

2021




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

MEMBRE D'

HAB★TAT
RÉUN★ La force
du logement
social

LE MOT DU PRÉSIDENT

**Mesdames, Messieurs,
cher(e)s sociétaires,**

La crise sanitaire consécutive à l'épidémie du COVID-19 que nous avons traversée pendant deux ans nous avait obligé à respecter, dans l'intérêt de tous, une distanciation sociale et des gestes barrières. Un retour à une situation normale (ou presque) nous permet de nous retrouver ce 24 juin 2022 en Assemblée Générale pour faire le point sur l'activité de notre Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM (SCIC) « le Toit Forézien », prendre connaissance des résultats de l'exercice 2021 et voter les résolutions qui vous sont proposées par son Conseil d'Administration.

Comme le montre le présent rapport d'activité 2021, le développement

et la gestion 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 malgré tout. En 2021, le résultat de nos activités est nettement bénéficiaire de 1 822 931 euros par rapport à celui de

2020 (539 696 €). Il est le reflet d'une amélioration des principaux indicateurs de gestion de notre entreprise, et particulièrement de son activité commerciale. Il traduit également l'implication et le professionnalisme de son équipe de Direction comme de l'ensemble de ses collaborateurs et collaboratrices. Qu'ils en soient sincèrement remerciés.

Rappelons que le Toit Forézien est une société coopérative à but non lucratif dont le bénéfice de son activité alimente dans sa totalité ses fonds propres.

Par ailleurs, l'autofinancement net annuel HLM et la capacité d'autofinancement qui sont sa véritable richesse, sont également en augmentation.

Ce qui accroît nos capacités futures de développement, d'entretien et de modernisation de son patrimoine immobilier ainsi que l'atteinte de nos objectifs de croissance 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, enfin, l'avenir du Toit Forézien comme acteur local du logement social voire très social. Toutefois, gardons-nous d'oublier que la contrainte financière que

Nous pouvons légitimement nous en réjouir. Mais, nous ne devons pas pour autant relâcher notre vigilance ni notre effort pour 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 Président
du Conseil
d'Administration.
Jacky Henry

« ENFIN, JE VEUX DIRE MA FIERTÉ DE PRÉSIDER LA SCIC LE TOIT FORÉZIEN DEPUIS PLUS DE 30 ANS ET D'APPORTER MA CONTRIBUTION À CETTE BELLE AVENTURE HUMAINE, AU SERVICE DU LOGEMENT POUR TOUS, COMMENCÉE IL Y A 70 ANS. ELLE CONTINUE AUJOURD'HUI GRÂCE À VOUS DANS LE RESPECT DE NOS VALEURS COOPÉRATIVES DE SOLIDARITÉ, DE DÉMOCRATIE ET DE TRANSPARENCE ! »

représente la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) qui nous est imposée par l'État depuis 2018 est toujours là. La RLS qui est passée de 692 695 € en 2019 à 953 251 € en 2020 et s'établit à 939 310€ en 2021, réduit chaque année mécaniquement et considérablement nos ressources et notre résultat.

Sans conteste, 2021 est une bonne année pour le Toit Forézien.

Mesdames, Messieurs, cher(e)s sociétaires, Le Conseil d'Administration du Toit Forézien vous remercie de la confiance que vous lui accordez.

**Le président du Conseil
d'Administration
Jacky HENRY**

SOMMAIRE



1 SOCIÉTARIAT P. 4
ET GOUVERNANCE

2 ÉVOLUTION P. 6
DU PARC LOCATIF

3 AU CŒUR P. 13
DE NOS MÉTIERS

4 AMÉLIORATION P. 17
DU PATRIMOINE

5 ACTIVITÉS P. 23
COMMERCIALES

6 RESSOURCES
HUMAINES P. 26

7 CHIFFRES
CLÉS P. 29

8 CONCLUSION
P. 31



SOCIÉTARIAT ET GOUVERNANCE

AU 31/12/2021

89 150,60€
DE CAPITAL SOCIAL

représentant
5 789
parts sociales

d'une valeur de
15,40€
chacune

et
1 247
associés

1 023
LOCATAIRES

2 570
logements
occupés
(sur 2 775)

39,80%
des locataires
ont souscrits
au capital social

+5%
de progression
par rapport
à l'année dernière

57
SALARIÉS

95%
sont
sociétaires

LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

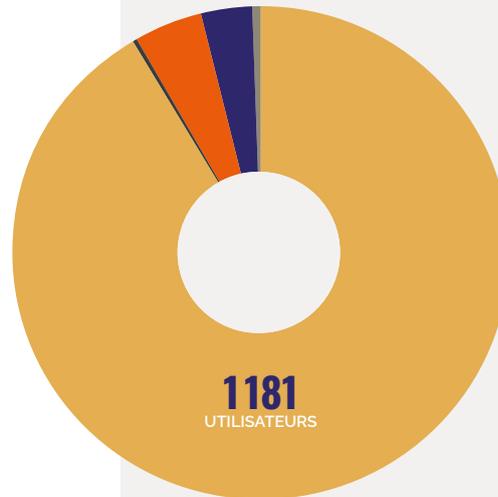
122
sociétaires
soit 10,17%

représentant
4 023
parts soit 70,06% des parts

étaient présents ou représentés et ont participé
aux votes des résolutions.

NOMBRES DE PARTS SOCIALES & RÉPARTITIONS

- 57** SALARIÉS
- 40** AUTRES
- 7** ORGANISMES HLM
- 5** COLLECTIVITÉS PUBLIQUES



Le Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale mixte du 08/10/2021 a actualisé les statuts de la Coopérative et a modifié le nombre de collèges, le nombre de représentants et le poids en pourcentage de 2 collèges. Ainsi les « collèges » locataires et « accédants » ont été réunis en un seul collège « Utilisateurs » composé de 4 membres et représentant 20% des votes de la Coopérative. Le collège « salariés » détient désormais 15% des votes avec 2 représentants. Le collège organismes HLM, Coopératifs et Mutuels se voit gratifié d'un représentant supplémentaire ce qui porte le nombre d'administrateurs à 2.

