



Toulon Habitat Méditerranée

OPH de la Métropole Toulon Provence Méditerranée



SOMMAIRE



■ L'Édito	<i>page 3</i>
■ I -Les chiffres clés	<i>page 4</i>
■ II -La Gouvernance	<i>page 5</i>
■ III -Les Ressources Humaines	<i>page 7</i>
■ IV -Le développement & la Maintenance Technique	<i>page 10</i>
■ V -La Commande Publique	<i>page 14</i>
■ VI -La Gestion Locative	<i>page 16</i>
■ VII -La Médiation Sociale & le Développement Social Urbain	<i>page 21</i>
■ VIII -La Gestion Urbaine de Proximité	<i>page 22</i>
■ IX -Les Finances	<i>page 24</i>
■ X -Les Temps Forts 2022	<i>page 29</i>

De Christel *MONDOLONI*, Directrice Générale

2022, deuxième année de gestion de THM post fusion, a été notamment marquée par un accent mis particulièrement sur la lutte contre les pertes locatives.

Les améliorations attendues sur la baisse de la vacance, de l'impayé et des squats n'étant pas à la hauteur de nos ambitions, plusieurs actions ont été mises en œuvre (réorganisation de l'activité Etats des Lieux, lancement des Etats Généraux de la Vacance, 1ère opération d'expulsion massive sur le site de l'Abricotier 3, etc.) qui devraient permettre d'obtenir de meilleurs résultats dès 2023.

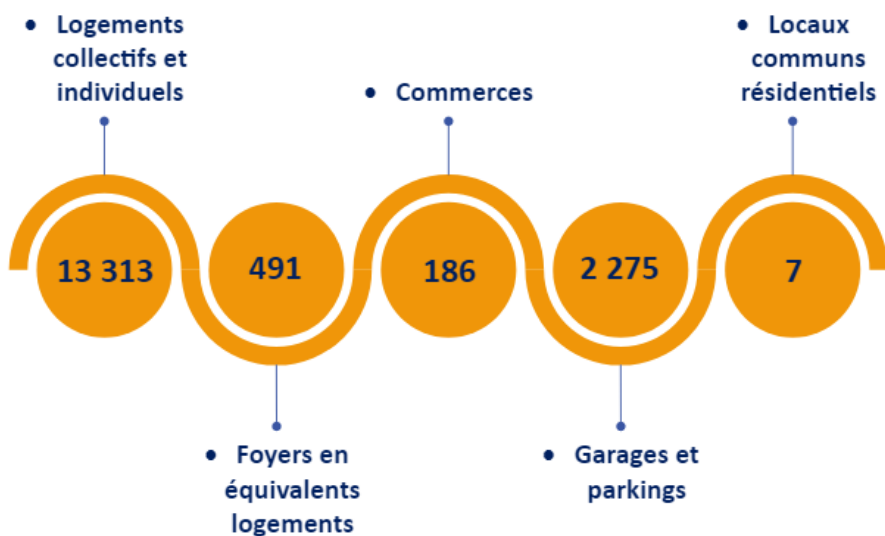
2022, année de livraison d'opérations malgré un contexte international difficile : augmentation des prix, entreprises défaillantes, pénurie de matériaux...

2022, a également été une année de changement, avec le départ en congés avant une retraite bien méritée de Didier TOLLARD (DGA), puis de Daniel NOTARI (DG), avec la nomination de nouveaux représentants des salariés et la fin des déménagements pour les regroupements de services post-fusion (au Siège et au Perroquet).

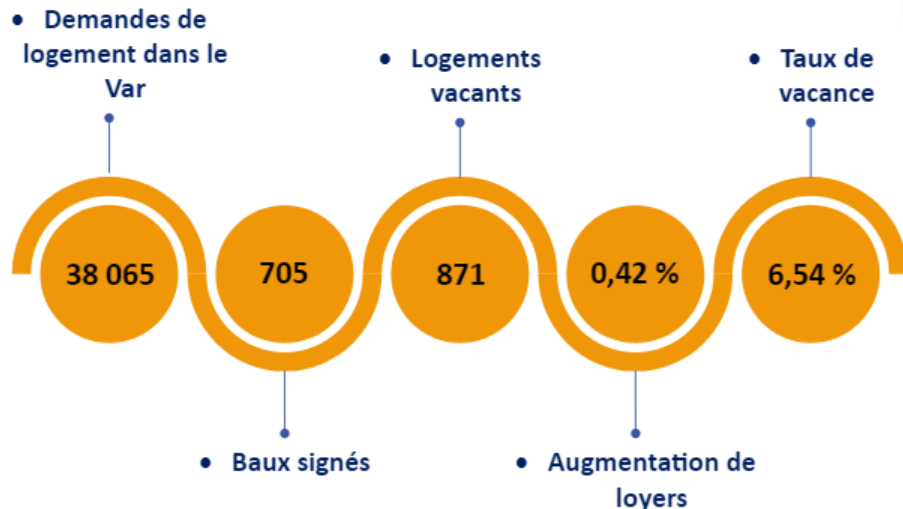
2023 verra la poursuite des actions lancées en 2022 visant à améliorer les recettes d'exploitation de THM mais surtout, 2023 sera largement orientée vers la satisfaction locataire. En s'appuyant, d'une part, sur le Système de Management de la Qualité avec la mise en place de plans d'actions orientés par les enquêtes de satisfaction, et d'autre part, sur des outils adaptés et modernes, l'accent sera mis plus particulièrement sur le suivi des réclamations, des travaux, et de la propreté de nos résidences.

