

# Rapport d'activité et de gestion 2020

**20/21** POUR UNE ANNÉE  
CONSTRUCTIVE



## LA COOPÉRATIVE **TOIT/AUSSI**

NOS PROJETS VENDUS,  
DE PROCHAINES OPÉRATIONS  
EN COURS  
WWW.TOITAUSSI.FR

ELLE ŒUVRE AU QUOTIDIEN  
POUR FAIRE DE VOS RÊVES  
DE PROPRIÉTÉ  
*une réalité*

## EDITORIAL

En 2014, Toit Aussi, Société coopérative de production d'habitations à loyer modéré d'Amiens Métropole a été réactivée sur la base d'un plan opérationnel. La société anciennement dénommée Société de coopérative de Laon centre et Nord du département de l'Aisne a été recapitalisée par Amiens Métropole et la Ville d'Amiens à hauteur d'1.5M€ permettant également à l'AMSOM-HABITAT (ex OPAC d'Amiens) d'y prendre une participation de 33%. En mars 2015, les deux collectivités ont adopté un dispositif volontariste de soutien au dispositif PSLA permettant de faire correspondre les prix de vente aux capacités des ménages sous plafonds de ressources PSLA de la métropole.

La coopérative développe une production de logements bénéficiant d'un agrément PSLA : Prêt Social Location Accession. Son cœur de métier demeure la création d'opérations d'accession à savoir le développement, la commercialisation, la communication, l'administration des ventes, la maîtrise d'ouvrage, la gestion locative des logements et des parties communes, le service après-vente.

Les moyens humains de la coopérative sont optimisés à savoir 5 collaborateurs.

Deux conventions ont été conclues entre la coopérative et l'AMSOM Habitat :

- l'une de partenariat par laquelle l'Office apporte des prestations pour les fonctions supports Comptabilité, Ressources Humaines en parallèle à la mise à disposition du Directeur Délégué depuis le 1<sup>er</sup> Avril 2020.
- La seconde pour la sécurisation HLM par laquelle l'Office assure la garantie de relogement nécessaire au dispositif PSLA réalisé par la coopérative.

**L'année 2020** marque le changement de direction avec une volonté de la poursuite de son métier de base, à savoir la production de logement PSLA. Voici nos chiffres clefs :

- ✓ La réception travaux de trois opérations :
  - 11 logements, résidence Côté jardin, Amiens
  - 18 logements, résidence le Clos de l'Avre, Amiens
  - 4 logements, résidence le Clos des trois Moulins, Camon
- ✓ La signature de contrats de location Accession pour 31 logements :
  - 5 483 757 € TTC 5.5% de volume global de Prix de vente,
  - 4 542 005 € TTC 5.5% de volume de Prix de vente net vendeur.
- ✓ Le démarrage des travaux pour le programme Intercampus, 19 logements, résidence Le Clos Harmonie Prix de revient 2 946 457 € HT.
- ✓ La signature de contrats préliminaires pour 22 logements :
  - 3 857 743 € TTC de volume global de Prix de vente,
  - 3 342 000 € TTC de volume de Prix de vente net vendeur.

- ✓ La levée d'option soit le transfert de propriété pour 5 logements :
  - 762 711 €TTC de volume global de Prix de vente,
  - 691 190 €TTC de volume de Prix de vente net vendeur.
  
- ✓ La poursuite du développement pour 5 opérations identifiées à venir pour un total de l'ordre de 58 logements PSLA :
  - Amiens Renancourt Rue du Champ de Tir, 8 logts vente VEFA au bénéfice de l'AMSOM Habitat + 6 logts PSLA,
  - Amiens Saint Maurice, 7 logts,
  - Amiens Nord Delacroix 2<sup>e</sup> tranche, 18/16 logts individuels,
  - Amiens St Honoré Fosse au lait, 14/13 logts individuels.
  - Amiens ZAC Renancourt, 16 logts.

La maîtrise des frais de structure, la négociation des fonciers, la recherche des meilleurs dispositifs d'achats, de communication et de construction sont nos atouts pour maîtriser nos prix de revient et bilan de nos ventes.

A la suite de l'implantation de KALITI en 2017, outil de suivi de chantier et de levée des réserves, de la mise en place d'HAPPYWAIT en 2018, interface faisant le lien avec les accédants pendant les travaux entre la réservation et la remise des clés, 2020 est une année de mise à jour de notre site internet [www.toitaussi.fr](http://www.toitaussi.fr) et de l'organisation de notre communication avec nos différents supports publicitaires.

La coopérative TOIT AUSSI poursuit son partenariat avec Amiens Métropole et la Ville d'Amiens. Grâce à ces aides sous forme de subvention mais aussi grâce au Pass Accession Amiénois, prêt bonifié à taux zéro, la majorité des accédants bénéficie de facilités pour devenir propriétaires.

