

RAPPORT
DE GESTION EXERCICE

20
25



Sia Habitat

SOCIÉTÉ À MISSION



RAPPORT
FINANCIER

2025

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

3

FAITS MARQUANTS
DE L'EXERCICE

4

COMPTES
SOCIAUX

7

PRINCIPES, RÈGLES
ET MÉTHODES
COMPTABLES

10

COMPLÉMENTS
D'INFORMATIONS

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Les comptes sociaux de l'exercice 2025 enregistrent les éléments marquants suivants :

Après 18 mois de stabilité à 3 %, le livret A a connu deux révisions successives sur l'année 2025 : une première en février passant de 3 % à 2,4 % et une seconde en août passant de 2,4 % à 1,7 %.

L'année 2025 a été une année riche en termes de mises en chantier :

- 876 logements locatifs ont été mis en chantier, incluant 112 LLI (Logements Locatifs Intermédiaires)
- 1213 réhabilitations thermiques ont été mises en chantier

Une promesse d'échange en date du 30 juin 2025 a été signée entre Sia Habitat et SIGH. Les parties ont depuis régularisé la promesse d'échange via un acte authentique signé le 05 janvier 2026.

- Sia Habitat a cédé à SIGH l'ensemble de ses logements situés dans les arrondissements de Valenciennes et d'Arras, ce qui représente 4 485 logements
- SIGH a cédé à Sia Habitat ses logements situés dans les arrondissements de Lens, Béthune et Douai, ce qui représente 2 167 logements.

La société a fait l'objet d'un contrôle de l'inspection générale du groupe BPCE portant sur la période 2022-2025. Le début de la mission a été annoncé par un courrier en date du 25 novembre 2025 et devrait prendre fin au cours du 1er semestre 2026.

Obtention de la labellisation B Corp, démontrant notre engagement concret à aligner nos actions avec nos valeurs RSE et à contribuer de manière durable, responsable et positive à nos parties prenantes et à la société.

Audit qualibail avec certification en janvier 2026

Transfert du siège social de Douai vers Lille, création d'une Direction Territoriale à Lens et réorganisation des agences en avril 2025

- Renforcement des coopérations au sein de la SAC Petram visant à gagner en efficacité opérationnelle :
 - mutualisation des fonctions achats, corporate & conformité et audit interne en septembre 2025
 - lancement du projet de mutualisation de SI-NERGI3 visant la création d'un système d'information unique avec mise en place d'une équipe SI mutualisée

N° de compte	ACTIF	31/12/2025				31/12/2024
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
	COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
109 (SEM)	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	-		-		0,00 €
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				2 912 783,01	2 304 686,67
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	2 653 685,49	816 092,85	1 837 592,64		1 889 885,81
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	6 917 984,79	5 842 794,42	1 075 190,37		414 800,86
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				2 392 999 479,01	2 318 498 742,92
A 2111	Terrains nus	61 093 993,10	18 209 898,71	42 884 094,39		50 164 650,45
C 2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	273 466 704,38	319 208,54	273 147 495,84		264 883 579,84
T 212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
I 213 (sauf 21315, 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	3 258 518 265,28	1 266 319 605,33	1 992 198 659,95		1 921 829 313,45
F 214 (sauf 21415, 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	93 692 010,87	36 363 146,86	57 328 864,01		57 213 573,10
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	35 376 112,74	10 607 145,46	24 768 967,28		22 169 026,93
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	6 198 623,28	3 527 225,74	2 671 397,54		2 238 599,15
M 221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00 €
M 23	Immobilisations corporelles en cours				178 025 724,55	140 524 634,43
O 2312	Terrains	37 971 282,73	0,00	37 971 282,73		24 473 676,09
B 2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	136 047 461,71	1 043 814,89	135 003 646,82		111 047 985,44
I 238	Avances et acomptes	5 050 795,00	0,00	5 050 795,00		5 002 972,90
L	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				12 148 008,90	8 839 584,45
I 261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	10 337 580,81	118 429,00	10 219 151,81		7 218 726,81
S 2671-2674	Créances rattachées à des participations	109 043,22	0,00	109 043,22		1 585,77
E 272	Titres immobilisés (droit de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	1 819 813,87	0,00	1 819 813,87		1 619 271,87
2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	3 929 253 357,27	1 343 167 361,80	2 586 085 995,47	2 586 085 995,47	2 470 167 648,47
	STOCKS ET EN-COURS				9 146 205,50	7 270 791,78
3 (net du 319, 339, 359)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
31 (OHLMI/38)(SEM)	Immeubles en cours	3 597 559,75	411 698,31	3 185 861,44		3 827 343,91
33	Immeubles achevés :					
35 sauf 358	Disponibles à la vente	5 960 344,06	0,00	5 960 344,06		3 443 447,87
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	469 643,22	0,00	469 643,22	469 643,22	447 069,60
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				62 567 105,85	62 023 794,12
A 411	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
T 412	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	24 698 449,38	4 622 720,11	20 075 729,27		18 928 583,29
I 413 et 414	Créances sur acquéreurs	111 480,49	0,00	111 480,49		107 280,49
F 415	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
C 418	Clients douteux ou litigieux	20 883 057,51	20 883 057,51	0,00		0,00
I 42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Produits non encore facturés	197 875,60	0,00	197 875,60		119 136,54
R 441	Autres	4 247 841,76	0,00	4 247 841,76		2 014 442,31
C 454	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	37 934 178,73	0,00	37 934 178,73		40 854 351,49
U 454	CREANCES DIVERSES (3)				13 853 563,41	8 078 988,77
L 451-458	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	6 635 065,00	0,00	6 635 065,00		0,00
A 461 (sauf 4615)	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	0,00	0,00	0,00		0,00
N 4615	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
T 455-4562 (sociétés)	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
46 (sauf 461-4675-4678)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	7 072 833,43	0,00	7 072 833,43		8 061 408,77
478 (OPH)	Débiteurs divers	145 664,98	0,00	145 664,98		17 580,00
50	Autres comptes transitoires					
	Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				98 807 772,85	68 738 543,06
511	Valeur à l'encaissement	24 466,45		24 466,45		0,00
515 (OPH)	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00
516	Comptes de placement court terme	81 468 260,38		81 468 260,38		66 540 089,76
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	16 868 677,43		16 868 677,43		1 831 937,57
53-54	Caisse et régies d'avances	446 368,59		446 368,59		366 515,73
488	Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	210 761 766,76	25 917 475,93	184 844 290,83	184 844 290,83	146 559 187,33
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	4 140 015 124,03	1 369 084 837,73	2 770 930 286,30	2 770 930 286,30	2 616 726 835,80

Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2025		
		Détail 3	Totaux partiels 4	31/12/2024 5
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		866 888 256,27	846 988 755,23
101-104-105 (sociétés)	Capital		61 866 926,38	61 866 926,38
1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		0,00
10133-1014	Capital (actions simples)	1 835 808,00		1 835 808,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	60 031 118,38		60 031 118,38
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotation		0,00	0,00
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Reserves		805 021 329,89	785 121 828,85
1061 (sociétés)	Reserve légale	183 580,80		183 580,80
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	605 362 815,06		605 362 815,06
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Reserves sur cessions immobilières	120 714 874,98		111 698 992,10
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	36 428 373,25		27 733 627,47
10688	Reserves diverses	78 760 059,05		67 876 440,89
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	70 596 460,85		62 690 373,36
11	Report à nouveau (a)	0,00	0,00	0,00
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		0,00
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
12	Résultat de l'exercice (a)	17 711 646,12	17 711 646,12	19 982 112,40
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		0,00
	dont relevant du SIEG	0,00		16 669 750,45
13	Subventions d'investissement	273 112 204,44	87 710 156,45	185 402 047,99
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	1 070 001 950,38	1 070 001 950,38	1 044 930 094,10
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL FONDS PROPRES (I ET I bis)	1 070 001 950,38	1 070 001 950,38	1 044 930 094,10
15	PROVISIONS		38 859 554,79	42 591 866,78
151	Provisions pour risques	2 520 638,07		3 036 203,40
1572	Provisions pour gros entretien	29 670 529,92		30 764 499,19
153-158	Autres provisions pour charges	6 668 386,80		8 791 164,19
	TOTAL PROVISIONS (II)	38 859 554,79	38 859 554,79	42 591 866,78
	DETTES FINANCIERES (1)		1 604 821 588,71	1 465 748 562,74
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	38 424 899,12		36 408 679,94
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	1 304 445 590,45		1 231 364 747,85
1642	C.G.L.L.S.	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	2 501 464,36		2 803 541,93
1648	Autres établissements de crédit	217 682 003,16		151 945 112,01
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	16 765 516,46		16 526 645,85
1654	Redevances (location-accession)	1 116,00		900,00
1658	Autres dépôts	29 350,00		23 280,00
	Emprunts et dettes financières diverses :			
166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1675	Emprunts participatifs	156 000,00		0,00
1676				

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 2025 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 1er 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 2025 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.

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)	

Exercice au :31/12/2025

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2025				31/12/2024	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM) 5	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM) 6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			255 302 306,75		243 918 903,19	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629) 60 (net de 609)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			82 778 733,21		78 307 341,42	
601	Achats stockés : Terrains		182 604,06	182 604,06		5 782,00	
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains		-182 604,06	-182 604,06		-5 782,00	
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		3 285 159,48	3 285 159,48		785 311,63	
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers						
606	Achats non stockés de matières et fournitures	5 045 270,69	2 440 823,07				

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) a été 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 rapportestladate demise enservice, lesduréesd’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	8%	7%	8%
3 – 6 Mois	26%	25%	28%
6 – 12 Mois	45%	49%	49%
+ 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 2025 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 2025 selon la méthode définie par la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne selon la formule suivante :

Provision = 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 = 3,45 %.

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 (5.40 %) – 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 2022-2024.

K = taux d'actualisation des salaires = 3,65 % ⁽¹⁾.

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

C = pourcentage de charges patronales = 42,29 %.

⁽¹⁾ Le taux d'actualisation retenu est le taux IBOXX corporate AA10+ « moyen » arrêté au 30 novembre 2025 soit 3,65 %. 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 2025, 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 : 107 K€
- Autres créances : 1 900 K€
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés : 107 K€
- Autres dettes : néant
- Comptes de produits d'exploitation : 1 074 K€
- Comptes de charges d'exploitation : 906 K€
- Prêt participatif : néant

REMUNERATION ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE GESTION

- Organes d'administration : 621 807 €
- 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 .441-4)

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	1 131					391						
Montant total des factures concernées	3 722	61	-16	3	-71	-24						
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	1,33	0,02	-0,01	0,00	-0,03	-0,01						
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'INFORMATIONS

RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT

BILAN

TABLEAU DES IMMOBILISATIONS (en milliers d’euros)

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	Valeurs au 31/12/2024	AUGMENTATIONS		DIMINUTIONS		Valeurs au 31/12/2025
		Acquisition création	Virement de poste	Virement de poste à poste	Sorties Actif (sauf Abandons Projets)	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Baux emphytéotiques logements en usufruit temporaire	8 718	725	0	-	-	9 443
Autres	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL (1)	8 718	725	0	-	-	9 443
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains	332 494	3 292	14 986	10 240	5 972	334 561
Constructions sur sol propre	3 166 611	-	152 195	-	27 035	3 291 771
Constructions sur sol d’autrui	91 395	-	2 686	-	389	93 692
Bâtiments administratifs et installations	731	-	1 393	-	-	2 124
SOUS-TOTAL (2)	3 591 231	3 292	171 260	10 240	33 396	3 722 147
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 706	1 036	-	-	543	6 199
SOUS-TOTAL (3)	5 706	1 036	-	-	543	6 199
IMMOBILISATIONS EN COURS						
Terrains – VRD	24 474	20 781	1 727	9 010	-	37 971
Constructions	112 091	181 772	2 119	159 806	-	136 176
Avances	5 003	-	5 051	5 003	-	5 051
SOUS-TOTAL (4)	141 568	202 552	8 897	173 819	-	179 198
IMMOBILISATIONS FINANCIERES						
Participations	7 339	3 108	-	-	-	10 447
Prêts	1 619	230	-	-	29	1 820
Autres	-	-	-	-	-	-
SOUS-TOTAL (5)	8 958	3 338	-	-	29	12 266
TOTAL (1+2+3+4+5)	3 756 180	210 943	180 157	184 059	33 969	3 929 253

VARIATION DES IMMOBILISATIONS ET DES AMORTISSEMENTS

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Au 31 décembre, elles s’élèvent à 9 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 3 728 M€, les en-cours 179 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 2,5 M€.

- En 2025, 359 logements ont été mis en service, dont 16 acquis-améliorés, et 135 ont été vendus dans le cadre de la vente HLM.

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Au 31 décembre, elles s’élèvent à 12 M€ et sont en hausses par rapport à l’exercice précédent.

Cette variation se décompose principalement de la façon suivante :

- Augmentation des titres de participation pour 3 M€ avec la prise de participation dans la SAS HOSMIA
- Les variations des prêts correspondent aux versements et remboursements de l’effort construction

TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (en milliers d’euros)

	VALEUR AU 31/12/2024	AUGMENTATIONS (DOTATIONS)	DIMINUTIONS (CESSIONS)	VALEUR AU 31/12/2025
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Baux emphytéotiques et logements en usufruit temporaire	6 413	246	0	6 659
Autres	-	-	-	-
SOUS-TOTAL (1)	6 413	246	-	6 659
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Agencements - Aménagements de terrains	-	-	-	-
Constructions sur sol propre	1 206 379	73 109	19 573	1 259 915
Constructions sur sol d’autrui	34 182	2 408	226	36 363
Bâtiments administratifs & installations	9 692	956	41	10 607
SOUS-TOTAL (2)	1 250 253	76 473	19 841	1 306 885
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Installations générales	485	7	-	492
Matériel de transport	11	-	-	11
Matériel de bureau et informatique	1 728	414	543	1 600
Mobilier	1 243	181	-	1 424
Diverses	-	-	-	-
SOUS-TOTAL (3)	3 467	603	543	3 527
TOTAL (1+2+3)	1 260 133	77 322	20 384	1 317 072

Les amortissements cumulés au 31 décembre s’élèvent à 1 317 M€. Les augmentations correspondent aux amortissements de l’exercice pour 77 M€. Les diminutions, à hauteur de 20 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 9,5 M€ contre 7 M€ fin 2024. Ils concernent des opérations de viabilisation de parcelles destinées à la vente et des travaux à refacturer. 23 parcelles viabilisées ont été vendues en 2025 générant un résultat de 25 K€ contre une marge de 131 K€ en 2024.

