmentations (B)	Diminutions (C)	Brut à la clôture de l'exercice (D)
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets & licences				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immo. en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outilla...				
Autres immobilisations corporelles				
Immo. en cours, avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	2 670	990		3 660
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	60 525			60 525
TOTAL	63 195	990		64 185

(A) Solde des comptes au dernier jour de l'exercice précédent

(B) Valeurs inscrites au débit des comptes d'immobilisations sur l'exercice

(C) Valeurs inscrites au crédit des comptes d'immobilisations sur l'exercice

(D) Solde des comptes à la date de clôture de l'exercice

SEMAPHORES AUDIT

Commissariat aux comptes

20-24 rue Martin Bernard

75013 PARIS

SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z

Tableau des filiales et participations

Rubriques	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances
Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus					
1. Filiales (à détailler) + de 50% du capital détenu par la société.					
TOTAL DES FILIALES (A)					
2. Participations (à détailler) 10 à 50% du capital détenu par la société					
SCCV Bobigny Ecocité J2	1 000	50,00	500	500	
SCCV 307 BPVC	1 000	34,00	340	340	120 751
SCCV EMERIGE LE BLANC MESNIL	5 000	15,00	750	750	
SCCV LES VILLAGES D'OR LES DOCKS	1 000	49,00	490	490	4 097 563
SCCV VILLAGE BUSINESS BAGNOLET YUM	1 000	50,00	500	500	129 935
SCCV AULNAY PRINCE MOLL	1 000	34,00	90	90	418 193
SAS CTMA	10 000	9,00	900	900	
SCI FONCIERE FOURRIERE	1 000	9,00	90	90	159 875
TOTAL DES PARTICIPATIONS (B)	21 000		3 660	3 660	4 926 317
Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations					
1. Filiales non reprises au \$A					
a. Filiales Françaises (ensemble)					
b. Filiales étrangères (ensemble)					
2. Participations non reprises au \$A					
Dans des sociétés françaises					
Dans des sociétés étrangères					
TOTAL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (A + B)	21 000		3 660	3 660	4 926 317

Rubriques	Montant des engagements donnés	Chiffre d'affaires HT dernier exercice clos	Résultat dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société
Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus				
1. Filiales (à détailler) + de 50% du capital détenu par la société.				
TOTAL DES FILIALES (A)				
2. Participations (à détailler) 10 à 50% du capital détenu par la société				
SCCV Bobigny Ecocité J2			-114 537	
SCCV 307 BPVC			3 554	
SCCV EMERIGE LE BLANC MESNIL			5 900 232	
SCCV LES VILLAGES D'OR LES DOCKS			-107 934	
SCCV VILLAGE BUSINESS BAGNOLET YUM			259 871	
SCCV AULNAY PRINCE MOLL			-43 915	
SAS CTMA				
SCI FONCIERE FOURRIERE				
TOTAL DES PARTICIPATIONS (B)			5 897 271	
Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations				
1. Filiales non reprises au \$A				
a. Filiales Françaises (ensemble)				
b. Filiales étrangères (ensemble)				
2. Participations non reprises au \$A				
Dans des sociétés françaises				
Dans des sociétés étrangères				
TOTAL DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (A + B)			5 897 271	

1ère clôture au 31/12/2026 pour la SAS CTMA et la SCI FONCIERE FOURRIERE

État des échéances à la clôture de l'exercice

Rubriques	Montant Brut	1 an au plus	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Créances rattachées à des participations				
Prêts				
Autres immo. financières	60 525			60 525
Clients douteux				
Autres créances clients	1 086 594	1 086 594		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres org. sociaux				
États et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
TVA	831 752	831 752		
Autres impôts				
Divers				
Groupes et associés	4 926 317		4 926 317	
Débiteurs divers				
Charges constatées d'avance				
TOTAL	6 905 188	1 918 346	4 926 317	60 525
Prêts accordés en cours d'exercice				
Rembours. obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés				

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

Informations relatives au passif

Variation du capital

Capital social	Nombres d'actions ou parts sociales	Valeur nominale
Titres en début d'exercice	1 000	10,00
Titres émis		
Titres remboursés ou annulés		
Titres en fin d'exercice	1 000	10,00

