

COMMUNIQUE DE PRESSE | 25 JANVIER 2022

Utile, solidaire et engagé.

Sia Habitat dévoile son plan stratégique baptisé *Agir 2024*

Sia Habitat, membre du Groupe Habitat en Région, pôle immobilier social des Caisses d'Épargne, vient de se doter d'un nouveau plan stratégique. Impulsé par Amélie Debrabandère, à la tête de l'entreprise depuis janvier 2021, et co-écrit avec des collaborateurs, il porte une ambition forte : contribuer à la création de villes durables, fertiles, inclusives et créatrices de cohésion sociale. Inscrit au cœur de la relance, ce plan de transformation de l'entreprise traduit la volonté de Sia Habitat d'être toujours plus utile, engagé et solidaire.

ÊTRE UTILE AUX TERRITOIRES ET À SES HABITANTS

Près de 1 880 logements construits dans la région à horizon 2024

Alors que l'enjeu du logement devient de plus en plus pressant, Sia Habitat lance un ambitieux programme de construction. **A horizon 10 ans, 5 818 logements neufs seront produits.** A travers ce programme de construction, le bailleur entend injecter **963 millions d'euros dans l'économie locale** et contribuer à **plus de 1 200 emplois indirects** par an.

Sur la période 2022-2024, 91% des logements créés viendront étoffer le parc locatif, notamment dans des territoires où le besoin en logements à loyer abordable est prégnant comme sur la MEL. 9% permettront à des ménages à revenus modestes ou moyens de devenir propriétaires. Plus de 160 logements seront ainsi destinés à l'accession sociale à la propriété et 60 bénéficieront d'un bail réel solidaire (BRS), dispositif innovant qui dissocie le foncier du bâti pour faire baisser le prix d'acquisition. Côté financement, Sia Habitat revisite aussi son modèle. La mise en œuvre de ce programme de construction sera en partie assurée via la vente de 405 logements du parc actuel.

Création d'un OFS (Organisme Foncier Solidaire)

En 2022, Sia Habitat se dote d'un OFS, outil nécessaire à la mise en œuvre du Bail Réel Solidaire (BRS). Dans des quartiers où l'achat du terrain peut être coûteux, c'est cet organisme qui achète le foncier, le futur propriétaire n'ayant alors à financer que le bâti.

A horizon 2024

1 880
logements neufs

91%
en locatif

9%
en accession sociale à la propriété

60
dotés d'un bail réel solidaire

3 071
logements réhabilités

A horizon 10 ans

1,966 milliard
d'euros investis (963 millions dans le neuf et 1,003 milliard dans l'effort de maintenance à 10 ans)

3 000
emplois induits par an (1 200 en soutien du programme de construction et 1 800 pour la réhabilitation du parc)

Être l'ensemblier de programmes hybrides et diversifiés

Parce que l'habitat social s'intègre dans une cité, un quartier, Sia Habitat élargit son champ d'action. Pour répondre aux besoins d'aménagement des collectivités qui dépassent le strict cadre du logement social et répondre aux nouveaux usages, le **baillieur endosse le rôle d'ensemblier**. Son métier, il l'exerce désormais en écosystème. Renforçant les synergies avec les sociétés régionales de son groupe réunies sous la bannière Petram, des promoteurs privés, des opérateurs de services, et demain d'autres acteurs, il porte ou s'inscrit dans des ensembles hybrides et inclusifs qui combinent logements sociaux et classiques, mais aussi logements spécifiques, commerces, espaces de coworking, parkings partagés... Les programmes en cours de réalisation à la Chapelle d'Armentières, Cappelle-la-Grande et Saint-André-lez-Lille en sont de parfaites illustrations.

La Chapelle d'Armentières

Sur l'ancien site des Etablissements Pouchain, l'aménagement, conçu avec la Mairie, comportera 83 logements sociaux locatifs et en accession à la propriété, un espace de coworking, un parc accessible aux habitants de la commune et un parking en silo qui sera ouvert aux usagers de la gare voisine. Des places pourront leur être louées.

Cappelle-la-Grande

Pour le programme multi-services Little City, Sia Habitat a imaginé une autre combinaison. Il compte 140 logements sociaux proposés en location et 45 en accession à la propriété, 185 logements classiques opérés par un promoteur privé et une résidence sénior d'environ 40 logements sur la 1ère tranche.

Saint-André-lez-Lille

Sur l'ancien site Jean Caby le montage est différent. L'opération est tripartite entre deux promoteurs privés (Dubois Promotion et Icade) et Sia Habitat qui y réalisera 130 logements.

A Dunkerque

Sur le site des Aubaines, Sia Habitat coopère avec l'APF France Handicap pour créer un ensemble inclusif de 46 logements dont 10 réservés à l'association.