CRÉANCES

CRÉANCES D'EXPLOITATION

En hausse de 2 M€ par rapport à 2024, globalement les créances brutes d'exploitation s'élèvent à 88 M€ et sont toutes exigibles à moins d'un an. Elles comprennent les créances sur locataires pour 45 M€ et les autres créances d'exploitation détaillées ci-dessous.

CRÉANCES LOCATAIRES (en milliers d'euros)

	2025	2024	VARIATIONS
Créances locataires simples	24 698	23 063	1 636
- Provisions	4 623	4 134	489
- Couverture	19%	18%	
Créances locataires douteux	20 883	20 204	679
- Provisions	20 883	20 204	679
- Couverture douteux	100%	100%	
TOTAL net	45 582	43 266	2 315
COUVERTURE	56%	56%	
Pertes sur créances irrécouvrables	3 691	4 446	-755

Les autres créances d'exploitation augmentent de 5 M€ par rapport à l'exercice précédent et ressortent à 56 M€, sont détaillées dans le tableau suivant :

AUTRES CRÉANCES (en milliers d'euros)

	2025	2024	VARIATIONS
Créances acquéreurs – Locataires attributaires	111	107	4
Créances à facturer	198	119	79
APL – AL	0	0	-
Subventions d'investissement à recevoir	37 934	40 854	-2 920
TVA déductible	1 539	361	1 178
Créances sur cessions immobilisations	14	3 101	-3 087
Groupe et associés	6 635	0	6 635
Etat	2 708	1 653	1 055
Divers	7 205	4 978	2 227
TOTAL	56 345	51 174	5 171

À noter que les créances acquéreurs à 111 K€ sont en hausses de 4 K€.

CRÉANCES DIVERSES

Elles augmentent de 2 M€ par rapport à 2024 et s'élèvent à 7 M€ en valeur brute. L'augmentation provient des refacturations groupe pour 2 M€ sur décembre 2025.

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE ET CHARGES A 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 mobilières de placement pour la société Sia Habitat. Les disponibilités, à 99 M€, ont augmenté de 30 M€ par rapport à l'exercice 2024.

CAPITAUX PROPRES (en milliers d'euros)

Au 31 décembre, les capitaux propres, y compris les subventions d'investissement pour 185 M€, s'élèvent à 1 070 M€. Ils progressent de 25 M€ par rapport au 31 décembre 2024.

	2025	2024
Situation en début d'exercice	1 044 930	1 016 466
Variation des subventions	7 443	8 565
Résultat de l'exercice	17 712	19 982
dont hors-SIEG	-	3 312
Dividendes distribués	-83	-83
Augmentation de capital	-	0
Imputation sur les réserves autres	-	0
dont hors-SIEG		
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2024	1 070 002	1 044 930

DÉTAIL DES PROVISIONS (en milliers d'euros)

	2024	DOTATIONS	REPRISES	2025
PROVISIONS DEPRECIATION D'ACTIF				
Dépréciation sur immobilisations corporelles et incorporelles	25 879	1 388	1 172	26 096
Dépréciation des stocks	-	412	-	412
Dépréciation sur créances locataires	24 338	4 544	3 376	25 506
Dépréciation sur autres créances	-	-	-	-
Dépréciation sur valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
TOTAL DEPRECIATION D'ACTIF (1)	50 217	5 931	4 547	52 013

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Risques et litiges	3 036	634	1 149	2 521
Charges de retraite	3 803	224	-	4 027
Provisions pour gros entretien	30 764	9 311	10 405	29 671
Autres provisions pour risques et charges	4 988	259	2 606	2 642
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (2)	42 592	10 428	14 160	38 860
TOTAL DES PROVISIONS (1+2)	92 809	16 359	18 707	90 873

Globalement, les provisions pour risques et charges s'élèvent à 39 M€ en diminution de 3 M€ par rapport à l'exercice précédent.

La provision pour gros entretien atteint 30 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 les coûts de démolitions pour 2,6 M€. Afin d'améliorer la présentation des stocks et pour une meilleure lecture des comptes, il a été décidé de reclasser les travaux non réalisés et non facturés. Ces travaux étaient comptabilisés auparavant en provision pour risques et charges. Ils seront maintenant intégrés dans la variation de stock (-2.4 M€ de provision pour risques et charges et +2.4 M€ de stocks).

Les indemnités de départ à la retraite représentent 4 M€.

La provision pour litiges s'établit à 2,5 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 26.1 M€ correspond aux provisions pour dépréciation de terrains pour 18,5 M€ et aux provisions sur constructions pour 7,6 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 2024	Montant net au bilan 2025	DEGRE D'EXIGIBILITE		
			Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Participation des employeurs	36 408 680	38 424 899	1 073 459	4 493 715	32 857 725
Emprunts bancaires	1 386 113 402	1 524 629 058	58 174 307	244 202 257	1 222 252 494
Dépôts et cautionnements	16 550 826	16 795 982	-	-	16 795 982
Autres emprunts	2 118 087	2 421 952	133 031	688 124	1 600 797
Concours bancaires courants		738 498	738 498	-	
Intérêts courus non échus	24 323 390	21 527 468	21 527 468		
Intérêts compensateurs	234 179	283 732	283 732		
DETTES FINANCIERES	1 465 748 563	1 604 821 589	81 930 495	249 384 096	1 273 506 998
Fournisseurs	42 341 362	37 928 562	37 928 562		
Clients créditeurs	1 649 820	2 543 715	2 543 715		
Personnel	5 053 863	5 998 435	5 998 435		
Organismes sociaux	3 700 327	4 250 960	4 250 960		
Fiscales	6 350 071	2 519 764	2 519 764		
Créditeurs divers	4 360 870	4 005 757	4 005 757		
EXPLOITATION ET DIVERSES	63 456 312	57 247 192	57 247 192	-	-
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	-				
TOTAL	1 529 204 875	1 662 068 781	139 177 687	249 384 096	1 273 506 998

Le montant total des dettes s'élève au 31 décembre à 1 662 M€, en hausse de 133 M€ par rapport à N-1. Elles sont essentiellement composées de dettes financières.

- Les clients créditeurs s'établissent à 2,5 M€ en augmentation de 0,9 M€ dont 1 M€ pour excédent d'acomptes sur charges communes collectives et 1,5 M€ de locataires excédentaires.
- Les dettes d'exploitation s'élèvent à 31 M€ au 31 décembre, en baisses de 3,5 M€ par rapport à l'exercice précédent.

Elles sont principalement constituées par :

- les dettes fournisseurs pour 18 M€,
- les cotisations dues aux organismes sociaux et à l'État pour 13 M€.

Les dettes diverses, pour 27 M€, sont principalement constituées par des factures et des factures non parvenues de fournisseurs d'immobilisations pour 19 M€ et pour 2,9 M€ par l'avance sur travaux versée par la fondation des Caisses d'Epargne pour le foyer d'Écaillon.

VARIATION DES DETTES FINANCIÈRES (en milliers d'euros)

VARIATION DES DETTES FINANCIERES (en milliers d'euros)

	Solde au 31/12/2024	Encaissements		Anticipés		Solde au 31/12/2025
		2025	2025	2025		
en milliers d'euros						
Participation des employeurs	36 409	3 021	1 004	-		38 425
+ Action Logement						
Caisse des Dépôts et Consignations	1 231 365	108 239	35 158	-		1 304 446
C.G.L.L.S	-	-				-
Crédit Foncier	62 567	-	2 243			60 323
Caisse d'Epargne	65 655	-	4 197			113 121
Crédit Agricole	981	-	73			908
Autres banques	27 665	-	2 119	-		48 253
TOTAL	1 424 640	-	44 794	-		1 565 476

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

	2025	2024	Variations
Ventes de terrains	1 332 051	655 469	676 582
Récupération des charges locatives	29 862 951	29 272 473	590 479
Loyers	240 059 490	228 864 055	11 195 436
Autres produits divers	1 817 127	1 213 567	603 560
TOTAL	273 071 619	260 005 563	13 066 056

Le chiffre d'affaires global de l'exercice représente 273 M€ en hausse de 13 M€ par rapport à l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires des ventes de terrains est en hausse de 0.7 M€ à 1,3 M€ contre 0,7 M€ en N-1.

Il correspond aux ventes de lots libres de 23 terrains pour 1,3 M€.

Les loyers (logements, foyers, commerces) et charges à 270 M€ augmentent de 11.8 M€ par rapport à N-1 (+4.9% sur les loyers pour 11,2 M€) dont :

- +8,2 M€ d'augmentation sur le périmètre constant des logements et garages (+3,26% de revalorisation au 01/01/2025)

- +2,5 M€ pour les mises en service de logements et garages dont + 0,6 M€ pour les MES 2025 et + 1,9 M€ pour l'annualisation MES 2024
- -0,9 M€ en raison des ventes de logements (-0,4 M€ pour les ventes 2025 et -0,5 M€ pour l'annualisation des ventes 2024)
- -0,9 M€ du fait de la progression de la vacance
- -0,2 M€ liés à la hausse du gel des loyers des logements F et G (de -0,2 à -0,4 M€)
- + 2,4 M€ liés à la baisse de la RLS et + 0,2 M€ en progression du SLS

COMPTE DE RÉSULTAT PAR ACTIVITÉ (en milliers d'euros)

	2025	2024	VARIATIONS 2025/2024
Produit des activités locatives	240 051	228 855	11 196
Dotations aux amortissements des constructions	-75 569	-72 300	-3 269
Intérêts sur emprunts locatifs	-42 906	-47 178	4 272
Subventions virées au résultat de l'exercice	6 575	6 224	351
Récupération de charges locatives	-1 077	-1 032	-45
Autres produits	697	1 203	-506
MARGE SUR LOCATIF	127 771	115 772	11 999
Productions diverses	2 513	2 060	453
Entretien du patrimoine	-37 583	-36 340	-1 243
. Dont entretien courant du patrimoine	-11 758	-10 929	-829
. Dont gros entretien consommé	-25 826	-25 411	-415
. Dont provisions et reprises gros entretien			-
Taxes foncières	-25 241	-24 418	-823
Charges nettes sur créances douteuses locataires	-4 859	-4 636	-223
C.G.L.L.S. et mutualisation	-2 100	-2 699	599
Charges de structure	-56 953	-54 566	-2 387
. Dont charges de personnel	-37 701	-35 603	-2 098
Autres provisions et reprises	870	5 679	-4 809
RESULTAT DE L'ACTIVITE LOCATIVE	4 419	852	3 567
RESULTAT DE L'ACTIVITE ACCESSION	2 313	1 340	973
RESULTAT D'EXPLOITATION COURANT	6 732	2 192	4 540
RESULTAT FINANCIER	1 629	4 696	-3 067
RESULTAT EXCEPTIONNEL	9 351	13 094	-3 743
INTERESSEMENT			-
RESULTAT DE L'EXERCICE	17 712	19 982	-2 270

Le résultat de l'exercice passe de 20 M€ à 18 M€ soit une baisse de plus de 2 M€.
Les principaux éléments qui expliquent cette variation sont les suivants :

- Le résultat de l'activité locative qui augmente de 3,5 M€ dont :
 - Les intérêts sur emprunts locatifs qui diminuent de 4,2 M€,
 - Les produits des activités locatives qui augmentent de 11,2 M€
 - Les dotations aux amortissements qui augmentent de 3,2 M€
 - L'entretien du patrimoine qui augmente de 1,2 M€
 - Les taxes foncières qui augmentent de 0,8 M€
 - Les charges de structure qui augmentent de 2,4 M€
 - Les autres provisions et reprises qui diminuent de 4,8 M€
- La hausse du résultat accession de 1 M€ essentiellement due à la reprise de provisions anciennes
- La baisse du résultat financier de 3 M€ essentiellement due à la baisse du niveau de placement et à la diminution des rendements
- La baisse du résultat exceptionnel de 3,7 M€ liée principalement due aux projets abandonnés.

PREUVE DE L'IMPÔT (en milliers d'euros)

Montant en K€	
Base taxable	17 712
Déductions diverses	-17 712
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)		
	2 025	2 024
Loyers	240 051	228 855
Prestations annexes	530	1 028
PRODUITS LOCATIFS	240 581	229 883
Intérêts sur emprunts locatifs et intérêts compensateurs	-42 906	-47 178
Remboursement capital	-40 441	-39 300
Variation des intérêts compensateurs	50	13
Subventions d'exploitation	-	-
ANNUITES LOCATIVES	-83 298	-86 465
En % des loyers	34,70%	37,78%
Taxe foncière	-27 341	-27 117
T.F.P.B	-27 341	-27 117
En % des loyers	11,39%	11,85%
Gros entretien	-25 826	-25 411
Entretien courant	-11 758	-10 929
Autres charges d'entretien	-	-
TOTAL ENTRETIEN DU PATRIMOINE	-37 583	-36 340
En % des loyers	15,66%	15,88%
Charges de personnel non récupérables	-37 701	-35 603
Transfert de charges	2 309	1 578
Charges de structure	-18 205	-17 564
TOTAL GESTION ET FONCTIONNEMENT	-53 597	-51 589
En % des loyers	22,33%	22,54%
PERTES ET PROFITS SUR GESTION COURANTE	-3 526	-3 317
AUTOFINANCEMENT LOCATIF COURANT	35 236	25 055
En % des loyers	14,68%	10,95%
MARGE DES PRETS		
Ventes d'immeubles et revenus des SCI	1 332	664
Charges accession	-1 485	-840
MARGE ACCESSION	-153	-176
Produits financiers	1 629	4 696
Autres charges financières		
RESULTAT FINANCIER	1 629	4 696
En % des loyers	0,68%	2,05%
Produits exceptionnels	11 763	10 386
Charges exceptionnelles	-8 430	-7 276
RESULTAT EXCEPTIONNEL	3 334	3 110
INTERESSEMENT	-	
AUTOFINANCEMENT NET	40 046	32 686
En % des loyers	16,68%	14,28%
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	80 438	71 972

AUTOFINANCEMENT

L'autofinancement net, qui exclut les ventes d'immobilisations, est en hausse à 7,4 M€ et représente 16,7 % des loyers.

