

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023



ENGAGÉ(E)S &
MOBILISÉ(E)S

SOMMAIRE

ÉDITO

3

Les faits marquants de l'année 2023
Chiffres clés

UNE STRATÉGIE PATRIMONIALE OFFENSIVE

6

Produire et réhabiliter pour soutenir le bâtiment et répondre à la demande
Investir massivement dans la maintenance
Répondre au défi de la loi Climat et Résilience
Agir pour l'accessibilité de nos logements
Poursuivre le renouvellement urbain du quartier d'Etouvie
Contribuer au parcours résidentiel

UNE QUALITÉ DE SERVICE RECONNUE ET APPRÉCIÉE

9

Mieux répondre à la demande
Une vacance fortement impactée par l'ANRU
Une grande attention portée à l'équilibre de peuplement
Accompagner les plus fragiles
Répondre aux attentes de nos clients-locataires
Lutter efficacement contre l'impayé
Ecouter nos clients-locataires

JOUER NOTRE RÔLE DE « CRÉATEUR DE COHÉSION SOCIALE »

12

ALLIER PERFORMANCE ET QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

14

Accueillir et développer les talents
Travailler notre marque employeur
Ecouter nos collaborateurs

UNE GESTION FINANCIÈRE OPTIMISÉE AU SERVICE DE NOTRE MISSION

17

GOUVERNANCE DE LA SIP D'HLM

34

ÉDITO

2023 aura été une année difficile pour le secteur du logement marqué par l'inflation, le coût des énergies et celui du crédit qui ont freiné les Français dans leur mobilité résidentielle. Dans ce contexte, le logement locatif social n'a produit que 82.184 logements pour un objectif de 110.000 faisant de 2023 la plus faible année de programmation depuis 2005. La France compte désormais 2,6 millions de demandes de logements soit 200 000 de plus que l'année précédente.

Derrière ces chiffres se trouvent des femmes, des hommes, des familles en situation de grande précarité qui n'ont parfois plus d'autres recours que de recourir au DALO (Droit Au Logement Opposable) qui avec 109 491 contre 104 811 l'année précédente poursuit sa progression inexorable. C'est ainsi que les rapports sur le mal-logement en France se suivent et se ressemblent avec une estimation à 4.2 millions de personnes le nombre de mal-logés en France dont 330 000 sans domicile contre 143 000 en 2012 selon l'INSEE.

Dans ce contexte, la SIP poursuit avec détermination son objectif d'être un acteur de la cohésion territoriale et sociale au service des collectivités et des habitants de la Picardie. Engagé dans un programme de renouvellement ambitieux et une montée en puissance des chantiers de réhabilitation, mais aussi dans l'inclusion de nos locataires, notre organisme met tout en œuvre pour répondre à sa mesure, aux défis sociaux et environnementaux de notre époque. Cela se traduit par un soutien aux entreprises et partenaires à hauteur de plus de 100 millions d'euros sur une année contribuant à la croissance d'un écosystème vertueux centré sur l'humain et ses besoins. Ainsi la SIP demeure fidèle à sa raison d'être qui est « d'agir ensemble pour bâtir un habitat durable et solidaire ».

FANY RUIN

Présidente de la SIP d'HLM
Présidente de la CCI Amiens Picardie
Vice-présidente CCI France



ALAIN HERRENG

Directeur général



Rapport d'activité 2023

Directeur de la publication : Alain Herreng

Rédaction : Laurent Dal

Photographies : SIP D'HLM

Conception : Graphic Opera

Impression : Pixels Avenue

QUELQUES FAITS MARQUANTS



Janvier : Vœux avec nos partenaires à Etouvie



Février : Lancement des ateliers Repair Café à Etouvie



Mars : La SIP, partenaire de l'Apradis



Avril : Petit-déjeuner collaboratif



Mai : Eco'Logis, un nouvel outil pédagogique de la SIP en grandeur nature



Juin : Inauguration des nouveaux locaux des Restos du Cœur à Etouvie



Juillet : Petits-déjeuners au pied des immeubles



Août : Deuxième édition de notre Journée de solidarité



Septembre : Dernier rendez-vous de « Nos quartiers d'été »



Octobre : La SIP et l'APAP engagés en faveur des publics les plus fragiles



Décembre : Un Noël placé sous le signe de la solidarité

LES CHIFFRES CLÉS 2023

**962**

attributions de logements

**82**

logements réhabilités

**61**nouvelles adaptations
de logements pour
personnes âgées**10,45%**

d'impayés

**5 087**bons de travaux émis
pour 884 000 €**83%**de clients satisfaits
globalement et 85 %
à la suite de travaux**17M€**

investis dans les réhabilitations

**111 M**de contribution par an
à l'économie locale soit
l'équivalent de
800 emplois**520**ordres de service
ont été lancés
en réhabilitations**165**collaboratrices et
collaborateurs répartis
dans les 3 agences,
Habitat Solution
et le siège**228**

familles prioritaires relogées

**18**logements vendus
+ 1 commerce**12 580**

logements locatifs

**24**

logements neufs mis en service



UNE STRATÉGIE PATRIMONIALE OFFENSIVE

PRODUIRE ET RÉHABILITER POUR SOUTENIR LE BÂTIMENT ET RÉPONDRE À LA DEMANDE

En 2023, ce sont 120 logements neufs qui ont démarré contre 49 en 2022. Sur ce chiffre, 22 concernent une opération en NPNRU. Concernant les opérations en maîtrise d'ouvrage directe, l'optimisme que nous affichions l'année dernière s'est concrétisé, car les opérations reportées depuis 2021 ont enfin pu être mises en chantier en 2023. Pour la réhabilitation, nous avons délivré 520 logements en ordre de service contre 418 en 2022. Cette progression démontre bien l'ambitieux programme de réhabilitation mis en place progressivement dans le respect des objectifs pris fin 2020 en matière de réhabilitation du patrimoine de la SIP.



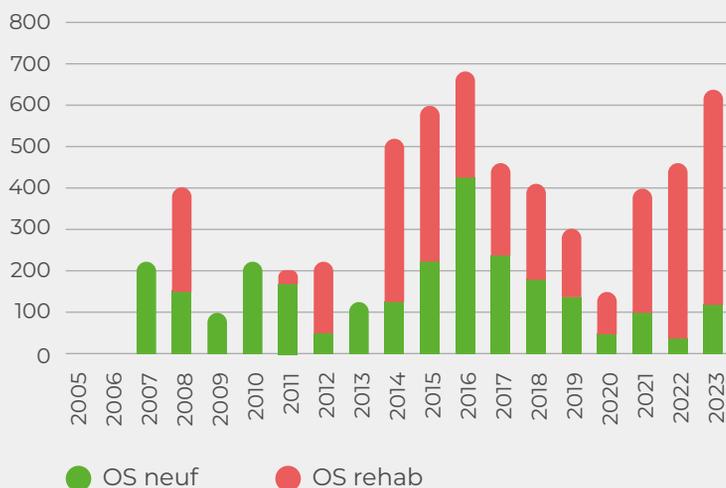
Une vaste opération de réhabilitation concernant 102 logements a été lancée à Corbie. Les travaux dureront 16 mois. ↑

Ordres de service 2023	Nb logements	Coll	Indiv	PLAI	PLUS	PLS/LLI	PSLA	Réha
MARCELCAVE - Rue de l'Abbaye	10	0	10	3	7	0	0	0
AMIENS - Bd Guyencourt	30	27	3	10	20	0	0	0
ABBEVILLE - Côte de la Justice	10	0	10	3	7	0	0	0
ABBEVILLE - Rue François Depoilly	8	0	8	3	5	0	0	0
AMIENS 138/140 Rue de Paris	19	19	0	6	13	0	0	0
AMIENS RENANCOURT C2 - LLI VEFA	21	0	21	0	0	21	0	0
AMIENS ZAC RENANCOURT C2 - VEFA - ANRU	22	0	22	22	0	0	0	0
<i>Sous-total Neuf</i>	120	46	74	47	52	21	0	0
AMIENS Collectifs Square du Tournaisis	50		50	0	0	0	0	50
BERMESNIL Lotissement de l'Avenir	8	8		0	0	0	0	8
CHEPY Le Clos des Violettes	15	15		0	0	0	0	15
CORBIE Rue Jean Jaurès	102	98	4	0	0	0	0	102
CORBIE Rue Thuillier Masse Barbusse				0	0	0	0	0
AMIENS Rue du Pont à Moinet/Rue des Archers				0	0	0	0	0
AMIENS Chemin de Vaupoix (report 2022)	196		196	0	0	0	0	196
Amiens Etouvie Bât O-tx ext. (report 2022)	122		122	0	0	0	0	122
Amiens Etouvie Bât P3-tx ext. (report 2022)	27		27	0	0	0	0	27
<i>Sous-total Réha (sous réserve de l'accord coll. validé à 75%)</i>	520	121	399	0	0	0	0	520
TOTAUX	640	167	473	47	52	21	0	520

Si les logements mis en service dans le neuf sont en baisse eu égard aux difficultés relatives à la crise sanitaire, à l'augmentation des coûts de construction et des énergies et par manque de foncier à prix abordable, les dossiers de financement et les mises en chantier augmenteront sensiblement afin de répondre à la reconstitution de l'offre nouvelle qu'impose notre NPNRU avec 553 logements à reconstruire avant l'été 2026.

Ces résultats restent très satisfaisants malgré les difficultés rencontrées, aussi pouvons-nous continuer à être fiers de nos réalisations qui depuis 2015, représentent 3.519 logements livrés et réhabilités (1.622 en neuf et 1.897 réhabilitations dont respectivement 1.280 et 1.038 sur Amiens Métropole).

