

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

---



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

---

MEMBRE D'

**HAB★TAT**  
**RÉUN★** La force  
du logement  
social



# SOMMAIRE

## 1

**P6 UN ANNIVERSAIRE EXCEPTIONNEL**

## 2

**P8 SOCIÉTARIAT ET GOUVERNANCE**

## 3

**P10 ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF**

## 4

**P12 AMÉLIORATION DU PATRIMOINE**

- P13** Travaux de gros entretien
- P15** Réhabilitations
- P16** Renouvellement Urbain

## 5

**P17 AU CŒUR DE NOS MÉTIERS**

- P18** La gestion de la clientèle
- P18** Les loyers
- P19** La gestion de copropriétés
- P19** Chiffres clés
- P20** Pôle accession



## 6

**P22 LES RESSOURCES HUMAINES**

- P23** Effectifs
- P24** Égalité professionnelle
- P24** Accords signés en 2022

## 7

**P25 CHIFFRES CLÉS**

## 8

**P26 LE MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL**

# LE MOT DU PRÉSIDENT



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

## Mesdames, Messieurs, Cher(e)s sociétaires,

Nous nous retrouvons ce 9 juin 2023 en assemblée générale annuelle pour prendre connaissance des résultats de l'activité 2022 de notre Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM (SCIC), Le Toit Forézien, en délibérer et voter les résolutions qui vous sont proposées par le Conseil d'Administration.

### RETOUR SUR NOTRE 70<sup>ÈME</sup> ANNIVERSAIRE

En 2022, Le Toit Forézien a fêté une belle aventure humaine qui a commencé en 1952. Il a eu ses pères fondateurs, l'âme syndicaliste, mutualiste et progressiste chevillée au corps, et des continuateurs successifs que nous sommes tous à des degrés divers : administrateurs et administratrices, président(e)s et vice-président(e)s, directeurs généraux et équipes de direction, collaborateurs et collaboratrices...

Au long de ces années, malgré des vents souvent contraires, nous sommes parvenus à démontrer que l'esprit d'entreprise coopératif au service de l'intérêt général, et non pas voué exclusivement à la recherche du profit pour quelques-uns, pouvait inscrire dans la durée le projet socialement utile de réaliser un droit de l'homme fondamental : le droit au logement pour tous.

### Le bilan 2022

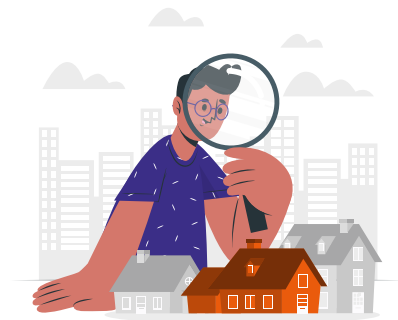
Comme le montre le présent rapport d'activité 2022, le développement diversifié, la modernisation et la gestion de notre offre de logements à loyer modéré comme la mise en œuvre de notre stratégie commerciale de vente HLM, d'accession sociale à la propriété et de syndicat de copropriété, se sont poursuivis.

En 2022, notre chiffre d'affaires progresse de 13% par rapport à l'exercice 2021 et nos activités sont nettement bénéficiaires de 1.983.661 € par rapport aux deux années précédentes (1.822.931 € en 2021 et 539.696 € en 2020). Ce résultat 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, se maintiennent à un niveau élevé (2.183.429 € et 5.798.029 €).





Ils garantissent 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, en Loire sud et Haute-Loire, du logement pour tous.

Toutefois, gardons-nous d'oublier que la contrainte financière que 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, à 939.310€ en 2021 s'établit à 971.679 € (+3,45%) en 2022. Ce qui réduit chaque année mécaniquement et considérablement nos ressources et pèse sur notre résultat d'exploitation.

En tout état de cause, l'année 2022 se conclue par un résultat positif. Nous pouvons légitimement nous en réjouir, mais nous devons rester vigilants pour l'avenir, avec l'augmentation récente du livret A qui vient impacter nos emprunts, et l'augmentation des coûts de construction, liés aux crises récentes en Europe.

Aussi, nous devons poursuivre nos efforts pour continuer à remplir nos missions, avec l'appui du groupe coopératif Habitat Réuni auquel nous sommes associés depuis 2021 à savoir :

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 ;

### **UNE MISSION, UN MÉTIER ET UN ENGAGEMENT D'AVENIR**

C'est grâce à notre attachement à la grande cause du logement social, à ses valeurs de solidarité et de progrès, à l'initiative, aux compétences et au savoir-faire des uns et des autres, à nous tous, que l'histoire du Toit Forézien continue aujourd'hui !

**Alors, pour que l'histoire du Toit Forézien s'accomplisse chaque jour afin que « tout soit mieux qu'il n'était avant nous », gardons notre cap et conservons nos valeurs ! Le logement pour tous est notre métier et notre raison d'être, il est aussi un engagement d'avenir pour faire du Toit Forézien une entreprise durable et une chance pour tous : salariés et utilisateurs, qu'ils soient locataires ou accédants à la propriété.**

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.

Ainsi 70 ans après, notre belle aventure humaine au service du logement pour tous se poursuit. Elle continue aujourd'hui grâce à vous dans le respect de nos valeurs coopératives de solidarité, de démocratie et de transparence.