Capitaux propres

Rubriques	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital
Capital (dont versé...)	10 000				
Fonds fiduciaires					
Primes liées au capital social					
Écarts de réévaluation					
Réserve légale	1 000				
Autres réserves					
Capital souscrit non versé					
Report à nouveau créditeur	3 759 298	662 481			
Report à nouveau débiteur					
Dividendes					
Résultat de l'exercice	662 481	-662 481			
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	4 432 779				

Rubriques	Résultat de l'exercice	Autre (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital (dont versé...)			10 000
Fonds fiduciaires			
Primes liées au capital social			
Écarts de réévaluation			
Réserve légale			1 000
Autres réserves			
Capital souscrit non versé			
Report à nouveau créditeur			4 421 779
Report à nouveau débiteur			
Dividendes			
Résultat de l'exercice	813 246		813 246
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL	813 246		5 246 025

Précisions sur les dettes

Rubriques	Montant Brut	1 an au plus	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes aux étab. de crédit				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	1 062 214	1 062 214		
Personnel et comptes rattachés	972	972		
Sécurité Sociale et autres org. sociaux	5 411	5 411		
États et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
TVA	181 099	181 099		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	1 914	1 914		
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	2 046 299		2 046 299	
Autres dettes				
Produits constatés d'avance	68 070	68 070		
TOTAL	3 365 979	1 319 680	2 046 299	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des ...	2 045 459		2 045 459	

Précisions sur certains postes de passif

Produits constatés d'avance	Montant	Commentaire
Produits constatés d'avance	68 070	
TOTAL	68 070	

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

Informations relatives au compte de résultat

Ventilation du chiffre d'affaires

Rubriques	France	Étranger	Total
Chiffre d'affaires	565 919		565 919
TOTAL	565 919		565 919

État des charges à payer et des produits à recevoir

Charges à payer	Montant	Commentaire
Fournisseurs - Factures non parvenues	362 356	
TOTAL	362 356	

Produits à recevoir	Montant	Commentaire
Clients - Factures à établir	43 053	
TOTAL	43 053	

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

Opérations et engagements hors bilan

Engagement financier ou garantie hors bilan

Nature des engagements	Total	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres	Provision
Engagements donnés							
TOTAL							
Engagements reçus							
TOTAL							
Engagements réciproques							
TOTAL							
Engagts sur les pensions							

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

Bilan-Actif 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

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

Bilan-Passif 2024

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	1,368,484.16	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

SEMAPHORES AUDIT

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

Compte de résultat 2024

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

Rapport de gestion du président à l'actionnaire unique

Exercice 2025

Certifié conforme à l'original
Le président,

Pascal Popelin



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.....	12
6.	Résultat de l'exercice et affectation	13
7.	Conventions passées entre la société et son actionnaire unique.....	13
8.	Information sur les délais de paiement des fournisseurs et clients (article D441-6 du code de commerce)	14
9.	Prévisions 2025	15
10.	Distribution de dividendes sur les trois derniers exercices	15
11.	Prise de participation	15
12.	Événements importants intervenus depuis la fin de l'exercice	15

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.

En tant que membre fondateur du Groupement d'Employeurs (GE) Séquano, elle bénéficie de la mise à disposition de salariés depuis le 1^{er} janvier 2024.

3. Vie sociale

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

Le 27 juin 2025, il a :

- approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- 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 2025 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 2 268 k€

Les résultats financiers de cette opération pour Séquano résidentiel sont détaillés dans le tableau ci-après.

Année	Honoraires	Marge
2020	263 k€	47 k€
2021	617 k€	526 k€
2022	445 k€	919 k€
2023	56 k€	688 k€
2024	35 k€	67 k€
2025	0 €	16 k€
Total	1 416 k€	2 268 k€
Cash-flow	3 684 k€	

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 en hausse, arrêtée définitivement à 1 472 k€ au lieu de 1 433 k€, consécutivement à la libération des dernières provisions et au remboursement d'une partie de la prime d'assurance. Les honoraires sont inchangés.

