

RAPPORT DU COMITÉ DE MISSION 2025

FÉDÉRER

LES ÉNERGIES POUR FAÇONNER
DES LIEUX DE VIE DURABLES



Sia Habitat
SOCIÉTÉ À MISSION

AU SOMMAIRE

Page 3

Édito

Page 4

Gouvernance de la mission

Page 10

Notre mission

Page 12

Présentation de l'entreprise

Page 16

Résultats 2025

Page 26

Avis global du Comité

Page 27

Projection

Ce rapport présente la deuxième année de mise en œuvre de la démarche de Sia Habitat en tant que Société à mission. Il offre un regard transparent sur les actions engagées en 2025, les résultats obtenus et les progrès encore à accomplir. Il répond aux exigences du Code de commerce qui encadre les Sociétés à Mission et permet de partager la façon dont nous faisons vivre nos engagements au quotidien.

Ce document témoigne de la continuité de notre volonté : faire de notre mission un levier concret pour améliorer la qualité de vie des habitants, accompagner les territoires et accélérer les transitions essentielles pour l'avenir.

ÉDITO

En 2025, Sia Habitat a confirmé sa volonté de faire de sa qualité de **société à mission un véritable levier de transformation**, au service des habitants et des territoires. Au-delà des résultats, qui témoignent d'une évolution positive, notamment en matière de qualité de service, c'est la **dynamique collective** qui retient l'attention : une mobilisation des équipes, un dialogue ouvert avec le Comité de mission, et une **capacité à se remettre en question pour progresser**. Les temps d'échange, qu'il s'agisse des réunions de travail, de la fresque de la société à mission ou encore de la visite de terrain à Dunkerque, ont permis de **confronter les objectifs aux réalités opérationnelles**. Ils ont renforcé notre conviction que la mission ne peut vivre que si elle est incarnée au plus près du terrain. Le Comité salue les avancées réalisées, tout en invitant Sia Habitat à franchir une nouvelle étape : **affiner la mesure des impacts réels des actions engagées et renforcer l'implication des parties prenantes**, en particulier des habitants. C'est à ce prix que la mission pourra pleinement jouer son rôle : **être à la fois un cap, une exigence de cohérence et un moteur d'action** pour construire des territoires plus durables et plus solidaires.

ANTOINE LEBEL,
Président du Comité



Depuis plus d'un siècle, Sia Habitat agit au service des habitants et des territoires. En devenant société à mission en 2023, nous avons fait le choix de renforcer cette ambition en inscrivant notre utilité sociale et environnementale au cœur de notre projet d'entreprise.

En 2025, cette mission a continué de guider concrètement notre action :

amélioration de la qualité de service, adaptation de notre patrimoine aux enjeux climatiques et sociétaux, développement de solutions d'habitat répondant aux besoins des territoires et évolution de nos pratiques internes. Ces engagements produisent aujourd'hui des résultats tangibles, comme en témoigne notamment l'obtention du label B Corp, reconnaissance exigeante de notre trajectoire de transformation.

Dans un contexte où le logement joue un rôle majeur dans les équilibres sociaux, territoriaux et environnementaux, notre responsabilité est d'agir avec cohérence, exigence et lucidité. La mission constitue pour Sia Habitat un cap durable pour continuer à **progresser, innover et renforcer notre impact au service de l'intérêt général**.

PIERRE TONNEAU,
Directeur général de Sia Habitat.



GOUVERNANCE

DE LA MISSION

PRÉSENTATION DU COMITÉ DE MISSION



ANTOINE LEBEL
PRÉSIDENT DU COMITÉ
DIRECTEUR
TERRITORIAL HDF
- CEREMA

Directeur territorial Hauts-de-France au CEREMA, il accompagne notamment les projets d'adaptation des territoires au changement climatique. Auparavant Directeur de la DDTM du Nord, il a toujours investi le champ de l'action locale et de proximité au fil de sa carrière. Il préside aujourd'hui le comité de mission.



ROMAIN DEKEYSER
VICE-PRÉSIDENT
DU COMITÉ
DIRECTEUR IMPACT
ET INNOVATION
- CAISSE
D'ÉPARGNE HDF

Directeur Impact et Innovation à la Caisse d'Épargne Hauts de France, il pilote les démarches en finance durable, stratégie carbone et innovation responsable, dont la certification B CORP.



RAPHAËL ALESSANDRI
ARCHITECTE URBANISTE
DIRECTEUR D'ÉTUDES
- MISSION BASSIN MINIER

Architecte urbaniste Directeur d'études à la Mission Bassin Minier, il dirige des études visant la préservation et la requalification de l'héritage minier du territoire. Il a contribué à l'inscription du Bassin minier au patrimoine mondial de l'UNESCO.



ISABELLE FOUROT
DIRECTRICE DES HDF
- FONDATION
POUR LE LOGEMENT
DES DÉFAVORISÉS

Directrice Hauts-de-France de la Fondation pour le Logement des Défavorisés, elle agit en faveur de l'accès au logement et de l'amélioration des conditions de vie des plus démunis.



SANDRINE BERTELOOT
RESPONSABLE
QUALITÉ ET STRATÉGIE
DIFFUS ACQUIS
AMÉLIORÉ - SIA HABITAT

Responsable Qualité et Stratégie Diffus Acquis Améliorés chez Sia Habitat, elle pilote les opérations de réhabilitation en acquisition-amélioration et logements diffus, ainsi que le SAV et les rétrocessions. Elle a un intérêt particulier à la prise en compte des enjeux environnementaux, elle est aussi membre du CSE de Sia Habitat.



PASCAL DUMONT
DIRECTEUR
DE LA STRATÉGIE
ET DES RELATIONS
EXTÉRIEURES
- FRANCE TRAVAIL

Directeur de la stratégie et des relations extérieures de France Travail, il œuvre au quotidien pour anticiper et innover pour préparer aux emplois de demain tout en accompagnant les transformations de France Travail.

VIE DU COMITÉ DE MISSION

L'année 2025 a été marquée par **une dynamique forte au sein du Comité de mission**, qui s'est réuni à cinq reprises. Ces rencontres ont permis de **suivre l'avancement de la démarche** de société à mission, **de travailler collectivement** le modèle de mission, **d'approfondir la compréhension des objectifs** statutaires et de **renforcer les liens** entre les membres du Comité et les parties prenantes internes.

UN RYTHME DE TRAVAIL RÉGULIER AU SERVICE DU PILOTAGE DE LA MISSION

Les cinq réunions du Comité ont porté sur :

- **La construction** du modèle de mission et les ajustements en continuité de l'audit ;
- **La présentation** de projets et actions structurantes de l'entreprise (démarche qualibail, stratégie climat et nature, B Corp, etc.) ;
- **Des temps forts collectifs** (fresque de la société à mission, rencontre avec le comité de direction, visite de patrimoine) ;
- la préparation du rapport annuel du Comité de mission.

Chaque séance a donné lieu à des échanges riches, structurés et orientés vers la recherche d'un impact concret. Le Comité a également renforcé son rôle stratégique, en challengeant les équipes sur la cohérence, l'ambition et la faisabilité des actions menées dans le cadre de la mission.



