

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

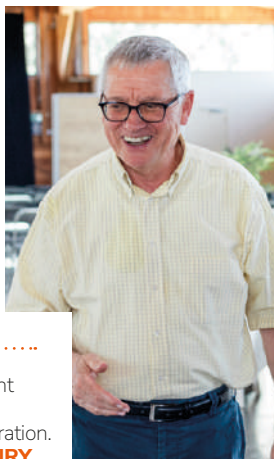
P25 CHIFFRES CLÉS

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^{ÈME} 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^e 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'accession sociale 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 ...

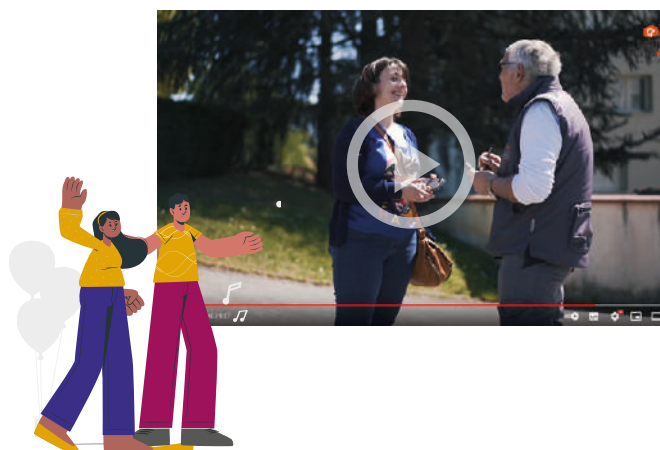
Le Toit Forézien une belle aventure humaine qui continue !

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

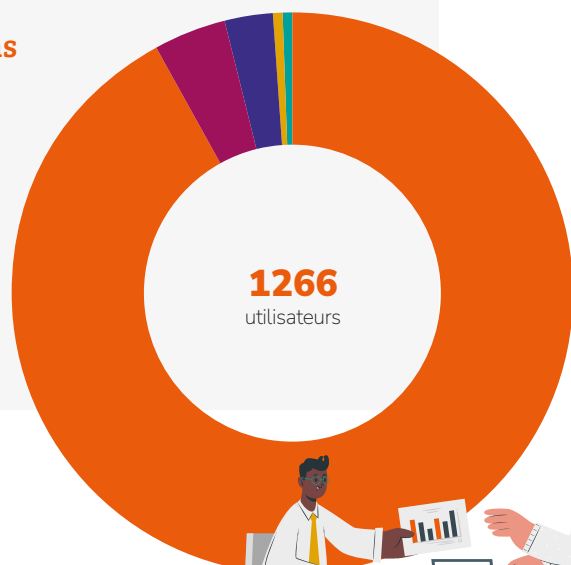
autres

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-sécrétariat, 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

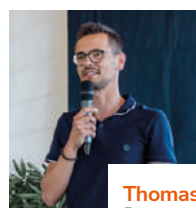
Directions
du Toit Forézien



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 m²

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^{ème} 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 PLAİ

Loyers : PLUS = 6,26 €/m²
SU et PLAİ = 5,56 €/m² SU

Surface utile : 1.305,30 m²

20 logements
1 local associatif

Coût total de l'opération
3.178.360€ TTC
soit **2.435 €/m² su**

L'HORIZON

9 RUE ANTOINE SEYTRE | 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 PLAİ

Loyers : PLUS = 6,40 €/m²
SU et PLAİ = 5,68 €/m² SU

Surface utile : 1 333 m²

Coût total de l'opération
3.109.400€ TTC
soit **2.332€/m² 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^{ème} 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^{ème} 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^{ème} 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^{ème}
trimestre 2023



SÉM
SAINT-ÉTIENNE
la métropole

Financé par

GOVERNEMENT
Laboratoire
d'avenir



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



PROJET



ActionLogement

SÉM
SAINT-ÉTIENNE
la métropole

Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLIQUE 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^{nde} année consécutive.

Les rencontres avec les habitants
et partenaires ont en revanche
repris comme nous le souhaitons,
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^{nde} année
consécutive

LES LOYERS

En 2022, une augmentation moyenne
de +0,39 % a été appliquée au 1^{er} 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

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 ».



