



**RAPPORT
D'ACTIVITÉ**

EXERCICE

**20
20**

LE TOIT GIRONDIN



LE PATRIMOINE 03

LA GESTION IMMOBILIÈRE 06

> Le pôle patrimoine 20

LE DÉVELOPPEMENT 23

> La promotion 24

> Le développement durable 28

> Les coopérations 29

LE FONCTIONNEMENT INTERNE 32

> Les achats marchés 33

> Les ressources humaines 35

Dans un contexte inattendu et inédit, l'année 2020 fut particulièrement compliquée pour nous tous.

Si la crise sanitaire a freiné les orientations souhaitées par le Toit Girondin, elle a aussi nécessité de puiser de nouvelles ressources en chacun d'entre nous pour s'adapter et rebondir. Exercice réalisé avec succès puisque le fort engagement et la persévérance de nos équipes a permis de pérenniser notre fonctionnement, notamment grâce aux nouvelles méthodes de travail qui se sont imposées.

Ainsi, en ce qui concerne les opérations en accession sociale à la propriété, ce sont 12 logements individuels livrés et 11 financés de même que 20 logements collectifs en cours de construction. Notre activité de gestionnaire locatif a aussi permis de poursuivre notre utilité sociale en attribuant 46 dossiers à des ménages dans le besoin.

Enfin, le Toit Girondin a continué son implication et poursuivi ses 7 engagements en faveur du développement durable avec des actions orientées vers l'économie sociale et solidaire.

Comme elle l'a toujours fait, notre société place ses locataires et clients au cœur de ses actions et veille à développer son offre pour maintenir un haut niveau d'accompagnement.

L'année 2021 s'oriente alors en faveur de nos projets stratégiques pour consolider notre mission d'intérêt général avec le lancement de nouveaux projets en accession sociale à la propriété et le montage d'opérations en BRS (Bail Réel Solidaire).

Une dynamique commune à maintenir et renforcer sur nos territoires pour un avenir solidaire et social, fidèle à nos valeurs.

Bernard LAYAN
Président Directeur Général



LE PATRIMOINE



PATRIMOINE GÉRÉ

AU 31 DÉCEMBRE 2020

645 sur **33**
logements gérés résidences

MISE EN SERVICE	RÉSIDENCE	VILLE	TYPLOGIES	TOTAL LOGTS
1997	MARIE CURIE	Mérignac	Individuels	38
1998	DUBRANA	Eysines	Individuels	14
1999	LUDEMAN	Langon	Individuels	15
2002	BOIS DE PRADÈRES	St Médard-en-Jalles	Individuels	35
2003	PRÉS DE PINGUET	Cestas	Individuels	38
2004	PRÉS DE PINGUET	Cestas	Individuels	12
2004	BASTIDES DE PRADÈRES	St Médard-en-Jalles	15 individuels 8 collectifs	23
2004	PEYROUS	Le Taillan	Individuels	20
2005	LES ABSIDALES	Ambarès	17 individuels 3 collectifs	20
2006	LE BOISSET	Lanton	Individuels	18
2008	CLOS DE PRATVIELS	Cestas	Individuels	20
2009	MOULIN DE BRISSON	Léognan	Individuels	22
2009	LA GRAVIÈRE	Le Haillan	Individuels	22
2009	HAMEAU DE GRAVEYRON	Le Taillan	Individuels	9
2010	LE MAYNE DE LA TUILLIÈRE	Cestas	Individuels	13
2010	VILLAS DU FLAMAN	Yvrac	Individuels	15
2011	CLOS DE BACCHARIS	Audenge	Individuels	12
2011	GRANDS DOMAINES	Léognan	Individuels	8
2012	PARC DE MONTALIEU	Eysines	Collectifs	10
2013	SAINT JACQUES	La Brède	2 individuels 12 collectifs	14
2013	MOULIN DE BRISSON	Léognan	Collectifs	42
2013	EDEN PARC	Martignas	Individuels	7
2015	LA PETITE VALLÉE	Cestas	Individuels	14
2015	PACAGE DE CHAPET	Cestas	Individuels	10
2015	L'ESTIBÈRE	Cestas	Individuels	53
2016	DOMAINE DES ACACIAS	Beautiran	Individuels	31
2017	BEL HORIZON	Eysines	Collectifs	3
2017	LA PART DES ANGES	Pessac	Collectifs	15
2018	CLOS DE LA MAISON ROUGE	Cestas	Individuels	16
2019	LES VILLAS MONPLAISIR	St Médard-en-Jalles	Individuels	4
2019	LE PRÉLUDE	Mérignac	Collectifs	34
2019	SAPHIR	Eysines	Collectifs	2
2019	JEAN MOULIN	Cestas	10 individuels 14 collectifs	24
2020	CARDAMINES	Izon	Individuels	12





LA GESTION IMMOBILIÈRE

LE TOIT GIRONDIN

RAPPORT D'ACTIVITÉ
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 27 AVRIL 2021

EXERCICE 2020



L'année 2020 aura été marquée par la crise sanitaire et par deux périodes de confinement.

La 1^{ère} période de confinement a eu un impact fort sur l'activité de gestion locative :

- une baisse du stock de la demande de logement du fait de la fermeture des lieux d'enregistrement, du report de projets de déménagement du fait de la crise...
- une baisse des départs et des attributions avec l'interdiction de déménager, le report de la livraison d'opérations nouvelles mais aussi l'arrêt d'activité de beaucoup d'entreprises du bâtiment ne permettant plus la remise en état des logements.

La reprise d'activité a été progressive du fait de la mise en place de nouveaux protocoles d'intervention pour les entreprises du bâtiment et la nécessité de rattraper « le retard » de la période d'inactivité.

Beaucoup de prestataires avec lesquels Toit Girondin travaille ont redémarré leur activité en mode dégradé.

- de nouveaux modes de faire ont été mis en œuvre, exemple CALEOL dématérialisée, réunions en visioconférence...
- la tension locative s'est accentuée sur les secteurs tendus, avec une offre de logements disponibles fortement diminuée alors que la demande est toujours restée très forte.