Le Comité de mission a pleinement joué son rôle cette année : questionner, challenger, mais aussi accompagner. La richesse des échanges tient à la diversité des regards, qui permet de croiser les enjeux sociaux, environnementaux et territoriaux de manière très concrète. L'atelier consacré à la Fresque de la Société à Mission nous a permis de mieux appréhender notre rôle. C'est ainsi que nous avons collectivement cherché à passer d'une logique de suivi à une logique d'impact.



ANTOINE LEBEL,

Président du Comité de mission
Directeur territorial HdF - Cerema



UN TEMPS FORT DÉDIÉ À LA FRESQUE DE LA SOCIÉTÉ À MISSION

L'une des réunions a été spécialement consacrée à la Fresque de la Société à Mission, au mois de juillet, animée par la société ACT4 TALENTS.

Un atelier collaboratif permettant d'explorer les fondements, les enjeux et les leviers de transformation associés au modèle de société à mission.

Cet atelier a permis :

- **d'aligner les membres** du Comité autour d'une compréhension partagée des spécificités de cette qualité ;
- **de revisiter collectivement la raison d'être** et les objectifs de mission ;
- **d'identifier les risques** de dérive ainsi que les conditions de réussite ;
- **de renforcer la cohésion** du groupe au travers d'une démarche participative et ludique.

Cette demi-journée a été particulièrement appréciée pour sa capacité à rendre tangible et opérationnelle la posture attendue d'un Comité de mission.



UNE RENCONTRE STRATÉGIQUE AVEC LE COMITÉ DE DIRECTION ET VISITE DE PATRIMOINE

Un second temps fort de l'année a été la réunion conjointe entre le Comité de mission et le Comité de direction de Sia Habitat, organisée à Dunkerque au mois de septembre.

Cette rencontre avait pour double objectif :

- de renforcer l'alignement entre la gouvernance opérationnelle et la gouvernance de mission via une première rencontre ;
- d'étudier collectivement les ajustements du modèle de mission en assurant une meilleure compréhension des réalités opérationnelles.

À l'occasion de cette même journée, les membres du Comité ont participé à une visite de patrimoine.

Cette immersion a donné l'opportunité :

- d'appréhender concrètement les enjeux sociaux, environnementaux et économiques de la mission sur le terrain ;
- d'échanger avec les équipes locales sur les projets en cours ;
- de constater les impacts réels des actions engagées, notamment en matière d'innovation sociale et de relation client.



LES MEMBRES ONT AINSI PU DÉCOUVRIR 2 PROJETS INNOVANTS



RÉSIDENCE ANTHONIOZ DE GAULLE DUNKERQUE LOGEMENT COMME SUPPORT DES RELATIONS AIDANTS-AIDÉS

La résidence Anthonioz de Gaulle développe un modèle innovant centré sur les relations d'entraide intrafamiliales, à travers des logements en binômes aidants-aidés. Ce dispositif permet à des personnes âgées ou en situation de handicap de vivre à proximité de leur aidant, tout en conservant leur autonomie résidentielle. L'innovation sociale repose sur la reconnaissance des solidarités existantes, la valorisation de la réciprocité, et sur une conception de la résidence comme espace de bienveillance et de vie collective, soutenu par une salle de convivialité et un fort ancrage dans le quartier.



RÉSIDENCE MARCEL DELHAYE DUNKERQUE HABITAT INCLUSIF ET SOLIDARITÉS DE PROXIMITÉ

La résidence Marcel Delhayé illustre une approche innovante du logement social fondée sur le maintien à domicile, la mixité des publics et la prévention de l'isolement. Le projet a vocation à accueillir des personnes âgées, des personnes en situation de handicap, des familles avec enfants à besoins spécifiques et des étudiants du secteur social ou paramédical logés et bénéficiant d'un loyer nul en contrepartie d'un engagement auprès des résidents seniors. Un dispositif d'habitat inclusif est structuré autour d'un coordinateur dédié, financé via l'Aide à la Vie Partagée, garantissant l'animation du collectif et l'entraide. Les espaces partagés (salle commune, jardins) et les logements adaptés traduisent une innovation sociale articulant autonomie, accompagnement et lien social, en partenariat étroit avec les acteurs du territoire.

UN COMITÉ ENGAGÉ DANS SON RÔLE DE CONTRÔLE, D'ALERTE ET DE PROPOSITION

Au fil de l'année, le Comité de mission a exercé avec implication ses missions :

- **contrôle** : suivi des engagements et analyse de la concordance entre la définition des objectifs et la mission ;
- **proposition** : recommandations stratégiques pour renforcer l'impact du modèle de mission et accélérer la transformation.

La diversité des profils au sein du Comité a permis de **croiser les expertises et d'aborder la mission sous plusieurs angles : social, environnemental, territorial, gouvernance et relation aux parties prenantes.**



NOTRE MISSION

« FÉDÉRER LES ÉNERGIES POUR FAÇONNER
DES LIEUX DE VIE DURABLES »



HABITANTS

Nous proposons des logements et des services de qualité,
pour tous les moments de la vie de nos clients.
Acteur de proximité, nous œuvrons au quotidien
pour l'inclusion et le vivre ensemble.

TERRITOIRE

Nous agissons en faveur de la transformation
et de l'attractivité des territoires.
En coopération avec nos partenaires,
nous développons des solutions d'habiter génératrices
de cohésion sociale.

ENVIRONNEMENT

Nous veillons à la préservation du vivant et des ressources
de la planète et nous engageons
notre écosystème dans la même voie.

COLLABORATEURS

Nous favorisons l'engagement et l'épanouissement de nos collaborateurs
autour d'une mission d'utilité sociale et riche de sens.



PRÉSENTATION

DE L'ENTREPRISE

Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) née dans le bassin minier des Hauts-de-France, Sia Habitat contribue activement à l'accès au logement social dans de nombreux territoires.

Présente dans de multiples communes urbaines et rurales, l'entreprise gère aujourd'hui un parc important qui s'inscrit au cœur de la vie quotidienne de dizaines de milliers d'habitants. Sa présence historique a façonné une connaissance fine des besoins locaux, des enjeux sociaux et des dynamiques territoriales.

En tant que membre du Groupe Habitat en Région, Sia Habitat bénéficie également d'un solide réseau

national tout en conservant son ancrage local.

Au-delà de son rôle de bailleur, Sia Habitat s'attache à proposer un habitat qui améliore concrètement la qualité de vie : **un logement adapté, des services de proximité, une attention portée aux parcours résidentiels et aux transformations des quartiers.**

Son action s'inscrit dans une approche globale où la dimension humaine, la cohésion sociale et la transition environnementale sont pensées conjointement. Chaque collaborateur contribue ainsi à une ambition commune :

offrir un habitat accessible, durable et attentif aux besoins de chacun, et participer au développement harmonieux des territoires.

NOS MÉTIERS

Sia Habitat déploie un ensemble de compétences complémentaires intervenant ainsi sur toutes les étapes du cycle de vie de l'habitat :

BAILLEUR SOCIAL

Gestion et entretien d'un important parc locatif, accompagnement des parcours résidentiels et **développement d'une relation de proximité** attentive aux besoins des habitants.