Un mathématicien, philosophe et révolutionnaire du XVIII<sup>e</sup> siècle, Nicolas de Condorcet disait : « Qu'importe que tout soit bien, pourvu que nous fassions que tout soit mieux qu'il n'était avant nous ».

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

# UN ANNIVERSAIRE EXCEPTIONNEL

## 17 JUIN 2022

Ce jour, 163 personnes ont ainsi investi le château de Bouthéon situé sur la commune d'Andrézieux-Bouthéon.



### Le vendredi 17 juin 2022

au château de Bouthéon ont été célébrés les 70 ans du Toit Forézien. Retour sur une journée exceptionnelle.

Après sa traditionnelle matinée du personnel, le Toit Forézien a convié partenaires et institutionnels à une journée festive et résolument humaine.

Après une présentation de l'ensemble des collaborateurs et collaboratrices, les convives ont été invités à partager repas et animations.

Détente et bonne humeur étaient au rendez-vous !



## 1952-2022 : LE TOIT FORÉZIEN, 70 ANS AU SERVICE DU LOGEMENT POUR TOUS !

**1952 : l'UMCF, une réponse militante à la crise du logement des familles populaires et dévalorisées**

Au lendemain de la Seconde Guerre mondiale, notre pays, qui avait connu une longue période d'arrêt de la construction et d'importantes destructions, affrontait une crise aiguë du logement.

À Saint-Étienne, les salariés aux revenus modestes et leur famille étaient particulièrement touchés et nombreux étaient ceux qui habitaient des taudis. C'est alors que des syndicalistes, le Comité d'Entreprise des Aciéries du Furan et la Caisse d'Allocations familiales décidèrent de créer une Société Coopérative de production de logements en location - vente, financés par des emprunts HLM publics et le 1% logement versé par les employeurs et collectés par les CILS (Comités Interprofessionnels du Logement). Le 10 juillet 1952 naît "l'Union Mutuelle de Constructions Familiales (UMCF) - Société Coopérative Ouvrière d'Habitations à Loyers Modérés".

**1969 - Le Toit Forézien, filiale locative de l'UMCF**

En 1969, la législation régissant l'habitat social HLM fut modifiée. Pour se conformer à cette évolution législative qui distinguait désormais l'activité de construction locative et celle d'accession à la propriété, aussi bien en collectif qu'en propriété individuelle, l'UMCF crée alors une filiale dénommée «Le Toit Forézien Société Anonyme d'HLM» dont la compétence géographique s'étend à l'ensemble de la région Rhône-Alpes même si son patrimoine immobilier est concentré sur le sud du département de la Loire.

**2006 - La SCIC Le Toit Forézien**

Pour faire face à une demande de logements sociaux forte et diversifiée à satisfaire, l'UMCF et sa filiale locative Le Toit Forézien décident d'une fusion/absorption en vue de regrouper leurs moyens techniques, financiers et humains en une seule entreprise : la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) d'HLM Le Toit Forézien qui associe autour d'une même mission et d'un même projet : salariés, locataires, accédants à la propriété, collectivités locales, banques coopératives diverses, associations, syndicats et particuliers bénévoles intéressés au développement et à la gestion du logement social.



# LE TOIT FORÉZIEN, HIER, AUJOURD'HUI ET DEMAIN

## 70 ans après : Le Toit Forézien en 2022

Au fil du temps, Le Toit Forézien a développé un patrimoine immobilier locatif principalement ancré dans le sud du Département de la Loire. Il a su adapter son activité socialement utile à la demande des pouvoirs publics comme aux évolutions des modes de vie. Il est ainsi devenu un opérateur et un bailleur social du logement locatif qui facilite l'accès social à la propriété dans et hors de son parc immobilier et gère des copropriétés.

## L'histoire du Toit Forézien de 1952 à 2022.

Cet ancrage territorial et cette activité généraliste socialement utile lui permettent de gérer aujourd'hui plus de 3900 logements de tous types, locatifs et en accession à la propriété, sur la grande agglomération stéphanoise comme sur les territoires du Gier, du Pilat, de l'Ondaine et du Forez... Et de travailler actuellement au grand projet qui donnera bientôt un nouveau visage au site des Hauts de Terrenoire à l'entrée sud de Saint-Étienne.



## Entre hier, aujourd'hui... Et demain ...

Le Toit Forézien une belle aventure humaine qui continue !

Le Toit Forézien est une belle aventure humaine qui doit son existence à ses pères fondateurs et à leurs continuateurs successifs que nous sommes tous ici : administrateurs et administratrices, président(e)s et vice-président(e)s, directeurs généraux et équipes de direction, collaborateurs et collaboratrices.

Grâce à leur attachement à la grande cause du logement social, à leur esprit d'initiative, à leurs compétences et leur savoir faire, grâce à eux et grâce à elles, l'histoire du Toit Forézien continue avec vous !

À cette occasion, un film historique a été créé.  
**L'histoire du Toit Forézien de 1952 à 2022.**

<https://urlz.fr/lWpC>







# SOCIÉTARIAT & GOUVERNANCE

Au 31/12/2022

## L'assemblée générale

**199** sociétaires (soit 15.55%) étaient présents ou représentés et ont participé aux votes des résolutions. Ces derniers représentent **3539** parts soit 60.80% des parts totales.