Notre Conseil d'Administration est statutairement composé de 18 membres élus à l'Assemblée Générale annuelle et choisis parmi les sociétaires issus de cinq 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 31/12/2021, le nombre d'administrateurs au Conseil d'Administration est de 18 membres, soit :

- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| M. Alexandre AÏT MANSOUR | Mme Anne LAFFONT TELEP |
| M. Vincent ARMETTA | Mme Marie Claude MONNET |
| M. Gilles ARTIGUES | M. Philippe VIALLA |
| M. Mario BIER | Mme Malika Marylene SELLAMI |
| M. Jean Louis BONNAND | M. Kahier ZENNAF |
| M. René BONNEVILLE | |
| M. Thomas BOST | |
| Mme Conception BRIAN | |
| M. Danilo BUFFONI | |
| M. Loïc JOUBLLOT | |
| Mme Michèle MICHAUD | |
| M. Miguel GALLARDO | |
| M. Jacky HENRY | |

18
MEMBRES
ÉLUS

5
COLLÈGES

L'organigramme





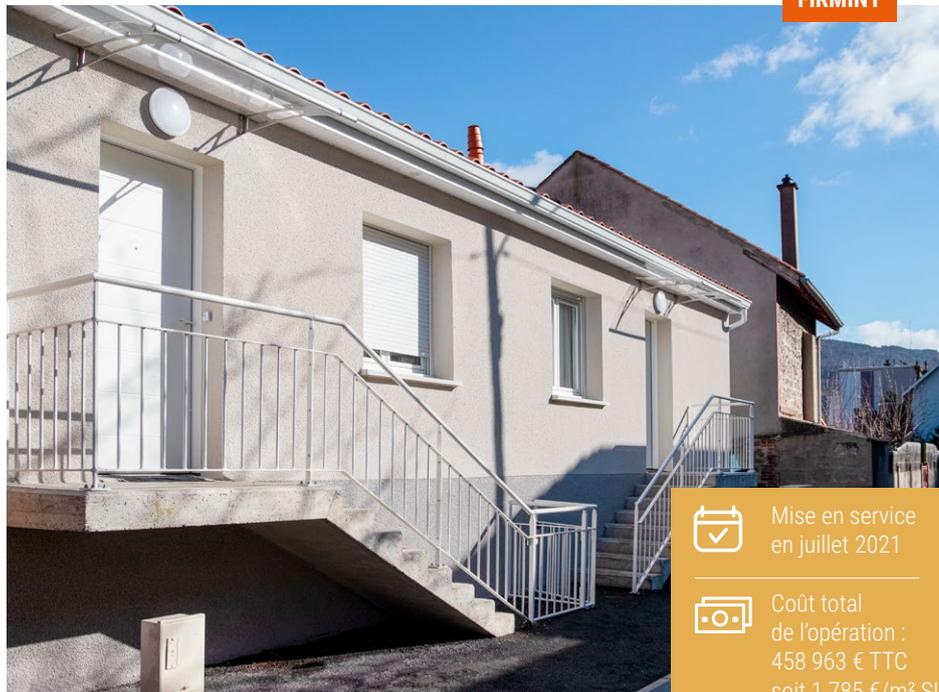
ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF

NOUVEAUX PROGRAMMES

LE FAYOL

3 chemin du Béal 42700 Firminy

FIRMINY



Mise en service
en juillet 2021



Coût total
de l'opération :
458 963 € TTC
soit 1 785 €/m² SU



3 pavillons en bande :

1 T3 | 2 T4

Financement : 2 PLUS & 1 PLAI

Surface utile : 257 m²

Loyers : PLUS = 5,72 €/m² SU et PLAI = 5,09 €/m² SU

SAINT-ÉTIENNE

THEO DELSART 2

rue Théo Delsart 42000 Saint-Étienne



Mise en service
en septembre
2021



592 634 € TTC
soit
1 769 €/m² SU



**3 logements en collectif avec jardin privatif
et entrée individualisée :** 1 T5 RdC | 2 T4 1^{er} étage

Financement : PLAI

Surface utile : 335 m²

Loyers : PLAI = 4,89 €/m² SU

GRANDE FRANCHE

allée des Sarcelles 42450 Sury-le-Comtal

SURY-LE-COMTAL



5 pavillons en bande :
1 T4 | 4 T5

Financement : 3 PLUS & 2 PLS

Surface utile : 571 m²

Loyers : PLUS = 5,36 €/m² SU et PLS = 5,82 €/m² SU



Mise en service
en mars 2021



Coût total
de l'opération :
1 058 600 € TTC
soit 1 854 €/m² SU

LE MEDIEVAL

2 rue du Port 42170 Saint-Just-Saint-Rambert

SAINT-JUST-ST-RAMBERT



Mise en service
en avril 2021



Coût total
de l'opération :
254 857 € TTC



2 logements en étage et 1 commerce en RDC :
1 commerce RdC | 1 T2 | 1 T3

Immeuble ancien acquis auprès d'un opérateur privé

Financement : 1 PLS & 1 PLUS

Surface utile : 133,05 m²

Loyers : Loyer PLUS = 7,35 € / m² SU

Loyer PLUS = 8,21 € / m² SU

L'ÉPERON

21 rue Balay 42000 Saint-Étienne

SAINT-ÉTIENNE



Mise en service
en septembre 2021



10 logements collectifs :
1 T1 | 5 T2 | 3 T3 | 2 T4

CHARCOT

58 rue des Docteurs Charcot 42000 Saint-Étienne

SAINT-ÉTIENNE



Mise en service
en novembre 2021



8 logements collectifs et 2 commerces :

1T1 | 3T2 | 1T3 | 3T4

EQUINO

60 rue de la mulatière 42000 Saint-Étienne

SAINT-ÉTIENNE



Mise en service
en novembre 2021



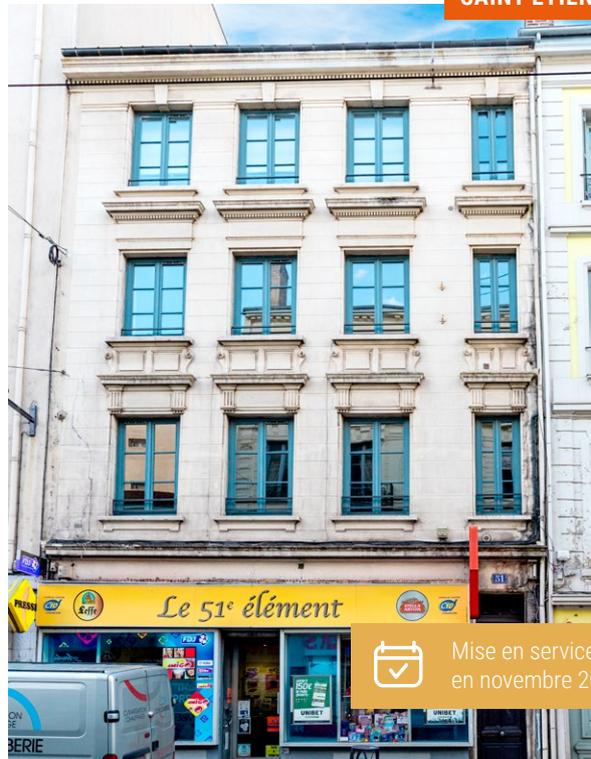
8 logements collectifs & 1 logement individuel :