Un nouveau règlement des aides a été adopté en février 2019 pour Amiens et Amiens Métropole à savoir :

- ✓ 400€/m<sup>2</sup> de SU avec un plafond à 40 000€ pour les programmes situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- ✓ 200€/m<sup>2</sup> de SU avec un plafond de 20 000€ pour les programmes situés dans les ZAC, lotissements communaux et les opérations dont la collectivité cède le foncier.

Le Pass Accession Amiénois (P2A) a quant à lui été acté par la Ville d'Amiens et Amiens Métropole, par délibérations des 30 janvier et 7 février 2019.

Ce rapport d'activité et de gestion 2020, vous présente la gouvernance, les Conseils d'administration de 2020, le registre des actionnaires, l'organisation opérationnelle, les chiffres clés de l'exercice 2020, l'étude des projections des prix de vente, nos orientations stratégiques pour 2021, le rapport financier, et pour conclure notre rapport d'activité accession.

## GOUVERNANCE

Au 31 décembre 2020, le Conseil d'Administration était ainsi composé :

### **Président du Conseil d'Administration :**

M. Patrick PIGOUT, (CA 18/06/2020)

### **Administrateurs actionnaires :**

La Communauté d'Agglomération d'Amiens Métropole, représentée par Monsieur PENAUD, (CA 14/10/2020)

La Ville d'Amiens, représentée par Madame Hamadi, (CA 14/10/2020)

L'OPH d'Amiens, représenté par Monsieur David QUINT

M. Patrick PIGOUT

Monsieur Loris DE ZORZI

Monsieur Jean-Pierre BACHELAY

### **Directeur Général**

Monsieur David QUINT (CA du 27 Mars 2020)

\*\*\*

### **Le Commissaire aux Comptes**

Cabinet FITECO, représenté par Monsieur Guirec LE GOFFIC

\*\*\*

### **Directeur Délégué**

Monsieur Laurent CRAMPON, (CA du 27 Mars 2020)

\*\*\*

Durant l'année 2020, le Conseil d'Administration s'est réuni à 5 reprises : les 27 mars, 26 mai, 18 juin, 14 octobre et 16 décembre.

Au 31 décembre 2020, le capital statutaire de la société est de 2 000 000 €.

**Le capital effectif est quant à lui de 1 508 048 €. Il est composé de 94253 actions de 16 euros, détenues par 69 actionnaires.**

## CONSEIL d'ADMINISTRATION 2020

DATE DU CA	POINTS A L'ORDRE DU JOUR
<b>27 mars 2020</b>	
	1 Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 16 décembre 2019
	2 Nomination d'un Directeur Général
	3 Délégations de signatures
	4 Convention de coopération AMSOM / TOIT AUSSI
	5 Questions diverses
<b>26 mai 2020</b>	
	1 Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 27 mars 2020
	2 Rapport d'activité 2019
	3 Examen et arrêté des comptes au 31/12/2019
	4 Bilan des actifs immobiliers
	5 Arrêt du rapport général qui sera présenté à l'AG
	6 Convocation de l'AG et projets de résolutions
	7 Changement de dénomination de l'OPH d'Amiens Métropole
	8 Conventions réglementées
	9 Questions diverses
<b>18 juin 2020</b>	
	1 Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 26 mai 2020
	2 Election d'un(e) Président(e)
	3 Convention constitutive du groupement de commandes entre la Ville d'Amiens, Toit Aussi et AMSOM Habitat
	4 Questions diverses
<b>14 octobre 2020</b>	
	1 Amiens - Delacroix II - rue du Dormeur du Val : engagement d'opération
	2 Amiens - ZAC Renancourt - Rue Haute des Champs - ilot C4 bis et une partie HZ2 : engagement d'opération
	3 Amiens - rue du Champ de Tir - engagement et poursuite d'opération (VEFA AMSOM et VEFA HABITAT& HUMANISME) et acquisition du foncier
	4 Amiens - ZAC Intercampus - ilots 1N2 1N3 : engagement financier - Autorisation de souscription d'un Prêt Social de Location Accession
	5 Amiens - Fafet - engagement financier - Autorisation de souscription d'un Prêt Social de Location Accession
	6 Plan de développement 2020-2023
	7 Rapport à la Société de Garantie de l'Accession
	8 Nomination d'un nouveau représentant permanent par la Ville d'Amiens, administrateur
	9 Nomination d'un nouveau représentant permanent par la Communauté d'Agglomération d'Amiens Métropole, administrateur
	10 Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 18 juin 2020
<b>16 décembre 2020</b>	
	1 Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration du 14 octobre 2020
	2 Amiens - Fosse au Lait - Construction de 14 logements (opération hybride) : engagement d'opération
	3 Amiens - Champ de Tir : projet immobilier de 2 opérations : VEFA 8 logements individuels pour l'AMSOM et 6 logements PSLA : engagement d'opérations
	4 Projection budgétaire à fin 2020 / budget 2021
	5 Entrée et sorties d'actionnaires
	6 Questions diverses