- Les principales variations d'un exercice à l'autre portent sur :
- Une augmentation des produits locatifs de 11,2 M€, principalement due à la baisse de la RLS et à l'augmentation de loyer annuel.
 - Une baisse des annuités locatives pour 3,2 M€.
 - Une hausse des frais de personnel et fonctionnement de 1,8 M€
 - Une baisse des produits financiers de 3,1 M€

- Une baisse des cotisations CGLLS de 0,6 M€
- Une hausse des autres frais de gestion de 0,2 M€
- Une hausse des dépenses de maintenance de 1,2 M€
- Une hausse de la taxe foncière de 0,8 M€
- Une hausse des charges exceptionnelles de 2,8 M€ (projet abandonnée de 3,1 M€)
- Une hausse des produits exceptionnels et des marges sur lots de 2,3 M€ se décomposant comme suit :
 - Hausse de 1,7 M€ des dégrèvements de taxes foncières
 - Hausse de 1,1 M€ des remboursements d'assurances

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 2023	EXERCICE 2024	EXERCICE 2025	MOYENNE DES RATIOS 3 DERNIERS EXERCICES
Autofinancement net HLM	22 448	32 686	40 046	31 727
. Total Produits financiers (compte 76)	5 171	4 696	1 685	3 851
. Total Produits des activités annexes (compte 70)	254 019	260 006	273 072	262 366
. Charges récupérées (compte 703)	29 237	29 272	29 863	29 458
Dénominateur du ratio d'autofinancement	229 953	235 429	244 894	236 759
Ratio d'autofinancement net HLM	9,76%	13,88%	16,35%	13,33%
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%
SAS HOSMIA	14 000	2998	30,00%
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	22	N/S
TOTAL		10 337	

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 31/12/2025.

ENGAGEMENTS HORS BILAN (en euros)

ENGAGEMENTS RECUS	AU 31/12/2025	ENGAGEMENTS DONNES	AU 31/12/2025
Avals, cautions, garanties reçues	-	Avals, cautions, garanties données	231 048
Emprunts locatifs et autres	56 247	Reste à payer sur marchés signés	82 728
Autres engagements reçus	12 737	Divers	1 567
TOTAL	68 984	TOTAL	315 342

AFFECTATION DU RÉSULTAT (en euros)

Le Conseil d'administration soumet à l'Assemblée Générale Ordinaire les comptes arrêtés au 31 décembre 2025 et propose d'affecter le solde créditeur de la façon suivante :

	Total	Dont relevant du SIEG	Dont relevant du BRS
Report à nouveau au 01/01/2025	0	0	0
Résultat de l'exercice	19 982 112	16 669 750	0
TOTAL	19 982 112	16 669 750	0
Dotation à la réserve de prévoyance	10 883 618	7 906 087	0
Dotation aux autres réserves (Plus-values nettes sur cessions immobilières & BRS)	9 015 883	8 694 746	0
Distribution de dividendes : 1,76€ par action	82 611	68 917	0
Report à nouveau au 31/12/2025	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 2025	82 611	1,76
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)

	2021	2022	2023	2024	2025
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	219 036 051	222 797 882	224 008 015	230 272 382	242 910 345
Résultat avant charges calculées	116 105 656	105 494 434	90 204 964	84 355 583	93 097 158
Résultat après charges calculées	39 111 389	30 127 416	29 328 915	19 982 112	17 711 646
Résultat distribué	36 716	36 716	64 253	82 611	82 611
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat avant charges calculées	2 467	2 241	1 916	1 792	1 978
Résultat après charges calculées	831	640	623	425	376
Dividende par action	0,78	0,78	1,37	1,76	1,76
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés	604	617	621	622	627
Montant de la masse salariale	21 019 618	21 889 043	23 150 916	24 159 306	24 866 645
Montant des avantages sociaux	9 831 029	9 614 896	10 027 155	10 871 720	11 729 655

EFFECTIF DE LA SOCIÉTÉ

Au 31 décembre, l'effectif de la société se compose de 638 salariés, 627 équivalents temps plein moyens répartis comme suit :

	2025	2024
Personnel d'immeuble	117	120
Personnel administratif	511	502
- Dont cadres	170	152
- Dont employés et agents de maîtrise	457	350
TOTAL	627	622

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

CRÉDIT D’IMPÔT COMPÉTITIVITÉ 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.
A ce jour, l'ensemble des CICE comptabilisés ont été encaissés.

HONORAIRES ENGAGÉS EN 2025 (en milliers d’euros, hors taxes)

Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels	KPMG	AEQUITAS
	56,68	55.12

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

AU TITRE DE L’EXERCICE, LE RÉSULTAT COMPTABLE EXCEPTIONNEL S’ÉTABLIT A 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 4 M€,
- les remboursements d’assurances pour 2 M€,
- les charges de déménagements pour 2 M€,
- les dépenses relatives aux projets abandonnés pour 4 M€,
- les dégrèvements d’impôts pour 10.5 M€,
- Les profits sur exercice pour 0.5 M€.

VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (en milliers d’euros)

EMPLOIS STABLES (en K€)		31.12.2025	RESSOURCES DURABLES (en K€)		31.12.2025
Dividendes mis en paiement		83	Capacité d'autofinancement		
Augmentation de l'actif immobilisé			Capacité d'autofinancement (PCG)		80 438
Immobilisations Incorporelles	726		Dotation aux amortissements intérêts compensateurs		
Immobilisations corporelles			Cession réductions / à l'actif immobilisé		
Terrains, agencements et aménagements	21 584		Immobilisations incorporelles		
Constructions et travaux d'amélioration	180 358		Immobilisations corporelles		19 639
Autres immobilisations corporelles	1 036		Immobilisations corporelles grevées de droit		
Immobilisations grevées de droit			Immobilisations financières		29
Immobilisations financières	3 338		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		14 018
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		185 630
Locatif et grosses réparations	44 794		Réserves foncières, aménageur, autres		
Réserves foncières, aménageur, autres			Dépôts et cautionnement		1 633
Dépôts et cautionnement	1 387		Intérêts compensateurs (augmentation)		50
Intérêts compensateurs (diminution)					
Total des emplois		253 306	Total des ressources		301 437
Emploi net			Ressource nette		48 131

Les ressources dégagées pendant l’exercice ont permis les investissements et les remboursements d’emprunts réalisés par Sia Habitat. Cette situation se caractérise par une ressource nette de 48 M€.

UTILISATION DE LA VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (en milliers d’euros)

	BESOINS	DEGAGEMENTS	SOLDE
VARIATIONS EXPLOITATION « CONSTRUCTION-ACCESSION »			
Variations des actifs d’exploitation :			
- Terrains et immeubles en cours	230		
- Créances sur acquéreurs		2 517	
Variations des dettes d’exploitation :			
- Emprunt accession (Financement de stocks immobiliers)			
- Fournisseurs de stocks immobiliers			
- Produits de ventes sur lots en cours			
TOTAUX	230	2 517	-
A - Variations "Exploitation - construction accession"			2 287
VARIATIONS EXPLOITATION « LOCATIF ET AUTRES ACTIVITES »			
Variations des actifs d’exploitation :			
- Locataires et organismes payeurs d'APL		1 640	
- Clients douteux ou litigieux		679	
- Produits non encore facturés		79	
- Fournisseurs débiteurs		23	
- Autres	687		
- Charges constatées d'avance			
Variations des dettes d’exploitation :			
- Locataires (excédents d'acomptes)	837		
- Autres	56		
- Fournisseurs (exploitation, gestion)		1 182	
- Intérêts courus (sauf accession relais, préfinancement)		2 796	
- Autres		2 335	
TOTAUX	1 581	8 734	-
B - Variation Nette "Exploitation"			7 153
VARIATIONS « HORS EXPLOITATION »			
Variations des actifs :			
- Autres		5 775	
Variations des dettes :			
- Fournisseurs d'immobilisations		3 231	
- Autres		355	
TOTAUX	0	9 360	-
C - Variation Nette "Hors Exploitation"			9 360
D - Variation du Besoin en Fonds de Roulement (A+B+C)			18 801
VARIATION « TRESORERIE »			
- Valeurs mobilières de placement		30 069	
- Variations des disponibilités	738		
TOTAUX	738	30 069	
E - Variation Nette "Trésorerie"			29 331
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT NET GLOBAL (D+E)			48 131

La variation du fonds de roulement net global, au 31 décembre 2025, s’élève à 48 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 DU SECTEUR DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

La sortie de crise immobilière n'est pas en visibilité. Les élections municipales de 2026 suivies des élections présidentielles 2027 et des conflits en Ukraine et au Moyen Orient créent un contexte qui exhorte à la plus grande des vigilances sur les acteurs avec lesquels Sia Habitat contracte.

L'évaluation des tiers partenaires est systématique et tout

est mis en œuvre pour permettre une résolution rapide des situations de blocage.

Sia Habitat détient des participations allant de 40 % à 49 % dans quatre SCCV dite loi ALUR avec COGEDIM, Marignan, Bouygues Immobilier et Loger Habitat.

Six autres projets de joint venture verront le jour courant 2026 avec des promoteurs nationaux.

RISQUES LIÉS À LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

L'exercice 2025 s'inscrit dans un contexte économique marqué par des incertitudes persistantes susceptibles d'affecter l'activité et la capacité d'investissement des organismes de logement social. La hausse des taux d'intérêt observée ces dernières années continue d'avoir un impact sur le coût du financement des opérations, dans un modèle économique reposant largement sur l'emprunt à long terme. Cette évolution contribue à renchérir le coût des projets de construction et de réhabilitation, et peut conduire les bailleurs à arbitrer leurs priorités d'investissement.

Par ailleurs, la progression des coûts de construction et de rénovation, dans un contexte inflationniste et de renforcement des exigences environnementales, exerce une pression supplémentaire sur l'équilibre économique des opérations. Ces facteurs peuvent entraîner des reports ou des ajustements dans les programmes de développement ou de réhabilitation du patrimoine. Dans le même temps, la demande de logements sociaux demeure particulièrement soutenue sur de nombreux territoires, accentuant le déséquilibre entre l'offre et la demande. Cette situation peut accroître la pression sur le parc existant, limiter la capacité des organismes à répondre aux besoins des ménages et la nécessité pour les bailleurs d'explorer de nouveaux modes de financement. Dans ce contexte, l'évolution de la conjoncture économique constitue un facteur de risque susceptible d'influer sur les équilibres financiers des bailleurs sociaux et sur leur capacité à maintenir un niveau d'investissement compatible avec les enjeux de production de logements et de rénovation du parc.

RISQUES JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

Les organismes de logement social évoluent dans un cadre juridique et réglementaire particulièrement structuré, dont les évolutions peuvent avoir un impact significatif sur leur activité et leur situation financière.

En premier lieu, les bailleurs doivent se conformer à un ensemble d'exigences réglementaires croissantes en matière environnementale et énergétique, notamment issues de la législation relative à la transition énergétique et à la performance des bâtiments. Ces obligations impliquent des programmes de rénovation importants du parc immobilier afin d'améliorer la performance énergétique des logements, ce qui génère des investissements significatifs et des contraintes opérationnelles.

Par ailleurs, les organismes HLM sont soumis à un cadre réglementaire évolutif en matière de financement et de politique du logement, incluant notamment les mécanismes liés aux aides personnelles au logement et à la réduction de loyer de solidarité (RLS). Les modifications régulières de ces dispositifs peuvent affecter les ressources des bailleurs et nécessitent une adaptation continue de leur stratégie financière et patrimoniale.

Enfin, l'activité des bailleurs s'inscrit dans un environnement juridique marqué par des évolutions régulières du droit du logement et des politiques publiques, notamment en matière d'attribution des logements, de gestion locative ou de mixité sociale. Ces évolutions peuvent entraîner des adaptations organisationnelles et opérationnelles, ainsi que des risques de contentieux ou de non-conformité.

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.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS POSTÉRIEUREMENT À LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE

ÉCHANGE DE PATRIMOINE SIA HABITAT - SIGH

Aux termes d'un acte d'échange de patrimoine reçu le 5 janvier 2026 par Me Franck BEAUVALOT, notaire à Lille avec la participation de Me Jean-Baptiste PANTOU, notaire à VALENCIENNES, Sia Habitat a cédé 4395 logements à la Société Immobilière du Grand Hainaut (SIGH) et la Société Immobilière du Grand Hainaut à cédé 2117 logements à Sia Habitat.

En synthèse, le périmètre de l'échange est le suivant :

- Cession du patrimoine de SIGH au profit de Sia Habitat situé dans le ressort des communautés d'agglomération suivantes :
 - Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane ;
 - Cœur d'Ostrevent ;
 - Douaisis Agglo ;
 - Hénin-Carvin ;
 - Lens-Liévin ;
 - Pévèle-Carembault
- Cession du patrimoine de Sia Habitat au profit de SIGH situé dans le ressort des communautés d'agglomération suivantes :
 - Arras ;
 - Campagnes de l'Artois ;
 - Osartis Marquion ;
 - Porte du Hainaut ;
 - Ternois ;
 - Valenciennes Métropole ;

Sia Habitat et SIGH déclarent avoir évalués les biens échangés d'après la valeur nette comptable des actifs concernés au 31 décembre 2025.

S'agissant des opérations de réhabilitation en cours ou livrées en 2024 et 2025, est pris en considération le prix de revient prévisionnel desdites opérations de réhabilitation incluant la valeur nette comptable existante préalable à ces opérations telle qu'arrêtée à la date du 31 décembre 2025.

S'agissant des opérations de constructions neuves livrées en 2024 et 2025 ou en cours de construction, la valorisation retenue est celle égale au prix de revient prévisionnel des dites opérations.

S'agissant des réserves foncières et des cessions de projets en cours, la valeur retenue a été fixée d'un commun accord entre Sia Habitat et SIGH en considération des caractéristiques de chaque réserve foncière ou projet.

Les BIENS cédés par Sia Habitat sont évalués à la somme totale de DEUX CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLIONS QUATRE CENT QUARANTE-SEPT MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (288.447.796,45 €).

Les BIENS cédés par SIGH sont évalués à la somme totale de CENT TREIZE MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE-NEUF MILLE DEUX CENT TREIZE EUROS ET QUATRE-VINGT-SEPT CENTIMES (113.959.213,87 €).

Il résulte de ces évaluations que l'Échange de patrimoine est intervenu moyennant une soulte due par SIGH à Sia Habitat d'un montant brut de CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLIONS QUATRE CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS ET CINQUANTE-HUIT CENTIMES (174.488.582,58 €).

