

RAPPORT

DE GESTION EXERCICE

2024



Sia Habitat

POUR PRESENTATION AGO

RAPPORT FINANCIER

2024

AU SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION EXERCICE 2024

PAGE

4

Faits
marquants
de l'exercice

PAGE

5

Comptes
sociaux

PAGE

9

Principes, règles
et méthode
comptable

PAGE

15

Compléments
d'informations



Sia Habitat

POUR PRESENTATION AGO

SIA HABITAT

Faits marquants de l'exercice

Les comptes sociaux de l'exercice 2024 enregistrent les éléments marquants suivants :

- Le taux du livret A a été maintenu à 3 % pour l'année 2024.
- L'année 2024 a été une année riche en termes de mises en chantier : + de 800 logements ont été mis en chantier dont
 - > 799 logements locatifs incluant 305 LLI (Logements Locatifs Intermédiaires)
 - > 2 premiers logements en BRS (Bail Réel et Solidaire). La société étant agréée OFS (Organisme de Foncier Solidaire), il s'agit de BRS preneur. Le terrain et la construction sont dissociés dans les comptes.
- L'activité d'accession est dorénavant réalisée par Sia Habitat et les collaborateurs de sa filiale d'accession sociale, Escaut Habitat, ont intégré la société le 1er novembre.
- La société a fait l'objet d'un contrôle de l'inspection générale du groupe BPCE en 2022. Le calendrier validé par les parties prévoyait une mise en œuvre des recommandations s'échelonnant jusqu'au 31 décembre 2024. Les 44 recommandations ont été clôturées ; les dernières recommandations ont été traitées en 2024.
- La Caisse d'Épargne Hauts-de-France, Hainaut Immobilier SA et le Groupe Habitat en Région avaient lancé le 10 février 2023 l'étude d'un rapprochement des deux bailleurs sociaux Sia Habitat et SIGH (Société Immobilière Grand Hainaut). Les deux sociétés ont décidé de renoncer à ce projet de fusion en mars 2024, consécutivement à des complexités intervenues dans le cadre de l'instruction du dossier par l'Autorité de la Concurrence. La lecture du dossier par l'Autorité impliquait plusieurs étapes procédurales avec un retour d'instruction dans un horizon allongé et non prévisible et engageait l'ensemble du groupe BPCE. Les frais engagés dans le cadre de ce projet impactent le résultat de l'exercice à hauteur de 1,9 M €.

Comptes sociaux

2.1.1 BILAN ACTIF

2.1.1 Actif

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	ACTIF	31/12/2024				31/12/2023
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				2 304 686,67	2 441 267,31
201	Frais d'établissement			0,00		
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	2 653 457,51	763 571,70	1 889 885,81		1 842 012,01
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	6 064 107,59	5 649 306,73	414 800,86		599 255,30
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				2 318 498 742,92	2 223 115 029,64
	Terrains et constructions	3 559 370 225,53	1 265 279 108,69	2 294 091 116,84		2 198 054 481,26
2111	Terrains nus	67 272 287,61	17 107 637,16	50 164 650,45		40 307 407,25
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	265 221 929,42	338 349,58	264 883 579,84		255 689 295,93
212	Agencements et aménagements de terrains			0,00		
213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	3 095 764 283,60	1 194 820 783,43	1 900 943 500,17		1 829 573 798,70
214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	77 884 525,33	29 725 064,71	48 159 460,62		41 920 135,23
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	53 227 199,57	23 287 273,81	29 939 925,76		30 563 844,15
	Autres immobilisations corporelles	37 566 720,74	13 159 094,66	24 407 626,08		25 060 548,38
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	31 860 942,67	9 691 915,74	22 169 026,93		22 826 734,18
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 705 778,07	3 467 178,92	2 238 599,15		2 233 814,20
221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		
23	Immobilisations corporelles en cours				140 524 634,43	117 295 640,67
2312	Terrains	24 473 676,09		24 473 676,09		13 705 714,68
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	112 091 144,75	1 043 159,31	111 047 985,44		95 298 456,99
238	Avances et acomptes	5 002 972,90		5 002 972,90		8 291 469,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				8 839 584,45	8 789 250,45
261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	7 337 155,81	118 429,00	7 218 726,81		7 218 726,81
2671-2674	Créances rattachées à des participations	1 585,77		1 585,77		1 585,77
272	Titres immobilisés (droit de créances)			0,00		
2741	Prêts participatifs			0,00		
278	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autres	1 619 271,87		1 619 271,87		1 568 937,87
2678-2768	Intérêts courus			0,00		
	(I)	3 756 180 318,56	1 286 012 670,09	2 470 167 648,47	2 470 167 648,47	2 351 641 188,07
	3 (net du 319, 339, 359)				7 270 791,78	7 082 087,95
	STOCKS ET EN-COURS					
31	Terrains à aménager			0,00		0,00
33	Immeubles en cours	3 827 343,91		3 827 343,91		3 461 474,52
35 sauf 358	Immeubles achevés :					
358	Disponibles à la vente	3 443 447,87		3 443 447,87		3 620 613,43
37	Temporairement loués			0,00		0,00
32	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
409	Approvisionnement			0,00		0,00
	Fournisseurs débiteurs	447 069,60		447 069,60	447 069,60	2 099 490,07
	CREANCES D'EXPLOITATION				62 023 794,12	64 341 632,46
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	23 062 541,53	4 133 958,24	18 928 583,29		18 355 914,87
412	Créances sur acquéreurs	107 280,49		107 280,49		117 272,49
414	Clients - autres activités			0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	20 203 911,93	20 203 911,93	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	119 136,54		119 136,54		57 460,55
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	2 014 442,31		2 014 442,31		1 781 530,73
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	40 854 351,49		40 854 351,49		44 029 453,82
	CREANCES DIVERSES (3)				8 078 988,77	13 252 310,60
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC			0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E			0,00		0,00
46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	8 061 408,77		8 061 408,77		13 145 091,73
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers			0,00		0,00
455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé			0,00		0,00
478 (OPH)	Autres comptes transitoires	17 580,00		17 580,00		107 218,87
50	Valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				68 738 543,06	137 712 062,25
511	Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
515 (OPH)	Compte au Trésor			0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	66 540 089,76		66 540 089,76		124 940 655,07
5188	Intérêts courus à recevoir			0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	1 831 937,57		1 831 937,57		12 430 135,57
53-54	Caisse et régies d'avances	366 515,73		366 515,73		341 271,61
486	Charges constatées d'avance			0,00	0,00	0,00
	(II)	170 897 057,50	24 337 870,17	146 559 187,33	146 559 187,33	224 487 583,33
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)			0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)			0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	3 927 077 376,06	1 310 350 540,26	2 616 726 835,80	2 616 726 835,80	2 576 128 771,40

BILAN PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RÉSULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2024		31/12/2023 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
C A P I T A U X P R O P R E S	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES	846 988 755,23	817 742 451,54
	101-104-105 (sociétés)	Capital	61 866 926,38	61 866 926,38
	10133-1014	Capital (actions simples)	1 835 808,00	1 835 808,00
	10134	Capital : actions d'attribution		
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	60 031 118,38	60 031 118,38
	105	Ecart de réévaluation		
	102-103 (OPH)	Dotations	0,00	0,00
	102	Dotations		
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation, dons et legs en capital		
	106	Réserves	785 121 828,85	755 875 525,16
	1061 (sociétés)	Réserve légale	183 580,80	183 580,80
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	605 362 815,06	605 362 815,06
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement		
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée		
	10685	Réserves sur cessions immobilières	111 698 992,10	100 476 579,19
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	27 733 627,47	18 079 202,66
	10688	Réserves diverses	67 876 440,89	49 852 550,11
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	62 690 373,36	45 947 508,52
P R O V I S I O N S	11	Report à nouveau (a)	0,00	0,00
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016		
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
	12	Résultat de l'exercice (a)	19 982 112,40	29 328 915,05
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée		
D E T T E S		dont relevant du SIEG	16 669 750,45	26 471 853,47
		Montant brut		
		Inscrit au résultat		
	13	Subventions d'investissement	262 156 486,98	169 394 508,30
			84 197 260,51	
P R O V I S I O N S	14	PROVISIONS REGLEMENTEES	0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires		
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation		
	1671	Titres participatifs	0,00	0,00
P R O V I S I O N S		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	1 044 930 094,10	1 016 465 874,89
	15	PROVISIONS	42 591 866,78	48 925 577,83
	151	Provisions pour risques	3 036 203,40	2 021 119,72
	1572	Provisions pour gros entretien	30 764 499,19	36 791 684,00
	153-158	Autres provisions pour charges	8 791 164,19	10 112 774,11
D E T T E S		TOTAL PROVISIONS (II)	42 591 866,78	48 925 577,83
	162	DETTES FINANCIERES (I)	1 465 748 562,74	1 446 260 519,34
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction	36 408 679,94	36 093 790,91
	164	Emprunts obligataires		
	1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		
D E T T E S	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	1 231 364 747,85	1 208 165 484,49
	1647	C.G.L.L.S.		
	1648	Prêts de l'ex-casse des prêts HLM	2 803 541,93	3 158 074,24
	165	Autres établissements de crédit	151 945 112,01	159 374 895,80
	1651	Dépôts et cautionnements reçus :		
D E T T E S	1651	Dépôts de garantie des locataires	16 526 645,85	16 205 722,18
	1654	Redevances (location-accession)	900,00	730,75
	1658	Autres dépôts	23 280,00	22 970,00
		Emprunts et dettes financières diverses :		
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières		
D E T T E S	1675	Emprunts participatifs		
	1676	Avances d'organismes HLM		
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	2 118 086,50	1 427 394,50
	1688 (sauf 16883-1739-1748-1788-5181)	Intérêts courus	24 323 390,05	21 590 756,44
	16883	Intérêts compensateurs	234 178,61	220 700,03
D E T T E S	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations		
	519	Concours bancaires courants		
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00
	2291-2292	Autres droits		
	2293	Droits des locataires attributaires		
D E T T E S	419	Clients créditeurs	1 649 819,74	4 489 992,80
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	150 000,00	2 124 000,00
	Autres 419	Autres	1 499 819,74	2 365 992,80
		DETTES D'EXPLOITATION	34 761 909,82	37 531 771,10
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	19 657 649,37	22 636 177,58
D E T T E S	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers		
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	15 104 260,45	14 895 593,52
		DETTES DIVERSES	27 044 582,62	22 455 035,44
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	22 683 712,29	19 259 044,70
D E T T E S	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés		
		Autres dettes :		
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital		
	454	Sociétés Civiles Immobilières		
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.		
R E G U L E R	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers		
	4615	Opérations d'aménagement		
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	4 360 870,33	3 195 990,74
	487	Produits constatés d'avance	0,00	0,00
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres		
R E G U L E R	4872	Produits des ventes sur lots en cours		
		TOTAL DES DETTES (III)	1 529 204 874,92	1 510 737 318,68
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	2 616 726 835,80	2 576 128 771,40

3.2.1 COMPTE DE RÉSULTATS - PRODUITS

3.2.1 Produits

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2024			31/12/2023	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		289 834 499,09		290 510 347,03	
70 (net de 709)	Produits des activités		260 005 563,16		254 019 327,38	
7011	Ventes de terrains lotis	655 469,02			1 131 189,33	
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis					
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives	29 272 472,55			29 237 461,34	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés	8 693 493,46			8 545 833,39	
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	203 987 638,97			196 744 234,10	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	585 477,33			596 719,11	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	2 556 822,94			3 784 919,83	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus	8 832,00			15 406,93	
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	13 031 789,99			12 735 549,17	
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation					
7065	Syndic de copropriétés	103 190,14			86 676,72	
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services				2 000,00	
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	460 708,55			773 851,30	
Autres 708	Autres	649 668,21			365 486,16	
71	Production stockée (ou destockage)		-51 417,96		-356 976,99	
7133	Immeubles en cours	125 747,60			354 370,21	
7135	Immeubles achevés	-177 165,56			-711 347,20	
72	Production immobilisée		2 059 934,16		1 947 303,76	
722	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	2 059 934,16			1 947 303,76	
74	Subventions d'exploitation		174 768,38		340 389,05	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	174 768,38			340 389,05	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		25 343 201,08		27 796 279,87	
78157	Provisions pour gros entretien	14 864 589,41			12 909 745,07	
78174	Dépréciations de créances	4 081 545,69			3 003 290,67	
Autres 781	Autres reprises	6 397 065,98			11 883 244,13	
791	Transferts de charges d'exploitation	1 274 322,57	1 274 322,57		1 498 062,69	
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	1 028 127,70	1 028 127,70		5 265 961,27	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		4 696 057,19		5 371 169,40	
761	De participations (2)		5 605,62		4 994,15	
7611	Revenus des actions	5 605,62			4 994,15	
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)					
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	4 689 927,76	4 689 927,76		5 166 175,25	
765-766-768	Autres (2)	523,81	523,81			
786	Reprises sur dépréciations et provisions				200 000,00	
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		35 850 641,89		103 160 122,05	
771	Sur opérations de gestion	11 003 765,04	11 003 765,04		4 600 591,19	
	Sur opérations en capital :		23 636 583,77		97 737 619,27	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	15 905 106,64			88 878 485,96	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	6 223 927,05			6 575 571,78	
778	Autres	1 507 550,08			2 283 561,53	
787	Reprises sur dépréciations et provisions	351 558,44	351 558,44		821 911,59	
797	Transferts de charges exceptionnelles	858 734,64	858 734,64			
	TOTAL DES PRODUITS	330 381 198,17	330 381 198,17		399 041 638,48	
	Solde débiteur = perte					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL		330 381 198,17		399 041 638,48	
	(3) Dont produits sur exercices antérieurs					
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

Principes, règles et méthodes comptables

MÉTHODES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION

Les règles et méthodes comptables d'évaluation appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31 décembre 2024 sont celles prévues par :

- le règlement de l'ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général,
- le règlement de l'ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée,
- les commentaires de comptes publiés le 4 novembre 2015, formant le titre II de l'annexe 4 – Organisation de l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée – de l'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, du Ministère des Finances et Comptes publics et du Ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée tel que modifié par l'arrêté du 1^{er} avril 2019.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice sont respectés en appliquant les règles de prudence et en retenant les principes généraux suivants :

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

La présentation des états financiers a été adaptée dans un souci d'homogénéisation au sein du Groupe Habitat en Région. L'antériorité a été retraitée et cette présentation ne conduit au changement d'aucun principe ou convention comptable appliqué par référence à la permanence des méthodes.

