



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

RAPPORT d'ACTIVITÉ



Membre du réseau

HAB★TAT
RÉUN★ La force
du logement
social

Sommaire



P.3

Le mot
du président



P.4

Instant
partagé



P.6

Sociétariat et
gouvernance



P.10

Évolution
du parc locatif



P.18

Amélioration
du patrimoine



P.26

Au cœur
de nos métiers



P.36

Ressources
humaines



P.43

Chiffres clés



P.44

Mot du directeur
général



Le mot du Président

Jacky Henry

Président du Conseil d'Administration

Mesdames, Messieurs,
Cher(e)s sociétaires,

Nous nous retrouvons ce 7 juin 2024 en assemblée générale annuelle pour prendre connaissance des résultats de l'activité en 2023 de notre Société Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM (SCIC), en délibérer et voter les résolutions qui vous sont proposées par le Conseil d'administration.

En 2023, le chiffre d'affaires net a augmenté de 16,16 % par rapport à l'année précédente (passant de 18 462 522 euros à 21 446 862 euros) et le résultat est bénéficiaire de 2 654 964,86 euros, soit une progression de 33,84 % par rapport à celui de 2022 (1 983 661,16 euros)

Cela est dû pour l'essentiel à des produits exceptionnels liés à la poursuite de notre stratégie de cession des foyers-résidences permettant d'investir dans le développement de notre offre de logements locatifs et en accession à la propriété selon le dispositif du PSLA, ainsi qu'aux dégrèvements de la TFPB consécutifs à la programmation de longue durée de nombreux travaux de réhabilitation engagés dans notre parc immobilier, comme la résidence Gounod à Saint-Etienne par exemple.

Les résultats de notre activité sont d'autant plus appréciables qu'ils demeurent toujours soumis aux effets négatifs de la loi Elan, notamment de

la Réduction de Loyer de solidarité (RLS), financée par les bailleurs les plus sociaux, qui réduit, depuis 2018, nos ressources de près de 1 million d'euros chaque année ... Ainsi qu'aux répercussions multiples d'un environnement national et international marqué par des guerres, le chômage et la pauvreté, la cherté des emprunts (livret A à 3%), l'inflation des prix de la construction et de l'énergie.

2023 une année de forts investissements.

Malgré ces nombreuses contraintes qui incitent plus que jamais à la vigilance et à la prudence, vous pourrez constater que 2023 est une année de forts investissements pour le Toit Forézien. Je veux rappeler ici que, parce qu'il est une société coopérative à but non lucratif, l'intégralité de ses ressources alimentent ses fonds propres, lesquels sont réinvestis dans le développement, l'entretien, la modernisation et la réhabilitation de son patrimoine. Ainsi en 2023 le Toit Forézien aura consacré :

- 9 millions d'euros en constructions neuves ;
- 2 millions d'euros en entretien courant ;
- 9,7 millions en réhabilitation ;
- 850 000 euros dans la

démolition d'une partie de son parc (en vue de la transformation complète du quartier des Hauts de Terrenoire à Saint-Etienne).

L'avenir : Un métier, un effort collectif pour des engagements d'utilité sociale.

En 2024, et dans les années qui suivent, le Toit Forézien continuera de remplir ses engagements d'utilité sociale avec le groupe coopératif Habitat Réuni auquel il est associé depuis 2021, à savoir : développer une offre diversifiée de logements de qualité, au moindre coût, en location, en accession sécurisée à la propriété (PSLA) et à la vente ; mais aussi, modérer autant que possible les loyers et les charges ; veiller à la qualité du service rendu à nos différents utilisateurs (locataires, accédants à la propriété et copropriétaires) ; gérer équitablement ses ressources humaines.

Sur ce dernier point, je veux souligner que le rapport d'activité qui vous est présenté est tout à l'honneur de l'ensemble des collaborateurs et collaboratrices du Toit Forézien, de ses équipes de direction, singulièrement de son Directeur général, Thierry Marty, auquel notre Conseil d'administration a renouvelé sa confiance pour une durée de six ans en décembre 2023.

En 2022, le Toit Forézien, avec ses salariés, ses administrateurs et ses partenaires, avait fêté de belle manière ses 70 années d'existence.

Grâce à notre effort collectif, hier est devenu aujourd'hui et deviendra demain !

Instant partagé



Retour sur... la journée annuelle des collaborateurs et partenaires.

Le 23 juin c'est au château de Valinches qu'une journée de partage a réuni collaborateurs, administrateurs et partenaires pour une journée résolument humaine.

Après une matinée ludique annonçant les résultats positifs de l'enquête satisfaction réalisée auprès de nos locataires et les nouvelles perspectives, de nouvelles couleurs pour Le Toit Forézien ont été dévoilées :

Bailleur social, constructeur et acteur engagé dans la réhabilitation de son patrimoine, Le Toit Forézien c'est aussi :

- Un accès à la propriété accompagné (VEFA, PSLA, vente HLM)

- Un service de gestion locative et transaction au service de ses sociétaires

- Un interlocuteur privilégié au service de ses copropriétaires.

Le Toit Forézien complète son offre de logement social en proposant des services d'accession, de syndic et de gestion locative, transaction immobilière.

A suivi une journée d'échanges et de détente pour toutes et tous.

Une journée devenue institutionnelle sur un air estival !





Sociétariat et Gouvernance

au 31 décembre 2023



93 293€

| de capital social

6 058

| parts sociales



sociétaires

7 sociétaires
organismes HLM,
coopératifs ou Mutuels

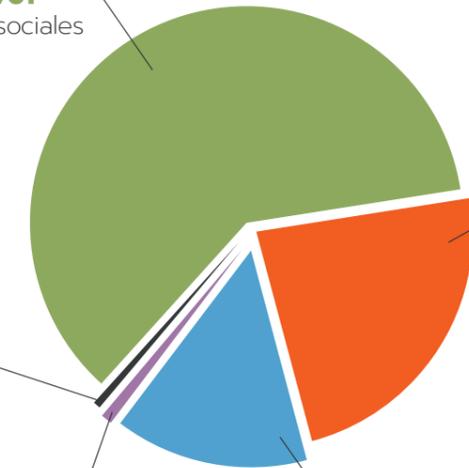
56 995€ | **3 701**
de capital social | parts sociales

5 sociétaires
collectivités publiques

400€ | **26**
de capital social | parts sociales

55 sociétaires
salariés

847€ | **55**
de capital social | parts sociales



1 407 sociétaires
utilisateurs

21 714€ | **1 410**
de capital social | parts sociales

42 sociétaires
autres organismes
et personnes

13 337€ | **866**
de capital social | parts sociales

Le conseil d'administration

Le nombre d'administrateurs au Conseil d'Administration est de 18 membres issus des 5 collèges :

- Utilisateurs
- Salariés
- Collectivités Publiques
- Organismes HLM, Coopératif ou Mutuels
- Autres organismes et personnes

Le Conseil d'Administration est l'organe politique et stratégique de la coopérative, aussi les membres ont un rôle déterminant à jouer dans la vie coopérative au sens large.