Les résultats financiers de cette opération pour Séquano résidentiel sont détaillés dans le tableau ci-après.

Année	Honoraires	Marge
2021	276 k€	115 k€
2022	197 k€	310 k€
2023	227 k€	267 k€
2024	18 k€	641 k€
2025	0 k€	100 k€
2026	0 k€	39 k€
Total	718 k€	1 472 k€
Cash-flow	2 190 k€	

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 est terminée depuis avril 2024 et, le 7 octobre 2024, la SCCV a obtenu la conformité administrative au regard du permis de construire. 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, estimée à date à 1 915 k€, et les honoraires sont inchangés.

Les résultats financiers prévisionnels de cette opération pour Séquano résidentiel sont détaillés dans le tableau ci-après.

Année	Honoraires	Marge	Fonds propres	
			Apport	Remontée
2019	259 k€		800 k€	
2020	722 k€		1 050 k€	
2021	146 k€			750 k€
2022	146 k€			250 k€
2023	49 k€	1 800 k€		850 k€
2024				
2025		57 k€		
Total	1 322 k€	1 915 k€	1 850 k€	1 850 k€
Cash-flow	3 237 k€			

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, avant de faire l'objet d'une rétrocession foncière à la ville par Braxton Urban Pro.

La marge prévisionnelle de l'opération est en baisse, estimée à 236 k€ au lieu de 276 k€ pour Séquano résidentiel, en raison de la mise en redressement judiciaire du contractant général Coréal et à la négociation précontentieuse engagée par l'acquéreur pour cause d'immobilisation de l'ouvrage à la livraison, consécutivement à la mise sous scellés après un accident de chantier en mai 2025. Cette marge évoluera, en fonction des discussions précontentieuses entamées avec l'entreprise et l'acquéreur. Les honoraires sont inchangés.

Les résultats financiers prévisionnels de cette opération pour Séquano résidentiel sont détaillés dans le tableau ci-après.

Année	Honoraires	Marge	Fonds propres	
			Apport	Remontée
2021			100 k€	
2022	91 k€			
2023	68 k€		601 k€	
2024	119 k€			250 k€
2025	24 k€			451 k€
Prévisionnel 2026	16 k€	236 k€		
Total	318 k€	236 k€	701 k€	701 k€
Cash-flow	554 k€			

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.

La vente du dernier logement, dont la régularisation devant le notaire a été reportée, devrait intervenir avant la fin du mois de juin 2026.

La marge prévisionnelle de l'opération est stable, estimée à 320 k€ pour Séquano résidentiel. Les honoraires prévisionnels sont inchangés, estimés à 480 k€.

Les résultats financiers prévisionnels de cette opération pour Séquano résidentiel sont détaillés dans le tableau ci-après.

Année	Honoraires	Marge	Fonds propres	
			Apport	Remontée
2020			112 k€	
2021	111 k€		634 k€	
2022	152 k€			
2023	166 k€			
2024	13 k€	200 k€		531 k€
2025	38 k€	121 k€		215 k€
Total	480 k€	321 k€	746 k€	746 k€
Cash-flow	800 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 livré entre le 14 mars et le 14 avril 2025 ce programme de 370 logements représentant 23 493 m² SDP et 321 emplacements de stationnement, dont 258 logements et 219 places de parking vendues en accession libre et 112 logements et 96 places de parking vendues en bloc.

La visite de conformité a eu lieu le 3 juin 2025 sur le fondement d'un permis de construire modificatif de recollement, obtenu le 21 février 2025. La Driat Ile-de-France a réalisé, le 6 mai 2026, une visite de contrôle du respect des règles de la construction, sans émettre d'observations majeures.

La marge prévisionnelle de l'opération est inchangée, estimée à 690 k€ pour Séquano résidentiel. Les honoraires prévisionnels sont inchangés.

Les résultats financiers prévisionnels de cette opération pour Séquano résidentiel sont détaillés dans le tableau ci-après.

