

An illustration on an orange background. At the top, a hand in a brown suit sleeve holds a small house icon. Below it, a chain of three house icons hangs down. At the bottom, another hand in a brown suit sleeve is open, palm up, as if presenting something. In the background, there is a stylized city skyline with various buildings and a few clouds. The year '2019' is written in large white numbers in the center.

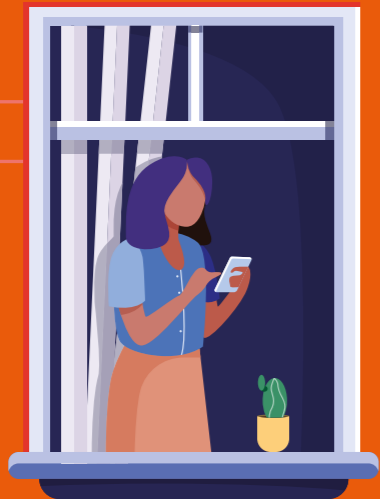
# 2019

Rapport d'activité



**Le Toit  
Forézien**

L'HABITAT SOCIAL COOPÉRATIF



**Le mot  
du Président**

Mesdames, Messieurs 2019 marque le treizième anniversaire de la SCIC d'HLM « LE TOIT FOREZIEN ».

Depuis 2006, la transformation de la SA d'HLM « TOIT FOREZIEN » en SCIC d'HLM a permis, dans ce cadre juridique nouveau, de lui conserver sa liberté de décision et de gestion, de réaffirmer sa volonté de poursuivre sa mission sociale et solidaire avec des moyens humains et une capacité financière renforcés.

Dans une conjoncture économique, sociale et politique toujours difficile, la S.C.I.C. d'H.L.M. Le TOIT FOREZIEN s'efforce d'offrir à des demandeurs nombreux, un logement, de qualité, au moindre coût et adapté à leurs besoins, en veillant autant que possible à la qualité du service rendu, à la mixité et à la cohésion sociale dans son patrimoine locatif.

Pour atteindre ses objectifs, le Conseil d'Administration est conscient qu'une situation financière saine, avec des résultats bénéficiaires, un endettement maîtrisé et une capacité d'autofinancement satisfaisante est nécessaire, car notre performance sociale dépend de notre performance économique. C'est à ces conditions que le TOIT FOREZIEN pourra conserver la satisfaction et la fidélité de ses sociétaires - usagers et clients - et préserver son crédit auprès de ses partenaires publics et privés. Le Toit Forézien accomplit ses missions grâce à l'engagement à but non lucratif de ses sociétaires, au bénévolat de ses administrateurs, aux compétences professionnelles de ses collaborateurs et collaboratrices ainsi qu'à leur motivation, et il convient ici de les en remercier particulièrement.

Le Président du Conseil d'Administration.  
**Jacky Henry**



**Le mot  
du Directeur Général**

Depuis la loi ELAN et la mise en place du RLS, le modèle économique du monde HLM a été fortement impacté.

En effet, la diminution des ressources entraînée par la « ponction » de la RLS, nous oblige à compenser ces pertes par une politique de vente HLM volontariste, et la recherche de nouvelles ressources. Cette politique de vente doit être compensée par une augmentation de notre production de logements, sur des secteurs où le développement est encore possible, car notre sphère d'action historique, la métropole Stéphanoise est déjà très fortement dotée en parc social.

Par ailleurs, de nouveaux produits locatifs, type PLS et d'accession sociale ou VEFA doivent être développés pour nous permettre d'équilibrer nos opérations et de répondre aux besoins d'une partie de la population aux revenus intermédiaires. Pour l'entretien patrimonial et les réhabilitations, notre SCIC s'inscrit également dans une politique volontariste et ambitieuse, à travers les projets ANRU, et dans le cadre de notre Plan Stratégique de Patrimoine, par une programmation de travaux importants sur la moitié de notre parc, avec des opérations exemplaires, notamment des créations d'ascenseurs et de réhabilitation thermique. Pour faire face à ces évolutions, notre entreprise, grâce à l'ensemble de ses collaborateurs, s'est adaptée avec réactivité au cours de cette année 2019.

Le Directeur Général  
**Thierry Marty**

## Sommaire

Le mot du Président .....	p. 3
Le mot du Directeur Général.....	p. 3
<b>1. Le sociétariat .....</b>	<b>p. 5</b>
<b>2. Notre parc locatif.....</b>	<b>p. 6</b>
Nouveaux programmes.....	p.7
<b>3. Au cœur de nos métiers.....</b>	<b>p. 8</b>
La Commission d'attribution	
de logements .....	p.8
Relocation.....	p.8
Vacance et impayés .....	p.9
Demandes d'intervention.....	p.10
La RLS .....	p.11
<b>4. Amélioration du patrimoine .....</b>	<b>p. 12</b>
Travaux gros entretien	
et d'amélioration .....	p. 13
Réhabilitation.....	p. 15
Accessibilité .....	p. 17
<b>5. Activité commerciale .....</b>	<b>p. 18</b>
Syndic.....	p. 18
Ventes.....	p. 19
<b>6. Ressources humaines.....</b>	<b>p. 20</b>
<b>7. Chiffres clés .....</b>	<b>p. 22</b>
<b>8. Évolution prévisible</b>	
<b>de la situation de la société.....</b>	<b>p. 23</b>
Conclusion	

# Le Sociétariat



## La Gouvernance

### Nos administrateurs

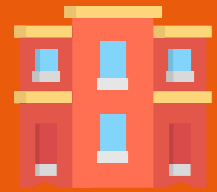
M. Alexandre AÏT MANSOUR  
 M. Mario BIER  
 M. Jean Louis BONNAND  
 M. René BONNEVILLE  
 M. Jean-Luc DEGRAIX  
 Mme Conception BRIAN  
 M. André GERY  
 M. Jacky HENRY  
 Mme Véra HUMBERT  
 M. Philippe VIALLA  
 M. Miguel GALLARDO  
 M. Marie-Claude MONNET  
 M. Henry DUPOIZAT  
 Mme Malika Marylène SELLAMI  
 M. Thomas BOST  
 M. Kahier ZENNAF

### Le Comité de Direction

Au cours de l'année 2019, la réorganisation des directions du Toit Forézien a conduit à la mise en place d'un nouvel organigramme au 1<sup>er</sup> janvier 2020.