ORDRES DE SERVICE



De son côté, Picardie Maritime Habitat a obtenu l'agrément provisoire pour 8 logements individuels dans la ZAC Renancourt d'Amiens. Depuis 2015, le groupe SIP/PMH a livré 103 logements et participe à offrir un parcours résidentiel aux locataires de la SIP et aux habitants du territoire.

INVESTIR MASSIVEMENT DANS LA MAINTENANCE

En ce qui concerne le service de maintenance et comme en 2022, la SIP a consacré un budget important à l'entretien courant, les régies et le gros entretien à hauteur de 8,5 M€ (8,8 M€ en 2022).

Concernant les investissements en Changement de Composant, la SIP a engagé d'importantes dépenses pour le remplacement de menuiseries extérieures sur les sites de Port d'Amont et Boulevard de Dury à Amiens, pour un total de 850 K€, rénové une partie du réseau primaire de chauffage et d'Eau Chaude Sanitaire d'Etouvie pour 525 K€ et engagé la deuxième tranche de travaux de Rénovation Electrique Intelligente pour 854 logements et 1,1 M€ ; ces travaux seront poursuivis jusqu'en 2025.

Concernant l'individualisation de l'eau froide du quartier d'Etouvie, nous espérons que l'intégralité des bâtiments pourra être individualisée avant la fin du 1^{er} semestre 2024 afin que nous puissions engager la démarche sur le reste des sites d'Amiens Métropole, soit 1 233 logements.



RÉPONDRE AU DÉFI DE LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Notre plan de réhabilitation thermique 2021-2029 de 3.540 logements prévus fin 2020 suit son cours à un rythme soutenu. Fin 2023, nous avons réalisé la réhabilitation de 401 logements soit 11% des 3.540 logements prévus.

En matière d'innovation et d'économie d'énergie, nous avons engagé une étude pour la mise en place de panneaux photovoltaïques sur certains bâtiments du quartier d'Etouvie afin d'autoconsommer en partie les besoins en électricité des parties communes. Cette étude débouchera vers une consultation de type « Conception Réalisation » vers la fin du 1^{er} trimestre 2024 et un démarrage des travaux possible à fin 2024.

AGIR POUR L'ACCESSIBILITÉ DE NOS LOGEMENTS

Concernant l'habitat adapté aux personnes âgées et/ou handicapées, 61 logements supplémentaires ont été adaptés aux personnes âgées et/ou handicapées et ont fait l'objet de travaux d'aménagement pour un montant de 203.541 € TTC dont 82% concernent le remplacement d'une baignoire par une douche.



POUR SUIVRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER D'ETOUVIE

Dans le cadre des relogements de notre Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) démarré en 2020, concernant les 4 immeubles voués à la démolition (36 du bâtiment Avenue de Picardie, 116 de celui Square Emile Thuilliez, 80 rue d'Artois, et 48 sur Amiens Nord, rue Emile Lesot), ce sont **46 nouvelles familles** qui ont été relogées en 2023. L'objectif de **relogement de 40% des ménages hors QPV est atteint dont 60% dans le neuf ou dans des logements conventionnés depuis moins de 5 ans.**

Notons que la démolition des 362 logements de la résidence du Pays d'Auge a été intégrée par avenant à la convention après validation du comité d'engagement de l'ANRU le 3 avril 2023. Suite à la réunion d'information des locataires du 9 octobre 2023, les premières enquêtes sociales préalables et individuelles auprès des familles ont été lancées. Au 31 décembre 2023, **84 enquêtes ont été réalisées** et **2 familles déjà relogées** portant à **40 le nombre de logements vacants sur les 362 que compte la résidence.**

En compensation des démolitions, dont celle de la RPA, le nombre de logements à reconstituer s'élève désormais à **321 logements**, nombre porté à **553** eu égard aux règles de financement imposées par la Ville d'Amiens et l'ANRU.

NOTRE RÉGIE SIPRENOVERT

a remis en état **44 logements** sur Etouvie pour un coût moyen de **11 792 € TTC** tandis que notre régie espaces verts entretient durant l'année les espaces verts de **85 parcs** soit **86.700 m²** sur Amiens métropole et Etouvie. Nos 105 autres parcs sont confiés pour entretien à des prestataires extérieurs.



CONTRIBUER AU PARCOURS RÉSIDENTIEL

Malgré toutes les difficultés qui se concentrent sur les futurs acquéreurs, **la SIP a vendu 18 logements** (10 Amiens, 5 Corbie, 2 Albert, 1 Salouël) contre **20 logements en 2022**, ainsi qu'un local commercial sur Amiens contre 4 en 2022. Depuis 2009, nous avons vendu **128 logements et 12 locaux commerciaux**. Ces chiffres démontrent notre dynamique de vente patrimoniale, élément indispensable du parcours résidentiel et de la reconstitution de nos ressources internes nécessaires au financement de nos futures opérations.



Le NPNRU, porté conjointement avec Amiens Métropole et l'ANRU s'achèvera en 2030 ↑



UNE QUALITÉ DE SERVICE RECONNUE ET APPRÉCIÉE

À fin décembre 2023, on dénombrait **17 283 demandes de logements** dans la Somme, soit une hausse de plus de **10% par rapport à fin 2022**. La même tendance est constatée dans l'Oise où nous passons de **25 005 à 27 228 demandes**. Dans la Somme, la demande de logement reste concentrée sur Amiens et sa métropole avec environ **61% de la demande totale** du département soit **10 521 demandes actives**.

MIEUX RÉPONDRE À LA DEMANDE



Pour répondre à cette demande, le service commercial s'appuie désormais sur notre plateforme de location nommée **MeLogerSip** sur laquelle les demandeurs peuvent obtenir de nombreuses informations sur le patrimoine de la SIP et définir leurs préférences en matière de relogement. Le service commercial récupère ensuite ces informations pour opérer un rapprochement entre l'offre et la demande et ainsi faire des propositions de logement en adéquation parfaite avec le souhait, le profil du demandeur et la réglementation. Grâce à ce nouvel outil, le taux de refus a baissé en 2023, **passant de 52 % à 46 %**. En 2024, nous poursuivrons le développement de cet outil essentiel en y intégrant le paramétrage de critères de peuplement à la résidence voire à la cage d'escalier. Cette connaissance diffusée sera un outil précieux d'aide à la décision avec en point de mire la mixité, le bien vivre ensemble et la tranquillité résidentielle.

De son côté, le volume d'attributions diminue de manière sensible puisque nous avons réalisé **962 attributions (contre 1113 en 2022 et 1276 en 2021) soit une baisse de 13.57% du nombre total d'attributions** qui s'explique par la baisse du taux de rotation.

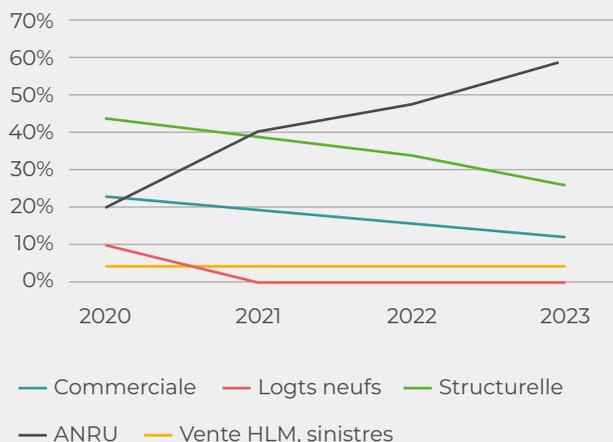
DEMANDES DE LOGEMENT



ATTRIBUTIONS



RÉPARTITION DE LA VACANCE



58% de la vacance totale est constituée par des logements voués à la démolition dans le cadre du renouvellement urbain.

UNE VACANCE FORTEMENT IMPACTÉE PAR L'ANRU

La vacance totale s'établit en 2023 à **193 331 jours contre 173.051 jours en 2022** et représente **530 logements contre 474 logements en 2022**. Notre taux de vacance est en hausse à **4.41% contre 3.94% en 2022** et reste inférieur à la moyenne régionale de 5% et supérieur à la moyenne nationale de 4.1%.

Cette augmentation sensible s'explique en très grande partie par la vacance liée aux nombreux relogements des locataires des immeubles voués à la démolition dans le cadre de l'ANRU. En effet, la vacance liée à l'ANRU continue de progresser et représente à elle seule **58% de la vacance totale de la SIP** (46% en 2022, 37.5% en 2021, 20.6% en 2020 et 9.8% en 2019). Corrigé de l'ANRU, **le taux de vacance global SIP serait de 1.86%**.

La vacance globale se décompose à hauteur de **12.6% pour la vacance commerciale** (contre 16.3% l'an passé). La vacance structurelle représente **23% de la vacance totale** (contre 32% en 2022) dont **9.3% de vacance technique** (REL DH, SIPRENOV, réhabilitation) et **5.1% de vacance due à l'amiante**. La vacance liée à la vente, aux sinistres et au contentieux représente **5.8% de la vacance totale en 2023** (contre 5.2% en 2022).

UNE GRANDE ATTENTION PORTÉE À L'ÉQUILIBRE DE PEUPEMENT

En matière d'équilibre de peuplement sur le quartier d'Etouvie, nos efforts se poursuivent ; ainsi, la part des attributions au profit des salariés tend à augmenter avec **52% des attributions contre 43% en 2022** (44% en 2021). Il en est de même avec les attributions réalisées sur Etouvie à des personnes extérieures au quartier qui représentent 83%, chiffre identique à 2021 et supérieur à 2022 avec 70.5% du total des attributions.

