



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020



**Le Toit
Forézien**
L'HABITAT SOCIAL COOPÉRATIF

SOMMAIRE

1

P4 Sociétariat et Gouvernance

2

P6 Évolution de notre parc locatif

p. 7 Nouveaux programmes
p. 8 Mises en chantiers
p. 9 Opérations lancées en 2020

3

P10 Au cœur de nos métiers

p. 10 Les loyers
p. 10 Activité de la Commission d'Attribution de Logement-Relocation
p. 11 L'évolution de la vacance

4

P12 Gestion de clientèle

p. 12 Accueil de nos locataires
Concertation et communication
Enquête de satisfaction triennale
p. 13 Évènements 2020

5

P14 Amélioration du patrimoine

p. 15 Travaux de gros entretien
p. 16 Travaux d'amélioration
p. 17 Accessibilité

6

P18 Activités commerciales

p. 18 Gestion de syndics
p. 18 Vente HLM
p. 19 Vente PSLA

7

P20 Ressources humaines

p. 20 Effectifs
p. 20 Répartitions

8

P22 Chiffres clés

9

P24 Conclusion



LE MOT DU PRÉSIDENT

Le Président du Conseil d'Administration.
Jacky Henry

Mesdames, Messieurs, cher(e)s sociétaires,

La crise sanitaire consécutive à l'épidémie du coronavirus que nous traversons depuis un an et demi nous oblige à respecter dans l'intérêt de tous et jusqu'à nouvel ordre, distanciation sociale et gestes barrières. Aussi, l'assemblée générale annuelle qui nous réunit chaque année pour faire le point sur l'activité de notre Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM (SCIC) « LE TOIT FOREZIEN », prendre connaissance des résultats de l'exercice et voter les résolutions, se déroule cette année encore dans des conditions exceptionnelles. Les informations et documents nécessaires à la bonne tenue de cette assemblée générale vous ont été transmis par voie postale et vous avez pu par retour de courrier donner votre avis, voter les résolutions et désigner vos représentants au Conseil d'administration soit personnellement et directement, soit grâce au pouvoir que vous avez donné à la personne de votre choix ou à moi-même.

Comme le montre le présent rapport d'activité, le développement de notre offre de logements à loyer modéré comme la mise en œuvre de notre stratégie commerciale de vente HLM, d'accession sociale à la propriété et de syndic de copropriété, se sont poursuivis en dépit de l'impact négatif de l'épidémie de la Covid 19.

Le résultat 2020 est bénéficiaire de 539.696,75 €. Il accuse toutefois une diminution par rapport à l'année dernière.

Or on ne saurait oublier que le résultat alimente dans sa totalité, chaque année, les fonds propres de notre coopérative.

Par ailleurs, l'autofinancement net annuel HLM et la capacité d'autofinancement qui sont sa véritable richesse sont également en diminution mais restent suffisants pour garantir nos capacités de développement.

Les principaux éléments d'explications sont :

- > La contrainte financière que représente la Réduction de Loyer de Solidarité ou RLS qui nous est imposée par l'État depuis 2018. La RLS est ainsi passée de 692.695 € en 2019 à 953.251 € en 2020, soit une progression de 37,61% ! Ce qui réduit mécaniquement et considérablement nos ressources et notre résultat ;
- > L'effet Covid 19 : l'épidémie a modifié profondément les conditions de travail de nos salariés et distendu les relations humaines au sein de l'entreprise. Elle a également eu un impact sur les résultats de notre activité.

On le voit, en 2020, les sujets de préoccupation n'ont pas manqué. Ils nécessitent l'attention du Conseil d'Administration, l'action de la Direction générale, ainsi que le concours de tous les collaborateurs du Toit Forézien pour répondre aux défis que sont : l'atteinte de nos objectifs de développement et de gestion tels qu'ils sont définis dans le plan stratégique de patrimoine du Toit Forézien 2020-2029 ; le respect des engagements pris dans la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026 passée avec les pouvoirs publics, sans même parler de l'avenir du Toit Forézien comme acteur local du logement social voire très social.

La situation exige de mettre à l'ordre du jour l'amélioration de nos principaux indicateurs de gestion. Elle appelle la vigilance et l'effort de tous pour nous permettre de continuer à remplir nos missions :

- > Le développement d'une offre diversifiée de logement de qualité, au moindre coût, en location, en accession à la propriété (PSLA) et à la vente ;
 - > L'entretien et la modernisation du patrimoine locatif ;
 - > La modération des loyers et des charges ;
 - > La qualité du service rendu à nos locataires, accédants à la propriété et copropriétaires ;
- La gestion équitable de nos ressources humaines.

Le Conseil d'Administration du Toit Forézien vous remercie de votre attention et de la confiance que vous lui accordez.

LE SOCIÉTARIAT

Au 31/12/2020, le capital social s'élève à 108 015,60 € représentant 7 014 parts sociales (de 15,40 € chacune) et 1127 associés.