Les règles et méthodes comptables d'évaluation appliquées pour l'arrêté des comptes au 31 décembre 2024 sont celles prévues par :

- Le Règlement ANC 2022-05 du 07 octobre 2022 modifiant le règlement de l'ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général,
- L'Arrêté du 14 décembre 2022 publié le 24 février 2023 modifiant Le règlement de l'ANC n° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée,

L' Avis du 16 février 2023 modifiant les commentaires de comptes publiés le 4 novembre 2015, formant le titre II de l'annexe 4 – Organisation de l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée – de l'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du Ministère du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, du Ministère des Finances et Comptes publics et du Ministère de l'Intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée tel que modifié par l'arrêté du 14 décembre 2022.

ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Il n'y a pas d'événements postérieurs à la clôture au 31/12/2024.

PRINCIPALES MÉTHODES D'ÉVALUATION DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont inscrites à leur valeur d'acquisition, à leur coût de production ou à leur valeur d'apport. La société Sia Habitat a donc retenu les familles de composants et les durées d'amortissement suivantes :

COMPOSANTS	DUREE D'AMORTISSEMENT	REPARTITION DES COMPOSANTS	
		INDIVIDUEL	COLLECTIF
STRUCTURE ET GROS OEUVRE	55 ans	70,50%	76,30%
MENUISERIES EXTERIEURES	25 ans	5,40%	3,30%
CHAUFFAGE COLLECTIF OU	25 ans		
CHAUFFAGE INDIVIDUEL	15 ans	3,20%	3,20%
ÉTANCHEITE TERRASSES	15 ans		1,10%
RAVALEMENT AVEC AMELIORATION (REHABILITATION THERMIQUE)	15 ans	Activé uniquement à la réalisation des travaux (et non à la création de l'immeuble)	
ELECTRICITE	25 ans	4,20%	5,20%
PLOMBERIE - SANITAIRE	25 ans	3,70%	4,60%
ASCENSEURS	15 ans		2,80%
AMENAGEMENTS EXTERIEURS	25 ans	2,00%	1,00%
VRD	25 ans	11,00%	2,50%
REFECTIONS INTERIEURES	15 ans	Activé uniquement à la réalisation des travaux (et non à la création de l'immeuble)	

DÉTERMINATION DES COMPOSANTS

Les éléments principaux d'immobilisations corporelles devant faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers sont comptabilisés séparément dès l'origine et lors des remplacements.

Ces dépenses doivent obligatoirement être comptabilisées en immobilisations, par composant.

- Construction avec bail : si la durée du bail est inférieure à la durée du composant principal, l'amortissement de la construction sera calculé sur la durée du bail.
- Foyers : même ventilation et même durée que les logements.

Le composant remplacé est mis au rebut. Le montant du bien sorti est calculé en fonction de la valeur déflatée du composant qui le remplace.

Les autres immobilisations corporelles font l'objet d'un amortissement linéaire sur leurs durées probables d'utilisation. Le point de départ de la période d'amortissement de l'ensemble des immobilisations est la date de mise en service, calculée prorata temporis.

Les actifs amortis sont soumis à un test de dépréciation lorsque, en raison d'événements ou de circonstances particulières (obsolescence, dégradation physique, changements importants dans le mode d'utilisation, performances inférieures aux prévisions, chute des revenus et autres indicateurs externes...), la recouvrabilité de leur valeur nette comptable est mise en doute. Une perte de valeur est comptabilisée à concurrence de l'excédent de la valeur nette comptable sur la valeur actuelle de l'actif. La valeur actuelle est la valeur la plus élevée de la valeur vénale ou de la valeur d'usage.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS

Elles représentent les terrains et constructions en cours dont la mise en service n'est pas effectuée. Leur valorisation correspond à l'ensemble des coûts comptabilisés y compris des factures non reçues au 31 décembre.

La société a acquis 96 logements situés à Arras, auprès du promoteur Fiducim. La livraison initiale était prévue le 31 janvier 2021. Au vu des difficultés économiques rencontrées par Fiducim, du retard de livraison et de l'incertitude pesant sur la capacité du promoteur à terminer le chantier, la GFA (Garantie Financière d'Achèvement) va être activée. Les travaux réalisés à ce stade sont évalués à 10,5 M € dans les comptes.

AMORTISSEMENTS

Les baux sont amortis dans les mêmes conditions que le composant « Structure » dans la limite de la durée du bail.

Le point de départ de la période d'amortissement des immeubles de rapport est la date de mise en service, les durées d'amortissement des différents composants sont reprises dans le tableau des immobilisations corporelles.

Les dépenses réalisées sur des programmes mis en service avant le 31 décembre de l'année précédente sont rattachées à la date de mise en service d'origine.

Les amortissements des biens autres que les immeubles sont calculés de façon linéaire sur les durées suivantes :

- 4 ans : matériel informatique
- 3 ans : logiciels
- 10 ans : matériel, outillage
- 10 ans : mobilier de bureau
- 15 ans : travaux de modernisation
- 55 ans : garages
- 15 ans : garages en batterie
- 5 ans : matériel de transport

COMPTES DE STOCKS

Les stocks et en-cours sont comptabilisés à leur coût de production, hors frais financiers internes. Ils concernent l'activité d'accession des programmes immobiliers destinés à la vente en l'état futur d'achèvement. Des provisions pour dépréciation peuvent être constatées. Elles représentent le montant des travaux payés sur les lots terminés, invendus depuis plus d'un an, ainsi que d'éventuelles pertes à terminaison rapportées au taux d'avancement des travaux.

CONDUITE D'OPÉRATION

En application de l'avenant N°98-5 T.T. de l'instruction comptable selon lequel, l'immobilisation des coûts internes de maîtrise d'ouvrage doit être comptabilisée pour le montant réel, la société Sia Habitat a valorisé ces coûts en fonction des charges de personnel directement affectées à l'activité de construction neuve, aux opérations de réhabilitation thermique et aux opérations de promotions immobilières. Ces charges directes ont été ensuite réparties sur les opérations en cours en fonction d'une modélisation de l'activité liée au nombre de logements et au type d'opération.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée dès lors que la valeur d'usage est inférieure à la valeur d'inventaire.

CRÉANCES D'EXPLOITATION

L'article R.423-1-5 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que : « Les sommes dues à titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité. Pour les autres sommes dues, les règles comptables applicables à l'évaluation des actifs s'appliquent ».

Sia Habitat applique les taux de dépréciation des créances clients, issus de sa propre étude.

STRATES	N	N-1	N-2
0 – 3 Mois	7%	8%	9%
3 – 6 Mois	25%	28%	32%
6 – 12 Mois	49%	49%	56%
+ de 12 Mois	100%	100%	100%
Partis	100%	100%	100%

Le quittance est effectué à terme échu pour les logements conventionnés et non conventionnés. Les logements vacants ne sont pas quittancés. La régularisation des charges locatives relatives aux immeubles collectifs fait l'objet d'un calcul théorique au 31 décembre pour la clôture des comptes et d'une régularisation au réel les mois suivants. Aucune provision pour créances douteuses n'est constituée pour le débiteur Caisse d'Allocations Familiales.

CRÉANCES DIVERSES

Les autres créances d'exploitation et les créances diverses sont comptabilisées à leur valeur nominale. Une provision est constituée en fonction du risque spécifique lié à ces créances.

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les placements de trésorerie disponibles à moins d'un an sont gérés dans le respect de la réglementation des ESH.

Ils sont enregistrés à leur valeur d'achat, hors frais et coupons courus.

Les moins-values latentes font l'objet d'une provision pour dépréciation, en application du principe de prudence.

SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Au poste « Subventions » figurent les subventions notifiées.

Les subventions comptabilisées, rattachées à des programmes livrés font l'objet d'un transfert au compte de résultat à chaque arrêté.

Elles sont comptabilisées au moment de leur notification. Seules les subventions finançant des logements livrés sont transférées au compte de résultat selon le même rythme que l'amortissement du composant « Structure ». Les subventions foncières, affectées au terrain, sont reprises en résultat par dixième.

Concernant les subventions associées aux travaux d'ajout et de remplacement de composants, elles sont reprises sur la même durée que l'amortissement technique appliqué à l'immobilisation.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

Les dépenses d'entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels de gros entretien ou de grandes révisions, qui ont pour objet de vérifier le bon fonctionnement des installations et d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement, peuvent être comptabilisées selon l'approche par composant ou sous la forme de provisions pour gros entretien ou de grandes révisions sur la base des coûts des programmes pluriannuels et non plus de façon forfaitaire.

Sia Habitat a opté pour la comptabilisation d'une provision pour gros entretien sur la base d'un plan pluriannuel d'entretien valorisé sur **3 ans**, détaillé par opération et par catégorie de travaux.

Les dépenses récurrentes telles que celles relatives aux contrats d'entretien P3 (contrats de maintenance) ou aux remises en état des logements n'entrent pas dans l'assiette de la PGE.

Ce plan est actualisé à chaque clôture en fonction de la mise à jour du plan :

- d'une nouvelle dotation en cas de travaux supplémentaires,
- d'une reprise de provision pour les montants utilisés ou d'une reprise de provision devenue sans objet.

PROVISION POUR DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour répondre aux exigences réglementaires relatives aux diagnostics obligatoires ou déterminées par la loi Alur n°2014-366 du 24 mars 2014, les coûts de ces diagnostics (plomb, performance énergétique, amiante, électricité, gaz et ERNMT) avaient été provisionnés historiquement selon un plan prévisionnel de dépenses établi sur la base de 2 diagnostics amiante avant travaux par logement et sur une prévision de dépenses des autres diagnostics arrêtée au 31 décembre 2028. L'ensemble de ces coûts avait été valorisé selon les derniers appels d'offres réceptionnés. Pour la clôture 2024 l'évaluation de cette provision a été revue et correspond aux diagnostics potentiellement réalisables jusqu'au 31 décembre 2028, estimés à partir d'un historique des diagnostics réalisés annuellement sur les 4 dernières années.

PROVISION POUR INDEMNITÉS DE DÉPART EN RETRAITE

Les engagements en matière de retraite correspondent aux droits acquis fin d'exercice majorés des charges sociales et fiscales. Le montant est provisionné sur la base de la méthode n°2 de la Recommandation ANC 2013-02 qui prend en compte l'ensemble des salariés en fonction des droits acquis, de l'ancienneté calculées, du coefficient de survie, du taux IBOXX. Les taux de rotation sont limités aux seules prévisions de démissions.

Elle est calculée individu par individu et porte sur l'ensemble du personnel présent au 31 décembre 2024 selon la méthode définie par la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne selon la formule suivante :

$$\text{Provision} = \text{IDR} * (1+A)^n * D * Pr * Ps * (1 / (1+K)^n) * (1+C)$$

où IDR = Indemnité à verser au salarié lors de son départ à la retraite calculée selon la convention collective (avec l'hypothèse d'un départ échelonné de 62 ans à 67 ans pour les salariés nés après le 1er juillet 1951).

A = taux de revalorisation des salaires = 3,10 %.

D = fraction des droits acquis par le salarié à la clôture de l'exercice

Pr = probabilité de rester dans l'entreprise calculée selon le taux de rotation du personnel des trois dernières années (6.10 %) – pour les salariés de plus de 55 ans, le turn over est considéré comme nul.

Ps = probabilité de survie lors du départ en retraite calculée selon la table de mortalité 2018-2020.

K = taux d'actualisation des salaires = 3,23 % (1).

n = nombre d'années qui séparent le salarié de l'âge de la retraite

C = pourcentage de charges patronales = 41,48 %.

(1) Le taux d'actualisation retenu est le taux IBOXX corporate AA10+ « moyen » arrêté au 30 novembre 2024 soit 3,23 %. Ce taux a été retenu en 2016 en coordination avec les sociétés du Groupe HER et notre actuaire.

DETTES FINANCIÈRES

Les emprunts et dettes assimilées inscrits à leur valeur nominale, suivant leur date d'encaissement, sont diminués des remboursements opérés.

Les frais d'émission d'emprunt sont étalés de manière linéaire sur la durée des financements conformément à la directive du Groupe HER.

Les intérêts des emprunts PLA dont le paiement se trouve différé, sont comptabilisés au passif en « Intérêts Compensateurs », ils sont constitués du montant global des intérêts compensateurs figurant sur les tableaux d'amortissement de la C.D.C. augmenté de la part des intérêts courus jusqu'au 31 décembre.

Conformément à l'avis 99-A du 5 juillet 1999 du comité d'urgence du Conseil National de la Comptabilité qui a préconisé la suppression de l'inscription en charges différées des intérêts compensateurs, les intérêts compensateurs dont le paiement est différé constituent des charges de l'exercice pendant lequel ils ont couru.

DETTES D'EXPLOITATION ET DETTES DIVERSES

Les dettes d'exploitation et autres sont évaluées à leur valeur nominale. Les dettes fournisseurs incluent les factures non parvenues au 31 décembre 2024, pour tenir compte des travaux et services effectués à la date de la clôture.

PREUVE DE L'IMPÔT

La charge d'impôts consiste en un rapprochement entre la charge / le produit d'impôt total comptabilisés dans le résultat et la charge / le produit d'impôt théorique, calculés en appliquant au résultat fiscal avant impôt le taux d'impôt applicable à la société sur la base des textes fiscaux en vigueur. L'impôt sur les sociétés est nul dans la société Sia Habitat, le résultat fiscal est déficitaire.

AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATIONS

INFORMATIONS SUR LES POSTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIÉES

- Titres de participation : 5 028 K €
- Créances et comptes rattachés : néant
- Autres créances : 1 090 K €
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés : 211 K €
- Autres dettes : néant
- Comptes de produits d'exploitation : 926 K €
- Comptes de charges d'exploitation : 614 K €
- Prêt participatif : néant

RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE GESTION

- Organes d'administration : 742 644 €
- Organes de gestion : la mention de l'information conduirait à- communiquer une rémunération individuelle.

**FACTURES REÇUES ET ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE
DONT LE TERME EST ÉCHU (TABLEAU PRÉVU AU I DE L'ARTICLE D.44-4)**

EN K€		Article D.441 I. 1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I. 2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 60 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	2 393					353						
Montant total des factures concernées	5 310	193	-4	2	-10	181						
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	2,01	0,07	0,00	0,00	0,00	0,07						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L.443-1 du code du commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels : n/a ☐ Délais légaux : 60 jours						☐ Délais contractuels : ☐ Délais légaux :					

L'article L.441-6-1 du code du commerce qui impose de faire figurer dans le rapport de gestion des informations sur les « délais de règlement ou d'encaissement de la part des clients » ne vise que les relations entre professionnels, dès lors, la partie relative aux factures émises n'a pas été renseignée du fait que l'activité de la société se concentre, quasi exclusivement, sur la location de logements à des particuliers.