.....

**91.091€**

de capital social

**5.915**

parts  
sociales

**1.373**

sociétaires

**18**

membres  
élus

**5**

collèges

.....

## Le conseil d'administration

Le nombre d'administrateurs au conseil d'administration est de **18 membres** :

M. Alexandre AIT MANSOUR  
M. Vincent ARMETTA  
M. Gilles ARTIGUES  
M. Mario BIER  
M. Jean-Louis BONNAND  
M. René BONNEVILLE  
Mme Conception BRIAN  
M. Danilo BUFFONI  
M. Miguel GALLARDO  
M. Jacky HENRY

M. Loïc JOUBLOT  
Mme Michèle MICHAUD  
Mme Marie-Claude MONNET  
M. Sébastien ROBERT  
Mme Malika Marylène SELLAMI  
M. William SWITALSKI  
M. Philippe VIALLA  
M. Kahier ZENNAF

## Nombres de parts sociales & répartitions

**55**

salariés

**7**

organismes  
HLM

**40**

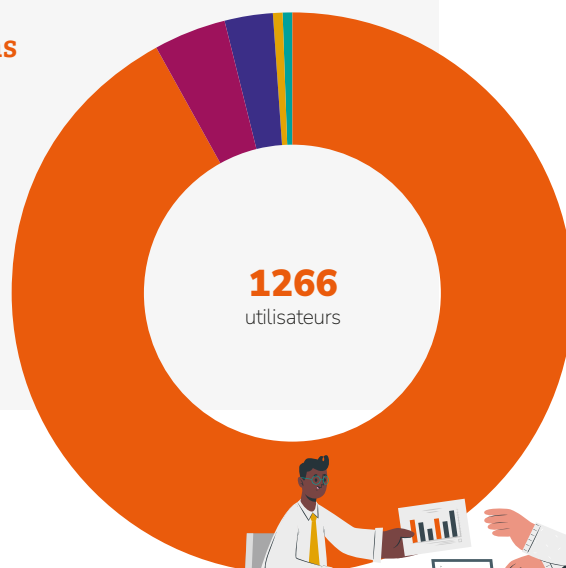
autres

**5**

collectivités  
publiques

**1266**

utilisateurs



## COMITÉ DE DIRECTION

Thierry MARTY, Directeur Général, réunit 2 fois par mois, en Comité de Direction (CODIR) les 5 directions du Toit Forézien.

La Direction Administrative et Financière (DAF), regroupe les services comptabilité, ressources humaines et informatique.

La Direction clientèle, regroupe les services accueil-secretariat, concertation et médiation, le pôle d'attribution logement et support métiers.

Les services contentieux, copropriétés et le pôle quittancement et enquêtes sont intégrés à la Direction gestion locative.

Maîtrise d'ouvrage, gestion du patrimoine, services proximités et régie composent la Direction technique.

La Direction développement, regroupe les services de prospection, de développement ainsi que le pôle commercial.

**2**

Comités de Direction Mensuels

**5**

Directions du Toit Forézien



**Thierry MARTY**  
Directeur général



**Thierry NANOT**  
Directeur général délégué  
Direction Administrative et Financière



**Thomas BOST**  
Direction technique



**Stéphanie MOCHKOVITCH**  
Direction gestion locative



**Driss YAHYA**  
Direction développement



**Aurélie GROSPEAUD**  
Direction clientèle



# ÉVOLUTION DU PARC LOCATIF

# NOUVEAUX PROGRAMMES, ACQUISITIONS, MISES EN CHANTIER

## CENTRE II

21 RUE ALEXANDRE POURCEL | 42100 SAINT-ÉTIENNE



SAINT-ÉTIENNE

Mise en service en septembre 2022 de 18 logements.

1 logement Type 1  
11 logements Type 2  
6 logements Type 3  
10 garages

**18** logements  
**10** garages

Travaux d'amélioration exécutés en 2023.  
Surface utile : 1 245 m<sup>2</sup>

Coût total de l'opération **1.750.000€ TTC**

## LES GENÊTS

8 RUE DU 8 MAI 1945 | 42530 SAINT-GENEST-LERPT



SAINT-GENEST-LERPT

Un immeuble ancien de 6 logements type T3 et un lot de 7 garages en bande, ont été acquis début du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022.

**6** logements  
**7** garages

Coût total de l'opération **553.179€ TTC**

## LE CRÉZIEU

22 RUE CHOMIER | 42000 SAINT-ÉTIENNE



SAINT-ÉTIENNE

Mise en service en juillet 2022 de 20 logements ainsi que d'un local associatif.

7 logements Type 1 & Type 1 bis  
7 logements Type 2  
4 logements Type 3  
2 logements Type 4

Financement : 12 PLUS & 8 PLA1

Loyers : PLUS = 6,26 €/m<sup>2</sup> SU et PLA1 = 5,56 €/m<sup>2</sup> SU

Surface utile : 1.305,30 m<sup>2</sup>

**20** logements  
**1** local associatif

Coût total de l'opération **3.178.360€ TTC** soit **2.435 €/m<sup>2</sup> su**

## L'HORIZON

9 RUE ANTOINE SEYTRÉ | 42800 SAINT MARTIN LA PLAINE



SAINT-MARTIN-LA PLAINE

Mise en chantier d'un immeuble de 18 logements collectifs locatifs.