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^{ème} 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

désistements
↘ -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



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

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



RÉSIDENCE MAYENCE

19 BIS RUE GUTENBERG | SAINT-ÉTIENNE

En cours de commercialisation.

Saint-Étienne Bellevue, immeuble au cœur d'un parc arboré de 1500m² sur 4 niveaux. 12 logements du T2 au T4 avec terrasse. Vente en PSLA & VEFA.

12 Logements

1500m² Parc arboré





Le Toit Forézien est le 1^{er} 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
CDI

1*
CDD

28
CDI

1*
CDD

*Contrats d'apprentissage

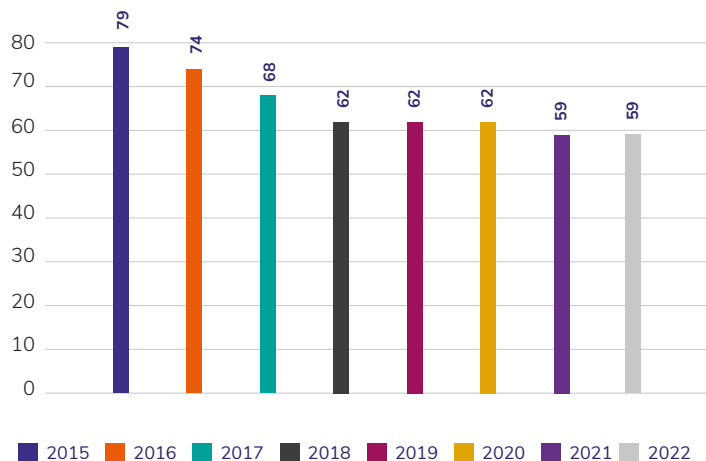
EFFECTIFS & ÉVOLUTION

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
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	57	2	59

DÉTAILS DES 9 DÉPARTS CDI



- 3 Rupture conventionnelle
- 3 Fin de période d'essai
- 2 Départ en retraite
- 2 Autres

MASSE SALARIALE ET PRIMES

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

	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

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
TOTAL		29		30		59

	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
TOTAL		29		30		59



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
TOTAL		29		30		59

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
TOTAL		29		30		59

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.

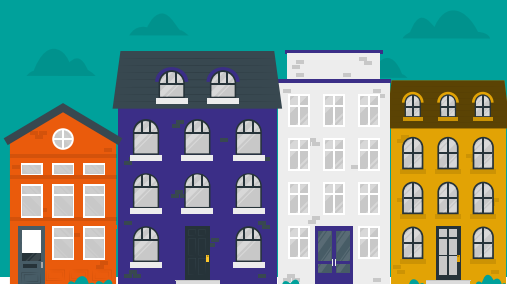
Accords signés en 2022

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 €

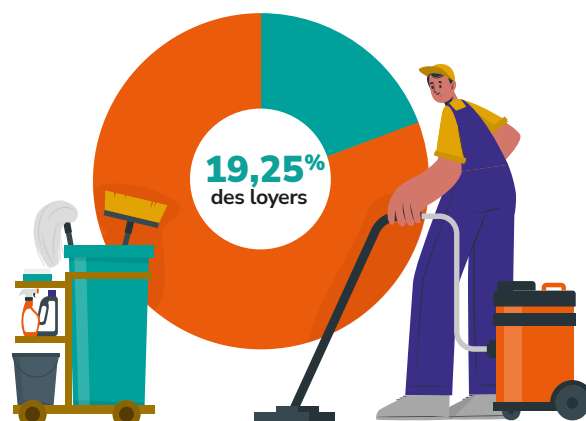
Notre autofinancement net HLM annuel

↘ 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...



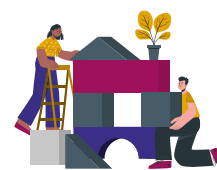
.....
Le Directeur
Général.
Thierry MARTY

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 événement, 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.