Conformément aux dispositions de la Loi Elan, nos commissions d'attributions de logements (CAL) ont vu leur champ de compétences élargi et sont devenues des Commissions d'Attributions de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL). C'est ainsi que **272 situations de locataires** ont été examinées sur 2023. Parmi les situations d'occupation devant être analysées en CALEOL figurent principalement la sous occupation du logement, le dépassement du plafond de ressources du logement, le fait d'occuper un logement adapté PMR sans occupant handicapé, le fait d'avoir un handicap reconnu ou perte d'autonomie et de ne pas occuper un logement adapté et enfin, la sur occupation du logement. L'objectif est de créer de la mobilité au sein du parc social surtout dans ces situations bien précises.

Le loyer moyen d'un logement à la SIP est de 382 € alors que ce même loyer moyen est de 404.50 € au niveau national et 411 € au niveau de la Région (source DIS 2022).

ACCOMPAGNER LES PLUS FRAGILES

En 2023, la SIP a réalisé **231 de ses attributions** au profit de publics défavorisés identifiés par l'État :

55

ménages jugés prioritaires ont été relogés par nos soins dans le cadre du DALO
contre 37 en 2022

58

ménages labellisés sortant de structure d'hébergement
contre 66 en 2022

74

familles désignées par l'Etat dans la catégorie « Autre public prioritaire »
contre 109 en 2022

12

ménages sans abris
contre 15 en 2022

29

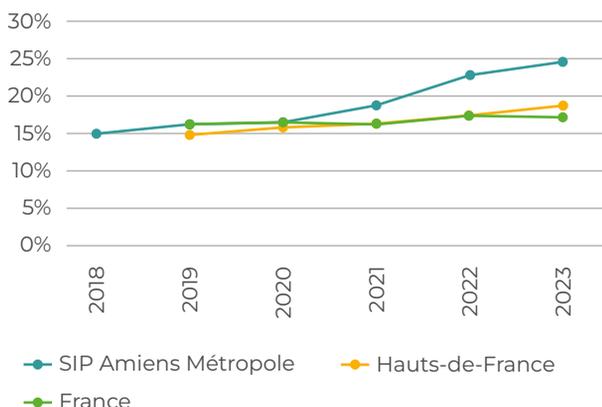
ménages labellisés bénéficiant d'une mesure d'accompagnement social
contre 31 en 2022

Soulignons le nombre de refus de propositions de logements élevé (**123 refus**) de ces demandeurs pourtant reconnus dans l'urgence d'un relogement. Sans ces nombreux refus, nous aurions atteint l'objectif annuel.

La Loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 fixe de nouveaux objectifs d'attributions aux publics disposant de ressources inférieures à un seuil fixé annuellement par arrêté ministériel. Ainsi, hors Quartier Prioritaire Politique de la Ville, **25% de nos attributions** doivent être faits au profit de ménages disposant de ressources inférieures au seuil du 1^{er} quartile des plus pauvres.

À l'échelle nationale, cet objectif n'est pas atteint puisque seules **17,27% des attributions** sont faites au profit de ces ménages. Les Hauts de France sont à **18,01%**, la Somme à **21,75%** (**21,92% sur Amiens Métropole et 20,92% sur l'agglomération de la Baie de Somme**). Ces chiffres sont issus des attributions réalisées entre le 01/01/2023 et le 31/10/2023. La SIP est au global à **22,81% contre 19,16% en 2022**. Sur Amiens Métropole, EPCI sur lequel nous concentrons le plus de patrimoine, nous sommes à **24,47%** et sur l'agglomération de la Baie de Somme à **20,45%**, bien au-dessus des moyennes nationales et proche des objectifs fixés par l'Etat.

ÉVOLUTION QUARTILE 25%



Ces nombreux relogements de personnes en difficulté dénotent bien la paupérisation des habitants de la Somme et que la SIP est un acteur majeur en matière de relogement pour les plus démunis. Si les objectifs fixés par l'Etat ne sont pas atteints en termes d'acceptation (**89% de l'objectif**), notons qu'ils sont largement dépassés avec prise en compte des refus (**159% de l'objectif**).

RÉPONDRE AUX ATTENTES DE NOS CLIENTS-LOCATAIRES

Notre Centre de Relation Client (CRC) a reçu **64 279 appels** (**60 838 en 2022**) soit 6% en plus, pour **47 912 traités**. En ce qui concerne les réclamations, le Centre de Relation Clientèle en a saisi et traité **15 419** (**14 000 en 2022**), chiffre en hausse sensible d'une année sur l'autre, dont **5 087 bons de travaux et 5 743 demandes via l'espace client sur internet et l'application client** (contre **3139 en 2022**), le tout pour une dépense totale de **884 000 €**.

LUTTER EFFICACEMENT CONTRE L'IMPAYÉ

Le stock de créances clients baisse et s'établit à **8,55M€ en 2023 contre 9,65 M€ en 2022**. Comme les années précédentes, le service gestion sociale a œuvré pour le maintien dans le logement et/ou la solvabilisation des ménages en difficulté. À cet égard, dans le contexte de forte inflation, l'activité du service a été marquée par l'impact de la régularisation de charges avec un volume de dossiers débiteurs plus important que les autres années. L'accent a donc été mis sur les plans d'apurement pour recouvrer dans les meilleures conditions possibles, les débits générés par la régularisation des charges. Ainsi, **1 221 ménages** auront bénéficié en 2023 de ce dispositif pour régler leur dette, contre une moyenne de **1 144 en 2022**.



Le relogement des ménages endettés les plus fragiles avec **13 sollicitations** aura encore été l'une des préoccupations du service et l'activité contentieuse aura été, elle aussi, intense, avec **91 dossiers soldés** au cours de l'année. Enfin, en ce qui concerne les impayés institutionnels, l'année 2023 se termine avec **un impayé de 69 600 €**, le chiffre le plus bas depuis de nombreuses années.

ÉCOUTER NOS CLIENTS-LOCATAIRES

Concernant la qualité de service rendue à nos locataires, notons que les nouveaux entrants nous ont attribué la note moyenne de **7,5 sur 10 en satisfaction globale** (enquête réalisée par un prestataire externe) et **76% se disent satisfaits de la SIP** (**66% sur Amiens Bords de Somme, 75% sur 3 Vallées, 83% sur Littoral Plaine Picardie et 88% sur Habitat Solution**). Concernant les enquêtes réalisées suite aux travaux d'entretien courant dans les logements, **81% des locataires se disent satisfaits des travaux réalisés**.





JOUER NOTRE RÔLE DE « CRÉATEUR DE COHÉSION SOCIALE »

Notre cellule Vie inclusive, créée en 2022, renforce la proximité avec nos clients locataires et favorise le bien vivre Ensemble. Notre ambition est de mettre en place des dispositifs de soutien pour l'insertion sociale de nos locataires et de les inclure dans des actions de sensibilisation destinées au maintien du lien social, moteur de l'inclusion. Cela se traduit pour nos équipes, par des actions de médiation sociale, des partenariats avec des associations locales ou encore des initiatives visant à favoriser le lien entre les habitants.

Tout au long de 2023, notre Cellule Vie Inclusive aura organisé de nombreuses manifestations sur la prévention : budgétaire avec les ateliers de Finances & Pédagogie qui visent à aider les locataires à mieux maîtriser leur budget, sur l'accès et le maintien dans le logement avec les mesures SIPL exercées par l'UDAF de la Somme, sur la réduction des charges avec l'appartement « Eco'Logis » avec Les Astelles qui rappelle au travers d'une signalétique ludique et adaptée les bons gestes

à adopter au quotidien pour entretenir et profiter pleinement de son logement à moindre coût, sur la santé avec une sensibilisation sur le cancer du sein...

Avec pour objectif de favoriser la vie de quartier, cette cellule ainsi que les gardiens des résidences d'Etouvie ont organisé et participé à différents événements tels que des « petit déj » aux pieds des immeubles, la fête du Printemps, en partenariat avec l'UDAF80, les Recyclettes, De la graine à l'assiette et Picardie Nature, mais aussi à « Nos quartiers d'été » avec l'APAP et mené une action de sensibilisation sur la biodiversité à Etouvie avec Picardie Nature.

Les personnels de proximité de la SIP sont très impliqués dans les actions menées par notre cellule Vie inclusive ↓



Toutes ces actions contribuent à nous faire reconnaître comme **un acteur incontournable du « bien vivre ensemble »**. C'est ainsi que de nombreuses associations ont souhaité s'engager à nos côtés en signant des conventions de partenariat dont nous sommes fiers : l'APRADIS, pour permettre aux collaborateurs de la SIP d'intervenir dans la formation des futurs travailleurs sociaux sur le volet de logement et l'APAP en vue **d'améliorer la qualité de l'accompagnement social des publics fragiles**.

Nous sommes également fiers d'avoir mis à disposition des Restos du Cœur **de nouveaux locaux sur Etouvie** inaugurés en juin 2023. Ce local de 80 m² permet à la quinzaine de bénévoles présents sur le secteur Bords de Somme de continuer leurs actions en faveur de la lutte contre toutes les formes de précarité.

Enfin, nous ne pouvons passer sous silence, **notre seconde édition organisée par la SIP de la journée de solidarité « Je trie, tu jettes, on donne, nous sommes solidaires »**, une action collective qui a mobilisé des habitants d'Etouvie, nos collaborateurs, des associations locales et de nombreuses entreprises parties prenantes sur le quartier. Après une matinée destinée à collecter, recycler les encombrants du quartier d'Etouvie, ces derniers ont été proposés gratuitement aux locataires sur le stand du SEL de l'APAP d'Amiens. La journée s'est prolongée avec des ateliers ludiques (escape home de l'UDAF), des animations et des activités proposées par la SIP et ses partenaires au cœur d'un espace dédié. La journée s'est clôturée avec une grande tombola qui a permis aux participants de repartir avec de nombreux lots offerts par des entreprises partenaires. **Avec plus de 500 locataires participants et une centaine de salariés mobilisés**, le succès a été au rendez-vous et montre la pertinence de mener ce type d'action.