CONSTRUCTEUR ET RÉHABILITATEUR

Production de logements neufs et rénovation énergétique ambitieuse, indispensable pour améliorer le confort, réduire les charges et répondre aux défis climatiques.

AMÉNAGEUR ET ACTEUR DU TERRITOIRE

Contribution aux projets de renouvellement urbain, **revitalisation de quartiers**, requalification de friches et **soutien** aux dynamiques locales.

PARTENAIRE SOCIAL

Accompagnement des publics fragiles, soutien aux démarches d'inclusion, initiatives favorisant **le bien-vivre ensemble et la cohésion sociale**. Ce modèle permet à Sia Habitat d'articuler qualité de service, innovation et utilité sociale, tout en agissant au plus près des réalités locales.

NOS ENJEUX

Le logement est aujourd'hui l'un des sujets majeurs en France : **il conditionne la qualité de vie, l'inclusion sociale, la vitalité économique des territoires** et représente **un levier important de la transition environnementale**. Dans cette optique, Sia Habitat est confrontée à des défis structurants :

- **répondre** à une demande élevée de logements accessibles ;
- **accélérer** la rénovation énergétique du parc, maîtriser les coûts ;
- **accompagner** le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie ;
- **contribuer** à des territoires attractifs, solidaires et durables.

Ces questions nécessitent d'agir sur la qualité des logements, l'efficacité des services, l'innovation dans les modes d'habiter, mais aussi sur **la maîtrise et la réduction de notre impact environnemental, la coopération avec les collectivités et les partenaires locaux**.



RAPPORT DU COMITÉ DE MISSION 2025 13

ENGAGEMENTS RSE

En tant qu'acteur du logement social, Sia Habitat a toujours inscrit sa vocation d'intérêt général au cœur de son activité. S'agissant des enjeux de Responsabilité Sociétale, l'entreprise s'est positionnée comme précurseur de son secteur en travaillant depuis plus de 15 ans sur la thématique. Progressivement, la culture de la responsabilité s'est structurée et renforcée pour devenir un véritable cadre stratégique. Aujourd'hui, notre engagement est marqué par deux évolutions majeures : **la qualité de Société à mission et la certification B Corp.**

DEVENIR SOCIÉTÉ À MISSION : INSCRIRE L'IMPACT AU CŒUR DU PROJET D'ENTREPRISE

En décembre 2023, Sia Habitat a franchi une étape structurante en devenant officiellement Société à mission, inscrivant dans ses statuts une raison d'être et quatre objectifs sociaux et environnementaux qui guident désormais l'ensemble de ses décisions.

Ce choix engage l'entreprise dans un modèle exigeant :

- un **Comité de mission** chargé de suivre l'exécution des engagements ;
- un **rapport annuel** rendant compte des avancées ;
- et une **vérification régulière** par un **organisme tiers indépendant**.

Cette transformation marque la volonté de Sia Habitat d'agir au-delà de ses obligations réglementaires, en construisant un cadre d'impact transparent.

LES GRANDES ÉTAPES DE NOTRE ENGAGEMENT

2009

Travail sur le référentiel RSE du logement social & audit RSE

2013

Structuration d'une démarche RSE à l'échelle du Groupe Habitat en Région

2017

Engagement dans le Renouveau du Bassin Minier

2011

Première reconnaissance de la démarche RSE : trophée d'or du réseau Alliances

2015

Obtention du Label Diversité



LA CERTIFICATION B CORP : UNE RECONNAISSANCE ET UNE ADHÉSION SIGNIFICATIVE

En octobre 2025, Sia Habitat a obtenu le label B Corp, reconnaissance internationale exigeante qui atteste du niveau de responsabilité sociale, environnementale et de gouvernance de l'entreprise. **Cette labellisation valorise l'ensemble des actions menées depuis plusieurs années et conforte la trajectoire engagée :** celle d'un bailleur social qui place l'impact positif au cœur de son modèle. Ce palier nous amène vers un modèle d'entreprise profondément impliqué dans la justice sociale et climatique à travers une démarche d'amélioration continue.

2023

Implication des collaborateurs dans
la création de la raison d'être

décembre 2023

Sia Habitat devient officiellement
une société à mission, affirmant
ses engagements sociaux
et environnementaux