1T1 | 1T2 | 2T3 | 4T4

LE CENTRE

51 rue Charles De Gaulle 42000 Saint-Étienne

SAINT-ÉTIENNE



Mise en service
en novembre 2021



5 logements collectifs et 1 commerce :

3T1 | 1T3 | 1T4

NOVELA

68 rue Michelet 42000 Saint-Étienne

SAINT-ÉTIENNE



Mise en service
en novembre 2021



11 logements collectifs :
3 T1 | 4 T2 | 4 T3

SAINT-ÉTIENNE



Mise en service
en novembre 2021



10 logements collectifs et 1 commerce :
2 T1 | 2 T2 | 4 T3 | 2 T5



6 logements collectifs :
2 T1 | 2 T2 | 3 T3

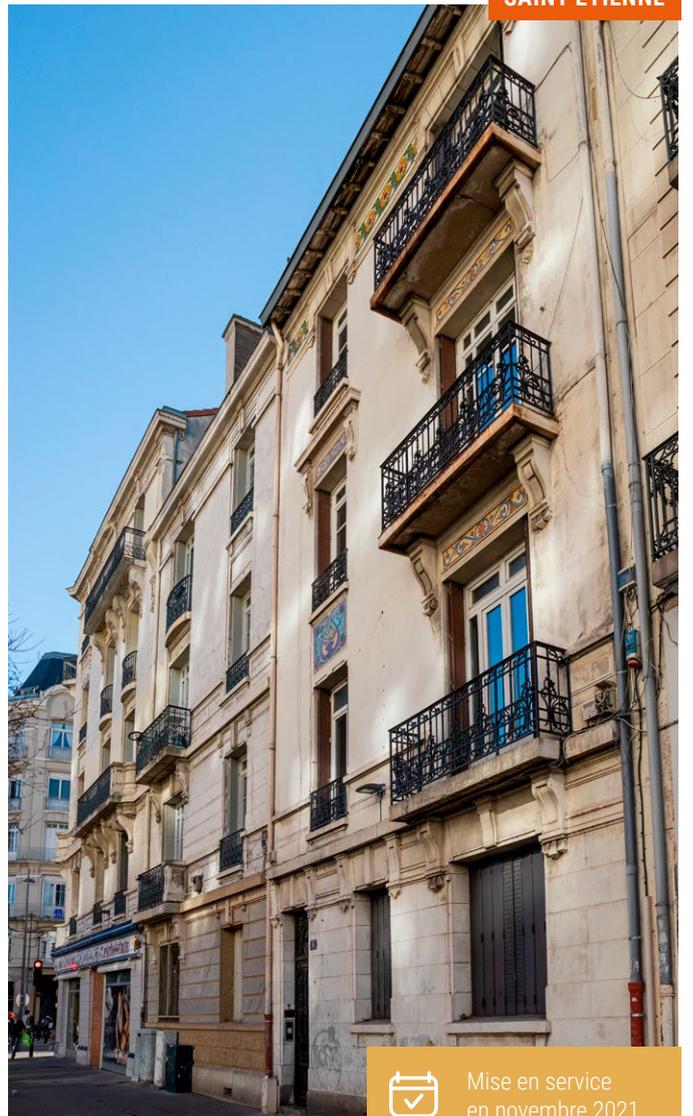


Mise en service
en novembre 2021

PLATEA

6 place Jean Moulin 42000 Saint-Étienne

SAINT-ÉTIENNE



LES MISES EN CHANTIER

LA GARE 2

rue Sylvain Girerd 42160 BONSON

BONSON



Date prévisionnelle de livraison : 1^{er} trimestre 2023



Coût total de l'opération : 4 083 967 € TTC soit 2065€/m² SU



immeuble de 25 logements collectifs locatifs : 4 T2 | 10 T3 | 10 T4 | 1 T5

Financement : 13 PLUS, 12 PLAI

Surface utile : 1977 m²

Loyers : PLUS = 5.58€/m²SU, PLAI=4.95€/m²SU

BONSON

PAVILLONS LA GARE

rue Sylvain Girerd 42160 BONSON



Date prévisionnelle de livraison : 1^{er} trimestre 2023



Coût total de l'opération : 2 713 809 € TTC soit 2153€/m² SU



Programme de 14 pavillons 12 T4 | 2 T5

Financement : 14 PLS

Surface utile : 1260 m²

Loyers : 6.82€/M²SU

FRAISSES



Date prévisionnelle de livraison : 2nd trimestre 2023



Coût total de l'opération : 1 928 532 € TTC soit 2 038 €/m² SU



LA GAMPILLE

11 rue Irène Joliot Curie 42490 FRAISSES



Immeuble de 11 logements collectifs locatifs : 2 T2 | 6 T3 | 3 T4

Financement : 5 PLUS, 5 PLAI & 1 PLS

Surface utile : 946 m²

Loyers : PLUS = 5,97 €/m² SU, PLAI = 5,30 €/m² SU et PLS = 7,15 €/m² SU

L'OROBANCHE

34 rue des Jardiniers 42600 MONTBRISON

MONTBRISON



Date prévisionnelle
de livraison :
2^{ème} trimestre 2023



Coût total
de l'opération :
2 238 390 € TTC
soit 2 099 €/m² SU



Programme de 12 logements collectifs :