Compléments d'information relatifs au bilan et au compte de résultat

BILAN TABLEAU DES IMMOBILISATIONS (EN MILLIERS D'EUROS)

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	Valeurs au	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		Valeurs au
	31/12/2023	Acquisition	Virement	Virement de	Sorties Actif	31/12/2024
		création	de poste	poste à poste	(sauf Abandons Projets)	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Baux emphytéotiques logements en usufruit temporaire	8 480	139	99	-	-	8 718
Autres						-
SOUS-TOTAL (1)	8 480	139	99	-	-	8 718
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains	313 741	12 750	18 285	8 850	3 432	332 494
Constructions sur sol propre	3 042 512	-	144 613	-	20 514	3 166 611
Constructions sur sol d’autrui	83 517	-	8 158	-	279	91 395
Bâtiments administratifs et installations	728	-	10	-	7	731
SOUS-TOTAL (2)	3 440 497	12 750	171 065	8 850	24 231	3 591 231
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 141	565	-	-	-	5 706
SOUS-TOTAL (3)	5 141	565	-	-	-	5 706
IMMOBILISATIONS EN COURS						
Terrains - VRD	13 706	19 282	1 149	9 662	-	24 474
Constructions	96 326	166 852	1 805	152 892	-	112 091
Avances	8 291	-	5 003	8 291	-	5 003
SOUS-TOTAL (4)	118 323	186 134	7 957	170 846	-	141 568
IMMOBILISATIONS FINANCIERES						
Participations	7 339	-	-	-		7 339
Prêts	1 569	99	-	-	49	1 619
Autres	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL (5)	8 908	99	-	-	49	8 958
TOTAL (1+2+3+4+5)	3 581 348	199 687	179 121	179 696	24 280	3 756 180

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ET DES AMORTISSEMENTS

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Au 31 décembre, elles s'élèvent à 8 M €, elles comprennent, pour l'essentiel, les baux emphytéotiques et à construction pour 3 M €.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET EN-COURS

- Le total des immobilisations corporelles représente 3 597 M €, les en-cours 141 M €.
- Au cours de l'exercice, de la conduite d'opération a été incorporée au prix de revient des immobilisations en cours pour un montant de 2 M €.
- En 2024, 468 logements ont été mis en service, dont 16 acquis-améliorés, et 127 ont été vendus dans le cadre de la vente HLM.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Au 31 décembre, elles s'élèvent à 9 M € et sont en stables par rapport à l'exercice précédent.

Cette variation se décompose principalement de la façon suivante :

- Il n'y a pas de variation sur les titres de participation.
- Les variations des prêts correspondent aux versements et remboursements de l'effort construction.

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

(EN MILLIERS D'EUROS)

VARIATIONS

DES AMORTISSEMENTS

	VALEUR AU 31/12/2023	AUGMENTATIONS (DOTATIONS)	DIMINUTIONS (CESSIONS)	VALEUR AU 31/12/2024
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Baux emphytéotiques et logements en usufruit temporaire	6 039	374	0	6 413
Autres				-
SOUS-TOTAL (1)	6 039	374	-	6 413
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Agencements - Aménagements de terrains				-
Constructions sur sol propre	1 150 471	70 073	14 164	1 206 379
Constructions sur sol d'autrui	32 258	2 176	252	34 182
Bâtiments administratifs & installations	8 831	891	29	9 692
SOUS-TOTAL (2)	1 191 559	73 140	14 446	1 250 253
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Installations générales	476	9	-	485
Matériel de transport	11	-	-	11
Matériel de bureau et informatique	1 332	397	-	1 728
Mobilier	1 088	155	-	1 243
Diverses				-
SOUS-TOTAL (3)	2 907	560	-	3 467
TOTAL (1+2+3)	1 200 505	74 074	14 446	1 260 133

Les amortissements cumulés au 31 décembre s'élèvent à 1 260 M€.

Les augmentations correspondent aux amortissements de l'exercice pour 74 M €.

Les diminutions, à hauteur de 14 M €, sont principalement dues au renouvellement de composants et aux ventes de logements.

STOCKS ET EN-COURS

Les stocks et en-cours s'élèvent à 7 M € contre 7 M € fin 2023. Ils concernent des opérations de viabilisation de parcelles destinées à la vente et des travaux à refacturer.

13 parcelles viabilisées ont été vendues en 2024 générant un résultat de 131 K € contre une marge de 154 K € en 2023.

CRÉANCES

CRÉANCES D'EXPLOITATION

En baisse de 2 M € par rapport à 2023, globalement les créances brutes d'exploitation s'élèvent à 86 M € et sont toutes exigibles à moins d'un an. Elles comprennent les créances sur locataires pour 43 M € et les autres créances d'exploitation détaillées ci-dessous.

CRÉANCES LOCATAIRES

(EN MILLIERS D'EUROS)

	2024	2023	VARIATIONS
Créances locataires simples	23 063	22 589	473
- Provisions	4 134	4 233	-99
- Couverture	18%	19%	
Créances locataires douteux	20 204	19 914	290
- Provisions	20 204	19 914	290
- Couverture douteux	100%	100%	
TOTAL net	43 266	42 504	763
COUVERTURE	56%	57%	
Pertes sur créances irrécouvrables	4 446	3 293	1 153

Les autres créances d'exploitation diminuent de 8 M € par rapport à l'exercice précédent et ressortent à 51 M €, sont détaillées dans le tableau suivant :

AUTRES CRÉANCES

(EN MILLIERS D'EUROS)

	2024	2023	VARIATIONS
Créances acquéreurs – Locataires attributaires	107	117	-10
Créances à facturer	119	57	62
APL – AL	0	0	-
Subventions d'investissement à recevoir	40 854	44 029	-3 175
TVA déductible	361	375	-13
Créances sur cessions immobilisations	3 101	923	2 178
Groupe et associés	1 653	2 086	-433
Etat	0	0	-
Divers	4 978	11 650	-6 672
TOTAL	51 174	59 238	-8 064

À noter que les créances acquéreurs à 107 K € sont en baisse de 10 K €.

CRÉANCES DIVERSES

Elles diminuent de 7 M € par rapport à 2023 et s'élèvent à 5 M € en valeur brute. La diminution provient des certificats d'économie d'énergie qui ont été facturés pour 5 M € fin 2023 et dont le règlement est intervenu en janvier 2024.

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE ET CHARGES À REPARTIR

À la clôture de l'exercice, il n'y a pas de charges constatées d'avance pour la société Sia Habitat.

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT, DISPONIBILITÉS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

À la clôture de l'exercice, il n'y a pas de valeurs de placement pour la société Sia Habitat.

Les disponibilités, à 69 M €, ont diminué de 69 M € par rapport à l'exercice 2023.

CAPITAUX PROPRES

(EN MILLIERS D'EUROS)

Au 31 décembre, les capitaux propres, y compris les subventions d'investissement pour 178 M €, s'élèvent à 1 045 M €. Ils progressent de 28 M € par rapport au 31 décembre 2023.

	2024	2023
Situation en début d'exercice	1 016 466	980 786
Variation des subventions	8 565	6 415
Résultat de l'exercice	19 982	29 329
dont hors-SIEG	-	2 857
Dividendes distribués	-83	-64
Augmentation de capital	-	0
Imputation sur les réserves autres	-	0
dont hors-SIEG		
SITUATION AU 31 DECEMBRE 2024	1 044 930	1 016 466

DÉTAIL DES PROVISIONS

(EN MILLIERS D'EUROS)

	2023	DOTATIONS	REPRISES	2024
PROVISIONS DEPRECIATION D'ACTIF				
Dépréciation sur immobilisations corporelles et incorporelles	29 203	538	3 862	25 879
Dépréciation des stocks	-	-	-	-
Dépréciation sur créances locataires	24 148	4 272	4 082	24 338
Dépréciation sur autres créances	234	-	234	-
Dépréciation sur valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
TOTAL DEPRECIATION D'ACTIF (1)	53 585		8 177	50 217
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Risques et litiges	2 021	1 785	770	3 036
Charges de retraite	3 455	348	0	3 803
Provisions pour gros entretien	36 792	8 837	14 865	30 764
Autres provisions pour risques et charges	6 658	213	1 883	4 988
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (2)	48 926	11 184	17 517	42 592
TOTAL DES PROVISIONS (1+2)	102 510	11 184	25 695	92 809

Globalement, les provisions pour risques et charges s'élèvent à 42 M € en diminution de 6 M € par rapport à l'exercice précédent.

La provision pour gros entretien atteint 31 M € au 31 décembre. Elle est évaluée à partir d'un plan pluriannuel d'entretien sur 3 ans.

Les autres provisions pour risques et charges concernent notamment les dépenses à venir sur parcelles pour 2,5 M € et les coûts de démolitions pour 2,5 M €.

Les indemnités de départ à la retraite représentent 3,8 M €.

La provision pour litiges s'établit à 3 M € et correspond aux litiges salariaux, aux litiges sur les chantiers et aux pertes à terminaison sur les ventes de lots.

La provision pour dépréciation des immobilisations corporelles de 25,9 M € correspond aux provisions pour dépréciation de terrains pour 17,4 M € et aux provisions sur constructions pour 7,3 M €.

La provision pour dépréciation des immobilisations financières de 0,1 M € correspond à la provision pour dépréciation des titres de la filiale SNC Fourchon.

ÉTAT DES DETTES

(EN EUROS)

	Montant net au bilan 2023	Montant net au bilan 2024	DEGRE D'EXIGIBILITE			
			Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Participation des employeurs	36 093 791	36 408 680	992 415	3 838 659		31 577 606
Emprunts bancaires	1 370 698 455	1 386 113 402	42 861 438	162 977 631	162 977 631	1 180 274 333
Dépôts et cautionnements	16 229 423	16 550 826	NON VENTILABLE			16 550 826
Autres emprunts	1 427 395	2 118 087	93 000	372 000		1 653 087
Concours bancaires courants	-			-		
Intérêts courus non échus	21 590 756	24 323 390	24 323 390	-		
Intérêts compensateurs	220 700	234 179	234 179			
DETTES FINANCIERES	1 446 260 519	1 465 748 563	68 504 422	167 188 290		1 230 055 851
Fournisseurs	41 895 222	42 341 362	42 341 362			
Clients créditeurs	4 489 993	1 649 820	1 649 820			
Personnel	5 248 066	5 053 863	5 053 863			
Organismes sociaux	3 498 242	3 700 327	3 700 327			
Fiscales	6 149 286	6 350 071	6 350 071			
Créditeurs divers	3 195 991	4 360 870	4 360 870			
EXPLOITATION ET DIVERSES	64 476 799	63 456 312	63 456 312	-		-
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		-				
TOTAL	1 510 737 319	1 529 204 875	131 960 734	167 188 290		1 230 055 851

Le montant total des dettes s'élève au 31 décembre à 1 529 M €, en hausse de 19 M € par rapport à N-1. Elles sont essentiellement composées de dettes financières.

- Les clients créditeurs s'établissent à 1,6 M € en diminution de 2,8 M € dont 0,1 M€ pour excédent d'acomptes sur charges communes collectives et 1,5 M € de locataires excédentaires.
- Les dettes d'exploitation s'élèvent à 35 M €, au 31 décembre, baissent de 3 M € par rapport à l'exercice précédent.

Elles sont principalement constituées par :

- les dettes fournisseurs pour 20 M €,
- les cotisations dues aux organismes sociaux et à l'État pour 15 M €.

Les dettes diverses, pour 27 M €, sont principalement constituées par des factures et des factures non parvenues de fournisseurs d'immobilisations pour 23 M € et pour 2,9 M € par l'avance sur travaux versée par la fondation des Caisses d'Épargne pour le foyer d'Ecaillon.

VARIATION DES DETTES FINANCIÈRES

(EN MILLIERS D'EUROS)

		Encaissements			Anticipés	
	Solde au 31/12/2023	2024	2024	2024	Solde au 31/12/2024	
. participation des employeurs	36 094	1 385	1 070	0	36 409	
. CDC : emprunts PLA,PLF,CGLS	1 208 165	55 327	31 091	1 036	1 231 365	
. Autres emprunts CDC	3 158	0	326	29	2 804	
. Autres Etablissements Crédit	157 500	385	7 315	0	150 570	
. Autres Ets Crédit Bât. Admin.	1 875	0	500	0	1 375	
. Divers Autres Emprunts	1 427	758	67	0	2 118	
TOTAL	1 408 220	57 854	40 369	1 065	1 424 640	

Au 31 décembre, l'en-cours de dettes de la société est à 84 % à taux variable dont 83 % indexé sur le taux du livret A.

COMPTE DE RÉSULTAT

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

2024

2023

Variations

Ventes d'immeubles	655 469	1 131 189	-475 720
Récupération des charges locatives	29 272 473	29 237 461	35 011
Loyers	228 864 055	222 422 663	6 441 392
Autres produits divers	1 213 567	1 228 014	-14 447
TOTAL	260 005 563	254 019 327	5 986 236

Le chiffre d'affaires global de l'exercice représente 260 M € en hausse de 6 M € par rapport à l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires des ventes de terrains est en baisse de 0,6 M € contre 1 M € en N-1.

Il correspond aux ventes de lots libres de 13 terrains pour 0,6 M €.

Les loyers (logements, foyers, commerces) et charges à 258 M € augmentent de 6,4 M € par rapport à N-1 (2,9 %) dont :

- + 7,8 M € d'augmentation sur le périmètre constant des logements et garages (+ 3,5% de revalorisation au 01/01/2024).
- 1,3 M € à la suite de la cession des foyers (annualisation de la cession 2023) + 0,1 M € de revalorisation des loyers des foyers.
- + 1,6 M € pour les mises en service de logements et garages dont + 1,0 M € pour les MES 2024 et + 0,6 M € pour l'annualisation MES 2023.
- 0,7 M € en raison des ventes de logements (- 0,3 M € pour les ventes 2024 et - 0,4 M € pour l'annualisation des ventes 2023).
- 0,6 M € du fait de la progression de la vacance.
- 0,4 M € liés à la progression de la RLS.