## REGISTRE DES ACTIONNAIRES AU 31 DECEMBRE 2020

Collège	IDENTIFIANT OPE	Entreprise	Nom - Prénom	Nombre d'actions
C - Investisseurs		OPH d'Amiens	M. QUINT David	31745
B - Investisseurs		VILLE D'AMIENS	Mme HAMADI Sonia	20938
B - Investisseurs		AMIENS METROPOLE	M. PENAUD Guy	41177
B - Investisseurs			M. LACHENY Jean	1
B - Investisseurs			Mme FLEURY Marie-Claude	1
B - Investisseurs			M. CAPRON Dominique	1
B - Investisseurs			M. PIGOUT Patrick	1
B - Investisseurs			M. DE ZORZI Loris	1
B - Investisseurs			M. BACHELAY Jean-Pierre	1
B - Investisseurs		VILLE DE CAMON	M. RENAUX Jean-Claude	1
B - Investisseurs			M. NOYELLE Jean	1
A - Utilisateurs			M. COP Matthieu	1
A - Utilisateurs			M. DUTANT-BOUILLARD Bernard	328
A - Utilisateurs	HDC A1		M. ROLLAND Benoit	1
A - Utilisateurs	HDC A5		Mme LOPES CABRAL Vitalina	1
A - Utilisateurs	HDC A6		M. GUILBERT Christopher & Mme GUILBERT Manon	1
A - Utilisateurs	HDC A8		M. BENAMEUR Badreddine & Mme BENAMEUR Virginie	1
A - Utilisateurs	HDC A9		Mme ROZE Adeline	1
A - Utilisateurs	HDC B1		Mme ALAIN Nathalie	1
A - Utilisateurs	HDC B3		M. DESABLENS Charles	1
A - Utilisateurs	HDC B4		Mme TAVARES Cécilia	1
A - Utilisateurs	HDC B5		Mme PENET Agnès	1
A - Utilisateurs	HDC B6		M. BERTHELOT Frédéric & Mme BERTHELOT Lina	1
A - Utilisateurs	HDC C1		M. CHARBAULT Stéphane	1
A - Utilisateurs	HDC C2		Mme BALLIN Emilie	1
A - Utilisateurs	HDC C3		M. DESSEAUX Michel & Mme NADEN Marie Claire	1
A - Utilisateurs	HDC D3		Mme DORDAIN Céline	1
A - Utilisateurs	HDC D4		Mme GRAUMER Stéphanie	1
A - Utilisateurs	HDC D5		M. CAILLET Pascal & M. RATEL Jonathan	1
A - Utilisateurs	HDC D7		Mme LERIVEREND Emilie	1
A - Utilisateurs	SAL 1		Mme DEMARQUET Colette	1
A - Utilisateurs	SAL 2		Mme MAEGHT Lison	1
A - Utilisateurs	SAL 101		M. RINS Kévin	1
A - Utilisateurs	SAL 102		M. CREPIN Bernard - Mme CREPIN Marie Claude	1
A - Utilisateurs	SAL 103		Mme BEAUMONT Corinne	1
A - Utilisateurs	SAL 201		Mme DERUMIGNY Estelle	1
A - Utilisateurs	SAL 202		Mme SEVRIN Marie	1
A - Utilisateurs	SAL 203		M. GOMILA Romain	1
A - Utilisateurs	TRIO 1		M. TAVARES VARELA Adérito & Mme DOS REIS DE BRITO Arminda	1
A - Utilisateurs	TRIO 2		M. LAIGNEL Maxime & Mme BAUNEE Anaïs	1
A - Utilisateurs	TRIO 3		Mme STEENKESTE Corinne	1
A - Utilisateurs	TRIO 4		M. BOUZRARA Mohamed	1
A - Utilisateurs	TRIO 5		M. KOUDIA Nabil	1
A - Utilisateurs	TRIO 6		M. TORCHY Jérôme	1
A - Utilisateurs	TRIO 7		Mme HARLE Christèle	1
A - Utilisateurs	TRIO 8		Mme FORMOZA NZITA Yvette	1
A - Utilisateurs	TRIO 9		M. ERRAGRAGUI Elias & Mme ERRAGRAGUI Fadoua	1
A - Utilisateurs	TRIO 10		Mme GUERCIF Sarah	1
A - Utilisateurs	TRIO 11		Mme AYIKA Karen	1
A - Utilisateurs	TRIO 12		M. CUVILLIER Stéphane & Mme PETIT Laure	1
A - Utilisateurs	TRIO 13		Mme NIQUET Marie Josée	1
A - Utilisateurs	TRIO 14		M. DELPLACE Olivier & Mme DELPLACE Dorothée	1
A - Utilisateurs	TRIO 15		M. INDRIASALAMA Solofo	1
A - Utilisateurs	TRIO 16		M. BENHADDOU Mimoun & Mme BOUZIDI Aïcha	1
A - Utilisateurs	TRIO 17		Mme KORID Myriam	1
A - Utilisateurs	FAF B1.1		M. MAHMOUDI Ali & Mme MAHMOUDI Sarra	1
A - Utilisateurs	FAF B1.2		M. FAY Modou & Mme FAY Raby	1
A - Utilisateurs	FAF B1.3		M. EL BOUZZATI Said & Mme EL BOUZZATI Majda	1
A - Utilisateurs	FAF B1.4		M. NASSAH Abdelkader & Mme NASSAH Aïcha	1
A - Utilisateurs	FAF B2.1		Mme VANZIELEGHEM Megghann	1
A - Utilisateurs	FAF B2.2		Mme KABDANI Nora	1
A - Utilisateurs	FAF B2.3		M. TOUZ Rachid & Mme TOUZ Najida	1
A - Utilisateurs	FAF B2.4		M. SABRI Abdelkader & Mme SABRI Majda	1
A - Utilisateurs	FAF B2.5		M. KONE Kalilou	1
A - Utilisateurs	FAF B3.2		Mme TEMMAR Leïla	1
A - Utilisateurs	CAMON II 1		M. TOUSET Matthieu & Mme DECORMEILLE Laetitia	1
A - Utilisateurs	CAMON II 2		M. YAKER Sophian & Mme YAKER Nadia	1
A - Utilisateurs	CAMON II 3		M. PECOURT Jocelyn & Mme SELLIER Charlotte	1
A - Utilisateurs	CAMON II 4		M. RABAH Mohammed & Mme RABAH Nadia	1
		<b>TOTAL</b>	<b>69 actionnaires</b>	<b>94 253</b>