Les membres

au 31 décembre 2023

Collège utilisateurs :

- M. Alexandre AIT MANSOUR
- M. Mario BIER
- Mme Marie-Claude MONNET
- Mme Malika Marylène SELLAMI

Représentant HABITAT REUNI au collège Organismes HLM, Coopératifs ou Mutuels :

- M. Vincent ARMETTA

Représentant CREDIT COOPERATIF au collège Organismes HLM, Coopératifs ou Mutuels :

- M. Sébastien ROBERT

Représentant Saint-Étienne Métropole au collège Collectivités Publiques :

- M. Gilles ARTIGUES

Collège Autres organismes et personnes :

- M. Jean-Louis BONNAND
- M. Jacky HENRY
- M. Philippe VIALLA

Représentant Action Logement Immobilier au collège Autres organismes et personnes :

- M. René BONNEVILLE

Représentante Caisse d'Allocations Familiales au collège Autres organismes et personnes :

- Mme Conception BRIAN

Représentant UDAF Loire au collège Autres organismes et personnes :

- M. Danilo BUFFONI

Représentante SOLIHA au collège Autres organismes et personnes :

- Mme Michèle MICHAUD

Représentant Confédération Syndicale des Familles au collège Autres organismes et personnes :

- M. Miguel GALLARDO

Représentant UD SYNDICAT CGT au collège Autres organismes et personnes :

- M. Kahier ZENNAF

Collège salariés :

- M. Loïc JOUBLOT
- M. William SWITALSKI



membres du conseil d'administration

L'Assemblée Générale Ordinaire

du 9 juin 2023

188 sociétaires (soit 13.99%) étaient présents ou représentés et ont participé aux votes des résolutions. Ces derniers représentent 2428 parts soit 41.26% des parts totales.

Le comité de direction

Le CODIR se réunit 2 fois par mois.

Thomas Bost

Directeur Technique

Pôle maîtrise d'ouvrage, gestion du patrimoine, services proximités et régie.

Driss Yahya

Directeur Prospection et Développement

Développement immobilier sur le territoire.

Thierry Nanot

Directeur Général Délégué – Administratif et Financier

Services de comptabilité, ressources humaines et informatique



Stéphanie Mochkovitch

Directrice Gestion Locative

Services contentieux, le pôle quittancement et enquêtes ainsi que le service syndic de copropriétés.

Aurélie Grospeud

Directrice Clientèle

Services d'accueil-sécrétariat, concertation et médiation, support métiers, ainsi que le pôle d'attribution logement.

Thierry Marty

Directeur Général et Commercial

Services d'accession à la propriété, gestion locative et transaction.

Évolution du parc locatif



nouveaux logements

mis en service en 2023.

L'Horizon

9 rue Antoine Seytre
42800 Saint-Martin-la-Plaine

H 18 logements locatifs sociaux en septembre 2023 :

- 6** logements T2
- 9** logements T3
- 1** logements T4
- 2** logements T5

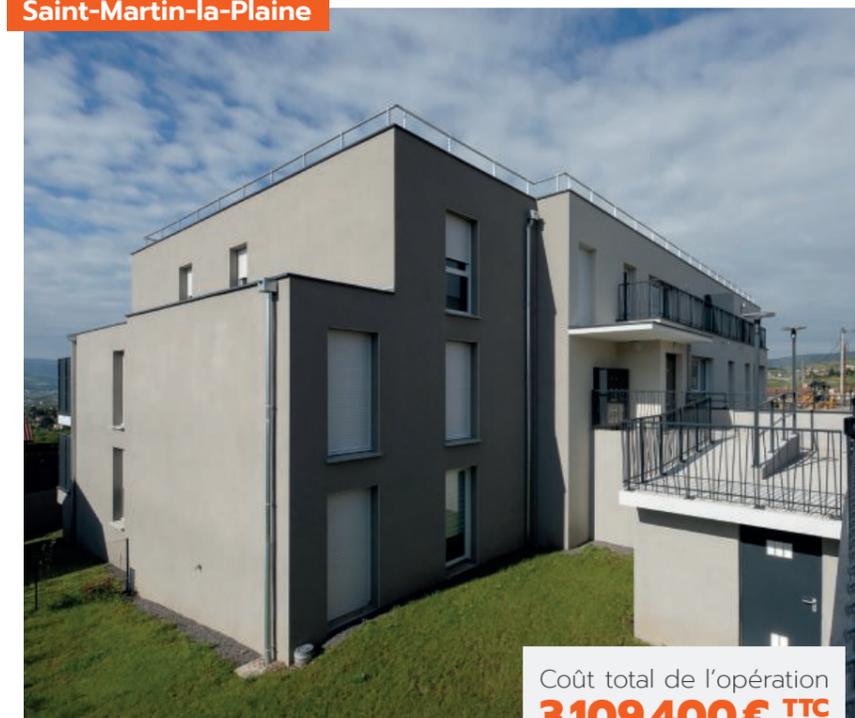
€ Financement :
10 PLUS & 8 PLAI

Loyers :
PLUS = 6,51€/m² surface utile
PLAI = 5,77€/m² surface utile

↗ Surface utile totale : 1325 m²

18
logements

Saint-Martin-la-Plaine



Coût total de l'opération
3109400€ TTC

Beausoleil

26 rue du onze novembre
42450 Sury-le-Comtal

15 logements locatifs sociaux
en septembre 2023 :

- 3 logements T2
- 3 logements T3
- 9 logements T4

€ **Financement :**
10 PLUS & 5 PLAI

Loyers :
PLUS = 6,13€/m² surface utile
PLAI = 5,45€/m² surface utile

↗ **Surface utile totale :** 1244 m²

15
logements

Sury-le-Comtal



Coût total de l'opération
2 427 391 € TTC

L'orobanche

36 rue des Jardiniers, 42600 Montbrison

Montbrison



Coût total de l'opération
2 238 750 € TTC

12 logements non
conventionnés en juin 2023 :

- 6 logements T3
- 6 logements T4

12
logements

↗ **Surface utile totale :** 1129 m²

Sainte-Claire

37 rue Sainte Claire, 42600 Montbrison

Montbrison



Coût total de l'opération
1 291 742 € TTC

7 logements locatifs sociaux
en novembre 2023 :