7 logements Type 2  
4 logements Type 3  
5 logements Type 4  
2 logements Type 5

**18** logements

Financement : 10 PLUS & 8 PLA1

Loyers : PLUS = 6,40 €/m<sup>2</sup> SU et PLA1 = 5,68 €/m<sup>2</sup> SU

Surface utile : 1 333 m<sup>2</sup>

Coût total de l'opération **3.109.400€ TTC** soit **2.332€/m<sup>2</sup> su**



# AMÉLIORATION DU PATRIMOINE



# TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN

## LA LONGEAGNE | RUE DE LA LONGEAGNE | 42290 SORBIERS



**80** Logements



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



Coût des travaux :  
67.729€ TTC



## LES CARRIÈRES | RUE DES CARRIÈRES | 42270 SAINT PRIEST EN JAREZ

**199** Logements



Deuxième phase des travaux de réfection des peintures des parties communes et mise en place d'interphone.



Coût des travaux :  
249.801€ TTC

AVANT TRAVAUX



## LE PRÉ VIVIER | RUES DU PRÉ VIVIER ET JULES FERRY | 42150 LA RICAMARIE

31 Logements



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



Coût des travaux : 41.432€ TTC

APRÈS TRAVAUX



## LES GOÉLANDS | 4 & 6 RUE SOEURS MARIE DE BÉTHANIE | 42650 SAINT-JEAN-BONNEFONDS

46 Logements



Travaux de réfection des façades.



Coût des travaux : 131.155€ TTC

AVANT TRAVAUX



APRÈS TRAVAUX





# RÉHABILITATIONS

## LES TROIS TOURS

2, 4 ET 6 ALLÉE GIACOMO PUCCINI | 42100 SAINT-ÉTIENNE

**129** Logements



Travaux de réhabilitation thermique et de résidentialisation.



Coût des travaux : 4.886.532€ TTC



Livraison : 2<sup>ème</sup> semestre 2023



## BRIANCON I ET II

RUE DES PIVOINES | 42290 SORBIERS



**100** Logements



Ajouts de balcons



Travaux de réhabilitation thermique



Construction de 18 garages



Ajouts de 7 ascenseurs



Coût des travaux : 7641088€ TTC



Livraison : 2<sup>ème</sup> semestre 2024

## GOUNOD

RUE C. GOUNOD ET RUE E. LALO | 42100 SAINT-ÉTIENNE



**102** Logements



Travaux de réhabilitation thermique



Ajouts de 5 ascenseurs



Ajouts de balcons



Coût des travaux : 5200000€ TTC



Livraison : 2<sup>ème</sup> trimestre 2023

AVANT TRAVAUX



APRÈS TRAVAUX

**66** Logements



Travaux de réfection des façades



Ajouts de balcons



Travaux de réhabilitation thermique



Coût des travaux : 2.800.000€ TTC



Livraison : 2<sup>ème</sup> trimestre 2023



**SÉM**  
SAINT-ÉTIENNE  
la métropole

Financé par

**GOVERNEMENT**  
Liberté • Égalité • Fraternité



## RENOUVELLEMENT URBAIN



## HAUTS DE TERRENOIRE

RUE DES HAUTS DE TERRENOIRE | 42000 SAINT-ÉTIENNE

**79** Logements



Travaux de démolition



Coût de l'opération de démolition : 1.425.362€ TTC



ActionLogement

**SÉM**  
SAINT-ÉTIENNE  
la métropole

Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



# AU CŒUR DE NOS MÉTIERS



# LA GESTION DE CLIENTÈLE

## Conseil de Concertation Locative de Patrimoine (CCLP)

En 2022, le CCLP s'est réuni à deux reprises, les mercredis 11 mai et 02 novembre 2022 évoquant ainsi les sujets :

- mise à jour du Plan de Concertation Locative ;
- renovation des groupes Briançon 1&2 ;
- demandes de subventions diverses ;
- démarche du Pacte de Confiance ;
- état des lieux simplifiés et forfait réparations locatives ;
- augmentation du coût de l'énergie ;
- mise en place d'une antenne relais sur Gounod ;
- point sur le budget du CCLP.



## Pôle concertation

Nous pouvons constater une nouvelle baisse des sollicitations (- 25%) pour la 2<sup>nd</sup>e année consécutive.

Les rencontres avec les habitants et partenaires ont en revanche repris comme nous le souhaitions, permettant de résoudre plus rapidement certaines problématiques.

Il est intéressant de noter qu'en 2022, comme en 2021, aucun « gros trouble du voisinage » n'a engendré de départs sur aucun de nos groupes. Au contraire, une certaine stabilité a perduré.

↘ -25%  
des sollicitations pour la 2<sup>nd</sup>e année consécutive

Maintenir le partenariat et continuer la sensibilisation des habitants sur les violences, les incivilités et le respect de chacun afin de retrouver un « vivre mieux ensemble ».

## LES LOYERS

En 2022, une augmentation moyenne de +0,39 % a été appliquée au 1<sup>er</sup> janvier.

Il est à noter qu'en moyenne sur l'ensemble de notre patrimoine, **nos loyers se situent en 2022 globalement à 14,06% 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).