I- LES CHIFFRES CLÉS 2022

Le Patrimoine



Le Locatif



Le Centre Relations Locataires

83% d'appels traités en 2022



II -LA GOUVERNANCE

Le Conseil d'Administration de Toulon Habitat Méditerranée est composé de 27 administrateurs.

Président Mohamed MAHALI
Vice-Présidente Corinne CHENET

• 6 élus communautaires :

- Robert CAVANNA
- Mohamed MAHALI
- Christophe MORENO
- Josée MASSI
- Corinne CHENET
- Nathalie BICAIS

• 9 personnalités qualifiées dont 3 élus d'une autre collectivité territoriale ou d'un EPCI du ressort de compétence de l'Office :

- Daniel GARCIN
- Jacqueline MATHERON
- Christine JEROME
- André GILLET
- Cécile BASS
- Manon FORTIAS
- Malika BAGHDAD
- Nicole BERNARDINI
- Roselyne CANTAREL

• 2 membres représentant les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées :

- Myriam VALVERDE (Alinea)
- Samir BEN MIHOUB (Anticiper, Réussir son Insertion en Entreprise et Soutien)

• 1 membre représentant la Caisse d'Allocations Familiales du Département :

- Stéphane RICHARD

• 1 membre représentant l'Union Départementale des Associations Familiales :

- Véronique BELLEC

• 1 membre représentant Action Logement Services :

- Odile TOURRES

• 2 membres représentant les organisations syndicales les plus représentatives dans le Département :

- Roger BOURRELY (CFDT)
- Eric CARASENA (FO)

• 5 membres représentant les locataires :

- Laurent DE GEA (AFOC)
- Igor MARKOVIC (AVAL)
- Renée CASTALDO (AVAL)
- Djemel SMAILI (AVAL)
- Zohra SIDI DRIS (INDECOSA CGT)



Renouvellement des sièges des administrateurs représentants des locataires suite aux élections du 8 décembre 2022.

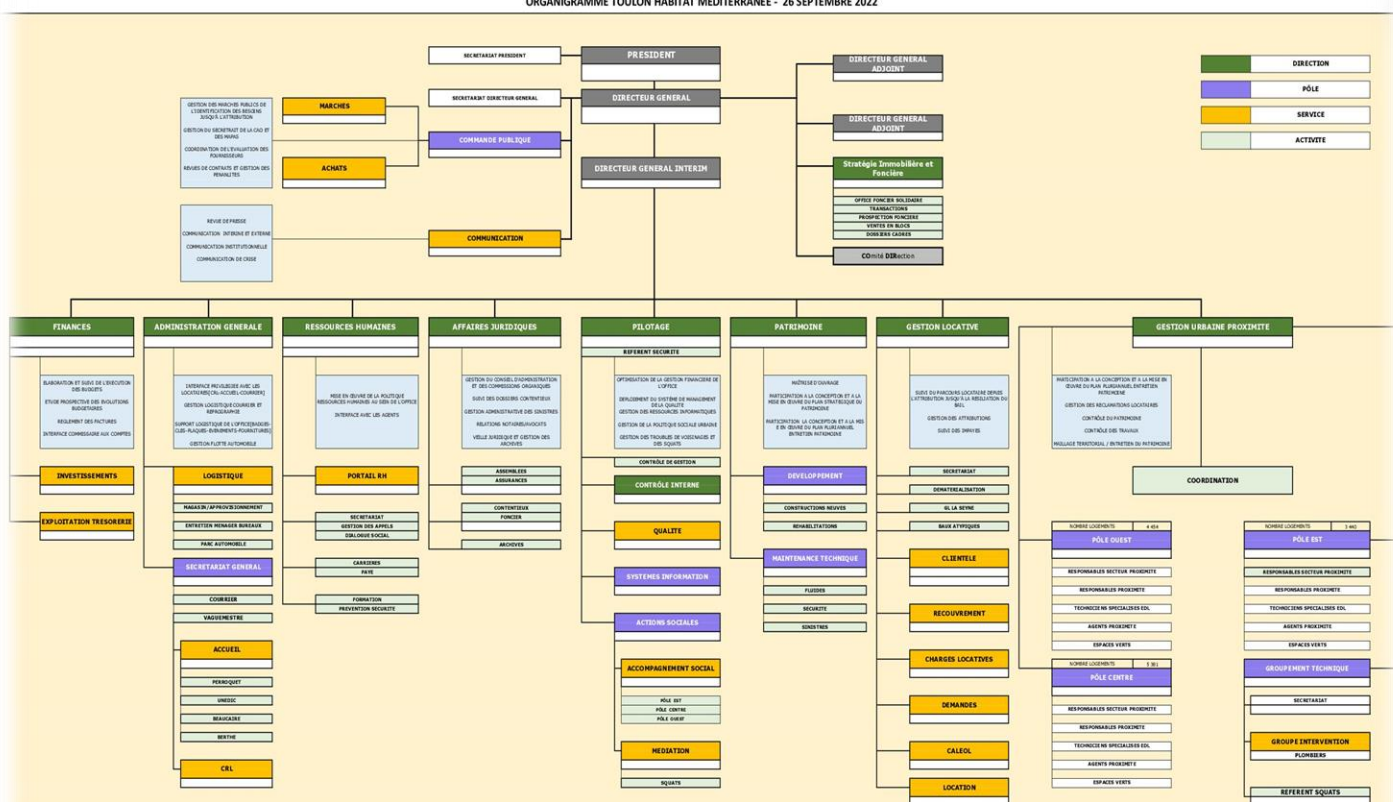
Nombre de séances du Conseil d'Administration et des Commissions en 2022