La 2^{ème} édition de notre journée de solidarité s'est déroulée le 31 août ↓



**POUR CONNAÎTRE L'ENSEMBLE
DES INITIATIVES DE LA CELLULE
VIE INCLUSIVE DE LA SIP,
SUIVEZ CE QR CODE.**



ALLIER PERFORMANCE ET QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

En 2023, 15 collaborateurs ont suivi un parcours de formation afin d'être assermentés au Palais de Justice ↓



ACCUEILLIR ET DÉVELOPPER LES TALENTS

La SIP comptait en 2023 un effectif de **168 salariés** dont l'essentiel à la direction clientèle orientée vers la satisfaction du client. Nous avons intégré **37 nouveaux talents**, dont **1 alternant**, et accueilli **9 stagiaires**.

Moments d'échanges privilégiés entre les salariés et leurs managers, **95,48% entretiens annuels et 92.31% des entretiens professionnels 2023 ont été menés**, représentant la totalité des salariés présents dans l'entreprise, démontrant ainsi l'importance et l'écoute accordées à chacun dans le cadre de la gestion des emplois et parcours professionnels.

En ce qui concerne la formation, les axes retenus en 2023 ont conduit à engager des dépenses à hauteur de **116 000 € correspondant à 2,12% de la masse salariale** soit plus du double de l'obligation légale (pour **108 000€ en 2022 et 2,04% de la masse salariale**) soit 332 personnes formées. Ont été notamment organisées des sessions dans les domaines suivants : management, santé et sécurité au travail, Gestion locative, gestion sociale, parcours certifiant, finance-comptabilité, informatique, assurance et patrimoine, ressources humaines. De plus, 2023 a vu la mise en place de deux certifications métiers, l'une sur l'optimisation de la gestion des charges dans le logement social, l'autre sur le parcours des gardiens renforçant ainsi le socle des connaissances et compétences spécifiques à l'activité de bailleur social.

De plus, dans le cadre de la lutte contre les incivilités et la promotion de la tranquillité résidentielle, la SIP a mis en place au second semestre, un premier cycle d'assermentations qui concerne les métiers en relation avec la clientèle. 2024 verra l'effort de formation s'accroître avec une prévision de dépense à hauteur de **199 000€**.

TRAVAILLER NOTRE MARQUE EMPLOYEUR

En matière de qualité de vie au travail, le personnel de proximité ainsi que le personnel des régies ont été dotés de nouveaux équipements de protections individuelles plus adaptés à leurs missions respectives. Aussi, l'ensemble des collaborateurs s'est vu proposer diverses activités lors de la semaine de Qualité de Vie et Condition de Travail qui s'est déroulée en juin 2023. La SIP s'est également dotée d'un réseau social d'entreprise interne, ce qui a permis d'impulser une manière de communiquer plus instantanée et spontanée. **Cet outil favorise l'interservices et les échanges.**

Toujours en termes de qualité de vie au travail, 2023 a été une année riche en événements collectifs et de convivialité : challenges internes pour Noël, tournoi de pétanque à la régie, vélos à smoothie et à soupe, semaine vis mon job, octobre rose et bien d'autres.



L'édition 2023 de Vis mon Job a rencontré un grand succès auprès de nos collaborateurs. ↑



L'équipe de la SIP est arrivée 3^{ème} lors du challenge Handi' Hauts' Lympics 2023 ↑

En termes de RSE en ce qui concerne la prise en charge du handicap, l'année 2023 a été ponctuée de sensibilisations sous différentes formes. La SIP a notamment participé au « **Handi Hauts Lympics** », un défi sportif avec 6 salariés. Des collaborateurs volontaires ont également accueilli le temps d'une journée une personne en situation de handicap lors du DUODAY. L'ensemble des managers a été convié à des ateliers les aidant dans l'accompagnement aux situations de handicap. Ce plan pluriannuel d'action se poursuit en 2024.

Enfin, concernant la lutte contre les violences conjugales, la SIP s'est engagée en signant une convention interentreprises initiée par la Préfecture de la Somme et portée par l'association AGENA. De cet engagement découleront des actions concrètes auprès de nos collaborateurs comme des sensibilisations.

**SUR L'ENSEMBLE
DE LA THÉMATIQUE RSE,
NOUS VOUS INVITONS
À SCANNER CE QR CODE
QUI VOUS MÈNERA
À NOTRE RAPPORT
DE PERFORMANCE
RSE 2023.**



ÉCOUTER NOS COLLABORATEURS

Dans le cadre de l'audit d'excellence opérationnelle, la SIP interroge des salariés tous les deux ans de manière anonyme par le biais d'un cabinet extérieur et indépendant, pour connaître leur niveau de satisfaction. Au total, 70 salariés ont été sollicités.

Avec une moyenne de 8,4/10 (8,1/10 en 2021) et une satisfaction (note supérieure à 6) de 97% (90,6% en 2021), l'implication et l'engagement des collaborateurs, déjà solides en 2021, se sont encore renforcés signifiant qu'ils se sont bien approprié le nouveau projet d'entreprise. En ce qui concerne l'ambiance au travail, toutes les notes aux questions posées sont en hausse sensible et la moyenne est de 7,6/10 (contre 6,9/10 en 2021) avec 86% de satisfaits (contre 70,2% en 2021). Au regard de l'expérience du cabinet qui nous accompagne et après les temps de crise sanitaire, cet indicateur est très positif, car pour certaines entreprises, la note peut descendre à 2 ou 3 /10.

Autres résultats significatifs, le sentiment d'appartenance à la SIP est particulièrement élevé qui, **avec 8,10/10 (contre 7,7/10 en 2021) et une satisfaction à 85,7% (contre 81,6% en 2021) est en forte progression.** La confiance en la Direction s'est également renforcée avec **7,75/10 (contre 7,5/10 en 2021).** Par ailleurs, les sondés reconnaissent que la SIP offre la possibilité de développer et/ou de renforcer les compétences des salariés avec un score qui atteint **8,1/10 (contre 7,8 en 2021) et une satisfaction à 93% (contre 89,4% en 2021).**

L'ensemble de ces éléments démontre que le bien-être au travail est une réalité à la SIP et que l'investissement des cadres, du service RH et de la Direction générale contribue à renforcer la marque employeur.



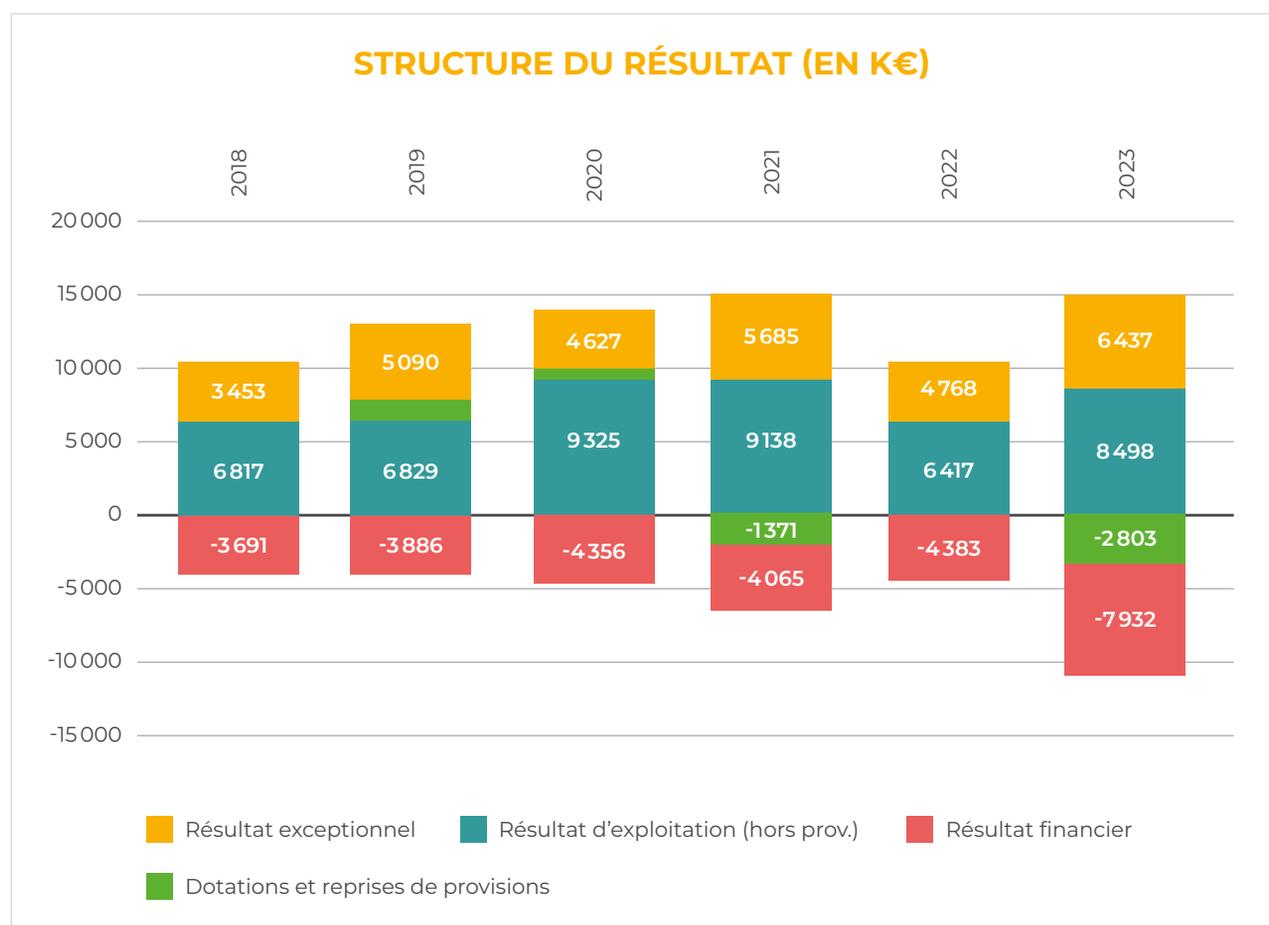


UNE GESTION FINANCIÈRE OPTIMISÉE AU SERVICE DE NOTRE MISSION

	2023		2022		évol 2023/2022	
	en K€	% des loyers	en K€	% des loyers		
Résultat de l'exercice	4 199,88	7,3%	6 604,54	11,9%	-2 404,70	-36,4%
Autofinancement brut	25 091,84		23 204,73	41,8%	1 887,10	8,1%
Amortissement des emprunts	-15 053,02	-26,3%	-17 238,31	-31,1%	2 185,30	-12,7%
Variation intérêts compensateurs	-1,37	0,0%	-1,20	0,0%	-0,2	14,7%
Autofinancement net HLM	10 037,45	17,5%	5 965,22	10,7%	4 072,20	68,3%
Ressources internes	12 753,81	22,3%	10 097,87	18,2%	2 655,90	26,3%

Le résultat de l'exercice 2023 bénéficiaire à 4 199 883.67 € représente 7.3% des loyers nets de RLS.