SOCIÉTARIAT ET GOUVERNANCE

LA GOUVERNANCE

1 siège

Collège « Salariés »

3 sièges

Collège « Accédants »

1 siège

Collège
« Organismes
HLM, coopératifs
ou mutuels »
Crédit Coopératif

1 siège

Collège
« Collectivités
publiques »
Saint-Étienne
Métropole

9 sièges

Collège « Autres »

- Syndicats de locataires CSF : Action logement, UDAF de la Loire
- Syndicats de salariés CFDT, CGT : Soliha Loire
- Personnes physiques bénévoles intéressées à titre divers : Caisse d'allocation Familiales

3 sièges

Collège « Locataires »

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Notre Conseil d'Administration est statutairement composé de 18 membres élus à l'assemblée générale annuelle et choisis parmi les sociétaires issus de six collèges

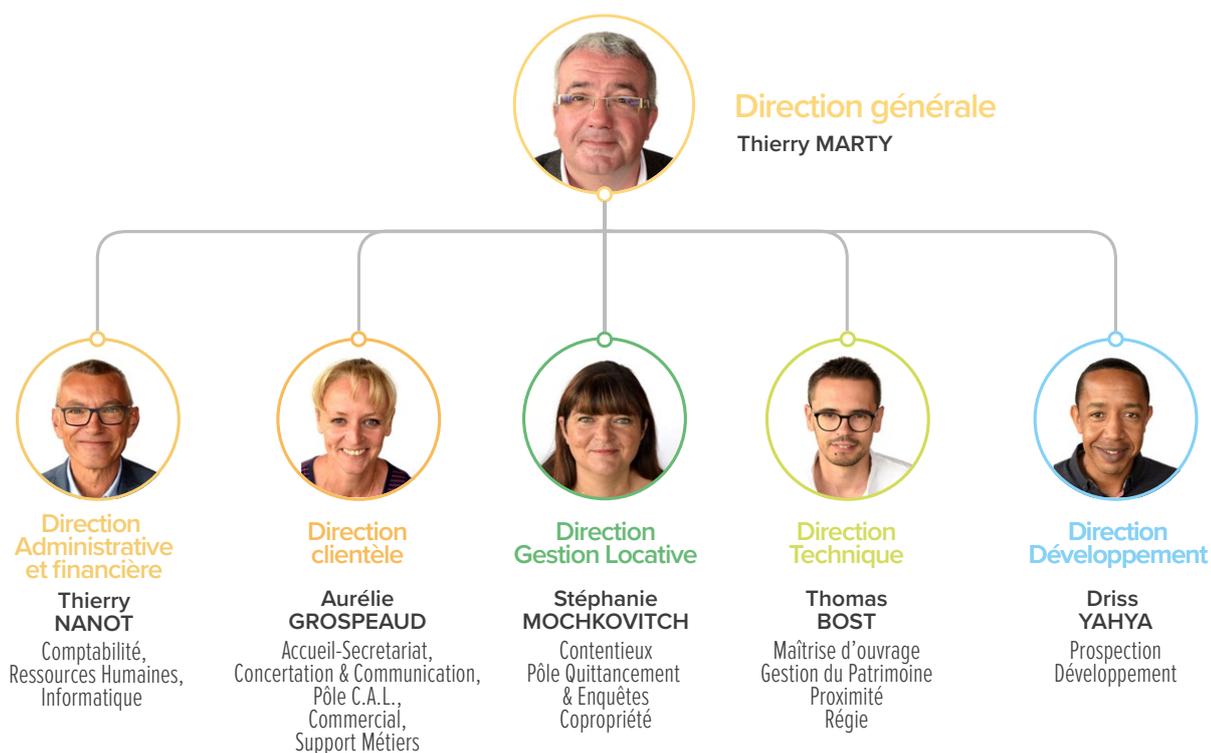
La durée de leur mandat est de trois ans à dater du 17 janvier 2007 et ils sont renouvelables par tiers, conformément à l'article 18 des statuts de la SCIC.

AU 31/12/2020, LE NOMBRE D'ADMINISTRATEURS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EST DE 16 MEMBRES, SOIT :

M. Alexandre AÏT MANSOUR
M. Gilles ARTIGUES
M. Mario BIER
M. Jean Louis BONNAND
M. René BONNEVILLE
M. Thomas BOST
Mme Conception BRIAN
M. Danilo BUFFONI
M. Henry DUPOIZAT
M. Miguel GALLARDO
M. Jacky HENRY
Mme Anne LAFFONT TELEP
Mme Marie-Claude MONNET
M. Philippe VIALLA
Mme Malika-Marylène SELLAMI
M. Kahier ZENNAF

L'ORGANIGRAMME

L'organigramme n'a pas subi de modifications en 2020, mais à partir d'avril 2021 il se présente comme suit, Mme Mochkovitch ayant été nommée Directrice de la Gestion Locative suite au départ de M. Mario Mattiussi qui a fait valoir ses droits à la retraite.



2 746

Logements collectifs

165

Logements individuels

6 735

Personnes logées

NOTRE PARC LOCATIF

23

Communes

RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR SEGMENTS EN 2020

En 2020, 30 logements ont été mis en service.
Il y a eu 7 ventes de logements locatifs sociaux,
6 en collectif et 1 en individuel.

65,5%

Soit

1 800

Hors Quartier
Prioritaire de la Ville

34,5%

Soit

946

En Quartier Prioritaire
de la Ville



NOUVEAUX PROGRAMMES

 SAINT-ÉTIENNE | 29 à 35 chemin des acacias



MYRTIFOLIA

Mise en service en octobre 2020 de 4 pavillons

Coût total de l'opération :
854 172 € TTC

3
LOGEMENTS
T4

1
LOGEMENT
T3

 FRAISSES | 9 rue des Mésanges



LE MONTESSUS

Mise en service en mai 2020 d'un immeuble neuf comportant 6 logements locatifs

Financement :
4 PLUS & 2 PLAI
Coût total de l'opération :
893 241 € TTC

4
LOGEMENTS
T4

2
LOGEMENTS
T3

Nous avons fait l'acquisition de deux groupes d'immeubles, d'un total de 20 logements collectifs, 22 garages et 3 commerces. Ces acquisitions, réalisées à 41% dans les Communes sous article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), ont été réalisées avec l'accord des communes concernées.