- 5** Conseils d'Administration soit 61 questions étudiées
- 4** Bureaux du Conseil d'Administration soit 60 questions étudiées
- 12** Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements
- 24** Commissions d'Examen des Demandes de Logement (facultative)
- 3** Conseils de Concertation Locative
- 14** Commissions d'Appel d'Offres
- 20** Commissions MAPA



L'organigramme

ORGANIGRAMME TOULON HABITAT MEDITERRANEE - 26 SEPTEMBRE 2022



III -LES RESSOURCES HUMAINES

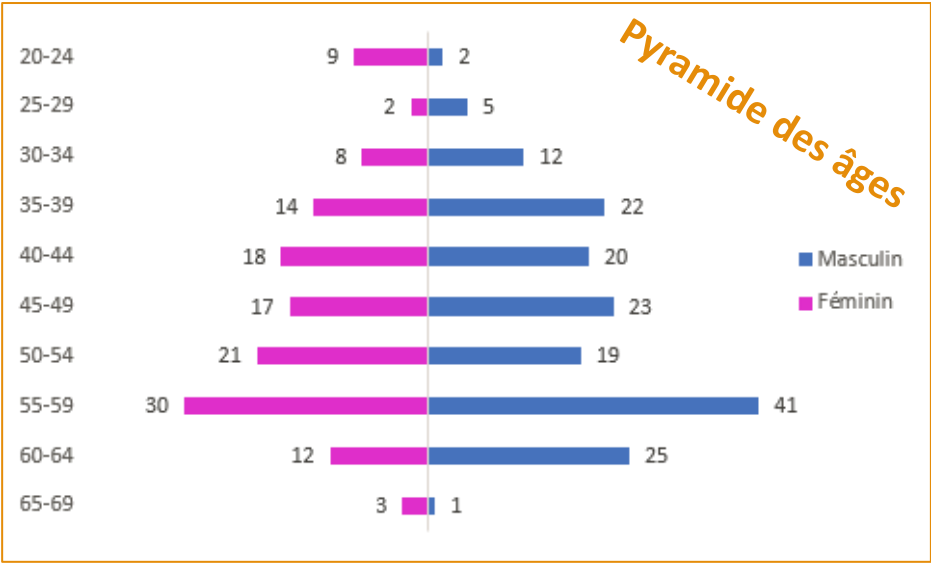
Au 31 décembre 2022, l'effectif de Toulon Habitat Méditerranée était composé de **304** agents (300,6 Equivalent Temps Plein), soit :

Qualité	Personnel	ETP
CDD Droit privé	5	5
CDI Droit privé	157	155,2
Titulaire	141	139,4
Titulaire Détaché/privé	1	1
Total général	304	300,6

dont

Absents	Nombre de Salariés et agents
CONGE PARENTAL	2
DETACHEMENT (FPT)	1
DISPONIBILITE (FPT/OPH)	8
Total général	11