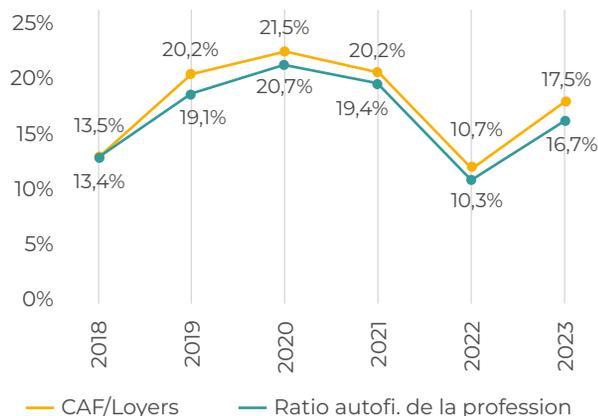
Il est issu à 54.7% (2 295 549.05 €) de nos activités du Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) contre 60.9% en 2022, et se structure de la manière suivante :



Les résultats financier et exceptionnel sont conformes aux prévisions. En revanche, le résultat d'exploitation est supérieur aux attentes pour des raisons qui seront détaillées dans le présent rapport.

L'autofinancement net 2023 s'élève à 10 037 446.29 € et représente 17.5% des loyers.

POIDS DE LA CAF



Le ratio réglementaire CAF nette sur produits d'activité s'élève à **16.7% en 2023**, à **15.5% en moyenne sur trois ans** et se place ainsi bien au-dessus des **3% requis**. Aucune alerte particulière ne doit être faite au Conseil d'administration.

Les ressources internes représentent 12 753 805.96 € (22.3% des loyers).

Ces trois éléments subissent d'importantes évolutions entre 2022 et 2023, voyons quelles en sont les causes.

LE RESULTAT D'EXPLOITATION : + 8 181 855 €

Entre 2022 et 2023, le résultat d'exploitation progresse de 2.0 M€ (de 6.2 à 8.2 M€), avec des produits dont l'évolution +3.7%, soit +2.7 M€ est plus importante que les charges +1.1%, soit 0.7 M€.

Au regard du budget 2023 actualisé en octobre et du prévisionnel, ce résultat est supérieur aux prévisions de 1.7 M€ s'expliquant notamment par des niveaux de charges inférieurs aux besoins exprimés.

Conformément aux prévisions, les produits ont bien évolué de +3.7% entre 2022 et 2023. En revanche, l'évolution des charges, qui était anticipée du même ordre, s'est révélée moindre à +1.1%.

LES PRODUITS D'EXPLOITATION : 74 516 570 €

	2023		2022		évol 2023/2022	
	en K€	% des loyers	en K€	% des loyers		
Produits d'exploitation Loyers (nets en RLS)	57 290,49	100%	55 496,53	100%	1 794	3,2%
Provisions charges locatives récupérables et refacturables	11 743,75	20,5%	11 793,59	21,3%	-49,8	-0,4%
Produits divers (dont marge accession lots)	2 425,07	4,2%	2 062,09	3,7%	363	17,6%
Subventions d'exploitation et divers	793,73	1,4%	173,52	0,3%	620,2	357,4%
Reprises dotations aux amortissements et aux provisions	2 263,53	4%	2 302,75	4,1%	-39,2	-1,7%
TOTAL	74 516,57	130,1%	71 828,48	129,4%	2 688,1	3,7%

Les loyers

Entre 2022 et 2023, les loyers avant RLS **progressent de 3.1%**, évoluant de **59.0 à 60.8 M€ (+1.8 M€)** à la faveur des éléments suivants :

À la hausse :

- L'augmentation générale des loyers au 1^{er} janvier 2023 de 3.6% ;
- L'exploitation sur une année pleine des 98 logements neufs livrés durant l'exercice 2022 ;
- La livraison de 24 logements courant 2023 :
 - Lacroix Saint-Ouen : 18 logements ;
 - Hypercourt : 6 logements ;

À la baisse :

- Les ventes de 18 logements et 1 commerce ;
- L'accentuation des opérations de vidage des différents bâtiments d'Etouvie conformément à la programmation des chantiers ANRU. Cette vacance représente 58.0% des vacants totaux en 2023 contre 46.1% en 2022.

Loyers (en K€)	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Loyers bruts	60 766	58 931	58 392	57 213	53 917	51 730
Évolution	3,1%	0,9%	2,1%	6,1%	4,2%	2,2%
Réduction de Loyer Solidarité (RLS)	-3 476	-3 434	-3 340	-3 306	-2 265	-1 951
Évolution	1,2%	2,8%	1,0%	46,0%	16,1%	
Loyers nets de RLS	57 290	55 497	55 052	53 907	51 652	49 779
Évolution	3,2%	0,8%	2,1%	4,4%	3,8%	-1,7%

Entre 2022 et 2023, la Réduction de Loyer Solidarité (RLS) a progressé de **+1.2% pour atteindre 3.5 M€, soit 6.6% des loyers des logements conventionnés.**

Depuis sa mise en place en 2018, la RLS représente une ponction de **17.8 M€** pour nos ressources.

Les produits divers

Produits divers (en K€)	2023	2022	Écarts 2023/2022
Marge accession	33	147	-114
Aut. produits div (contribution locative,...)	415	472	-57
Aut. prestations (PMH,...)	41	48	-7
Certificat d'économie d'énergie	917	484	434
Facturations diverses	322	279	43
Production immobilisée	696	639	57
Subvention d'exploitation	794	174	620
TOTAL PRODUITS DIVERS	3 219	2 242	976

Reprise des dotations aux amortissements et provisions :

Globalement les reprises des dotations aux amortissements et provisions se maintiennent à 2.3 M€ au regard des évolutions suivantes :

- Reprise PGE : 0.7 M€ en conformité avec les programmations sur deux exercices des travaux entrant dans ce dispositif ;
- Reprise Clients douteux : 1.2 M€ ;
- Autres reprises sur charges et sur immobilisations restent stables à 0.4 M€.

LES CHARGES D'EXPLOITATION : 66 334 714 €

	2023		2022		évol 2023/2022	
	en K€	% des loyers	en K€	% des loyers		
Charges d'exploitation						
Achat de marchandise et sous-traitance	2 879,62	5,0%	2 800,97	5,0%	78,6	2,8%
Entretien du parc	2 100,81	3,7%	2 123,80	3,8%	-23,0	-1,1%
Gros Entretien du parc	3 571,77	6,2%	3 930,89	7,1%	-359,1	-9,1%
Charges locatives récupérables	12 433,90	21,7%	12 447,25	22,4%	-13,4	-0,1%
Autres frais de gestion entretien et maintenance	4 507,88	7,9%	4 503,33	8,1%	4,5	0,1%
Impôts, taxes et versements assimilés	626,63	1,1%	593,06	1,1%	33,6	5,7%
Taxes foncières	7 816,62	13,6%	7 424,35	13,4%	392,3	5,3%
Salaires, traitements et charges sociales	7 344,22	12,8%	7 126,36	12,8%	217,9	3,1%
Dotations aux amortissements et aux provisions	24 370,57	42,5%	23 928,66	43,1%	441,9	1,8%
Autres charges	682,70	1,2%	729,56	1,3%	-46,9	-6,4%
TOTAL	66 334,71	115,8%	65 608,25	118,2%	726,5	1,1%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	8 181,86	14,3%	6 220,23	11,2%	1 961,6	31,5%

Les achats de marchandises et sous-traitances :

Les achats et sous-traitances ont progressé entre 2022 et 2023 de manière modérée **+2.8%, soit +78.6 K€**.

Cette hausse est inférieure à celle prévue au budget, avec un taux de réalisation budgétaire de 81%, les raisons sont les suivantes :

- Notre choix début 2023 de ne pas notifier le marché d'entretien et de nettoyage des toitures, celui-ci subissant une revalorisation jugée inacceptable pour la commission ayant examiné le dossier. **Cette décision a entraîné une économie de 250 K€ ;**
- Une multitude de décalages entre budget et réalisation qui pris individuellement n'est pas significatif mais qui au global représente **310 K€**.