COMPTE DE RÉSULTAT PAR ACTIVITÉ

(EN MILLIERS D'EUROS)

2024

2023

VARIATIONS 2024/2023

Produit des activités locatives	228 855	222 407	6 448
Dotations aux amortissements des constructions	-72 300	-70 503	-1 797
Intérêts sur emprunts locatifs	-47 178	-37 373	-9 806
Subventions virées au résultat de l'exercice	6 224	6 576	-352
Récupération de charges locatives	-1 162	-1 036	-126
Charges non récupérées	1 203	5 606	-4 403
MARGE SUR LOCATIF	115 641	125 677	-10 036
Productions diverses	2 060	1 947	113
Entretien du patrimoine	-36 340	-37 040	699
. Dont entretien courant du patrimoine	-10 929	-11 117	188
. Dont gros entretien consommé	-25 411	-25 922	511
. Dont provisions et reprises gros entretien		0	-
Taxes foncières	-24 418	-23 327	-1 091
Charges nettes sur créances douteuses locataires	-4 636	-4 056	-579
C.G.L.L.S. et mutualisation	-2 699	-2 767	68
Charges de structure	-54 435	-52 649	-1 786
. Dont charges de personnel	-35 603	-34 342	-1 261
Autres provisions et reprises	5 679	5 133	546
RESULTAT DE L'ACTIVITE LOCATIVE	852	12 918	-12 066
RESULTAT DE L'ACTIVITE ACCESSION	1 340	154	1 186
RESULTAT D'EXPLOITATION COURANT	2 192	13 072	-10 880
RESULTAT FINANCIER	4 696	4 954	-258
RESULTAT EXCEPTIONNEL	13 094	11 303	1 791
INTERESSEMENT			
RESULTAT DE L'EXERCICE	19 982	29 329	-9 347

Le résultat de l'exercice passe de 29 M € à 20 M € soit une baisse de plus de 9 M €.

Les principaux éléments qui expliquent cette variation sont les suivants :

- Le résultat de l'activité locative qui baisse de 12 M € dont :
 - > Les intérêts sur emprunts locatifs qui augmentent de 9,8 M €,
 - > Les taxes foncières qui augmentent de 1 M €
 - > Les charges de structure qui augmentent de 1,7 M €
- La hausse du résultat accession de 1 M € essentiellement due à la reprise de provisions anciennes
- La hausse du résultat exceptionnel de 2 M € liée principalement dégrèvement de TFPB.

PREUVE DE L'IMPÔT

(EN MILLIERS D'EUROS)

Montant en K€	
Base taxable	19 982
Déductions diverses	-19 982
Réintégrations diverses	
Amort. Sur valeur	
Total imposable	
Déficit antérieur	
Base 26,5 %	
IS à 26,5%	
IS Définitif	
Crédit d'impôt	
CICE	
IS net	
acomptes versés	
à payer	

CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT ET AUTOFINANCEMENT NET

(EN MILLIERS D'EUROS)

2 024

2 023

Loyers	228 855	222 407
Prestations annexes	1 028	5 266
PRODUITS LOCATIFS	229 883	227 673
Intérêts sur emprunts locatifs et intérêts compensateurs	-47 178	-37 373
Remboursement capital	-39 300	-53 789
Variation des intérêts compensateurs	13	125
Subventions d'exploitation	-	-
ANNUITES LOCATIVES	-86 465	-91 037
En % des loyers	37,78%	40,93%
Taxe foncière	-27 117	-26 094
T.F.P.B	-27 117	-26 094
En % des loyers	11,85%	11,73%
Gros entretien	-25 411	-25 922
Entretien courant	-10 929	-11 117
Autres charges d'entretien	-	-
TOTAL ENTRETIEN DU PATRIMOINE	-36 340	-37 040
En % des loyers	15,88%	16,65%
Charges de personnel non récupérables	-35 603	-34 342
Transfert de charges	1 578	2 003
Charges de structure	-17 564	-17 146
TOTAL GESTION ET FONCTIONNEMENT	-51 589	-49 485
En % des loyers	22,54%	22,25%
PERTES ET PROFITS SUR GESTION COURANTE	-3 317	-3 293
AUTOFINANCEMENT LOCATIF COURANT	25 055	20 725
En % des loyers	10,95%	9,32%
MARGE DES PRETS		
Ventes d'immeubles et revenus des SCI	664	1 147
Charges accession	-840	-2 349
MARGE ACCESSION	-176	-1 202
Produits financiers	4 696	4 828
Autres charges financières		
RESULTAT FINANCIER	4 696	4 828
En % des loyers	2,05%	2,17%
Produits exceptionnels	10 386	5 443
Charges exceptionnelles	-7 276	-7 345
RESULTAT EXCEPTIONNEL	3 110	-1 902
INTERESSEMENT		
AUTOFINANCEMENT NET	32 686	22 448
En % des loyers	14,28%	10,09%
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	71 972	76 113

AUTOFINANCEMENT

L'autofinancement net, qui exclut les ventes d'immobilisations, est en hausse à 10 M € et représente 14 % **des loyers**. Les principales variations d'un exercice à l'autre portent sur :

- Une augmentation des produits locatifs de 6,4 M €, principalement due aux livraisons et à l'augmentation de loyer annuel.
- Une baisse des annuités locatives pour 4,6 M €.
- Une hausse des frais de personnel et de fonctionnement de 1,8 M €.
- Une baisse des dépenses de maintenance de 0,7 M €.
- Une hausse de la taxe foncière de 1,1 M €.
- Une hausse des produits exceptionnels et des marges sur lots de 1,1 M € se décomposant comme suit :
 - > Hausse de 5,4 M € des dégrèvements de taxes foncières.
 - > Hausse de 1,0 M € des marges sur lots.
 - > Baisse de 4,2 M € des certificats d'économie d'énergie.

INFORMATION SUR LE MÉCANISME D'ALERTE DANS LES ESH

(EN MILLIERS D'EUROS)

(En application du décret n° 2014-1151 du 7/10/2014)

	EXERCICE 2022	EXERCICE 2023	EXERCICE 2024	MOYENNE DES RATIOS 3 DERNIERS EXERCICES
Autofinancement net HLM	31 498	22 448	32 686	28 877
. Total Produits financiers (compte 76)	2 784	5 171	4 696	4 217
. Total Produits des activités annexes (compte 70)	251 718	254 019	260 006	255 248
. Charges récupérées (compte 703)	28 317	29 237	29 272	28 942
Dénominateur du ratio d'autofinancement	226 185	229 953	235 429	230 522
Ratio d'autofinancement net HLM	13,93%	9,76%	13,88%	12,52%
Taux de référence (art R 423-70 du CCH)				3,00%

En application du décret, la société se situe au-dessus du seuil d'alerte.

AUTRES INFORMATIONS TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(EN MILLIERS D'EUROS)

	NOMBRE DE TITRES TOTAL	CAPITAL DETENU	QUOTE-PART DETENUE
ESCAUT HABITAT	575 852	4 975	56,65%
UES HLI	102 791	183	10,75%
TERRITOIRES SOIXANTE DEUX	1 684 800	58	0,25%
SNC FOURCHON AMENAGEMENT	3 697 872	1 849	50,00%
SAC PETRAM	100 000	53	52,81%
SLE DE ROUBAIX	6 573 450	20	N/S
SLE DE DOUAI	3 271 800	140	N/S
SLE LENS LIEVIN	4 841 850	39	N/S
AUTRES TITRES	N/S	20	N/S
TOTAL		7 337	

n.d = non déterminé

Une provision pour dépréciation des titres de la société SNC FOURCHON a été constatée à hauteur de 118 K € en 2023. Cette provision est maintenue au 31/12/2024.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

(EN MILLIERS D'EUROS)

ENGAGEMENTS RECUS	AU 31/12/2024	ENGAGEMENTS DONNES	AU 31/12/2024
Avals, cautions, garanties reçues	760	Avals, cautions, garanties données	327 839
Emprunts locatifs et autres	59 280	Reste à payer sur marchés signés	349 002
Autres engagements reçus	12 400	Divers	1 364
TOTAL	72 440	TOTAL	678 206

AFFECTATION DU RÉSULTAT

(EN EUROS)

Le Conseil d'Administration soumet à l'Assemblée Générale Ordinaire les comptes arrêtés au 31 décembre 2023 et propose d'affecter le solde créditeur de la façon suivante :

	Total	Dont relevant du SIEG	Dont relevant du BRS
Report à nouveau au 01/01/2024	0	0	0
Résultat de l'exercice	29 328 915	26 471 853	0
TOTAL	29 328 915	26 471 853	0
Dotation à la réserve de prévoyance	18 023 891	16 742 865	0
Dotation aux autres réserves (Plus-values nettes sur cessions immobilières & BRS)	11 222 413	9 654 425	0
Distribution de dividendes : 1,76€ par action	82 611	74 564	0
Report à nouveau au 31/12/2024	0	0	0

DIVIDENDES AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES

(EN EUROS)

Il est rappelé, en application de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, que les dividendes par action mis en distribution par la société Sia Habitat au titre des trois derniers exercices précédents ont été les suivants :

	MONTANT DES DIVIDENDES VERSES	MONTANT DES DIVIDENDES PAR ACTION
Exercice 2024	82 611	1,76
Exercice 2023	64 253	1,36
Exercice 2022	36 716	0,78
Exercice 2021	36 716	0,78
Exercice 2020	41 306	0,88

RÉSULTAT FINANCIER DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES

(EN EUROS)

	2020	2021	2022	2023	2024
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	1 835 808	1 835 808	1 835 808	1 835 808	1 835 808
Nombre d'actions existantes	47 072	47 072	47 072	47 072	47 072
Chiffre d'affaires	212 338 494	219 036 051	222 797 882	224 008 015	230 272 382
Résultat avant charges calculées	110 485 411	116 105 656	105 494 434	90 204 964	84 355 583
Résultat après charges calculées	45 769 285	39 111 389	30 127 416	29 328 915	19 982 112
Résultat distribué	41 306	36 716	36 716	64 253	82 611
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat avant charges calculées	2 347	2 467	2 241	1 916	1 792
Résultat après charges calculées	972	831	640	623	425
Dividende par action	0,88	0,78	0,78	1,37	1,76
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés	604	604	617	621	622
Montant de la masse salariale	21 035 241	21 019 618	21 889 043	23 150 916	24 159 306
Montant des avantages sociaux	9 634 587	9 831 029	9 614 896	10 027 155	10 871 720

EFFECTIF DE LA SOCIÉTÉ

Au 31 décembre, l'effectif de la société se compose de 630 salariés, 622 équivalents temps plein répartis comme suit :

	2024	2023
Personnel d'immeuble	120	121
Personnel administratif	502	500
- Dont cadres	152	139
- Dont employés et agents de maîtrise	350	361
TOTAL	622	621

À noter que l'effectif annuel moyen (calculé en équivalents temps plein) s'établissait à 630 au 31 décembre contre 630 en N-1.

CRÉDIT D'IMPÔT COMPÉTITIVITE EMPLOI (CICE)

La société bénéficie d'un Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi calculé conformément à l'article 244 quater C du CGI.

À ce jour, l'ensemble des CICE comptabilisés ont été encaissés.

HONORAIRES ENGAGÉS EN 2024

(EN MILLIERS D'EUROS, HORS TAXES)

KPMG

AEQUITAS

Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels.

49,49

54,71

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

AU TITRE DE L'EXERCICE, LE RÉSULTAT COMPTABLE EXCEPTIONNEL S'ÉTABLIT

À 16 M €. IL COMPREND POUR L'ESSENTIEL :

- Les plus-values sur sorties d'actifs (cessions ou mises au rebut) pour 6 M €,
- Les quotes-parts de subventions d'investissement de 6 M € virées au résultat de l'exercice,
- Les dépenses sur sinistres pour 3 M €,
- Les remboursements d'assurances pour 1 M €,
- Les charges de déménagements pour 2 M €,
- Les dépenses nettes relatives à la fusion pour 2 M €,
- Les dégrèvements d'impôts pour 9 M €,
- Les profits sur exercice pour 1 M €.

VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL

(EN MILLIERS D'EUROS)

EMPLOIS STABLES (en K€)		31.12.2024	RESSOURCES DURABLES (en K€)		31.12.2024
Dividendes mis en paiement		83	Capacité d'autofinancement		
Augmentation de l'actif immobilisé			Capacité d'autofinancement (PCG)		71 972
Immobilisations Incorporelles	238		Dotation aux amortissements intérêts compensateurs		
Immobilisations corporelles			Cession réductions / à l'actif immobilisé		
Terrains, agencemnets et aménagements	29 665		Immobilisations incorporelles		
Constructions et travaux d'amélioration	168 545		Immobilisations corporelles		15 945
Autres immobilisations corporelles	565		Immobilisations corporelles grévées de droit		
Immobilisations grévées de droit			Immobilisations financières		49
Immobilisations financières	99		Autres		
Charges à répartir sur plusieurs exercices			Augmentation des capitaux propres		
Charges différées intérêts compensateurs (var.)			Augmentation de capital		
Grosses réparations à étaler			Comptabilisation de subventions d'investissement		14 789
Autres charges à étaler			Augmentation des autres capitaux propres		
Réduction des capitaux propres			Augmentation des droits sur immobilisations		
Réductions des droits sur immobilisations			Augmentation des dettes financières		
Remboursements des dettes financières			Locatif et grosses réparations		57 854
Locatif et grosses réparations	41 434		Réserves foncières, aménageur, autres		
Réserves foncières, aménageur, autres			Dépôts et cautionnement		1 655
Dépôts et cautionnement	1 333		Intérêts compensateurs (augmentation)		13
Intérêts compensateurs (diminution)					
Total des emplois		241 962	Total des ressources		162 277
Emploi net		79 685	Ressource nette		

Les ressources dégagées pendant l'exercice n'ont pas permis les investissements et les remboursements d'emprunts réalisés par Sia Habitat. Cette situation se caractérise par un emploi net de 80 M €.