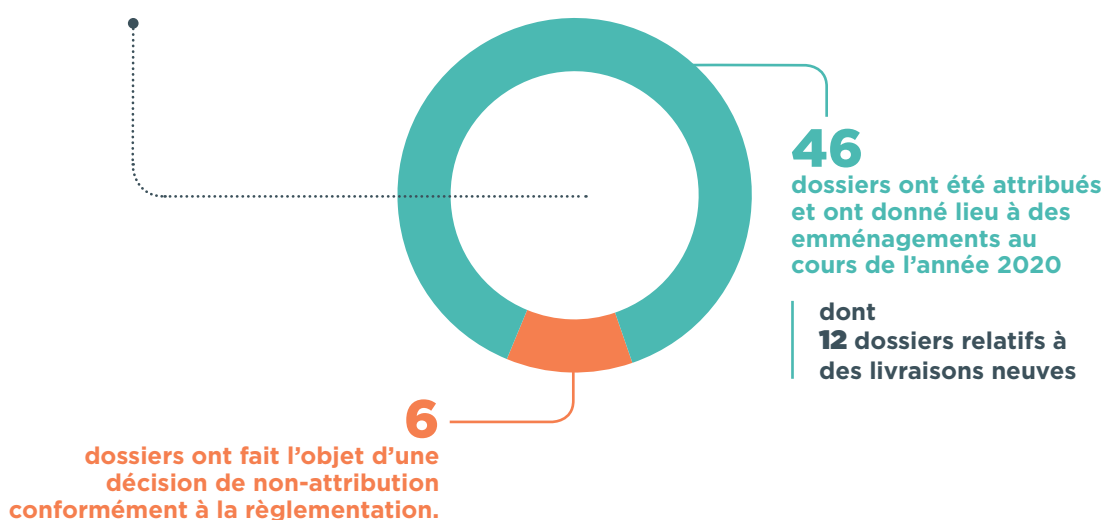
LES MOUVEMENTS DE L'ANNÉE 2020

LES ATTRIBUTIONS 2020



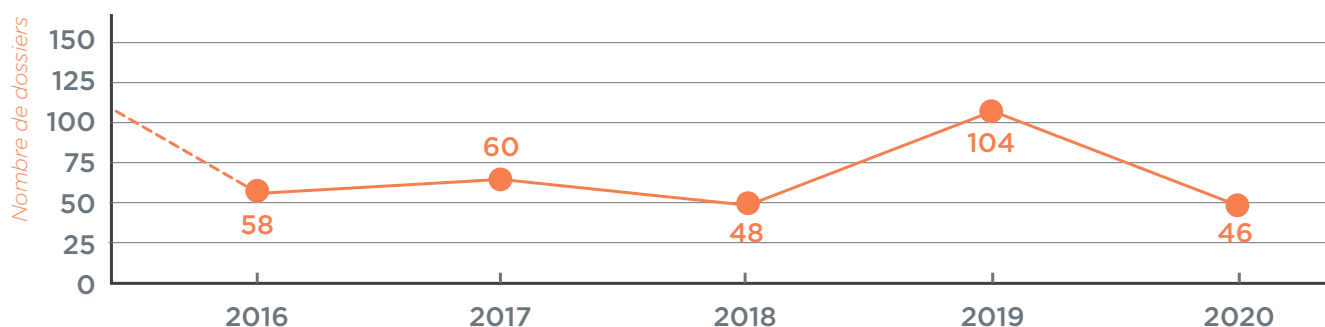
52

DOSSIERS ONT ÉTÉ EXAMINÉS AU COURS DES 36 COMMISSIONS D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN D'OCCUPATION DES LOGEMENTS QUI SONT INTERVENUES DANS L'ANNÉE.

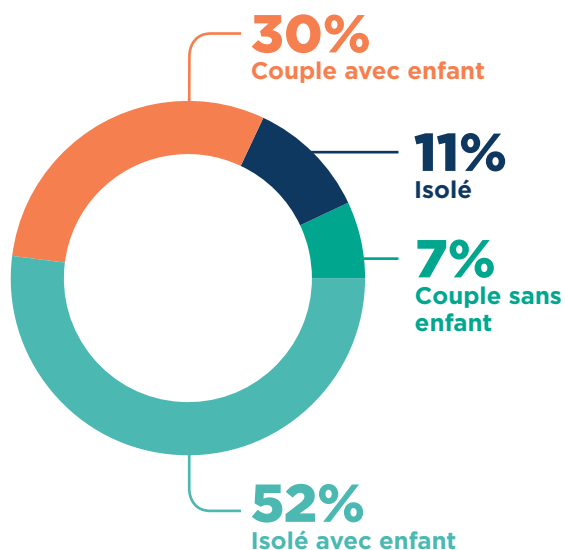


Par ailleurs, **2 dossiers de mutations** ont été acceptés en Commission Attribution des Logements et Examen d'Occupation des Logements (CALEOL).

ÉVOLUTION DES ATTRIBUTIONS



COMPOSITION FAMILIALE DES ATTRIBUTIONS 2020



La composition familiale des nouveaux entrants est conforme à la typologie des logements loués soit une majorité de logements T3 et T4 pouvant accueillir des familles.

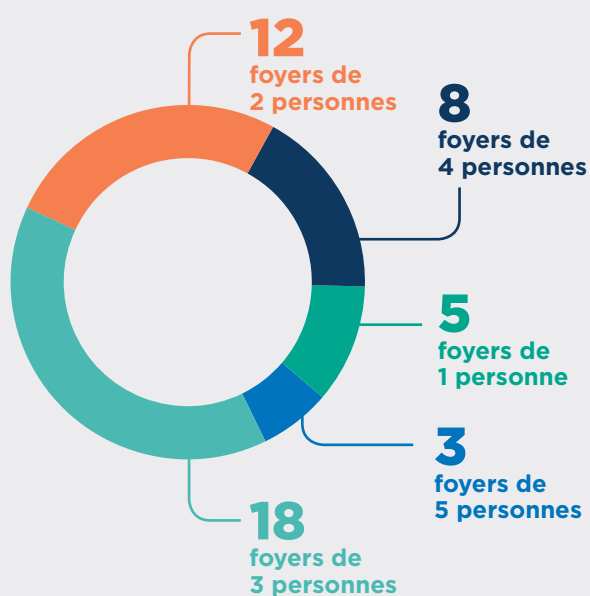
On peut toutefois noter une part importante de familles isolées avec enfants.

LA COMPOSITION MOYENNE PAR LOGEMENT

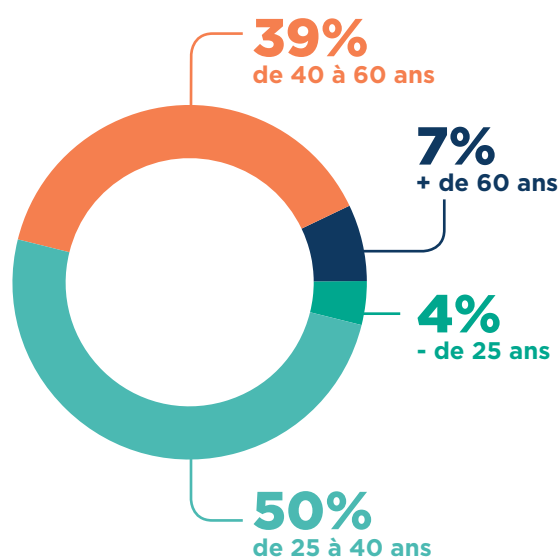
2,83

personnes en cohérence avec la typologie des logements (63 contractants et 67 occupants).

RÉPARTITION DES NOUVEAUX ENTRANTS

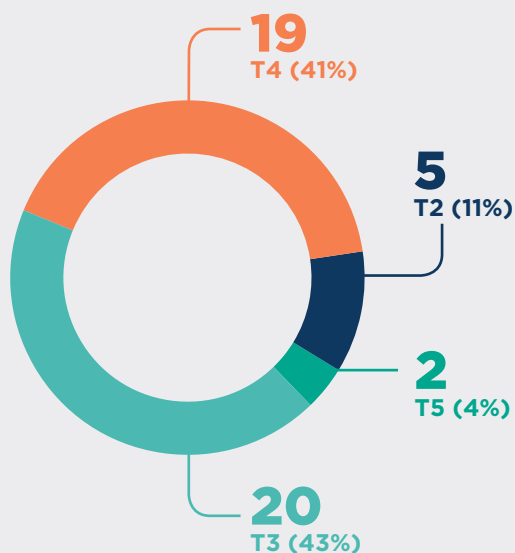


ÂGE DU CHEF DE FAMILLE



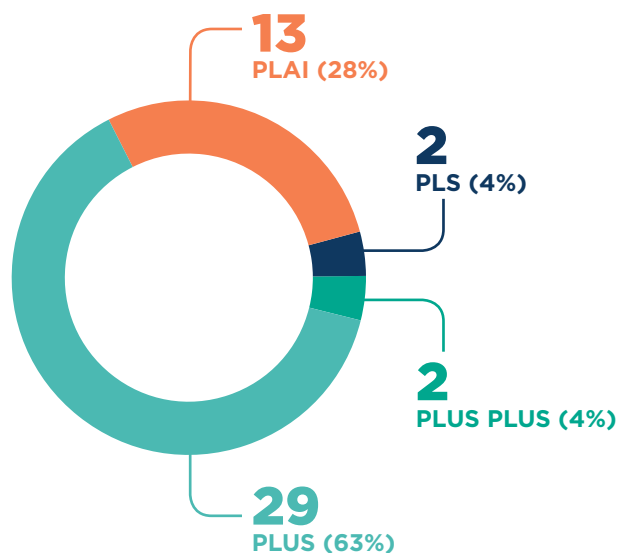
L'âge moyen des nouveaux entrants en 2020 est de **38,6 ans**.

TYPOLOGIES DE LOGEMENTS LOUÉS



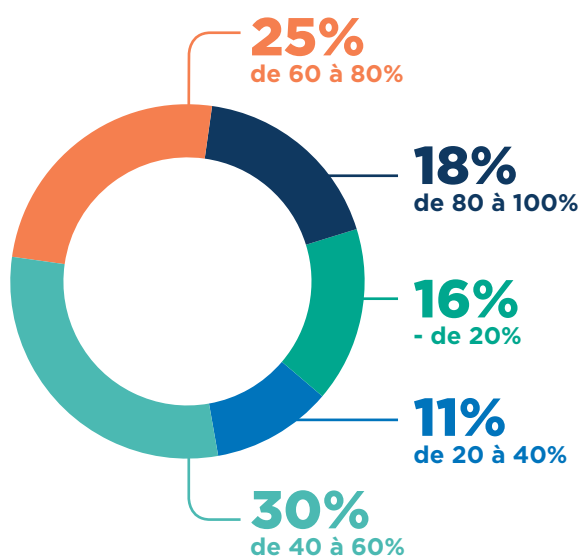
- Les logements de type 3 et 4 représentent **80% des typologies louées**.
- **9** logements sont situés sur des groupes collectifs et **32** logements en individuel.