S'ENGAGER

POUR LES LOCATAIRES ET LA PLANÈTE

Offrir à chacun un logement responsable et économe

Parce que le logement est le premier poste de dépense des plus modestes, Sia Habitat a fait de la rénovation énergétique une priorité. Dans le cadre de son plan stratégique *Agir 2024*, le bailleur accélère le programme de réhabilitation de son parc. Sur la période 2018 – 2024, **3 100 logements miniers seront rénovés pour un investissement total de 194 millions d'euros**. L'ambition sur les 10 prochaines années est d'avoir rénové 22% du parc, soit 9 900 logements réhabilités et 1 milliard d'euros d'investissement au titre de l'effort de maintenance.

Toutefois, le doublement du **taux du livret A** (de 0,5% à 1%) effectif au 1er février 2022 vient alourdir les annuités prévisionnelles de près de 30 millions d'euros. Ceci vient obérer l'autofinancement et représente - en considérant l'effet levier de la dette - l'équivalent de 750 logements qui pourraient ne pas être construits ou de 1500 logements qui ne pourraient pas être réhabilités. Nonobstant les ajustements probables des scénarios d'évolution d'IRL qui devraient infléchir cet impact, l'organisme s'appuie sur sa notation Fitch A pour activer de nouveaux leviers de financement et ainsi maintenir son engagement en faveur de la production de logements et de la transition énergétique.

Sia Habitat opère aussi des choix engagés en matière de travaux. **Les énergies renouvelables s'invitent désormais au cœur des cités minières comme dans les nouveaux programmes.**

Tout récemment, lors de la réhabilitation des cités Victoire et Chauffour d'Escaudain et Somain, des panneaux photovoltaïques ont été placés sur les toits d'une partie des deux résidences et bénéficieront à 212 logements. Les locataires voient ainsi leur facture d'électricité diminuer doublement. Mieux isolées, leurs habitations sont moins énergivores. Et désormais elles produisent de l'électricité dont une partie de la vente leur est restituée.

Dans le neuf, les programmes qui viennent d'être livrés à Escaudain, Noyelles sous lens, Bellaing et Marquette Lez Lille sont, eux, équipés d'emblée de ces panneaux. Là aussi, la production d'électricité bénéficie aux locataires. A La Chapelle d'Armentières, c'est le choix de la biomasse qui a été retenu dans le prochain programme. Une chaudière à pellets y sera installée. Elle assurera le chauffage de la résidence.

Désormais, c'est l'option de la géothermie ou encore de la construction bois qui sont étudiées pour chaque nouveau projet.

Côté matériaux, Sia Habitat prend aussi les devants. Le bailleur expérimente de nouvelles solutions. En 2022, en partenariat avec le CD2E et L.A. Linière, deux logements pilotes de la cité de la Croisette à Méricourt serviront aux tests d'application de la brique Batilin, un nouveau matériau béton de lin. A Rouvroy, Somain et Onnaing, ce sont des isolants en laine de bois qui ont été utilisés. Et pour favoriser le développement pérenne de ce type de solutions, Sia Habitat s'engage. Le bailleur s'est donné pour objectif d'atteindre plus de **80 logements labélisés biosourcés d'ici 2024**. Derrière chiffre, le bailleur entend contribuer activement à la structuration de filières locales, créatrices de valeur pour le territoire.

Agir au-delà du logement

Avec la volonté de favoriser la cohésion sociale, Sia Habitat fait évoluer son métier. Le bailleur **pense et conçoit de nouvelles façons de vivre ensemble**. Cela passe déjà par des **programmes et des lieux de vie** répondant aux préoccupations et aux usages contemporains d'un point de vue social, économique et environnemental, comme aux enjeux sociétaux liés au vieillissement, au handicap, au logement des jeunes... Le dernier projet en date ? A Dunkerque dans la résidence de la rue Saint Charles qui comptera 33 habitations, 5 duos de logements seront dédiés à des binômes aidés-aidants pour faciliter la vie des familles.

Cela passe aussi par des **dispositifs d'accompagnement déployés avec les acteurs sociaux**. Sia Habitat a ainsi mis au point **Co&Sia, une démarche singulière et puissante** qui profite de la rénovation d'une cité pour co-construire avec les locataires des initiatives citoyennes qui rendent les cités plus attractives et même productives. En lien avec les collectivités et les associations, des jardins partagés voient le jour, des tiers-lieux sont créés, des rallyes de l'emploi sont organisés. Autant d'initiatives qui renforcent le mieux vivre ensemble au sein des villes et de leurs quartiers. Ce dispositif a d'ores et déjà été mis en œuvre sur 10 opérations de réhabilitation, et sera plus largement déployé à l'échelle du patrimoine .

Sia Habitat a également fait de la **formation et du retour à l'emploi** des sujets sur lesquels les équipes agissent, en synergie avec des associations et acteurs locaux de l'insertion par l'activité économique. A titre d'exemples HACTIVE, son dispositif de coaching individuel pour l'emploi a permis le suivi de 216 personnes depuis 2018 avec un taux de réussite de près de 60%. En 2021, le chantier école mené à Rouvroy avec Pole Emploi, l'Afpa, le Plie et la Maison de l'Emploi a accueilli 13 stagiaires .