## ORGANISATION OPERATIONNELLE

### Effectifs au 31 décembre 2020

L'organisation de Toit Aussi s'articule autour d'un ensemble de 5 collaborateurs (3.40 ETP) à savoir :

- ✓ Un Directeur Délégué (0.8ETP),
- ✓ Une Assistante Programmes Immobiliers (1ETP),
- ✓ Un Responsable Technique (1 ETP),
- ✓ Une Chargée d'Action Commercial et Communication en Immobilier (0.6 ETP),
- ✓ Une stagiaire en alternance Conducteur de Travaux Junior.

#### Directeur Général

Lors du Conseil d'Administration du 27 Mars 2020, M. COP informe l'assemblée de son souhait de cesser ses fonctions de Directeur Général. M. Quint, Directeur Général de l'AMSOM est nommé Directeur Général de la Société Coopérative Toit Aussi pour une durée de 3 ans. Le Directeur Général dispose des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société.

#### Directeur Délégué

Afin d'assister le Directeur Général dans l'exercice de ses fonctions, il est proposé la mise en place d'un Directeur Délégué pour piloter l'activité opérationnelle de la coopérative. En accord avec le Conseil d'Administration du 27 Mars 2020, une délégation est adoptée suivant certaines prérogatives.

M. Crampon, Directeur des Aménagements et de la Diversification de Patrimoine de l'AMSOM-Habitat, accepte cette délégation le 1<sup>er</sup> avril 2020.

#### Responsable Technique

Rattaché au Directeur Délégué, le responsable technique contribue aux missions d'aide au montage, assure la production des opérations dans le respect du budget, du programme, du planning et de la qualité d'exécution. M. Niset est en poste depuis le 02 octobre 2017.

#### Assistante de programmes immobiliers :

Rattachée au Directeur Délégué, l'Assistante de programmes immobiliers a pour principales missions d'assurer une fonction support sur les plans administratifs et financiers aux différentes phases des opérations. Mme Boulnois est en poste depuis le 4 janvier 2016.