2021

Signature du Pacte Lille
Bas Carbone, renforçant
la stratégie climat

2025

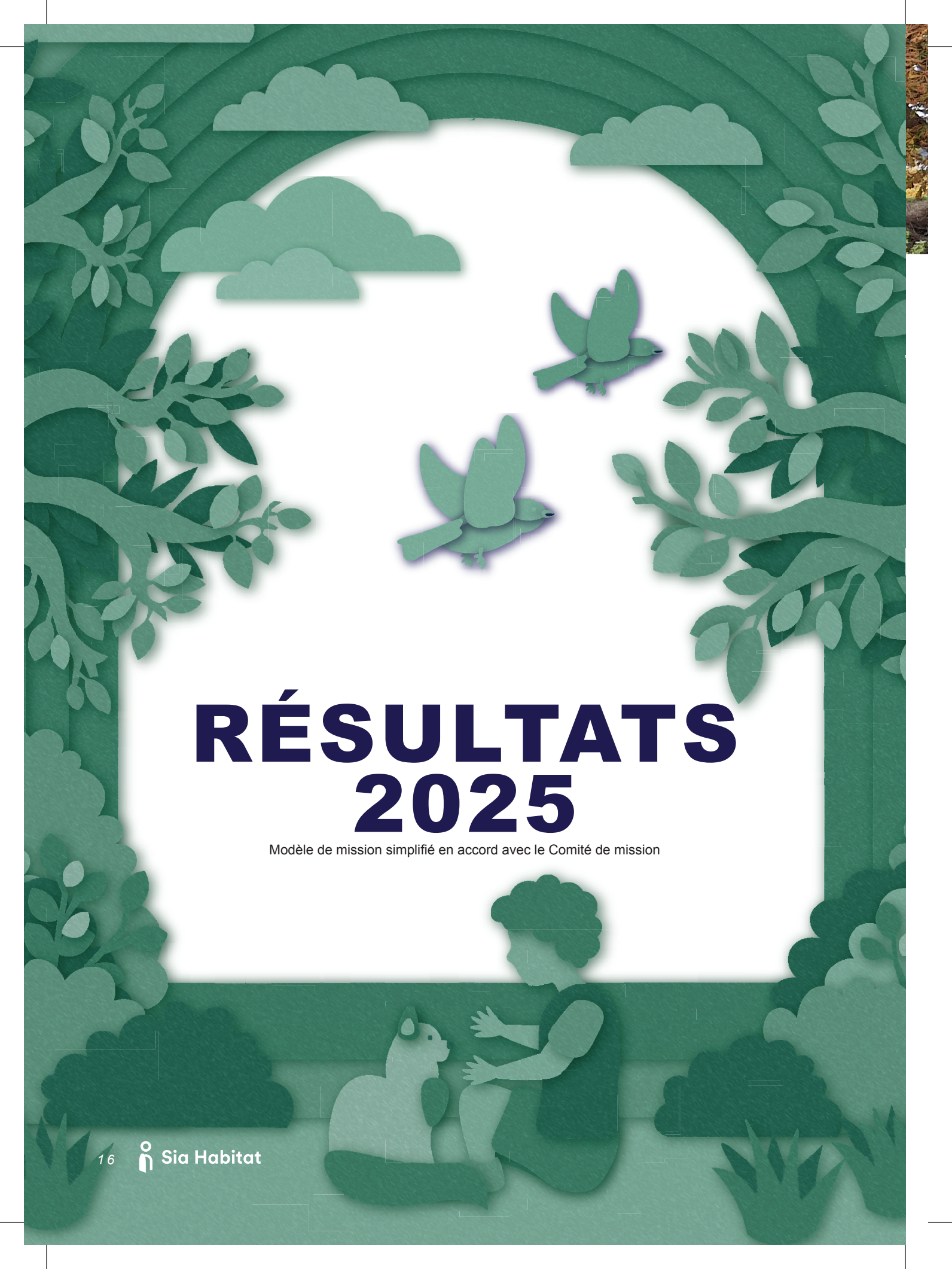
Publication du premier rapport

octobre 2025

Obtention du label B Corp

2024

Installation du Comité
de mission



RÉSULTATS 2025

Modèle de mission simplifié en accord avec le Comité de mission

HABITANTS

Objectif statutaire : Nous proposons des logements et des services de qualité, pour tous les moments de la vie de nos clients. Acteur de proximité, nous œuvrons au quotidien pour l'inclusion et le vivre ensemble.

OBJECTIF 1 : GARANTIR DES LOGEMENTS ET DES SERVICES DE QUALITÉ

INDICATEUR DE SUIVI	DÉFINITION DE L'INDICATEUR	OBJECTIF 2025	RÉSULTAT 2025
Qualibail - formation des collaborateurs	Pourcentage de collaborateurs formés, sur l'effectif total, dans le cadre de la démarche de certification Qualibail	90 %	97 %
Qualibail - Taux de satisfaction client	Suivi du taux de satisfaction client	78 %	78,30 %

OBJECTIF 2 : ANTICIPER ET ACCOMPAGNER TOUTES LES ÉTAPES ET TOUS LES ÉVÈNEMENTS DE LA VIE DES CLIENTS

INDICATEUR DE SUIVI	DÉFINITION DE L'INDICATEUR	OBJECTIF 2025	RÉSULTAT 2025
Ventes HLM	Nombre d'actes notariés	120	135
Logements adaptés	Nombre de logements adaptés (HAND - AMDO, neuf et réhabilitation)	400	732

OBJECTIF 3 : FAVORISER DE FAÇON CONTINUE LA MIXITÉ SOCIALE ET L'INCLUSION

INDICATEUR DE SUIVI	DÉFINITION DE L'INDICATEUR	OBJECTIF 2025	RÉSULTAT 2025
Politique d'attribution des logements inclusive	Pourcentage de jeunes de moins de 26 ans parmi l'ensemble des attributions de nos logements	15 %	19 %



GARANTIR DES LOGEMENTS ET DES SERVICES DE QUALITÉ

En 2025, Sia Habitat s'est lancée dans la démarche de certification Qualibail, profondément structurante pour l'entreprise. Une direction dédiée a d'ailleurs été créée. Pour qualifier l'impact de cette démarche sur notre mission, deux indicateurs spécifiques ont été suivis. Afin de garantir un haut niveau de qualité de service et se conformer aux exigences de la certification Qualibail, **un important dispositif de formation a été déployé en 2025**. Au total, **46 sessions de formation ont été organisées sur l'année** et dispensées par 4 formateurs internes, permettant de former un très large public de collaborateurs (97 %).

Enfin, plusieurs leviers structurants ont été activés pour améliorer durablement l'expérience client et renforcer la satisfaction des habitants. L'année 2025 a notamment été marquée par une **évolution de l'organisation des agences, avec la création des métiers de chargé de patrimoine et chargé de clientèle**, permettant une meilleure lisibilité des rôles et un accompagnement plus personnalisé des locataires. La réorganisation des rôles entre les Chargés de Patrimoine et les Chargés de Clientèle vise à offrir au client un interlocuteur unique, gage d'une relation plus personnalisée et d'un parcours simplifié. Cette évolution renforce la lisibilité de nos processus en permettant au client de s'appuyer sur un référent clairement identifié pour la plupart de ses sujets. Des plans d'actions territorialisés ont également été déployés, mettant l'accent sur le renforcement de la communication et de la présence de proximité : rencontres en pied d'immeuble, diffusion de flyers informant les habitants des actions en cours et des interlocuteurs, et multiplication des temps d'échange directs avec les clients.

Par ailleurs, les outils numériques ont continué d'évoluer. Les outils informatiques ont été enrichis par le développement de communications automatisées,

informant les clients en temps réel de l'avancement du traitement de leurs demandes, **contribuant ainsi à améliorer la transparence et la relation de confiance**.

Ces actions ont permis de consolider la progression du taux de satisfaction client, en hausse par rapport à 2024 (74,6 %), pour atteindre 78,3 % en 2025.

ANTICIPER ET ACCOMPAGNER TOUTES LES ÉTAPES ET TOUS LES ÉVÈNEMENTS DE LA VIE DES CLIENTS

La réalisation d'un nombre élevé de ventes HLM repose sur une mobilisation coordonnée de plusieurs services : **foncier, travaux avant vente, et service commercial**. Des ressources financières ciblées ont été mobilisées (diagnostics techniques et réglementaires, frais de géomètre, communication, travaux), **une action de communication** (informations sur l'accession à la propriété) a été menée **et un accompagnement personnalisé** des acquéreurs a été assuré tout au long du parcours d'achat par nos équipes. La part d'acquéreurs en dessous des plafonds HLM (96 % entre 2024 et 2025 à des personnes physiques sous plafonds, ce chiffre incluant les locataires HLM) témoigne de l'objectif porté par Sia Habitat **d'accompagner l'accession à la propriété des locataires de son parc**, et plus largement du parc social.

L'adaptation des logements constitue un axe majeur pour accompagner le vieillissement et les situations de handicap. La gouvernance de ces actions s'appuie notamment sur une commission adaptation et s'inscrit dans une stratégie globale « **bien vieillir** ». Celle-ci est structurée autour d'un **équilibre entre interventions techniques et accompagnement social** : diagnostics personnalisés auprès des locataires âgés, visites à domicile pour prévenir les situations de fragilité, adaptation du parc et accompagnement des parcours résidentiels pour favoriser le maintien à domicile ou les mutations vers des logements plus adaptés. Elle intègre également des actions de développement social de proximité en partenariat avec les associations locales pour **lutter contre l'isolement et soutenir l'autonomie** des habitants.





PROJET LES AUBAINES DUNKERQUE

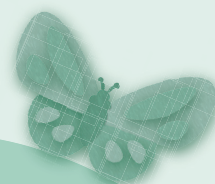
La résidence des Aubaines est un projet de construction en passif dont la livraison est projetée en juin 2026. La résidence compte 56 logements collectifs dont 9 logements à destination de personnes en situation de handicap moteur, co-conçus avec l'APF France Handicap lors d'ateliers collaboratifs.