6 T3 | 6 T4

Surface utile : 1 066 m²

Loyers : PLS = 7,50 €/m² SU

SAINTE CLAIRE

rue Sainte Claire 42600 Montbrison

MONTBRISON



Date prévisionnelle
de livraison :
4^{ème} trimestre 2023



Coût total
de l'opération :
1 246 772 € TTC
soit 1 963 €/m² SU



Programme de 7 pavillons en bande :

7 T4

Financement : 7 PLS

Surface utile : 635 m²

Loyers : PLS = 7,50 €/m² SU

LES LYS

impasse des lys 42600 MONTBRISON

MONTBRISON



Date prévisionnelle
de livraison :
4^{ème} trimestre 2023



Coût total
de l'opération :
2 121 345 € TTC
soit 1 968 €/m² SU



Programme de 12 pavillons en bande :

12 T4

Financement : 5 PLUS, 4 PLAI & 3 PLS

Surface utile : 1 078 m²

Loyers : PLUS = 4,53 €/m² SU, PLAI = 5,10 €/m² SU et PLS = 7,50 €/m² SU



AU CŒUR DE NOS MÉTIERS



Les loyers

En 2021, une augmentation moyenne de +0,66% a été appliquée au 1^{er} janvier 2021.

Il est à noter qu'en moyenne sur l'ensemble de notre patrimoine, nos loyers se situent en 2021 globalement à 15,13% en dessous des loyers plafonds des conventions APL.

0,66%

AUGMENTATION MOYENNE DES LOYERS EN 2021

15,13%

EN DESSOUS DES LOYERS PLAFONDS DES CONVENTIONS APL

LA VOLONTÉ PÉRENNE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE, QUI N'IGNORENT PAS QUE LE LOGEMENT ET LES CHARGES AFFÉRENTES RESTENT LE PREMIER POSTE DE DÉPENSES DES MÉNAGES, EST DE MODÉRER AUTANT QUE POSSIBLE LES LOYERS POUR QU'ILS SOIENT INFÉRIEURS AU PLAFOND DES LOYERS CAF, PERMETTANT AINSI UNE PRISE EN CHARGE MAXIMUM PAR LE VERSEMENT DE L'AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL).

Activité de la Commission d'Attribution de Logement – Relocation

Les Commissions d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

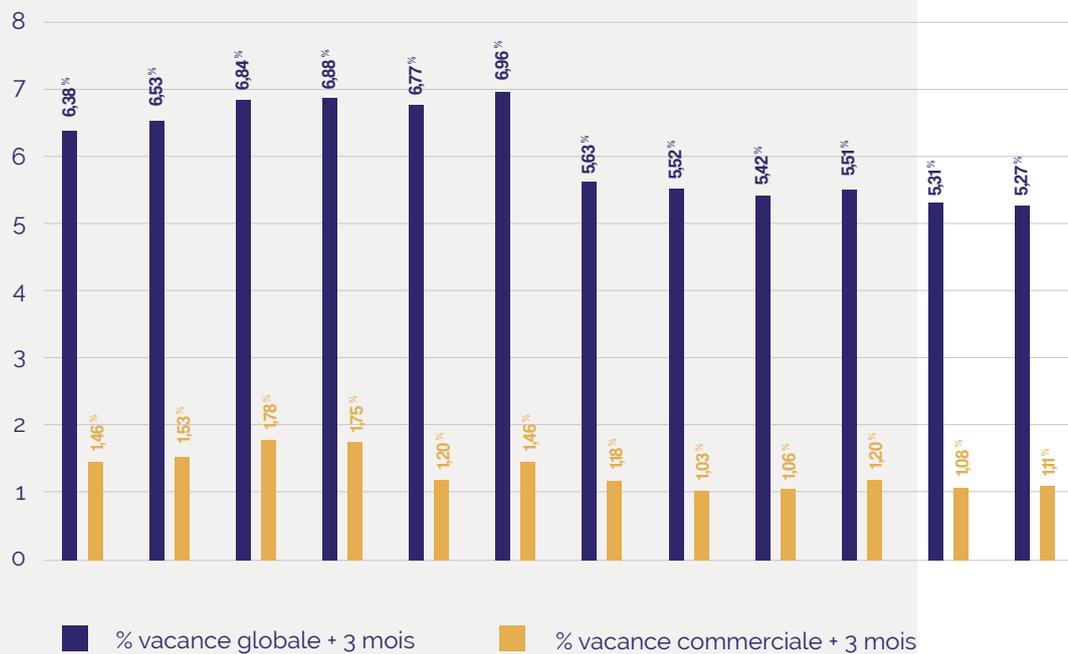
Année	Séances		Membres présents (en moyenne par séance)		Logements à attribuer			Dossiers étudiés			Attributions effectuées	
	Nb	Évolution	Administrateurs	Salariés	Nb	Évolution	Nb (en moyenne p/séance)	Nb	Évolution	Nb (en moyenne p/séance)	Nb	Évolution
2017	47	-6,00%	1,70	1,72	419	-47,82%	8,91	878	-53,02%	18,68	345	+16,95%
2018	43	-8,51%	1,60	1,91	409	-2,39%	9,51	702	-20,05%	16,33	336	-2,61%
2019	34	-20,93%	1,35	2,37	282	-31,05%	8,29	667	-4,99%	19,62	271	-19,35%
2020	25	-26,47%	1,80	2,52	256	-9,22%	10,24	592	-11,24%	23,68	226	-16,61%
2021	28	+12,00%	2,14	4,50	284	+10,94%	10,14	594	+0,34%	21,21	314	+38,94%

LES CHIFFRES CLÉS

239
DÉSISTEMENTS

↓ -8%
PAR RAPPORT
À 2020

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



DROIT AU LOGEMENT OPPOSABLE DALO

En 2021, nous avons relogé 3 ménages dans le cadre du Droit Opposable au Logement dont une famille en bail glissant avec SOLIHA Loire.

La file active des demandeurs DALO en attente d'un logement social est de plus en plus importante chaque année avec plusieurs demandes bloquées faute d'offre adaptée au handicap notamment.

En 2022, nous livrerons notre résidence le Crézieu, dont les logements seront adaptés au handicap avec une accessibilité totale des logements. Nous pourrons, grâce à cette opération, reloger une à deux familles de cette liste d'attente DALO.