# Notre Parc Locatif



**2560**  
Logements collectifs



**163**  
Logements individuels



**6136**  
Personnes logées



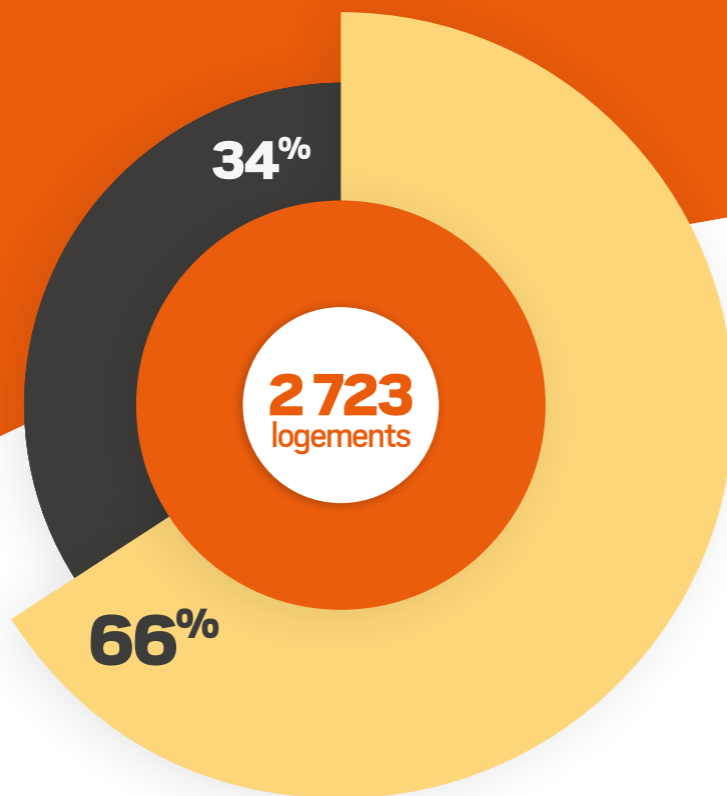
**23**  
Communes



**10**  
Foyers, EHPAD, résidences étudiantes soit 912 équivalent logements

## Répartition des logements par segments en 2019

Notre patrimoine se compose de 2723 logements sociaux au 31 décembre 2019 dont plus d'un tiers est localisé en Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (Q.P.V.).



**66%** Soit **1804** Hors Quartier Prioritaire de la Ville

**34%** Soit **919** En Quartier Prioritaire de la Ville

## Nouveaux programmes



### Les bords de Loire 87, rue de La Loire à Montrond-les-Bains

Construction d'une résidence de 14 logements PSLA. Réalisation de dix-neuf stationnements pour la résidence.

**14** PSLA **19** P



### Sainte Claire | 37, rue Ste Claire à Montbrison

Inscrit dans notre programmation de production nouvelle pour l'exercice 2020 sur la communauté d'agglomérations Loire-Forez. Cet ensemble immobilier est composé de 7 maisons individuelles à proximité de la gare de la commune de Montbrison destinées à du locatif social.

**7** P **18** P



### La Gampille 11, rue Irène Joliot Curie à Fraisses

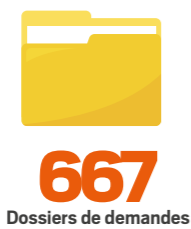
Construction d'une résidence de 11 logements locatifs sociaux.

**11** P **11** P

# 3 Au cœur de nos métiers

## La Commission d'attribution de logements

En 2019, les Commissions d'Attribution se sont réunies à 34 reprises. Elles ont examiné 667 dossiers de demandes de logement en vue de traiter 282 logements à attribuer, générant 271 attributions de logement effectives.



## Relocation

Le taux de relocation indique le nombre d'emménagements durant l'année (hors mises en service) par rapport au nombre de logements loués ou offerts à la location durant l'année (hors mises en service).

Depuis 2009, notre taux de relocation est relativement fluctuant, variant de 7,69% (2013) à 11,89% (2014).

Au 31/12/2019, il s'élève à 9,74%.

## Enquête de satisfaction triennale

Du 18 novembre au 02 décembre 2019, nous avons réalisé notre enquête de satisfaction triennale. Cette mission a été confiée à la société AVISO CONSEIL par la passation d'un groupement de commande auquel ont contribué 8 autres organismes HLM ligériens et drômois.

Une nouveauté d'importance : cette année, nos locataires ont été interrogés par téléphone en lieu et place de recevoir un questionnaire papier.