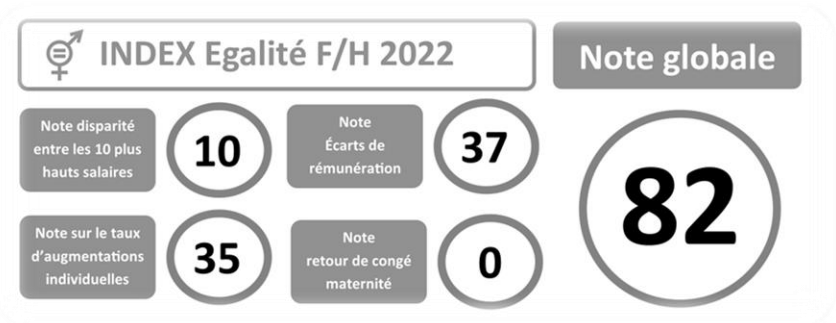
304 agents avec 134 femmes pour 170 hommes et un âge moyen de 47,99 ans.



LA FORMATION

L'année 2022, plus clémente en terme sanitaire, a permis de poursuivre les cycles d'harmonisation en matière de formation (post-fusion), mais également de mettre à nouveau l'accent sur la professionnalisation des agents, dans la limite des contraintes budgétaires qui touchent l'ensemble des secteurs de l'Office. **188 agents** (fonctionnaires et salariés – 86 femmes et 102 hommes) ont suivi une formation en 2022, soit 450 jours : ce qui représente 62% du personnel de THM.

INDEX ÉGALITE F/H



LE DIALOGUE SOCIAL

2022 a vu le renouvellement, comme tous les 4 ans, des instances représentatives du personnel au travers des élections du Comité social et Economique.

Le travail se poursuit sur les accords télétravail, égalité Femme/Homme et prime de risque.



QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL & RISQUES PSYCHOSOCIAUX

En matière de sécurité

Protocole sanitaire COVID 19

- Dispositif de prévention mis en place et déployé dans la cadre de la propagation du virus COVID 19,
- Achat de détecteurs de C O2 pour les différentes salles de réunions,
- Mails d'information COVID envoyés par le service Communication,
- Mail de prévention concernant le télétravail envoyé aux salariés 12 01 2022.

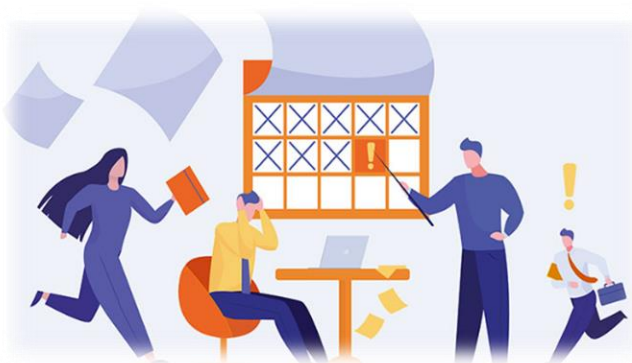


Autres dispositions liées à la sécurité

- Reprise des exercices incendies,
- Plan de formation : formations sécurité pour 143 agents,
- Amélioration de la distribution des Equipements de Protection Individuelle et vêtements de travail (en cours),
- Travaux en électricité réalisés sur le Siège et sur le Pôle centre préconisé par le bureau de contrôle CTE,
- Préparation des travaux électriques pour 2023 sur le secteur Ouest et Centre pour donner suite aux préconisations du bureau de contrôle CTE,
- Nouvelle vérification des installations électriques au 12 2022,
- Ouverture et mise en sécurité du local du Perroquet affichage obligatoire pharmacie et fin d'installation de L'Unedic,
- Vérification annuelle des extincteurs BAES,
- Vérification des plans d'évacuations et d'interventions sur toutes les unités de travail, consignes de sécurité
- Réorganisation de la liste des guides files et serres files dans les différentes unités de travail,
- Vérification des défibrillateurs remplacement de 2 batteries sur le Perroquet/la Lune),
- Contrôle et remplacement des trousse à pharmacie dans les véhicules réassort des armoires et pastilles de contrôle,
- Travaux de mise en sécurité du Ventitest du local IGSS Siège portes coupes feux commandées pour une pose en 2023,
- Diagnostic RADON lancé sur tous les ERP résultats négatifs obligatoire tous les 10 ans,
- Distribution de kits de consignation électrique travail hors tension en 2022 et 2023,
- Refonte dématérialisation et simplification du DUERP,
- Plan de prévention entreprises,
- Mise en place de podotactile sur le siège suite visite de l'AIST,
- Intégration du Système QSE (QUALITE SECURITE ENVIRONNEMENT) dans le système de la Qualité

Qualité de Vie au Travail / Risques Psychosociaux (RPS)