Année	Honoraires	Marge	Fonds propres	
			Apport	Remontée
2021	381 k€		1 218 k€	
2022	56 k€			
2023	33 k€			93 k€
2024	45 k€			825 k€
2025		690 k€		300 k€
Total	515 k€	690 k€	1 218 k€	1 218 k€
Cash-flow	1 205 k€			

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).

Le permis de construire a été obtenu le 24 août 2022 et l'acquisition du foncier a fait l'objet de plusieurs reports, en raison de la difficulté à commercialiser l'opération dans le contexte de crise du marché immobilier.

La programmation a été revue, en accord avec les collectivités, pour permettre de répondre au souhait des acquéreurs, bailleurs sociaux et investisseurs privés, de se positionner sur l'ensemble de l'une ou l'autre des résidences sur un type de produit homogène. L'ensemble des modifications programmatiques ont été formalisées par un permis de construire modificatif, obtenu le 3 octobre 2025, permettant de finaliser les discussions avec les acquéreurs fléchés et ainsi d'acquérir le terrain, le 19 décembre 2025.

Le bailleur RATP Habitat a acquis en état futur d'achèvement, le 30 mars 2026, les 101 logements sociaux de la résidence M1b et la société Urban Campus a acquis en état de futur achèvement, le 2 avril 2026, les 169 logements de la résidence M1a qui accueillera étudiants et jeunes actifs. La commercialisation des logements familiaux de la résidence Folia M1c, engagée le 24 septembre 2025, s'élève à 32 logements sur 41, soit 78 %. Le local d'activité de 100 m² en pied d'immeuble reste à commercialiser.

Les deux entreprises générales candidates à la réalisation des travaux ont remis leur offre, le 10 décembre 2025, sur le fondement d'un DCE modifié. Au terme des négociations, l'entreprise Paris Ouest Construction a été désignée attributaire du marché de travaux, signé le 22 avril 2026. Les travaux de construction, comprenant la période de préparation, ont démarré, le 22 avril 2026, pour une durée de 26 mois. La livraison des bâtiments interviendra pour les trois résidences, fin juin 2028.

A date, la marge prévisionnelle de l'opération est en hausse, estimée à 2 457 k€ au lieu de 1 803 k€ pour Séquano résidentiel. Les honoraires prévisionnels sont en légère hausse, estimés à 1 690 k€ au lieu de 1 671 k€.

Les résultats financiers prévisionnels de cette opération pour Séquano résidentiel sont détaillés dans le tableau ci-après.

Année	Honoraires	Marge	Fonds propres	
			Apport	Remontée
2021			386 k€	
2022	338 k€		520 k€	
2023			69 k€	
2024	169 k€		305 k€	
2025	338 k€		2 864 k€	
Prévision 2026	234 k€		-2 527 k€	
Prévision 2027	312 k€			485 k€
Prévision 2028	299 k€	2 457k€		1 132 k€
Total	1 690 k€	2 457 k€	1 617 K€	1 617 k€
Cash-flow	4 147 k€			

[Construction de logements et commerces à Aulnay-sous-Bois en co-promotion avec Eliasun – \(SCCV Aulnay/Princet-Moll\)](#)

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 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.

Le permis de construire a été déposé, en octobre 2024 et obtenu, en juillet 2025. Il a fait l'objet d'un recours gracieux, en septembre 2025. Un permis de construire modificatif sera déposé, fin juin 2026, afin d'acter la diminution du nombre de logements en accession de 55 à 54.

Le lancement de la commercialisation des logements en accession est prévu le 13 juin 2026. Les logements locatifs intermédiaires sont en attente d'une proposition d'acquisition par CDC Habitat.

Les dernières acquisitions foncières doivent avoir lieu au 4^e trimestre 2026, permettant d'engager les travaux de démolition. Les travaux de construction doivent démarrer au 1^{er} trimestre 2027, pour une livraison envisagée au 2^e trimestre 2029.

La marge prévisionnelle de l'opération est stable, estimée à 404 k€ pour Séquano résidentiel. Les honoraires prévisionnels sont inchangés, estimés à 542 k€.