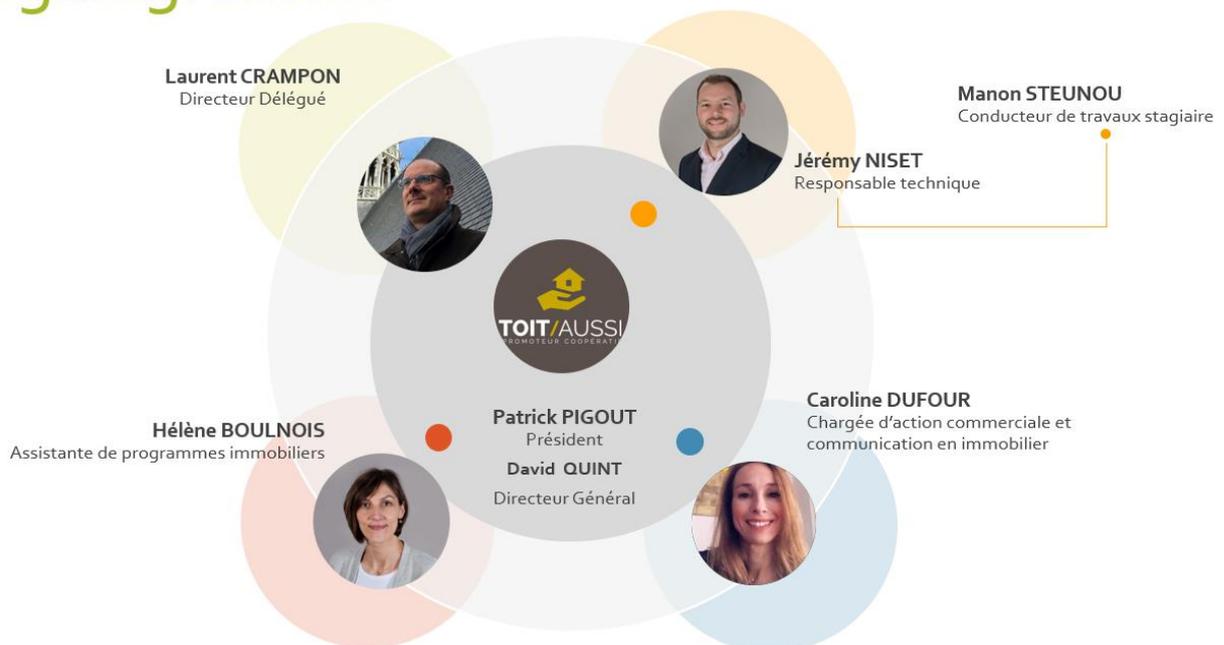
### Chargée d'action commerciale et communication en immobilier :

Rattachée au Directeur Délégué, la Chargée d'action commerciale et communication en immobilier commercialise des produits en accession sociale à la propriété (location-accession et vente en l'état futur d'achèvement). Elle assure notamment la mise en œuvre des actions commerciales, apporte des conseils sur la mise en place du financement bancaire des accédants, assume l'administration des ventes dans le respect des plannings. Mme Dufour est en poste depuis le 15 juin 2020 avec un contrat de 24 heures.

### Stagiaire Conducteur de Travaux junior :

En lien avec son maître de stage, M. Niset, participe à la responsabilité de l'étude et de l'exécution des travaux de construction. La période de stage est du 5 octobre 2020 au 17 Août 2021. Elle se déroule en alternance un mois en entreprise et un mois au sein de l'IUT Génie Civil et Construction Durable.

## Organigramme



## CHIFFRES CLES DE L'EXERCICE 2020

En 2020, soit 6 ans et demi après sa relance opérationnelle :

- ✓ la coopérative aura livré 7 opérations PSLA pour un total de 96 logements (7TII, 40TIII, 49TIV) :
  - 82 logements individuels
  - 14 logements collectifs.



**AMIENS**  
Le Clos Aquarelle

6 appartements T2 et T3  
9 maisons individuelles T3 et T4



**CAMON**  
Le Carré des 3 Moulins

13 maisons individuelles T3 et T4



**AMIENS**  
Villa Verde

27 maisons individuelles T3 et T4



**SALOUËL**  
Les Terrasses de la Selle

8 appartements T2 et T3



**CAMON**  
Le Clos des trois Moulins

4 maisons individuelles T4



**AMIENS**  
Le Clos de l'Avre

18 maisons individuelles T3 et T4



## AMIENS

### Côté Jardin

11 maisons individuelles T3 et T4



#### ✓ 64 logements ont fait l'objet d'une levée d'option

- 4 ventes en 2016, le Carré des Trois Moulins
- 19 ventes en 2017, 9 Le Carré des Trois Moulins et 10 Le Clos Aquarelle
- 16 ventes en 2018, 4 Le Clos Aquarelle et 12 Villa Verde
- 20 ventes en 2019, 1 Le Clos Aquarelle, 14 Villa Verde, 5 Les Terrasses de la Selle
  
- 5 ventes en 2020, 1 Villa verde, 3 Terrasses de la Selle et 1 le Clos de l'Avre

#### ✓ Pour les projets en cours de travaux

- Le Clos Harmonie – 19 logements - ZAC Intercampus

En 2020, le conseil d'Administration a adopté l'engagement financier de ce projet de construction de 19 logements composé de 9 maisons individuelles et 10 logements intermédiaires. Le prix global de revient est de 2 946 457 €HT, il est envisagé une recette de vente totale de l'ordre de 3 267 192,50 €TTC.