- 7 logements T4

7
logements

€ **Financement :**
7 PLS

Loyers :
PLS = 7,77€/m² surface utile

↗ **Surface utile totale :** 619 m²



Chantiers en cours



**nouveaux
logements
sociaux
en 2024**
s'ajouteront
à notre
patrimoine.

Domaine des Aulnes

Lotissement domaines des Aulnes
43220 Dunières

🏠 13 logements locatifs sociaux
en cours de chantier :
13 logements T4

€ **Financement :**
10 PLUS & 3 PLAI

📏 **Surface utile :** 1409,33 m²

13
logements

Dunières



Date prévisionnelle de mise
en service
2nd semestre 2024

La Gampille

11 rue Irène Joliot Curie
42490 Fraisses

🏠 11 logements locatifs sociaux
en cours de chantier :
2 logements T2
6 logements T3
3 logements T4

€ **Financement :**
5 PLUS, 5 PLAI & 1 PLS

📏 **Surface utile :** 918 m²

11
logements

Fraisses



Date prévisionnelle de mise en service
1^{er} trimestre 2024



Savignieux



Date prévisionnelle de mise en service
1^{er} trimestre 2024

Le Solis

3 rue de l'Agriculture
42600 Savignieux

🏠 44 logements locatifs sociaux
en cours de chantier :
30 logements T3
8 logements T4
6 logements T5

€ **Financement :**
27 PLUS, 13 PLAI & 4 PLS

📏 **Surface utile :** 3438 m²

44
logements

Les Lys

Impasse des Lys
42600 Montbrison

🏠 Chantier en cours de **12**
logements locatifs sociaux
de type 4

€ **Financement :**
5 PLUS, 4 PLAI & 3 PLS

📏 **Surface utile :** 1089 m²

12
logements

Montbrison



Date prévisionnelle de mise en service
2nd trimestre 2024

Nouveaux programmes à venir

De nouvelles opérations sur le territoire démarrent leur construction sur 2024...

Le Belvédère

Rue des Hauts de Terrenoire
42000 Saint-Étienne

- Opération de 3 bâtiments R+3 représentant au total 40 logements :
 - 13 logements T2 et T2 bis
 - 21 logements T3 et T3 bis
 - 3 logements T4
 - 3 logements T5

€ **Financement :**
30 PLUS & 10 PLA1

40
logements

Saint-Étienne



Date prévisionnelle de démarrage des travaux
4^{ème} trimestre 2024



Logements modulables – opération en construction de béton de bois.

La Rosalie

Allée des artilleurs
42000 Saint-Étienne

- Opération de 36 logements locatifs (30 sociaux et 6 non conventionnés) :
 - 5 logements T2
 - 14 logements T3
 - 16 logements T4
 - 1 logement T5

€ **Financement :**
22 PLUS, 8 PLA1 et 6 non conventionnés

36
logements

Saint-Étienne



Opération en construction de béton de bois.

Date prévisionnelle de démarrage des travaux

4^{ème} trimestre 2024

Saint-Just-Malmont



Date prévisionnelle de démarrage des travaux

1^{er} trimestre 2024

Les Tissotiers

Rue Nationale
43240 Saint-Just-Malmont

- Opération de 18 logements locatifs sociaux :
 - 4 logements T2
 - 3 logements T3
 - 8 logements T4
 - 3 logements T5

€ **Financement :**
13 PLUS & 5 PLA1

18
logements

Amélioration du patrimoine



Réhabilitations achevées en 2023

Les Trois Tours

2,4 et 6 allée Giacomo Puccini
42000 Saint-Étienne

 **129 logements**

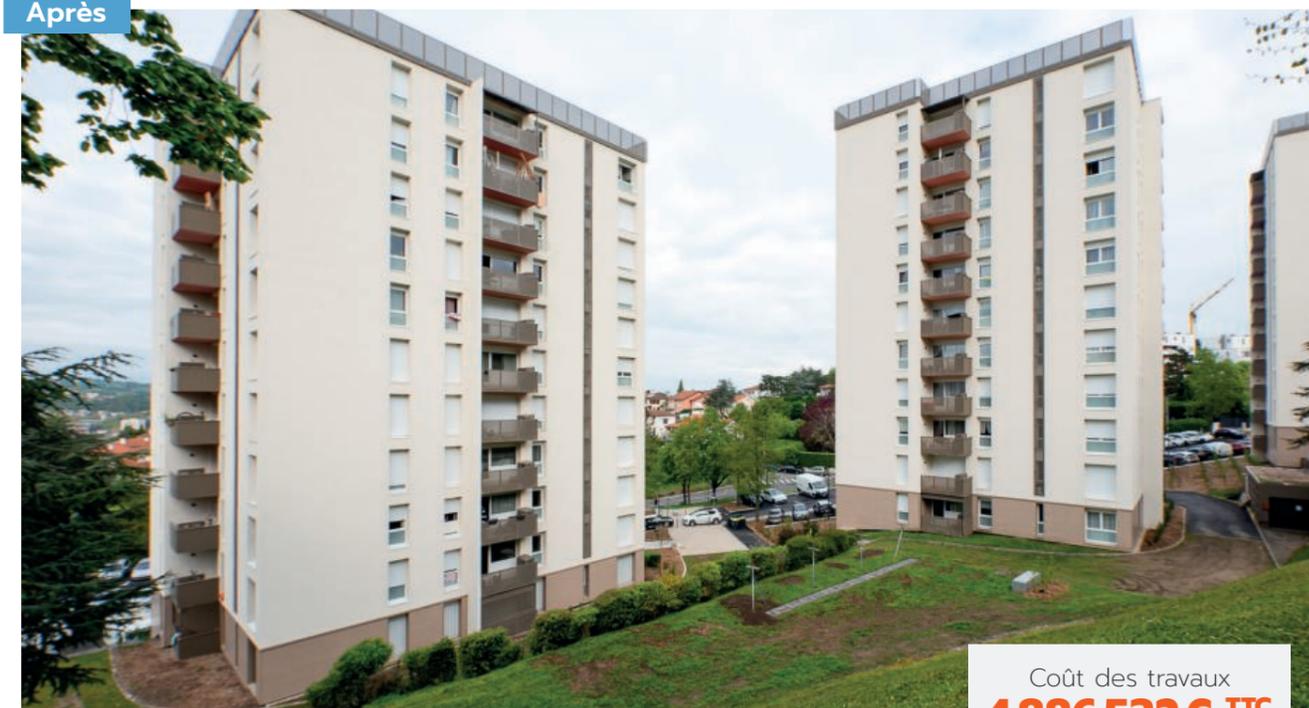
 Travaux de réhabilitation thermique et de résidentialisation.

129
logements

Avant



Après



Coût des travaux
4 886 532 € TTC

Partenaires :



Thorez

6 avenue Maurice Thorez,
42150 La Ricamarie

Avant



66 logements

Travaux de réfection des façades, ajout de balcons, travaux de réhabilitation thermique.