Les modalités de paiements de la soulte tenaient compte du transfert effectué d'une société à l'autre :

- d'une part, le capital restant dû au 31 décembre 2025 sur les emprunts principaux ou complémentaires souscrits pour le financement tant de l'acquisition des biens cédés par chacune que pour les travaux qui y ont été réalisés, par délégations de paiement ;
- et, d'autre part, la part des subventions d'investissement obtenues sur les biens cédés et non encore virée au résultat au 31 décembre 2025, par délégation d'affectation.

De l'imputation de ces transferts de prêts et de parts non affectées des subventions a résulté le montant net de la soulte réglé comptant par SIGH à Sia Habitat, soit la somme de 76 070 403,49 €.

Deux conventions de maîtrise d'ouvrage déléguées ont été

signées concomitamment à l'échange de patrimoine.

En effet, le périmètre de l'Échange comprenant plusieurs projets de réhabilitation ou de construction de logements en cours de réalisation à la date d'effet qui emporte vente en l'état sans conservation de la qualité de maître d'ouvrage par l'ancien propriétaire, les sociétés SIA et SIGH ont souhaité l'assistance de l'ancien propriétaire dans le déroulement des dits chantiers. S'agissant par ailleurs des projets livrés courant de l'année 2025, le nouveau maître d'ouvrage a également souhaité conserver l'assistance de l'ancien propriétaire dans le suivi d'une année post livraison. Ces contrats de MOD sont applicables à date de signature, soit au jour de la date de signature de l'acte authentique d'échange de patrimoine, et jusqu'à l'expiration de la garantie de parfait achèvement de chacun des Programmes précités. S'agissant des opérations de réhabilitation, il a été convenu que ces dernières feront l'objet de réception par tranches marquant le point de départ de la période de garantie de parfait achèvement.

Le Maître d'Ouvrage Délégué assurera la gestion juridique, technique et administrative jusqu'à l'expiration de la garantie de parfait achèvement, en ce compris le règlement des situations des entreprises de travaux, des bureaux d'étude et maîtres d'œuvre.

Le Maître d'Ouvrage Délégué ne peut engager de dépenses supplémentaires ou nouvelles obligations sans l'accord du Maître d'Ouvrage. Ce dernier décide seul de l'actualisation des budgets (prévisionnel et définitif).

En cas de modifications techniques ou réglementaires à la demande du Maître d'Ouvrage Délégué ou des entreprises, celles-ci seront réputées tacitement acceptées par le MO ; les coûts induits partagés à 50/50 entre le Maître d'Ouvrage et le Maître d'Ouvrage Délégué. En cas de modifications initiées par le Maître d'Ouvrage, les frais complémentaires seront à la charge du Maître d'Ouvrage. Hors les deux cas précités, les coûts complémentaires seront répartis d'un commun accord à 50/50.

Un comité de suivi mensuel sera constitué dès la signature des contrats de MOD, qui aura pour mission le suivi de l'avancement et de la réalisation des Programmes, l'étude de toutes modifications ou compléments de travaux demandés par le Maître d'Ouvrage. La rémunération du MOD est intégrée au prix de revient prévisionnel des biens immobiliers cédés aux termes de l'acte d'Échange à intervenir concomitamment. Dès lors Sia Habitat et SIGH conviennent que l'ensemble de la rémunération du Maître d'Ouvrage Délégué sera réglée par le Maître d'Ouvrage par l'effet du paiement de la soulte.

Aux termes d'un acte complémentaire reçu le 9 février 2026, Sia Habitat a cédé 26 et 26 places de stationnements situés à SAINTE CATHERINE LEZ ARRAS à SIGH portant ainsi le montant net de la soulte à 76 933 290,70€.

CONFLIT AU MOYEN-ORIENT

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. À ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

BILAN DE LA FONCIÈRE HOSMIA HABITER

AUTREMENT DEDIEE AU LOGEMENT
LOCATIF INTERMÉDIAIRE

La société HOSMIA HABITER AUTREMENT a été immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille Métropole en date du 25 juillet 2025 suite à la délivrance d'un certificat de non-opposition de la DHUP en date du 29 avril 2025

Monsieur Benoît GAVORY en a été nommé Président.

Au cours de son premier exercice calqué sur l'année civile, la Société a réalisé deux investissements dont les détails sont repris ci-dessous :

			2025	
		VILLE	MARQ EN BAROEUL	WAMBRECHIES
		ADRESSE	61 avenue de Flandres	53B rue Obert
		NOMBRE DE LLI	4	17
		TYPOLOGIE	APPARTEMENTS	APPARTEMENTS
		SURFACE MOYENNE	79	63
		SURFACE m² SU	315	1079
		DROC	NC	6-oct.-2025
		LIVRAISON PREVUE	livrée sept 2024	mars-28
ACQUISITION CHEZ LE NOTAIRE LE			5 décembre 2025	23 décembre 2025
PRIX HT VALIDE EN COMITE			1 136 085	3 328 762
PRIX HT FINAL			1 136 085	3 328 604
TVA			113 609	332 860
FRAIS NOTAIRE			14 827	19 281
FRAIS ANNEXES			10 868	29 869
TOTAL A PAYER			1 275 389	3 710 615
TOTAL payé à L'ACTE			1 275 389	3 710 615
En zone A: € HT / m² SU			3 250	3 606
En zone B1: € HT / m² SU			2 800	*
TVA / prix achat			10%	10%
Frais notariaux			1,31%	0,56%
Frais divers acquisition			0,96%	0,90%
Conseil immobilier			0,50%	0
Honoraires banques			0,35%	0
Avocat conseil			0,30%	0
Audit technique			0,50%	0
Audit divers			0,35%	0
Total frais acquisition =			5,00%	2,26%
+ Frais de conduite d'Op (AMO/ESH)			1,50%	0%
SOIT :			6,50%	2,26%

CHIFFRES CLÉS AU 31/12/2025 :

- Capitaux propres : 14,07 M€
- Trésorerie : 8,02 M€
- Dettes financières : 0 €
- Résultat net : +71,8 K€ (principalement lié aux produits financiers de trésorerie)

Ces éléments traduisent une structure financière particulièrement saine, caractéristique d'une foncière en phase d'amorçage disposant de marges de manœuvre importantes pour engager son développement.



ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SITUATION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Toute prévision d'évolution du chiffre d'affaires annuel pour 2026 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 L233-26.
Sia Habitat n'a pas d'activité de recherche développement au sens de ces articles du Code du Commerce.

DESCRIPTION SUCCINCTE DE L'ACTIVITE DE LA FILIALE ESCAUT HABITAT

Au 31 décembre 2025, le capital social variable d'Escaut Habitat, d'un montant de 4 173 158,00 euros, était réparti en 575 608 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, 326.233 parts sociales, représentant 56,676 % 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 40,485 % 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 filiale de Sia Habitat, 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 2025 :

- 4,1 M€ de chiffre d'affaires
- 128 K€ de résultat net
- 38 remises de clés aux clients
- Réception de 33 logements PSLA
- 15 logements réservés
- 23 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 les dites sociétés adhérentes, proportionnellement au nombre de logements détenus par chacune d'entre-elles, comme suivant :

CATÉGORIE	ACTIONNAIRE	NOM DU REPRÉSENTANT	NOMBRE D' ACTIONS AU 31/12/2025	%
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	VIANNEY PERTRIAUX	12 245	12,2450 %

GOVERNANCE DE LA SAC PETRAM

M. Pierre TONNEAU a été nommé Directeur Général de la SAC PETRAM à compter du 1er avril 2025, en remplacement de M. Bertrand DUBUS, qui a fait valoir ses droits à la retraite.

M. Édouard DUROYON a exercé les fonctions de Directeur Général Délégué de la SAC PETRAM du 1er janvier 2025 au 9 février 2026. M. Benoît GAVORY occupe les fonctions de Secrétaire Général de la SAC PETRAM depuis le 1er janvier 2025.

CHANTIERS 2025 :

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 2025 :

RÉALISATION DU PLAN D'AUDIT 2025 :

L'année 2025 a été marquée par la réalisation de l'ensemble des plans d'audits des trois ESH, ainsi que des missions ponctuelles supplémentaires. On notera qu'une mission de l'IGBPCE auprès de la SA60 a été menée à son terme, et qu'une seconde phase a débuté en décembre 2025 pour SIA, SIGH et sur le périmètre spécifique de la SAC PETRAM. Quelques adaptations ont également été réalisées afin d'accompagner le projet de convergence SI.

DÉPLOIEMENT DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT ET D'EFFICACITÉ OPÉRATIONNELLE :

Au-delà de l'exercice des compétences obligatoires de la SAC et de la mutualisation existante de l'audit, deux leviers de coopération sont ainsi envisagés dans le cadre de la SAC Petram : le renforcement des coopérations au sein de la SAC Petram et la mise en œuvre d'un système d'information commun entre les 3 ESH porté par la SAC Petram. S'agissant des mutualisations, celles-ci portent uniquement sur des compétences obligatoires et facultatives ne nécessitant pas d'agrément. Dans ce cadre, les achats de fournitures et services font partie des compétences mutualisées. À ce titre, il a été créé une centrale d'achats intermédiaire, animée par une équipe achats portée par Petram.

Les fonctions Corporate et Compliance sont également exercées en mutualisation permettant de gérer de manière optimisée les sujets de stratégies communes et l'expertise métier.

Dans le cadre de la recherche de gains en efficacité opérationnelle et pour favoriser l'innovation et l'automatisation, rendues possibles par l'atteinte d'une taille critique et des économies d'échelle des SI, les 3 sociétés souhaitent par ailleurs mutualiser leurs SI dans la SAC Petram, en s'appuyant sur un core system commun (applications communes, infrastructures et réseaux communs...) et une mutualisation des équipes DSI à terme. Ce projet est dénommé « programme Convergence SI ».

LANCEMENT DE LA FEUILLE DE ROUTE 2026 « PETRAM, VECTEUR D'ACCÉLÉRATION DE LA PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE DE SES ESH MEMBRES »

La feuille de route 2026 de la SAC PETRAM distingue trois axes :

- PETRAM, partenaire stratégique de ses membres
 - Cadrage stratégique (élaboration du cadre stratégique
 - patrimonial et du cadre stratégique d'utilité sociale commun, finalisation et déploiement de la politique technique des associés...)
 - Coordination de la stratégie biodiversité conduite par les ESH
 - Suivi du plan stratégique Habiter 2030 aux bornes des ESH
- PETRAM, vecteur d'efficacité opérationnelle
 - Finaliser la convergence SI et structurer la future DSI mutualisée de Petram
 - Consolider les mutualisations actuelles
 - Étudier l'opportunité de nouvelles mutualisations
- PETRAM, catalyseur de synergies
 - Entre les membres (animer les mises en réseaux et identifier les projets actions communs)
 - Avec la CEHDF et BPCE (mener des actions conjointes)
 - Dans le Groupe Habitat en Région (participation aux groupes de travail Synergies).

INFORMATION

EN MATIERE SOCIALE

EFFECTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2025

CATÉGORIE	2023	2023*	2025
I.1.1 EFFECTIF INSCRIT AU 31.12			
OUVRIERS / EMPLOYÉS	199	206	196
AGENTS DE MAÎTRISE	282	271	269
CADRES	149	161	173
TOTAL	630	638	638

*Hors mandataires sociaux

Au 31 décembre 2025, l'effectif total de l'entreprise était de 638 salariés (effectif inscrit) dont 585 collaborateurs en CDI, avec une moyenne d'âge de 44 ans et une ancienneté moyenne de 30.38 années, les deux étant stables par rapport aux dernières années. Il a été procédé à 54 embauches en CDI. L'entreprise n'a mené aucun plan social.

ORGANISATION DU TEMPS DE TRAVAIL

Au 31 décembre 2025, 119 salariés étaient à l'horaire fixe (personnel de proximité), les autres étant soit à l'horaire variable annualisé, soit eu forfait jours (hors cadres dirigeants et mandataire).

RÉMUNÉRATIONS

Au 31 décembre 2025, la masse salariale annuelle est de 23 931 742 € (MS annuelle hors charges) avec 13 606 327 € de charges sociales contre 23 077 706 euros avec 13 173 938 euros de charges sociales au 31 décembre 2024.

SYSTÈME D'INTÉRESSEMENT

Accord d'intéressement conclu pour l'année 2025, avec un nouvel accord prévu pour les années 2025-27. Versement en 2025, au titre de l'accord 2024, de 995 000 € (versé ou placé), contre 1 243 670 € pour l'année 2023. Abondement de 65 596 €, contre 66 816 € en 2023. Un résultat d'intéressement bas comparé aux dernières années. Il n'y a pas d'accord de participation.

RELATIONS PROFESSIONNELLES ET ACCORDS COLLECTIFS

ACCORD COLLECTIF :

- Absence d'accord NAO pour l'année 2025, mais DU de l'employeur
- Nouvel accord d'intéressement
- Avenant au plan d'épargne entreprise
- Accord relatif à la gestion de la mobilité et avenant

INSTITUTIONS REPRÉSENTATIVES DU PERSONNEL

Membres

- le nombre de membre du CSE : 13 membres titulaires et 9 membres suppléants au 31/12/2025
- le nombre d'organisations syndicales représentatives : 3 (CGT – CFDT – CFE-CGC)

CSE :

- 12 CSE ordinaires
- 8 CSE extraordinaires (dont certaines incluant la présence des membres de la CSSCT)

CSSCT : 4

- Commission Formation et Développement des Compétences : 3
- Commission sur la situation économique et financière : 1
- Commission Égalité professionnelle, Diversité, Travailleurs en situation de handicap et don de jours : 1
- Commission d'Information d'Aide au Logement : aucune, absence de saisine
- Commissions liées à des engagements résultant de l'accord de mobilité du 07/02/2025
- Commission de suivi de l'accord mobilité du 7/02/2025 : 11
- Commission classification des emplois : 3

CONDITIONS D'HYGIÈNE ET DE SÉCURITÉ

13 Accidents du travail avec arrêt au cours de l'année 2025, dont 4 accidents de trajet.

FORMATION

5.23 % de la masse salariale a été consacrée à la formation professionnelle, soit 553 stagiaires en formation professionnelle en 2025, en augmentation par rapport à 2023 (3.01 %), avec une durée moyenne de 23,67 h de formation par collaborateur.

EMPLOI ET INSERTION DES TRAVAILLEURS HANDICAPÉS

64 salariés en situation de handicap au 31 décembre 2025, contre 44 en 2024. Soit un taux dépassant les 10 % en 2025.

ŒUVRES SOCIALES

Versement de 333 824 € en 2025 contre 315 480 € en 2024.