TYPE DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS LOUÉS



La majorité des logements attribués sont financés en PLUS.

RESSOURCES DES FAMILLES LOGÉES EN 2020



S'agissant de l'ensemble des attributions, **27%** des attributions ont été réalisées à des demandeurs avec des ressources inférieures à 40% et **57%** avec des ressources inférieures à 60%.

25%
des locataires entrants sont
bénéficiaires de l'APL.

LES DOSSIERS PRIORITAIRES

La renégociation de la convention cadre définissant les règles applicables aux réservations de logements sociaux relevant du contingent réservé à l'État en Gironde s'est déroulée en 2019. Une convention bilatérale type a été signée avec chaque bailleur et des avenants sont établis chaque année.

NOMBRE D'ATTRIBUTIONS À DES DEMANDEURS RELEVANT DU PUBLIC PRIORITAIRE EN 2020

7

attributions
dont aucun dossier DALO.

DOSSIERS 1^{ER} QUARTILE :

Le Toit Girondin ne possède pas de patrimoine situé dans des Quartiers Politique de la Ville (QPV).

La loi Égalité et Citoyenneté, complétée par la loi ELAN, impose aux bailleurs présents sur les territoires des EPCI dotés d'un PLH ou ayant une compétence Habitat et au moins un Quartier Politique de la Ville (QPV) de réaliser des attributions sur la base suivante :

- **Hors des QPV** : un minimum de 25 % des attributions annuelles suivies de baux signés doivent être consacrées à des demandeurs dont les ressources sont inférieures au 1^{er} quartile

TERRITOIRE	% 1 ^{ER} QUARTILE HORS QPV	MONTANT QUARTILE/AN
Bordeaux Métropole	21 %	9 231 €
CC Montesquieu	9 %	10 968 €
CC Jalles Eau Bourde	26 %	11 587 €

Résultats transmis par la DDTM



LES DÉPARTS 2020

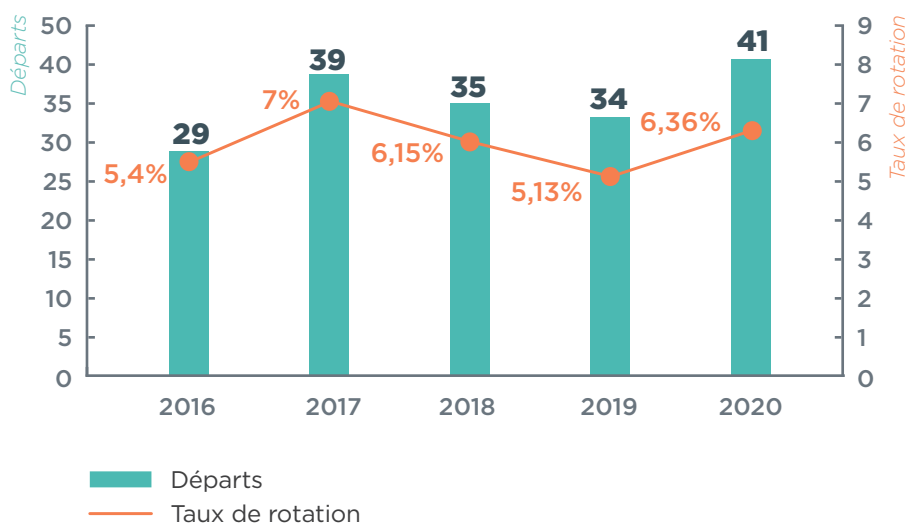


41

DÉPARTS ONT ÉTÉ ENREGISTRÉS AU COURS DE L'ANNÉE 2020.

LE TAUX DE ROTATION S'ÉLÈVE À 6,36 %.

L'ancienneté moyenne des locataires sortants est de **5,7 années** (contre 6,2 années en 2019).

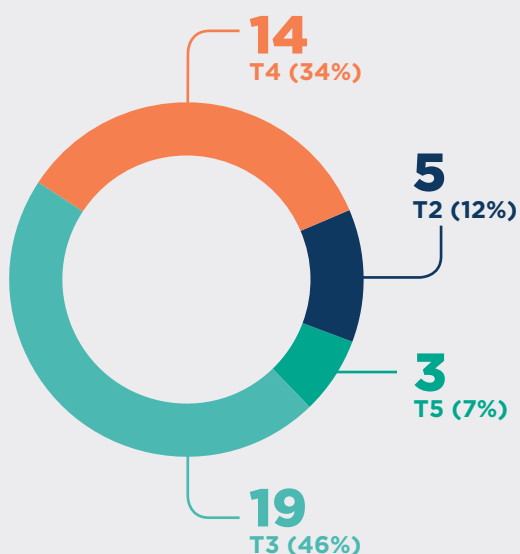


DÉTAIL DES DÉPARTS INTERVENUS DANS L'ANNÉE PAR COMMUNES D'IMPLANTATION :

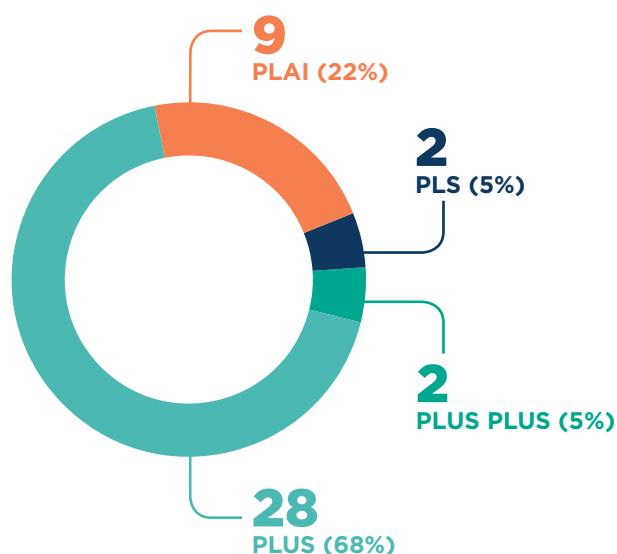
Ambarès	3
Beutiran	1
Cestas	20
La Brède	1
Le Taillan-Médoc	2
Léognan	4
Mérignac	1
Pessac	1
St Médard-en-Jalles	7
Yvrac	1

Les 20 départs sur Cestas sont à apprécier en fonction de l'importance du parc détenu sur cette commune.