INVENTER DE NOUVELLES FORMES DE SOLIDARITÉS

Le plan stratégique *Agir 2024* apporte des solutions nouvelles en soutien de publics fragiles. **541 logements adaptés aux personnes à mobilité réduite** (PMR) seront ainsi créés d'ici 2024. Pour les locataires impactés par la crise sanitaire, un **fonds de solidarité** est déclenché. Doté de 569 000 euros, il permettra notamment aux jeunes de 18-25 ans de recevoir une aide à l'installation de 250€. Ce dispositif, inscrit au plan stratégique du Groupe Habitat en Région, est par ailleurs déployé à l'échelle nationale.

Toujours pour les jeunes, Sia Habitat a initié différents dispositifs. L'entreprise a multiplié par 2 le nombre d'alternants accueillis dans ses équipes depuis le début de la crise sanitaire.

En complément des actions menées en termes de formation et de retour à l'emploi, le bailleur s'investit également pour **protéger les femmes victimes de violence** avec Accueil & Relais. Les gardiens Sia Habitat sont en parallèle formés à la détection de cas de violences intrafamiliales. Avec 3 autres bailleurs, Sia Habitat s'est aussi engagé dans le **dispositif VRAC Hauts de France**, « Vers des réseaux d'achat en commun », dont la mission est de créer les conditions de l'accès à une alimentation durable et de qualité pour les habitants des quartiers populaires.

SE TRANSFORMER POUR RENFORCER SON UTILITE SOCIALE

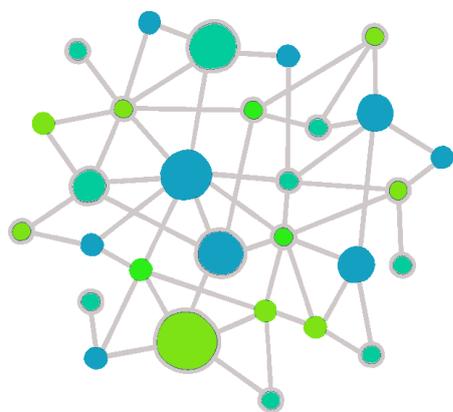
Derrière le plan stratégique *Agir 2024*, c'est toute l'entreprise qui se transforme. L'activité de Sia Habitat se digitalise et place la data au cœur des processus de décision. Les synergies avec les sociétés du groupe sont renforcées et les méthodes de travail deviennent de plus en plus collaboratives. En ligne de mire, un accroissement de la performance opérationnelle et financière au service de la performance sociale et citoyenne.

Une nouvelle direction

Performance & Stratégie digitale

En 2021, Sia Habitat a créé une direction Performance & Stratégie digitale. Pilotée par Amélie Ouedraogo, elle réunit les directions Finance et Systèmes d'information. Sa mission : manager la donnée, autrement dit la rendre plus fiable et plus accessible à tous les niveaux de l'entreprise. L'enjeu est triple : simplifier les process, affiner le pilotage des activités en temps réel et alimenter les réflexions prospectives. Dans cette dynamique d'efficacité, Sia Habitat finalise un chantier initié en 2019. Les équipes ont passé au crible l'ensemble du parc. Résidence par résidence, cité par cité, elles ont agrégé dans une même base de données toutes les informations relatives aux logements et aux équipements collectifs, de leur descriptif précis à leur historique d'entretien. La gestion du patrimoine sera désormais plus fine, plus fiable et aussi plus prédictive. Cette démarche est accompagnée d'un vaste plan de formation. A titre d'exemple, d'ici 2024 100% des gardiens seront formés à l'utilisation d'outils digitaux. 90% le sont déjà.

Ces démarches sont bien entendu interfacées au projet BIM que Sia Habitat entend poursuivre pour optimiser la gestion du patrimoine existant.



Le Groupe SIA en quelques chiffres

- › 46 415 logements gérés
- › 625 collaborateurs
- › 556 logements réhabilités thermiquement en 2021
- › 702 logements locatifs livrés en 2021, dont 110 accessions à la propriété.

Une organisation territoriale repensée au sein de Petram

En novembre 2020, Sia Habitat, SIGH et la SA HLM de l'Oise se sont fédérées sous la bannière Petram pour coordonner plus encore leurs actions au service du territoire des Hauts-de-France et de ses habitants. En décembre dernier, un échange de patrimoine s'est ainsi opéré entre Sia Habitat et SIGH. Sia Habitat a acquis 2400 logements sur la MEL et cédé à la SIGH 1245 logements sur le Valenciennois et le Cambrésis. A travers cette opération, chacun renforce sur ses territoires stratégiques sa capacité à assurer un service optimal et un développement ambitieux.

Un nouveau siège, incarnation de nouvelles méthodes de travail

Pour déployer son plan stratégique *Agir 2024*, Sia Habitat prend le parti d'un fonctionnement en mode collaboratif. L'écriture même de ce plan est le fruit d'une co-construction avec les salariés de l'entreprise. Durant 6 mois, une centaine de collaborateurs y ont contribué. Les travaux en cours au siège de l'entreprise en sont une autre illustration. Les lieux sont décloisonnés laissant place à des bureaux plus ouverts, des espaces propices aux échanges informels font leur apparition...