La maintenance et l'amélioration du parc locatif

Maintenance et amélioration (en K€)	2023	2022	Écarts 2023/2022
Entretien et réparation courants	2 101	2 111	-10
Charges assimilables à de l'EC	2 005	2 010	-5
Entretien courant effectué en régie	226	270	-44
Entretien courant	4 331	4 390	-59
Gros entretien	3 572	3 821	-250
Gros entretien réalisé en régie	666	588	-78
Gros entretien	4 238	4 410	-172
TOTAL MAINTENANCE	8 569	8 800	-231
Réhabilitation	16 973	9 211	7 762
Changement des composants	3 475	2 371	1 104
TOTAL MAINTENANCE ET AMÉLIORATION	3 219	2 242	976

La maintenance du parc locatif reste supérieure à **700€/lgt atteignant 714€, 361€ pour l'entretien courant et 353€ pour le gros entretien**. Les chiffres restent relativement stables entre 2022 et 2023 avec **une variation de -2.6%** surtout présente au niveau du gros entretien.

L'entretien courant (2.1 M€) demeure à son niveau de 2022.

Le gros entretien s'élève à **3.6 M€ représentant une diminution de 6.5% au regard de 2022**. Là encore, ce n'est pas ce qui était attendu au budget. La réalisation budgétaire s'élève à **84.6%** pour les raisons suivantes :

Les travaux d'amélioration (**20.5 M€**) sont conformes à la programmation inscrite dans le prévisionnel.

Les frais de gestion

Ces frais demeurent stables s'élevant à **4 508 K€ contre 4 503 K€ en 2022**.

La forte diminution des dépenses en « autres travaux d'entretien et réparations » sur le siège et les agences s'explique par le retraitement comptable des dépenses relatives aux licences informatiques. Ce retraitement justifie la **baisse de 524 K€** sur la première ligne du tableau ci-dessous au profit d'une hausse de la ligne « redevances – renouvellement de licences informatiques » pour **535 K€**, nouveau poste comptable créé.

Pour les assurances, c'est essentiellement la multirisque qui justifie la progression de ces dépenses et qui devrait progresser dans les années à venir compte tenu des hausses des indemnisations des victimes des conséquences des catastrophes climatiques en France (**6,5 Milliards en 2023 contre 3,7 Milliards en moyenne en 2010**).

La diminution des autres frais émane de :

- La baisse en 2023 de la cotisation CGLLS, évoluant de **492.4 K€ à 447.7 K€** ;
- Absence en 2023 de frais CGLLS relatifs aux refus des collectivités territoriales à garantir nos emprunts (**50.9 K€ en 2022**).

Frais de gestion (en K€)	2023	2022	Écarts 2023/2022
Autres travaux d'entretien et réparations	162	686	-524
Loyers des baux longs termes	30	27	2
Primes d'assurances	544	435	109
Personne extérieure à la société	29	0	29
Rém d'intermédiaires et honoraires	1 056	979	77
Publicité, publications, relations publiques	166	176	10
Déplacements, missions et réceptions	56	53	3
Redevances - renouvellement licences inf	535		535
Autres (cotisations dont CGLLS)	1 930	2 147	217
TOTAL FRAIS DE GESTION	4 508	4 503	5

Les taxes foncières :

Malgré l'absence de sortie d'exonération de nos résidences, les impôts fonciers évoluent **de 7 424.3 K€ à 7 816.6 K€ entre 2022 et 2023**, et ce en raison de la revalorisation des valeurs locatives dont la formule est indexée sur l'inflation. Par ailleurs, cet impôt va représenter un véritable enjeu pour la SIP à horizon 2028 avec la réforme de ces valeurs locatives, leur revalorisation et très possiblement un poids encore plus accru de cette taxe dans nos comptes.

Aujourd'hui, les taxes foncières représentent 13.6% des loyers nets de RLS, presque autant que le gros entretien et les achats de sous-traitance réunis avec 14,2% (voir ci-après, le graphique répartition des charges pour 100€ de loyers).



LE RESULTAT FINANCIER : - 7 932 220 €

	2023		2022		évol 2023/2022	
	en K€	% des loyers	en K€	% des loyers		
Produits financiers Placements et participations	2 002,05	3,5%	992,74	1,8%	1 009,3	101,7%
Reprises sur provisions et transferts de charges						
TOTAL	2 002,05	3,5%	992,74	1,8%	1 009,3	101,7%
Charges financières Dotations aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées sur emprunts	9 934,27	17,3%	5 376,08	9,7%	4 558,2	84,8%
TOTAL	9 934,27	17,3%	5 376,08	9,7%	4 558,2	84,8%
RÉSULTAT FINANCIER	-7 932,22	-13,8%	-4 383,34	-7,9%	-3 548,9	81,0%

Conformément à ce qui était attendu, le résultat financier se dégrade nettement sous le poids des charges d'intérêts, de 5 376.1 K€ à 9 934.3 K€. Le plein effet d'un taux du Livret A monté à 2% au 1^{er} août 2022 puis son plafonnement à 3.0% au 1^{er} février 2023 en sont la raison.

Le placement de notre trésorerie sur Livret permet d'atténuer cette dégradation par la perception de plus de deux millions de produits de placements.

LE RESULTAT EXCEPTIONNEL : + 3 950 248 €

	2023		2022		évol 2023/2022	
	en K€	% des loyers	en K€	% des loyers		
Produits exceptionnels Sur opérations de gestion	2 465,04	4,3%	866,36	1,6%	1 598,7	184,5%
Subventions ANRU	1 603,25	2,8%			1 603,3	
Sur cessions d'actifs	2 716,36	4,7%	4 132,64	7,4%	-1 416,3	-34,3%
Sur amortissement des subventions d'investissements	1 704,59	3,0%	1 802,85	3,2%	-98,3	-5,5%
TOTAL	8 489,24	14,8%	6 801,86	12,3%	1 687,4	24,8%
Charges exceptionnelles Sur opérations de gestion	1 085,98	1,9%	896,63	1,6%	189,4	21,1%
Sur opération ANRU	247,15	0,4%	227,82	0,4%	19,3	8,5%
Valeurs d'actifs cédés, démolis ou remplacés	718,62	1,3%	909,77	1,6%	-191,1	-21,0%
Dotations aux amortissements et aux provisions	2 487,24	4,3%			2 487,2	
TOTAL	4 538,99	7,9%	2 034,21	3,7%	2 504,8	123,1%
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	3 950,25	6,9%	4 767,64	8,6%	-817,4	-17,1%

Entre 2022 et 2023, le résultat exceptionnel perd près d'un million d'euros et atteint 3.9 M€.

Plusieurs phénomènes expliquent cette variation :

Positivement :

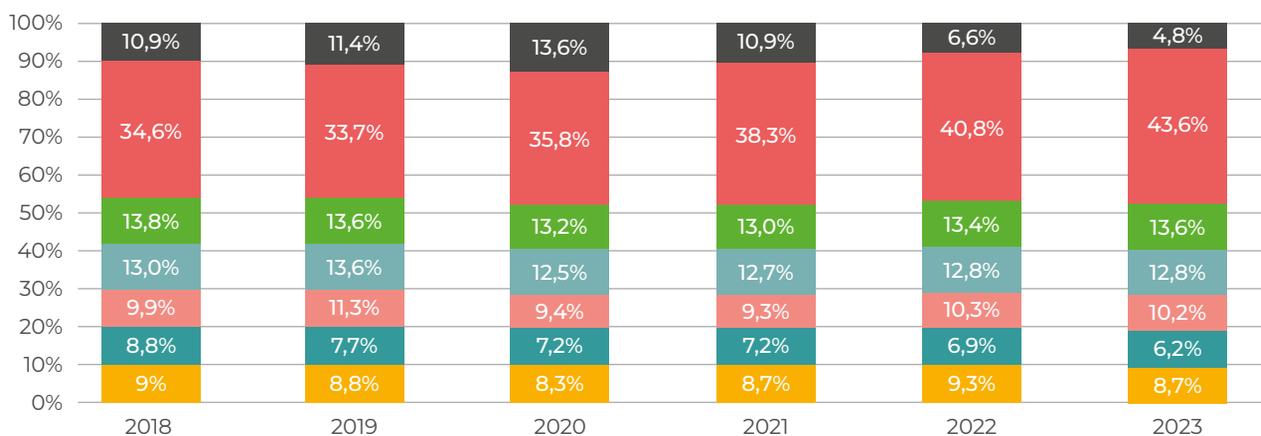
- Les ventes qui fléchissent par rapport à 2023 mais ont été conformes aux attentes en générant **une plus-value de 2.0 M€** ;
- La comptabilisation des subventions NPNRU au regard de l'avancée des programmes **pour 1.6 M€** ;
- Les dégrèvements de TFPB qui atteignent **2.0 M€ en 2023 contre 0.7 M€ en 2022.**

Négativement :

- Forte augmentation des charges sur opérations de gestion essentiellement liée à une hausse du coût des sinistres clôturés dans l'année à **190K€** ;
- La comptabilisation de **2.5 M€** correspondant au reste à charge SIP quant à la démolition de la résidence du Pays d'Auge conformément à la réglementation comptable, charge qui fera l'objet de reprise dans les années futures, au fur et à mesure des dépenses effectuées.

En guise de conclusion sur la partie compte de résultat, il est intéressant de visualiser comment la SIP emploie 100 € de loyers.