INDEX DE L'ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE 2024

L'index égalité professionnelle Hommes-Femmes 2025 de Sia Habitat est de 99/100.

RAPPORT SUR
LE GOUVERNEMENT
D'ENTREPRISE

CARTE D'IDENTITÉ DE SIA HABITAT
HABITAT EN RÉGION, ACTIONNAIRE DE RÉFÉRENCE DE
SIA HABITAT

La SAS Groupe Habitat en Région détenant, au 31 décembre 2025, 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 2025, 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	45 442	96,538 %
CATÉGORIE 2, COLLECTIVITÉS LOCALES ET TERRITORIALES	10	0,021 %
CATÉGORIE 3, REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES	3	0,006 %
CATÉGORIE 4, AUTRES ACTIONNAIRES	1 617	3,435 %

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 depuis le 12 décembre 2018, son mandat a été renouvelé le 2 juin 2021 et doit être renouvelé au cours de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2025.
M. Pierre TONNEAU assure la fonction de Directeur Général depuis le 8 avril 2024, date de sa nomination par le Conseil d'Administration.

Sia Habitat compte également trois Directeurs Généraux Adjoints :

- Mme Amélie OUEDRAOGO, Directrice Générale Adjointe des SI, Performance et des Transitions, depuis le 6 septembre 2021.
- M. Benoît HENNEBELLE, Directeur Général Adjoint Habitat et Patrimoine, depuis le 18 octobre 2022.
- Mme Ikram BARRET, Directrice Générale Adjointe Clients et Territoires, depuis le 15 octobre 2025.

SITUATION DES MANDATS DES ADMINISTRATEURS AU 31 DÉCEMBRE 2025

MANDAT	31/12/2024	31/12/2025
Président	Laurent ROUBIN	Laurent ROUBIN
Vice-Présidente	Peggy BRIONE	Frédéric HAVRET
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 – Frédéric HAVRET
EPCI	Métropole Européenne de Lille – Dominique BAERT	Métropole Européenne de Lille – Dominique BAERT
	Communauté d’Agglomération De Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Nadine LEFEBVRE	Communauté d’Agglomération De Béthune-Bruay, Artois Lys Romane - Nadine LEFEBVRE
	Douaisis Agglo – Marylise FENAIN	Douaisis Agglo – Marylise FENAIN
Représentants des Locataires	Jean-Luc MOREL CLCV	Jean-Luc MOREL CLCV
	Jean-Marc WOJTKOWSKI UFC QUE CHOISIR	Jean-Marc WOJTKOWSKI UFC QUE CHOISIR
	Yannis DUMON Indecosa CGT	Sandrine AMOUREUX Indecosa CGT Nomination CA 02/04/2025
Personnes physiques	Paula SEIXAS	Paula SEIXAS
	Jean-Louis CONVERT	Maxime RIME Cooptation 02/04/2025
	Thierry LHOSTE	Cyril LABADIE Cooptation CA 02/04/2025
	Erika LANGLOIS	Erika LANGLOIS
	Anne-Marie VANCAUWELAERT	Anne-Marie VANCAUWELAERT
	Michaël KERVRAN	Michaël KERVRAN
	Majdi BEN JAMAA	Cyril BOTTAGISI Cooptation CA 14/10/2025
	Nicolas MERLIN Nomination le 07.10.2024	Baptiste JOUAN Cooptation CA 14/10/2025
	Lyès HERBI	Pierre URBANIK Cooptation CA 20/01/2025
Représentants Du Comité Social Et Économique	Béatrice DELMER	Béatrice DELMER
	Sandrine BERTHELOOT	Sandrine BERTHELOOT
	Frédéric PIVA	Frédéric PIVA
	Carole PUECH	Carole PUECH
Commissaires Aux Comptes	Cabinet AEQUITAS	Cabinet AEQUITAS
	Cabinet KPMG	Cabinet KPMG

LISTE DES MANDATS EXERCÉS EN 2025

ADMINISTRATEURS	MANDATS ET FONCTIONS EXERCEES AU SEIN D’AUTRES PERSONNES MORALES (ARTICLE L.225-37-4-1°)	
Laurent ROUBIN	Président du Directoire Pôle Stratégie Risques et Communication	CEHDF
	Membre du Conseil d'Administration Membre du Comité des Risques Membre du Comité des Nominations Membre du Comité Stratégique	NATIXIS
	Vice-Président Membre du Conseil d’Administration	Association FNCE
	Membre du Conseil d’Administration – Représentant la Caisse d’Epargne Hauts de France (Gérante)	SNC ECUREUIL 5 RUE MASSERAN
	Président du Conseil d'Administration Invité Permanent du Comité des Nomination et Rémunérations Membre du Bureau du Pacte Invité Permanent au Comité d’Audit et des Risques	Sia Habitat
	Président du Conseil d’Administration Invité Permanent au Comité des Nominations et Rémunérations	SIGH
	Membre du Comité des Rémunérations	Groupe Habitat en Région
	Membre du Conseil d’Administration Président du Comité des Nominations et Rémunérations Membre du Comité Stratégique et Financier	Goupe IRD
	Président du Conseil d’Administration Président du Comité des Nominations	SA de droit belge NAGELMAKERS
	Membre du Conseil d’Administration	MEDEF Lille Métropole
	Membre du Directoire Pôle Culture Talents et Transformation	Caisse d'Epargne et de Prévoyance Hauts de France
	Membre du Conseil d’Administration, représentante de la CEHDF Présidente du Comité des Nominations et Rémunérations	SIGH
Peggy BRIONE Démissionnaire au 23 juillet 2025	Membre du Conseil d’Administration, représentante de la CEHDF - Vice-Présidente du Conseil d’Administration Présidente du Comité des Nominations	SIA HABITAT
	Membre du Conseil d’Administration Membre du Comité des Nominations et des Rémunérations	SAC PETRAM
	Membre du Conseil d’Administration Membre du Bureau	Association Ensemble Protection Sociale
	Membre du Conseil d’Administration	BPCE MUTUELLE

	Membre du Conseil d’Administration	GIE NORD OUEST Recouvrement
Frédéric HAVRET	Membre du Conseil d’Administration	Association pour l’Histoire des Caisses d’Epargne
	Membre du Bureau	Association Finances et Pédagogie
	Membre du Conseil d’Administration	SAS FINORPA CONSEILS
	Membre du Conseil d’Administration	SAS FINORPA FINANCEMENT
	Membre et Président du Conseil d’Administration Membre et Président du Comité des Engagements	SAS FINORPA SCR
	Membre du Conseil d’Administration	SA FONDS REGIONAL DE GARANTIE HDF
	Membre du Conseil d’Administration	Hainaut Immobilier SA
	Trésorier	Association Institut de Microcrédit parcours confiance
	Membre du Conseil d’Administration	Association parcours confiance Hauts de France
	Vice Président du Conseil d’Administration représentant permanent de la CEHDF Membre du Bureau du Pacte Président du Comité des Nominations et Rémunérations	SIA HABITAT
	Membre du Conseil d’Administration	SIGH
	Membre du Conseil d’Administration	Société Immobilière Picarde
François RIEU	Directeur Général Délégué	SAS Groupe Habitat en Région
	Président	GIE Habitat en Région
	Membre du Conseil d’Administration Président du Comité d’Audit Membre du Comité des Rémunérations	SA FAMILLE ET PROVENCE
	Membre du Conseil d’Administration Membre du Comité d’Audit Membre du Comité des Rémunérations	SA ERILIA
	Président du Conseil d’Administration	SA FONCIERE DU MOULIN VERT
	Membre du Conseil d’Administration, représentant de la SAS Groupe Habitat et Région Président du Conseil d’Administration Président du Comité des Nominations et Rémunérations	SA IMMOBILIERE DU MOULIN VERT
	Membre du Conseil d’Administration Président du Comité d’Audit et des Risques Membre du Comité des Nominations et Rémunérations	SIA HABITAT
	Censeur Membre du Comité d’Audit Membre du Comité des Nominations et Rémunérations	SAC PETRAM
	Censeur	SAC HER Occitanie

	Censeur Membre du Comité d’audit et de soutenabilité financière Membre du Comité des rémunérations	SAC HER SUD EST
	Membre du Comité d’Audit et des Risques Membre du Comité des Rémunérations Membre du Conseil d’Administration	SA ALTEAL
	Membre du Conseil d’Administration Président du Comité d’Audit Membre du Comité des Rémunérations	SIGH
	Membre du Conseil d’Administration	AXENTIA
	Membre du Conseil d’Administration	SA HLM de l’Oise
	Membre du Conseil d’Administration Membre du Comité des Rémunérations Président du Comité d’Audit	SOGIMA
	Membre du Conseil d’Administration	RIVP
	Membre du Conseil d’Administration Président du Comité d’Audit Membre du Comité des Rémunérations	UTPT
	Membre du Conseil d’Administration	SIA HABITAT
	Membre du Conseil d’Administration	SAC PETRAM
Paula SEIXAS		
Dominique BAERT	Membre du Conseil d’Administration - Représentant permanent de la Métropole Européenne de Lille	SIA HABITAT
	Maire	Wattrelos
	Président du Conseil de Surveillance	Centre Hospitalier de Wattrelos
	Président du Centre Communal d’Action Sociale	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-Bruay Artois Lys Romane (EPCI)
	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 Conseil d’Administration	Centre Intercommunal d’action sociale
	Membre du Comité Syndical	SIVOM du Béthunois

	Membre du Conseil d’Administration	Agence urbanisme 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	1ère Adjointe au Maire	COMMUNE DE CUINCY
	Membre du Conseil d’Administration, représentante permanente de Douaisis Agglo	SIA HABITAT
	5ème Vice-Présidente	DOUAISIS AGGLO - EPCI
Jean-Louis CONVERT Démissionnaire au 2 avril 2025	Membre du Conseil d’Administration	SIA HABITAT
Maxime RIME	Membre du Conseil d’Administration	SIA HABITAT
	Membre du Conseil d’Administration	SIGH
	Membre du Conseil d’Administration	SA HLM de l’Oise
	Membre du Conseil de Surveillance	Habitat Logement Immobilier
Anne-Marie VANCAUWELAERT	Membre du Conseil d’Administration Membre du Comité d’Audit	SIA HABITAT
	Membre du Conseil d’Administration	Escaut Habitat (SA coopérative de production d’HLM
	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	SAC Petram
	Membre du Conseil d’Administration Membre du Comité d’Audit	SA CLESENCE
	Membre du Conseil d’Administration	SIA HABITAT
	Membre du CE	SOCFIM
Thierry LHOSTE Démissionnaire au 27 janvier 2025	Membre du Conseil de surveillance	CAISSE D'EPARGNE CAPITAL
	Membre du Directoire Pôle Entreprises Transitions du Territoire et Immobilier	CEHDF

	Membre du Conseil de surveillance	SAS CE DEVELOPPEMENT III
	Président du Comité d’Investissement	ETOILE DU NORD PROMOTION
	Membre du Conseil d’Administration, représentant CEHDF Président du CA Membre du Comité des Engagements	Finorpa SCR
	Membre du Conseil d’Administration, représentant CEHDF	Hainaut Immobilier (HISA)
	Président du Comité d’Investissement	ETOILE DU NORD FONCIERE
	Membre du Conseil d’Administration	SAC Petram
	Membre du Conseil d’Administration représentant CEHDF	Picardie Investissement
	Membre du Conseil d’Administration représentant CEHDF	Société Immobilière Picarde
	Membre du Conseil d’Administration	SIA HABITAT
	Membre du Conseil d’Administration Président du Comité d’Audit	SIGH
Michael KERVAN	Membre du Directoire Pôle Finances et Opérations	CEHDF
	Membre du Comité d’Investissement	CEHDF Capital
	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'ETOILE DU NORD PROMOTION
	Membre du Comité d’Investissement Représentant de la CEDHDF, Présidente,	L'ETOILE DU NORD FONCIERE
	Membre du Conseil d’Administration Membre du comité d’Audit	SIA HABITAT
	Président du Conseil d’Administration Président du Comité des Nominations et des Rémunérations Président du Comité Stratégique Président du Comité d’Investissement	SAC Petram
	Membre du Conseil d’Administration	Pramex International
	Vice-Président du Conseil de Surveillance Membre du Comité des Nominations	SOCFIM
	Membre du Conseil d’Administration	Palatine Asset Management
	Membre du Conseil d’Administration	Oney Bank
	Membre du Conseil d’Administration	SICAV NAGELMAKERS
	Membre du Conseil d’Administration	SICAV NAGELMAKERS INSTITUTIONAL
	Membre du Comité Stratégique	HOSMIA Habiter Autrement
Majdi BEN JAMAA Démissionnaire au 1er octobre 2025	Membre du Conseil d’Investissement Membre du Comité d’Audit	CEHDF Capital
	Membre du Conseil d’Investissement	CEHDF Mezzanine

	Membre du Conseil d’Administration	SAS NORD CROISSANCE
	Membre du Conseil d’Administration	FINORPA FINANCEMENT
	Membre du Conseil de Surveillance	FINORPA GESTION
	Membre du Conseil de Surveillance	FINOVAM
	Membre du Conseil d’Investissement	IGH (FCPI)
	Membre du Conseil d’Investissement	IGH 2 (FCPI)
	Membre du Conseil d’Administration Président du Comité d’Audit	SAC Petram
	Président de l’Etoile du Nord	COLILLEVING
	Membre du Conseil d’Administration	SIGH
	Président de l’Etoile du Nord Foncière	SHAKE INVEST
	Membre du Conseil d’Administration	SA HLM Département de l’Oise
	Membre du Conseil d’Administration	SIA HABITAT
Jean-Marc WOJTKOWSKI Représentant des locataires UFC Que choisir	Membre du Conseil d’Administration	SIA HABITAT
	Membre du Conseil d’Administration	SAC PETRAM
Sandrine AMOUREUX Représentant des locataires INDECOSA CGT	Membre du Conseil d’Administration	SIA HABITAT
Yannis DUMON (représentant des locataires INDECOSA CGT) Démissionnaire au 6 février 2025	Membre du Conseil d’Administration	SIA HABITAT
Jean-Luc MOREL Représentant des locataires CLCV	Membre du Conseil d’Administration	SIA HABITAT
	Membre du Conseil d’Administration	SAC PETRAM
Nicolas MERLIN Démissionnaire au 1 ^{er} octobre 2025	Membre du Conseil d’Administration	SIA HABITAT
	Membre du Conseil d’Administration	SIGH
	Membre du Conseil d’Administration Président du Comité d’Audit	AXENTIA
	Membre du Conseil d’Administration	SAIMV
	Membre du Conseil d’Administration Président du Comité d’Audit	ALOGEA
	Membre du Conseil d’Administration	H2P
Baptiste JOUAN	Membre du Conseil d’Administration	SIA HABITAT
	Membre du Conseil d’Administration	ALOGEA
	Membre du Conseil d’Administration	SIGH
	Membre du Conseil d’Administration	COSIVIA
Cyril BOTTAGISI	Membre du Conseil d’Administration	SIA HABITAT