Ce changement de pratique nous a apporté plusieurs avantages :  
 > l'élimination du support papier ;  
 > un rendu plus rapide des résultats ;  
 > un nombre plus important de questions posées (78 en lieu et place de 39 lors de la dernière enquête) ;



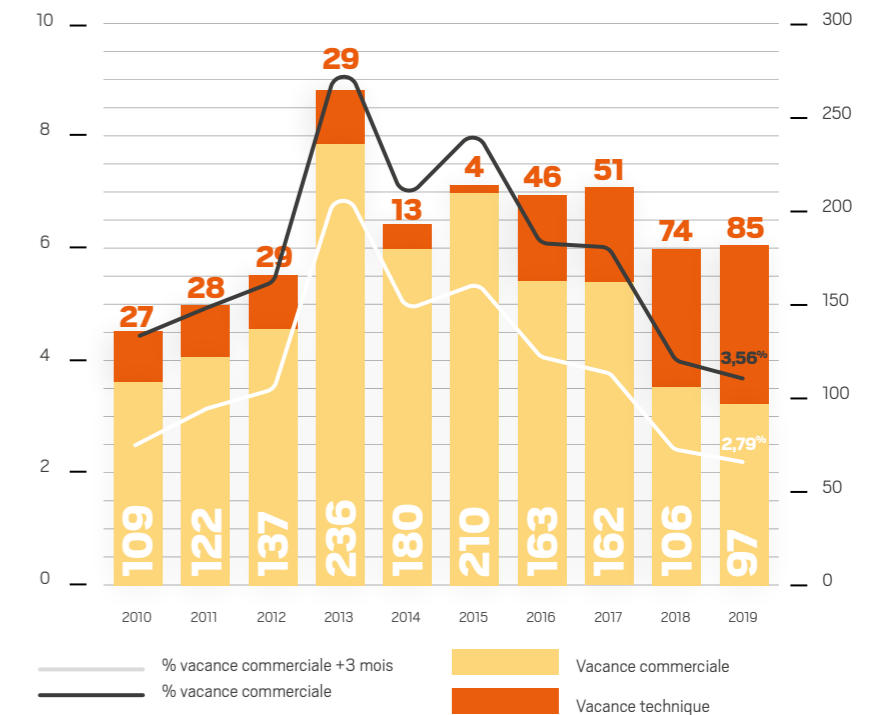
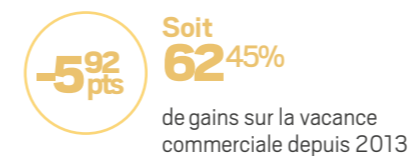
> le triplement des questions plus spécifiques à notre SCIC (6 au lieu de 2).

AVISO CONSEIL a donc eu pour mission d'obtenir les réponses complètes de 420 de nos locataires, chiffre considéré comme un échantillon représentatif de notre parc social.

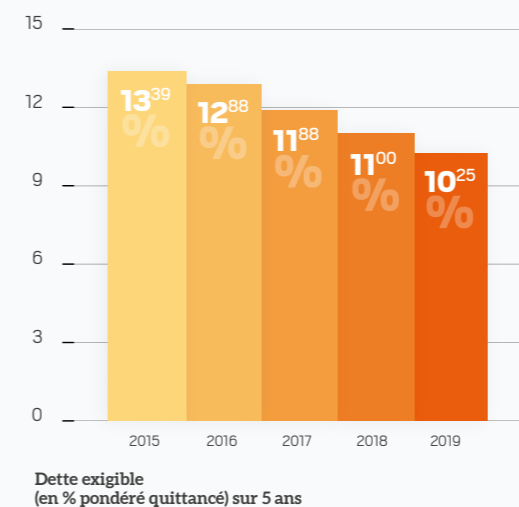
**La restitution se déroulera sur le premier trimestre 2020.**

## La vacance

Les graphiques ci-après présentent l'évolution de la vacance sur notre patrimoine de logements locatifs, tant en nombre qu'en pourcentage. Bien que l'accent soit porté sur la vacance commerciale, la vacance technique est également répertoriée sur ces graphiques. Elle représente les logements vacants impossibles de louer en l'état, par exemple pour cause de gros travaux, en attente de démolition ou de vente, ou pour cause de succession vacante suite au décès du locataire et en l'absence d'héritier déclaré.



Situation de la vacance sur 10 ans en nombre de logements



## Les impayés

Nous notons pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive une baisse de la dette exigible. Entre 2015 et 2019, elle a diminué de -20,23%, et ce malgré l'augmentation sur la même période du montant quittancé (+4,21%).

**Au 31/12/2019, cette dette exigible représente 10,25% du montant quittancé, le chiffre le plus faible depuis 2009 (10,18%).**



## Demandes d'intervention

En 2019, nous avons enregistré en moyenne 265 demandes d'intervention par mois contre 275 en 2018.

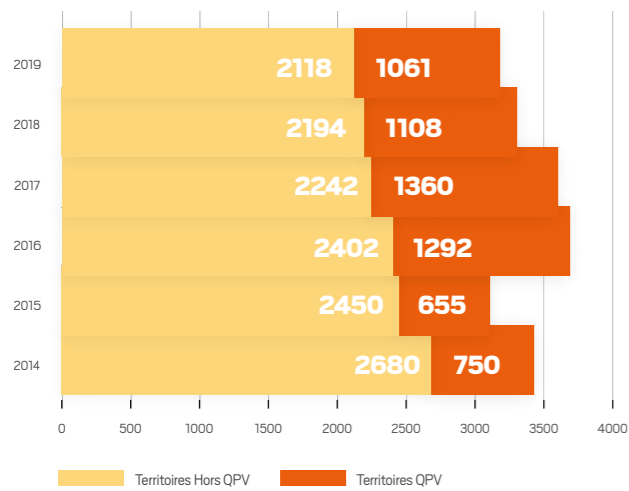
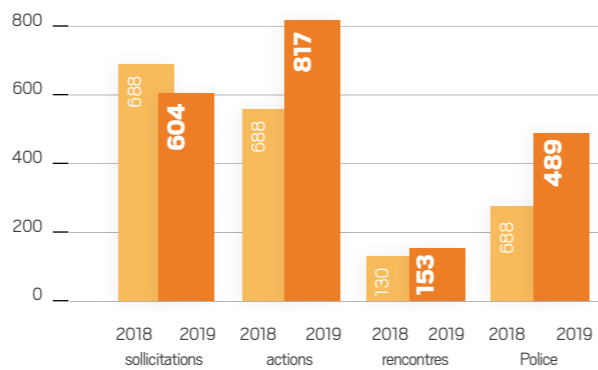
# 265