La démarche Qualibail a profondément structuré notre manière de travailler. Elle nous a permis de clarifier nos processus, de renforcer la proximité avec nos locataires et surtout de mieux répondre à leurs attentes au quotidien. L'enjeu n'est pas seulement de délivrer un service, mais de construire une relation de confiance durable avec les habitants.



SANDRINE BERELOOT,
RESPONSABLE QUALITÉ
ET STRATÉGIE DIFFUS
ACQUIS AMÉLIORÉ - SIA HABITAT



AVIS DU COMITÉ DE MISSION SUR L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF STATUTAIRE

Le comité estime que **les chiffres sont très satisfaisants**, notamment l'amélioration du taux de satisfaction clients qu'il considère comme l'un des indicateurs les plus significatifs au regard du métier de bailleur social. L'indicateur concernant les jeunes de moins de 26 ans répond aussi, selon les membres du comité, à un véritable enjeu sociétal : la précarité et le mal logement chez les jeunes. Enfin, ils soulignent une démarche cohérente en termes d'amélioration continue.

TERRITOIRE

Objectif statutaire : Nous agissons en faveur de la transformation et de l'attractivité des territoires.

En coopération avec nos partenaires, nous développons des solutions d'habiter génératrices de cohésion sociale.

OBJECTIF 1 : DÉVELOPPER L'OFFRE GLOBALE DE LOGEMENTS

INDICATEUR DE SUIVI	DÉFINITION DE L'INDICATEUR	OBJECTIF 2025	RÉSULTAT 2025
Montant des investissements	Montant investis/an en neuf en OS	104 M€ / an	150,9 M €
Montant des investissements	Montant investi/an en réhabilitation en OS	81,4 M€ / an	93,3 M €

OBJECTIF 2 : METTRE EN ŒUVRE LES SOLUTIONS DE LOGEMENT RÉPONDANT AUX BESOINS DES TERRITOIRES

INDICATEUR DE SUIVI	DÉFINITION DE L'INDICATEUR	OBJECTIF 2025	RÉSULTAT 2025
Innovations sociales	Nombre d'opérations lancées en ordre de service avec un projet spécifique (innovations sociales, habitat inclusif, résidence seniors, colocations etc) sur l'année	1 opération	2 opérations

DÉVELOPPER L'OFFRE GLOBALE DE LOGEMENTS

L'écart observé entre les objectifs et résultats s'explique notamment, sur le segment du neuf, par le déblocage de plusieurs opérations précédemment en difficulté.

S'agissant de la réhabilitation, la progression

des investissements reflète l'amélioration qualitative de nos interventions, notamment avec l'objectif d'atteindre des niveaux de performance énergétique supérieurs (ex. DPE amélioré), ce qui induit mécaniquement des coûts plus élevés.

METTRE EN ŒUVRE LES SOLUTIONS DE LOGEMENT RÉPONDANT AUX BESOINS DES TERRITOIRES

En cohérence avec l'objectif statutaire de transformation et d'attractivité des territoires, deux opérations à valeur sociale ont été lancées en 2025, intégrant des solutions d'habiter adaptées aux besoins spécifiques des populations locales.



RÉSIDENCE SÉNIORS - BUSNES

À Busnes, rue de la Flandries, une opération de 33 logements a été lancée sous la forme d'une résidence séniors, accompagnée d'un dossier relatif à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV).



HABITAT ADAPTÉ À DESTINATION DES GENS DU VOYAGE - LILLE

Une opération de 8 logements située à Lille a été lancée afin de proposer une offre de logements spécifiquement adaptée aux gens du voyage. Réservée à ce public, cette opération constitue une réponse concrète à un besoin identifié sur le territoire, en faveur d'un habitat digne, stable et intégré à l'environnement urbain.

« L'investissement dans le logement ne se limite pas à produire des mètres carrés : c'est un levier majeur de transformation des territoires. Chaque opération contribue à redonner attractivité, dignité et perspectives aux habitants. L'enjeu est de penser des projets qui répondent à la fois aux réalités sociales et aux trajectoires de long terme des territoires. »



RAPHAËL ALESSANDRI,
Architecte urbaniste et directeur
d'études - Mission Bassin Minier

« Les projets développés illustrent une réelle volonté de répondre à des besoins insuffisamment couverts : publics en situation de fragilité, gens du voyage. Ce qui est particulièrement intéressant, c'est la capacité à proposer des réponses adaptées, en lien avec les acteurs locaux, et à inscrire ces initiatives dans une logique de cohésion sociale. »



ISABELLE FOUROT,
Directrice des HDF - Fondation
pour le logement
des défavorisés

AVIS DU COMITÉ DE MISSION SUR L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF STATUTAIRE

Le comité exprime une satisfaction face aux résultats mais souligne la nécessité de se questionner sur la finalité et la mesure d'impact réelle des indicateurs pour le prochain modèle de mission en se focalisant par exemple sur des nombres de logements plutôt que des indicateurs monétaires pour suivre l'objectif de développement de l'offre de logements.

ENVIRONNEMENT

Objectif statutaire : Nous veillons à la préservation du vivant et des ressources de la planète et nous engageons notre écosystème dans la même voie.

OBJECTIF 1 : DIMINUER NOTRE EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DE LA CONCEPTION À LA FIN DE VIE DU BÂTIMENT

INDICATEUR DE SUIVI	DÉFINITION DE L'INDICATEUR	OBJECTIF 2025	RÉSULTAT 2025
Émissions de CO ₂ eq	Niveau moyen d'émissions de kg de CO ₂ eq par m ² de surface de notre patrimoine (exploitation). Calculé à partir des nouveaux DPE.	29,4 kg CO ₂ eq	29,9 kg CO ₂ eq
Matériaux biosourcés	Nombre de logements utilisant des matériaux biosourcés en OS	30 logements	102

OBJECTIF 2 : RÉGÉNÉRER LA FAUNE ET LA FLORE SUR NOS SITES

INDICATEUR DE SUIVI	DÉFINITION DE L'INDICATEUR	OBJECTIF 2025	RÉSULTAT 2025
Opération en faveur de la biodiversité	Nombre d'opérations en cours d'études (montage en amont du dépôt de financement) avec un écologue	1 opération minimum	5 opérations

OBJECTIF 3 : EMBARQUER ET ALIGNER NOS PARTIES PRENANTES

INDICATEUR DE SUIVI	DÉFINITION DE L'INDICATEUR	OBJECTIF 2025	RÉSULTAT 2025
Déploiement de la charte RFAR	Pourcentage de marchés (lot) notifiés intégrant une clause RSE	70 %	78,35 %

« Le développement des matériaux biosourcés s'inscrit dans une logique de transformation des filières de construction. C'est une opportunité pour les territoires et les bailleurs de structurer un écosystème local, tout en réduisant l'empreinte environnementale. L'enjeu est de réussir à passer de l'expérimentation à un véritable changement d'échelle. »