- La démarche RPS a été poursuivie, avec le lancement d'un second baromètre (taux de participation en progrès) auprès du personnel à l'été 2022, suivi d'une analyse des résultats par l'AMO KPMG, et de deux groupes de travail (RH/MANAGERS/IRP) chargé de travailler ces résultats et d'en dégager des axes de prévention sur les thématiques le nécessitant. L'année 2023 sera l'occasion d'une restitution sur l'ensemble de l'Office, sous forme de groupes de réflexion, afin d'enrichir et de faire vivre la démarche de prévention.
- Les meilleures conditions sanitaires ont également permis de revenir à un mode de communication plus humain, avec l'organisation de quelques événements participatifs (Activités sur le BOKR CONCEPT), même si c'est véritablement sur l'année 2023 que reviendront Cafés RH, Séminaires, et journées de cohésion.



IV -LE DÉVELOPPEMENT & LA MAINTENANCE TECHNIQUE

Contribuer à l'effort de construction sur le territoire de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins de la population, tenir compte de la diversité des besoins en construisant des produits spécifiques, voici nos principaux objectifs en la matière en tant que bailleur social institutionnel de la Métropole.

Livraisons 2022

AMENAGEMENT DES BUREAUX LA RODE/PERROQUET

- Date de démarrage de travaux : 4 mai 2021
- Date de livraison : 31 mai 2022



Coût total : 3 180 K€

LES PINS

- Date de démarrage des travaux : 17 mai 2021
- Date de Livraison : 6 décembre 2022
- Nombre de logements : 18

FOYER LE PORPHYRE

- Date de démarrage des travaux (phase 2) : 9 septembre 2021
- Date de Livraison : 19 décembre 2022
- Nombre de logements : 37

Coût total : 1 360 K€

LE MONET – RENOVATION DE FAÇADES

- Date de Démarrage des travaux OS : 4 mai 2022
- Date de Livraison : 4 octobre 2022
- Nombre de logements : 35

Coût total : 370 K€



Le Monet

Chantiers en cours en 2022

MICHELET BÂTIMENT A – RÉNOVATION DE FAÇADES

- Date de démarrage des travaux OS : 2 novembre 2022
- Date de livraison prévue : octobre 2023
- Nombre de loggias : 43

L'OLIVIER (DESAIX)

- Date de démarrage des travaux : 15 novembre 2021
- Date de livraison prévue : 4^{ème} trimestre 2024
- Nombre de logements : 62



Michelet

Projets de construction à l'étude en 2022

MASSET (ETUDES)

- Date de démarrage des travaux : 4^{ème} trimestre 2023
- Livraison prévisionnelle : 4^{ème} trimestre 2024
- Nombre de logements : 30

LE PATIO (LA FLORANE 2)

- Date de démarrage des travaux : 4^{ème} trimestre 2023
- Date de Livraison prévue : 4^{ème} trimestre 2024
- Nombre de logements : 16

GASQUET EXTENSION (ANRU)

- Date de démarrage des travaux : 4^{ème} trimestre 2023
- Date de Livraison prévue : 4^{ème} trimestre 2024
- Nombre de logements : 15

CRS 59 - VILLA OLLIOULES

Date de démarrage des travaux : 4^{ème} trimestre 2023

- Date de Livraison prévue : 3^{ème} trimestre 2025
- Nombre de logements : 30

LE MURIER (ex-ALTAVILLA)

Date de démarrage des travaux : 1^{er} trimestre 2024

- Date de Livraison prévue : 2^{ème} trimestre 2025
- Nombre de logements : 26

CHEMIN DES ROSES (VEFA)

- Date de démarrage des travaux : Procédure juridique en cours
- Nombre de logements : 50



Projets Gros Entretien & Renouvellement de Composants à l'étude en 2022

PARC DE L'OLIVAIE – Menuiserie/VMC/Chauffage/Electricité/VRD/Voirie

- Date de démarrage des travaux : 3^{ème} trimestre 2023
- Date de Livraison prévue : 1^{er} trimestre 2024
- Nombre de logements : 48 villas

VERONESE 1 (Façades)

- Date de démarrage des travaux prévue : 3^{ème} trimestre 2023
- Date de Livraison prévue : 1^{er} trimestre 2024

LA FLORANE (Fissures 3-4-5 & structure)

- Date de démarrage des travaux prévue : 2^{ème} trimestre 2023
- Date de Livraison 1^{ère} phase prévue : 3^{ème} trimestre 2023



Veronèse 1

LA PONCETTE

- Date de démarrage des travaux : 3ème^r trimestre 2023
- Date de Livraison prévue : 1^{er} trimestre 2025
- Nombre de logements : 198