66
logements

Gounod

Rue Charles Gounod et Rue Edouard Lalo
42100 Saint-Étienne

Avant



102 logements

Travaux de réhabilitations thermique, ajout de 5 ascenseurs, ajout de balcons.

102
logements

Après



Coût des travaux
2 800 000 € TTC

Partenaires :



Réhabilitations en cours

Briançon I et II

Rue des pivoines, 42290 Sorbiers



100 logements

Livraison
1^{er} semestre 2025



Coût des travaux
7 641 088 € TTC

Travaux de réhabilitation thermique, ajout de balcons, construction de 18 garages, ajout de 7 ascenseurs.

Partenaires :

SEM
SAINT-ÉTIENNE
la métropole



100
logements

Molina

83 rue Molina, 42000 Saint-Étienne



Coût des travaux
7 661 386 € TTC

89 logements

Livraison
1^{er} semestre 2025

Travaux de réhabilitation thermique, ajout de balcons, construction de 23 garages, ajout d'ascenseurs.

89
logements

Partenaires :

SEM
SAINT-ÉTIENNE
la métropole



ActionLogement
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

Partenaires :



**Mieux vivre
pour mieux
être.**

Le Toit Forézien a à cœur d'améliorer
le cadre de vie de ses habitants :

Travaux de gros entretien

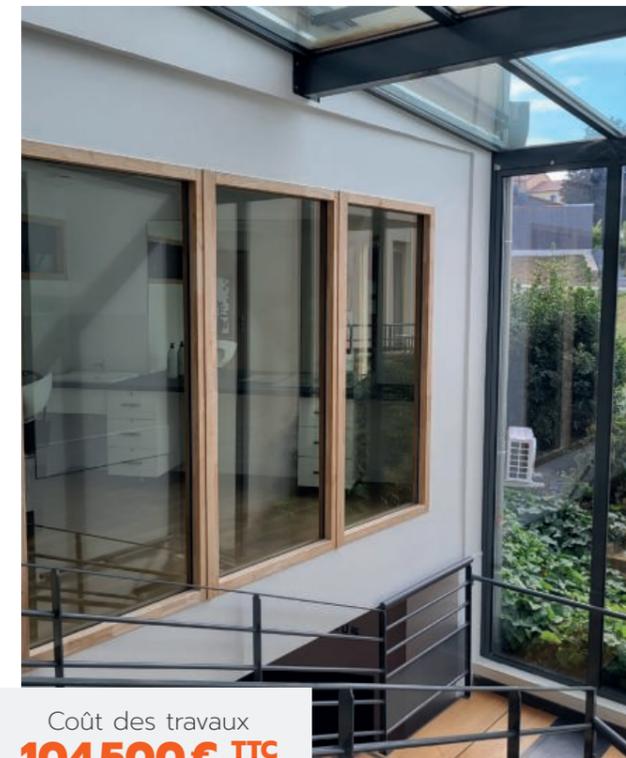
EHPAD Le val d'Orlay

Impasse du Val Dorlay
42740 Saint-Paul-en-Jarez

 80 lits

 Fermeture d'une trémie pour
la création d'un bureau et
d'un salon de coiffure.

80
lits



Coût des travaux
104500€ TTC



Résidence étudiante ENISE Grand Guillaume

65 rue Jean Parot, 42100 Saint-Étienne

98 logements

Travaux de réfection de l'ensemble des parties communes.

98
logements

Avant



Après

Coût des travaux
75 868 € TTC



Villars

9 rue du Breuil, 42390 Villars

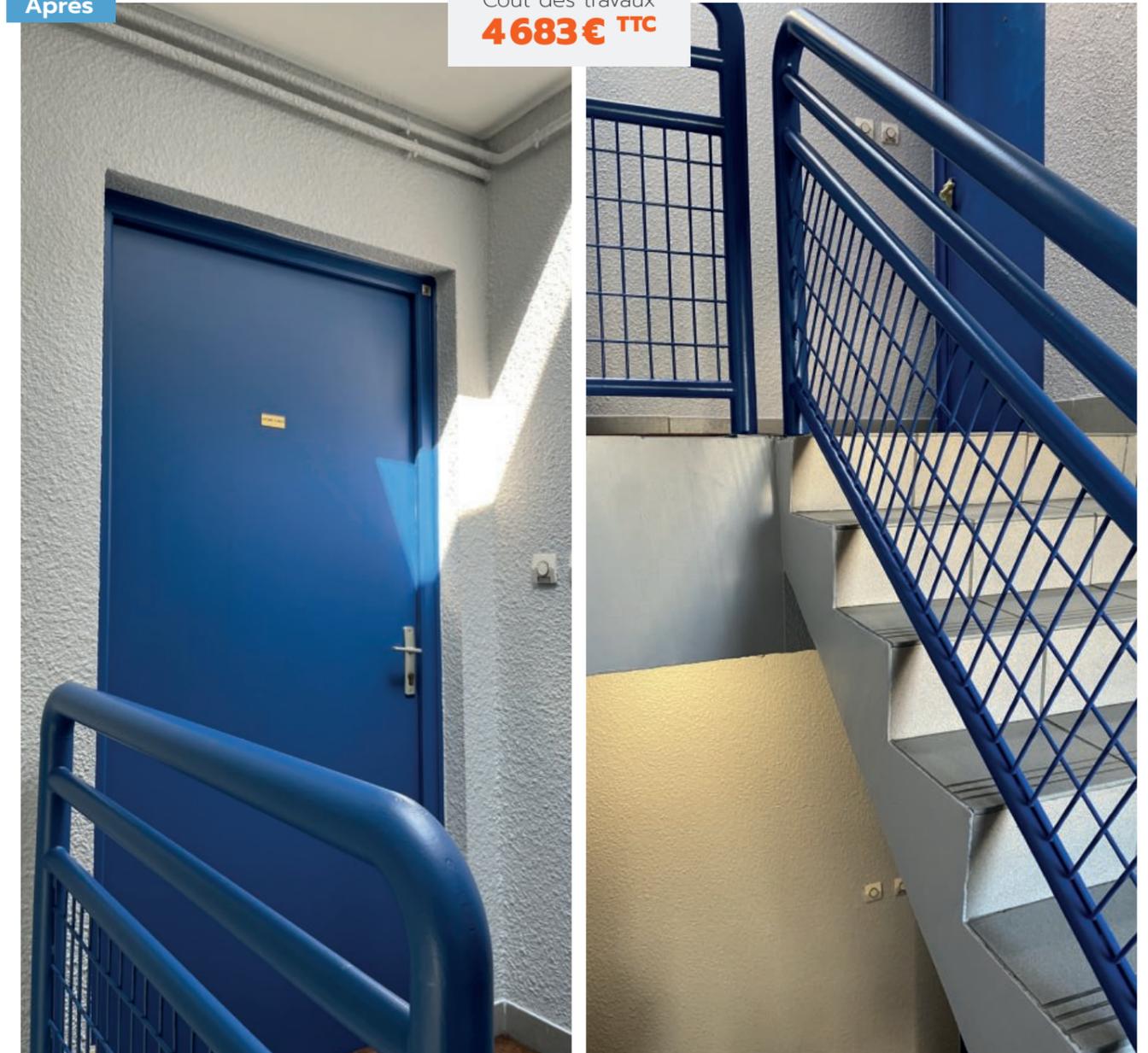
Travaux de réfection de l'ensemble des parties communes.