RÉPARTITION DES CHARGES POUR 100€ DE LOYER



■ Achats / sous-traitance / Entretien
 ■ Gros entretien
 ■ Frais de gestion et divers
 ■ Frais de personnel NR
■ Taxe foncière
 ■ Annuité des emprunts
 ■ Marge locative

LE BILAN

L'ACTIF : 633 250 680,73 €

Actif du bilan (en K€)	2023	2022	Évolution 2023/2022	
Immobilisations corporelles	407,25	412,52	-1,1%	4,67
Terrains nus	3 638,85	1 932,30	88,3%	1 706,55
Terrains construits	69 803,37	69 421,58	0,5%	381,79
Constructions locatives	748 062,78	740 921,16	1,0%	7 141,62
Bâtiments administratifs	8 305,09	8 140,79	2,0%	164,30
Installations techniques	2 983,48	2 630,04	13,4%	353,44
s/t valeurs brutes	832 793,56	823 045,87	1,2%	9 747,70
Amortissements patrimoine locatif	-313 711,02	-294 089,72	6,7%	19 621,30
amt Bat, administratifs et installations	-7 232,21	-6 856,05	5,5%	376,16
s/t valeurs nettes	511 850,33	522 100,10	-2,0%	10 249,77
Constructions en cours	39 643,63	17 696,90	124,0%	21 946,73
Provisions sur en-cours	-254,69	-263,22	-3,2%	8,53
Immobilisations corporelles	551 239,27	539 533,78	2,2%	11 705,49
Immobilisations financières	3 139,19	3 107,51	1,0%	31,68
Actifs immobilisés	554 786,31	543 053,82	2,2%	11 732,49
Stocks	126,71	479,98	-73,6%	353,28
Fournisseurs débiteurs	132,89	557,46	-76,2%	424,57
Clients	5 798,40	5 517,60	5,1%	280,80
Clients douteux	4 365,73	4 132,83	5,6%	232,89
Provision sur clients débiteurs	-5 057,20	4 693,58	7,7%	363,62
Autres créances	14 431,21	10 500,71	37,4%	3 930,49
Créances et divers	19 671,02	16 015,03	22,8%	3 655,98
Trésorerie et placements	58 666,64	67 856,36	-13,5%	9 189,72
TOTAL BILAN	633 250,68	627 405,20	0,9%	5 845,48

Entre 2022 et 2023, les actifs immobilisés progressent de 2.2%, évoluant de 543.0 M€ à 554.8 M€. L'ensemble des investissements est concerné avec les niveaux de dépenses suivants :

- Les constructions neuves : 13.2 M€ ;
- Les réhabilitations : 17.0 M€ ;
- Les changements de composants : 3.5 M€.

Ces actifs corporels immobilisés représentent 87% du bilan.

Les stocks (0.1 M€) diminuent sous l'effet des dernières ventes de logements en accession PSLA. Au 31 décembre 2023, plus aucun logement n'est en stock et les stocks ne concernent que les régies.

En ce qui concerne les autres créances, elles se constituent principalement des éléments suivants :

- **Subventions d'immobilisation à recevoir** : 10.7 M€ contre 6.0 M€ l'an dernier
 - enregistrement des subventions ANRU pour les bâtiments A/B/H/Lesot pour leur part investissement 5.6 M€ ;
- **Les comptes de TVA à récupérer** : 1.0 M€ dont 680 K€ de crédits demandés ;

Au 31 décembre 2023, la trésorerie atteint 58.7 M€. Afin d'en optimiser le rendement, nous avons souscrit deux Comptes sur Livret (CSL) qui sont des comptes d'épargne ouverts à tout organisme d'habitations à loyer modéré.

Ces livrets sont rémunérés de la manière suivante :

- Société Générale : Livret A +0.60% ;
- Caisse d'Epargne : Livret A +0.75%.

Nous avons également souscrit, le 21/03/2023, un compte à terme, sur 5 ans, pour 3.0 M€, rémunéré à 3.8% (taux fixe).

LE PASSIF : 633 250 680,73 €

Les fonds propres bilanciaux s'élèvent à 214.4 M€ et progressent de 4.2%, soit 8.6 M€ essentiellement grâce à l'affectation du résultat 2022 et au bon niveau de celui-ci en 2023.

Sur ces 214.4 M€, environ 145.0 M€ sont d'ores et déjà engagés conformément à notre politique patrimoniale votée en décembre 2023 au travers du prévisionnel. Les fonds propres disponibles à terminaison s'élèvent à 70.0 M€ (contre 68.8 M€ en 2022 et 12.5 M€ en 2010).

Passif du bilan (en K€)	2023	2022	Évolution 2023/2022	
Capital	1 604,58	1 604,58	0,0%	-
Primes d'émission et de fusion	8 763,65	8 763,65	0,0%	-
Réserves légales	160,46	160,46	0,0%	-
Réserves statutaires	140 368,05	137 013,11	2,4%	3 354,94
Autres réserves	16 384,57	13 134,97	24,7%	3 249,60
Capital et des réserves	167 281,30	160 676,76	4,1%	6 604,54
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	4 199,88	6 604,54	-36,4%	2 404,66
Capital, réserves et résultat	171 481,19	167 281,30	2,5%	4 199,88
Subventions d'investissements	42 954,52	38 564,37	11,4%	4 390,15
Capitaux propres	214 435,71	205 845,68	4,2%	8 590,03
Provisions pour risques et GE	4 946,20	2 524,21	96,0%	2 421,99
Participations des employeurs	56,20	56,20	0,0%	-
Etablissements de crédits	381 241,26	388 443,47	-1,9%	-7 202,21
Organismes collecteurs du 1%	11 143,20	11 906,66	-6,4%	-763,46
Dépôt de garanties	4 484,09	4 449,14	0,8%	34,94
Intérêts courus	6 257,86	3 274,81	91,1%	2 983,06
Intérêts compensateurs	1,00	2,38	-57,8%	-1,37
Dettes financières	403 183,61	408 132,65	-1,2%	-4 949,04
Clients créditeurs	1 614,86	200,82	704,1%	1 414,04
Fournisseurs	4 258,53	5 595,94	-23,9%	-1 337,41
Dettes fiscales et sociales	3 576,39	3 388,48	5,5%	187,91
Autres dettes	1 235,37	1 717,42	-28,1%	-482,05
Dettes diverses	10 685,15	10 902,67	-2,0%	-217,51
TOTAL BILAN	633 250,68	627 405,20	0,9%	5 845,48

Les dettes financières

La totalité de ces dettes s'élève à **403.2 M€**, en légère diminution entre 2022 et 2023.

Sur ces 403.2 M€, l'encours de notre dette bancaire est passé de **400,4M€ à 392,4M€**, soit une diminution de **8M€** grâce au remboursement de **15,1M€** et la mobilisation de **7,1 M€** de nouveaux prêts. Ces 392.4 M€ sont indexé à 82% sur le Livret A et selon le profil d'extinction suivant :

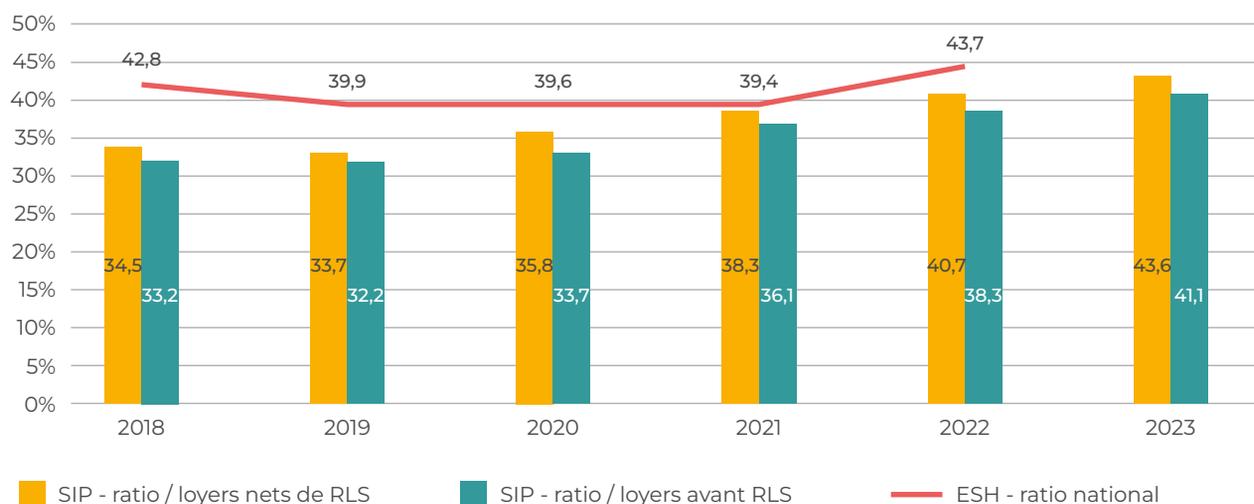
En 2023, après deux exercices très calmes, nous avons signé pour **24.9 M€** de nouveaux emprunts, ce qui explique la remontée de notre encours en 2026.

Si l'on regarde l'évolution de l'annuité, celle-ci évolue de **22.6 à 25.0 M€** sous l'effet des variations qu'a connu le taux du Livret A.

Annuité (en K€)	2023	2022	Écarts 2023/2022
Charges d'intérêts	9 934	5 359	4 575
Remboursement de la dette en capital	15 053	17 240	-2 186
TOTAL ANNUITE	24 987	22 598	2 389
en % des loyers nets de RLS	43,6%	40,7%	

L'annuité en 2023 représente 43.6% des loyers nets de RLS.