 SAINT-ÉTIENNE | 14 rue Gabriel Péri



COPRO SAGARO

Acquisition de 13 logements ainsi qu'un commerce. Lors de la prise en gestion tous les logements étaient occupés.

13
LOGEMENTS

 SAINT-GENEST-LERPT | 5 rue de la République



RÉPUBLIQUE

Lors de sa mise en gestion, 4 logements ainsi que le commerce étaient occupés et 3 étaient vacants en attendant de gros travaux de rénovation.

7
LOGEMENTS

MISES EN CHANTIER 2020

FIRMINY | 3 chemin du béal



FAYOL

Mise en chantier de 3 pavillons en bande

Financement :
2 PLUS & 1 PLA1
Coût total de l'opération :
458 963 € TTC

1
LOGEMENT T3

2
LOGEMENTS T4

SAINT-ÉTIENNE | 22 rue chomier



LE CRÉZIEU

Mise en chantier d'un immeuble de 20 logements collectifs locatifs dont 8 particulièrement équipés aux PMR + 12 garages en sous-sol.

8 logements Type 1
6 logements Type 2
4 logements Type 3
2 logements Type 4

Financement :
12 PLUS & 8 PLA1
Coût total de l'opération :
3 125 542 € TTC

20
LOGEMENTS COLLECTIFS LOCATIFS

8
EQUIPÉS PMR

12
GARAGES EN SOUS-SOL

SURY-LE-COMTAL | Allée des sarcelles



GRANDE FRANCHE

Mise en chantier de 5 pavillons en bande
Financement : 3 PLUS & 2 PLS
Coût total de l'opération : 1 058 600 € TTC

1
LOGEMENT T4

4
LOGEMENTS T5

POUR SUIVRE NOTRE MISSION SOCIALE ET SOLIDAIRE.

OPÉRATIONS LANCÉES EN 2020

OPÉRATIONS LOCATIVES SOCIALES

OPÉRATION	LOCALISATION	NOMBRE DE LOGEMENTS	TYPOLOGIE				INVESTISSEMENT (K€)
			F2	F3	F4	F5	
SOLIS	SAVIGNEUX	44	-	30	8	6	6 694,00
BEAUSOLEIL	SURY-LE-COMTAL	15	3	3	9	-	2 418,00
L'HORIZON	SAINT-MARTIN-LA-PLAINE	18	7	4	4	2	2 454,00
LE GREEN	BONSON	25	4	10	10	1	3 953,00
PAVILLONS LE GREEN	BONSON	14	-	-	-	14	2 620,00
LA ROSALIE	SAINT-ETIENNE	30	-	-	-	-	4 982,00
STE CLAIRE	MONTBRISON	7	-	-	7	1	1 879,00
LE LYS	MONTBRISON	12	-	-	12	2	1 240,00
TOTAL		165					26 240,00

ACQUISITIONS DE PATRIMOINE NEUF NON CONVENTIONNÉ

OPÉRATION	LOCALISATION	NOMBRE DE LOGEMENTS	TYPOLOGIE			INVESTISSEMENT (K€)
			T2	T3	T4	
LORORANCHE	MONTBRISON	12	-	6	6	2 260,00

LES LOYERS

En moyenne sur l'ensemble de notre patrimoine, nos loyers se situent en 2020 à 15,78% en dessous des loyers plafonds des conventions APL.

+0,66%

Une augmentation moyenne de +0,66% a été appliquée au 1^{er} janvier 2020.

AU COEUR DE NOS MÉTIERS

ACTIVITÉ DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENT-RELOCATION

Durant l'année 2020, le Pôle CAL a reçu 260 désistements contre 282 en 2019 représentant une baisse de 7,85 %.

Quelques points à souligner pour cette année 2020 :

la Commission d'Attribution s'est réunie à 25 reprises

elle a examiné 592 demandes de logement en vue d'attribuer 256 logements

592
demandes
de logements

256
logements
attribués

RESPECT DE NOS OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES

Au cours de l'année 2020, le Pôle CAL a réalisé 217 entrées :