Avant



Après

Coût des travaux
4 683 € TTC





Au cœur de nos métiers

La gestion de clientèle

Accueil

Nous accueillons nos habitants, demandeurs de logement, copropriétaires, accédants et partenaires par téléphone de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 du lundi au jeudi et le vendredi matin. Notre accueil physique se fait uniquement sur rendez-vous.

L'ensemble des appels et visites reçus par notre accueil est tracé dans notre logiciel métier et permet un meilleur suivi de toutes les demandes qui nous sont formulées.

Pôle concertation

Nous pouvons constater une hausse des sollicitations (+ 19%) qui a induit une augmentation du nombre d'actions mises en œuvre (+ 22%).

Il est intéressant de noter qu'en 2023, comme en 2022 et 2021, aucun « gros trouble du voisinage » n'a engendré de départs sur aucun de nos groupes. Au contraire, une certaine stabilité a perduré.

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 2023, une augmentation moyenne de +3,53% 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 2023 globalement à 13.26% 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).





CCLP
en 2023

Conseil de Concertation Locative de Patrimoine

En 2023, le CCLP s'est réuni à 2 reprises, les mercredis 21 février et 25 mai évoquant ainsi les sujets :

- Demandes de subventions diverses ;
- Point sur le budget CCLP (fonctionnement et lien social) ;
- Organisation de formations des membres du CCLP : gestion des conflits ;

■ Validation de l'accord portant sur le partage de la prise en charge des réparations locatives :

Cet accord, renouvelable annuellement dans le cadre du CCLP, précise les modalités de prise en charge des réparations locatives à 50/50 propriétaires locataires. L'accord est élaboré et conclu avec les représentants des locataires, pour les locataires, dans le cadre du CCLP et des dispositions prévues par le décret n°87-712 du 26/08/1987 pour les réparations locatives.

Avoir un logement en bon état d'usage et de réparations garanti un mieux vivre pour l'habitant.

245

départs.

+6%

de hausse des **désistements** par rapport à 2022.

8,71%

de taux de **rotation**.

-13,70%

de taux de **vacance** par rapport à 2022.



entrées

Commission d'attribution des Logements

Durant l'année 2023, le Pôle CAL a reçu 245 désistements (contre 231 en 2022) ce qui représente une hausse de 6%. De fait, notre taux de rotation a légèrement augmenté de 0.42 point passant de 8.29 % en 2022 à 8.71 % en 2023. La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) s'est réunie à 27 reprises.

Droit Au Logement Opposable

Le recours DALO nous a permis de reloger 5 « grandes familles » recherchant des T4/T5/T6, leur permettant d'accéder à un logement social sur les Communes de Saint Jean

Bonnefonds (2), Saint-Étienne (2) et La Ricamarie (1).

Certaines bénéficient d'accompagnement par des associations.



familles relogées
en 2023

Zoom sur la loi DALO

Le Droit Au Logement Opposable voit le jour grâce à la loi n°2007-290 du 5 mars 2007. Cette loi reconnaît un droit au logement décent et indépendant aux personnes (résidant en France de façon stable et régulière) qui ne peuvent accéder par leurs propres moyens à un tel logement ou s'y maintenir.

Le recours DALO doit permettre d'attribuer en urgence un logement social à des demandeurs répondant à un ou plusieurs critères prévus par la loi :

- Ne pas avoir reçu de proposition de logement social adaptée aux besoins et capacités d'un demandeur, malgré un délai d'attente supérieur au délai anormalement long (fixé à 15 mois dans la Loire)
- Être sans logement (hébergé ou sans domicile fixe...)
- Avoir une décision de justice d'expulsion d'un logement, sans relogement
- Être hébergé dans une structure d'hébergement ou une résidence hôtelière à

vocation sociale Etablissement privé d'hébergement agréé par le préfet.

- Être logé temporairement dans un logement de transition depuis plus de 18 mois
- Vivre dans un local impropre à l'habitation (cave, garage, boutique, local sans fenêtre...)
- Vivre dans un logement insalubre ou dans un logement dangereux
- Être handicapé, ou avoir à votre charge une personne handicapée ou au moins 1 enfant mineur, et vivre dans un logement suroccupé ou non décent.

Pour déposer une demande auprès de la Commission de Médiation DALO (COMEDALO) il est obligatoire de :

- Être français ou avoir un droit ou un titre de séjour en cours de validité
- Remplir les conditions de revenus pour obtenir un logement social

La Commission de Médiation (COMED) se réunit une fois par mois dans notre département. En 2023, elle a étudié 233 recours (203 DALO et 30 DAHO demandes d'hébergement). Elle est composée de représentants de l'Etat, de la Préfecture, du

223
recours étudiés
dans la Loire en
2023.

SIAO, de travailleurs sociaux, de Représentants des collectivités locales, d'associations et d'un représentant des bailleurs sociaux (Aurélien Grospeud LE TOIT FOREZIEN, titulaire et Isabelle Portafaix HABITAT & METROPOLE, suppléante).

C'est collégalement qu'une décision est apportée à chaque recours déposé afin de reconnaître le ménage prioritaire ou non pour une proposition de logement adaptée.

Débutent alors des délais légaux durant lesquels l'ensemble des bailleurs (en lien étroit avec les services de l'état) recherchent des solutions de relogement au sein de leur parc.

Si un logement correspondant à la demande est trouvé, la DDETS fait une désignation officielle et le processus d'attribution se met en place. La proposition étant adaptée à la famille, un refus doit être murement justifié pour rester prioritaire. Autrement, il perd sa reconnaissance DALO.



La gestion de copropriétés



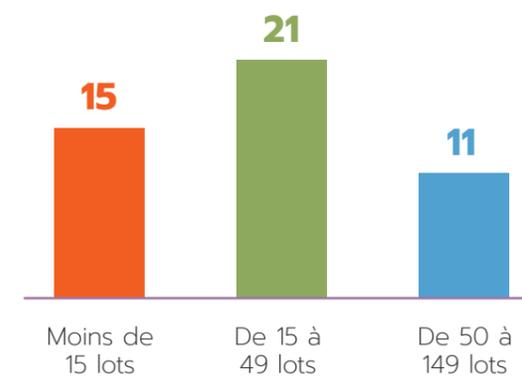
46 copropriétés
en 2023 soit 1501 lots.