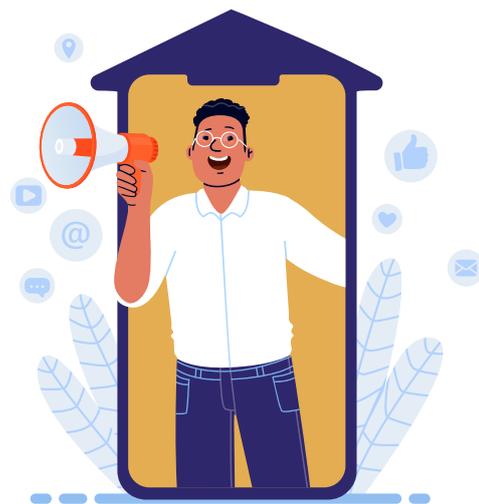
LA GESTION, DE CLIENTÈLE

Conseil de Concertation Locative de Patrimoine (CCLP)

En 2021, le CCLP s'est réuni à deux reprises : jeudi 1^{er} avril puis mardi 07 décembre, abordant les sujets suivants :

- Projet de la politique d'attribution du Toit Forézien
- Budget 2021
- Demandes de subventions du VRAC, du Minibus de Sorbiers et du Centre social des Pins
- Mouvements des gardiens et employés d'immeubles
- Utilisation des chèques énergie
- Individualisation des consommations de chauffage
- Communication aux locataires sur les rénovations et leurs impacts sur les loyers
- Présentation du livret d'accueil locataire

POUR 2022, UNE MISE À JOUR DU PLAN DE CONCERTATION LOCATIVE SERA RÉALISÉE ET LES MEMBRES DU CCLP ONT ÉTÉ INVITÉS À FAIRE PART D'ÉVENTUELLES DEMANDES DE FORMATIONS POUR L'ANNÉE.



Pôle Communication

L'année 2021 a été riche en développement de la visibilité de notre SCIC et de ses actions sous divers supports ; cinéma (Family Cinéma à ST-JUST-ST-RAMBERT) à la télévision (TL7) et à la radio (Activ Radio).

Les réseaux sociaux Facebook et LinkedIn mais également notre site internet comme nos communications dans la Presse Locale ont été plus nombreuses.

Nos opérations de construction mais également toutes nos réhabilitations ont été largement relayées.

La communication en lien avec Habitat Réuni s'est également développée au niveau national et un réseau de partenaires locaux s'est mis en place.

Compte tenu des mesures sanitaires, aucun événement « collectif » n'a pu être mis en place cette année sur nos résidences.

Pôle Concertation

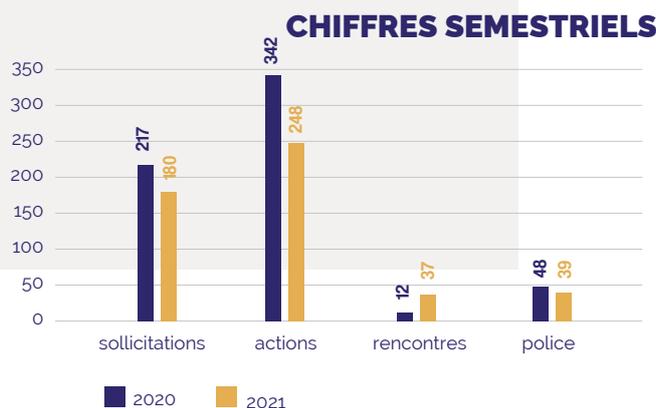
Le premier constat rapide que nous pouvons faire concernant l'activité du service est une nette diminution des sollicitations durant l'année 2021 : - 17%.

Les différents partenariats mis en place ces deux dernières années ont également permis de traiter plus efficacement et plus en amont, des situations conflictuelles avant qu'elles ne prennent trop d'ampleur.

En septembre 2021, une Conseillère en Économie Sociale et Familiale a rejoint notre SCIC rattachée au Pôle Gestion Locative, elle est rapidement intervenue sur des situations complexes relevant d'un accompagnement social avec des problématiques psychiques et/ou fragilités sociales très importantes.

↘ -17%

DES SOLLICITATIONS PAR RAPPORT À 2020





AMÉLIORATION DU PATRIMOINE



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 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	2021
Nombre d'heures de travail exécutées	192 h
Coût horaire régie	28,23 €
Coût total main d'œuvre	5 425 €
Coût traitement des déchets	9 504 €
Total	14 929 €

TRAVAUX DE GROS ENTRETEN

LES CARRIÈRES

rue des Carrières
42270 SAINT-PRIEST-EN-JAREZ

 **199 logements.**

 Travaux de réfection des peintures des parties communes et mise en place d'interphone.

 Coût des travaux : 59 606 € TTC

ATHENA II

16 A rue des Trois Meules
42100 SAINT-ÉTIENNE

 **58 logements.**

 Travaux de réfection des peintures et des sols des parties communes.

 Coût des travaux : 33 033 € TTC

BUFFON

2 et 2 bis rue Buffon
42100 SAINT-ÉTIENNE

 **35 logements.**

 Travaux de réfection des peintures et des sols des parties communes.

 Coût des travaux : 13 231 € TTC



TRAVAUX D'AMÉLIORATION ET D'ACCESSIBILITÉ

Principales réalisations de l'exercice

VILLAS IV

4 rue des Villas 42100 SAINT-ÉTIENNE



15 logements.



Travaux d'installation
d'un ascenseur
dans une allée comptant
15 logements.



Coût des travaux :
206 000 € TTC

APRÈS



MESANGES & CHARDONNERETS

1 & 2 rue du Belvédère
42650 ST-JEAN-BONNEFONDS



56 + 46
logements.



Travaux de réfection
des façades.



Coût des travaux :
285 445€ TTC

AVANT



APRÈS



APRÈS



APRÈS



ENISE GRAND GUILLAUME

65 rue Jean Parot 42100 SAINT-ÉTIENNE

 **98 logements.**

 Remplacement
du mobilier
des chambres.

 Coût des travaux :
136 276 € TTC



APRÈS



GOUNOD

rue C. Gounod et rue E. Lalo 42100 SAINT-ÉTIENNE

 **102 logements.**

 Travaux de réhabilitation
thermique avec
ajout de 5 ascenseurs
et de balcons.

 Coût des travaux :
5 200 000 € TTC

 Livraison :
3^{ème} trimestre 2022



PAVILLONS LES PINS

Impasse des Pins 42740 SAINT-PAUL-EN-JAREZ

 **8 pavillons.**

 Travaux de
réhabilitation.