Des loyers

**-14,06%**

sous les loyers plafonds



## LA GESTION DE COPROPRIÉTÉS

### En 2022

Le pôle a pris en charge 4 nouvelles copropriétés, pour un total de 119 lots principaux supplémentaires.

#### Ventilation du portefeuille de copropriétés gérées par le Toit Forézien selon la taille des copropriétés :

Moins de 15 lots	7
Entre 15 et 49 lots	13
Entre 50 et 149 lots	14
Entre 150 et 200 lots	2
Plus de 200 lots	4

# 119

lots principaux supplémentaires

# 4

nouvelles copropriétés

En 2022 : 40 copropriétés et 1410 lots principaux

## CHIFFRES CLÉS

### Pôle CAL

Durant l'année 2022, le Pôle CAL a reçu 231 désistements contre 236 en 2021 ce qui représente une baisse de 2,12% pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive et meilleur résultat de ces 10 dernières années.

De fait, notre taux de rotation a diminué de 0.27 point passant de 8.46% en 2021 à 8.19% en 2022.

Au cours de l'année 2022, le Pôle CAL a réalisé 281 entrées.

# 231

départs

# ↘ -2,12%

de baisse par rapport à 2021

# 8,16%

de taux de rotation

# 281

entrées



taux de vacance

# ↘ -12,68%

de baisse par rapport à 2021

### DALO

Cette année encore, nous avons relogé 3 ménages reconnus prioritaires DALO sur nos programmes neufs du Crézieu et de Bonson dont 2 en sous location avec SOLIHA. Ces familles étaient en attente d'un logement adapté PMR et accessible.

### Q ZOOM SUR...

La commercialisation de nos logements conventionnés.

Le service a adressé 1598 propositions de logement en vue de signer 281 baux (contre 249 en 2021) soit une augmentation de 12.8%.

# 1598

propositions de logement

# 281

baux +12,8%

d'augmentation par rapport à 2022

# PÔLE ACCESSION

## LES BORDS DE LOIRE

📍 4 RUE DE LA LOIRE | 42210 MONTROND-LES-BAINS

Le terrain acquis en 2020 par Le Toit Forezien, a permis de lancer la construction en maîtrise d'ouvrage directe dès novembre 2022 d'un programme d'accession à la propriété de 14 logements pour une durée de chantier de 18 mois.

Ce programme en bord de Loire offrira 2 solutions d'acquisition, en PSLA et en VEFA. La Commercialisation est en cours et des réservations sont déjà signées.

**14** 🏠  
Logements

**18** 📅  
Mois de chantier



## PAVILLONS LES AIGRETTES

📍 221 RUE DU CLOS DES JARDINS | 42600 SAVIGNEUX

Dans le cadre d'un programme en VEFA-PSLA, les 6 pavillons construits sur la commune de Savigneux sont en cours de commercialisation.

Ces 6 logements individuels de type T4, bénéficient tous d'un jardin privatif, d'entrée individualisée et d'un box.



**6** 🏠  
Pavillons

🌿  
Jardins privatifs,  
entrée individualisée  
& box



📅 Lancement de la construction :  
Novembre 2022



## RÉSIDENCE MAYENCE

📍 19 BIS RUE GUTENBERG | SAINT-ÉTIENNE

En cours de commercialisation.

Saint-Étienne Bellevue, immeuble au cœur d'un parc arboré de 1500m<sup>2</sup> sur 4 niveaux. 12 logements du T2 au T4 avec terrasse. Vente en PSLA & VEFA.

**12** 🏠  
Logements

**1500 m<sup>2</sup>** 🌿  
Parc arboré








**Le Toit Forézien est le 1<sup>er</sup> organisme à utiliser un nouveau procédé constructif révolutionnaire qui consiste en l'utilisation du « Lignoroc » - béton de bois à bilan carbone négatif.**

 **Levées d'option prévues : 2023**

**20**   
Logements collectifs

**16**   
Pavillons



**LE GREEN** |  RUE DU GOLF - RUE SYLVAIN GIRERD | **42160 BONSON**

**Le programme a été réceptionné en novembre 2022. Les locataires ou futurs acquéreurs, actuellement en location-accession ont pu entrer dans leur logement dès décembre de la même année.**

La commercialisation de notre immeuble collectif en PSLA, programme de 20 logements adaptant les typologies et les choix des produits pour qu'ils correspondent aux attentes, fait partie d'un complexe très vert en entrée de ville. Démarré en 2021, les contrats de réservations ont été signés sur l'année 2022 pour une possible levée des options d'achat en 2023.

Les pavillons de type T4 & T5, démarrés en même temps que l'immeuble collectif, ont été réceptionnés en 2022 avec une commercialisation tout au long de l'année. Remportant un vif succès, 13 contrats de réservation ont été actés, soit 81%. Les levées d'option pourront se réaliser dès 2023.



## Vente HLM

Le Toit Forezien poursuit ses ventes sur plusieurs communes. Cette année, Saint-Jean-Bonnefonds, Unieux, Saint-Étienne et Sorbiers ont pu faire de plusieurs ménages, des heureux propriétaires. Cette année, 15 ventes effectives ont été réalisées, ce qui est un résultat en nette progression par rapport aux années précédentes. 10 ventes ont été faites au profit de locataires du parc HLM dont 6 locataires du Toit Forézien.