+ 6 nouvelles copropriétés
prises en charge soit 75 lots.

Ventilation du portefeuille

Copropriétés gérées par le Toit Forézien selon la taille des copropriétés :





Accession à la propriété

Les Aigrettes

1 Impasse de Chevillon, 42600 Savigneux

Savigneux



Livraison
Fin 2024

6
pavillons
type 4



i Vente en PSLA, commercialisation en cours, construction en cours, 4 lots disponibles au 31 décembre 2023.



Les bords de Loire

87 rue de la Loire, 42210 Montrond-les-Bains

Montrond-les-Bains



Livraison
Fin 2024

14
logements
du T2 au T5



i Vente en PSLA & VEFA, commercialisation en cours, construction en cours, 7 lots disponibles au 31 décembre 2023.

Ventes PSLA 2023

Le Prêt Social Location Accession

est une formule progressive pour accéder tranquillement à la propriété.

La Location Accession se déroule en deux temps : une

courte période locative de 6 à 12 mois (location) avant la vente définitive (accession).

Un dispositif sécurisé permettant à l'acquéreur de

bénéficier de frais de notaires réduits, d'une TVA à 5.5% et d'une exonération de taxe foncière durant 15 ans.

Les ventes PSLA en 2023



contrats de réservation signés.

6 nouveaux
contrats

de location/accession sur le programme Le Green.

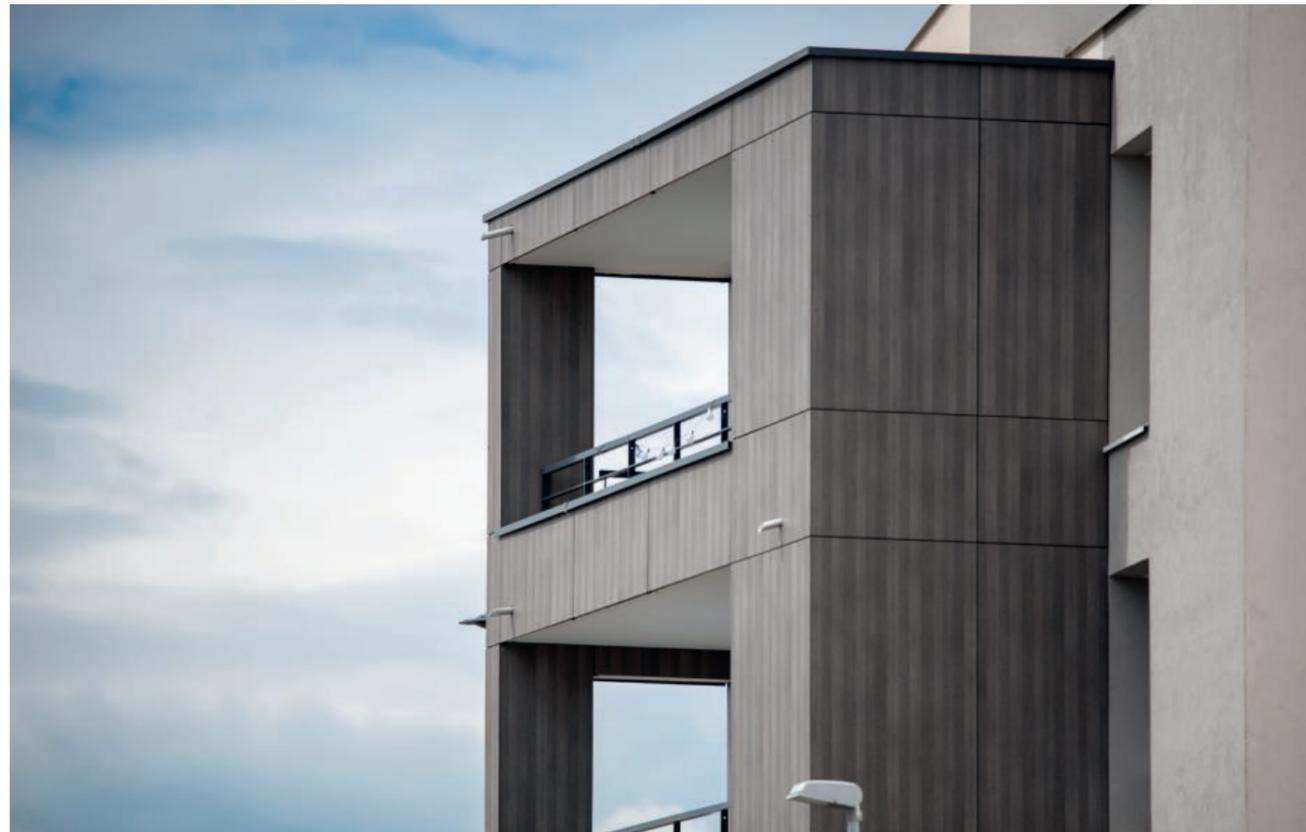
21 options
d'achat

ont été levées sur les programmes Théo Delsart et Le Green.

Ventes HLM 2023



En 2023, 6 ventes ont été réalisées et 8 compromis signés. Le Toit Forézien poursuit ses ventes sur les communes de Saint Jean Bonnefonds, Saint-Étienne et Sorbiers. Cette année 5 familles, locataires Toit Forézien habitat social, ont accédé à la propriété.



Gestion locative transaction

Nouvelle activité lancée en février 2023.

Le Toit Forézien met à disposition de ses sociétaires propriétaires un service de gestion locative et de transaction.

Une activité prometteuse qui annonce son développement sur 2024.

Au 31 décembre 2023 : 21 estimations de bien – 12 mandats dont 10 en gestion locative et 1 bien vendu dans le cadre de la transaction.