Les résultats financiers prévisionnels de cette opération pour Séquano résidentiel sont détaillés dans le tableau ci-après.

Année	Honoraires	Marge	Fonds propres	
			Apport	Remontée
2024			284 k€	
Prévision 2025			200 k€	
Prévision 2026	245 k€		223 k€	
Prévision 2027	188 k€			200 k€
Prévision 2028	109 k€	404 k€		507 k€
Total	542 k€	404 k€	707 k€	707 k€
Cash-flow	946 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 6 650 m² de SDP pour le compte d'Adoma, un foyer de jeunes travailleurs de 136 logements représentant environ 3 500 m² pour le compte de 3F Résidences, des parkings associés à ces deux résidences et des locaux d'activités représentant 1 048 m² SDP en pied d'immeuble.

Le permis de construire, déposé le 6 décembre 2024 et complété à l'issue de l'APS le 3 avril 2025, a été délivré, le 1^{er} octobre 2025.

L'estimation du coût du projet par le maître d'œuvre au stade du PRO-DCE, en corps d'états séparés, dépasse encore d'environ 1 082 k€ HT le coût des travaux intégré dans le bilan de l'opération, en dépit du travail d'optimisation réalisé en amont. Néanmoins l'entreprise générale, sollicitée au stade APD et qui a avait valorisé l'APD à un coût soutenable pour le bilan de l'opération, travaille au chiffrage du marché de travaux et à la recherche d'éventuelles propositions de variantes, afin de maintenir ce coût objectif.

Des discussions sont en cours avec les acquéreurs pour fixer les conditions des ventes en état futur d'achèvement (Vefa). Les signatures des contrats de réservation au profit d'Adoma et de 3F Résidences pourraient intervenir au 2^e trimestre 2026. La Vefa à Adoma interviendrait au 3^e trimestre 2026, après acquisition du terrain, prévue en juin 2026. La Vefa à 3F Résidences pourrait n'intervenir qu'en mars 2027.

La foncière solidaire Base Commune a manifesté son intérêt pour l'acquisition de l'ensemble des locaux d'activité en rez-de-chaussée. Le champ d'intervention de cette foncière répond pleinement au souhait de la collectivité de réserver ces locaux à l'économie sociale et solidaire. La signature de la promesse de vente pourrait donc intervenir à la fin du 2^e trimestre 2026. En revanche, la vente en l'état de futur achèvement n'interviendra qu'environ six mois avant la livraison de l'ouvrage.

Le démarrage des travaux est envisagé au 3^e trimestre 2026, pour une livraison au 4^e trimestre 2028.

Le conseil d'administration de la SPL Unigéo du 22 janvier 2026 a finalement délibéré sur un tracé et un calendrier de déploiement du réseau de chaleur urbain sécurisant le planning et la viabilité de l'opération.

La marge prévisionnelle de l'opération est en hausse, estimée à 2 254 k€ au lieu de 2 000 k€, en raison de l'estimation par l'entreprise générale du coût de la dépollution à un montant inférieur à la provision initiale du bilan. Les honoraires sont en légère baisse, estimés à 1 451 k€ au lieu de 1 454 k€ en raison de l'évolution à la baisse de la surface habitable de la résidence 3F.

Les résultats financiers prévisionnels de cette opération pour Séquano résidentiel sont détaillés dans le tableau ci-après.

Année	Honoraires	Marge
2024		-2 k€
2025	290 k€	-15 k€
Prévision 2026	530 k€	600 K€
Prévision 2027	290 k€	600 k€
Prévision 2028	305 k€	700 k€
Prévision 2029		337 k€
Prévision 2030	36 k€	
Total	1 451 k€	2 254 k€
Cash-flow	3 705 k€	

[Construction de logements, d'un équipement sportif, de commerces, d'un centre médical, d'une crèche et de locaux d'activités à Aulnay-sous-Bois et Sevrans, en co-promotion avec Eliasun](#)

Le conseil d'administration a autorisé, le 20 novembre 2025, l'engagement de cette opération de portage commun associant Eliasun (67 %), l'entreprise de travaux UCB (24 %) et Séquano résidentiel (9 %). Les statuts de la SCI Foncière Fourrière, signés le 25 novembre 2025, ont été portés à la connaissance du conseil d'administration le 18 décembre 2025.