	Membre du Comité d’audit	CEHDF Capital
	Président CI	CEHDF Mezzanine
	Président L’étoile du Nord Foncière	COLILLEVING
	Membre du Conseil d’Administration	FINORPA FINANCEMENT
	Membre du Conseil de Surveillance	FINORPA GESTION
	Membre du CI	IGH (FCPI)
	Membre du CI	IGH 2 (FCPI)
	Membre du Conseil d’Administration	SAS NORD CROISSANCE
	Membre du Conseil d’Administration Président du Comité d’Audit et des Risques	SAC PETRAM
	Président de l’Etoile du Nord Foncière	SAS SHAKE INVEST
Pierre URBANIK	Membre du Conseil d’Administration	SIA HABITAT
	Membre du Conseil d’Administration	SIGH
	Membre du Conseil d’Administration	SA Louise Bonté Invest
	Membre du Conseil d’Administration	SRL de droit belge MONTECO
	Membre du Conseil d’Administration	SRL de droit belge COBELLIVING
	Censeur	SPL EURALILLE
	Membre du Comité Consultatif d’Investissements	SPPICAV FONCIERE ECUREUIL
	Membre du Comité d’Investissement	HOSMIA Habiter Autrement
	Directeur Général Délégué	L’Etoile du Nord Foncière
	Directeur Général	L’Etoile du Nord Asset Management
Cyril LABADIE	Membre du Conseil d’Administration	SIA HABITAT
	Membre du Conseil d’Administration	GIE ECOLOCALE

S’AGISSANT DES MANDATS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL DE SIA HABITAT (SITUATION AU 31.12.2025) :

- Directeur Général Sia Habitat
- Directeur Général de la SAC PETRAM
- Membre du Conseil d’administration SAC PETRAM en tant que Représentant Permanent de Sia Habitat
- Conseiller Fédéral pour la fédération des ESH, au titre de la représentation des sociétés, pour la région Hauts-de-France
- Membre du Comité Stratégique de Hosmia Habiter Autrement SAS

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES EN COURS SUR L’EXERCICE 2025

Conformément à l'article L 225-37-4 2° du Code de Commerce, il est présenté ci-après les conventions réglementées conclues au cours de l'exercice 2025 :

CONVENTIONS SIA HABITAT ET SAC PETRAM

CONVENTION DE FONCTIONNEMENT DU GROUPEMENT TVA

Administrateurs concernés : Mme Peggy BRIONE ès qualité de représentante permanente de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Hauts de France, M. François RIEU ès qualité de représentant permanent de la SAS Groupe Habitat en Région, M. Laurent ROUBIN, Mme Erika LANGLOIS, M. Thierry LHOSTE, M. Majdi BEN JAMAA, M. Nicolas MERLIN ; M. Michael KERVRAN.

Délibération du Conseil d’Administration du 20 janvier 2025

Objet : Par délibération en date du 7 octobre 2024, le Conseil d'Administration de Sia Habitat a notamment validé la convention de constitution du groupement TVA. Il convient désormais de procéder à la validation de la convention de fonctionnement du groupement TVA. Cette convention, à effet au 1er janvier 2025, précise notamment les modalités de déclaration, de paiement et de gestion de la TVA pour le groupement.

CONVENTION RELATIVE AUX DÉPENSES SI ENGAGÉES EN 2024

Administrateurs concernés : M. Michaël KERVRAN, Mme Paula SEIXAS, M. Dominique BAERT, représentant la MEL, Mme Erika LANGLOIS, M. Jean Marc WOJTKOWSKI, représentant des locataires UFC QUE CHOISIR, M. Jean Luc MOREL, représentant des locataires CLCV

Délibération du Conseil d’Administration du 14 octobre 2025

Objet : Sia Habitat a engagé des dépenses en 2024 pour les besoins du projet collectif décrits au préambule. Ces dépenses s’élèvent à un montant consolidé de 355 393,86 euros. Les Parties ont convenu d'une refacturation par Sia Habitat auprès de la SAC Petram pour la totalité du montant consolidé. Les Partiesont convenu que le paiement interviendra au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la réception de la facture.

CONVENTION DE GROUPEMENT DE COMMANDE PERMANENTE

Administrateurs concernés : M. Laurent ROUBIN, Mme Peggy BRIONE es qualité de représentante permanente de la CEHDF, M. François RIEU es qualité de représentant permanent de la SAS Groupe Habitat en Région, M. Pierre URBANIK, M. Majdi BEN JAMAA et M. Nicolas MERLIN.

Délibération du Conseil d’Administration du 17 juin 2025

Objet : Le groupement de commande permanent est l'outil permettant aux 3 structures de mettre en œuvre les ambitions stratégiques et les orientations décisionnelles prises par leurs dirigeants. Elle s'applique aux marchés, accords-cadres ou toutes autres catégories de contrats passés par les membres dans les domaines d'achats suivants :

- Immobilier exploitation
- Informatique et télécoms – hors projet « convergence SI »
- Logistiques – services généraux
- Marketing – communication – éditique – courrier
- Prestation de service (juridique, assurance...)
- Prestation ressources humaines

CONVENTION DE GROUPEMENT DE COMMANDE « PROGRAMME DE CONVERGENCE SI »

Administrateurs concernés : M. Laurent ROUBIN, Mme Peggy BRIONE es qualité de représentante permanente de la CEHDF, M. François RIEU es qualité de représentant permanent de la SAS Groupe Habitat en Région, M. Pierre URBANIK, M. Majdi BEN JAMAA et M. Nicolas MERLIN.

Délibération du Conseil d’Administration du 17 juin 2025

Objet : Elle s'applique uniquement aux achats réalisés par anticipation (la PMO et l’accompagnement au changement du programme de mutualisation SI, Logiciel de PPM (projet planning management), Audit de sécurité) dans le cadre du projet de convergence des systèmes d'informations.

CONVENTION RELATIVE AUX DÉPENSES SI ENGAGÉES EN 2024

Administrateurs concernés : M. Michaël KERVRAN, Mme Paula SEIXAS, M. Dominique BAERT, représentant la MEL, Mme Erika LANGLOIS, M. Jean Marc WOJTKOWSKI, représentant des locataires UFC QUE CHOISIR, M. Jean Luc MOREL, représentant des locataires CLCV

Délibération du Conseil d'Administration du 14 octobre 2025

Objet : Sia Habitat a engagé des dépenses en 2024 pour les besoins du projet collectif décrits au préambule. Ces dépenses s'élèvent à un montant consolidé de 355 393,86 euros. Les Parties ont convenu d'une refacturation par Sia Habitat auprès de la SAC Petram pour la totalité du montant consolidé. Les Partiesont convenu que le paiement interviendra au plus tard dans un délai d'un mois à compter de la réception de la facture.

CONVENTION D'ADHÉSION À LA CENTRALE D'ACHAT DE LA SAC PETRAM

Administrateurs concernés : M. Michaël KERVRAN, Mme Paula SEIXAS, M. Dominique BAERT, représentant la MEL, Mme Erika LANGLOIS, M. Jean Marc WOJTKOWSKI, représentant des locataires UFC QUE CHOISIR, M. Jean Luc MOREL, représentant des locataires CLCV

Délibération du Conseil d'Administration du 14 octobre 2025

Objet : dans le cadre du projet de mutualisation des achats impulsés par SIGH, Sia Habitat et SA HLM DE L'OISE au sein de PETRAM, les 3 ESH ont décidé de mettre en place un véhicule juridique ad hoc en créant une centrale d'achat, conformément aux dispositions du code de la commande publique.

CONVENTION DE REFACTURATION DANS LE CADRE DE LA CONVERGENCE SI

Administrateurs concernés : M. Michaël KERVRAN, Mme Paula SEIXAS, M. Dominique BAERT, représentant la MEL, Mme Erika LANGLOIS, M. Jean Marc WOJTKOWSKI, représentant des locataires UFC QUE CHOISIR, M. Jean Luc MOREL, représentant des locataires CLCV

Délibération du Conseil d'Administration du 14 octobre 2025

Objet : Dans le cadre de la recherche de gains en efficacité opérationnelle et pour favoriser l'innovation et l'automatisation, rendues possibles par l'atteinte d'une taille critique et des économies d'échelle des SI, a été projeté une mutualisation des systèmes informatiques au sein

Le démarrage des travaux de cadrage préparatoire pour la mise en œuvre de l'architecture technique a démarré à partir de début avril 2025.

Il est donc proposé une convention de refacturation afin de régulariser les dépenses effectuées par la SAC Petram au titre du projet de la convergence des systèmes d'informations.

La refacturation s'effectuera au cout réel soit sur la base du temps passé et du salaire chargé des collaborateurs mis à disposition par SIA au titre de ce projet.

La convention prendra effet rétroactivement au 1^{er} avril 2025 et pour se terminer au 31 décembre 2027.

CONVENTION DE MISE À DISPOSITION DE PERSONNEL

Administrateurs concernés : M. Michaël KERVRAN, Mme Paula SEIXAS, M. Cyril BOTTAGISI, M. Dominique BAERT, représentant la MEL, Mme Erika LANGLOIS ; Mme Paul SEIXAS; M. Jean Marc WOJTKOWSKI, représentant des locataires UFC QUE CHOISIR, Monsieur Jean-Luc MOREL représentant des locataires;

Délibération du Conseil d'Administration du 17 juin 2025

Objet : SIA met à disposition à but non lucratif, des collaborateurs auprès de la SAC Petram,

- sur la fonction corporate : 2 ETP à 100 % à compter du 1^{er} octobre 2025
- À compter du 1^{er} septembre 2025 : Responsable Achats, – 50 % ETP
- À compter du 1^{er} octobre 2025 : Achats 0,5 ETP mis à disposition par Sia Habitat
- À compter du 1^{er} janvier 2026 : Achats 1 ETP mis à disposition par Sia Habitat à 100%

La convention de mise à disposition de personnel sera conclue du 1^{er} septembre 2025 au 31 août 2026, soit pour une durée de 1 an, et pourra être renouvelée deux fois.

La mise à disposition sera facturée mensuellement par Sia Habitat, de l'ensemble de la ligne de coûts, y compris coûts indirects, hors intéressement.

BAIL DE SOUS LOCATION

Administrateurs concernés : M. Michaël KERVRAN, Mme Paula SEIXAS, M. Cyril BOTTAGISI, M. Jean Marc WOJTKOWSKI, représentant des locataires UFC QUE CHOISIR, M. Jean Luc MOREL, représentant des locataires CLCV.

Délibération du Conseil d'Administration du 10 décembre 2025

Objet : Un bail entre Sia Habitat et Shake Invest a été signé le 19 février 2025 concernant, en R+3, les lots C30-C31-C32 situés dans un Ensemble immobilier dénommé « SHAKE », sis à LILLE (59000), lot 10.6 d'Euralille 3000, 612 rue Chaude Rivière.

Sia Habitat et la SAC Petram se sont réunies et ont échangé sur l'opportunité pour la SAC Petram d'un projet de sous location de 8 postes de travail, 3 places de parking ainsi que des services complémentaires.

Les conditions de la sous-location sont identiques à celles de la location initiale.

Le loyer proposé est calculé sur la base de loyer pratiqué par le Bailleur principal, conforme aux prix marché pratiqué en Métropole Lilloise.

Le nombre de poste affecté à Petram dans les projections globales chiffrées tient compte du coefficient de pondération à 0,7 et se porte donc à 8 postes.

Il est fait application du régime des baux commerciaux.

CONVENTIONS SIA HABITAT ET LA FABRIQUE DES QUARTIERS

Administrateur concerné : la Métropole Européenne de Lille représentée par M. Dominique BAERT

ACQUISITION D'UN LOGEMENT À ROUBAIX, 338 RUE JULES GUESDE

Délibération du Conseil d'Administration du 20 janvier 2025

Le bien est situé 338 rue Jules Guesde sis à ROUBAIX, sur un terrain cadastré section CW n°435 d'une contenance cadastrale d'environ 63 m². Il s'agit d'un logement individuel PLAI de type 4, d'une surface habitable d'environ 80 m² après travaux.

Ce logement est proposé à l'acquisition à la société au prix de 2.501,50 euros HT le mètre carré de surface habitable.

La surface habitable prévisionnelle globale de ce logement étant, après travaux, fixée à 80 m², le prix prévisionnel de cette acquisition s'élève à 200.120,00 euros HT, auquel il y a lieu d'ajouter la TVA au taux réduit de 5,5 % pour un montant de 11.007,00 euros, soit un prix prévisionnel TTC de 211.127,00 euros.

ACQUISITION D'UN LOGEMENT À RONCHIN, 418 RUE CHARLES ST VENANT

Délibération du Conseil d'Administration du 20 janvier 2025

Le bien est situé 418 rue Charles Saint venant, sur un terrain cadastré section AB n°301 d'une contenance cadastrale d'environ 53 m². Il s'agit d'un logement individuel de type 3, d'une surface habitable d'environ 59,53 m² après travaux.

Ce logement est proposé à l'acquisition à la société au prix de 2.081,30 euros HT le mètre carré de surface habitable.

La surface habitable prévisionnelle globale de ce logement étant, après travaux, fixée à 59,53 m², le prix prévisionnel de cette acquisition s'élève à 123.900,00 euros HT, auquel il y a lieu d'ajouter la TVA au taux réduit de 5,5 % pour un montant de 6.814,50 euros, soit un prix prévisionnel TTC de 130.714,50 euros.

ACQUISITIONS DE TROIS LOGEMENTS À SALOMÉ, 69 RUE JULES FERRY

Délibération du Conseil d'Administration du 20 janvier 2025

Les biens sont situés 69 rue Jules Ferry à Salomé. La première acquisition concerne un logement individuel de type 3 réhabilité, d'une surface habitable de 73,37 m² environ, cadastre section B n°398 et ayant une contenance cadastrale d'environ 455 m².