TYPOLOGIES DES LOGEMENTS LIBÉRÉS



TYPE DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS LIBÉRÉS

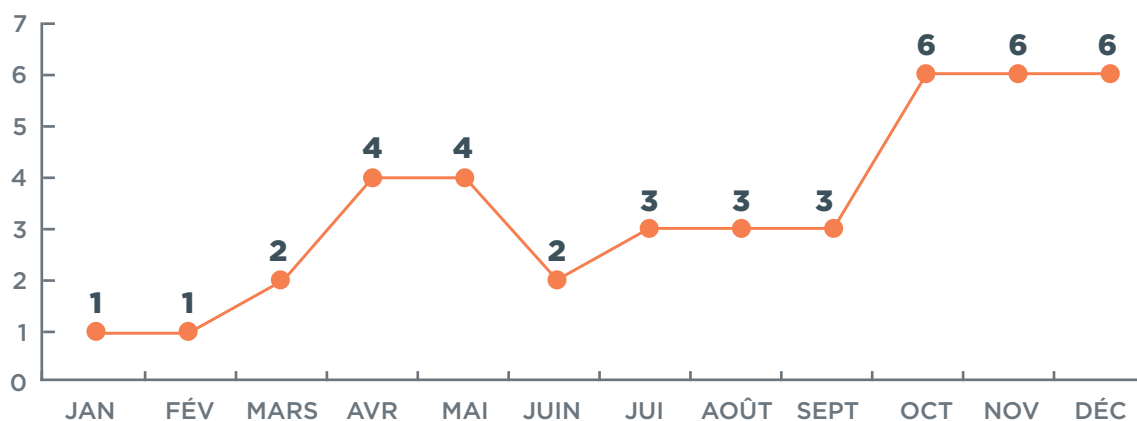


LES RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ DE GESTION LOCATIVE

LA VACANCE

ÉVOLUTION DE LA VACANCE MENSUELLE

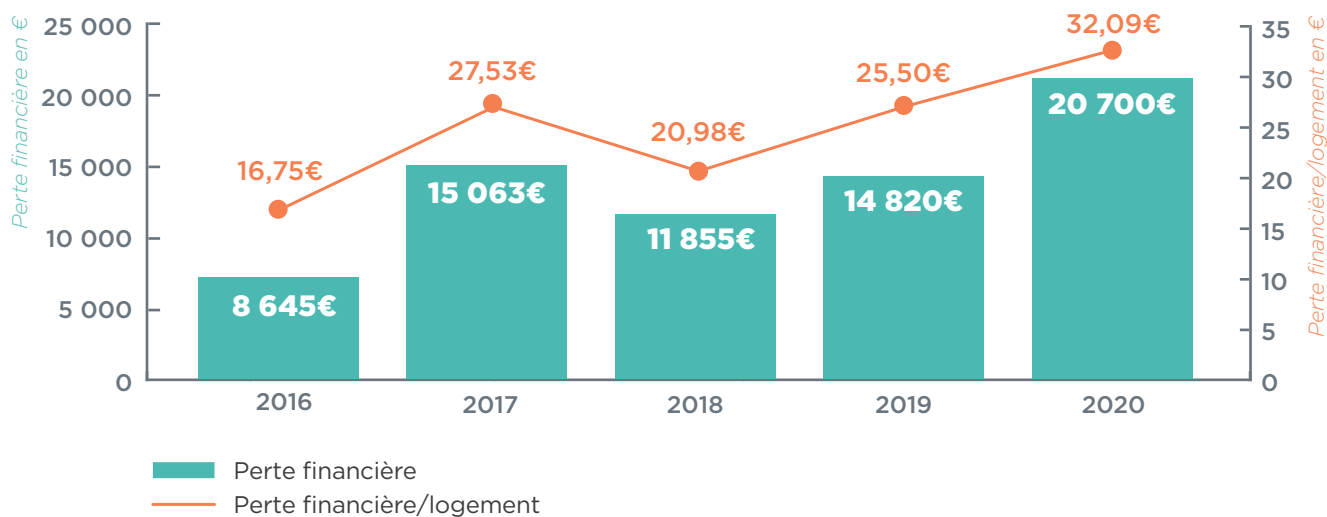
(nombre de logements vacants à la fin de chaque mois en 2020)



LES PERTES FINANCIÈRES

ÉVOLUTION DE LA PERTE FINANCIÈRE POUR LES LOGEMENTS

en fonction du montant du loyer théorique logement (quittancement brut mensuel)



Le montant de la perte financière pour les stationnements s'élève à **6 700 €**.

A.P.L.



43%

DES LOCATAIRES SONT BÉNÉFICIAIRES DE L'APL.

LE MONTANT DE L'APL CORRESPOND
À 21 % DE LA MASSE DES LOYERS QUITTANCÉS.

Il est important de rappeler que la gestion sociale est réalisée sur l'ensemble du patrimoine du Toit Girondin et de Mésolia.

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de logements conventionnés	535	553	569	633	645
Nombre de bénéficiaires de l'A.P.L.	183	234	237	231	262
Soit en %	34,20 %	42,31 %	41,65 %	36,41 %	40,62%
Masse loyers quittancés en décembre	243 008 €	252 271 €	257 188 €	283 332 €	293 934 €
Masse APL reçue en décembre	49 666 €	58 334 €	55 970 €	58 501 €	60 418 €
Soit en %	20,44 %	23,12 %	21,76 %	20,65 %	20,55 %

S.L.S.



42

LOCATAIRES SONT REDEVABLES D'UN SLS EXIGIBLE
(SOIT 6,5 % DES LOCATAIRES) EN DÉCEMBRE 2020.

	2016	2017	2018	2019	2020
S.L.S. exigible	15 953 €	14 187 €	26 506 €	31 700 €	52 700 €
S.L.S. forfaitaire	32 811 €	10 284 €	0	14 900 €	0 €
TOTAL	48 764 €	24 471 €	26 506 €	46 600 €	52 700 €



RÉDUCTION DE LOYER SOLIDARITÉ (RLS)

**131 900 €****DE RLS POUR LE TOIT GIRONDIN
(92 200 € EN 2019)**

La RLS concerne les logements faisant l'objet d'un conventionnement avec l'État et doit être appliquée par les bailleurs sociaux aux locataires dont les ressources sont inférieures à un plafond fixé en fonction de la composition du foyer et de la zone géographique.

La RLS s'accompagne d'une baisse du montant de l'APL pour les locataires concernés.

La RLS est entrée en vigueur au 1^{er} février 2018 mais pour des raisons techniques, sa mise en œuvre effective date de la fin du 1^{er} semestre (avec effet rétroactif au 1^{er} février 2018).

RAPPEL :

La réduction de loyer solidarité a été instituée par l'article 126 de la loi de Finance 2018.



LE TRAITEMENT SOCIAL DES IMPAYÉS LOCATIFS

LA GESTION DES IMPAYÉS DES LOCATAIRES PRÉSENTS

 **28 055 €** D'IMPAYÉS DES LOCATAIRES PRÉSENTS EN 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de débiteurs locataires présents	47	56	47	48	59
Nombre de logements	535	553	569	633	645
Montant de la dette locataires présents	65 635 €⁽¹⁾	30 486 €	22 118 €	40 805 €⁽²⁾	28 055 €

(1) y compris SLS forfaitaire pour un montant de 29 207 €

(2) y compris SLS forfaitaire pour un montant de 13 115 €

Une amélioration du taux de recouvrement au titre de l'exercice 2020 qui est de **100,46 %** contre 100,05 % au 31 décembre 2019 peut être relevée.

Une diminution de la dette des locataires présents peut également être constatée.

La créance locative représente **0,83 %** du quittance net (0,69 % du quittance brut) contre 1,24 % du quittance net (1,04 % du quittance brut) au 31 décembre 2019.

Le taux de débiteurs est de **9,15 %** (59) contre 7,58 % (48) au 31 décembre 2019 dont 17 (29%) bénéficient d'un plan de règlement amiable ou judiciaire pour un taux de couverture de la dette de 32 %.

La créance des locataires présents est parfaitement maîtrisée malgré un contexte sanitaire et économique qui est propice au développement des impayés.

Les échanges avec les différents partenaires (FSL, CCAS, MDSI, CAF, Commission de Surendettement, CCAPEX) se poursuivent en vue de renforcer l'engagement de l'ensemble de ces acteurs et développer le partenariat social. Il est notamment organisé trimestriellement sur différents secteurs des réunions partenariales où le FSL, la MDSI, le CCAS sont représentés et qui ont pour objet la recherche conjointe de solutions amiables aux règlements des situations difficiles par la prise en compte des difficultés des locataires le plus en amont possible.

LES INTERVENTIONS DU FSL

3 023 €

correspondants à l'intervention financière du FSL dans le cadre du maintien au bénéfice de 3 familles (2 interventions en 2019 pour 571 €).

851 €

correspondants à 1 intervention au titre de la garantie apportée pour le paiement des loyers (8 interventions en 2019 pour 4 219 €).

LES INTERVENTIONS DANS LE CADRE DE LA GARANTIE LOCA PASS

Aucune mise en jeu n'a été opérée sur l'exercice 2020 (4 mises en jeu pour un montant total de 4 162 € en 2019).

Il est à souligner que le dispositif LocaPass a pris fin au moins de mai 2019.

LES PROCÉDURES JUDICIAIRES

EN AVAL DU JUGEMENT

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de commandements de payer délivrés	7	5	5	16	6
Nombre d'assignations pour impayés délivrées	3	0	2	3	4
Nombre de Décisions rendues	3	3	1	1	3

EN PHASE POST JUGEMENT

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de protocoles «cohésion sociale» signés	2	1	0	0	0
Nombre de protocoles «cohésion sociale» en cours au 31 décembre	3	1	0	0	0
Nombre de procédures abandonnées (<i>Maintien dans les lieux</i>) par suite du règlement de la dette	-	2	0	0	0

LA MESURE D'EXPULSION

	2016	2017	2018	2019	2020
Baux résiliés	1	1	0	0	2
Nombre de locataires partis avant expulsion	0	2	0	0	1
Nombre de demandes de concours de la force publique	0	0	0	0	1
Nombre de concours de la force publique accordés	0	2	0	0	0
Nombre d'expulsions effectives	0	0	0	0	0
Nombre de recours en indemnisation	-	0	0	0	0

Une demande de concours de la Force Publique est en cours d'instruction et concerne une famille qui a contracté une dette locative mais qui occasionne des troubles majeurs de voisinage.