✓ **Pour les projets en montage**

- Engagement d'opération de l'opération Delacroix II 18/16 logements, prix de revient global de 3 028 767 €HT en CA du 14/10/2020.



- Engagement d'opération de l'opération Amiens ZAC Renancourt ilot C4 bis et une partie HZ2, 16 logements, prix de revient global de 2 542 618 €HT en CA du 14/10/2020.



Vue depuis la voie B Sud

- Engagement et poursuite de l'opération rue du Champ de tir en 2020. Vefa au bénéfice de l'AMSOM-Habitat pour 8 logements et constructions de 6 logements intermédiaires PSLA pour un prix de revient globalisé de 2 217 422 €HT.
- Engagement d'opération de la Fosse au lait, réalisation de 13/14 logements pour un prix de revient de l'ordre de 2 472 167 €HT.



**En phase montage d'opération nous sommes sur un volume de l'ordre de 10,3 millions d'euro HT sans compter notre dernière faisabilité pour Saint Maurice, opération en partenariat avec l'AMSOM-Habitat.**

- ✓ **Les commercialisations, réservations signées contrats préliminaires**

**Les réservations 2020** ont porté sur trois opérations à savoir, la commercialisation des logements sur Amiens Intercampus et Triolet et sur la commune de Camon.

- ✓ **Les Contrats de location accession**

L'année 2020 a été riche en signatures de contrat de location accession. Cette phase marque l'entrée dans les lieux de nos futurs propriétaires. Ensemble nous vérifions le plan de financement de leur futur logement, l'éligibilité au financement PSLA. Au global 31 contrats de locations accession ont été préparés et actés chez notre notaire.

## LEVEES D'OPTION

Opération	Nb de logements	Levée d'option antérieure à 2020	Levée d'option signées en 2020	Solde levées d'option à acter
<b>Amiens, rue haute des champs, Villa Verde</b>	27	26	1	0
<b>Salouel, rue 8 mai 1945, Les Terrasses de la Selle</b>	8	5	3	0
<b>Amiens, rue elsa triolet, le clos de l'Avre</b>	18	0	1	17
<b>TOTAL</b>			5	17

En 2021 nous pouvons espérer avoir un total de 31 levées d'option. Pour nous permettre d'engager cette phase, il est nécessaire d'obtenir le coût définitif de l'ouvrage, la finalisation du contrat dommage ouvrage et principalement la confirmation d'agrément avec la conformité de l'opération.

### ✓ La production de logements

## TRAVAUX - LOGEMENTS SOUS OS

Opération	Nb de logements	OS délivrés en	Livraisons
<b>Amiens, Intercampus, le clos Harmonie</b>	19	nov-20	1 <sup>er</sup> trim-22
<b>Amiens, rue Elsa Triolet, le Clos de l'Avre</b>	18	nov-18	juin-20
<b>Camon, rue Casanova, le Clos des Trois Moulins</b>	4	Juillet-19	nov-20
<b>Amiens nord, Côté Jardin</b>	11	sept-19	nov-20
<b>TOTAL</b>	52		

En construction



**AMIENS**  
Le Clos Harmonie

9 maisons individuelles

5,5%  
TVA

au lieu de 20%

T4 à partir de 180 000 €

Disponible : 0

Réservées : 9

En construction



**AMIENS**  
Le Clos Harmonie

10 logements collectifs intermédiaires

5,5%  
TVA

au lieu de 20%

T2 à partir de 97 000 €  
T3 à partir de 130 000 €

Disponibles : 0

Réservés : 10

## ETUDE DES PROJECTIONS DES PRIX DE VENTE

Lors des phases de réservation : signature du contrat préliminaire, d'entrée dans les lieux : signature du contrat de location Accession puis pour conclure le transfert de propriété : levée d'option, la coopérative assume pleinement sa mission sociale d'accompagnement de nos clients à l'accession de leur logement agréée PSLA.

La première étape consiste à la vérification des plafonds de ressources de nos prospects. Nos candidats disposent de la possibilité sur notre site internet [www.toitaussi.fr](http://www.toitaussi.fr) de télécharger un dossier candidature pour nous permettre d'analyser leur souhait mais surtout de vérifier leur éligibilité.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020 les plafonds de ressources sont à nouveau définis sur la base du revenu fiscal de référence n-2 en euros. Ces revenus sont appréciés soit au moment de la signature du contrat de réservation, soit au moment du contrat de location-accession s'il n'y a pas de contrat de réservation. Cette appréciation se fait sur la base de l'avis d'imposition fourni par l'acquéreur et joint au contrat. Globalement la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole se situe en zone B pour les plafonds de ressources suivants :

- Une personne : 24 740 €
- Deux personnes : 32 990 €
- Trois personnes : 38 160 €
- Quatre personnes : 42 284 €
- Cinq personnes et plus : 46 398 €

Dans le cadre de nos opérations immobilières au sein de la communauté d'agglomération d'Amiens Métropole nous nous devons de respecter un plafond de coût production PSLA au m<sup>2</sup> de surface utile suivant :

- Zone B1 : 2 965 €HT/m<sup>2</sup>SU
- Zone B2 : 2 588 €HT/m<sup>2</sup>SU

Les communes d'Amiens, Boves, Cagny, Camon, Dreuil-lès-Amiens, Dury, Longueau, Pont-de-Metz, Rivery, Saleux et Salouël sont en zone B1.