mandats

21 estimations de bien



Ressources Humaines



Les effectifs

au 31 décembre 2023



63 salariés

femmes

dont 30 en CDI
et 5 en CDD



28

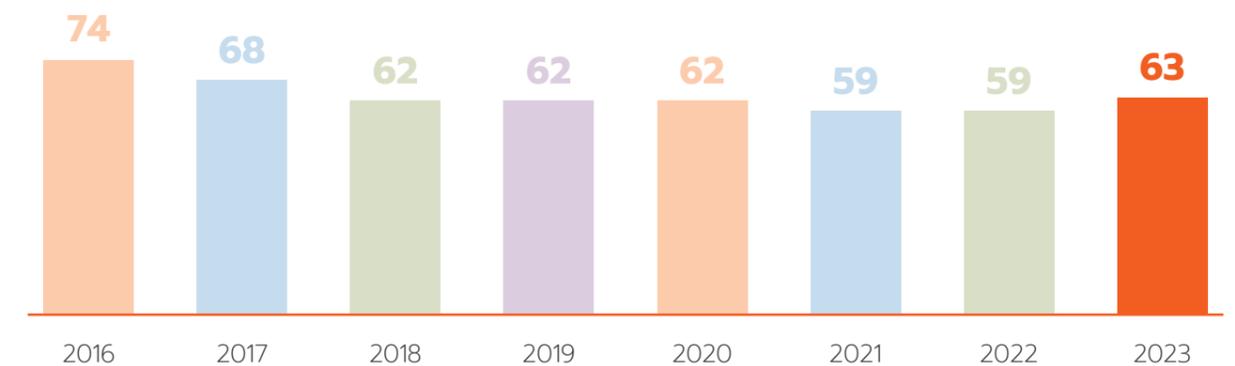
hommes

| en CDI

96/100

| Index égalité femme/
homme en 2023

Évolution des effectifs



Embauches et départs en 2023

Évolution de l'effectif salarié de la société	C.D.I.	C.D.D.	Total
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	57	2	59
- Fins de contrats au cours de l'année	-7	-1	-8
+ Contrats signés au cours de l'année	8	4	12
Transformation CDD en CDI	0	0	0
= Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice	58	5	63

Masse salariale et primes

	Salaires		Intéressement		Nb d'heures	
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 €	297,42%	103 464	-3,88%
2022	1 920 611 €	+7,64%	220 407 €	+8,82%	103 811	+0,34%
2023	2 056 416 €	+7,06%	294 996 €	+33,8%	108 022	+4,06%

Montants		
2019	Prime Pouvoir d'Achat	24 900 €
2020	Prime Pouvoir d'Achat	25 801 €
2021	Prime Pouvoir d'Achat Indemnité Inflation	23 787 € 4 600 €
2022	Prime Pouvoir d'Achat	52 290 €

Ventilation par catégorie, activité et sexe

au 31 décembre 2023

Répartition par ancienneté

	♂	♀	Total
< 1 an	1	14	15
> 1 et < 5 ans	4	10	14
> 5 ans et < 15 ans	9	7	16
> 15 ans	14	4	18

Répartition par tranche d'âge

	♂	♀	Total
Moins de 26 ans	0	4	4
26 à 34 ans	1	7	8
35 à 44 ans	6	10	16
45 à 54 ans	11	8	19
55 ans et plus	10	6	16
	28	35	63

Répartition par catégorie

	♂	♀	Total
A2	0	5	5
A3	0	12	12
A3-TAM	2	4	6
A4	2	2	4
A5	3	2	5
A6	2	2	4
A7	1	1	2
A8	0	1	1
A9	3	2	5
A10	1	0	1
CE	1	0	1
G	3	0	3
GC	4	0	4
OHQ	1	0	1
OQ	1	0	1
OS	1	0	1
PE	3	4	7
	28	35	63

Répartition par activité

	♂	♀	Total
Accueil - secrétariat	0	2	2
Commercialisation et transaction	0	3	3
Comptabilité	0	5	5
Concertation et communication	0	2	2
Concertation	0	1	1
Contentieux	0	2	2
Copropriété	1	2	3
Direction	4	2	6
Gestion du Patrimoine	5	3	8
Maîtrise d'ouvrage	2	1	3
Pôle C.A.L.	0	6	6
Pôle quittancement et enquêtes	1	1	2
Prospection et développement	0	1	1
Proximité	11	3	14
Régie	3	1	4
Supports métiers	1	0	1
	28	35	63



Accords signés en 2023

Accords NAO

17 mai 2023

Accords Télétravail

22 décembre 2023



Accords Prime de Partage de la Valeur

16 janvier 2023

Accords Prime d'Ancienneté

17 novembre 2023

Accords Gratification de fin d'année

17 novembre 2023

Égalité professionnelle homme/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.

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 2023.

Taux de féminisation des effectifs de plus de



Chiffres clés

Au 31 décembre 2023



Notre patrimoine



dont
188
| individuels

logements



personnes logées

Présent dans



communes
(Loire et Haute-Loire)



Investissements

22 220 400 € + **698 731 €**

d'investissement
logements locatifs.

D'investissement logements PSLA
pour un encours de 5 090 898 €.

Résultats

2 654 965 € soit **+ 33.80%**

| De résultat net comptable

| Par rapport à l'année 2022.

Capacité d'auto-financement :

5 753 541 €

| En baisse de 0,80% par
rapport à l'année 2022.

Notre auto-financement net HLM annuel :

2 154 112 €

| En baisse de 1,30% par
rapport à l'année 2022.

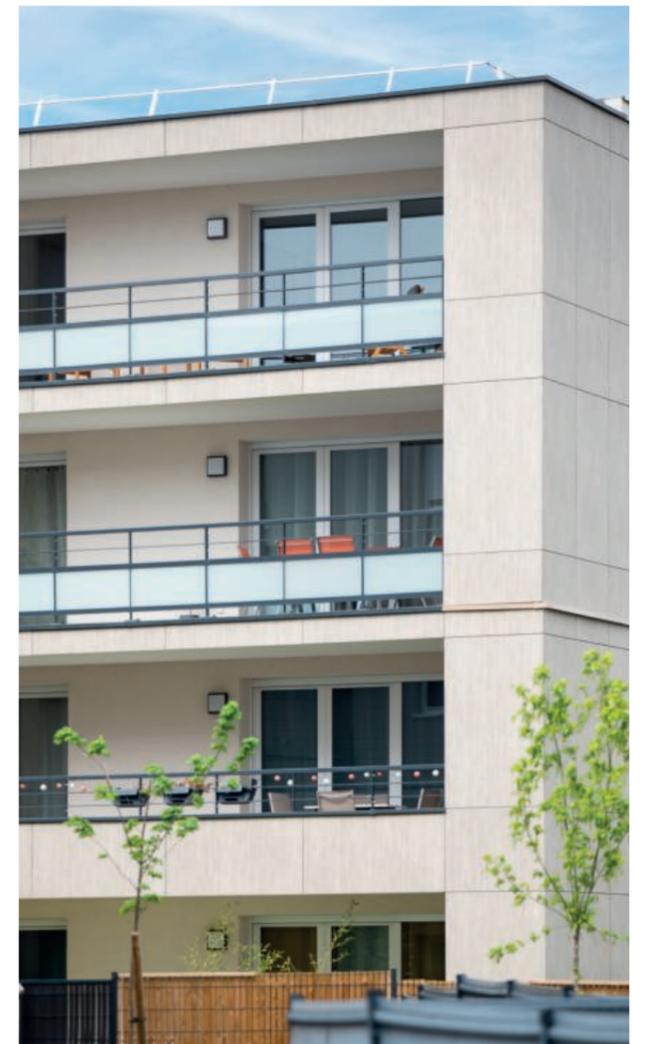
Entretien et maintenance

2 202 561 €

| ont été investis pour l'entretien et la
maintenance de notre patrimoine.