RAPHAËL ALESSANDRI

Architecte urbaniste et directeur d'études -
Mission Bassin Minier

« L'intégration de matériaux biosourcés dans nos opérations traduit une évolution concrète de nos pratiques. Cela suppose d'adapter nos méthodes, d'accompagner les équipes et les partenaires, mais c'est aussi un levier de qualité pour les logements, tant en confort pour nos habitants, qu'en performance environnementale. L'objectif est de rendre ces solutions accessibles et reproductibles. »

SANDRINE BERTELOOT

Responsable qualité et stratégie
diffus acquis amélioré - Sia Habitat



DIMINUER NOTRE EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DE LA CONCEPTION À LA FIN DE VIE DU BÂTIMENT

Les résultats concernant notre empreinte carbone se traduisent en priorité par **un effort soutenu de réhabilitation du patrimoine**, levier majeur de réduction des émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation des logements. Les opérations de réhabilitation thermique menées en 2025 ont permis **une diminution progressive et continue de l'intensité carbone** du parc. L'indicateur d'émissions moyennes s'établit à **29,9 kgCO₂e/m²/an en 2025**, contre 30,96 kg en 2024 et 33 kg en 2023, confirmant une trajectoire favorable. L'écart constaté avec l'objectif s'explique par le fait que l'ensemble des diagnostics de performance énergétique (DPE) post-réhabilitation n'était pas encore réceptionné au 31 décembre 2025. Les gains environnementaux associés à ces opérations seront donc pleinement visibles dans les résultats de l'année N+1. Cette évolution témoigne néanmoins de l'impact concret des investissements engagés pour améliorer la performance énergétique de nos bâtiments, qui ne sera que progressive au regard de **notre stratégie Climat et Nature lancée fin 2025**.

Concernant l'utilisation de matériaux biosourcés, nous pouvons citer plusieurs opérations :

- **Billy-Berclau - Gounod (11 logements)** : construction bois avec isolants en fibre de bois, chanvre et lin ;
- **Lambres (10 logements)** : construction bois et isolants biosourcés (fibre de bois, chanvre, lin) ;
- **Verquin - Rte Nationale (51 logements)** :
 - Îlot 1 : maçonnerie porotherm et charpente bois ;
 - Îlot 2 : porotherm, ossature bois et charpente bois ;
- **Busnes (VEFA), rue de la Flandrie (22 logements individuels)** : construction bois, sans certification spécifique ;
- **Lille - rue de Bavay (8 logements)** : ossature bois et isolants biosourcés hors site.

REGÉNÉRER LA FAUNE ET LA FLORE SUR NOS SITES

Dans une logique de préservation et de régénération du vivant, la prise en compte **de la faune et de la flore** a été renforcée dès les phases amont des projets. En 2025, **cinq opérations** ont fait l'objet **d'études faune-flore réalisées avec un écologue**, dépassant l'objectif minimal fixé.

EMBARQUER ET ALIGNER NOS PARTIES PRENANTES

L'engagement de l'entreprise s'appuie également **sur l'alignement de ses partenaires**, formalisé notamment par la signature et le déploiement de la charte **RFAR (Relations Fournisseurs et Achats Responsables)**.

En 2025, **78,35 % des marchés notifiés** intègrent au moins **une clause RSE**, traduisant une mobilisation effective des responsables marchés dans la rédaction et le suivi des contrats. **Dans le détail :**

- **85,57 % des marchés** comportent une **clause environnementale**, portant notamment sur la biodiversité ou l'économie circulaire ;
- **22,68 % des marchés** intègrent une **clause sociale**, en lien notamment avec l'insertion.

STRATÉGIE CLIMAT ET NATURE

- **Atténuer les effets du changement climatique** :
 - 77 % d'émissions de GES en 2050
- **Régénérer la biodiversité** : -80 % en 2035
- **S'adapter aux conséquences du dérèglement climatique** : stratégie d'adaptation résiliente en 2050

Les résultats observés traduisent un engagement réel dans la transition environnementale, avec des investissements significatifs dans la réhabilitation énergétique. Le défi désormais est d'aller plus loin dans la mesure de l'impact et dans l'intégration des enjeux climatiques dans toutes les décisions, afin d'aligner durablement performance économique et responsabilité environnementale.



ROMAIN DEKEYSER
VICE-PRÉSIDENT DU COMITÉ
DIRECTEUR IMPACT ET
INNOVATION – CAISSE D'ÉPARGNE
HDF



AVIS DU COMITÉ DE MISSION SUR L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF STATUTAIRE

Le Comité souligne une fois de plus des chiffres satisfaisants ainsi que la nécessité de faire évoluer les indicateurs en les précisant de manière plus spécifique et concrète, sur la partie biodiversité notamment, afin de suivre plus précisément la trajectoire d'évolution des pratiques et résultats des actions conduites.

RAPPORT DU COMITÉ DE MISSION 2025 23

COLLABORATEURS

Objectif statutaire : Nous favorisons l'engagement et l'épanouissement de nos collaborateurs autour d'une mission d'utilité sociale riche de sens.

OBJECTIF 1 : ACCOMPAGNER LES TRANSITIONS DE L'ENTREPRISE

INDICATEUR DE SUIVI	DÉFINITION DE L'INDICATEUR	OBJECTIF 2025	RÉSULTAT 2025
Formations managers	Nombre de managers formés aux parcours managériaux	1 promo (10 personnes)	2 promo (23 personnes)
Formations RSE	Pourcentage de collaborateurs ayant suivi la formation RSE sur l'effectif total	90 %	93 %
Objectifs RSE	Pourcentage de collaborateurs avec un objectif de performance lié à la RSE	95 %	97,6 %

OBJECTIF 2 : AGIR EN FAVEUR D'UN ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL ÉPANOUISSANT ET PERFORMANT

INDICATEUR DE SUIVI	DÉFINITION DE L'INDICATEUR	OBJECTIF 2025	RÉSULTAT 2025
Modernisation des sites	Nombre de sites modernisés (neuf ou réhabilité) dans le cadre du plan de réaménagement	3	3

OBJECTIF 3 : DÉVELOPPER LES COMPÉTENCES DES COLLABORATEURS TOUT AU LONG DE LEUR VIE

INDICATEUR DE SUIVI	DÉFINITION DE L'INDICATEUR	OBJECTIF 2025	RÉSULTAT 2025
Diagnostic GEPP	Réalisation d'une analyse GEPP (gestion des emplois et parcours professionnels) par un cabinet externe.	Réalisation du diagnostic	Diagnostic présenté à la direction et au CSE le 12/11/2025



L'accompagnement des transformations passe d'abord par les femmes et les hommes de l'entreprise. Les actions engagées en matière de formation, de culture managériale et d'intégration des enjeux RSE dans les pratiques professionnelles sont essentielles pour donner du sens et permettre à chacun de contribuer pleinement à la mission.