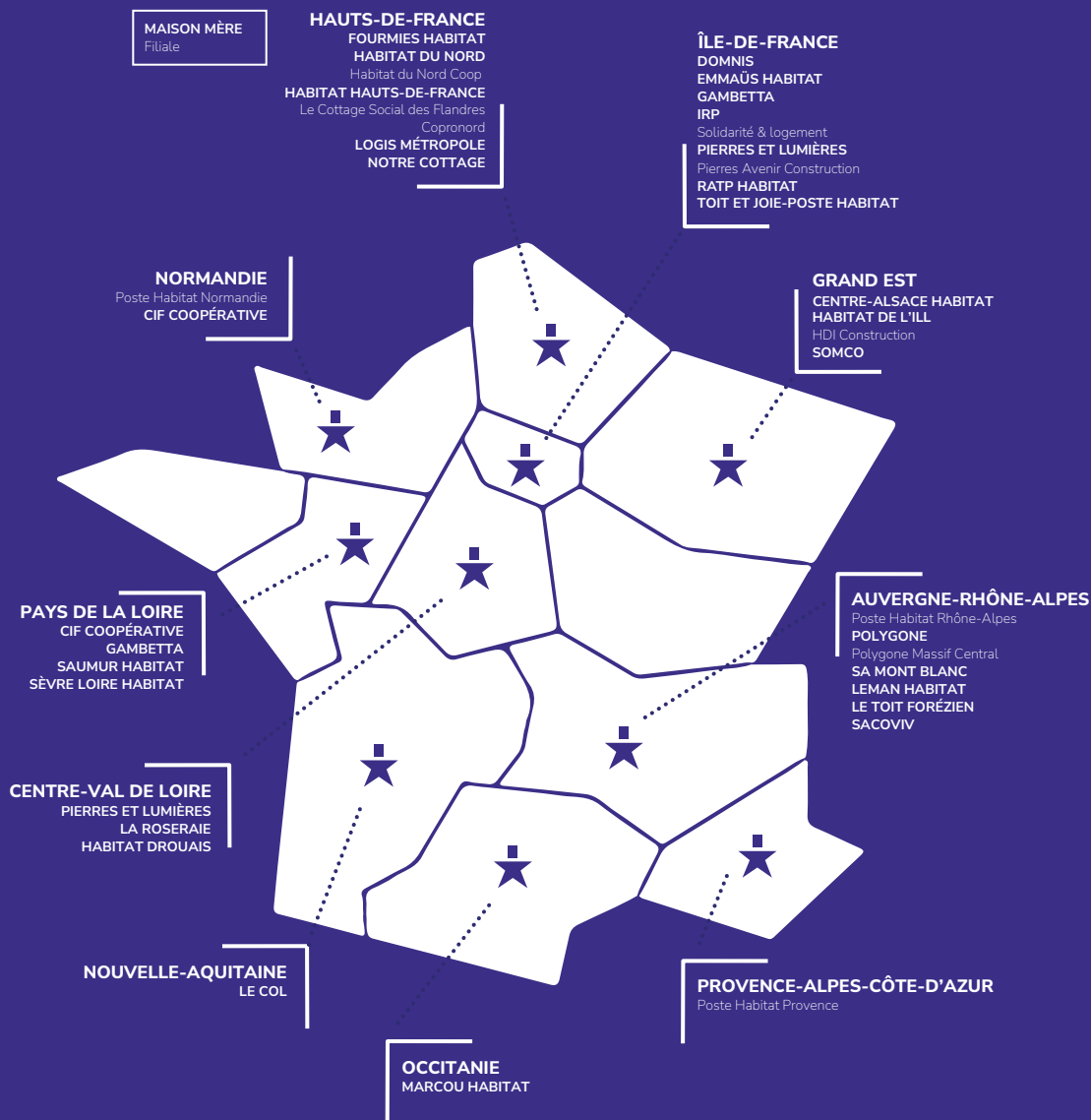
Habitat Réuni, groupe HLM national, coopératif et décentralisé, par son modèle singulier entend jouer ce rôle de bâtisseur de cohésion sociale qui participe à affirmer et légitimer encore davantage le rôle de ses associés sur leurs territoires et auprès des habitants et des décideurs.

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 CHÂÎNE

 YouTube  in