Il peut être noté qu'aucune expulsion n'a été réalisée sur les quatre derniers exercices.

LA GESTION DES IMPAYÉS DES LOCATAIRES PARTIS



37 823 €

D'IMPAYÉS DES LOCATAIRES PARTIS EN 2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de débiteurs	7	16	19	21	24
Montant de la dette	19 728 €	50 573 €	57 125 €	57 115 €	37 823 €

La créance des locataires partis est en diminution après le traitement des créances à passer à pertes.

Elle représente **0,94 %** du quittancement brut de l'exercice (1,45 % au titre de l'exercice précédent).

24 débiteurs dont 4 ont une dette supérieure à 2 500 € qui représente 66 % de la dette totale.

PASSAGE EN PERTES ET PROFITS



12 504 €

DE CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES EN 2020 (1 271,73 € EN 2019)

Les créances irrécouvrables 2020 sont constituées des créances supérieures à 4 ans à hauteur de :

9 949 €

dont le recouvrement reste confié pour l'essentiel à des prestataires extérieurs.

Les créances effacées dans le cadre des procédures de surendettement (1 situation - Locataire Présent) s'élèvent à

1 155 €





LE PÔLE PATRIMOINE

L'année 2020 a été marquée par le ralentissement durant plusieurs mois, des travaux de gros entretien et d'investissement, en lien avec la crise sanitaire.

Durant cette période, le Pôle Patrimoine s'est attaché à poursuivre les études et à élaborer une stratégie de reprise des chantiers avec nos partenaires (maître d'œuvre, entreprises volontaires, coordonnateur sécurité) et la Communauté Patrimoine du Groupe Arcade-VYV.

Dans ce cadre des supports de communication ont été établis à destination des locataires et des entreprises.



199 K€

DE TRAVAUX ONT ÉTÉ RÉALISÉS
AU COURS DE L'EXERCICE 2020

GROS ENTRETIEN - PHASE TRAVAUX

195 K€

au titre de l'exploitation

85

logements

13%

du patrimoine

RÉSIDENCE	VILLE	NB DE LOGEMENTS	NATURE DES TRAVAUX
DUBRANA	Eysines	14	Nettoyage de façades
HAMEAU DE GRAVEYRON	Le Taillan	9	Nettoyage de façades
BASTIDE DE PRADÈRES	St Médard-en-Jalles	23	Nettoyage de toiture
BOIS DE PRADÈRES	St Médard-en-Jalles	35	Nettoyage de toiture Remplacement de gouttières
VILLAS DE MONPLAISIR	St Médard-en-Jalles	4	Installation de parking blocs

RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS - PHASE TRAVAUX

4 K€

au titre de renouvellement de composants : en cours ou réalisés

114

logements

18%

du patrimoine

RÉSIDENCE	VILLE	NB DE LOGEMENTS	NATURE DES TRAVAUX
DUBRANA	Eysines	14	Chaudières
PRÈS DE PINGUET	Cestas	50	Chaudières
LUDEMAN	Langon	15	Chaudières - Clôtures
BOIS DE PRADÈRES	St Médard-en-Jalles	35	Chaudières

RENOUVELLEMENT DE COMPOSANTS - PHASE ÉTUDES

RÉSIDENCE	VILLE	NB DE LOGEMENTS	NATURE DES TRAVAUX
BOIS DE PRADÈRES	St Médard-en-Jalles	35	Ravalement de façade

DOSSIERS SPÉCIFIQUES

OBJET	TERRITOIRE	ÉTAT
MARCHÉ DIAGNOSTICS RÉGLEMENTAIRES	Société	Marché renouvelé pour 4 ans

RÉSEAU FIBRE OPTIQUE

La poursuite de l'installation du réseau de fibre optique sur le patrimoine du Toit Girondin, en partenariat avec Orange ou Gironde Très Haut débit est intervenu en 2020.

2

conventions signées

8

conventions en vigueur au total

DÉVELOPPEMENT D'OUTILS INFORMATIQUES MÉTIER - TRANSITION NUMÉRIQUE

- Poursuite de l'installation et paramétrage du logiciel de Gestion Technique du Patrimoine ABYLA (LABEO) en vue d'une base de données patrimoniales.
- Acquisition du logiciel DiagInfo (SIGMA) : centralisation des diagnostics obligatoires et plateforme d'échange entre TG et prestataires.

ACCORDS CADRES

Travaux de gros entretien ou d'investissement (sur 4 ans)

OBJET	ÉTAT
Nettoyage des toitures	Consultation en cours
Isolation des combles	Consultation en cours
Travaux VRD	Consultation en cours
Remplacement de boîtes aux lettres	En cours (fin validité 07/2022)
Peinture et nettoyage	En cours (fin validité 04/2022)
Bureau de contrôle	En cours (fin validité 06/2021)
Coordonnateur sécurité	En cours (fin validité 06/2021)





LE DÉVELOPPEMENT

#1 La promotion

#2 Le développement durable

#3 Les coopérations

LE TOIT GIRONDIN

RAPPORT D'ACTIVITÉ
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 27 AVRIL 2021

EXERCICE 2020



#1 LA PROMOTION

Au cours de cette année 2020, malgré les aléas liés à la crise sanitaire (arrêts de chantier, allongements des délais des procédures, changements des modes de faire de certains métiers afin de respecter les règles de sécurité sanitaire), les actions initiées en début d'année ont pu être mises en place et le travail a pu continuer « normalement ».

Le Toit Girondin, depuis 2008, s'est impliqué dans le **DÉVELOPPEMENT DURABLE** :

UN CAHIER DES PRESCRIPTIONS REGROUPANT DES ENGAGEMENTS pour la construction neuve et la réhabilitation a été rédigé en 2018 et comprend 7 engagements :

- 1 • La performance énergétique et la lutte contre le changement climatique
- 2 • La gestion durable de l'eau
- 3 • La gestion durable des déchets
- 4 • L'utilisation de matériaux écologiques et la qualité de l'air intérieur
- 5 • Le confort acoustique
- 6 • La qualité des espaces extérieurs et la mobilité douce
- 7 • La sensibilisation des locataires et le suivi des performances

LES ACTIVITÉS CONCERNÉES sont :

- Construction neuve
- Gestion locative
- Pôle patrimoine
- Fonctionnement interne de la société

RÉDUIRE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Le Toit Girondin inscrit le développement durable comme ligne directrice interne et traduit ainsi sa volonté de réduire l'impact environnemental, notamment au travers d'initiatives quotidiennes : gestion des énergies, gestion des déchets, optimisation des déplacements, consommation de papier...

DES ACTIONS SE SONT POURSUIVIES EN 2020 :

- Favoriser l'accès aux marchés de Toit Girondin aux ateliers et chantiers d'insertion et aux associations intermédiaires ; réserver des marchés aux structures d'insertion par l'activité économique aux entreprises de l'économie sociale et solidaire
- Objectif zéro papier avec la plateforme de dématérialisation des marchés
- Amélioration des performances énergétiques des logements dans le cadre des réhabilitations (changement de niveau d'étiquette)
- Gestion de la base de données diagnostics patrimoine (amiante, plomb...) et achat d'un logiciel pour la gestion des diagnostics réglementaires

Le Toit Girondin a mis en place le **LOGICIEL DIAGINFO** qui gère et stocke les diagnostics réglementaires. Il permet aussi de faire une cartographie du patrimoine de l'amiante et du plomb.

Le marché à **BON DE COMMANDES DIAGNOSTICS** a été renouvelé pour quatre ans.