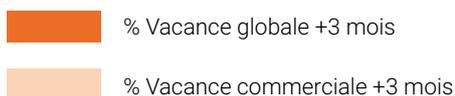
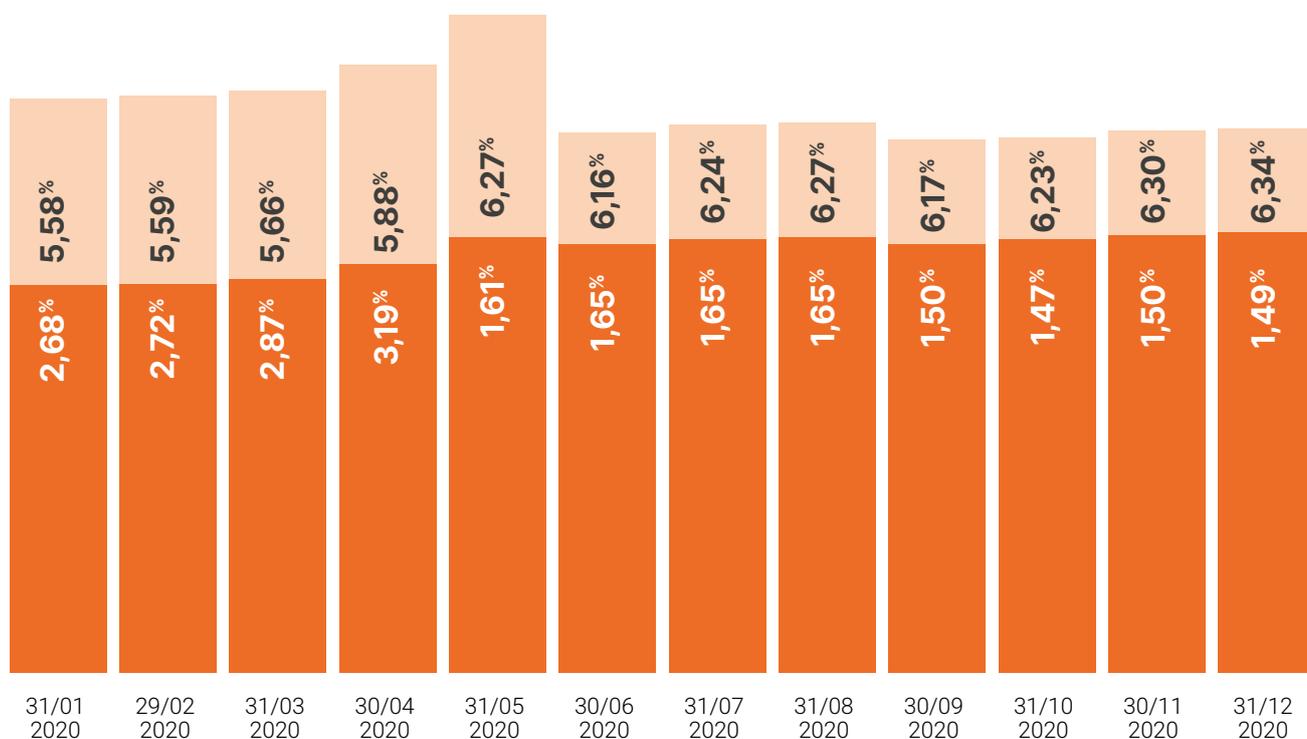
16 au profit de ménages du contingent d'Action Logement soit 7,3 %

58 ménages reconnus profils prioritaires, labellisés par la Commission Logement Territorialisée ou Relogés pour démolition ANRU soit 26,7% avec une obligation réglementaire d'au moins 25 %

10 au profit de candidats présentés par une Mairie.

58 ménages reconnus profils prioritaires

ÉVOLUTION DE LA VACANCE LOGEMENTS + 3 MOIS AU COURS DES 12 DERNIERS MOIS



ACTIONS DE COMMERCIALISATIONS SPÉCIFIQUES

L'année 2020 fut sans doute l'année la plus particulière de ces dernières décennies et nos pratiques de gestion locative ont véritablement dû s'adapter à un contexte sanitaire très spécifique.

Ainsi, durant le 1^{er} confinement mais également lors des temps de télétravail, nous avons pu développer plusieurs moyens de communications dématérialisés afin de continuer notre activité en respectant les mesures sanitaires imposées par la pandémie.

C'est ainsi que fut mise en place la signature à distance des baux d'habitation et de garage. Cette avancée majeure permet également de signer les documents via une tablette disponible dans nos locaux.

L'usage de mails, de téléphone mobile et de la Visio conférence nous ont permis de continuer la commercialisation de nos logements et la constitution des dossiers pour l'étude en CALEOL.

GESTION DE CLIENTÈLE

ACCUEIL DE NOS LOCATAIRES : BILAN ET PERSPECTIVE

L'année 2020 et la pandémie de la COVID 19 ont permis la mise en place de plusieurs processus de suivis statistiques de notre accueil physique et téléphonique.

À l'été 2020, nous avons également eu l'occasion de mettre en place un script téléphonique complet via la plateforme de notre fournisseur SFR. Ce logiciel permet en temps réel d'avoir les données statistiques des appels reçus par services, pôles et collaborateurs mais elle permet également de transférer des lignes et appels autant que nous le souhaitons et à effet immédiat. Cet outil nous a particulièrement été utile pendant les périodes de télétravail de nos collaborateurs afin de rester joignable tant à domicile qu'au sein de nos locaux du Toit Forézien.

CONCERTATION ET COMMUNICATION

Maintenir le partenariat mis en place sur certains secteurs et en développer de nouveaux, autant que besoin. Développer la communication par l'information et l'animation en s'inscrivant dans une démarche environnementale. « Le Toit Forézien renforce sa présence ».

Notre vigilance s'est accentuée sur les conséquences « humaines » et effets de la crise épidémique.

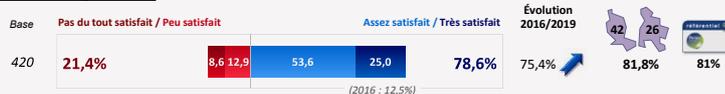
En effet, notre ressenti et nos divers échanges avec nos partenaires ont mis en évidence un fort isolement social de certains de nos habitants accentuant des troubles préexistants.

Nos actions se sont essentiellement concentrées sur la gestion quotidienne des problématiques diverses liées à la crise. Un fort lien avec nos partenaires a permis de solutionner rapidement certaines d'entre elles.