 Coût des travaux :
477 432 € TTC



THOREZ

6 avenue Maurice Thorez 42150 LA RICAMARIE

 **66 logements.**

 Travaux de réhabilitation thermique de balcons.

 Coût des travaux :
2 800 000 € TTC

 Livraison :
1^{er} trimestre 2023

AVANT

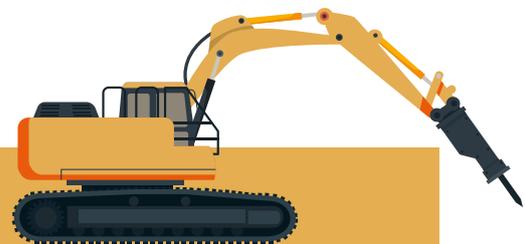


L'EPERON

21 rue Balay 42000 Saint-Étienne

 **10 logements.**

 La réfection de sa façade lui a rendu tout son cachet.



DÉMOLITION

Avril 2021, le groupe Clos Foujols composé de 28 logements situés 45 et 47 rue de Molina (la Bâtie Montreynaud) à Saint-Étienne a démarré sa démolition.





ACTIVITÉS COMMERCIALES

LA GESTION DE SYNDIC

EN 2021, LE NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS EST EN AUGMENTATION. NOTAMMENT SUITE AUX VENTES DE NOTRE PATRIMOINE LOCATIF.

La gestion courante

L'activité de syndic pour l'exercice 2021 concerne 38 copropriétés représentant 1862 lots principaux, et deux ASL en gestion (ASL Marlhès et ASL La Cotonne).

327

LOTS PRINCIPAUX

10

NOUVELLES COPROPRIÉTÉS



PÔLE COMMERCIAL

Vente HLM

Cette année, 15 ventes effectives ont été réalisées, ce qui est un résultat particulièrement élevé malgré une situation sanitaire incertaine. Trois ventes ont été faites au profit de locataires-occupants qui ont acheté leur propre logement et trois au profit de locataires du Toit Forézien.

Vente PSLA

Les pavillons « THEO DELSART » (0114) ont tous été réservés durant le 1^{er} semestre 2021 et livrés au mois d'octobre. Les habitants pourront lever leur option en 2022. L'inauguration s'est déroulée le 16 septembre 2021 en présence de Monsieur le Maire de Saint-Étienne, de ses élus, des locataires et accédants mais également des entreprises et collaborateurs du Toit Forézien.



PROCHAINEMENT



Deux nouveaux programmes PSLA vont également être lancés :

BORDS DE LOIRE

à Montrond-les-Bains :
12 logements collectifs livrés en 2023-2024

MAYENCE

à Saint-Étienne :
12 logements collectifs livrés en 2023-2024



BORDS DE LOIRE



MAYENCE

LE GREEN & PAVILLONS LE GREEN



20

LOGEMENTS
COLLECTIFS

16

PAVILLONS

L'année 2021 a également permis de démarrer la commercialisation du PSLA « LE GREEN » (0127 et 0128) à Bonson. 20 appartements et 16 maisons composent ce programme à proximité de la Gare de Bonson. 6 réservations ont pu être réalisées : 3 maisons et 3 appartements. Un vif intérêt pour ce programme devrait permettre de signer plusieurs contrats dès le début de l'année 2022.

Le Toit Forézien est le 1^{er} organisme à utiliser un nouveau procédé constructif très innovant qui consiste en l'utilisation du « Lignoroc » sur son programme de 74 logements, quartier LA GARE à Bonson. C'est une petite révolution dans le monde de la construction. Le premier béton de bois à bilan carbone négatif.

Opération mixte locative et d'accession à la propriété, en logements collectifs et en individuels au choix.

Nous avons travaillé, en étroite collaboration, depuis environ deux ans avec les services de la Mairie de Bonson ainsi que le promoteur D3A pour la composition de toutes les étapes de ce projet.

Ce projet d'aménagement urbain a été élaboré en concertation avec l'architecte conseil de la DDT et les représentants de la communauté d'agglomération de Loire Forez.

L'engagement collaboratif avec le cabinet d'architecture et d'urbanisme J-L MATHAIS a permis d'adapter les typologies ainsi que les choix des produits pour qu'ils correspondent aux attentes. Véritable projet d'entrée de ville, proche du label éco quartier. Des espaces verts sont pensés pour donner une empreinte très « Green » au quartier.



Le programme comprend 20 appartements et 16 maisons :

5 T2 | 7 T3 | 8 T4 | 16 T5

Les pavillons bénéficient tous de jardins privatifs et de toitures végétalisées.



RESSOURCES HUMAINES



EFFECTIFS & ÉVOLUTION

59

SALARIÉS

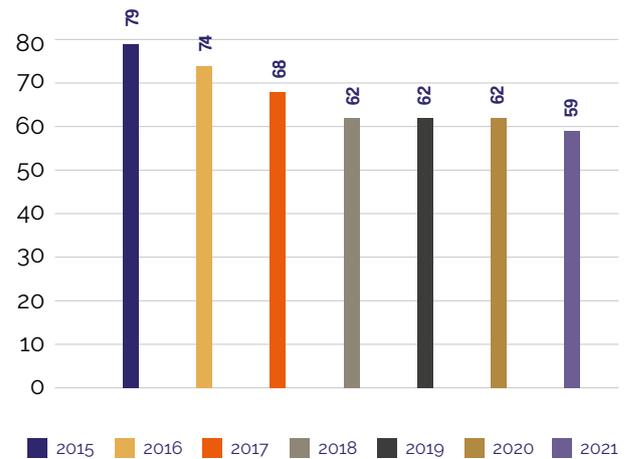
29
hommes

30
femmes

29 CDI
0 CDD

29 CDI
1 CDD*

* dont 1 contrat d'apprentissage



EMBAUCHES – DÉPARTS EN 2021

Évolution de l'effectif salarié de la société	CDI	CDD	Total
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	59	3	62
- Fins de contrats au cours de l'année	-9	-3	-12
+ Contrats signés au cours de l'année	8	1	9
Transformation CDD en CDI	0	0	0
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	58	1	59

sur 9 contrats signés au cours de l'année

Répartition par activité	H	F
Patrimoine		
Comptabilité		
Proximité	1	1
Commercial		
Copropriété		
Locative	1	6
Total	2	7