ANNUITÉ DES LOYERS AVANT ET APRÈS RLS



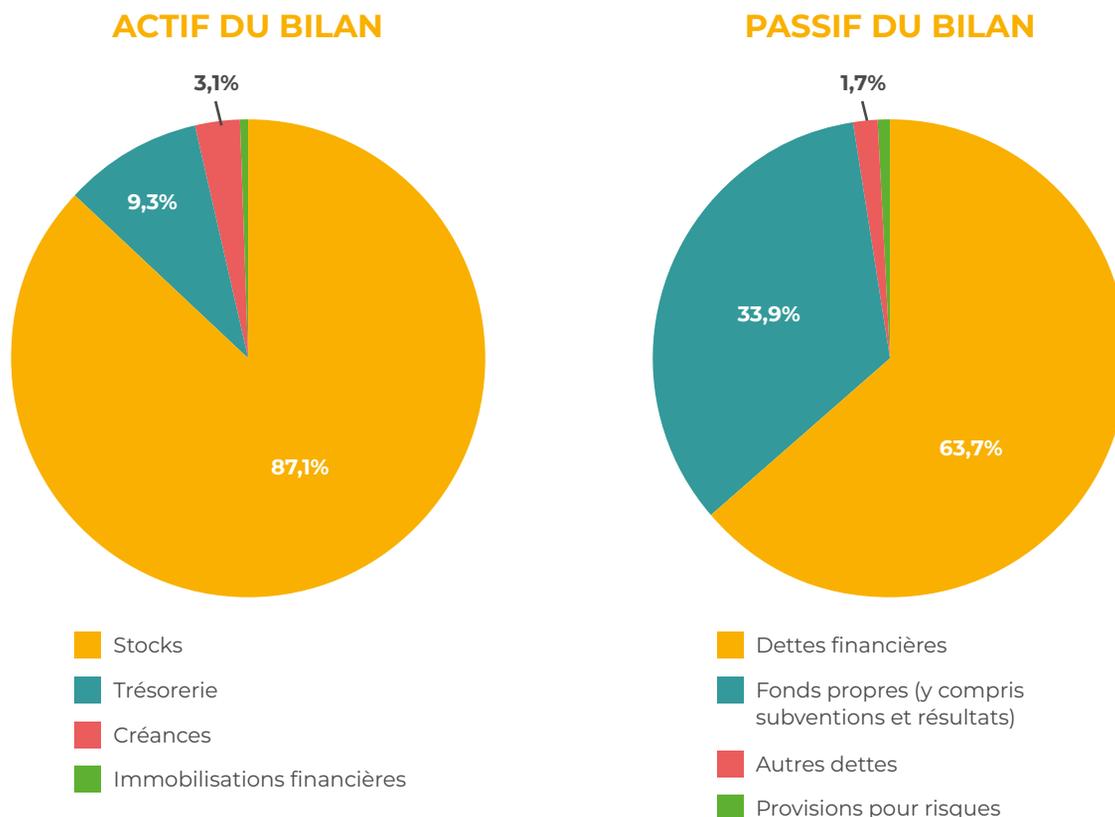
Les autres dettes

L'élément significatif est l'évolution importante de la dette « clients créditeurs » pour plus de 1.4 M€.

Cette situation est liée à l'augmentation des provisions d'électricité des communs qui conformément à l'accord obtenu en CCL en 2022, a été revalorisée suivant la progression du coût de l'électricité sans tenir compte d'un bouclier tarifaire qui à l'époque était hypothétique.

Depuis le bouclier tarifaire a été officialisé et la SIP a perçu près d'un million euros qu'elle reversera aux locataires concernés lors de la prochaine régularisation des charges.

Pour conclure sur la partie bilantielle, ci-dessous la répartition en pourcentage de l'actif et du passif.



INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES DU RAPPORT DE GESTION

Activités en matière de R&D : pas d'activité en 2023

5 salariés de la SIP disposent de 10 parts chacun de la société SIP

La SIP n'a réalisé aucun prêt à des entreprises partenaires au cours de l'exercice avec lesquelles elle entretient des liens économiques

La SIP ne dispose pas de succursales

Filiales et participations (cf annexe) : il n'y a pas eu de prises de participations dans :

- La SA du Beauvaisis située à Beauvais intervenant dans le domaine du logement social
- Picardie Maritime Habitat : Coopérative HLM spécialisée dans l'accession sociale (PSLA) intervenant dans la Somme
- SCI du Vivier : elle détient un terrain support foncier d'une opération locative sociale. Cette structure a vocation à être dissoute.

La SIP a souscrit de nouvelles parts sociales au Crédit Coopératif. Le montant de ses parts s'élève au 31 décembre 2023 à 41 846 €.

La SIP a ouvert, le 21/03/2023, un compte à terme (5 ans) auprès de la Société Générale pour un montant de 3 M€ rémunéré à 3.80% par an à taux fixe.

La SIP a ouvert deux comptes sur Livret (CSL) rémunérés à Livret A +0.60% pour la Société Générale et Livret A +0.75% pour la Caisse d'Epargne.

C. GARANTIE SGA 2023

En application de l'article 9 de la convention de garantie conclue par la SIP avec la Société de Garantie de l'Accession HLM, voici le rapport sur l'activité de vente pour l'exercice 2023.

Définition des opérations entrant dans la SGAHLM

Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenues après le 1^{er} juillet 2003, soit :

- La décision d'affecter le terrain à une opération en VEFA ;
- L'achat du terrain (sauf délibération antérieure de l'autorité avec un programme déterminé et des conditions économiques précises) ;
- La constitution de droits réels immobiliers tels les droits à construire.

Rappel de la définition des marges sur opérations d'accession

Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient. Ce dernier est composé :

- Du coût de production comptabilisé en stocks ;
- Des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.

La convention de garantie

Notre organisme a sollicité une actualisation de garantie pour l'exercice 2023 aux mêmes conditions que précédemment (encours de production (A) de 2 549 000 euros, et des fonds propres dédiés (B) de 910 000 euros).

Après attestation par le Dispositif d'Autocontrôle fédéral que la demande remplissait les conditions de la loi S.R.U, la SIP a été informée de son acceptation.

Notre organisme s'est soumis à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité et a été amené à déclarer :

- Encours réel déclaré au 31/03/2023 : 0 € ;
- Encours réel déclaré au 30/06/2023 : 0 € ;
- Encours réel déclaré au 30/09/2023 : 0 € ;
- Encours réel déclaré au 31/12/2023 : 0 €.

La prime SGA 2023 s'est élevée à **1 583.52 € TTC**.

Le résultat Accession de l'année 2023 s'élève à **33 471.84 €**





KPMG SA
1 rue de l'hôpital de siège
59300 Valenciennes

Société Immobilière Picarde (SIP) d'HLM S.A.

13 place d'Aguessau - 80000 AMIENS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société Immobilière Picarde (SIP) d'HLM S.A.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Immobilière Picarde (SIP) d'HLM S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.	Société anonyme à conseil d'administration
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).	Siège social : Tour EQHO 2 avenue Gambetta CS 60055 92066 Paris La Défense Cedex Capital social : 5 497 100 € 775 726 417 RCS Nanterre



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- Votre société constitue des provisions pour démolitions dans le cadre du projet ANRU tel que décrit dans les notes "I - Indications sur l'entreprise et événements marquants de 2023" et "IV - 6".
Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.
- Votre société constitue une provision pour gros entretien telle qu'exposée dans la note "IV - 6" de l'annexe.
Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par votre société, décrites dans la note visée de l'annexe. La provision constituée a été déterminée selon un Plan Pluriannuelle d'Entretien sur deux années sur la base des éléments disponibles à ce jour, et nous avons mis en œuvre des tests pour vérifier, par sondages, l'application de ces méthodes.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Société Immobilière Picarde (SIP) d'HLM S.A.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2023



Autres informations

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

Société Immobilière Picarde (SIP) d'HLM S.A.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2023



- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Valenciennes, le 15 mai 2024

KPMG SA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carlier', enclosed within a hand-drawn oval.

Christophe Carlier

Associé

GOVERNANCE DE LA SIP D'HLM

HERVÉ CHENAULT

1^{er} Vice-président

Représentant de la CCI Amiens-Picardie

ANTOINE BENOIT

Représentant de la CCI Amiens Picardie

ERIC TERNISIEN

Représentant de la CCI Amiens Picardie

THIERRY LHOSTE

Représentant d'Habitat en Région

SABINE CARTON

Représentante du Département de la Somme

MARYLINE CHIREUX

Représentante élue des locataires

MORTADA ACHOÛÏTI

Représentant élu des locataires

PIERRE D'ALES

Représentant de l'UDAF de la Somme
Président de la Commission d'Attribution et d'Examen de l'Occupation des Logements

ETIENNE DECAYEUX

Personnalité qualifiée

FANY RUIN

Présidente du conseil d'administration de la SIP

Présidente de la CCI Amiens-Picardie

Vice-présidente CCI France

XAVIER PROTIN

2nd Vice-président

Représentant de la CCI Amiens Picardie

FRANÇOIS DELFORGE

Représentant de la CCI Amiens Picardie

STÉPHANIE OLIE

Représentante de la Caisse d'Épargne

SONIA HAMADI

Représentante d'Amiens-Métropole

JEAN-CHRISTOPHE LORIC

Représentant de la Région des Hauts-de-France

SYLVIE SCHEVTCHOUK

Représentante élue des locataires

JEAN-LILIAN CARLIER

Représentant de la CAF de la Somme

ARNAULD PERSYN

Personnalité qualifiée

Président de la Commission d'Appels d'Offres

ALAIN HERRENG

Directeur général



REMERCIEMENTS

Au moment de refermer le grand livre de l'année 2023, nous souhaitons nous féliciter de la performance collective de la SIP qui a su se mobiliser et relever les défis dans un environnement instable et lourd d'interrogations pour l'avenir. En dépit des nuages de la conjoncture, nous avons été fidèles à nos valeurs et à nos engagements.

Aussi nous voulons remercier et témoigner notre reconnaissance à celles et ceux, salariés, partenaires, entreprises, élus et membres de la gouvernance qui par leur investissement et leur travail ont permis en 2023 à la SIP d'HLM de remplir sa mission d'intérêt général au service des habitants de la Picardie.

FANY RUIN

Présidente de la SIP d'HLM
Présidente de la CCI Amiens Picardie
Vice-présidente CCI France

ALAIN HERRENG

Directeur général