UTILISATION DE LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL

(EN MILLIERS D'EUROS)

AU 31/12/2024

	BESOINS	DEGAGEMENTS	SOLDE
VARIATIONS EXPLOITATION « CONSTRUCTION-ACCESSION »			
<i>Variations des actifs d'exploitation:</i>			
- Terrains et immeubles en cours		132	
- Créances sur acquéreurs	177		
<i>Variations des dettes d'exploitation:</i>			
- Emprunt accession (Financement de stocks immobiliers)			
- Fournisseurs de stocks immobiliers			
- Produits de ventes sur lots en cours			
TOTAUX	177	132	-
A - Variations "Exploitation - construction accession"			-46
VARIATIONS EXPLOITATION « LOCATIF ET AUTRES ACTIVITES »			
<i>Variations des actifs d'exploitation:</i>			
- Locataires et organismes payeurs d'APL		463	
- Clients douteux ou litigieux		290	
- Produits non encore facturés		62	
- Fournisseurs débiteurs	1 652		
- Autres	2 942		
- Charges constatées d'avance			
<i>Variations des dettes d'exploitation:</i>			
- Locataires (excédents d'acomptes)		1 974	
- Autres		866	
- Fournisseurs (exploitation, gestion)		2 979	
- Intérêts courus (sauf accession relais, préfinancement)	2 733		
- Autres	209		
TOTAUX	7 536	6 633	-
B - Variation Nette "Exploitation"			-903
VARIATIONS « HORS EXPLOITATION »			
<i>Variations des actifs:</i>			
- Autres	5 173		
<i>Variations des dettes:</i>			
- Fournisseurs d'immobilisations	3 425		
- Autres	1 165		
TOTAUX	9 763	0	-
C - Variation Nette "Hors Exploitation"			-9 763
D - Variation du Besoin en Fonds de Roulement (A+B+C)			-10 711
VARIATION « TRESORERIE »			
<i>Variations des actifs:</i>			
- Valeurs mobilières de placement			
- Variations des disponibilités	68 974		
TOTAUX	68 974	0	-
E - Variation Nette "Trésorerie"			-68 974
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (D+E)			-79 685

La variation du fonds de roulement net global, au 31 décembre 2024, s'élève à 80 M €.

PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Sia Habitat est confrontée à un ensemble de risques internes et externes susceptibles d'affecter la réalisation de ses objectifs, son activité ou sa situation financière. Les principaux risques auxquels Sia Habitat estime être exposée sont décrits ci-après.

Les procédures de contrôle interne de la Société décrivant l'organisation et les procédures mises en place au sein du Groupe Sia pour la gestion des risques sont présentées dans le rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise, les procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

RISQUES LIÉS À LA RÉPUTATION DE LA SOCIÉTÉ

L'activité de la société est fortement liée à la qualité et l'intégrité des relations entretenues avec les collectivités locales d'une part :

- Procédures d'accès au logement via les CALEOL,
- Développement de nouveaux programmes sur leurs territoires,
- Animation des quartiers,
- Programmes de réhabilitation.

Avec nos cocontractants d'autre part :

- Promoteurs immobiliers,
- Entreprises de travaux, fournitures et services.

La réputation de la société, ses valeurs et son historique en matière d'intégrité sont des éléments essentiels à son développement, durable, au sein des territoires des Hauts-de-France.

RISQUES LIÉS AUX DIFFICULTÉS DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

La crise économique continue de frapper durement le secteur de la promotion immobilière, les réservations de logements ne sont toujours pas revenues au niveau de l'année 2021 et l'incertitude sur l'évolution des taux d'emprunts pour les ménages, le contexte de crise mondiale et les élections municipales de 2026 ne permettent pas d'anticiper une sortie de crise. Dans ce contexte, les ouvertures de procédures collectives se multiplie vis-à-vis de groupe de promotion de taille moyenne.

Le choix du promoteur avant réalisation d'une vente en état futur d'achèvement est devenu très sélectif.

Sia Habitat a conclu cette année ses premiers partenariats de co-promotion avec des structures nationales à savoir COGEDIM, BOUYGUES IMMOBILIER, MARIGNAN et LOGER HABITAT.

Ces partenariats ont abouti à une prise de participation dans une société civile de construction vente constituée en 2024 et six nouvelles prises de participation sont prévues pour l'année 2025.

RISQUES LIÉS À LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

À l'issue d'une crise sanitaire sans précédent, les bailleurs sociaux ont été impactés en 2022 par le choc inflationniste et la remontée des taux d'intérêts, affectant leurs coûts d'exploitation. L'augmentation des taux d'intérêt a impacté directement les organismes de logement social, dont une partie de la dette est indexée sur le taux du Livret A, lequel a subi une hausse de 0,5 % à 2 %, puis 3 % en 2023.

La tension du marché immobilier Lillois constitue également un facteur de risques. La ville de Lille est de plus en plus attractive, la demande en logements y est donc très forte et les prix se sont envolés depuis 2022.

Malgré un ralentissement de l'inflation, le coût des matériaux de construction reste élevé, augmentant les coûts de production pour les promoteurs, ce qui implique une vigilance accrue de la société envers ses partenaires.

Le logement social en région Hauts-de-France fait face à des enjeux majeurs, notamment en matière de transition énergétique, de bien-être pour les locataires et d'accessibilité. Afin de faire face à ces défis, Sia Habitat a, lors du congrès HLM 2024 formalisé deux partenariats, l'un avec GRDF concernant la transition énergétique et l'autre avec Malakoff Humanis s'agissant de l'accompagnement des seniors.



ACTIONS DE SIA POUR LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

Pour fédérer autour de la transition environnementale, concrétiser ses ambitions et transformer les défis en opportunités, Sia Habitat a engagé une refonte de sa stratégie climat. Avec l'accompagnement de la société UTOPIES, reconnu pour son expertise et son engagement, l'objectif visé est l'écriture d'un plan de transition aligné sur la science, adapté aux ressources et ancré dans une planification soutenable. L'ambition de Sia Habitat à travers ce projet est de devenir un des bailleurs sociaux incontournable en matière de transition écologique, d'adaptation et de préservation de la biodiversité.

ENGAGEMENT POUR LA BIODIVERSITÉ

Dans cette optique, Sia Habitat a évalué sa Global Biodiversity Score (GBS), un indicateur développé par la Caisse des Dépôts qui permet d'analyser l'impact et la dépendance d'une entreprise vis-à-vis de la biodiversité. Cette évaluation a permis de mieux cerner les enjeux et de définir un plan d'action pertinent et dont l'impact sera mesurable sur la base de ce diagnostic initial.

ADAPTATION ET GESTION DES RISQUES

Sia Habitat a également mené une analyse des risques et opportunités selon la méthodologie TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures) et cartographié son patrimoine via la plateforme Bat'Adapt, spécialisée dans l'évaluation des risques physiques liés aux bâtiments. Ces deux diagnostics offrent une vision claire des transitions à opérer, permettant de traduire les enseignements dans une stratégie d'adaptation et d'anticipation fondée sur des approches méthodologiques de référence.

UN PROJET PORTÉ EN COLLECTIF

Un comité « Climat & Nature », composé d'experts de toutes les directions concernées, supervise et apporte des réponses concrètes aux problématiques soulevées. Des ateliers thématiques et échanges ont aussi permis de solliciter de l'expertise interne sur les questions les plus complexes. Enfin, le Comité de Direction de Sia Habitat s'est aussi activement impliqué, prenant des décisions clés et accompagnant l'équipe projet sur les enjeux de soutenabilité et les points à approfondir.

ACTIONS CONCRÈTES ET INNOVATIONS

Sia Habitat va installer près de 500 m² de panneaux solaires sur une résidence étudiante. Cette installation couvrira environ 25 % des besoins énergétiques de son siège social. L'excédent d'énergie produit sera redistribué gratuitement aux locataires éligibles, et ce, pendant toute la durée de vie de l'installation. Financé grâce à une collecte participative réservée aux habitants de la région, ce projet illustre la capacité de Sia Habitat à créer des synergies locales vertueuses et à soutenir des initiatives innovantes qui génèrent une valeur directe pour le territoire.

Engagés dans le pacte bois biosourcé Fibois CD2E, SIA Habitat a, pour la 2^e année consécutive, dépassé son objectif de construire et réhabiliter 10 % des surfaces selon les critères du pacte. Depuis 2023, cela représente près de 85 000 m², respectant les critères de 36 kg/m² de matériaux biosourcés pour les logements neufs et 10 kg/m² pour les logements réhabilités.



RISQUES JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024, entrée en vigueur le 11 avril 2024, vise à accélérer et simplifier la rénovation de l'habitat dégradé et les grandes opérations d'aménagement en France. Cette réforme permet aux organismes de logements sociaux de contribuer au développement économique en leur permettant de conclure des baux réels solidaires d'activité (BRSA) en tant qu'organisme de Foncier Solidaire.

Le décret n° 2024-805 du 12 juillet 2024 a introduit des modifications aux aides de l'État destinées à l'amélioration des logements locatifs sociaux et a prolongé le délai d'achèvement des travaux de deux à cinq ans.

Bien que la directive Omnibus ait temporairement allégé nos obligations de publication, la CSRD et la Taxonomie européenne imposeront bientôt des exigences de reporting complexes et coûteuses. Les experts ESG conseillent aux ETI de se préparer dès maintenant à ces réglementations, qui risquent de s'appliquer dans un avenir proche. Le non-respect de ces directives présenterait des risques de non-conformité, nuirait à notre réputation et limiterait notre accès à plusieurs sources de financement.

RISQUES INFORMATIQUES

Sia Habitat s'appuie sur des systèmes d'information supportant ses activités de gestion locative et commerciale. Les principaux risques sont liés à la protection de la confidentialité, à l'intégrité et au maintien de la capacité opérationnelle de ces systèmes.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS POSTÉRIEUREMENT À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE

LANCEMENT D'UNE FONCIÈRE LLI

Sia Habitat a été sollicitée pour constituer, aux côtés de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Hauts-de-France, de la Société Immobilière du Grand Hainaut, de la SA d'HLM du département de l'Oise et d'autres bailleurs sociaux partenaires, une foncière dédiée au Logement Intermédiaire.

Le Logement Locatif Intermédiaire (LLI) s'adresse aux ménages dont les ressources sont trop élevées pour prétendre à l'attribution d'un logement social mais trop faibles pour pouvoir se loger dignement dans le parc privé à un taux d'effort raisonnable.

Le déficit d'offre se situant entre le logement social et le logement privé se retrouve dans quasiment toutes les métropoles de France ainsi que dans certains territoires (notamment côtiers ou frontaliers) à fort dynamisme économique et démographique.

Le LLI trouve donc sa légitimité sur les territoires à forte tension immobilière, zones dites « tendues », où l'espace entre le loyer du parc privé libre et le plafond de loyer de logement social est suffisant ; d'usage, au moins 15 à 20 % au-dessous du loyer Libre.

En outre, le LLI est pensé comme un dispositif au service de l'économie territoriale visant à favoriser le lien emploi-logement. Ce segment bénéficie en priorité aux travailleurs qualifiés de « travailleurs clés » (santé, sécurité, alimentation...) qui sont les premiers concernés par le déficit de logements abordables.

Par délibération en date du 7 octobre 2024, le Conseil d'Administration a approuvé le principe d'une prise de participation par Sia Habitat, à hauteur de 29 % du capital social prévisionnel qui s'élèverait à 14 millions d'euros, aux

côtés de SIGH, de la SA d'HLM du département de l'Oise, de la CEHDF et d'autres bailleurs sociaux partenaires au sein d'une foncière Logement Intermédiaire selon les modalités présentées et sous réserve des conditions suspensives et études en cours sur le sujet (instruction par la DHUP, caractère notifiable de l'opération auprès de l'Autorité de la Concurrence etc).

Un dossier d'agrément a été déposé auprès de la DHUP en date du 23 janvier 2025 complété le 3 février 2025. En l'absence d'opposition d'ici le 3 mai 2025, les statuts et le pacte seront signés et déposés.

PLAN NATIONAL D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Pour préparer la France à un réchauffement de + 4°C d'ici 2100, le gouvernement a lancé, le 10 mars 2025, le troisième plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC). Ce plan prévoit des actions concrètes pour adapter notre territoire aux impacts actuels et futurs du changement climatique, en mettant l'accent sur la dimension territoriale et le financement des mesures. Pour notre secteur, le PNACC 3 propose notamment de conditionner les subventions à une stratégie d'adaptation et de réviser la RE 2020 ainsi que les nouveaux DPE pour renforcer l'importance et la fiabilité du critère confort estival.

in

Sia Habitat

NO



Sia Habitat

ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Toute prévision d'évolution du chiffre d'affaires annuel pour 2025 est prématurée à la date d'écriture du document. Sia Habitat continue à investir de manière sélective dans des projets favorisant son développement.

ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

Information prévue au Code du Commerce, articles L.232-1
et L.233-26.

Le Groupe SIA et ses sociétés n'ont pas d'activité
de recherche développement au sens de ces articles du Code
du Commerce.

DESCRIPTION SUCCINCTE DE L'ACTIVITÉ DE LA FILIALE ESCAUT HABITAT

Au 31 décembre 2024, le capital social variable d'Escaut Habitat, d'un montant de 4 173 332,00 euros, était réparti en 575 632 parts sociales d'une valeur nominale de 7,25 euros chacune.

Il est précisé que :

- la SA d'HLM Sia Habitat détenait, à cette date, 326.236 parts sociales, représentant 56,674 % du capital social d'Escaut Habitat, soit plus de la moitié dudit capital ;
- la SA d'HLM Société Immobilière du Grand Hainaut (SIGH) détenait, à cette date, 233.037 parts sociales, représentant 40,484 % du capital social d'Escaut Habitat, soit plus du tiers dudit capital.

Spécialiste de l'accession sociale sécurisée à la propriété, Escaut Habitat est une coopérative de production HLM. Acteur engagé dans l'immobilier en Hauts-de-France.

Escaut Habitat est une société du Groupe SIA, l'un des acteurs privés majeur du logement en Hauts-de-France, filiale du Groupe Caisse d'Épargne.

Ses métiers ? Le développement foncier, par lequel elle participe à l'aménagement des territoires ; le montage d'opération et la maîtrise d'ouvrage pour créer des logements en adéquation avec les besoins quotidiens des clients et des territoires ; et enfin la commercialisation de ses programmes.

Escaut Habitat propose un accompagnement personnalisé aux acquéreurs pour les guider dans le montage de leur projet immobilier. De la première rencontre à la remise des clés et parfois au-delà, ils bénéficient d'un échange personnalisé sur le montage et l'avancement de leur projet immobilier, tout en facilitant les rencontres avec les interlocuteurs privilégiés, tels que le notaire, le partenaire bancaire ou encore le conducteur de travaux de leur futur lieu de vie.

Assurance-revente, garantie de rachat et garantie de relogement : la valeur ajoutée d'Escaut Habitat est de proposer des aides et garanties pour sécuriser leur achat.