ENQUÊTE DE SATISFACTION TRIENNALE



Satisfaction globale



Zone géographique						QPV			
Ville de St-Etienne (189)	St-Priest en Jarez (44)	St-Jean Bonnefonds (51)	Sorbiers (37)	La Ricamarie (35)	Métropole - Autres communes (50)	QPV (116)	St-Etienne-Montreynaud (59)	La Ricamarie-Montcel / Centre Ville (26*)	Hors QPV (304)
81,5%	93,2% DS	78,4%	75,7%	74,3%	66,0% DS	75,9%	84,7%	69,2%	79,6%



Recommandation



Benchmark AVISO : Province
(111 387 enquêtes entre mai 2014 et juillet 2019 auprès de 93 organismes représentant 910 000 logements)



Benchmark GROUPEMENT LOIRE DRÔME :
(9 organismes présents sur les départements de la Loire et de la Drôme ayant réalisé leurs enquêtes conjointement - 6959 locataires interrogés représentant 47 000 logements)

Q76. Par rapport à l'ensemble des points abordés dans ce questionnaire, quelle est votre opinion générale sur Cité Nouvelle ?
Q77. Seriez-vous prêt à recommander Cité Nouvelle à un ami, une connaissance qui cherche à se loger ?
(Base : ensemble des répondants)

LE TOIT FORÉZIEN - 2019-11774
Satisfaction locataires 2019 - **DRR 8**



Du 18 novembre au 2 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. Nos locataires ont été interrogés par téléphone en lieu et place de recevoir un questionnaire papier.

LES ÉVÈNEMENTS COLLECTIFS DE L'ANNÉE 2020 :

SORBIERS

Après-midi "Embellissement" MERCREDI 05 FÉVRIER

Au programme : - Balade "nettoyage"
- Atelier création d'affiches
- Goûter pour tous!

Rendez-vous 14h à la salle de Réunion (Briançon 1)

APRÈS-MIDI EMBELLISSEMENT

Afin de répondre à cette problématique qu'est le déchet sauvage, un après-midi « embellissement » a été organisé sur le groupe Briançon 1 et 2 avec nos partenaires Mairie, centre de loisirs et Agasef.

COMMUNICATION INTERNE

JTF
JOURNAL DU TOIT FORÉZIEN
Entre Toit & moi

Plaine lune : 7 mai
Interview Pôle Contentieux

Événement : le premier JTF

Le service contentieux ouvre le bal de notre série d'interviews. Ensemble dans cette situation inédite, elles s'organisent et nous racontent leurs vécus et leurs ressentis. Un grand merci à elles de s'être prêtées à cet exercice.

06 03 27 53 52

Journal interne : le Journal du Toit Forézien (JTF) a été créé durant le 1^{er} confinement et perduré à ce jour par des éditions mensuelles ou trimestrielles sous format numérique.

ENSEMBLE DU PATRIMOINE

Mets tes baskets!
10^e édition
dans l'Entreprise

Les enfants d'ELA comptent sur VOUS!

METS TES BASKETS

En partenariat avec Batigère : les salariés du Toit Forézien ont enfilé leur basket pour faire le plus grand nombre de pas et participer collectivement à la 10^e édition de « Mets tes baskets » pour l'association ELA (association européenne contre les leucodystrophies). Ce projet reprendra dès que la situation sanitaire le permettra.

SAINT-PRIEST-EN-JAREZ

Réunion d'information
Mercredi 11 mars 2020 à 14h

Le Toit Forézien
L'HABITAT SOCIAL COOPÉRATIF

29 rue Jo Goutteborge
42 021 ST-ÉTIENNE
04 77 34 52 75
Celine.bastin@toitforezien.fr
www.toitforezien.fr

**LES CARRIÈRES ...
...PASSENT AU VERT**

Le TOIT FOREZIEN en partenariat avec le lycée horicole de Montréval s'inscrit dans une démarche "biodéchets"

Une idée fertile pour les déchets utiles

MODE D'EMPLOI COMPOSTAGE

COMPOSTAGE C'EST QUOI ?

C'est bon pour l'environnement
Obtention d'un engrais naturel pour vos plantes
Réduction du poids des contenants jusqu'à 30%

Étapes compostage

Les déchets de repas, feuilles de salade, épluchures, coquilles d'œuf, miettes et filtres de café, mauvaises herbes... peuvent être compostés.

Les restes de repas, feuilles de salade, épluchures, coquilles d'œuf, miettes et filtres de café, sciures et copeaux... vont également dans un composteur.

Il faut brasser le compost lorsque il est trop compact, l'aérer lorsqu'il fait trop chaud et qu'il est sec au toucher. Les micro-organismes transforment les déchets en humus.

Pour un résultat optimal, il faut mettre le composteur dans un coin semi-ombragé, à l'abri du vent, sur une surface plane et sur un sol retourné à l'eau de pluie ne peut pas s'accumuler.

On peut composter toute l'année, même si le processus est ralenti en hiver en raison des températures basses et des déchets de jardin moins importants.

LES CARRIÈRES PASSENT AU VERT

PATRIMOINE ENTRETENU PAR NOTRE PERSONNEL DE PROXIMITÉ

Au 31/12/2020, notre personnel de proximité se compose de 10 gardiens et de 6 employés d'immeuble. Leur périmètre d'intervention couvre 33 groupes d'habitations soit l'équivalent de 1 773 logements.