**15**  
Ventes effectives

**11**   
Options d'achat PSLA

**40%**  
des ventes HLM à des locataires Toit Forézien

## Vente PSLA

Cette année, 11 options d'achat ont été levées sur notre programme en PSLA THEO DELSART, soit 92% de levées d'options, ce qui est un très bon résultat.





# LES RESSOURCES HUMAINES

## EFFECTIFS



**30**

femmes

**29**

hommes

**29** | **1\***  
CDI | CDD

**28** | **1\***  
CDI | CDD

\*Contrats d'apprentissage

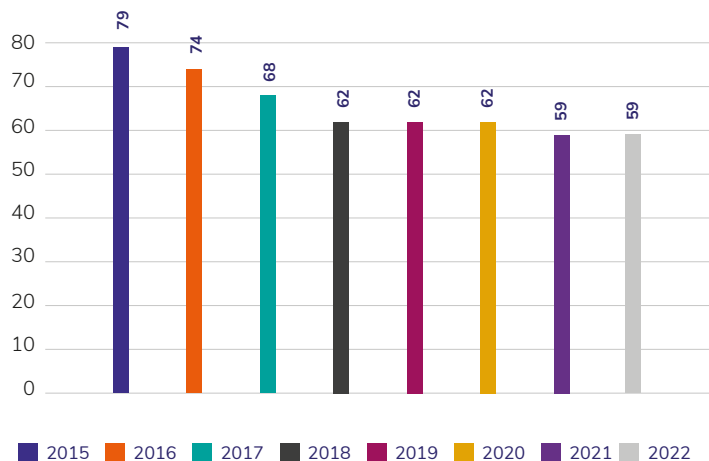
## EFFECTIFS & ÉVOLUTION

**59**

salariés

**98**/100

Index égalité  
Femmes/ Hommes 2022



## EMBAUCHES – DÉPARTS EN 2022

Évolution de l'effectif salarié de la société	CDI	CDD	Total
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	58	1	59
- Fins de contrats au cours de l'année	-9	-1	-10
+ Contrats signés au cours de l'année	8	2	10
Transformation CDD en CDI	0	0	0
<b>= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice</b>	<b>57</b>	<b>2</b>	<b>59</b>

## DÉTAILS DES 9 DÉPARTS CDI



## MASSE SALARIALE ET PRIMES

	Salaires		Intéressement		Nb d'heures	
<b>2018</b>	1.821.865 €	-3,87%	86.533 €	630,86%	115 592	5,13%
<b>2019</b>	1.769.347 €	-2,88%	82.524 €	-4,63%	108 620	-6,03%
<b>2020</b>	1.775.881 €	0,37%	59.966 €	-38,24 %	107 640	-0,90%
<b>2021</b>	1.784.297 €	0,47%	202.548 €	337,77%	103 464	-3,88%
<b>2022</b>	1.920.611 €	7,64%	220.406€	+8,81%	103 811	0,34%

	Montants	
<b>2019</b>	24.900 €	Prime pouvoir d'achat
<b>2020</b>	25.801 €	Prime pouvoir d'achat
<b>2021</b>	23.787 €	Prime pouvoir d'achat
<b>2021</b>	4.600 €	Indemnités Inflation

## MASSE SALARIALE ET PRIMES

	HOMMES		FEMMES		TOTAL	
A1	0%	0	0%	0	0%	0
A2	14%	1	23%	7	3%	8
A3	24%	2	40%	12	7%	14
A4	7%	2	7%	2	7%	4
A5	7%	3	3%	1	10%	4
A6	8%	3	7%	2	10%	5
A7	0%	0	0%	0	0%	0
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	3%	2	0%	0	7%	2
GC-IV	8%	25	0%	0	17%	5
<b>TOTAL</b>		<b>29</b>		<b>30</b>		<b>59</b>

	HOMMES		FEMMES		TOTAL	
Accueil-Secrétariat	0%	0	0%	0	0%	0
Commerciale	0%	0	0%	0	0%	0
Communication	0%	0	0%	0	0%	0
Comptabilité	2%	1	17%	5	10%	6
Contentieux	0%	0	0%	0	0%	0
Copropriété	2%	1	3%	1	3%	2
Développement	0%	0	3%	1	2%	1
Direction	7%	4	7%	2	10%	6
Gestion du patrimoine	10%	6	13%	4	17%	10
Gestion locative	3%	2	43%	13	25%	15
Gestion relation client	2%	1	0%	0	2%	1
Proximité	19%	11	13%	4	25%	15
Régie	5%	3	0%	0	5%	3
<b>TOTAL</b>		<b>29</b>		<b>30</b>		<b>59</b>



## RÉPARTITION PAR ANCIENNETÉ

	HOMMES		FEMMES		TOTAL	
< 1 an	10%	3	30%	9	20%	12
1 an et < 5 ans	17%	5	30%	9	24%	14
> 5 ans et < 15 ans	34%	10	33%	10	34%	20
15 ans	38%	11	7%	2	22%	13
<b>TOTAL</b>		<b>29</b>		<b>30</b>		<b>59</b>

## RÉPARTITION PAR TRANCHE D'ÂGE

	HOMMES		FEMMES		TOTAL	
moins de 30 ans	3%	1	10%	3	7%	4
30 à 39 ans	7%	2	27%	8	17%	10
40 à 49 ans	17%	5	27%	8	22%	13
50 à 54 ans	41%	12	27%	8	23%	20
55 ans et plus	33%	9	10%	3	20%	12
<b>TOTAL</b>		<b>29</b>		<b>30</b>		<b>59</b>

### Égalité professionnelle hommes/femme

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.