LA PROMOTION EN LOCATIF ET ACCESSION

OPÉRATION LIVRÉE EN 2020

CARDAMINES
Izon

12

LOGEMENTS
INDIVIDUELS



7 PLUS
5 PLAI

OPÉRATION EN COURS DE CONSTRUCTION AU 31 DÉCEMBRE 2020

LONCA
Mérignac

20

LOGEMENTS
COLLECTIFS



PSLA

OPÉRATIONS FINANCÉES EN 2020

LES JARDINS D'AUSONE
Bruges

5

LOGEMENTS
INDIVIDUELS



3 PLUS
2 PLAI

LE MAYNE DE BÉCHADE
Le Taillan-Médoc

6

LOGEMENTS
INDIVIDUELS



3 PLUS
3 PLAI

CONSTRUCTIONS NEUVES ET PATRIMOINE

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le patrimoine fait, depuis plusieurs années, l'objet d'importants travaux d'isolation thermique, en particulier le changement de menuiseries extérieures, l'isolation des combles, le changement de chaudières. Les performances de ces nouveaux composants sont équivalentes à celles de la construction neuve.

ÉCONOMIES D'EAU

Tous les logements neufs de Toit Girondin sont équipés d'une robinetterie hydro-économe (robinets mitigeurs à double-butée, douchette économe, chasse d'eau double débit 3L/6).

Tous les logements bénéficiant d'une réhabilitation globale ou uniquement sanitaire sont équipés d'une robinetterie hydro-économe.

MATÉRIAUX ÉCOLOGIQUES ET QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

Toutes les exigences concernant les matériaux dans le neuf (peintures sans solvants, provenance du bois, colles peu émissives etc...) sont appliquées dans les travaux du patrimoine. Les produits sont labellisés A ou A+. Ils ont un label NF Environnement ou un Éco Label majoritairement.

Les logements utilisent du bois provenant de forêts gérées durablement avec label PEFC ou FSC, le bois exotique est évité.

Les filières courtes sont privilégiées, par exemple en utilisant les matières premières disponibles localement comme le bois.

Une attention particulière est menée pour tous les travaux touchant à la ventilation des logements : ainsi toutes les menuiseries extérieures posées permettent l'installation d'une ventilation hygroréglable afin de mieux aérer le logement.

CONFORT ACOUSTIQUE

Les logements neufs sont labellisés Qualitel dont les performances vont au-delà de la réglementation acoustique.

MOBILITÉ DOUCE

Tous les logements neufs financés en 2020 sur Bordeaux Métropole disposent de locaux vélos (1,5 m² par logement) accessibles et sécurisés.

Création de locaux vélos sur le patrimoine existant lorsque les résidences n'en comportent pas.

GESTION DURABLE DES DÉCHETS

Tous les logements neufs sont équipés de systèmes de tri en cohérence avec les préconisations des collectivités.

Toutes les opérations neuves sous maîtrise d'ouvrage Toit Girondin ainsi que les réhabilitations sont en chantier à faible impact environnemental (charte interne de respect de l'environnement durant le chantier).

Les bilans des chantiers à faible impact environnemental montrent la sensibilisation croissante des entreprises au tri sur chantier, en particulier sur les chantiers importants et avec le lot gros œuvre. Les corps d'état secondaires sont à sensibiliser particulièrement.

Une organisation spécifique est nécessaire sur les chantiers de faible importance.

LA GESTION LOCATIVE

MATÉRIAUX ÉCOLOGIQUES ET QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

Les **produits de nettoyage** des résidences sont éco-labellisés (100 % biodégradable).

ESPACES VERTS

Pour les constructions neuves et les projets de réhabilitation, les espaces verts sont composés d'essences locales majoritairement, économes en eau et bénéficient d'un paillage. Les espèces allergisantes sont évitées.

Un entretien écologique des espaces verts est préconisé. Celui-ci consiste en :

- une tonte sans ramassage des herbes coupées
- le paillage des arbustes avec parfois le broyat des tailles
- de l'engrais naturel

Suppression des compteurs d'arrosage non utilisés : réduction des charges en plus pour les locataires.



LA MAÎTRISE DES CHARGES

Un accent particulier est porté à la maîtrise, voire la diminution des charges payées par les locataires.

Différentes actions sont menées en complémentarité et on peut citer, sans que la liste ait un caractère exhaustif :

- des interventions sur le bâti (double vitrage, isolation par l'extérieur...)
- l'installation d'équipements favorisant les économies d'eau et d'énergie (kit d'économiseurs d'eau, chaufferie bois...)
- renégociation des contrats (nettoyage, espaces verts, maintenance des installations...).

FONCTIONNEMENT INTERNE

TRANSPORTS

La plupart des véhicules équipant la flotte automobile de Toit Girondin répondent aux exigences CRITAIR 1.

La société dispose également d'un véhicule électrique. Des vélos ont été mis à disposition des collaborateurs sur chaque agence de gestion.



#2 DÉVELOPPEMENT DURABLE

EN 2020 ET PROJETS 2021

BILAN

Participation à des ateliers de réflexion avec l'ADEME et l'ALEC sur des sujets spécifiques aux bailleurs sociaux.

Le Toit Girondin a acquis un logiciel permettant la gestion et le stockage des diagnostics techniques. DIAGINFO a été déployé en 2020 et mis en production en septembre.

PROJETS 2021

Des projets en cours :

- annonce des événements développement durable sur le portail intranet (fête des jardins, fête de la nature...)
- lancement d'une consultation pour la mise en place d'un système de tri dans l'entreprise
- rédaction d'un document de communication sur les espèces végétales à préconiser et à éviter lors de travaux dans les espaces verts
- achats d'une flotte de véhicules plus vertueux
- achats de vélos électriques



#3 LES COOPÉRATIONS

Le Toit Girondin avec sa filiale Mésolia s'est engagé activement depuis 6 ans, dans le développement de différentes coopérations voire de partenariats renforcés avec plusieurs opérateurs du logement social présents sur l'ensemble de nos territoires d'intervention en Nouvelle-Aquitaine et en Occitanie.

Ces coopérations ont à chaque fois été formalisées par la création de structures juridiques qui les organisent, permettent leur fonctionnement, leur développement et s'inscrivent comme autant de réponses opérationnelles au service de nos missions d'intérêt général.

CES COOPÉRATIONS RÉPONDENT À DES FINALITÉS DIFFÉRENCIÉES :

- soit en portant des ambitions multiples sur des sujets généralistes comme le font les sociétés Coo.pairs, Coo.ligence ou encore Coo.efficience qui couvrent des champs professionnels très larges,
- soit en apportant des réponses communes sur des sujets plus spécialisés comme c'est le cas avec Coo.sol en matière d'OFS qui est un nouveau mode de production d'opérations en accession sociale à la propriété.

4 COOPÉRATIONS MAJEURES SONT À L'ŒUVRE À CE JOUR :



Coo.pairs est une société HLM de coordination créée en 2016 avec l'OPH de Bordeaux Métropole.

Elle porte plusieurs missions importantes :

- la qualité de service à travers son centre de relation clientèle qui est aujourd'hui une véritable agence numérique multicanal,
- la prospection foncière en Nouvelle-Aquitaine (opérations locatives et en accession sociale à la propriété),
- une nouvelle activité de syndic solidaire de copropriété depuis le début de l'année 2021.

Elle dispose de ressources importantes pour les réaliser avec une équipe de 35 personnes qui est présente sur le site et dont le pilotage permanent est assuré par Mésolia avec Aquitanis.

Coo.pairs est un maillon important de la chaîne globale de production avec nos services internes dont l'efficience a été confirmée à l'occasion d'un audit réalisé par le cabinet Wavestone qui est un expert national reconnu sur les questions de mesure de la performance HLM.

FOCUS RÉALISATIONS ...

- Le CRC s'est en 4 ans transformé en plateforme de services constituant une véritable agence numérique qui a traité **1 300 000 appels**, envoyés près de **700 000 SMS** et qui élargit en permanence son champ d'interventions (appels entrants, sortants, extranet client, activités back office comme la saisie de demandes de logement, d'attestations d'assurances, d'enquêtes règlementaires, callback...) et nous continuons à enrichir notre offre avec bientôt des diagnostics techniques en ligne avec les locataires
- La cellule foncière qui a déjà capté plusieurs fonciers pour nos structures de production (son objectif est d'alimenter nos besoins de presque 900 logements par an sur la Nouvelle-Aquitaine)
- Le syndic solidaire de copropriété qui a déjà décroché plusieurs contrats de gestion de copropriété en externe au cours du dernier trimestre 2020 accréditant notre offre de services jugée sérieuse et compétitive avant même d'avoir débuté nos interventions sur notre patrimoine...