1 773
logements

33
groupes
d'habitations

AMÉLIORATION DU PATRIMOINE

ZOOM SUR LE PACK PROPRETÉ LOGEMENT

Depuis janvier 2013, LE TOIT FOREZIEN 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 réclamations 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	2020
NOMBRE D'HEURE DE TRAVAIL EXÉCUTÉ	255 h
COÛT HORAIRE RÉGIE	28,23 €
COÛT TOTAL MAIN D'ŒUVRE	7 184 €
COÛT TRAITEMENT DES DÉCHETS	7 518 €
TOTAL	14 702 €

TRAVAUX D'AMÉLIORATION ET DE GROS ENTRETIEN

 SAINT-PIEST-EN-JAREZ | rue des carrières



LES CARRIÈRES

Travaux de réfection des peintures
des locaux poubelles

Coût des travaux :
21 649 € TTC

199
LOGEMENTS

 SAINT-ETIENNE | 16 rue Charles de Freycinet



FREYCINET

Travaux de réfection
des peintures des parties
communes + remplacement
des éclairages.

Coût des travaux :
8 157 € TTC

10
LOGEMENTS

 LA RICAMARIE | Pl. Ch. Michalak & rue B. Frachon



LES PYRAMIDES

Travaux de restructuration complète
de 2 logements T3 en 1 grand T5

Coût de l'opération :
64 883 € TTC

2
LOGEMENTS

 LA RICAMARIE | 29 rue Gambetta



GAMBETTA 29

Travaux de restructuration de 4 logements
collectifs (1 T2 et 3 T4), avec transformation
d'un local commercial en appartement, réfection
intégrale des parties communes, création de balcon
et démolition d'une partie vétuste du bâtiment.

Coût de l'opération :
420 846 € TTC

4
LOGEMENTS

 SAINT-PIEST-EN-JAREZ | 16 à 24 rue des Bonnes



PAVILLONS LES BIERCES

Travaux de réhabilitation (ravalement des façades, remplacement des menuiseries extérieures, remplacement des radiateurs électriques, mise en sécurité électrique, remplacement de la VMC...).

Coût de l'opération :
177 700 € TTC

5
LOGEMENTS

 SAINT-ETIENNE | 5 rue Jean Allemane



ALLEMANE

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

Coût des travaux :
156 172 € TTC

7
LOGEMENTS

 LA RICAMARIE | Pl. Ch. Michalak & rue B. Frachon



LES PYRAMIDES

Travaux de résidentialisation et d'amélioration de la qualité de service.

Coût de l'opération :
250 861 € TTC

71
LOGEMENTS

 LA FOUILLOUSE | 66 avenue de la Libération



LA FOUILLOUSE

Travaux de réhabilitation thermique (isolation thermique des façades, remplacement des menuiseries extérieures, remplacement du système de chauffage, mise en sécurité électrique, installation d'une VMC etc...).

Coût des travaux :
187 676 € TTC

6
LOGEMENTS

ACCESSIBILITÉ

Les enjeux et perspectives pour l'année 2021

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 2021.

LE TOIT FOREZIEN affiche depuis ces dernières années une volonté d'améliorer l'accessibilité de son parc de logement aux personnes à mobilité réduite. Ce volet a clairement imprégné notre Plan Stratégique de Patrimoine, de sorte que chaque opération de réhabilitation à l'étude intègre l'installation d'ascenseurs.

Pour mémoire un premier appareil a été livré en 2019 sur le groupe THOREZ (bâtiment FOREZ) et 5 sont en cours de travaux et seront livrés dès cette année 2021 (groupes THOREZ, LIGNON et PILAT, LES PINS et VILLAS IV).

Les travaux d'installation de 5 ascenseurs sur le groupe GOUNOD débuteront en 2021.

LA GESTION DE SYNDIC

L'activité de syndic pour l'exercice 2020 concerne 28 copropriétés représentant 1 049 logement. Au cours des Assemblées Générales qui se sont tenues en 2020, toutes les copropriétés ont donné quitus à la gestion du TOIT FOREZIEN et sur 15 copropriétés dont le contrat de syndic arrivait à échéance, 15 ont procédé à son renouvellement pour les 3 prochaines années.

Deux nouvelles copropriétés ont signé un contrat de syndic en 2020 :
rue Roger Salengro à Saint-Étienne 12 lots ;
Sagaro rue Gabriel Péri à Saint-Étienne 14 lots.

ACTIVITÉS COMMERCIALES

VENTE HLM AU 31/12/2020

Durant l'année 2020, 73 visites ont pu être réalisées sur l'ensemble de nos biens à la vente dont 41 pour les deux seules maisons de la Jomayère à Saint-Étienne. 7 ventes effectives ont été réalisées. Ce nombre est à mettre au regard de cette année très particulière durant laquelle nous n'avons exercé l'activité vente que durant 6 mois.

**Au 31 décembre 2020,
4 compromis étaient signés
en attente de vente définitive
courant 2021.**

ADRESSE DU BIEN	TYPE	PRIX EN EUROS
MARENGO – SAINT ETIENNE	APP T3	61 600
MARENGO – SAINT ETIENNE	APP T3	55 500
MARENGO – SAINT ETIENNE	APP T3	61 600
86 RUE EDGAR QUINET – SAINT-ÉTIENNE	MAISON T5	110 000
7 ALLÉE DES CÉVENNES – ST JEAN BONNEFONDS	APP T3	90 000
1 RUE DU BELVÉDÈRE – ST JEAN BONNEFONDS	APP T5	10 8792
1 RUE DU BELVÉDÈRE – ST JEAN BONNEFONDS	APP T3	93 500

VENTE PSLA AU 31/12/2020

L'intérêt porté au groupe Théo DELSART, quartier de la Girardière à Saint-Étienne s'est confirmé en 2020 avec la réception de 34 prospects en agence et la signature de 6 nouveaux contrats de réservation qui ont permis le démarrage des travaux en septembre 2020. Ce sont au total, 7 maisons sur les 12 en vente qui sont réservées à la fin de l'année et les 5 dernières sont en cours de visites. Le programme sera entièrement « vendu » durant le 1^{er} semestre 2021 et sa livraison est prévue pour la fin de cette même année.