demandes d'intervention/mois en moyenne en 2019

Nous pouvons remarquer que la ventilation par segment (QPV et Hors QPV) du nombre d'actions menées épouse parfaitement celle de notre patrimoine, nous retrouvons nos 34% et 66% précités, de cette observation, nous pouvons en déduire de l'uniformité du traitement quel que soit le territoire.

## Actions de médiation

Durant l'année 2019, le service Concertation et Communication a réalisé plus de 300 rappels au bail et 16 convocations. Les contacts avec les Services de Police ont été encore plus nombreux (+ 43%) au cours de cette année. 66 véhicules en stationnement abusifs ont été évacués et 29 plaintes déposées.



Nombre de demandes d'intervention entre 2014 et 2019 et répartition selon territoire QPV

## La RLS

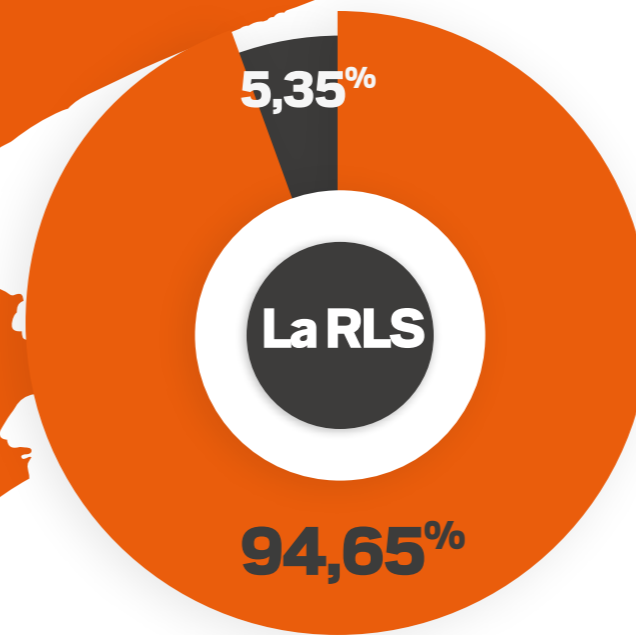
La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), réforme importante introduite dans la loi de finances de 2018 pour financer les aides au logement et compenser la baisse de l'APL, est entrée en vigueur en février 2018.

Elle est entièrement à la charge de l'organisme hlm et s'est élevée pour notre SCIC en 2019 à 676 979 € pour la part concernant les logements (soit hors étudiants).

En parallèle, plus de 65% de nos locataires sont bénéficiaires de l'APL.

	2018	2019
Montant RLS déduit	600 205 €	<b>676 979 €</b>
<b>% d'évolution</b>		<b>+12,79%</b>
% bénéficiaires / logts quittancés	55,27%	55,79%

Le montant global de la RLS atteint 692 695 € et elle devrait avoisiner le million d'Euros en 2020 du fait d'une modification des plafonds au 01/01/2020.



## Impact de la RLS

Loyers quittancés	12 952 119,00 €	<b>100,00%</b>
RLS	692 695,00 €	<b>5,35%</b>
Loyers après RLS	12 259 424,00 €	<b>94,65%</b>

■ Montant de la RLS  
■ Total des loyers quittancés

# 11213

actions ont été entreprises

## 21

### Maitrise d'ouvrages

Intervention dans le cadre du parfait achèvement

## 3031

### Patrimoine

Intervention entreprise  
Intervention régie  
Visite technique de logements

# 11213

actions

## 8161

### Médiation communication

Courrier individuel de rappel au règlement  
Courrier commun aux locataires d'un étage, d'une montée ou d'un ensemble  
Invitation aux réunions convocation de locataires, médiation  
Affichage dans les halls d'entrée

# Améliorations du patrimoine

## Patrimoine entretenu par notre personnel de proximité

Notre personnel de proximité se compose de 11 gardiens et de 8 employés d'immeuble. Leur périmètre d'intervention couvre 35 groupes d'habitations soit l'équivalent de 1863 logements. Pour mémoire le coût annuel d'un gardien d'immeuble est récupérable à 75% sur les charges d'entretien courant alors que le coût d'un employé d'immeuble est récupérable à hauteur de 100%.

**Notre organisme dispose au 31/12/2019 d'une régie pluridisciplinaire de 4 ouvriers effectuant des travaux d'entretien et nettoyage sur notre parc. Elle est animée par 2 chefs d'équipe qui assurent la gestion des plannings et des bons de travaux.**

**1863** logements | **11** gardiens | **8** employés d'immeubles

**60%** Soit **8210h**  
Du travail effectif de notre régie est consacré à la remise en état de nos logements.

## Zoom sur

### Le Pack Propreté Logement

Depuis janvier 2013, Le Toit Forézien a mis en place le Pack Propreté Logement, ce dispositif permet d'assurer le nettoyage des logements vacants en vue de leur relocation. L'image de la société passe également par la qualité de propreté des logements mis en location, le P.P.L. en est donc la garantie. Aussi, depuis sa mise en place nous enregistrons très peu de réclamation portant sur l'état de propreté des logements lors des états des lieux entrants.