Prix de revient prévisionnel : 4 950 K€



Le Vallon

LE VALLON

- Date de démarrage des travaux prévue : 1^{er} trimestre 2024
- Date de Livraison prévue : 3^{ème} trimestre 2024
- Nombre de logements : 28

Prix de revient prévisionnel : 430 K€

LE PLEIN SUD

- Date de démarrage des travaux prévue : 4^{ème} trimestre 2023
- Date de Livraison prévue : 2^{ème} trimestre 2024
- Nombre de logements : 57

Prix de revient prévisionnel : 760 K€



Le Plein Sud

LES PRAIRIES

- Date de démarrage des travaux prévue : 4^{ème} trimestre 2023
- Date de Livraison prévue : 4^{ème} trimestre 2024
- Nombre de logements : 164

Prix de revient prévisionnel : 2 490 K€

MAX BAREL

- Date de démarrage des travaux prévue : 4^{ème} trimestre 2023
- Date de Livraison prévue : 2^{ème} trimestre 2024
- Nombre de logements : 108

Prix de revient prévisionnel : 540 K€



Le Max-Barel

SAINT ANTOINE

- Date de démarrage des travaux prévue : 1^{er} trimestre 2024
- Date de Livraison prévue : 4^{ème} trimestre 2024
- Nombre de logements : 48

Prix de revient prévisionnel : 1 432 K€



La Rouve

LA ROUVE

- Date de démarrage des travaux prévue : 1^e trimestre 2024
- Date de Livraison prévue : 1^{er} trimestre 2025
- Nombre de logements : 175

Prix de revient prévisionnel : 2 576 K€

LA MAURELLE

- Date de démarrage des travaux prévue : 1^{er} trimestre 2024
- Date de Livraison prévue : 2^{ème} trimestre 2025
- Nombre de logements : 262

Prix de revient prévisionnel : 6 280 K€



La Maurelle

LA PRÉSENTATION

- Date de démarrage des travaux prévue : 4^{ème} trimestre 2024
- Date de Livraison prévue : 1^{er} trimestre 2025
- Nombre de logements : 189

Prix de revient prévisionnel : 780 K€



La Présentation

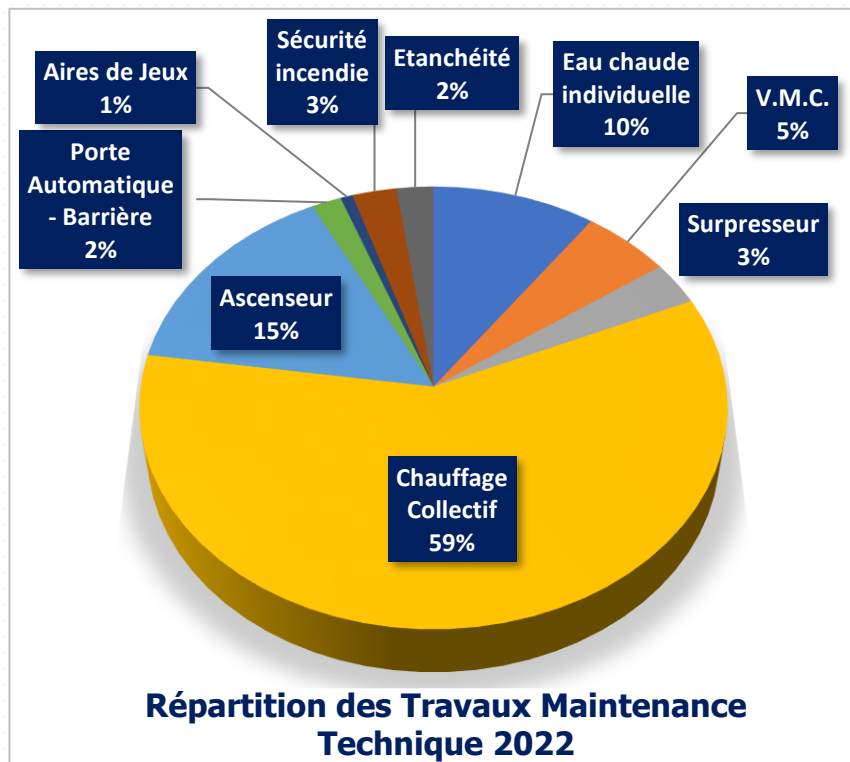
LE FLORÉAL

- Date de démarrage des travaux prévue : 4^{ème} trimestre 2024
- Date de Livraison prévue : 2^{ème} trimestre 2025
- Nombre de logements : 502

Prix de revient prévisionnel : 1 040 K€

LA MAINTENANCE TECHNIQUE

Le service de la maintenance du patrimoine s'assure du bon entretien et de la sécurité des installations techniques relevant des domaines suivants :



Coût travaux maintenance 2022



Eau chaude individuelle	386 K€
V.M.C.	208 K€
Surpresseur	124 K€
Chauffage Collectif	2 309 K€
Ascenseur	597 K€
Porte Automatique - Barrière	70 K€
Aires de Jeux	29 K€
Sécurité incendie	105 K€
Etanchéité	87 K€
TOTAL	3 915 K€

V -LA COMMANDE PUBLIQUE



Les marchés de l'année 2022 n'ont fait l'objet d'aucune procédure de recours, ni d'aucune observation de la part du contrôle de légalité de la Préfecture du Var.