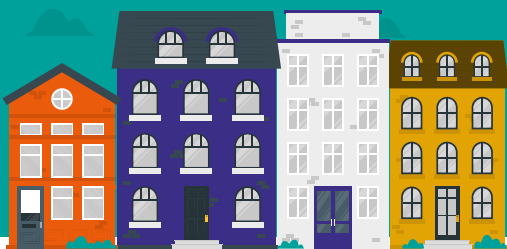
**50%**  
taux de féminisation

Dans l'ensemble de nos accords NAO, 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 2022.

### Accords signés en 2022

- Accords NAO (24 Mai 2022)
- Accord de participation (24 Mai 2022)
- Accord d'Intéressement 2022, 2023, 2024 (24 Mai 2022)
- Accord Horaires Variables (24 Mai 2022)



## INVESTISSEMENTS

Investissement logements locatifs  
 **27.005.837 €**

Investissement logements PSLA  
 **3.728.355 €**  
pour un encours de  
**7.551.396 €**

# CHIFFRES CLÉS

## RÉSULTATS

**1.983.661 €**

Résultat net comptable

**+8.82%**

↗ en hausse par rapport  
à l'année 2021

**5.798.029 €**

Capacité d'auto-financement

↘ en baisse par rapport à 2021 (-1.41%)

**2.183.429 €**

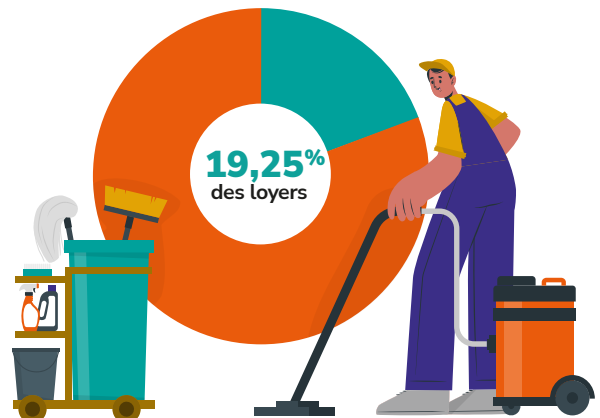
Notre autofinancement net HLM annuel

↘ en baisse par rapport à 2021 (-5.13%)

## ENTRETIEN ET MAINTENANCE

**2.330.136 €**

Entretien et maintenance



## LE MOT DU DIRECTEUR GÉNÉRAL

**70 ans, et toujours  
dynamiques et créatifs !**

Les salariés du Toit Forézien et l'ensemble des partenaires que nous avons souhaité associer à l'anniversaire de l'entreprise l'ont amplement prouvé en 2022, en témoignent les résultats présentés dans ce rapport d'activité.

Nos partenaires, c'est-à-dire ; nos Sociétaires et Administrateurs, les Collectivités locales où le Toit Forézien est présent - ou va l'être prochainement - les représentants de l'État, DDT, DDECS... les institutionnels, financeurs et partenaires financiers, banques et mutuelles, les entreprises du bâtiment de tous corps d'état, avec lesquelles nous travaillons au quotidien et leurs fédérations, les architectes, maîtres d'oeuvre, bureaux d'études, diagnostiqueurs, géomètres... nos confrères bailleurs sociaux de l'AURA HLM, les promoteurs, journaux locaux... et encore ; notaires, huissiers de justice, avocats, entreprises d'Informatique, de communication et d'évènementiel...

Aussi, toutes les associations avec lesquelles nous travaillons à améliorer les conditions de vie des plus fragiles, les gestionnaires des EHPAD et foyers-logements, les associations d'insertion par le logement, les centres sociaux...



Le Directeur  
Général.  
**Thierry MARTY**

Citer tout nos partenaires serait prendre le risque d'en oublier. Aussi comme ils se reconnaîtront, qu'ils soient tous remerciés de leur présence à cet évènement, et du travail effectué au quotidien, car ce que nous réalisons au sein du Toit Forézien, est également le résultat de leur action.

**Avec les salariés  
du Toit Forézien et  
malgré les incertitudes  
permanentes sur le logement  
social, nous continuons  
de travailler et d'innover  
avec eux pour améliorer  
le quotidien de nos  
locataires.**

Cela se traduit par la construction de logements neufs « bas carbone », par le développement de l'Accession Sociale et en accompagnant nos réhabilitations thermiques avec la création d'ascenseurs et de balcons.

Comme dit l'adage : là où il y a une volonté, il y a un chemin, et nous ne doutons pas que nous saurons le construire ensemble.



## LE MOT DU PRÉSIDENT HABITAT RÉUNI

Le président  
Habitat Réuni  
**Luc LEGRAS**

En ces temps de transitions multiples et de contraintes fortes, les synergies entre acteurs et la mise en œuvre d'une intelligence collective au service d'un projet seront décisives pour trouver des réponses à la hauteur de ces enjeux et de leur complexité.