### La gestion des encombrants

Cette prestation effectuée par notre société n'est pas récupérable sur les charges de nos locataires malgré le coût élevé de sa réalisation, comme en témoignent les chiffres ci-dessous :

Gestion des encombrants	2019
Nombre d'heure de travail exécuté	551 h
Coût horaire régie	26,65 €
Coût total main d'œuvre	14 684 €
Coût traitement des déchets	9 249 €
<b>Total</b>	<b>23 934 €</b>

**Ces chiffres demeurent stables par rapport à l'an passé mais restent élevés.**

## Travaux gros entretien et d'amélioration

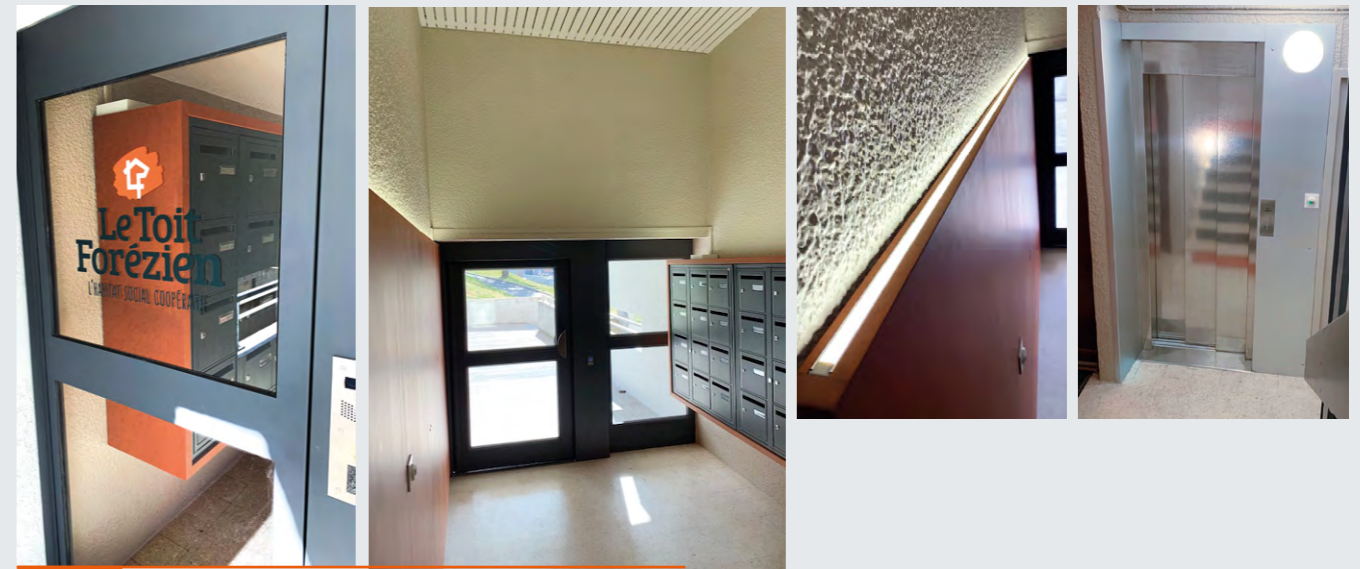
Ci-dessous nos principales réalisations en matière de travaux de gros entretien :



**Duval**  
5 à 13 Boulevard Raoul Duval à Saint-Etienne

Travaux de réfection des peintures et sols des parties communes + remplacement des éclairages et boîtes aux lettres.

**103** **56947€**



**Thorez** | 6 avenue Maurice Thorez à La Ricamarie

Travaux d'installation d'un ascenseur et réfection des parties communes de l'allée LE FOREZ

**66** **189834€**



**Eiffel** | 87 rue Désiré Claude à Saint-Étienne

Travaux d'amélioration énergétique. Les travaux ont porté sur 3 postes principaux, le système de chauffage, de ventilation et de production d'eau chaude sanitaire.

**72** 🏠 **386280€** 📊

**Chauffage électrique :** Déconnexion de l'ensemble des plafonds rayonnants électriques et de la régulation existante. Mise en place remplacement de radiateurs individuels électriques à chaleur douce avec régulation indépendante sur chaque appareil.

**Production d'eau chaude sanitaire :** Dépose de l'ensemble de l'installation existante et mise en place d'un système d'apport d'énergie solaire HELIOPAC.

Ce nouveau système combine une pompe à chaleur eau/eau couplée à des capteurs solaires souples. L'énergie récupérée ne l'est donc pas sous forme d'électricité comme c'est le cas pour les capteurs photovoltaïques mais sous forme de chaleur, soit directement par le capteur solaire soit indirectement par la chaleur latente atmosphérique (temps pluvieux, brouillard...). Nous espérons atteindre un taux de couverture en énergie renouvelable de 60% avec cette

**Avec DALKIA notre prestataire en charge de la maintenance de cette installation innovante de production d'ECS nous sommes très attentifs sur les premiers résultats en terme de gain énergétique. En effet, s'ils s'avèrent convaincants, nous envisageons de reproduire ce type d'installation sur d'autres groupes.**

installation innovante. Enfin, nous avons remplacé intégralement les réseaux de distribution d'eau chaude en cuivre par des réseaux en inox calorifugés.

**Ventilation :** Remplacement de l'ensemble du système de ventilation existant, groupes et bouches d'extractions et d'entrées d'air par des éléments type hygroréglables.

**Thorez** | 6 avenue Maurice Thorez à La Ricamarie

Travaux de réfection de 13 logements vacants.