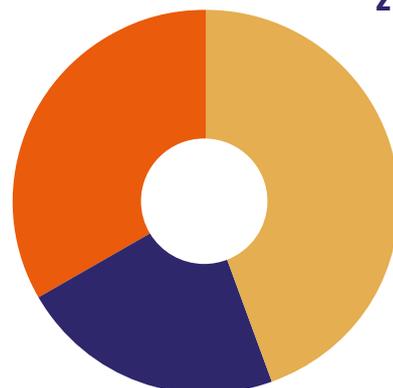
MASSE SALARIALE ET PRIMES

	Salaires		Intéressement		Nb d'heures
2018	1 821 865 €	-3,87%	86 533 €	630,86%	115 592
2019	1 769 347 €	-2,88%	82 524 €	-4,63%	108 620
2020	1 775 881 €	0,37%	59 966 €	-38,24 %	107 640
2021	1 784 297 €	0,47%	202 548 €	337,77%	103 464

	Montants	
2019	24 900 €	Prime pouvoir d'achat
2020	25 801 €	Prime pouvoir d'achat
2021	23 787 €	Prime pouvoir d'achat
2021	4 600 €	Indemnités Inflation

DÉTAILS DES 9 DÉPARTS CDI

- 4 RUPTURE CONVENTIONNELLE
- 3 FIN DE PÉRIODE D'ESSAI
- 2 DÉPARTS EN RETRAITE



VENTILATION PAR CATÉGORIE, ACTIVITÉ & SEXE AU 31/12/2021

	HOMMES		FEMMES		TOTAL	
A1	2%	0	3%	1	0	1
A2	7%	0	13%	4	0	4
A3	25%	2	43%	13	7%	15
A4	7%	2	7%	2	7%	4
A5	8%	3	7%	2	10%	5
A6	5%	2	3%	1	7%	3
A7	2%	0	3%	1	0%	1
A8	0%	0	0%	0	0%	0
A9	8%	3	7%	2	10%	5
A10	2%	1	0%	0	3%	1
PE-IV	12%	3	13%	4	10%	7
OS-IV	2%	1	0%	0	3%	1
OQ-IV	2%	1	0%	0	3%	1
OHQ-IV	2%	1	0%	0	3%	1
CU-IV	2%	1	0%	0	3%	1
G-IV	7%	4	0%	0	14%	4
GC-IV	8%	5	0%	0	17%	5
TOTAL		29		30		59

	HOMMES		FEMMES		TOTAL	
Accueil-Secrétariat	2%	0	100%	0	0%	0
Commercial	3%	0	100%	2	0%	2
Communication	3%	0	100%	0	0%	0
Comptabilité	2%	0	100%	4	0%	4
Contentieux	5%	0	100%	0	0%	0
Copropriété	3%	1	100%	1	0%	2
Développement	3%	0	50%	1	50%	1
Direction	5%	4	67%	3	33%	7
Gestion du patrimoine	6%	6	25%	3	75%	9
Gestion locative	16%	1	20%	12	80%	13
Gestion relation client	19%	1	92%	0	8%	1
Ressources humaines	2%	0	0%	0	100%	0
Proximité	26%	13	25%	4	75%	17
Régie	8%	3	0%	0	100%	3
TOTAL		29	48%	30	52%	59

RÉPARTITION PAR ANCIENNETÉ

	HOMMES		FEMMES		TOTAL	
< 1 an	20%	2	33%	10	7%	12
> 1 an et < 5 ans	22%	5	27%	8	17%	13
> 5 ans et < 15 ans	44%	15	37%	11	52%	26
> 15 ans	14%	7	3%	1	24%	8
TOTAL		29		30		59

RÉPARTITION PAR TRANCHE D'ÂGE

	HOMMES		FEMMES		TOTAL	
moins de 30 ans	5%	0	10%	3	0%	3
30 à 39 ans	14%	1	23%	7	3%	8
40 à 49 ans	24%	6	27%	8	21%	14
50 ans et plus	27%	10	20%	6	34%	16
TOTAL		29		30		59

ACCORDS SIGNÉS EN 2021

Accords NAO
(01 avril 2021)

Accords Prime Exceptionnelle
Pouvoir d'Achat
(10 novembre 2021)

Accords Télétravail
(10 novembre 2021)

ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE HOMME/FEMME

Comme nous l'avons indiqué dans l'accord NAO du 1^{er} avril 2021 : l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes constitue un axe fort de la politique sociale du Toit Forézien.

La mixité professionnelle est une source de complémentarité, d'équilibre social et d'efficacité économique. Dans cet accord, comme dans les précédents, le Toit Forézien s'est engagé sur plusieurs axes, à contrôler la stricte égalité de traitement.

En 10 ans, le taux de féminisation des effectifs de notre société a progressé de plus de 20% passant de 39% à plus de 50% à fin décembre 2021.



CHIFFRES CLÉS

LES CHIFFRES CLES

➤ **1 822 931,17€**

RÉSULTAT NET COMPTABLE

➤ **5 880 869€**

CAPACITÉ D'AUTO-FINANCEMENT

➤ **2 301 538,34€**

NOTRE AUTOFINANCEMENT NET
HLM ANNUEL

RÉSULTAT NET COMPTABLE

Au 31/12/2021, le résultat net comptable du TOIT FOREZIEN est bénéficiaire et s'élève à 1 822 931,17 €.

Année	Montant (€)	Évolution (%)
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%
2021	1 822 931,17 €	+237,77%

CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

La capacité d'autofinancement s'élève à 5 880 869 €, soit une augmentation de 24,26% par rapport à 2020.

Année	Montant (€)	Évolution (%)
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%
2021	5 880 869,00 €	+24,26%

Notre autofinancement net HLM annuel s'élève à 2 301 538,34 €.

Année	Montant (€)	Évolution (%)
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%
2021	2 301 538,34 €	+72,84%

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 36,69% du loyer hors charges.

Année	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%
2021	12 395 488 €	939 310 €	4 548 387 €	36,69%

Avec un endettement maîtrisé

Année	Montants des emprunts en cours	Évolution
2018	75 484 334,00 €	1,40%
2019	74 576 415,00 €	-1,20%
2020	73 541 690,00 €	-1,40%
2021	93 931 761,00 €	+27,73%

LE MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

L'année 2021, comme en témoignent les résultats de l'exercice, a été celle des premiers bénéfices de la stratégie mise en place par le Conseil d'Administration et la Direction pour nous adapter à notre nouvel environnement.