16,32%

| Des loyers réinvestis dans l'entretien
et la maintenance.





Le mot du Directeur Général

Thierry Marty
Directeur général

L'année 2023, a été marquée par les livraisons de plusieurs immeubles sur des territoires aussi divers que Saint Martin la Plaine, Montbrison et Sury le Comtal, marquant notre volonté de développement sur l'ensemble de la Loire. Ce sont 52 logements neufs, collectifs et individuels qui vont accueillir leurs nouveaux locataires.

Dans cette même dynamique, les chantiers de 80 logements ont été lancés sur notre département, à Fraisses, Savigneux et Montbrison et sur la Haute Loire à Dunières.

Mais nous n'oublions pas nos locataires présents dans nos résidences, c'est même le principal poste d'investissement du Toit Forézien.

Ainsi ont été réceptionnées cette année les réhabilitations lourdes de nos résidences Gounod à Saint Etienne, Thorez à La Ricamarie, dans lesquelles

les principaux travaux ont consisté à l'amélioration de la performance énergétique, mais également à celle du confort de nos locataires par la création d'ascenseurs et la mise en place de larges balcons.

Également la résidence Les Trois Tours à Saint Etienne, ayant bénéficié d'une réhabilitation thermique, de la requalification des espaces extérieurs et de la construction d'un ensemble de garages.

Pour nos locataires en titre également, on peut souligner l'accord collectif issu de notre CCLP visant à prendre en charge la majeure partie des réparations locatives, afin d'éviter un sujet de discussion et de tension avec nos équipes, mais également d'assurer à nos locataires la réalisation des réparations locatives par des entreprises qualifiées, certaines interventions étant assez techniques. Ce test grandeur

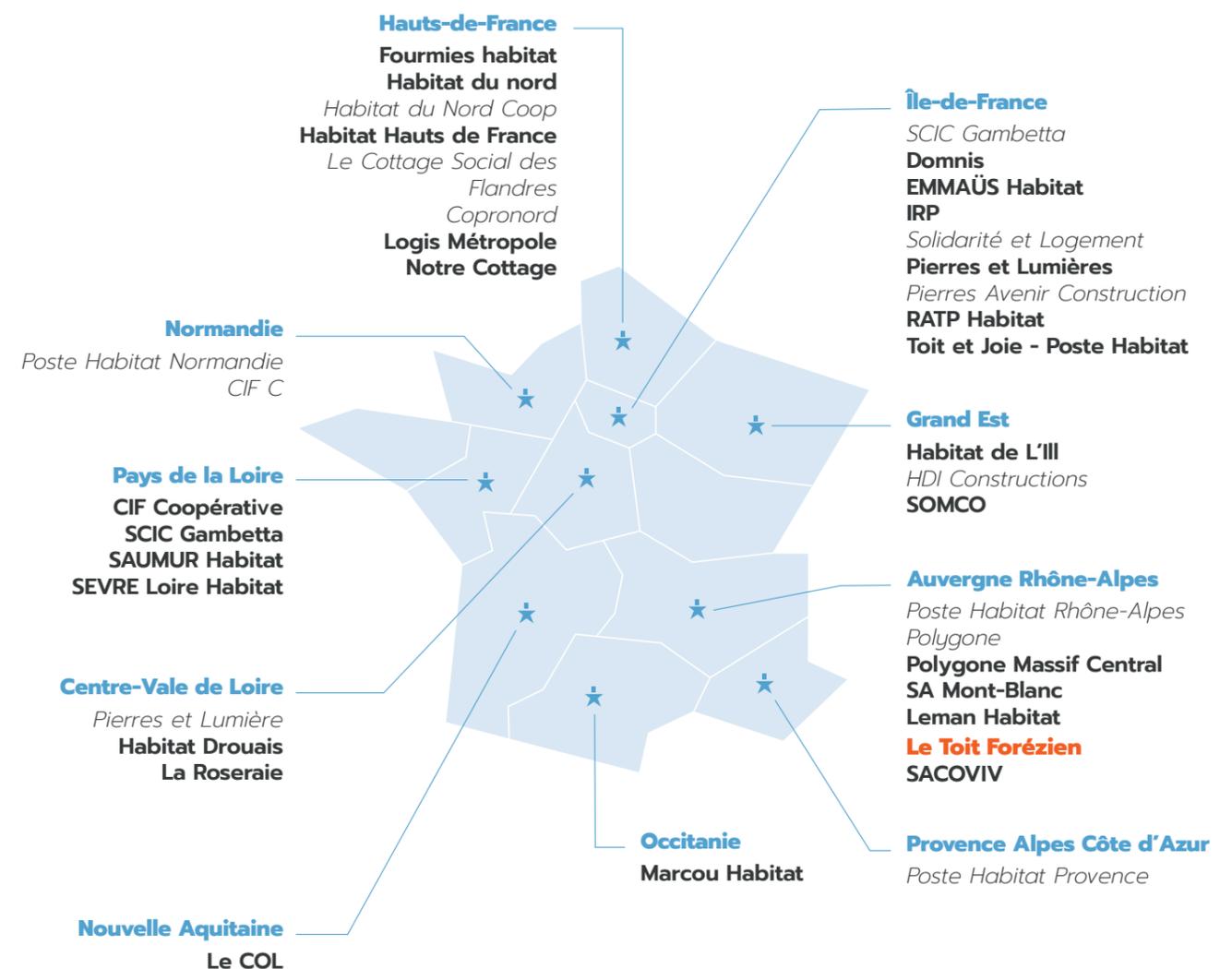
nature aura vocation à être prolongé s'il donne satisfaction à l'ensemble des parties prenantes.

Enfin, le développement de nouvelles activités, avec des équipes renforcées, est au cœur de notre communication afin de faire connaître nos compétences dans les domaines de l'accession sociale, de la gestion locative et de la transaction pour le compte de nos sociétaires, en plus de celle de Syndic que nous assurons depuis toujours.

Les contraintes sur le logement social n'ont pas évolué, la ponction de la RLS sur nos loyers n'a pas disparu, les taux d'intérêts ont augmenté et le livret A est passé à 3%, les coûts de construction ont subi la spéculation liée à la crise internationale. La route est droite mais la pente est rude comme le disait fort justement un ancien premier ministre.



sur votre Territoire



Maison-mère - Filiale



Merci à tous les collaborateurs et administrateurs qui se sont prêtés au jeu du shooting photo.

Le Toit Forézien

29 rue Jo Goutteborge CS 72131
42021 Saint-Étienne Cedex 1



Membre du réseau