Le reste des communes d'Amiens Métropole se situe en zone B2

Depuis sa création, *Amiens Métropole* n'a cessé de s'étendre :

Date d'entrée	Communes
1 <sup>er</sup> janvier 1994	Amiens, Blangy-Tronville, Boves, Cagny, Camon, Dreuil-lès-Amiens, Dury, Glisy, Longueau, Pont-de-Metz, Poulainville, Rivery, Sains-en-Amiénois, Saint-Fuscien, Saleux, Salouël, Saveuse, Vers-sur-Selle
1 <sup>er</sup> janvier 2000	Allonville, Bertangles,
1 <sup>er</sup> janvier 2003	Thézy-Glimont
1 <sup>er</sup> janvier 2004	Bovelles, Clairly-Saulchoix, Creuse, Guignemicourt, Pissy, Revelles,
1 <sup>er</sup> janvier 2007	Estrées-sur-Noye, Grattepanche, Hébecourt, Remiencourt, Rumigny, Saint-Sauflieu,
1 <sup>er</sup> janvier 2018	Cardonnette, Ferrières, Querrieu, Saint-Vaast-en-Chaussée, Seux, Vaux-en-Amiénois

En parallèle le montant la partie de redevance mensuelle lors de la phase locative est plafonné suivant les valeurs suivantes :

- Zone B1 : 9.11 €TTC /m2SU
- Zone B2 : 8.74 €TTC /m2SU

Nos bilans de production doivent donc respecter ces paramètres.

A titre indicatif, et compte tenu des variables (montants maximums de RFR, taux actuels d'emprunt, PTZ, P2A, niveaux de redevances), il est nécessaire d'adapter nos prix de vente en fonction des possibilités d'emprunt et du respect du montant de remboursement mensualité en rapport à la redevance mensuelle. Nous pouvons prendre en hypothèse les situations suivantes de volume d'emprunts :

- Une personne sur 20 ans : 124 000 € ou sur 25 ans 145 000 €  
TII 67 m2 SU redevance max 610 €
- Deux personnes sur 20 ans : 141 000 € ou sur 25 ans 165 000 €  
TIII 76 m2 SU redevance max 692 €
- Trois personnes sur 20 ans : 169 000 € ou sur 25 ans 198 000 €  
TIV 91 m2 SU redevance max 829 €
- Quatre personnes sur 20 ans : 221 000 € ou sur 25 ans 259 000€  
TV 120 m2 SU redevance max 1093 €
- Cinq personnes sur 20 ans : 221 000 € ou sur 25 ans 259 000€  
TV 120 m2 SU redevance max 1093 €

Il est important de signaler que chaque client dans le cadre de la signature de son contrat de réservation fait l'objet d'un accompagnement bancaire, visant à vérifier le niveau de remboursement de son emprunt, et la corrélation avec le niveau du loyer de la phase locative et surtout de son reste à charge. Cet accompagnement est très important pour la validation de la cession.

En relation avec le « Covid », nos partenaires bancaires sont prudents sur l'analyse des dossiers. Il est préférable que les accédants disposent au minimum d'un apport représentant le coût des frais notariaux, soit en moyenne de 6000€, et idéalement un apport de l'ordre de 5% minimum du prix de vente.

En synthèse, nous vous présentons les prix de vente de nos programmes livrés en 2020 et notre projection de développement pour 2021, 2022 de nos résidences identifiées.

## LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Les actions stratégiques mises en œuvre par la coopérative depuis sa relance en 2014 ont permis à cette dernière de renouer avec une activité opérationnelle tangible et rémunératrice et qui tend à se cadencer.

Toutefois, selon l'ARECOOP, rapport de révision 2018, « afin de conforter son activité et ses revenus, la coopérative pourrait envisager de diversifier les produits proposés (VEFA, lotissement) mais aussi élargir de manière raisonnable son périmètre d'intervention lui permettant de saisir de nouvelles opportunités de développement dans la Somme ou les départements limitrophes. Pour cela et compte tenu des cycles de production, la coopérative pourrait envisager dès à présent de saisir des opportunités foncières qui pourraient se présenter sur d'autres territoires ».