**66** 🏠 **450 000€** 📊



# Réhabilitation

**Les Bierces**  
43 à 51 rue des Bierces  
à Saint-Priest-en-Jarez

Travaux de réhabilitation thermique (isolation thermique des façades, remplacement des menuiseries extérieures, des chaudières individuelles gaz, réfection des peintures des parties communes etc...).

**39** 🏠 **1389447€** 📊



**Les Pins** | 1 à 7 allée des Pins à Saint-Paul-en-Jarez

Le projet porte d'une part sur une réhabilitation thermique (isolation thermique des façades, toitures, remplacement des menuiseries extérieures etc...) et d'autre part sur l'amélioration de l'accessibilité du plus petit bâtiment à travers la création de 2 ascenseurs accessibles depuis des passerelles.

Ce projet sera complété par la création de balcons pour tous les logements de ce même bâtiment.

**80** 🏠 **3200 000€** 📊





## CHAZOURNES

2 chemin de la Moure à Aurec-sur-Loire

Travaux de réhabilitation portant sur la création de balcon, le réaménagement des abords et la réfection de la façade.

12  554 000€ 

33%

en 2050  
1/3  
personnes  
aura 60 ans ou +



## Accessibilité

### Enjeux et perspectives pour l'année 2019 :

Le maintien à domicile de nos locataires en difficulté demeure une priorité pour notre organisme, les efforts vont de ce fait être maintenus et si possible renforcés pour la réalisation de travaux d'accessibilité au cours du prochain exercice. D'après l'INSEE, si les tendances démographiques se maintiennent, d'ici moins de 30 ans une personne sur trois aura 60 ans ou plus. Il est donc impératif d'anticiper les besoins futurs de nos locataires pour garantir l'attractivité de notre parc et donc son occupation pour les années à venir.

Dans cette optique, nous reconduisons bien entendu notre partenariat avec SOLIHA pour 2020. Aussi, la grande majorité de nos projets de réhabilitation actuellement à l'étude intègre désormais un volet accessibilité via l'installation d'ascenseurs. De cette démarche notre premier appareil a été mis en service avec succès en 2019 sur un bâtiment du groupe THOREZ. D'autres projets sont à l'étude et devraient voir rapidement le jour, notamment sur les 2 autres bâtiments du groupe 0058 THOREZ, une allée du groupe 0005 VILLAS IV, les allées 3 à 7 du groupe LES PINS.



11  
logements traités



3956  
coût moyen des travaux TTC



368€  
Reste à charge moyen locataire

## LE CRÉZIEU

22, rue Chomier à Saint-Etienne

En collaboration avec une association d'aide aux personnes handicapées AIMC Loire, nous avons spécialement conçu un ensemble de 20 logements spécifiques. Les résidents seront d'une part, des personnes vieillissantes en sortie d'ESAT qui conservent une certaine autonomie, mais qui ont besoin d'un accompagnement renforcé, et d'autre part des jeunes adultes en parcours d'autonomie vis-à-vis de leur famille mais qui nécessitent également un encadrement soutenu.

Un local collectif résidentiel et un espace extérieur sécurisé seront mis à la disposition de l'association pour exercer les différents services à la personne et les animations collectives.

En complément du programme, nous avons prévu un ensemble de logements conçus spécialement à destination des personnes âgées qui pourront bénéficier des services mutualisés mis en place pour les personnes handicapées.

L'environnement urbain avec l'ensemble des commerces de proximité confère au projet un intérêt tout particulier. Enfin le programme comprend sur les étages supérieurs des logements familiaux traditionnels permettant au projet de parfaire cette volonté de mixité sociale et intergénérationnelle.

D'un point de vue technique, cet immeuble bénéficie d'une place de stationnement spécifique pour accueillir un véhicule avec rampe, de portes de hall motorisées, d'un ascenseur plus large que la norme habituelle et desservant des demi-paliers pour rendre l'ensemble des parties communes accessible. Les logements à destination des personnes handicapées sont également équipés de portes motorisées, et leur plans ont été spécifiquement travaillés avec l'équipe de maîtrise d'œuvre pour le confort d'usage de leurs occupants.

Livraison prévue fin 2021



# 5 Activité commerciale

## Syndic

L'activité de syndic pour l'exercice 2019 concerne 27 copropriétés représentant 1021 logements, plus une copropriété en consultation (la Colline) et deux ASL en gestion (ASL de Marlhes et ASL de La Cotonne).

### Le Toit Forézien, Syndic solidaire

Une relation de confiance propre à notre structure coopérative, puisque chaque copropriétaire devient automatiquement Sociétaire et est représenté à notre Conseil d'Administration.

Une équipe qui s'appuie sur les compétences des services du Toit Forézien :

- Sur nos services techniques, pour faire bénéficier les copropriétaires des compétences d'experts métiers, des partenariats négociés et d'entreprises sélectionnées par nos soins,