La SAC HLM Coo.pairs créée il y a 5 ans avec Aquitanis est un véritable succès qui est reconnu par l'État et tout le secteur professionnel.



Cooligence est un Groupement d'Intérêt Économique constitué il y a 2 ans avec l'OPH départemental du Tarn et Garonne (TGH).

Il sert de support d'organisation aux nombreux échanges intervenants entre TGH et Mésolia.

Il est localisé à Montauban et peut intervenir sur tous les sujets de travail en commun où la mutualisation des moyens permet d'être plus efficace.

DE NOMBREUSES RÉALISATIONS CONCRÈTES SONT DÉJÀ INTERVENUES :

- Des achats groupés en matière de flotte automobile ou de marchés d'assurance...
- Une programmation commune de production au niveau départemental
- Une opération d'aménagement d'envergure sur Montauban : la friche POULT



Coo.sol est une société coopérative spécialisée créée localement par Mésolia et le Toit Girondin avec 2 autres opérateurs sociaux et la Métropole Bordelaise. La société agréée par l'État comme Office foncier solidaire intervient sur un nouveau mode de production d'accession sociale à la propriété.

La convention de partenariat élaborée avec Bordeaux Métropole a été signée et plusieurs programmes immobiliers identifiés sont en cours.



Coo.efficience

Cette dernière structure qui est d'une ampleur inédite, vient tout récemment d'être lancée en décembre 2020.

Constituée entre les sociétés du Groupe Toit Girondin et Aquitanis avec la participation de plusieurs autres acteurs locaux, la société coopérative Coo.efficience ouvre une voie innovante d'entreprises en réseau constituant entre elles un cluster du logement dans le Grand Sud-Ouest.

La notion de cluster désigne en ce qui nous concerne un ensemble d'entreprises partageant un même domaine de compétences proches sur le plan géographique, reliées entre elles et complémentaires ce qui correspond bien à notre configuration.

À travers son modèle Coo.efficience permet de couvrir un champ d'actions communes très large en termes d'ingénieries professionnelles, de partage et de mise à disposition de moyens, de développement de nouvelles activités, d'opérations combinées...

LE FONCTIONNEMENT DE LA COOPÉRATIVE REPOSERA SUR 4 GRANDS PRINCIPES D'ACTION :

l'exclusivité, la réciprocité, la subsidiarité en enfin la transparence.

La création et le pilotage de partenariats renforcés constitue un des axes de développement stratégique du Groupe Toit Girondin.

Les organismes HLM interviennent aujourd'hui à peu près tous sur les mêmes sujets opérationnels mais avec des moyens très contrastés dans un environnement de plus en plus contraint où globalement il faut arriver à faire mieux avec moins.

La notion de communauté d'intérêts partagés et la recherche de création de valeur prennent alors ici tout leur sens.

Les coopérations que le Toit Girondin et sa filiale Mésolia développent servent à la fois à renforcer son positionnement particulier d'opérateur de territoire innovant, à améliorer encore ses performances opérationnelles au service de ses missions de service public du logement.

LE TOIT GIRONDIN DÉMONTRE AINSI CHAQUE JOUR À TRAVERS LES ÉCHANGES QUI INTERVIENNENT AU SEIN DE SES FILIALES QUI SONT AUJOURD'HUI OPÉRATIONNELLES :

- sa capacité à **INITIER ET PORTER DES COOPÉRATIONS ATTRACTIVES** qui caractérisent la reconnaissance de son ingénierie professionnelle et sa crédibilité en tant qu'acteur mais également sur les modèles proposés,
- sa capacité à **PROPOSER DES MODÈLES ALTERNATIFS D'ACTIONS PROFESSIONNELLES CONJOINTES** qui dépassent la posture concurrentielle habituelle destructrice de valeur,
- sa capacité à **RÉPONDRE AUX ATTENTES DE L'ÉTAT EN PROPOSANT DES MODÈLES INÉDITS** qui améliorent l'efficacité générale,
- sa capacité enfin à **ORGANISER DES RELAIS DE CROISSANCE LUI PERMETTANT DE CONTINUER À DÉVELOPPER SES SERVICES ET RENFORCER SON POSITIONNEMENT** d'opérateur du logement social incontournable sur ses territoires d'intervention.





LE FONCTIONNEMENT INTERNE

LE TOIT GIRONDIN

RAPPORT D'ACTIVITÉ
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 27 AVRIL 2021

EXERCICE 2020

#1

LES ACHATS-MARCHÉS

1

**SÉCURISER LES ACHATS
INTERVENANTS DANS
LE CADRE DE LA
COMMANDE PUBLIQUE**

2

**OPTIMISER
ÉCONOMIQUEMENT
L'ACHAT PUBLIC**

3

**INTERVENIR DANS
LE CADRE DES
COOPERATIONS
DÉVELOPÉES PAR LA
SOCIÉTÉ À TRAVERS
NOTAMMENT DES
GROUPEMENTS DE
COMMANDES**

LES DIFFÉRENTS OUTILS UTILISÉS

UN P.C.A - PLAN DE CONSULTATIONS ANNUELLES

Établi à l'année N-1, outil de planification des besoins en achats de chaque service, avec estimatifs des montants HT.

LA F.D.A - FICHE DE DEMANDE D'ACHAT

Outil type d'expression du besoin (dès lors que le besoin estimé s'élève à plus de 25 000 € HT).

LE PORTAIL INTERNE MÉSOLIA - ONGLET « ACHATS »

En libre téléchargement, des outils, des documents, des procédures dont notamment l'onglet « Modèles de pièces ».

LE LOGICIEL SPÉCIALISÉ MARCO

UNE PLATEFORME DE DÉMATÉRIALISATION DES MARCHÉS (HÉBERGEUR WEB DU LOGICIEL EN SAAS : ATLINE)

<https://www.marches-securises.fr>

Outil de communication sur les procédures, de publicité, téléchargement des marchés, d'échanges avec les entreprises.

ACTIVITÉ 2020 EN MATIÈRE DE COMMANDE PUBLIQUE

TRAITEMENT DES DEMANDES D'ACHAT

(FDA - FICHES DEMANDE ACHAT)

 **16** DEMANDES D'ACHAT
TRAITÉES COURANT 2020



Services	Nbre de FDA
Patrimoine	4
GL	8
Communication	1
Informatique	0
Juridique ; Mpis ; Financier ; Sgx	3
Total « FDA » déposées	16
DCE publiés	16

Les consultations passées pour le compte de Toit Girondin sont effectuées en grande partie sous forme de Groupement. Sur l'année 2020, une consultation a concerné uniquement la société Toit Girondin.

S'agissant d'achats groupés, le principal mode de passation est la procédure d'Appels d'Offres.

Quelques exemples/chiffres :

Appel d'offres pour le groupement de commandes Mésolia - Toit Girondin - Tarn et Garonne habitat : marché assurances