PASCAL DUMONT

Directeur de la stratégie et des relations extérieures - France travail



ACCOMPAGNER LES TRANSITIONS DE L'ENTREPRISE

Afin d'accompagner les évolutions de l'entreprise et d'ancrer une culture managériale commune, **deux parcours de formation sur mesure** ont été conçus et déployés en partenariat avec **CEGOS**, organisme de référence en matière de formation managériale. Ces parcours s'adressent à l'ensemble des managers, avec des contenus spécifiquement adaptés aux enjeux de l'entreprise : accompagnement du changement, prévention des risques psychosociaux, communication, posture managériale et pilotage de la performance. Les parcours se déroulent sur **une durée de 6 à 8 jours**, répartis sur plusieurs mois, et poursuivent plusieurs objectifs :

- **développer** les compétences définies dans la charte managériale (manager Leader, manager Pilote, manager Coach) ;
- **fédérer** les managers autour d'une culture commune ;
- **harmoniser** les pratiques managériales ;
- **construire** une vision partagée au sein de Sia Habitat.

La montée en connaissances des collaborateurs en matière de responsabilité sociétale constitue également un levier essentiel pour ancrer durablement la mission de l'entreprise. En 2025, **18 sessions de formation RSE** ont été organisées, composées d'une matinée Fresque du climat et d'une après-midi axée sur la théorie de la RSE et la stratégie RSE de l'entreprise (chaque session correspond à 7 h de formation).

Six collaborateurs ont été formés en tant que « **fresqueurs** » et **formateurs internes**, renforçant ainsi l'autonomie de l'entreprise dans la diffusion de la culture RSE.

Aussi, afin d'ancrer la RSE au cœur des pratiques professionnelles, il a été rendu **obligatoire pour les managers d'intégrer au moins un objectif RSE** dans les évaluations annuelles (EAE). Une **note de cadrage** a été élaborée pour structurer et accompagner la fixation des objectifs RSE ou extra-financiers individuels.

AGIR EN FAVEUR D'UN ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL ÉPANOUIS- SANT ET PERFORMANT

Dans une logique d'amélioration continue des conditions de travail et de performance collective, le plan de **modernisation des sites** s'est poursuivi en 2025. Trois sites ont été concernés par des opérations de construction neuve ou de réhabilitation : **Ekinoks** (Lens), **Quai du Vault** (Lille) et **Shake** (nouveau siège, Lille). Ces projets visent à proposer des espaces de travail plus fonctionnels, attractifs et adaptés aux nouveaux usages, contribuant ainsi au bien-être des collaborateurs et à l'efficacité des équipes.

DÉVELOPPER LES COMPÉTENCES DES COLLABORATEURS TOUT AU LONG DE LEUR VIE

Afin d'anticiper les évolutions des emplois, des compétences et des parcours professionnels, un **diagnostic GEPP (Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels)** a été confié à un **cabinet externe**, la société **Projexion**.

Ce diagnostic a permis d'analyser les métiers existants, d'identifier les compétences stratégiques et émergentes, et de formuler des axes de travail pour accompagner les trajectoires professionnelles des collaborateurs dans l'optique de la rédaction d'une politique GEPP et du déploiement d'actions associées.

AVIS DU COMITÉ DE MISSION SUR L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF STATUTAIRE

Le comité salue les démarches engagées et propose de passer d'objectifs de moyens à **des objectifs de résultats** pour le prochain modèle.

AVIS GLOBAL

DU COMITÉ

Le Comité de mission souligne la dynamique constructive engagée cette année par Sia Habitat et la mobilisation des équipes pour faire vivre la mission. Les résultats observés témoignent de progrès notables, en particulier sur la qualité de service aux habitants, au cœur de l'activité de l'entreprise. L'année confirme également une volonté de transformation sur les volets territoriaux, environnementaux et sociaux. Le Comité encourage désormais Sia Habitat à affiner certains indicateurs afin de mieux qualifier l'impact réel de ses actions.

Les membres considèrent également que Sia Habitat progresse de manière cohérente vers l'incarnation de sa raison d'être. Pour franchir une nouvelle étape, **ils recommandent de renforcer l'implication des habitants dans la co-construction des projets**, afin de pleinement donner sens à l'ambition de « fédérer les énergies ». Dans cet esprit, le Comité encourage Sia Habitat à poursuivre sa transformation avec exigence, transparence et cohérence, convaincu que les fondations posées cette année permettront d'amplifier l'impact des actions dans les années à venir.



PROJECTION

MODÈLE DE MISSION 2026

Afin de nous projeter sur une trajectoire et d'être dans une démarche d'amélioration continue de notre impact, nous avons choisi de réactualiser notre modèle de mission annuellement en collaboration avec le Comité de mission. Ci-dessous le modèle de mission pour l'année 2026 validé officiellement par le Comité de mission.

HABITANTS

Objectif statutaire : Nous proposons des logements et des services de qualité, pour tous les moments de la vie de nos clients. Acteur de proximité, nous œuvrons au quotidien pour l'inclusion et le vivre ensemble.

OBJECTIF 1 : GARANTIR DES LOGEMENTS ET DES SERVICES DE QUALITÉ

INDICATEUR DE SUIVI

DÉFINITION DE L'INDICATEUR

OBJECTIF 2026

KPI Qualibail

Pourcentage des indicateurs de l'engagement 6.6 (10 indicateurs) au-dessus du seuil minimal exigé par Qualibail

90 %

OBJECTIF 2 : ANTICIPER ET ACCOMPAGNER TOUTES LES ÉTAPES ET TOUS LES ÉVÉNEMENTS DE LA VIE DES CLIENTS

INDICATEUR DE SUIVI

DÉFINITION DE L'INDICATEUR

OBJECTIF 2026

Accession neuve

Nombre de logements neufs destinés à la vente (BRS et PSLA) mis en chantier (OS)

30 mises en chantier

Logements adaptés

Nombre de logements adaptés (HAND – AMDO, neuf et réhabilitation)

500

OBJECTIF 3 : FAVORISER DE FAÇON CONTINUE LA MIXITÉ SOCIALE ET L'INCLUSION

INDICATEUR DE SUIVI

DÉFINITION DE L'INDICATEUR

OBJECTIF 2026

Politique d'attribution des logements inclusive

Pourcentage de jeunes de moins de 26 ans sur la répartition totale de l'attribution de nos logements en 2025

> 15%

TERRITOIRE

Objectif statutaire : Nous agissons en faveur de la transformation et de l'attractivité des territoires. En coopération avec nos partenaires, nous développons des solutions d'habiter génératrices de cohésion sociale.