À court terme un nouveau programme PSLA sera commercialisé : « Le Green » à Bonson comprenant des logements individuels 1 collectif (1^{er} semestre 2021)

 **BONSON** | rue Sylvain Girard



LE GREEN

16
PAVILLONS
EN ACCESSION

19
LOGEMENTS
EN ACCESSION
EN IMMEUBLE
COLLECTIF



OPÉRATION	LOCALISATION	NOMBRE DE LOGEMENTS	TYPOLOGIE				INVESTISSEMENT (K€)
			T2	T3	T4	T5	
LE GREEN PAVILLONS	BONSON	16	-	0	16	-	3 299,00
LE GREEN COLLECTIF	BONSON	19	4	6	8	1	3 356,00
BORDS DE LOIRE POUR 2022	MONTROND-LES-BAINS	14	3	9	2	-	3 315,00
TOTAL		49	7	15	26	1	9 970,00

RESSOURCES HUMAINES

L'EFFECTIF SALARIÉ

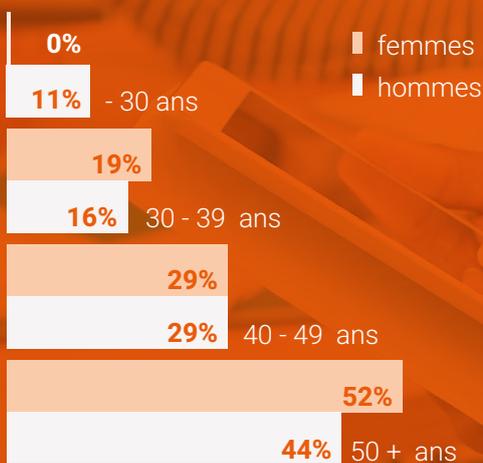


*dont 3 contrats d'apprentissage

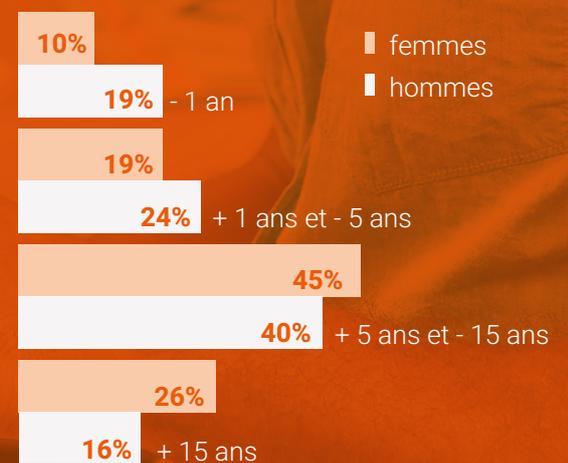


Évolution

VENTILATION PAR CATÉGORIE



Répartition par tranche d'âge



Répartition par ancienneté

SUR LES 15 CONTRATS SIGNÉS AU COURS DE L'ANNÉE :

RÉPARTITION PAR ACTIVITÉ	H	F
PATRIMOINE	-	1
COMPTABILITÉ	-	1
PROXIMITÉ	1	1
COMMERCIALE	-	3
COPROPRIÉTÉ	-	1
LOCATIVE	-	7
TOTAL	1	14

+5,40%

femmes

SALAIRES ET AVANTAGES ANNEXES

	SALAIRES	INTÉRESSEMENT	NOMBRE D'HEURES
2018	1 821 865 €	86 533 €	115 592
2019	1 769 347 €	82 524 €	108 620
2020	1 801 682 €	59 966 €	107 640

+4,32%

hommes

Évolution des salaires

RÉPARTITION PAR ACTIVITÉ

	HOMMES		FEMMES		TOTAL	
	%	N	%	N	%	N
ACCUEIL-SECRETARIAT	0%	-	6%	2	3%	2
COMMERCIAL	0%	-	6%	2	3%	2
COMPTABILITÉ	0%	-	13%	4	6%	4
CONCERTATION & COMMUNICATION	0%	-	10%	3	5%	3
CONTENTIEUX	0%	-	6%	2	3%	2
COPROPRIÉTÉ	3%	1	3%	1	3%	2
DIRECTION	16%	5	6%	2	11%	7
GESTION DU PATRIMOINE	13%	4	6%	2	10%	6
MAÎTRISE D'OUVRAGE	6%	2	3%	1	5%	3
POLE CAL	0%	-	19%	6	10%	6
PÔLE QUITTANCEMENT & ENQUÊTES	3%	1	3%	1	3%	2
PROSPECTION & DÉVELOPPEMENT	0%	-	3%	1	2%	1
PROXIMITÉ	42%	13	13%	4	27%	17
RÉGIE	13%	4	0%	-	6%	4
SUPPORT MÉTIERS	3%	1	0%	-	2%	1
TOTAL		31		31		62

CHIFFRES CLÉS

RÉSULTAT NET COMPTABLE

Au 31/12/2020, le résultat net comptable du TOIT FOREZIEN est bénéficiaire et s'élève à 539 696,75 €.