2022 totalise 14 Commissions d'Appel d'Offres et 20 Commissions MAPA.



Le Pôle de la Commande Publique a organisé 25 réunions de démarrage de marché et 5 réunions de suivi avec les pôles et les entreprises concernés.

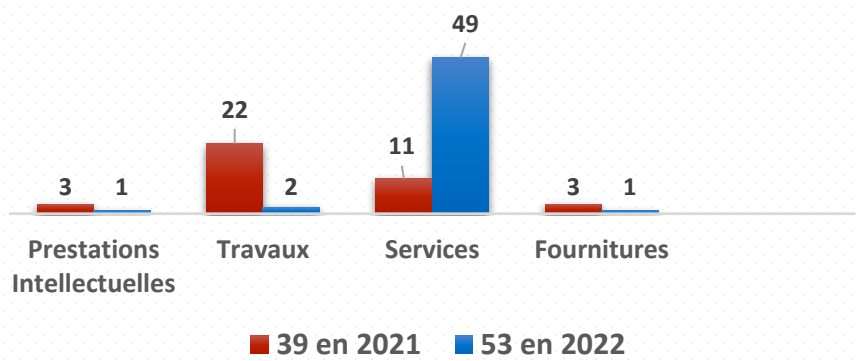


Nombre d'avis d'appel à la concurrence : 48 correspondant à 94 marchés (13 consultations alloties).

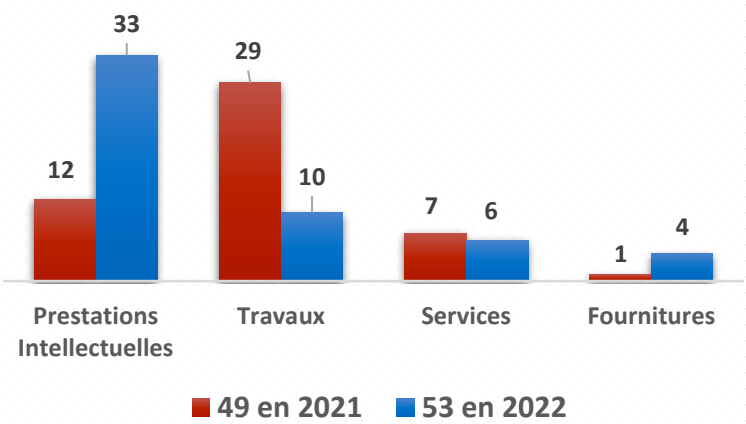
18 lots ont été infructueux : 12 relances ont été instruites (avis d'appel à la concurrence – consultation par mail).

9 marchés ont été lancés en procédure « 3 devis ».

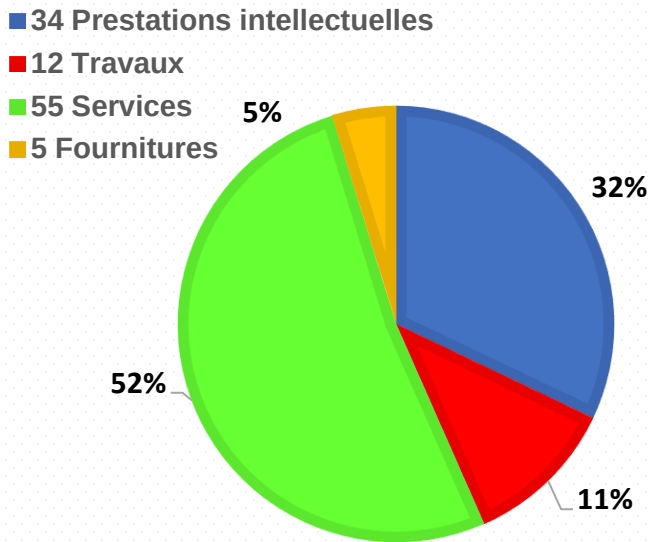
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MARCHÉS NOTIFIÉS
PASSÉS EN PROCÉDURE D'APPEL D'OFFRES