**Chiffres
clés 2024**

**13,9 M €
de chiffre
d'affaires**

**159 K €
de résultat net**

**7 remises
de clés
aux clients**

**27 logements
réservés**

**75 nouveaux
propriétaires**



DESCRIPTION SUCCINCTE DE L'ACTIVITÉ DE LA SAC PETRAM

PRÉSENTATION DE LA SAC PETRAM

Les trois ESH dépendant du Groupe HER et exerçant leurs activités sur la Région Hauts-de-France, la SIGH, Sia Habitat et la SA de l'Oise ont constitué ensemble une société de coordination définie à l'article L. 423-1-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Les statuts de cette société ont été signés le 6 novembre 2020.

Le 11 janvier 2021, la SAC a obtenu son agrément suivant arrêté du Ministre de la Transition Écologique.

ACTIONNARIAT DE LA SAC PETRAM

Afin que la SAC assure la représentativité de chaque société adhérente sur les territoires de la région Hauts-de-France, son capital social ainsi que les postes d'administrateurs au Conseil d'Administration sont répartis, entre lesdites sociétés adhérentes, proportionnellement au nombre de logements détenus par chacune d'entre-elles, comme suivant :

Catégorie	Actionnaire	Nom du représentant	Nombre d'actions au 31/12/2024	%
Actionnaire fondateur	SIGH	Marie CORNILLON	34 934	34,9340%
Actionnaire fondateur	SIA Habitat	Pierre TONNEAU	52 821	52,8210%
Actionnaire fondateur	SA de l'Oise	Edouard DUROYON (jusqu'au 31/12/2024) et Vianney PERTRIAUX (à partir du 1 ^{er} janvier 2025)	12 245	12,2450%

GOUVERNANCE DE LA SAC PETRAM

Par délibération en date du 19 novembre 2024, le Conseil d'Administration de la SAC PETRAM a décidé de nommer M. Edouard DUROYON, en qualité de Directeur Général Délégué de la SAC PETRAM à partir du 1^{er} janvier 2025 et pour une durée de cinq (5) années, prenant fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2029.

Par ailleurs, M. Benoît GAVORY a été nommé Secrétaire Général de la SAC PETRAM à effet au 1^{er} janvier 2025.

CHANTIERS 2024

La SAC constitue un véhicule contractuel entre les 3 sociétés permettant de mettre en commun des moyens et de mutualiser la réalisation de certaines missions/activités à des fins de performance et d'économies d'échelle. À ce titre, plusieurs chantiers ont été lancés sur 2024 :

Chantiers 2024

RÉALISATION DU PLAN D'AUDIT 2024

L'année 2024 a marqué la réalisation complète du plan d'audit initialement prévu, avec certaines adaptations rendues nécessaires suite à l'abandon du projet de fusion. Malgré ces ajustements, l'ensemble des missions prévues ont été menées à leur terme.

PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE

Un chantier de mise en conformité réglementaire de la SAC PETRAM a été mené en parallèle, aboutissant à la rédaction d'un PSP PETRAM, consolidant les plans spécifiques des trois ESH du groupe. Ce travail a permis de renforcer la cohérence et la robustesse de la stratégie patrimoniale à l'échelle de l'ensemble des entités concernées.

POLITIQUE D'ACHATS RESPONSABLES

Le 4 juillet 2024, les sociétés membres de la SAC PETRAM ont signé la Charte Relations Fournisseurs et Achats Responsables pilotée par le Médiateur des entreprises et le conseil national des achats. Cela permet aux achats des sociétés de la SAC d'avoir une bonne visibilité en tant qu'acheteur responsable, de sécuriser les fournisseurs avec une charte gage de qualité de l'achat et de valoriser notre démarche achats responsables.

LANCEMENT D'UN PROJET D'EFFICACITÉ OPÉRATIONNELLE

Les membres de la SAC ont travaillé à préparer un projet de développement et d'efficacité opérationnelle comportant un renforcement des synergies et mutualisations entre les 3 ESH.

LANCEMENT D'UNE FONCIÈRE LLI

La SAC a participé au sponsoring du projet de lancement d'une Foncière LLI dans les Hauts de France.

DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

« En application des dispositions de l'article L. 225-102-1 - IV code de commerce, Sia Habitat, du fait du contrôle exercé par la SAS Habitat en Région Participations qui publie une déclaration de performance extra-financière consolidée, n'est pas tenue de la publier à son niveau. La déclaration de performance extra-financière est librement accessible sur le site internet d'Habitat en Région dans un délai de huit mois à compter de la clôture de l'exercice et pendant une durée de cinq années ».

CONTEXTE

UNE RSE ANCRÉE DANS NOTRE ADN, INNOVANTE ET TRANSFORMATIVE !

Le 21 décembre 2023, Sia Habitat a fait le choix de devenir société à mission. La qualité de société à mission est une qualité attribuée aux sociétés qui intègrent des objectifs sociaux et/ou environnementaux dans leurs statuts et qui ajustent leurs modes de fonctionnement pour garantir leur atteinte.

Ce changement est le fruit d'un cheminement qui a commencé il y a quelques années. Dès 2009, l'entreprise s'est engagée de manière significative sur les aspects sociaux, sociétaux, et environnementaux de son activité.

Sia Habitat n'est pas simplement un « constructeur – gestionnaire » de logements. L'entreprise a intégré des pratiques novatrices et significatives en matière d'accompagnement des habitants et des territoires. Son engagement RSE va bien au-delà des obligations réglementaires, avec la volonté de générer du lien social, de soutenir les plus vulnérables et d'innover dans les modes d'habiter.

Cette approche se retrouve d'ailleurs pleinement dans la raison d'être de Sia Habitat « **Fédérer les énergies pour façonner des lieux de vie durables** » et dans son modèle de mission.

Le modèle de mission se définit au travers de 4 objectifs statutaires. Ces objectifs sont les engagements que la société se donne pour mission de poursuivre dans le cadre de son activité.

- Habitants : nous proposons des logements et des services de qualité, pour tous les moments de la vie de nos clients. Acteur de proximité, nous œuvrons au quotidien pour l'inclusion et le vivre ensemble.
- Territoires : Nous agissons en faveur de la transformation et de l'attractivité des territoires. En coopération avec nos partenaires, nous développons des solutions d'habiter génératrices de cohésion sociale.

- Environnement : nous veillons à la préservation du vivant et des ressources de la planète et nous engageons notre écosystème dans la même voie.
- Collaborateurs : nous favorisons l'engagement et l'épanouissement de nos collaborateurs autour d'une mission d'utilité sociale riche de sens.

La démarche RSE de Sia Habitat infuse dans toute l'entreprise, transformant les métiers pour répondre de manière pérenne aux enjeux de toutes les transitions. C'est ainsi que Sia Habitat s'est engagée en 2024, dans la définition de sa stratégie climat et nature pour répondre à l'engagement national « zéro émissions nettes » à horizon 2050 en cohérence avec les accords de Paris. C'est une démarche volontaire et porteuse de sens qui a pour objectif de réduire fortement nos impacts, de saisir nos opportunités pour restaurer la nature et agir concrètement pour le climat et la biodiversité.

Par ailleurs, cette stratégie climat et nature s'inscrit dans une vision globale qui est incarnée par le projet stratégique Habiter 2030 by Sia. L'impact des énergies fossiles sur l'environnement, les risques climatiques qui pèsent sur notre patrimoine et les enjeux de maintien du pouvoir d'achat de nos clients faces à la volatilité des coûts de l'énergie nous obligent à accélérer nos mesures de transition environnementale de notre parc.

L'engagement des collaborateurs constitue le moteur de ces transitions, incarnant au quotidien l'ambition RSE de Sia Habitat et sa capacité à innover durablement sur l'ensemble de ses activités

Chez Sia Habitat, la RSE n'est pas simplement un impératif, c'est une conviction profonde et un catalyseur de transformation positive pour un avenir meilleur.

NOTE MÉTHODOLOGIQUE DU REPORTING RSE

Les données publiées couvrent la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024. Les indicateurs du reporting RSE s'appuie sur le référentiel de reporting extra-financier élaboré par le GIE Habitat en Région et les référentiels les plus significatifs du secteur du logement social. Les thématiques présentées couvrent les sept questions centrales identifiées dans la norme ISO 26000 : gouvernance de l'organisation, communauté et développement local, droits de l'Homme, relations et conditions de travail, environnement, loyauté des pratiques, questions relatives aux consommateurs.

RISQUES EXTRA-FINANCIERS DE SIA HABITAT

Afin d'identifier les thématiques les plus prioritaires, Sia Habitat s'appuie sur la hiérarchisation de ses risques extra-financiers, à partir de la méthodologie d'analyse des risques proposée par Habitat en Région, qui a défini un univers de 12 risques extra-financiers matériels se déclinant dans trois grandes familles de risques liés à la gouvernance, au fonctionnement interne et aux activités. Quatre catégories de risques significatifs faisant écho à l'activité du Groupe SIA ont été identifiées.

Risques extra-financiers de Sia Habitat

INCLUSION ET ÉGALITÉ

RISQUE ET IMPACT DE DURABILITÉ (PRIORITÉ 1) :

Mission sociale/raison d'être et société à mission/Lien social/cohésion sociale/sécurité des populations.

• Dispositif de gestion des risques :

Garantir l'amélioration continue de la qualité de service et la qualité de vie des habitants.

1. Assurer un niveau de qualité de service client performant
2. Favoriser la concertation avec les associations de locataires.
3. Mettre en place des actions de proximité pour assurer le bien-être et la sécurité des habitants

• Indicateurs :

1. Taux de satisfaction global des locataires.
2. Actions de proximité menées dans les quartiers pour favoriser le lien social.

RISQUE ET IMPACT DE DURABILITÉ (PRIORITÉ 2) :

Accompagnement social des locataires.

• Dispositif de gestion des risques :

Favoriser l'innovation sociale – accompagnement social des locataires en difficulté.

• Indicateurs :

1. Mesures mises en place pour le maintien des locataires dans le logement.

CHANGEMENT CLIMATIQUE - ADAPTATION

RISQUE ET IMPACT DE DURABILITÉ (PRIORITÉ 3) :

Exposition aux risques physiques du changement climatique.

• Dispositif de gestion des risques :

Cartographie du patrimoine. Anticipation des risques. Développement de solutions d'adaptation.

• Indicateurs :

1. Stratégie, politique ou actions mises en place dans les sociétés pour réduire l'exposition aux risques du changement climatique.

PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

RISQUE ET IMPACT DE DURABILITÉ (PRIORITÉ 4) :

Sécurité et confidentialité des données.

• Dispositif de gestion des risques :

Protéger les données personnelles des salariés et des locataires, en sécurisant l'environnement informationnel de nos entreprises. Assurer l'accessibilité des outils informatiques.

• Indicateurs :

1. Actions relatives à la protection des données personnelles.

Risques extra-financiers de Sia Habitat (suite)

CHANGEMENT CLIMATIQUE - ATTÉNUATION

RISQUE ET IMPACT DE DURABILITÉ (PRIORITÉ 5) :

Augmentation / baisse des GES.

• Dispositif de gestion des risques :

Formalisation d'une stratégie de décarbonation.

• Indicateurs :

1. Répartition du patrimoine par classe DPE (nouveaux).
2. Répartition du patrimoine par classe DPE (anciens).
3. Stratégie, politique ou actions en faveur de la baisse de la consommation d'énergie et en faveur de la production d'énergies renouvelables.

TABLEAU DES INDICATEURS RSE

Sia Habitat – 01/01/2024 au 31/12/2024

Cf fichier excel (annexe 1).

INFORMATION EN MATIÈRE SOCIALE

EFFECTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2024

L'effectif total de l'entreprise était de 638 salariés (effectif inscrit). Il a été procédé à 71 embauches en CDI (tout compris, c'est-à-dire y compris les non-validations périodes d'essais). L'entreprise n'a mené aucun plan social.

ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

Au 31 décembre 2024, 604 salariés étaient employés à temps plein, 34 salariés à temps partiel.

RÉMUNÉRATIONS

Au 31 décembre 2024, la masse salariale annuelle est de 23 077 706 euros (MS annuelle hors charges) avec 13 173 938 euros de charges sociales contre 22 014 163 euros avec 12 111 806 euros de charges sociales au 31 décembre 2023.

SYSTÈME D'INTÉRESSEMENT

Accord d'intéressement conclu pour l'année 2024.

Versement de € 1 180 000 (versé ou placé), contre 1 243 670 € pour l'année 2023.

Abondement de 66 816 €, contre 67 512 € en 2023.

Il n'y a pas d'accord de participation.

RELATIONS PROFESSIONNELLES ET ACCORDS COLLECTIFS

Accord collectif :

- Accord NAO,
- Avenant à l'accord d'intéressement,
- Avenant au plan d'épargne entreprise,
- Accord de méthode en vue de négocier un accord relatif aux mobilités des collaborateurs.

Institutions représentatives du personnel :

- le nombre de membre du CSE : 13 membres titulaires et 10 membres suppléants au 31/12/2024,
- le nombre d'organisations syndicales représentatives : 3 (CGT – CFDT – CFE-CGC),
- en 2024 : 12 réunions CSE ordinaires et 13 réunions extraordinaires (dont certaines incluant des membres de la CSSCT),
- 5 réunions CSE dédiées aux attributions du Comité en matière de Santé, de Sécurité et de Conditions de Travail (CSSCT),

• Commissions :

Commission Formation et Développement des Compétences : 3 réunions en 2024.

Commission sur la situation économique et financière : 1 réunion en 2024.

Commission Égalité professionnelle, Diversité, Travailleurs en situation de handicap et don de jours : aucune.

Commission d'Information d'Aide au Logement : aucune.

CONDITIONS D'HYGIÈNE ET DE SÉCURITÉ

14 Accidents du travail avec arrêt au cours de l'année 2024, dont 1 accident de trajet.

FORMATION

3,01 % de la masse salariale a été consacrée à la formation professionnelle, soit 480 stagiaires en formation professionnelle en 2024, en augmentation par rapport à 2023 (2.72 %).

Emploi et insertion des travailleurs handicapés

46 salariés en situation de handicap au 31 décembre 2024, contre 49 en 2023.

EMPLOI ET INSERTION DES TRAVAILLEURS HANDICAPÉS

46 salariés en situation de handicap au 31 décembre 2024, contre 49 en 2023.

ŒUVRES SOCIALES

Versement de 315 480 € en 2024 contre 293 492 € en 2023

INDEX DE L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE 2024

L'index égalité professionnelle Hommes-Femmes 2024 de Sia Habitat est de 99/100.