La participation de Séquano résidentiel a vocation à être portée à 25 %, 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 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.

Le 19 décembre 2025, la SCI de gestion a acquis, auprès de la ville d'Aulnay-sous-Bois, l'emprise foncière de 9 760 m² située pour partie à Aulnay-sous-Bois, au 11 avenue Albert-Einstein, et pour partie à Sevrans, au 1 allée de Surières. Une convention d'occupation précaire a été signée, le 9 décembre 2025, avec une société de locations de bennes. Le loyer permettra de couvrir les frais financiers, notamment du crédit bancaire contracté pour acquérir le terrain et pour le porter, le temps nécessaire au développement du projet immobilier définitif, à réaliser par la SCCV AS Fourrière, à savoir la construction de 230 logements – dont 60 % de logements sociaux – un équipement sportif, deux commerces, un centre médical, une crèche et des locaux d'activité. La promesse de vente, entre la SCI et la SCCV, a été régularisée le 19 décembre 2025.

Le conseil d'administration du 20 novembre 2025 a également autorisé une prise de participation de Séquano résidentiel dans le capital de la SCCV AS Fourrière, à hauteur de 25 %, une fois obtenu l'accord express des organes délibérants des collectivités ou groupements actionnaires disposant directement d'un siège au conseil d'administration de Séquano, conformément aux 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. La cession des parts de la SCCV a eu lieu, en mai 2026, officialisant l'entrée de Séquano résidentiel au capital de ladite SCCV.

Le dépôt du permis d'aménager, avec quatre lots à bâtir, prévu d'être déposé avant le 31 décembre 2025, sera finalement déposé, en septembre 2026, compte tenu de la demande de la Driat d'engager une étude d'impact, dont les résultats pourraient nécessiter des modifications du programme envisagé.

Le programme prévoit plus précisément la construction de 230 logements (40 % en accession et 60 % sociaux), représentant environ 12 650 m² habitables, un équipement sportif de 750 m² sur deux niveaux, deux commerces de 150 m² chacun, un centre médical de 300 m², une crèche de 20 berceaux de 200 m², 600 m² de locaux d'activités et 250 places de parking, dont 240 en sous-sol, soit un total d'environ 14 800 m² de surface utile et habitable.

Le permis de construire à vocation à être déposé au 4^e trimestre 2026, sur le fondement du permis d'aménager déposé.

Le lancement commercial des logements est envisagé au 3^e trimestre 2027, une fois le permis de construire purgé de tout recours. Sous réserve d'un bon rythme de ventes, le terrain pourrait être acquis par la SCCV en 2028. Dès lors, les travaux pourraient débuter avec une livraison au fin 2030.

La marge prévisionnelle de l'opération est estimée à 806 k€ pour Séquano résidentiel. Les honoraires sont estimés à 623 k€.

Les résultats financiers prévisionnels de cette opération pour Séquano résidentiel sont détaillés dans le tableau ci-après.

Année	Honoraires	Marge	Fonds propres	
			Apport	Remontée
Prévision 2026			200 k€	
Prévision 2027	156 k€		743 k€	
Prévision 2028	187 k€			
Prévision 2029	187 k€			200 k€
Prévision 2030	93 k€	806 k€		743 k€
Total	623 k€	806 k€	943 k€	943 k€
Cash-flow	1 429 k€			

[Construction de logements à Aulnay-sous-Bois site du CTM en copromotion avec Fair' Promotion et Eliasun.](#)

Le conseil d'administration a autorisé, le 18 décembre 2025, la création d'une société d'études par Séquano résidentiel, en partenariat avec Fair' Promotion (35 %) et Eliasun (35 %), en vue du développement du site de l'actuel CTM d'Aulnay-sous-Bois, propriété de Foncière Séquano. Les statuts de la SAS CTMA, signés le 2 avril 2026, sont joints au présent rapport.

La participation de Séquano résidentiel a vocation à être portée à 30 %, 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 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.