Ce logement est proposé à l'acquisition à la société au prix de 2.100,00 euros HT le mètre carré de surface habitable.

La surface habitable prévisionnelle globale de ce logement étant, après travaux, fixée à 73,37 m², le prix prévisionnel de cette acquisition s'élève à 154.077,00 euros HT, auquel il y a lieu d'ajouter la TVA au taux réduit de 5,5 % pour un montant de 8.474,24 euros, soit un prix prévisionnel TTC de 162.551,24 euros.

Les deux autres acquisitions sont deux logements neufs de type 3, d'une surface habitable globale de 128,96 m² environ (respectivement 69,15 m² et 59,81 m²).

Ces logements sont proposés à l'acquisition à la société au prix de 2.100,00 euros HT le mètre carré de surface habitable.

La surface habitable prévisionnelle globale de ces 2 logements étant, après travaux, fixée à 128,96 m², le prix prévisionnel de cette acquisition s'élève à 270.816,00 euros HT, auquel il y a lieu d'ajouter la TVA au taux réduit de 5,5 % pour un montant de 14.894,88 euros, soit un prix prévisionnel TTC de 285.710,88 euros.

ACQUISITION DE DEUX LOGEMENTS À ROUBAIX,
2 RUE DESAIX

Délibération du Conseil d'Administration du 17 juin 2025

L'immeuble est situé au n°2 rue Desaix sis à Roubaix, sur un terrain cadastré section CW n°519 d'une contenance cadastrale d'environ 59 m².

L'immeuble est constitué de deux logements, 1 type 4 et 1 type 2, d'une surface habitable globale de 127,60 m² environ (respectivement 85.5,00 m² et 42.1,00 m²), ainsi que d'un garage situé au 26 rue de Condé, sur un terrain cadastré section CW n°717 d'une contenance cadastrale d'environ 96 m².

Ces logements sont proposés à l'acquisition à la société au prix de 2.500 euros HT le mètre carré de surface habitable et de 10.000 € le garage.

La surface habitable prévisionnelle globale de ces 2 logements étant, après travaux, fixée à 127.60 m² environ, le prix prévisionnel de cette acquisition s'élève à 329.000 euros HT, auquel il y a lieu d'ajouter la TVA au taux réduit de 5,5 % pour un montant de 18.095 euros, soit un prix prévisionnel TTC de 347.095 euros.

Ce projet n'étant pas techniquement totalement arrêté, une variation du prix pourra s'effectuer en cas d'évolution des surfaces dans la limite de 5 %.

Cette acquisition a fait l'objet d'un avis favorable du Comité Foncier de Sia Habitat en date du 21 juin 2024.

ACQUISITION D'UN LOGEMENT À ROUBAIX,
372 RUE JULES GUESDE

Délibération du Conseil d'Administration du 17 juin 2025

Le logement concerné est situé au n°372 rue Jules Guesde sis à Roubaix, sur un terrain cadastré section CW n°453 d'une contenance cadastrale d'environ 60 m².

Il s'agit d'un logement individuel PLAI de type 3, d'une surface habitable d'environ 65,31 m² après travaux.

Ce logement est proposé à l'acquisition à la société au prix de 2.500,00 euros HT le mètre carré de surface habitable.

La surface habitable prévisionnelle globale de ce logement étant, après travaux, fixée à 65.31 m² environ, le prix prévisionnel de cette acquisition s'élève à 163.275 euros HT, auquel il y a lieu d'ajouter la TVA au taux réduit de 5,5% pour un montant de 8 980,00 euros, soit un prix prévisionnel TTC de 172.255 euros.

Ce projet n'étant pas techniquement totalement arrêté, une variation du prix pourra s'effectuer en cas d'évolution des surfaces dans la limite de 5%.

Cette acquisition a fait l'objet d'un avis favorable du Comité Foncier de Sia Habitat en date du 21 juin 2024.

ACQUISITION DE DEUX LOGEMENTS À LILLE,
103 ET 103BIS RUE BALZAC

Délibération du Conseil d'Administration du 17 juin 2025

Situé au n°103-103 bis rue de Balzac, sur un terrain cadastré section DR n°391, 510, 512 et 513 d'une contenance cadastrale d'environ 189 m².

Il s'agit de deux logements neufs, 1 type 5 et 1 type 3, d'une surface habitable globale de 186,00 m² environ (respectivement 112,00 m² et 74,00 m²).

Ces logements sont proposés à l'acquisition à la société au prix de 2.905,60 euros HT le mètre carré de surface habitable.

La surface habitable prévisionnelle globale de ces 2 logements étant, après travaux, fixée à 186,16 m² environ, le prix prévisionnel de cette acquisition s'élève à 540.906,49 euros HT, auquel il y a lieu d'ajouter la TVA au taux réduit de 5,5 % pour un montant de 27.197,88 euros, soit un prix prévisionnel TTC de 568.104,37 euros.

Ce projet n'étant pas techniquement totalement arrêté, une variation du prix pourra s'effectuer en cas d'évolution des surfaces dans la limite de 5 %.

Cette acquisition a fait l'objet d'un avis favorable du Comité d'Investissement de Sia Habitat en date du 23 Novembre 2022.

ACQUISITION D'UN LOGEMENT À HOUPLINES,
39 RUE DU RÉSOLU

Délibération du Conseil d'Administration du 17 juin 2025

Situé au n°39 rue du résolu sis à HOUPLINES, sur un terrain cadastré section A n°771 d'une contenance cadastrale d'environ 59 m², un logement individuel PLAI de type 3, d'une surface habitable d'environ 64 m² après travaux.

Ce logement est proposé à l'acquisition à la société au prix de 2.100,00 euros HT le mètre carré de surface habitable.

La surface habitable prévisionnelle globale de ce logement étant, après travaux, fixée à 64 m² environ, le prix prévisionnel de cette acquisition s'élève à 134.400,00 euros HT, auquel il y a lieu d'ajouter la TVA au taux réduit de 5,5 % pour un montant de 7.392,00 euros, soit un prix prévisionnel TTC de 141.792,00 euros.

Ce projet n'étant pas techniquement totalement arrêté, une variation du prix pourra s'effectuer en cas d'évolution des surfaces dans la limite de 5 %.

Cette acquisition a fait l'objet d'un avis favorable du Comité d'Investissement de Sia Habitat en date du 26 Avril 2023.

CONVENTIONS SIA HABITAT ET LA
MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

Administrateur concerné : La Métropole Européenne de Lille représentée par M. Dominique BAERT

ACQUISITION D'UN LOGEMENT PAR SUITE
D'UNE PRÉEMPTION À MOUVAUX, 19D RUE BASSE

Délibération du Conseil d'Administration du 17 juin 2025

Le logement est situé au 19D, rue Basse à Mouvaux, sur un terrain cadastré section AI n° 81, d'une superficie d'environ 285 m², a été préempté par la MEL au profit de Sia Habitat.

Il s'agit d'une maison individuelle de type 2, à réhabiliter, d'une surface habitable d'environ 60 m².

Le financement de cette opération sera assuré par le dispositif de Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

Le prix d'acquisition de l'immeuble s'élève à 42.000 € TTC, hors frais annexes, et à 47 000 € TTC (commissions et frais de notaires inclus).

Une Convention de gestion doit être régularisée avec la MEL préalablement à l'acquisition du bien.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est estimé à 274.215,66 € TTC, soit un prix hors taxe (HT) de 260.991 €.

Cette acquisition s'inscrit dans notre démarche d'acquisition amélioration du patrimoine immobilier de la commune afin de produire du logement social.

Cette acquisition a reçu l'avis favorable du comité foncier du 25 février 2025.

CESSION DE VOIRIES SITUÉES
À ERQUINGHEM-LYS, RUE LAMARTINE

Délibération du Conseil d'Administration du 14 octobre 2025

Objet : La société Sia Habitat est propriétaire de places de stationnement et trottoirs à Erquinghem-Lys, rue Lamartine, repris au cadastre sous la référence AK numéro 478.

La Métropole Européenne de Lille souhaite acquérir les voiries de la rue Lamartine et reprendre à sa charge leur gestion. À cette fin, la Métropole Européenne de Lille s'est rapprochée de Sia Habitat afin de solliciter la cession de ladite parcelle à son profit.

Le bien est évalué à l'euro symbolique, ainsi qu'il résulte de l'avis émis par le service des Domaines.

Les frais d'acte sont supportés par la Métropole Européenne de Lille.

BAIL À RÉHABILITATION D'UN IMMEUBLE À MOUVAUX,
8 RUE DE WASQUEHAL

Délibération du Conseil d'Administration du 14 octobre 2025

Objet : La MEL s'est rapprochée de Sia Habitat par suite de leur souhait de préempter un immeuble sur la commune de Mouvaux afin d'y proposer du logement social via la signature d'un bail à réhabilitation avec Sia Habitat.

Le bail à réhabilitation est un contrat spécifique, d'une durée de 12 à 99 ans, dans lequel le preneur (Sia Habitat) s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur (MEL) et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toutes nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail.

À l'issue du bail, les améliorations réalisées reviennent gratuitement au bailleur, sans indemnisation pour le preneur.

Nous soumettons à l'approbation du conseil la prise à bail à réhabilitation sur 60 ans d'un bien immobilier situé à Mouvaux, 8 rue de Wasquehal, sur un terrain cadastré AR, section 147, d'une superficie d'environ 150 m².

La SHAB totale est de 241 m².

Ce bien est un immeuble de 6 logements composé de 6 T2 dont 4 sont actuellement loués. Les locataires sont titulaires d'un bail privé qui sera transféré à Sia Habitat.

Le bien sera l'objet d'un bail à réhabilitation de 60 ans, moyennant une redevance de 371 000 € (70 % de sa valeur vénale), payable lors de l'équilibre de l'opération ou du remboursement des fonds propres, répartie sur la durée restante du bail.

Le financement de cette opération sera assuré par les dispositifs suivant :

- 2 logements en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)
- 3 logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)
- 1 logement en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) majoré

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est estimé à 437 862 € TTC, soit un prix hors taxe (HT) de 415 857.10 €.

Il est par ailleurs précisé que, la MEL ayant prévu l'acquisition de ce bien le 16 octobre 2025, elle projette la signature d'une convention de gestion avec SIA afin de lui confier la gestion du bien dans l'attente de la signature du bail à réhabilitation.

Ce bail s'inscrit dans notre démarche d'amélioration du patrimoine immobilier de la commune afin de produire du logement social.

Le bien a été présenté lors du comité foncier du 27 juin 2025 et a reçu un avis positif.

CONVENTIONS SIA HABITAT ET SIGH
CONVENTION DE SUBSTITUTION À TITRE GRATUIT

Administrateurs concernés : Mme Peggy BRIONE ès qualité de représentante permanente de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Hauts de France, M. François RIEU ès qualité de représentant permanent de la SAS Groupe Habitat en Région, M. Laurent ROUBIN, Mme Erika LANGLOIS, M. Thierry LHOSTE, M. Majdi BEN JAMAA, M. Nicolas MERLIN.

Délibération du Conseil d'Administration du 20 janvier 2025

Objet : Mise en œuvre de la clause de substitution au profit de la SIGH et la signature de la convention de substitution à titre gratuit ente la SIA et la SIGH De l'acte authentique de VEFA concernant un immeuble de 11 logements situés à Arras, rue Roger Salengro

CONVENTION DE MAITRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE

Administrateurs concernés : M. Laurent ROUBIN, Mme Peggy BRIONE es qualité de représentante permanente de la CEHDF, M. François RIEU es qualité de représentant permanent de la SAS Groupe Habitat en Région, M. Pierre URBANIK, M. Majdi BEN JAMAA et M. Nicolas MERLIN.

Délibération du Conseil d'Administration du 17 juin 2025

Objet : Dans le cadre du projet d'Échange de patrimoine Sia Habitat / SIGH les Sociétés sont convenues de négocier la mise en place d'une maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) réciproque.

En effet, le périmètre de l'Échange comprenant plusieurs projets de réhabilitation ou de construction de logements en cours de réalisation à la date d'effet qui emporte vente en l'état sans conservation de la qualité de maître d'ouvrage par l'ancien propriétaire, les Parties ont souhaité l'assistance de l'ancien propriétaire dans le déroulement desdits chantiers. S'agissant par ailleurs des projets livrés courant de l'année 2025, le nouveau maître d'ouvrage a également souhaité conserver l'assistance de l'ancien propriétaire dans le suivi d'une année post livraison.

ÉCHANGE DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS
AVEC SOULTE

Administrateurs concernés : M. Laurent ROUBIN, Mme Peggy BRIONE es qualité de représentante permanente de la CEHDF, M. François RIEU es qualité de représentant permanent de la SAS Groupe Habitat en Région, M. Pierre URBANIK, M. Majdi BEN JAMAA et M. Nicolas MERLIN.

Délibération du Conseil d'Administration du 17 juin 2025

Objet : échange de patrimoine Sia Habitat et SIGH avec soulte

CONVENTION DE REFACTURATION DES FRAIS
DE FUSION

Administrateurs concernés : Monsieur Laurent ROUBIN, M. Mickaël KERVRAN, M. Frédéric HAVRET en tant que représentant permanent de la CEHDF, M. Pierre URBANIK, M. François RIEU, représentant la SAS Groupe Habitat en Région, Monsieur Baptiste JOUAN

Délibération du Conseil d'Administration du 10 décembre 2025

Objet : Des achats nécessaires à la fusion ont été réalisés par Sia Habitat et par SIGH au cours des années 2023, 2024 et 2025. Les dépenses liées à ces achats devaient initialement constituer des charges pour la société absorbante. Compte tenu de ce qui précède, les parties qui reconnaissent que ces dépenses ont bénéficié aux deux sociétés, ont établi une première convention de refacturation de charges, en date du 8 avril 2024, laquelle avait pour objet la refacturation de dépenses supportées par Sia Habitat au titre du projet de fusion du 1er janvier au 31 décembre 2023, à SIGH. Une seconde convention de refacturation de charges, en date du 4 juin 2024, laquelle vise les dépenses supportées par Sia Habitat et SIGH du 1er janvier 2023 au 25 mai 2024. La présente convention porte sur deux factures réglées par SIA au cours de l'année 2025 pour un montant total de 2 818,17 €.