ANNEXE 2 – BILAN SOCIAL 2024

2024

of Sia Habitatat

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

CARTE D'IDENTITÉ DE SIA HABITAT

HABITAT EN RÉGION, ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE DE SIA HABITAT

La SAS Habitat en Région détenant, au 31 décembre 2024, 94,29 % du capital social de la société Sia Habitat soit 44 384 titres et 62,88 % des droits de vote, en est l'actionnaire de référence.

CAPITAL SOCIAL ET ACTIONNARIAT DE SIA HABITAT

Au 31 décembre 2024, le capital social de la société Sia Habitat, d'un montant de 1 835 808 €, est réparti en 47 072 actions d'une valeur nominale de 39 € chacune.

RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

	NOMBRE D'ACTIONS	EN % DU CAPITAL
Catégorie 1, actionnaire de référence	45 896	97,502 %
Catégorie 2, collectivités locales et territoriales	10	0,02 %
Catégorie 3, représentants des locataires	3	0,006 %
Catégorie 4, autres actionnaires	1 163	2,469 %

PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL SOCIAL DE SIA HABITAT

Afin de répondre aux exigences de l'article L. 225-102 du code de commerce, il est précisé qu'au 31 décembre 2024, aucun salarié de la société Sia Habitat n'a de participation au capital de cette dernière.

DIRECTION GÉNÉRALE

Il sera rappelé qu'en application de l'article L.225-51-1 du code de commerce, le Conseil d'Administration de Sia Habitat a opté pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

M. Laurent ROUBIN préside le Conseil d'Administration. Son mandat a été renouvelé le 2 juin 2021.

Mme Peggy BRIONE en est la vice-présidente et ce, depuis sa désignation intervenue le 6 juillet 2021.

Par délibération du Conseil d'Administration du 08 avril 2024, Sia Habitat a nommé M. Pierre TONNEAU, Directeur Général de Sia Habitat, succédant ainsi à Mme Amélie DEBRABANDERE.

Le 8 avril 2024, Mme Marie CORNILLON a quitté ses fonctions de Directrice Générale Adjointe « Habitants et Territoires » de Sia Habitat et a été nommée Présidente du Directoire de la SIGH, avec effet immédiat.

Sia Habitat compte deux Directeurs Généraux Adjoints :

- Mme Amélie OUEDRAOGO, Directrice Générale Adjointe des SI, Performance et des Transitions,
- M. Benoît HENNEBELLE, Directeur Général Adjoint Habitat et Patrimoine.

SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS AU 31 DÉCEMBRE 2024

MANDAT	31/12/2023	31/12/2024
Président	Laurent ROUBIN	Laurent ROUBIN
Vice-Président	Peggy BRIONE	Peggy BRIONE
Actionnaire De Référence	SAS Habitat En Région - François RIEU	SAS Habitat En Région - François RIEU
	Caisse d'Épargne Et De Prévoyance Hauts-de-France - Peggy BRIONE	Caisse d'Épargne Et De Prévoyance Hauts-de-France - Peggy BRIONE
EPCI	Mel - Dominique BAERT	Mel - Dominique BAERT
	Communauté d'Agglomération De Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane Nadine LEFEBVRE	Communauté d'Agglomération De Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane Nadine LEFEBVRE
	Douais Agglo - Marylise FENAIN	Douais Agglo - Marylise FENAIN
Représentants des Locataires	Jean-Luc MOREL (CLCV)	Jean-Luc MOREL (CLCV)
	Delphine HALLARD (UFC Que Choisir) (démission au 04/09/2024)	Jean-Marc WOJTKOWSKI (remplacement en date du 07/10/2024)
	Yannis DUMON (Indecosa CGT)	Yannis DUMON (Indecosa CGT)
Personnes physiques	Paula SEIXAS	Paula SEIXAS
	Jean-Louis CONVERT	Jean-Louis CONVERT
	Thierry LHOSTE	Thierry LHOSTE
	Erika LANGLOIS	Erika LANGLOIS
	Anne-Marie VANCAUWELAERT	Anne-Marie VANCAUWELAERT
	Michaël KERVRAN	Michaël KERVRAN
	Majdi BEN JAMAA	Majdi BEN JAMAA
	Henry FOURNIAL (démission le 10/09/2024)	Nicolas MERLIN (nomination le 07/10/2024)
		Lyes HERBI
Représentants Du Comité Social Et Économique	Béatrice DELMER	Béatrice DELMER
	Sandrine BERTELOOT	Sandrine BERTELOOT
	Frédéric PIVA	Frédéric PIVA
	Carole PUECH	Carole PUECH
Commissaires Aux Comptes	Cabinet AEQUITAS	Cabinet AEQUITAS
	Cabinet KPMG	Cabinet KPMG

LISTE DES MANDATS EXERCÉS EN 2024

ADMINISTRATEURS	MANDATS ET FONCTIONS EXERCÉES AU SEIN D'AUTRES PERSONNES MORALES (ARTICLE L.225-37-4-1°)	
Laurent ROUBIN	Président du Directoire	Caisse d'Épargne et de Prévoyance Hauts-de-France
	Vice-Président	
	Représentant permanent HDF à l'AG et Membre de droit	Association Fédération Nationale des Caisses d'Épargne
	Membre du Conseil d'Administration	
	Membre du Comité des Rémunérations	Groupe Habitat en Région
	Membre du Conseil d'Administration	
	Membre du Conseil d'Administration	
	Président du Comité des Nominations et des Rémunérations	Groupe IRD
	Membre du Comité Stratégique et Financier	
	Membre du Conseil d'Administration	
	Membre du Comité des Risques	NATIXIS
	Membre du Comité des Nominations	
	Membre du Comité Stratégique	
	Membre du Conseil de Surveillance	IT CE

	Président du Conseil d'Administration Invité permanent au Comité des Nominations et des Rémunérations, et au Comité d'Audit	Sia Habitat
	Président du Conseil de Surveillance Membre du Comité des rémunérations	SIGH
	Représentant la Caisse d'Épargne Hauts-de-France (Gérante)	SNC ÉCUREUIL 5 RUE MASSERAN
Peggy BRIONE	Membre du Directoire	Caisse d'Épargne et de Prévoyance Hauts-de-France
	Membre du Conseil d'Administration	GIE NORD OUEST RECOUVREMENT
	Membre du Conseil d'Administration Présidente du Comité des Nominations et des Rémunérations	SIGH
	Vice-Présidente du Conseil d'Administration Membre du Bureau du Pacte	Sia Habitat
	Présidente du Comité des Nominations et des Rémunérations	
	Membre du Conseil d'Administration Membre du Comité des Nominations et des Rémunérations	PETRAM (Société de coordination)
	Membre du Conseil d'Administration Membre du Bureau	Association Ensemble Protection Sociale
	Membre du Conseil d'Administration	BPCE MUTUELLE
François RIEU	Directeur Général Délégué	SAS Groupe Habitat En Région
	Président	GIE HER
	Administrateur - Représentant permanent de la SAS Groupe HER Président du Comité d'Audit	SA d'HLM Famille et Provence
	Administrateur - Représentant permanent de la SAS Groupe HER Membre du Comité d'Audit	SA d'HLM ERILIA
	Membre du Comité des Rémunérat	
	Président du Conseil d'Administration	SA d'HLM Foncière du Moulin Vert
	Président du Conseil d'Administration Président du Comité des Nominations et des Rémunérations	SA d'HLM Immobilière du Moulin Vert
	Administrateur - Représentant permanent de la SAS Groupe HER Président du Comité d'Audit	SA d'HLM Sia Habitat
	Membre du Comité des Nominations et des Rémunérations	
	Administrateur - Représentant permanent de la SAS Groupe HER Membre du Comité des Rémunérations	SOGIMA
	Président du Comité d'Audit	
	Censeur - Représentant permanent de la SAS Groupe HER Membre du Comité des Nominations et des Rémunérations	SAC PETRAM
	Membre du Comité d'Audit	
	Censeur - Représentant permanent de la SAS Groupe HER	SAC HER OCCITANIE
	Censeur - Représentant permanent de la SAS Groupe HER Membre du Comité d'Audit et de soutenabilité financière	SAC HER SUD-EST
	Membre du Comité des Rémunérations	
	Censeur au Conseil d'Administration - Représentant permanent de la SAS Groupe HER	
	Membre au Comité d'Audit et des Risques et au Comité des Rémunérations	SA d'HLM ALTEAL
	Administrateur	
	Membre du Conseil de Surveillance - Représentant permanent de la SAS Groupe HER	SIGH
	Membre de Comité des rémunérations	
	Administrateur - Représentant permanent de la SAS Groupe HER	RIVP
	Administrateur - Représentant permanent de la SAS Groupe HER Président du Comité d'Audit	UTPT
	Membre du Comité des Rémunérations	
	Administrateur - Représentant permanent de la SAS Groupe HER Membre du Comité des rémunérations	AXENTIA
Paula SEIXAS	Membre du Conseil d'Administration	Sia Habitat
	Membre du Conseil d'Administration	SAC PETRAM
Dominique BAERT	Membre du Conseil d'Administration - Représentant permanent de la MEL	Sia Habitat
	Maire	Ville de Wattrelos
	Président du Conseil de Surveillance	Centre Hospitalier de Wattrelos

	Président du Centre Communal d'Action Sociale	Centre Communal d'action Sociale de Wattrelos
	Vice-président en charge de la politique de la ville, en charge de la politique de la Ville et de la Rénovation Urbaine, et depuis septembre 2024, en charge également des Finances et du Budget	Métropole européenne de Lille
Nadine LEFEBVRE	Membre du conseil d'Administration - Représentante permanente de la Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane	Sia Habitat
	Conseillère Déléguée en charge de l'habitat et du programme local de l'habitat	Communauté d'Agglomération de Béthune
	Présidente	Centre Communal d'Action sociale de Beuvry
	Présidente déléguée du Conseil de Surveillance	Centre hospitalier Béthune-Beuvry
	Membre du Conseil d'Administration	Collège Albert Debeyre de Beuvry
	Membre du Conseil d'Administration	Lycée Yourcenar de Beuvry
	Membre du Comité Syndical	SIVOM du Béthunois
	Membre du Conseil d'Administration	Agence urbanisme de l'Artois
	Membre du Comité Syndical	Pôle Métropolitain de l'Artois
	Membre du Conseil de Surveillance	Habitat Hauts-de-France
	Présidente du Conseil d'Administration	Mission locale de l'Artois
	Membre du Conseil d'Administration	Maisons et cités « accession »
	Membre du Conseil d'Administration	Pas-de-Calais Habitat
Marylise FENAIN	1 ^{ère} Adjointe au Maire en charge des affaires sociales	Commune de Cuincy
	Membre du Conseil d'Administration - Représentante permanente de Douaisis Agglo	Sia Habitat
	5 ^{ème} Vice-Présidente en charge de l'habitat et de l'hébergement d'urgence	Douaisis Agglo - EPCI
Jean-Louis CONVERT	Membre du Conseil d'Administration	Sia Habitat
	Membre du Conseil d'Administration (démission au cours de l'année 2024)	SOLIHA du Douaisis (Association loi 1901)
	Membre du Conseil d'Administration	Lycée Paul Langevin à Waziers (Association loi 1901)
	Membre du Conseil d'Administration (situation du 1 ^{er} janvier 2024 au 20 juin 2024)	MA VIE (Association loi 1901)
	Membre du Conseil d'Administration	Groupe TISSERAIN (Association loi 1901)
Henry FOURNIAL	Membre du conseil d'Administration (jusqu'au 10 septembre 2024)	Sia Habitat
	Administrateur	
	Président du Comité d'Audit (jusqu'au 21 octobre 2024)	SA d'HLM AXENTIA
	Directeur Général	SA Immobilière du Moulin Vert
	Président (depuis le 1 ^{er} juin 2023)	SA Foncière du Moulin Vert
	Membre du Conseil de Surveillance puis du Conseil d'Administration (jusqu'au 10 septembre 2024)	SIGH
	Membre du Comité d'Audit (jusqu'au 10 septembre 2024)	
	Membre du Conseil de Surveillance (jusqu'au 30 octobre 2024)	SEM SOGIMA
	Président du Comité d'Audit (jusqu'au 30 octobre 2024)	
	Censeur - Représentant permanent de la SAS Groupe HER	SAC HER OCCITANIE
	Censeur au Conseil d'Administration	
Nicolas MERLIN	Censeur au Comité d'Audit et des Risques	SA d'HLM ALTEAL
	Membre du Comité des rémunérations	
	Membre du conseil d'Administration (élection le 7 octobre 2024)	Sia Habitat
	Membre du Conseil d'Administration	ALOGEA
	Membre du Conseil d'Administration	SIGH
	Membre du Conseil d'Administration - Président du Comité d'Audit	AXIENTA
	Membre du Conseil d'Administration	SAIMV
	Membre du Conseil d'Administration	HAUT DE PROVENCE

Anne-Marie VANCAUWELAERT	Membre du Conseil d'Administration	Sia Habitat
	Représentante permanente de Sia Habitat au Conseil d'Administration	CAL 62 (association loi 1901)
	Représentante permanente de Sia Habitat au Conseil d'Administration	Régie de quartier Impulsion
	Présidente	APSA (association loi 1901)
	Membre du Conseil d'Administration et Présidente	Association Coup de Main
	Présidente	CHRS Accueil 9 de Cœur (association loi 1901)
	Membre du Conseil d'Administration	FNARS Nord-Pas-de-Calais
Erika LANGLOIS	Membre du Conseil de Surveillance	Habitat du Nord
	Membre du Conseil d'Administration	PETRAM
	Membre du Conseil d'Administration	Sia Habitat
	Membre du Conseil d'Administration	Amiens Aménagement
	Membre du Conseil d'Administration	SIGH
	Membre du CE	SOCFIM
Thierry LHOSTE	Membre du Directoire	CEHDF
	Membre du Conseil de Surveillance	CE CAPITAL
	Membre du Conseil de Surveillance	CE DEVELOPPEMENT
	Membre du Conseil de Surveillance	CE DEVELOPPEMENT 2
	Membre du Conseil de Surveillance	CE DEVELOPPEMENT III
	Membre du Conseil d'Administration Président du Conseil d'Administration Membre et Président du Comité des Engagements (Titulaire)	Finorpa SCR
	Membre du Conseil d'Administration	Hainaut Immobilier (HISA)
	Président du Comité d'Investissement	L'Étoile du Nord Foncière
	Président du Comité d'Investissement	L'Étoile du Nord Promotion
	Membre du Conseil d'Administration	SAC PETRAM
	Membre du Conseil d'Administration	Picardie Investissement
	Membre du Conseil d'Administration	Picardie Avenir
	Membre du Conseil d'Administration	Sia Habitat
	Membre du Conseil d'Administration Président du Comité d'Audit	SIGH
	Membre du Conseil d'Administration	Société Immobilière Picarde
	Membre du Directoire	CEHDF
Michael KERVAN	Président du Comité d'Investissement	CEHDF Capital
	Membre du Directoire	CEHDF
	Président du Comité d'Investissement en tant que Représentant de la CEHDF	CEHDF Mezzanine
	Président du Comité d'Investissement en tant que Représentant de la CEHDF	L'Étoile du Nord Promotion
	Membre du Conseil d'Administration - Représentant la CEHDF	Finorpa Financement
	Membre du Conseil de Surveillance - Représentant la CEHDF	Finorpa Gestion
	Membre du Conseil d'Administration - Représentant la CEHDF	Finorpa SCR
	Membre du Comité d'Investissement - Représentant la CEHDF	L'Étoile du Nord Foncière
	Membre du Conseil d'Administration	GIE NORD OUEST RECOUVREMENT
	Membre du Conseil d'Administration - Représentant la CEHDF	Nord Croissance