Le foncier, propriété de Foncière Séquano depuis le 6 novembre 2025, fait l'objet d'un bail locatif au bénéfice des services techniques de la ville d'Aulnay-sous-Bois et de l'EPT Paris Terre d'Envol. Le site sera libéré lorsque le nouveau CTM sera construit et livré, au sein de la concession d'aménagement de Val-Francilia, à horizon 2031.

Parallèlement, le terrain doit faire l'objet d'un déclassement ICPE, d'une démolition, d'une dépollution et d'une modification des documents d'urbanisme.

Le programme prévoit le développement d'une surface commerciale et d'environ 42 500 m² SDP de logements, soit approximativement 700 lots réalisés en plusieurs phases. La répartition des logements est la suivante : un tiers de logements en accession libre, un tiers en locatif intermédiaire et un tiers en locatif social. Le phasage sera réalisé en fonction de la libération du terrain.

La SAS CTMA réalisera la partie du programme dédiée aux logements.

Un protocole entre la SAS CTMA et Foncière Séquano doit être signé, au cours du 2^e trimestre 2026, afin de finaliser et valider l'esquisse du projet. Ce dernier préfigure les termes de la promesse de vente qui sera signée entre les deux parties, d'ici la fin 2026.

Foncière Séquano doit ainsi diviser le terrain et obtenir un permis de démolir, au 3^e trimestre 2026. La SAS CTMA déposera, sur l'emprise découpée un permis d'aménager, au 4^e trimestre 2026, comprenant les sept lots de logements et un lot pour la future voirie et les espaces publics.

Les autorisations d'urbanisme nécessiteront également de mener une évaluation environnementale sur l'ensemble du site, nécessaires à l'obtention des permis d'aménager et de construire.

Les frais d'études engagés depuis juillet 2025 s'élèvent à 91 k HT et seront partagés au prorata des parts des associés.

Le bilan financier phasé de l'opération est en cours de montage, afin de déterminer la soutenabilité de l'opération.

Le planning de l'opération prévoit le dépôt des 1^{ers} dossiers de demande de permis de construire au 4^e trimestre 2027 et un lancement de la commercialisation à l'horizon du 2^e trimestre 2028.

5. Situation financière au 31 décembre 2025

La société Séquano résidentiel n'a pas d'exposition directe au Moyen Orient.

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 2025, s'élèvent à 539 k€. Ils sont supérieurs de 35 % à la prévision (399 k€) et en baisse de 49.7 % par rapport à 2024 (1 070 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 deux opérations sur les huit qui constituaient, en 2025, 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 (337 k€), *Village Business Park* à Bagnole en partenariat avec Yuman Immobilier (24 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 177 k€ : les logements sociaux à Bondy réalisés en Vefa pour le compte de la SA d'HLM ICF La Sablière (161 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 (16 k€).

Les charges constatées à la clôture de l'exercice le 31 décembre 2025, s'élèvent à 427 k€, inférieures de 58.3 % à la prévision (1 023k€). Elles sont principalement constituées des frais de personnel facturés par le GE Séquano (239 k€) et des dépenses de bail équipé facturées par Séquano (39 k€), auxquelles s'ajoutent les indemnités des mandataires sociaux (114 k€) et les frais de fonctionnement propres à la société (35 k€).

Le résultat d'exploitation découlant des éléments qui précèdent (produits pour 539 k€, charges pour 427 k€) est de 112 k€.

A ce résultat d'exploitation s'ajoute un résultat financier de 1 039 k€, qui correspond principalement aux marges d'opérations réalisées en co-promotion en 2023, 2024 et 2025 : logements au Blanc-Mesnil en co-promotion avec Emerige et DG Group livrés en 2025 (885 k€), le solde pour le Village Business Park à Bagnole en co-promotion avec Yuman Immobilier (129 k€) et enfin un solde pour les logements (îlot J2 de la Zac Ecocité) en co-promotion avec Emerige (57 k€) ; à ces marges s'ajoutent les produits liés à un placement pour un montant de 25 k€. Il convient de retrancher les quotes-parts des résultats déficitaires pour un montant de 66 k€ environ.