2016	167 500,58 €	-78,28%
2017	380 454,99 €	+127,10%
2018	782 600,94 €	+105,70%
2019	742 724,06 €	-5,10%
2020	539 696,75 €	-27,30%

539 696€

de bénéfice au 31/12/2020

CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

La capacité d'autofinancement s'élève à 4 732 455,39 €, soit une diminution de 3,50% par rapport à 2019.

2016	4 564 891,71 €	+2,02%
2017	4 279 668,81 €	-6,20%
2018	4 787 920,49 €	+11,90%
2019	4 906 243,72 €	+2,50%
2020	4 732 455,39 €	-3,50%

4 732 455€

de capacité d'autofinancement

Notre autofinancement net HLM annuel s'élève à 1 331 529,83 €.

2016	1 083 263,47 €	+0,90%
2017	738 421,27 €	-27,70%
2018	1 235 417,41 €	+57,70%
2019	1 617 281,20 €	+30,90%
2020	1 331 529,83 €	-17,70%

1 331 529€

d'autofinancement net HLM

PART D'ANNUITÉS DANS LE MONTANT DES LOYERS

En 2020, la dette, c'est à dire le montant des annuités de remboursement des emprunts contractés, représente 39,05% du loyer hors charges.

	MONTANTS DES LOYERS EN €	DONT RLS	MONTANTS DES ANNUITÉS (CAPITAL + INTÉRÊTS)	PARTS DES ANNUITÉS DANS LES LOYERS
2018	11 856 945 €	615 434 €	4 600 142 €	38,80%
2019	12 259 424 €	692 695 €	4 365 433 €	35,61%
2020	12 114 765 €	953 251 €	4 731 107 €	39,05%

Avec un endettement maîtrisé

	MONTANTS DES EMPRUNTS EN COURS	EVOLUTION
2018	75 484 334 €	1,40%
2019	74 576 415 €	-1,20%
2020	73 541 690 €	-1,40%

CONCLUSION

L'année 2020 a été une année de profonds changements pour notre coopérative, le principal changement étant lié à la crise de la COVID, qui a eu pour effet de mettre bon nombre de nos collaborateurs en télétravail.

Nous étions déjà engagés dans cette démarche, aussi lors du 1^{er} confinement, nous avons pu très rapidement mettre en œuvre le télétravail et au cours de l'année, l'étendre à une bonne partie du personnel administratif, cela nous a permis de continuer de travailler sans subir trop d'effets négatifs du confinement.

Cette mutation forcée et rapide nous a également permis de nous familiariser avec de nouveaux outils, visio-conférence et dématérialisation de certains actes et ce n'est sans doute qu'un début.

Au moins sur ce point la crise aura eu un effet positif, d'autant plus que grâce à ces mesures de protection, nous n'avons eu aucun cas critique de COVID parmi nos salariés.

Sur le plan financier, cette crise à eu un impact relativement faible, mais qui se traduit dans nos résultats, d'autant qu'il vient se cumuler avec l'année de pleine application de la Réduction de Loyer Solidarité, soit pratiquement 1 million d'euros de « ponction » sur nos ressources.

Par ailleurs, aucune échéance n'ayant été décalée, nous avons continué notre travail dans le cadre des rapprochements obligatoires de la loi ELAN, et après avoir exploré plusieurs pistes, le choix du Conseil d'Administration s'est finalement porté sur la SAC Habitat Réuni, que nous avons rencontré à plusieurs reprises depuis 2018, et à qui nous avons soumis notre candidature au mois de juin, celle-ci a été validée en décembre 2020 pour une adhésion effective au 1^{er} janvier 2021.

Le Toit Forézien est donc depuis cette date en conformité avec ses obligations, et membre d'un réseau représentant plus de 170 000 logements sur l'ensemble de la France.

Cette adhésion nous donne donc une dimension nationale, tout en conservant notre indépendance de décision au niveau local. Des synergies sont à construire tant au niveau national, par le regroupement de certains appels d'offres (assurances, mutuelles...) qu'au niveau régional, ou des groupes de travail avec nos confrères locaux sont en cours de construction.

MAISON MÈRE
Filiale

Hauts-de-France
FOURMIÉS HABITAT
HABITAT DU NORD
Habitat du Nord Coop
HABITAT HAUTS-DE-FRANCE
Le Cottage Social des Flandres
Copronord
LOGIS MÉTROPOLE
NOTRE COTTAGE

Île-de-France
DOMNIS
EMMAÛS HABITAT
GAMBETTA
IRP
Solidarité & logement
PIERRES ET LUMIÈRES
Pierres Avenir Construction
RATP HABITAT
TOIT ET JOIE - POSTE HABITAT

Normandie
Poste Habitat Normandie
CIF COOPÉRATIVE

Grand Est
CENTRE-ALSACE HABITAT
HABITAT DE L'ILL
HDI Construction
SOMCO

Pays de la Loire
CIF COOPÉRATIVE
GAMBETTA
SAUMUR HABITAT
SEVRE LOIRE HABITAT

Auvergne-Rhône-Alpes
Poste Habitat Rhône-Alpes
POLYGONE
Polygone Massif Central
SA MONT BLANC
LEMAN HABITAT
LE TOIT FOREZIEN
SACOVIV

Centre-Val de Loire
PIERRES ET LUMIÈRES
LA ROSERAIE
HABITAT DROUAIS

Nouvelle-Aquitaine
LE COL

Provence-Alpes-Côte d'Azur
Poste Habitat Provence

Occitanie
MARCOU HABITAT



Le Toit Forézien

L'HABITAT SOCIAL COOPÉRATIF

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

RETROUVEZ-NOUS ÉGALEMENT
SUR NOTRE CHAÎNE