OBJECTIF 1 : DÉVELOPPER L'OFFRE GLOBALE DE LOGEMENTS

INDICATEUR DE SUIVI

DÉFINITION DE L'INDICATEUR

OBJECTIF 2026

Nombre de logements neufs et réhabilités

Nombre de logements mis en chantier (OS) en neuf et réhabilitation, hors LLI

1500

OBJECTIF 2 : DÉVELOPPER NOTRE IMPACT ÉCONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE

INDICATEUR DE SUIVI

DÉFINITION DE L'INDICATEUR

OBJECTIF 2026

Nombre d'heures d'insertion

Nombre d'heures effectuées par des travailleurs en insertion, hors ANRU

50 000 heures

OBJECTIF 3 : METTRE EN ŒUVRE LES SOLUTIONS DE LOGEMENT RÉPONDANT AUX BESOINS DES TERRITOIRES

INDICATEUR DE SUIVI

DÉFINITION DE L'INDICATEUR

OBJECTIF 2026

Innovations sociales

Nombre d'opérations lancées en ordre de service avec un projet spécifique (innovations sociales, habitat inclusif, résidence seniors, colocations etc) sur l'année

2 opérations

ENVIRONNEMENT

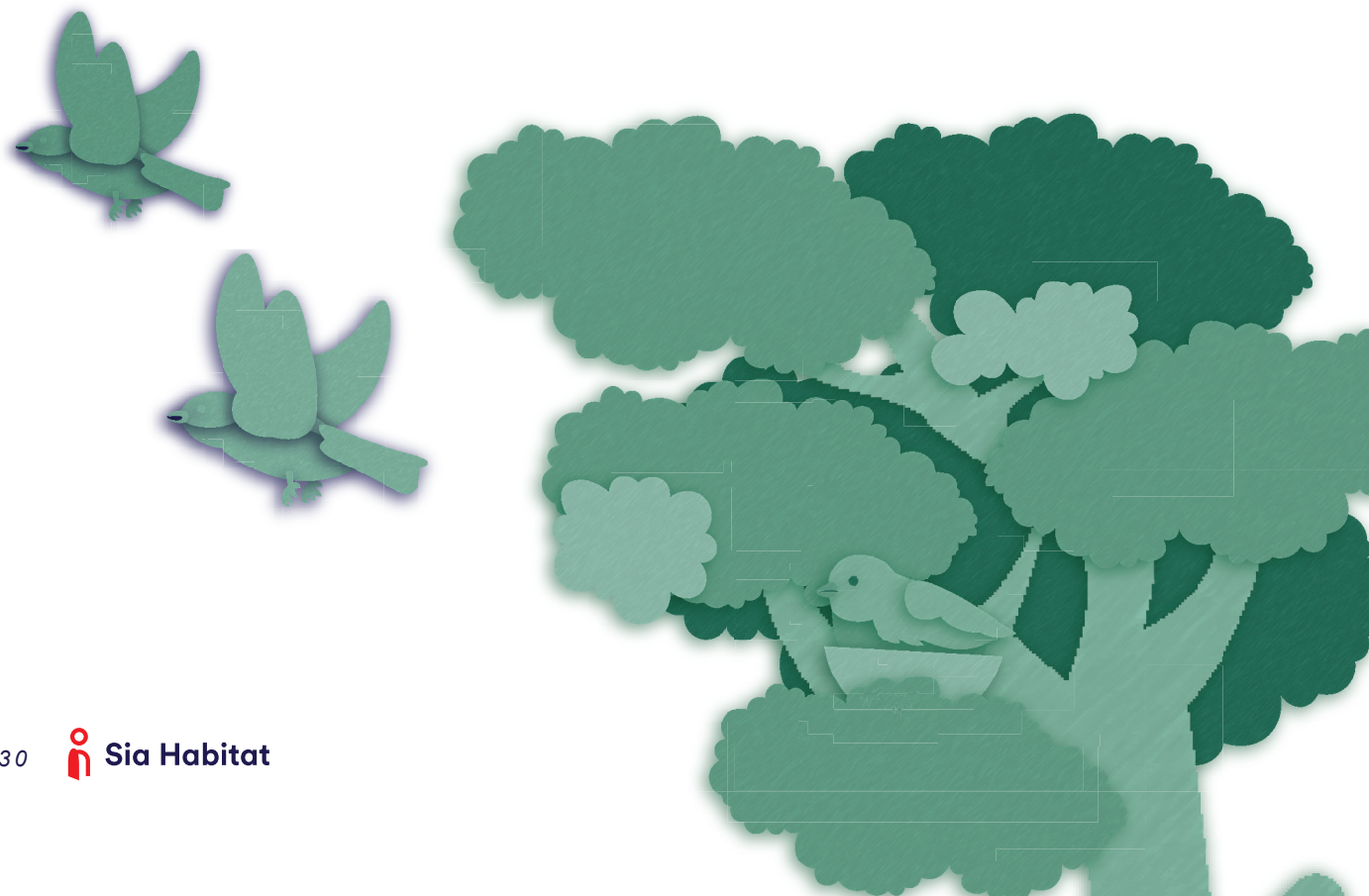
Nous veillons à la préservation du vivant et des ressources de la planète
et nous engageons notre écosystème dans la même voie.

OBJECTIF 1 : DIMINUER NOTRE EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE DE LA CONCEPTION À LA FIN DE VIE DU BÂTIMENT

INDICATEUR DE SUIVI	DÉFINITION DE L'INDICATEUR	OBJECTIF 2026
Émissions de CO ₂ eq	Niveau moyen d'émissions de kg de CO ₂ eq par m ² de surface de notre patrimoine (exploitation). Calculé à partir des nouveaux DPE.	27 kg CO ₂ eq
Matériaux biosourcés	Nombre de logements utilisant des matériaux biosourcés en OS	150

OBJECTIF 2 : REGÉNÉRER LA FAUNE ET LA FLORE SUR NOS SITES

INDICATEUR DE SUIVI	DÉFINITION DE L'INDICATEUR	OBJECTIF 2026
CBS _h	Mesure du CBS _h (Coefficient de Biotope Surfactive harmonisé) avant/après pour mesurer l'impact d'une opération sur la biodiversité	1 opération en neuf et 1 opération en réhabilitation



COLLABORATEURS

Nous favorisons l'engagement et l'épanouissement de nos collaborateurs
autour d'une mission d'utilité sociale riche de sens.

OBJECTIF 1 : ACCOMPAGNER LES TRANSITIONS DE L'ENTREPRISE

INDICATEUR DE SUIVI	DÉFINITION DE L'INDICATEUR	OBJECTIF 2026
Formations RSE	Pourcentage de collaborateurs ayant suivi la formation RSE sur l'effectif total	80%
Objectifs RSE	Pourcentage de collaborateurs avec un objectif de performance lié à la RSE	95%

OBJECTIF 2 : AGIR EN FAVEUR D'UN ENVIRONNEMENT DE TRAVAIL ÉPANOUISSANT ET PERFORMANT

INDICATEUR DE SUIVI	DÉFINITION DE L'INDICATEUR	OBJECTIF 2026
Charte Santé mentale	Signature par Sia Habitat de la Charte santé mentale de l'Alliance pour la santé mentale (conditionnant l'écriture d'un plan d'action sur 3 ans)	Signature de la charte Santé Mentale

OBJECTIF 3 : DÉVELOPPER LES COMPÉTENCES DES COLLABORATEURS TOUT AU LONG DE LEUR VIE

INDICATEUR DE SUIVI	DÉFINITION DE L'INDICATEUR	OBJECTIF 2026
Politique GEPP	Rédaction et formalisation d'une politique GEPP en lien avec le diagnostic réalisé en 2025	Avoir une politique GEPP formalisée

OBJECTIF 4 : INCARNER LES VALEURS D'INCLUSION ET DE DIVERSITÉ

INDICATEUR DE SUIVI	DÉFINITION DE L'INDICATEUR	OBJECTIF 2026
Journée engagée	Lancement du projet « journée engagée » via l'organisation d'une action d'engagement des collaborateurs vers les clients	Au moins 2 événements dans l'année



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. Rédaction Direction Innovation et Transitions. Impression NordImprim.