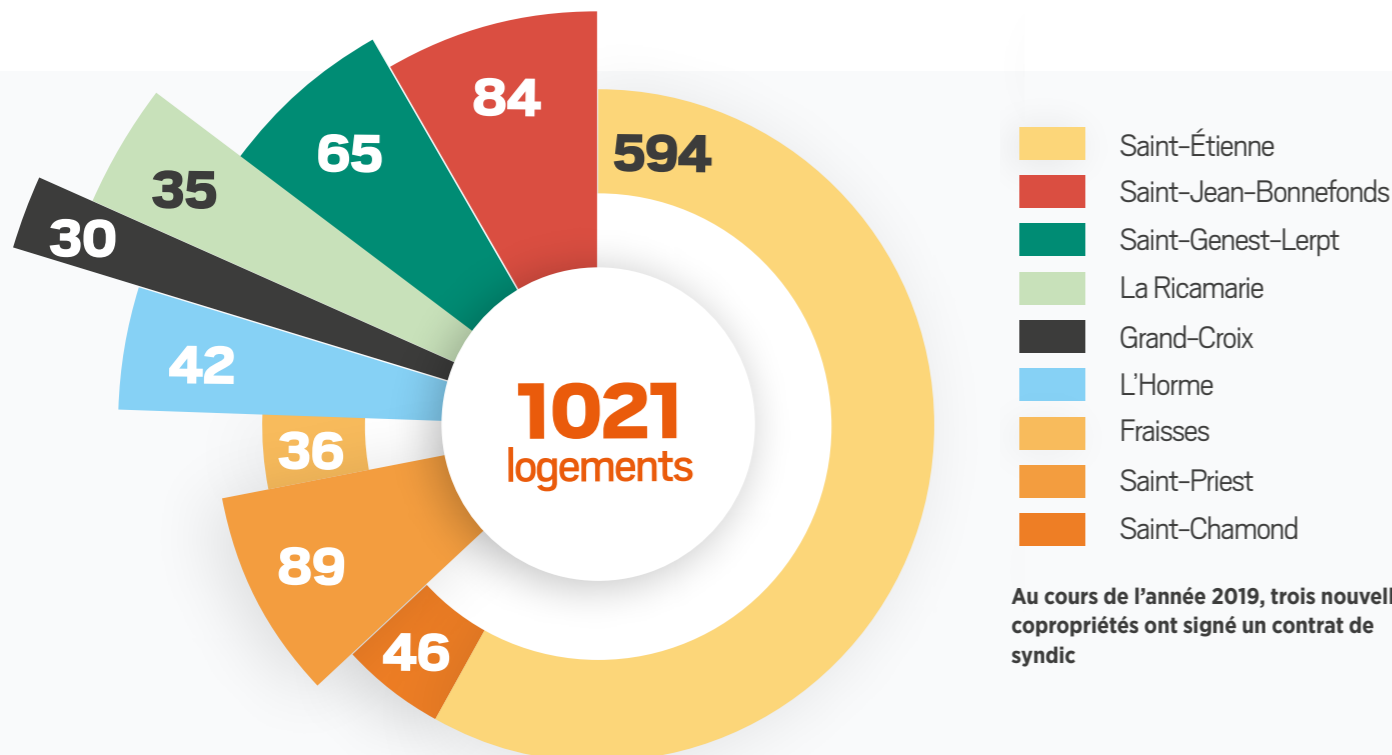
- Sur notre compétence sociale, à travers la mise à disposition de notre médiatrice pour la gestion des troubles et des conflits de voisinages, notamment pour des copropriétés directement issues de la vente HLM, ou la cohabitation Propriétaires/Locataires HLM peut être délicate dans un premier temps.



27 Copropriétés



1021 Logements



- Saint-Étienne
- Saint-Jean-Bonnefonds
- Saint-Genest-Lerpt
- La Ricamarie
- Grand-Croix
- L'Horme
- Fraisses
- Saint-Priest
- Saint-Chamond

Au cours de l'année 2019, trois nouvelles copropriétés ont signé un contrat de syndic

## Ventes

### Organisation du Service

Le 2 janvier 2019, notre SCIC a officialisé la création du service commercialisation – ventes par l'arrivée de Mme Corinne Chapelon. Les services vente et copropriété ont intégré les locaux commerciaux de la rue de la Ville. Cette agence a été inaugurée le vendredi 24 mai 2019 en présence de Monsieur le Maire de Saint-Etienne, Gaël PERDRIAU et ses élus, nos partenaires institutionnels et les collaborateurs du Toit Forézien. Au mois de juin, Madame Scarantino Claire a rejoint le service vente en tant qu'assistante commerciale pour une durée d'un an.



#### Ce service a deux activités :

- La commercialisation de nos ensembles en « VENTE HLM » ou plusieurs résidences ont été proposées.
- L'accession sociale à travers le dispositif de location-accession PSLA



### Notre programme

#### Théo Delsart

Quartier Girardière à Saint-Étienne

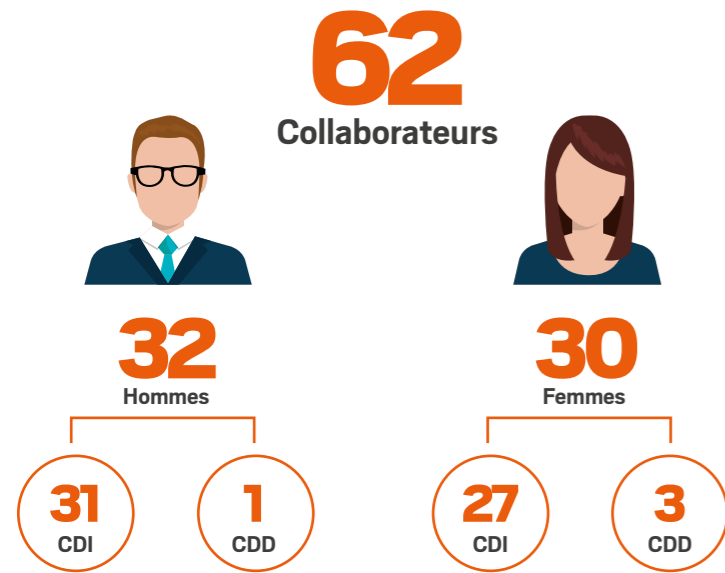
a bénéficié d'un réel intérêt et de produits très attractifs en raison de la modularité de la conception qui permet de transformer le garage en « suite parentale » et également de rajouter une chambre supplémentaire à l'étage.