- Marché assurances - 7 lots
- 7 000 000 €

Appel d'offres pour Mésolia - Toit Girondin

- Pose/relevé de compteurs EC&EF
- 847 350 €

#2 LES RESSOURCES HUMAINES

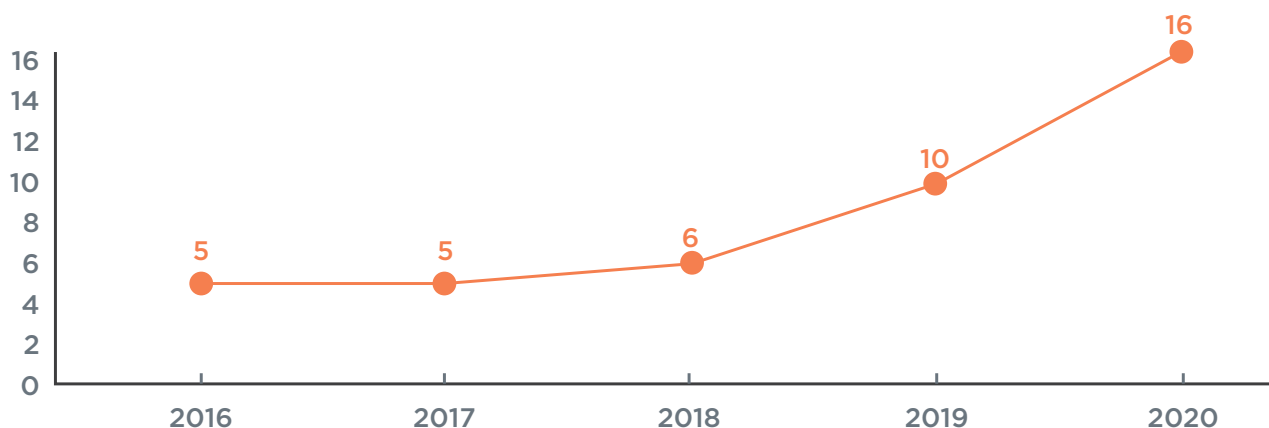
LES MOUVEMENTS DE L'ANNÉE 2020

ÉVOLUTION DE L'EFFECTIF



16 SALARIÉS EN 2020

ÉVOLUTION DE L'EFFECTIF SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES



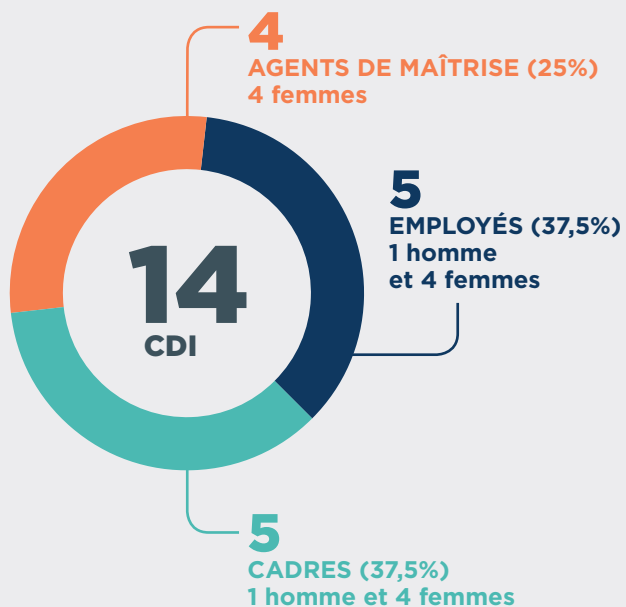
RÉPARTITION DE L'EFFECTIF PAR SEXE



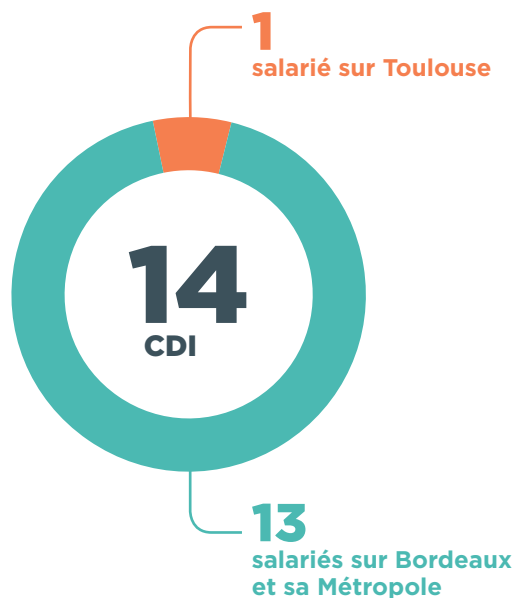
RÉPARTITION PAR CONTRAT AU 31 DÉCEMBRE 2020



RÉPARTITION DES CDI PAR STATUT ET PAR SEXE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2020

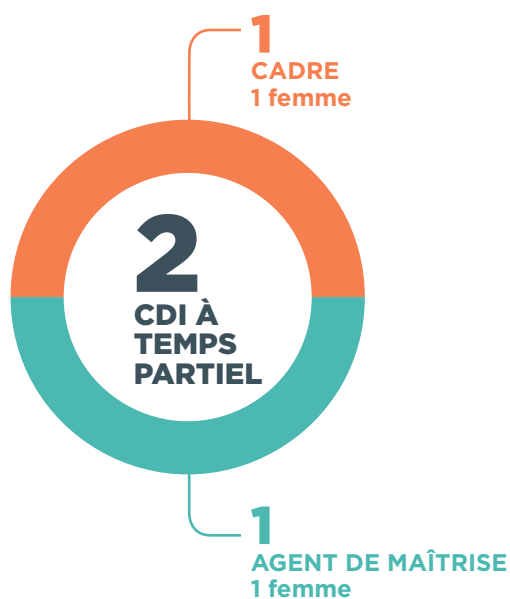


RÉPARTITION DES CDD PAR STATUT ET PAR SEXE



TEMPS PARTIEL AU 31 DÉCEMBRE 2020

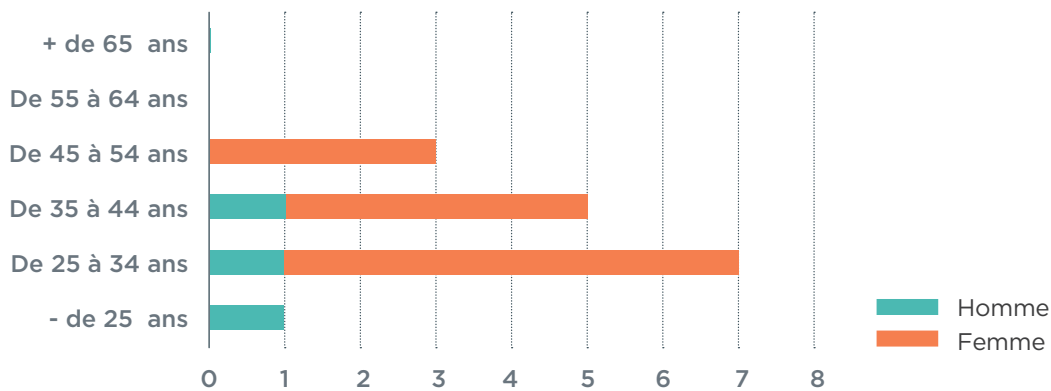
2 salariés sur Bordeaux et sa Métropole



EFFECTIF PAR ÂGE AU 31 DÉCEMBRE 2020

RÉPARTITION PAR ÂGE ET PAR SEXE

ÂGES	CADRES		AGENTS DE MAÎTRISE		EMPLOYÉS/ OUVRIER		TOTAL	
	H	F	H	F	H	F	H	F
- 25 ans					1		1	
de 25 à 34 ans	1	2		1		3	1	6
de 35 à 44 ans		1		2	1	1	1	4
de 45 à 54 ans		2		1				3
de 55 à 64 ans								
+ de 65 ans								



RECRUTEMENT EN CDI EN 2020

5 salariés sur Bordeaux et sa Métropole



FORMATION

POURSUITE D'UNE POLITIQUE ACTIVE DE FORMATION AVEC UN BUDGET REPRÉSENTANT

 **3,92%**
DE LA MASSE SALARIALE

DÉPART EN 2020

 **0** DÉPART EN 2020

ACTUALITÉ SOCIALE EN 2020

MUTUELLE ET PRÉVOYANCE

Changement de prestataire / Déploiement des nouveaux contrats à compter du 1^{er} janvier 2020.

DIAGNOSTIC RH

Finalisation diagnostic RH février 2020 / Proposition d'un plan d'actions.

TÉLÉTRAVAIL

Mise en place effective phase test télétravail 1^{er} mars 2020 suite accord et charte de décembre 2019.

ÉGALITÉ PROFESSIONNELLE HOMMES/FEMMES

Mise en place des nouvelles obligations, dont le calcul de l'index Égalité professionnelle Hommes / Femmes et publication des excellents résultats obtenus le 3 mars 2020.

PRIME POUVOIR D'ACHAT

Décision unilatérale le 12 mars 2020.



NÉGOCIATION ANNUELLE OBLIGATOIRE

Accord signé le 31 mars 2020.

INTÉRESSEMENT

Accord du 24 juin 2020.

CHARTE INFORMATIQUE

Mise en place d'une nouvelle charte informatique 26 octobre 2020.

PANDÉMIE ET CONFINEMENT

Gestion de la pandémie et des divers confinements durant toute l'année 2020 du premier confinement du 17 mars 2020 à aujourd'hui :

- Télétravail ou travail à domicile de quasiment tous les salariés
- Cellule de crise journalière
- Maintien de la sécurité
- Communication intensive
- Gestion IRP
- Maintien de l'activité RH
- Gestion des risques psychosociaux...

LE TOIT GIRONDIN



RAPPORT D'ACTIVITÉ
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE
DU 27 AVRIL 2021

EXERCICE **2020**