CONVENTIONS SIA HABITAT ET HOSMIA
CONVENTION DE CESSION DE MARQUE

Administrateurs concernés : la CEHDF, représentée par M. Frédéric HAVRET, la SAS Groupe HER représentée par M. François RIEU, M. Pierre URBANIK, M. Laurent ROUBIN, M. Cyril BOTTAGISI

Délibération du Conseil d'Administration du 14 octobre 2025

Objet : La cession est consentie et acceptée moyennant le prix de Trente-six mille quatre cent vingt-et-un euros et vingt centimes (36 421,20) euros, convenu entre les parties. Ce prix correspond aux honoraires et taxes payées par le Cédant pour la création et l'enregistrement de la Marque auprès de l'INPI.

CONVENTION DE REFACTURATION DES FRAIS
ENGAGÉES PAR SIA HABITAT AU TITRE DE
LA CONSTITUTION DE LA FONCIÈRE HOSMIA

Administrateurs concernés : la CEHDF, représentée par M. Frédéric HAVRET, la SAS Groupe HER représentée par M. François RIEU, M. Pierre URBANIK, M. Laurent ROUBIN, M. Cyril BOTTAGISI

Délibération du Conseil d'Administration du 14 octobre 2025

Objet : Sia Habitat a supporté des frais notamment liés aux formalités de constitution et l'accompagnement de la cession de la marque. Les Parties ont convenu que les frais, s'élevant à 2 960,83 euros TTC seront remboursés par Hosmia à Sia Habitat. Les parties conviennent que la refacturation s'effectue sans marge. La présente convention prendra effet à la signature par les Parties et pour se terminer à la date de l'approbation des comptes clos de l'exercice 2025 de chacune des deux sociétés par leurs assemblées générales respectives.

CONVENTION DE REFACTURATION DES FRAIS
DE CONSTITUTION

Administrateurs concernés : Monsieur Laurent ROUBIN, M. Frédéric HAVRET en tant que représentant permanent de la CEHDF, Monsieur Michaël KERVRAN, Monsieur Pierre URBANIK, Monsieur François RIEU, représentant de la SAS Groupe Habitat en Région, Monsieur Baptiste JOUAN.

Délibération du Conseil d'Administration du 10 décembre 2025

Objet : Les frais de constitution de la SAS Hosmia Habiter Autrement ont été portés par la SAC Petram dont Sia Habitat est membre dans le cadre de la mutualisation de moyens. Sia Habitat a réglé auprès de la Société Petram la quote part lui incombant. Par suite de l'immatriculation de la SAS Hosmia, Sia Habitat refacture à Hosmia les frais portés par Sia Habitat. La somme refacturée se porte au total de 161 025,60€ TTC. Ce montant est porté par Sia Habitat selon la clé de répartition générale au sein de la SAC Petram soit 51,78 % . La quote part de Sia Habitat s'élève donc à 83 879,06 euros.

CONVENTIONS SIA HABITAT ET MAISONS
ET CITÉS

CESSION D'UN LOGEMENT SITUÉ AU
35 RUE JEAN JAURÈS À VENDIN LE VIEIL
Administrateurs concernés : Douaisis Agglo représentée par Mme Marylise FENAIN

Délibération du Conseil d'Administration du 14 octobre 2025

Objet : Sia Habitat envisage la cession d'un immeuble bâti à la société Maisons & Cités. L'immeuble est situé au 35, rue Jean Jaurès à Vendin-le-Vieil, cadastré section AC n° 263, d'une contenance de 394 m². Cet immeuble est composé de deux logements et nécessite avant relocation d'investissements importants en travaux. Maisons & Cités souhaite en faire l'acquisition afin de réaliser une opération de construction d'un immeuble collectif destiné aux seniors, avec un commerce en pied d'immeuble, en complément de terrains attenants lui appartenant. Cette cession est prévue pour un montant de soixante-dix mille euros (70 000,00 €), hors taxe sur la valeur ajoutée (HT TVA). Ce montant est supérieur à la VNC (+2 % environ).L'ensemble des frais, droits, taxes et TVA afférents à cette cession sera à la charge de l'acquéreur.

CONVENTION DE SYNERGIE LOGEMENT
ENTRE LA CAISSE D'EPARGNE ET DE
PRÉVOYANCE DES HAUTS-DE-FRANCE,
SIA HABITAT, SIGH ET LA SA DE L'OISE

Administrateurs concernés : Monsieur Laurent ROUBIN, Monsieur Michaël KERVRAN, M. Frédéric HAVRET en tant que représentant permanent de la CEHDF

Délibération du Conseil d'Administration du 10 décembre 2025

Objet : Sia Habitat, SIGH et la SA HLM de l'Oise sont des ESH reconnues pour leur rôle essentiel dans la conception, gestion et développement d'un parc locatif accessible et de qualité dans la région Hauts-de-France.

La CEHDF ayant confirmé sa volonté de proposer des solutions adaptées aux besoins de ses collaborateurs à chaque étape de leur parcours résidentiel, de leur évolution professionnelle ou de leur vie personnelle s'est rapprochée des ESH pour convenir d'un partenariat pour accompagner les collaborateurs ou alternants de la CEHDF dans leurs demandes de logements auprès des ESH.

La convention prendrait effet à compter de la date de la plus récente de signature par les partenaires. Elle est conclue pour une période de trois années, et sera reconduite chaque année par tacite reconduction sauf résiliation intervenue à l'initiative de l'une ou l'autre des parties

Au titre du partenariat, les ESH accompagneront de manière personnalisée l'accès au logement conventionné ou non mais également à l'accession pour les collaborateurs et alternants CEHDF présents sur les territoires de compétences des ESH, soit Oise, Nord et Pas de Calais. L'accompagnement

s'effectue lors de la prospection et l'entrée dans le logement locatif ou lors de l'acquisition.

La CEHDF s'engage à communiquer sur les actions d'accompagnement proposées, faciliter le versement du dépôt de garantie mais également le paiement du premier loyer et la conclusion de contrats d'assurance multirisques habitation, le tout dans le respect des dispositions légales et réglementaires.

Le projet de la convention est soumis, sous réserve de l'approbation des instances compétentes de l'ensemble des signataires.

La convention est une convention réglementée. L'intérêt de cette convention réside dans la création de synergie pour promouvoir le logement social et accompagner le aux besoins de logements.

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 2025 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 MAITRISE 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 l'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 2025 :

OMEGA	UNITÉS AUDITABLES
UA19	MOYENS GÉNÉRAUX
UA12	GESTION COMPTABLE ET FISCALE
UA14	CONTENTIEUX JURIDIQUE
UA26	FACTURATION (LOYERS / QUITTANCEMENTS)
UA17	ADMINISTRATION DU PERSONNEL, PAIE ET CONTRÔLE DE GESTION SOCIALE

DISPOSITIFS DE MAITRISE 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 de Sia Habitat, 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 maitrisée 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, sont en 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. A ce titre, un comité des risques internes 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 notamment) participent aux comités fonciers et comités d'investissement des sociétés de Sia Habitat.

Depuis plusieurs années, 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 continue de renforcer son plan de sécurité, en déployant des moyens et des règles adaptés afin d'assurer le bon fonctionnement des systèmes d'information et leur protection contre les intrusions extérieures. La solution ClearPass reste un pilier dans l'identification et la traçabilité de chaque connexion au réseau, ce qui renforce la sécurisation des accès et la confidentialité des données consultées ou modifiées.

Les serveurs informatiques ont entièrement migré vers un datacenter externalisé, offrant une fiabilité accrue. Les serveurs principaux et de secours sont répartis dans deux salles machines distinctes, reliées par des fibres optiques exclusives et sécurisées. Ce dispositif garantit la disponibilité et la résilience de nos infrastructures.

L'amélioration continue du monitoring, opérée par les équipes DSI, permet de filtrer efficacement les messages entrants pour prévenir les risques de virus et de phishing, et inclut désormais un antispam enrichi d'intelligence artificielle, limitant la réception de courriels d'amorçage. Au-delà de l'optimisation des outils existants, de nouvelles fonctionnalités et solutions sont régulièrement introduites afin d'élever le niveau global de sécurité du SI.

En 2025, nous avons procédé au remplacement de notre outil VPN par la solution ZSCALER, et pour 2026, le déploiement d'un bastion est en cours, permettant d'améliorer la sécurité des connexions de nos partenaires extérieurs au SI.

Les bonnes pratiques liées à l'utilisation des services informatiques restent au cœur de notre démarche : la charte informatique, élaborée en 2019, a été révisée et validée au premier trimestre 2025 et intégrée au règlement intérieur. De plus, des sensibilisations régulières aux risques liés au SI sont organisées pour chaque nouvel arrivant.

SIA Habitat dispose d'un plan de reprise informatique (PRI) prêt à être activé en cas de sinistre touchant tout ou partie des sites ; les machines sont classifiées selon trois niveaux de priorité P1/P2/P3. Un test annuel de redémarrage de la salle de secours est maintenu, avec une mise à jour systématique des procédures selon les évolutions de notre architecture.

Les risques associés à des événements exceptionnels, comme les pandémies ou les aléas climatiques, ont été anticipés. Sia Habitat a mis en place un PCI (Plan de Continuité Informatique), annexé au Document Unique de Prévention des Risques, régulièrement mis à jour et conçu pour être déclenché dès qu'un événement menace la continuité d'activité d'une part significative de nos collaborateurs.

Enfin, le PSSI a été révisé et validé en 2025, consolidant notre démarche de prévention et de sécurité informatique.

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 de la société. 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 de la société Sia Habitat.

Par ailleurs, les organismes doivent veiller au respect d'un ensemble d'obligations en matière de gouvernance, de gestion des risques et de conformité réglementaire, incluant notamment la prévention de la corruption, la protection des données personnelles ou encore les obligations de transparence et de contrôle interne. Le non-respect de ces exigences pourrait engager la responsabilité de l'organisme et entraîner des risques juridiques, financiers ou réputationnels.

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 ;

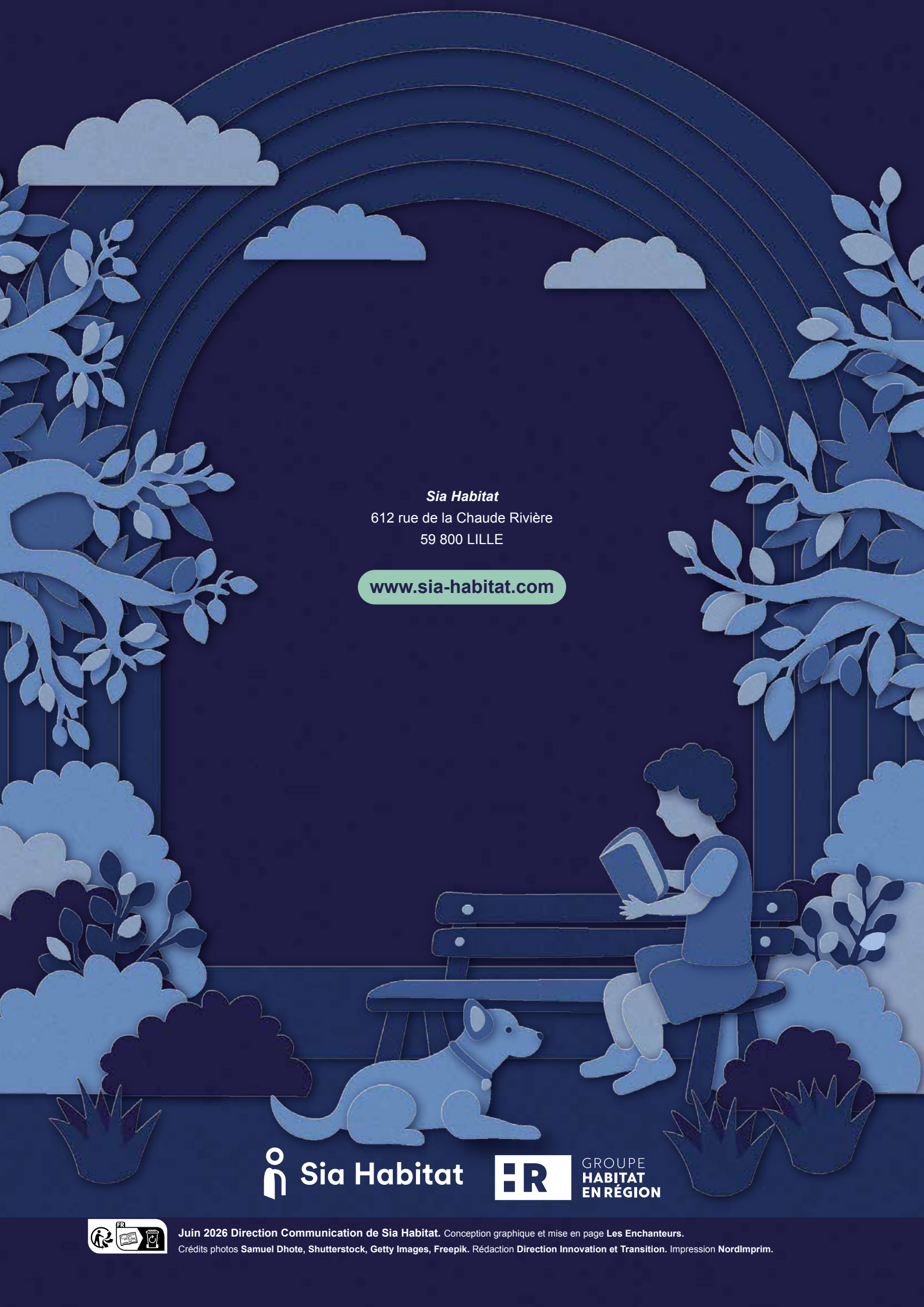
- un registre de traitements (ensemble des traitements regroupant des données personnelles aussi bien celles des collaborateurs, que des locataires ou prospects) est mis à jour régulièrement. En 2024, Sia Habitat a fait choix de migrer vers le logiciel Data Legal Drive ;
- des sessions de sensibilisations à destination de l'ensemble des collaborateurs 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.

Dans ce contexte, une veille réglementaire attentive et la mise en place de dispositifs de conformité adaptés constituent des éléments essentiels pour sécuriser les activités et accompagner les évolutions du cadre juridique applicable au secteur du logement social.



Sia Habitat
612 rue de la Chaude Rivière
59 800 LILLE

www.sia-habitat.com



GRUPE
**HABITAT
EN RÉGION**



Juin 2026 Direction Communication de Sia Habitat. Conception graphique et mise en page Les Enchanteurs.

Crédits photos Samuel Dhote, Shutterstock, Getty Images, Freepik. Rédaction Direction Innovation et Transition. Impression NordImprim.