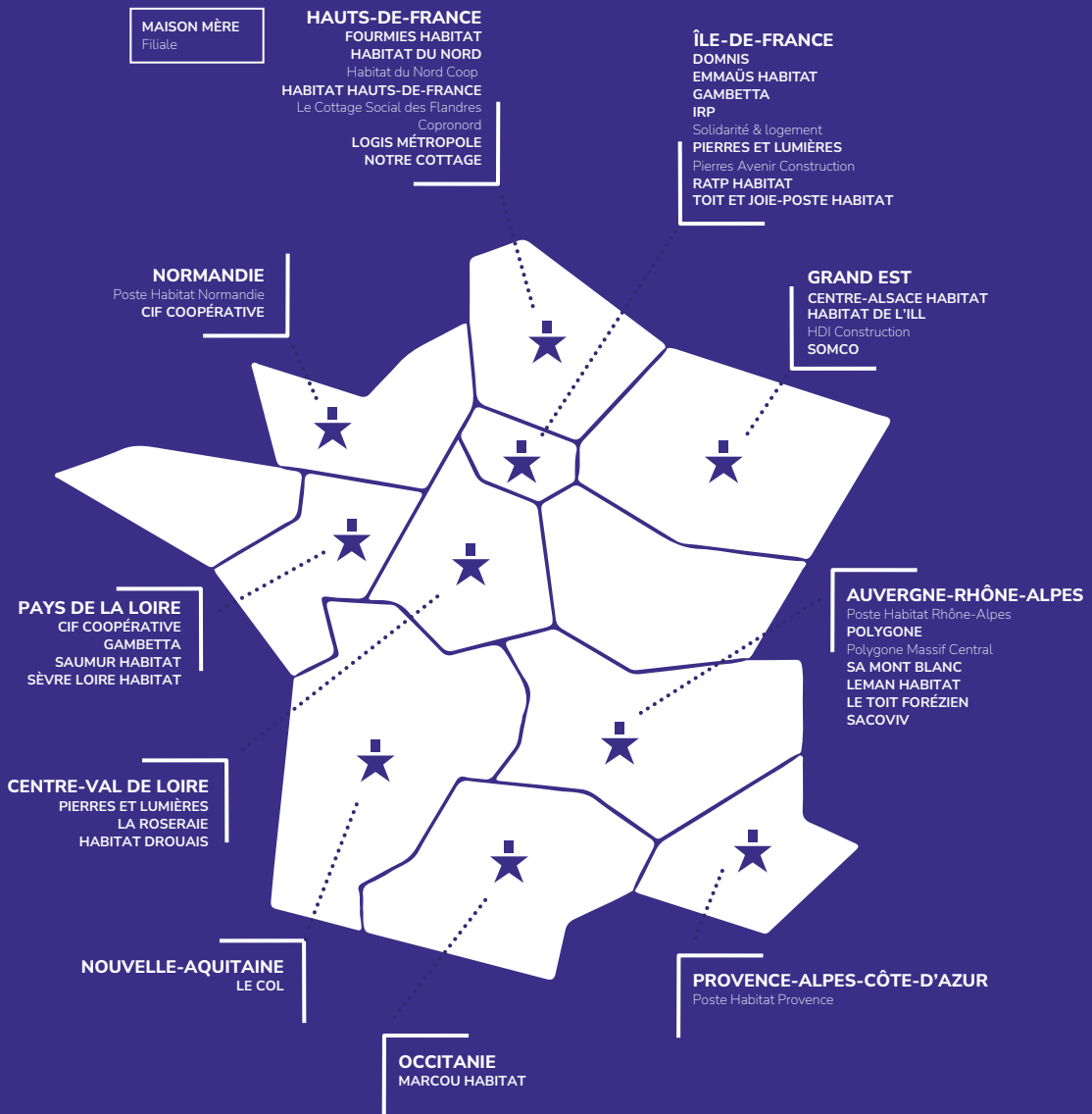
Habitat Réuni, groupe HLM national, coopératif et décentralisé, par son modèle singulier entend jouer ce rôle de bâtisseur de cohésion sociale qui participe à affirmer et légitimer encore davantage le rôle de ses associés sur leurs territoires et auprès des habitants et des décideurs.

**Notre engagement et notre ambition collective de répondre présent sont portés par la conscience ancienne et partagée de mettre en œuvre la mission d'intérêt général qui nous a été confiée.**

Améliorer et diversifier nos services et leur niveau de qualité, renforcer notre ingénierie pour mieux accompagner ceux qui en ont besoin, construire et réhabiliter afin de répondre aux nécessités de logement mais aussi rendre plus performant notre patrimoine et garantir son habitabilité au regard des bouleversements climatiques en cours.

**HABITAT  
RÉUNI**  La force  
du logement  
social





# Le Toit Forézien

L'HABITAT SOCIAL COOPÉRATIF

MEMBRE D'

**HABITAT RÉUN**  
La force du logement social

.....

## LE TOIT FORÉZIEN

29 rue Jo Goutteborge CS 72131  
42021 ST-ÉTIENNE Cedex 1

RETROUVEZ-NOUS  
ÉGALEMENT  
SUR NOTRE CHAÎNE