	Membre du Conseil d'Administration	Palatine Asset Management
	Président du Conseil d'Administration Président du Comité des Nominations et des Rémunérations Président du Comité Stratégique Président du Comité d'Investissements	SAC PETRAM
	Membre du Conseil d'Administration - Représentant la CEHDF	Picardie Investissement Gestion
	Membre du Conseil d'Administration - Représentant la CEHDF	Pramex International
	Représentant de l'Etoile du Nord Foncière, Présidente,	SHAKE INVEST'
	Membre du Conseil d'Administration	SA de l'Oise
	Membre du Conseil d'Administration Membre du Comité d'Audit Membre du Comité des Nominations et des Rémunérations Bureau du Pacte	Sia Habitat
	Vice-président du Conseil de Surveillance Membre du Comité des Nominations et des Rémunérations	SOCFIM
	Membre du Comité d'Investissement Membre du Comité d'Audit	CEHDF Capital
Majdi BEN JAMAA	Membre du Conseil d'Administration	Finorpa Financement
	Membre du Conseil de Surveillance	FINOVAM
	Membre du Conseil de Surveillance	Finorpa Gestion
	Membre du Comité d'Investissement Membre du Comité d'Audit	CEHDF Capital
	Membre du Conseil d'Investissement	IGH 2 (FCPI)
	Membre du Conseil d'Administration	INOVAM
	Membre du Comité d'Investissement Président	CEHDF Mezzanine
	Contrôleur de gestion	GIE NORD OUEST RECOUVREMENT
	Membre CI	IGH (FCPI)
	Membre du Conseil d'Administration	SIGH
	Président l'étoile du Nord foncière	SHAKE INVEST'
	Membre du Conseil d'Administration Président du Comité d'Audit	PETRAM
	Membre du Conseil d'Administration	SA HLM Département de l'Oise
	Membre du Conseil d'Administration	Sia Habitat
Lyes HERBI	Membre du Conseil d'Administration	Sia Habitat
Delphine HALLARD Représentant des locataires UFC QUE CHOISIR	Membre du Conseil d'Administration	Sia Habitat
Yannis DUMON Représentant des locataires INDECOSA CGT	Membre du Conseil d'Administration	Sia Habitat
Jean-Luc MOREL Représentant des locataires CLCV	Membre du Conseil d'Administration	Sia Habitat

S'AGISSANT DES MANDATS D'AMÉLIE DEBRABANDERE DIRECTRICE GÉNÉRALE DE SIA HABITAT (SITUATION DU 1^{ER} JANVIER 2024 AU 08 AVRIL 2024)

Présidente de VRAC Hauts de France (Vers un Réseau d'Achats en Commun)
Présidente de l'association AMO Hauts de France (Architecture et Maîtres d'Ouvrage)
Membre du CA du Club Innovation et Management (Club affilié à l'USH)

Membre du CA d'Escaut Habitat (1^{er} janvier 2024 au 08 avril 2024)
Membre du CA de PETRAM (1^{er} janvier 2024 au 08 avril 2024)
Membre du CA du Réseau Alliances (1^{er} janvier 2024 au 08 avril 2024)
Membre du CA de la Fondation d'entreprise Caisse d'Épargne Hauts-de-France (1^{er} janvier 2024 au 08 avril 2024)
Vice-présidente de l'URH (1^{er} janvier 2024 au 08 avril 2024).

S'AGISSANT DES MANDATS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DE SIA HABITAT (SITUATION DU 08.04.2024 AU 31.12.2024)

Pierre TONNEAU
Directeur général Sia Habitat

Président du Directoire SIGH (1^{er} janvier 2024 au 08 avril 2024)

Directeur Général Sia Habitat (depuis le 08 avril 2024)

Membre du Conseil d'Administration PETRAM
• Représentant Permanent de SIGH (1^{er} janvier au 08 avril 2024)
• Représentant Permanent de Sia Habitat (à compter du 08 avril 2024)

Président du Conseil d'Administration ESCAUT Habitat (1^{er} janvier 2024 au 18 juin 2024)

Conseiller Fédéral pour la fédération des ESH, au titre de la représentation des sociétés, pour la région Hauts-de-France.

CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE FILIALE

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37-4-2° du Code de Commerce, il est précisé qu'au cours de l'exercice 2024, aucune convention n'a été conclue, directement ou par personne interposée, entre d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % et d'autre part, une autre société contrôlée par Sia Habitat au sens de l'article L.233-3 du même code, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS DE COMPÉTENCE ET DE POUVOIRS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L 225-37-4-3° du Code de Commerce, il est précisé qu'aucune délégation n'a été accordée au cours de l'exercice 2024 par l'Assemblée Générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, par application des dispositions des articles L 225-129-1 et L 225-129-2 du Code de Commerce.

GESTION ET MANAGEMENT DES RISQUES

DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DES RISQUES – AUDIT INTERNE

Au sein du Département Audit Interne de la SAC PETRAM, l'audit interne est une activité indépendante et objective qui donne au Groupe Sia une assurance sur le degré de maîtrise de ses activités, lui apporte ses conseils pour les améliorer, et contribue à créer de la valeur ajoutée. Il aide cette organisation à atteindre ses objectifs en évaluant, par une approche systématique et méthodique, ses processus de management des risques, de contrôle, et de gouvernance, et en faisant des propositions pour renforcer leur efficacité. Les audits sont des missions ponctuelles.

L'auditeur interne rend compte de ses conclusions au Directeur Général, aux Comités d'audit de SIA et de PETRAM. Ses missions sont priorisées par la cotation du risque issue de la cartographie des risques des sociétés du Groupe.

LES MISSIONS RÉALISÉES EN 2024

OMEGA	Unités auditables
HER.UA13	Gestion financière
HER.UA19	Recrutement et développement des compétences
HER.UA31	Charges locatives
HER.UA25	Cession de patrimoine
HER.UA28	Opérations de construction accession
HER.UA03	Stratégie

DISPOSITIFS DE MAÎTRISE DES RISQUES – CONTRÔLE INTERNE

Les missions du contrôle interne, portées par le Secrétariat Général, s'articulent autour d'un contrôle régulier qui permet d'améliorer la réalisation des différentes activités du Groupe Sia, de renforcer la satisfaction client, de détecter les besoins éventuels de formation ou d'information, et d'identifier une adaptation des procédures en rapport avec l'activité des collaborateurs.

L'équipe participe également à la rédaction, et l'organisation des procédures interne de la société. La gestion du risque est maîtrisée au travers d'indicateurs de contrôles établis en collaboration avec les différentes Directions.

En plus de ces contrôles réguliers, des « contrôles conseils » sont réalisés par des experts, tous les ans. Ils analysent un échantillon plus important de données. Ces analyses évoluent tous les ans afin d'améliorer la démarche. Ils identifient des non-conformités et proposent des solutions d'amélioration de fonctionnement. Les problématiques identifiées sont intégrées au plan de contrôle permanent, en vue de l'amélioration continue.

L'audit interne et le contrôle interne, par nature, ont la charge d'évaluer régulièrement les dispositifs de maîtrise des risques.

Par ailleurs, Sia Habitat mène des actions quotidiennes pour construire un dispositif de management et de contrôle des risques liés à ses activités et en améliorer progressivement l'efficacité. À ce titre, un comité des risques a été institué, il se réunit deux fois par an.

LES RISQUES LIÉS AUX INVESTISSEMENTS

L'ensemble des investissements de développement (acquisition du foncier, montage et financement des opérations) fait l'objet d'une évaluation croisée des risques financiers et commerciaux. Les directions métiers et les directions supports expertes (finances, juridique) participent aux comités fonciers et comités d'investissement de Sia Habitat.

Ils se réunissent mensuellement.

Depuis trois ans, un Comité d'investissement Groupe permet de contrôler les risques, la rentabilité, les modalités d'emploi des fonds propres et de l'opportunité des opérations de développement envisagées.

Le Conseil d'Administration peut ainsi s'assurer que les investissements sont réalisés dans les territoires les plus porteurs, dans des conditions économiques adaptées au marché, dans le respect de la stratégie générale de développement et - pour les investissements locatifs - selon des règles prudentielles d'équilibre financier à long terme, en application des paramètres fixés par Habitat en Région.

LES RISQUES FINANCIERS

Pour la gestion des risques financiers, la Direction Financière gère de façon centralisée ses principaux risques en fonction des décisions du Conseil d'Administration. Elle rend compte annuellement au Conseil d'Administration et au Comité d'Audit de sa gestion et des actions menées, ainsi qu'à Habitat en Région.

LA SÉCURITÉ INFORMATIQUE, LA CONTINUITÉ D'ACTIVITÉ

Sia Habitat dispose d'un plan de sécurité mettant en œuvre les moyens et les règles pour garantir le bon fonctionnement des systèmes d'information et leur protection contre des intrusions extérieures.

La mise en place de ClearPass permet d'identifier toutes les connexions au réseau et de les tracer ; sécurisant ainsi la consultation et la modification des données. Les serveurs informatiques ont fait l'objet d'une migration au sein d'un datacenter externalisé, ce qui fiabilise son utilisation. Les serveurs nominaux et de secours sont dans 2 salles machines reliées avec des fibres optiques exclusives et sécurisées.

Une amélioration continue du monitoring est réalisée par les équipes de la DSI, il permet le filtrage des messages entrant pour éviter les virus ainsi que la mise en place d'un antisipam avec une couche d'IA afin d'éviter les mails amorçages.

Les bonnes pratiques relatives à l'utilisation des services informatiques sont rappelées dans la charte informatique élaborée au cours de l'exercice 2019 qui a été révisé et validé sur le premier trimestre 2025 et intégrée au règlement intérieur.

Le groupe dispose d'un plan de reprise informatique (PRI) en cas de sinistre affectant tout ou partie des sites du Groupe. Les machines sont classifiées en trois groupe prioritaire P1/P2/P3. Un test de redémarrage de la salle de secours est réalisé une fois par an, avec une mise à jour de la procédure de redémarrage en fonction des évolutions que peut connaître l'architecture informatique.

Les risques liés à d'éventuelles pandémies, problèmes climatiques... ont été anticipés. Sia Habitat s'est doté d'un PCI, Plan de Continuité de l'Informatique. Ce PCI est annexé au Document Unique de Prévention des Risques. Il a vocation à être mis à jour régulièrement et à être déclenché quel que soit l'évènement pouvant empêcher l'activité normale d'une proportion significative de collaborateurs.

Le PSSI (Prévention Sécurité Informatique) est en cours de révision pour une validation sur le premier trimestre 2025.

Le déploiement d'un nouveau VPN sécurisant les connexions à distance a démarré en 2024 et le déploiement se finalisera sur 2025.

LES RISQUES D'ORDRE JURIDIQUE

Les délégations de pouvoirs et de signatures pilotées par la Direction Juridique sont régulièrement actualisées en fonction des évolutions de l'organisation du Groupe. Elles responsabilisent les collaborateurs délégataires du pouvoir de décision et les sensibilisent aux risques d'ordre pénal liés à leurs activités (pour les délégations de pouvoirs).

La Direction Juridique assure la régularité juridique des marchés publics nécessaires aux activités des sociétés Sia Habitat et Escout Habitat.

Des actions ont été mises en place afin de répondre à la réglementation liée à la RGPD :

- le réseau des Référents Informatique et Libertés (RIL) a été revu et largement étendu à l'ensemble des services et des sites. Ces référents sont les relais dans les différentes Directions. Ils remontent les préoccupations des collaborateurs et les informent en cas d'évolution de la réglementation ;
- un registre de traitements (ensemble des traitements regroupant des données personnelles aussi bien celles des collaborateurs, que des locataires ou prospects) est mis à jour régulièrement. En 2024, Sia Habitat a fait choix de migrer vers le logiciel Data Legal Drive ;
- des sessions de sensibilisations ont été relancées en septembre 2024 via un e-learning sur la plateforme Data Legal Drive.

Toutes les sociétés employant au moins 500 salariés, ou appartenant à un groupe de sociétés dont la société mère a son siège social en France, et dont le chiffre d'affaires consolidé est supérieur à 100 millions d'euros, sont concernées par la loi SAPIN 2.

Afin de répondre aux exigences de cette Loi, plusieurs dispositifs sont mis en place chez Sia Habitat :

- Un code de bonne conduite, intégré au règlement intérieur, identifie clairement les comportements à proscrire au sein de la société ;
- Un régime disciplinaire applicable en cas de violation du code de bonne conduite a été mis en place ;
- Une cartographie des risques a été créée, elle permet d'identifier, d'analyser et de hiérarchiser les risques d'exposition de la société à des sollicitations externes aux fins de corruption en fonction du secteur d'activité et des zones géographiques ;
- Un dispositif d'évaluation des tiers (clients, fournisseurs...) a été établi ;
- Une procédure de contrôle comptable permet de vérifier la conformité des registres et d'empêcher de maquiller d'éventuelles tentatives de corruption ;
- Des sessions de formations à destination des collaborateurs les plus exposés ont été organisées ;
- Un email d'alerte permet désormais de recueillir des signalements et de protéger les lanceurs d'alertes.



GROUPE
HABITAT
EN RÉGION



Sia Habitat

www.sia-habitat.com

Sia Habitat

67 avenue des potiers CS 80649
59506 Douai Cedex



Juin 2025 Service Communication de Sia Habitat. Conception graphique et mise en page Les Enchanteurs.
Crédits photos Pierre-Paul Lampole, Freepik. Rédaction LesMotsPiles. Impression Sia Habitat.