Elle a été celle de notre participation active au groupe coopératif Habitat Réuni, auquel les membres de la direction et d'autres services ont été associés à de nombreuses reprises.

Cela s'est traduit concrètement lors du congrès HLM où l'ensemble des sociétaires de la SAC, dont le Toit Forézien, ont été présentés à la ministre du logement et à la presse.

Notre affichage en tant que membre à part entière d'Habitat Réuni se fait désormais dans l'ensemble de notre communication, qu'elle soit institutionnelle ou commerciale.

Pendant la même période, nous avons finalisé notre Convention d'Utilité Sociale 2021-2026, qui a été présentée aux EPCI partenaires (Saint-Étienne Métropole et Loire Forez Agglomération), et qui a été validée par la Préfète de la Loire. Cette CUS est notre feuille de route pour les prochaines années.

Sur l'activité « accession sociale », nous avons effectué les premières livraisons de pavillons en PSLA (Opération Théo Delsart) dont la totalité a été vendue, et mis en commercialisation notre opération de Bonson, 16 logements en pavillonnaire et 20 logements en collectif.

Par ailleurs, nous avons signé des contrats de réservation de plusieurs opérations en VEFA et lancé les appels d'offres de plusieurs programmes de construction de logements sociaux et d'accession afin d'assurer les futures livraisons 2022 et 2023.

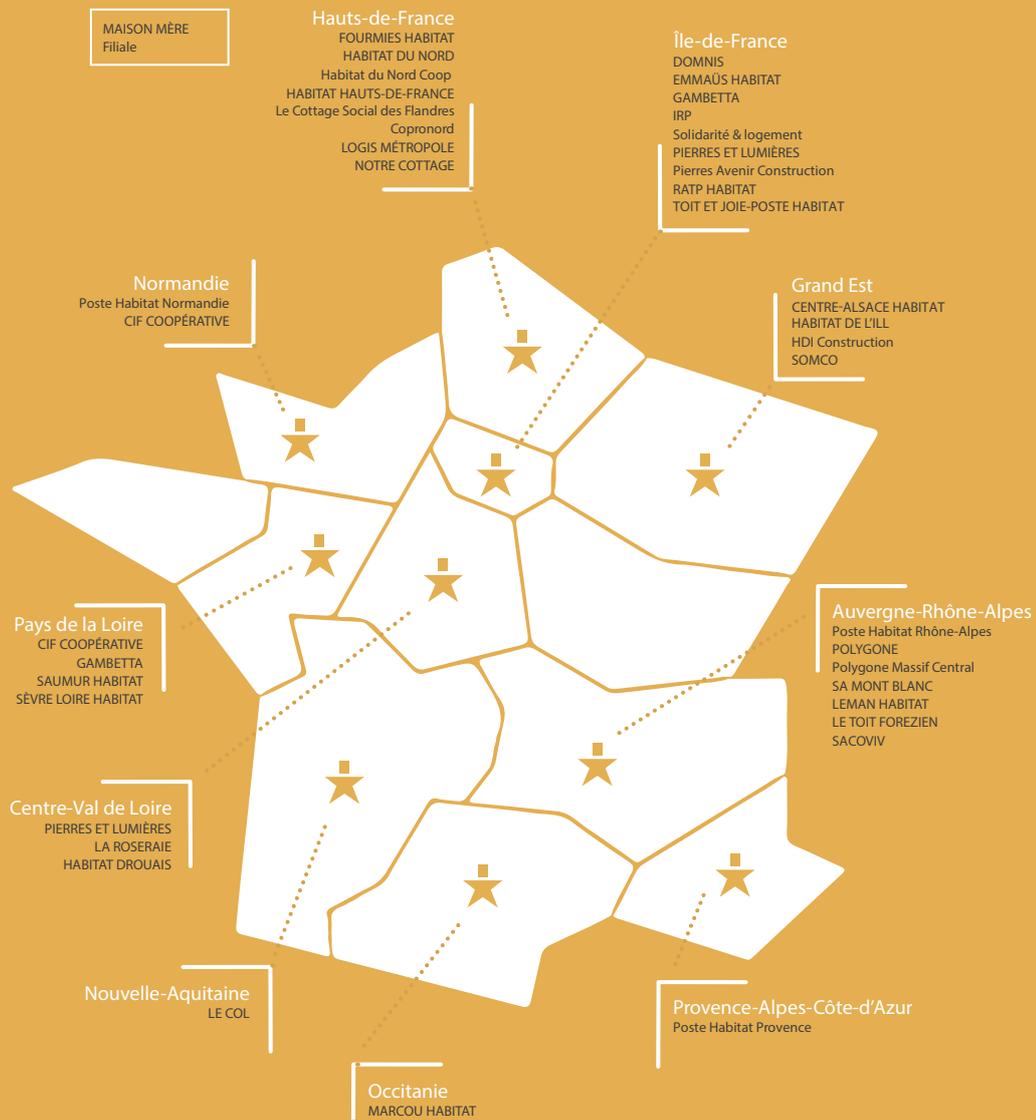
C'est donc sur une dynamique constante de développement que s'inscrit le Toit Forézien pour les prochaines années.

Cette dynamique est le résultat de la mobilisation de l'ensemble du personnel de notre coopérative, que nous remercions de ses efforts.

Le Directeur
Général.
Thierry Marty



« LA PÉRIODE QUI S'OUVRE DEVANT NOUS SERA CERTAINEMENT PORTEUSE DE NOUVEAUX CHANGEMENTS, SOYEZ CERTAINS QUE TOUS ENSEMBLE, NOUS SAURONS NOUS ADAPTER ET CONSERVER NOTRE PERFORMANCE. »




Le Toit Forézien

L'HABITAT SOCIAL COOPÉRATIF

MEMBRE D'

HABITAT
RÉUNION La force
du logement
social

LE TOIT FORÉZIEEN
29 rue Jo Gouttebarga CS 72131
42021 ST-ÉTIENNE Cedex 1

RETROUVEZ-NOUS
ÉGALEMENT
SUR NOTRE CHAÎNE