Le résultat de Séquano résidentiel au 31 décembre 2025 s'établit donc à + 1 151 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 298 k€ et d'une régularisation d'impôt lié à l'exercice 2023 d'un montant de 40 k€.

En conséquence, le résultat net de clôture de Séquano résidentiel au 31 décembre 2025 s'établit à 813 k€.

6. Résultat de l'exercice et affectation

Il est proposé d'affecter le bénéfice de l'exercice, qui s'élève à 813 246.08 €, au compte « report à nouveau » qui s'établira ainsi à la somme de 5 235 025.30 €.

7. Conventions passées entre la société et son actionnaire unique

Les conventions réglementées sont des conventions conclues, ou qui se sont poursuivies durant l'année, entre la société et ses actionnaires, ses administrateurs ou ses dirigeants, ainsi que celles passées entre deux sociétés ayant des dirigeants communs, qui ne sont pas des conventions courantes conclues à des conditions normales.

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 2025 par date d'échéance :

en k€	A échoir	<30 jours	30<<60	>60 jours	> 90 jours	Total TTC
Montants TTC	700	0	0	0	0	71
% achats HT 2024	7,91%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	7,91%
Nbre de factures	8	0	0	0	0	8

Pour mémoire, ce tableau était le suivant au 31 décembre 2024 :

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

Clients

Le tableau ci-après retrace le solde de la dette au 31 décembre 2025 par date d'échéance :

en k€	A échoir	<30 jours	30<<60	>60 jours	> 90 jours	Total TTC
Montants TTC	405	0	0	0	638	1 044
% CA HT 2024	71,59%	0,00%	0,00%	1,64%	112.80%	184,40%
Nbre de factures	1	0	0	1	3	4

Pour mémoire, ce tableau était le suivant au 31 décembre 2024 :

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

9. Prévisions 2026

En 2026, les opérations de co-promotion devraient générer des honoraires de gestion estimés à 451 k€. Ce montant est – pour l’essentiel – général par le lancement opérationnel du projet d’îlot multigénérationnel développé en partenariat avec Les Villages d’Or à Saint-Ouen-sur-Seine. S’ajoutera aux honoraires de gestion correspondants, une marge à l’avancement au titre de l’opération en compte propre de l’îlot C2 de la Zac de l’Horloge à Romainville, estimée à 602 k€.

En 2026, les charges sont estimées à un maximum de 535 k€, correspondant aux frais de personnel facturés par le GE Séquano (320 k€), aux indemnités des mandataires sociaux (116 k€), aux dépenses de bail équipé facturées par Séquano (58 k€) et aux frais de fonctionnement propres à la société (42 k€).

Ainsi, le résultat d’exploitation 2026– fondé sur les prévisions qui ont été exposées ci-dessus (produits estimés à un minimum de 1 053 k€ et charges estimées à un maximum de 535 k€) – serait excédentaire (518 k€). En conséquence, le résultat de Séquano résidentiel au 31 décembre 2026 demeurerait positif, s’établissant à 518 k€, soit un résultat net de clôture de 363 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. Prises de participation

Le conseil d’administration a autorisé, le 20 novembre 2025, l’engagement d’une opération de portage commun associant Eliasun (67 %), l’entreprise de travaux UCB (24 %) et Séquano résidentiel (9 %). Les statuts de la SCI Foncière Fourrière, signés le 25 novembre 2025, ont été portés à la connaissance du conseil d’administration le 18 décembre 2025.

La participation de Séquano résidentiel a vocation à être portée à 25 %, 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 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.

Par ailleurs, le conseil d’administration a autorisé, le 18 décembre 2025, la création d’une société d’études par Séquano résidentiel, en partenariat avec Fair’ Promotion (35 %) et Eliasun (35 %), en vue du développement du site de l’actuel CTM d’Aulnay-sous-Bois, propriété de Foncière Séquano.

La participation de Séquano résidentiel a vocation à être portée à 30 %, 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 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.

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

Aucun événement n’est intervenu depuis le début de l’année 2026.