Les maisons individuelles avec garage ou pergolas ont été le « produit phare » lors de notre inauguration de notre agence rue de la Ville. Le lancement officiel de cette vente PSLA a débuté en septembre 2019.

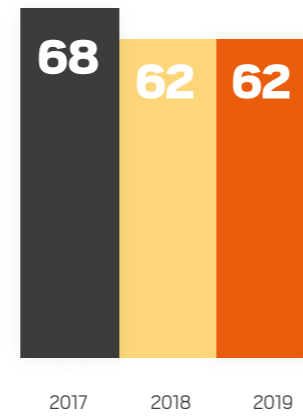
12 4 Ventes



# Ressources humaines



## Évolution



## Répartition par activités

	Hommes	Femmes	Total
Accueil - Secrétariat	-	1	1
Commerciale	-	2	2
Communication	-	1	1
Comptabilité	-	3	3
Contentieux	-	2	2
Copropriété	1	1	2
Développement	1	2	3
Direction	3	1	4
Gestion du patrimoine	8	2	10
Gestion Locative	1	11	12
Gestion Relation client	1	-	1
Proximité	12	4	16
Régie	5	-	5
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>30</b>	<b>62</b>



## Répartition par catégorie



## Répartition par tranche d'âge



## Répartition ancienneté



## Salaires et avantages annexes

	SALAIRES	INTÉRESSEMENT	NOMBRE D'HEURES
2017	1 895 302 €	11 840 €	124 832
2018	1 821 865 €	86 533 €	115 592
2019	1 769 347 €	82 524 €	108 620

# Chiffres clés

## Résultat net comptable

Au 31/12/2019, le résultat net comptable du TOIT FOREZIEN est bénéficiaire et s'élève à 742 724,06 €, soit une légère baisse par rapport à 2018 et ce malgré l'augmentation de la RLS pour sa deuxième année d'application. Il se maintient à un niveau satisfaisant.

 **-5,10%**  
Versus 2018

2015	2016	2017	2018	2019
771 269,88 €	167 500,58	380 454,99	782 600,94	<b>742 724,06</b>
+54,70%	-78,28%	+127,10%	+105,70%	<b>-5,10%</b>

## Capacité d'autofinancement

La capacité d'autofinancement s'élève à 4 906 243,72 €, soit une augmentation de 2,50% par rapport à 2018.

 **+2,50%**  
Versus 2018

2015	2016	2017	2018	2019
4 474 346,82 €	4 564 891,71 €	4 279 668,81 €	4 787 920,49 €	<b>4 906 243,72 €</b>
-5,44%	+2,02%	-6,20%	+11,90%	<b>+2,50%</b>

Notre autofinancement net HLM annuel s'élève à 1 617 281,20 €, soit une augmentation de 30,90% par rapport à 2018.

 **+30,90%**  
Versus 2018

2015	2016	2017	2018	2019
1 073 651,18 €	1 083 263,47 €	738 421,27 €	1 235 417,41 €	<b>1 617 281,20 €</b>
-32,39%	+0,90%	-27,70%	+57,70%	<b>+30,90%</b>

## Évolution prévisible de la situation de la société

Prévue par la loi ELAN, l'obligation de regroupement des bailleurs sociaux au sein de groupes ou de sociétés de coordination est en cours d'étude et sera finalisée en 2020.

**Nous devons trouver une structure nous permettant de conserver notre indépendance de décision, mais également de mutualiser des moyens et de nous situer dans une dynamique nationale, de façon à compenser la taille relativement modeste de notre organisme, en comparaison des bailleurs sociaux de la place, qui seront au-dessus du seuil des 12 000 logements requis**

## Conclusion

En 2019, les chiffres montrent l'efficacité de notre action contre la vacance, qui tend à diminuer globalement de 3,56% en 2019, les pertes annuelles de loyers et charges qui lui sont liées sont en baisse de -6,62%. Les impayés de loyers enregistrent une baisse de -3,30%. Ces résultats sont le travail de l'ensemble de nos collaborateurs.

L'autofinancement net annuel de notre société et sa capacité d'autofinancement constituent la véritable richesse de notre coopérative. En 2019, la capacité d'autofinancement augmente de 2,50% et notre autofinancement net HLM annuel augmente de 30,90%.

Si la situation est meilleure que celle des années précédentes, elle appelle notre vigilance et exige de poursuivre nos efforts. D'autant qu'une contrainte financière (instauration de la RLS) nous est imposée depuis le 1er février 2018, et pour 2020 il faut s'attendre à un montant de l'ordre du Million d'euros.

La réorganisation de notre entreprise il y a quatre ans, l'arrivée d'un nouveau directeur général au 1er janvier 2018, l'adoption d'une nouvelle stratégie de développement de nos ressources privilégiant une approche commerciale de notre activité, devraient nous permettre de continuer à remplir nos missions conformément à notre objet social et aux valeurs progressistes qui fondent depuis 67 ans l'action du Toit Forézien en faveur du droit au logement pour tous, au plus près des réalités locales et sociales de notre périmètre d'intervention (Loire Sud et Loire Forez), notamment :

- Le développement d'une offre diversifiée de logement de qualité au moindre coût, aussi bien en locatif qu'en accession à la propriété (PSLA) ;
- L'entretien et la rénovation du patrimoine locatif ;
- La modération des loyers et des charges ;
- La qualité du service rendu aux locataires et accédants à la propriété ;
- La gestion équitable de ses ressources humaines.

**Le Conseil d'administration.**



RETOUVEZ-NOUS ÉGALEMENT  
SUR NOTRE CHAÎNE



**LE TOIT FORÉZIEN**  
29 rue Jo Goutteborge CS 72131  
42021 ST ETIENNE Cedex 1