Actuellement la coopérative assume pleinement sa mission sociale de création d'opérations PSLA. Les produits commercialisés permettent aux ménages disposant de revenus modestes d'accéder à la propriété au sein du territoire d'Amiens Métropoles.

Toit Aussi adapte une activité de production en fonction de ses moyens humains, de ses capacités financières, de la relation avec ses partenaires.

En cette fin d'année 2020, nous pouvons nous interroger sur notre développement à venir :

- Toit Aussi produit exclusivement sur le territoire d'Amiens Métropole, selon nos opportunités pouvons-nous aussi répondre au sein de notre département dans le cadre de projets d'aménagement créés par l'AMSOM Habitat.
- La production d'opération PSLA doit s'équilibrer sur l'ensemble du territoire de notre métropole Amiénoise.
- Toit Aussi produit principalement du logement PSLA individuel, nous pouvons aussi diversifier notre offre : en logements intermédiaires, collectifs suivant le niveau de la charge foncière de nos opérations et des souhaits urbanistiques de nos partenaires.
- La concurrence se développe : Clésence, Habitat solution ..., l'AMSOM Habitat, notre actionnaire, se lance dans la diversification de production par le BRS, la poursuite d'opération d'Aménagement, nous devons les accompagner par la production de logements PSLA.

Toit Aussi, une coopérative familiale, devra s'adapter aux différents enjeux, son développement et marquer sa présence par son savoir-faire.

Lors du conseil d'Administration du 7 octobre 2013 un premier plan de développement a été adopté. L'objectif de régime de croisière est d'une cinquantaine de logements par an. En séance du 4 novembre 2019, le Conseil d'administration a examiné le plan de développement 2019-2025 accompagné du planning prévisionnel des opérations 2019-2022. En cette fin d'année 2020, nous vous proposons d'en faire le bilan.

## INDICATEURS ANNUELS PLAN DE DEVELOPPEMENT

\*Conseil d'Administration du lundi 4 novembre 2019, projection avec champ de tir

	2018	2019	2020	2021	2022
RESERVATIONS	16	27	45	52	
OS T	18	15	57	62	
LIVRAISONS	27	8	33	57	62
SAV & GESTION	27	24	33	57	52
LEVEES D'OPTIONS	16	16	22	15	45

Bilan 2018/2022 LO : 114

## INDICATEURS ANNUELS ACTUALISES AU 31/12/20

	2018	2019	2020	2021	2022
RESERVATIONS, COMMERCIALISATIONS	20	14	23	39	20
OS TRAVAUX	53	41	19	39	20
LIVRAISONS	27	8	33	0	19
SAV & GESTION	27	4	33	32	19
LEVEES D'OPTIONS	11	20	5	32	19

(\*) Attente incidence COVID

### Projection 2020 :

- ✓ Réservation, Commercialisation : 19 logts le Clos Harmonie ZAC Intercampus + 2 logts le Clos des Trois Moulins à Camon + 2 logts triolet suite désistements
- ✓ OS Travaux : 19 logts le Clos Harmonie ZAC Intercampus,
- ✓ Livraisons : 18 logts le Clos de l'Avre et 11 logts Côté Jardin à Amiens et 4 logts le Clos des trois Moulins à Camon,
- ✓ Gestion : 18 logts le Clos de l'Avre et 11 logts Côté Jardin à Amiens et 4 logts le Clos des trois Moulins à Camon.
- ✓ Levées d'options : une sur Villa Verde à Amiens + 3 sur Salouël les Terrasses de la selle et 1 sur Triolet .

### Projection 2021 :

- ✓ Réservation, Commercialisation et OS : 7 logts St Maurice + 16 logts Delacroix II + 16 logts Renancourt II,
- ✓ Livraisons : 0
- ✓ Gestion : 17 logts le Clos de l'Avre et 11 logts Côté Jardin à Amiens et 4 logts le Clos des trois Moulins à Camon,
- ✓ Levées d'options : 17 logts le Clos de l'Avre et 11 logts Côté Jardin à Amiens et 4 logts le Clos des trois Moulins à Camon (32)

## Projection 2022 :

- ✓ Réservation, Commercialisation et OS : 14 logts Fosse au lait + 6 Champ de Tirs,
- ✓ Livraisons : 19 logts le Clos Harmonie ZAC Intercampus,
- ✓ Gestion : 19 logts le Clos Harmonie ZAC Intercampus,
- ✓ Levées d'options : 19 logts le Clos Harmonie ZAC Intercampus

Pour maintenir le rythme de développement et compte tenu des délais d'études, de validation des études et de réalisation des travaux, il est indispensable de maintenir une cadence régulière.



La Société Anonyme Coopérative de Production d'Habitation à Loyer Modéré d'Amiens Métropole, Toit Aussi, [www.toitaussi.fr](http://www.toitaussi.fr)