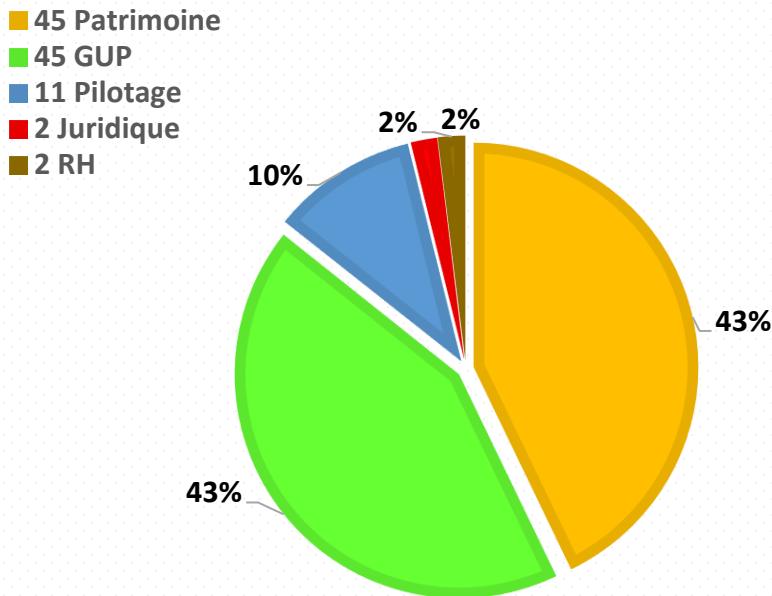
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MARCHÉS
NOTIFIÉS PASSÉS EN PROCEDURE MAPA



RÉPARTITION PAR TYPE DE MARCHÉS 2022



RÉPARTITION PAR DIRECTION



Le pôle de la Commande Publique met en place des enquêtes de satisfaction du pouvoir adjudicateur auprès des entreprises ainsi que des enquêtes concernant les motifs de non candidature d'entreprises après avoir retiré le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE).

En 2022 : 1 enquête afin de connaître les raisons de non réponse des entreprises malgré le retrait de DCE a été réalisée pour 70 marchés techniques (informatique, chauffage, entretien etc.). Les 12 réponses obtenues indiquent que soit les travaux n'entrent pas dans les domaines d'activités de ces entreprises, soit elles trouvent THM trop éloigné géographiquement.

37 questionnaires sur la satisfaction des entreprises vis-à-vis de THM ont été réalisés : les 10 réponses reçues font unanimement état d'un bon fonctionnement avec nos services.



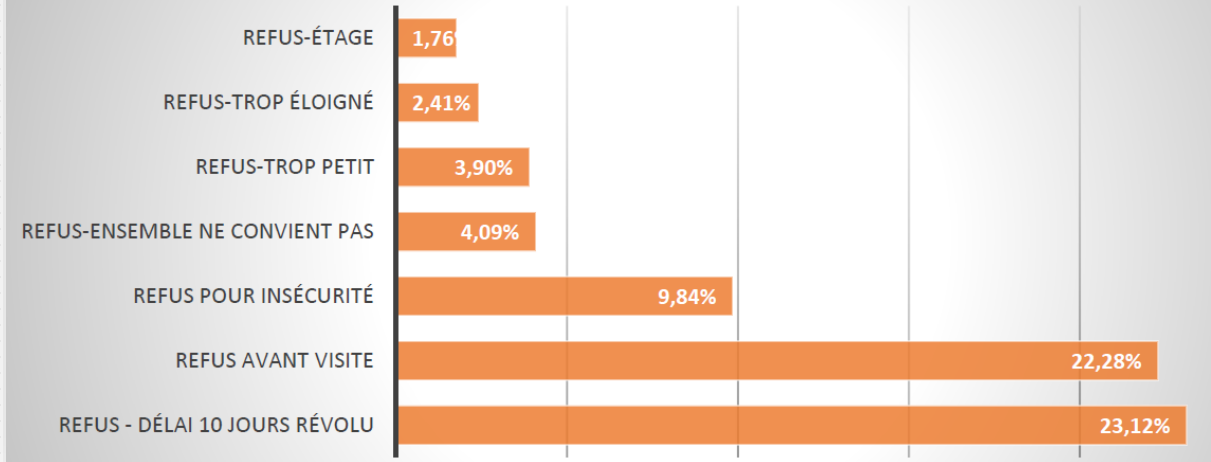
VI -LA GESTION LOCATIVE

Une demande de logements sociaux croissante : **38 065** demandes en stock au 31 décembre 2022 dans le Var, en hausse de 12% par rapport à 2021.

La demande en 2022



Principaux motifs de refus



Pour la première fois depuis de nombreuses années, le taux de refus diminue très légèrement (de 60% à 59%).

222 Attributions de garages/parkings

10 Échanges de logement

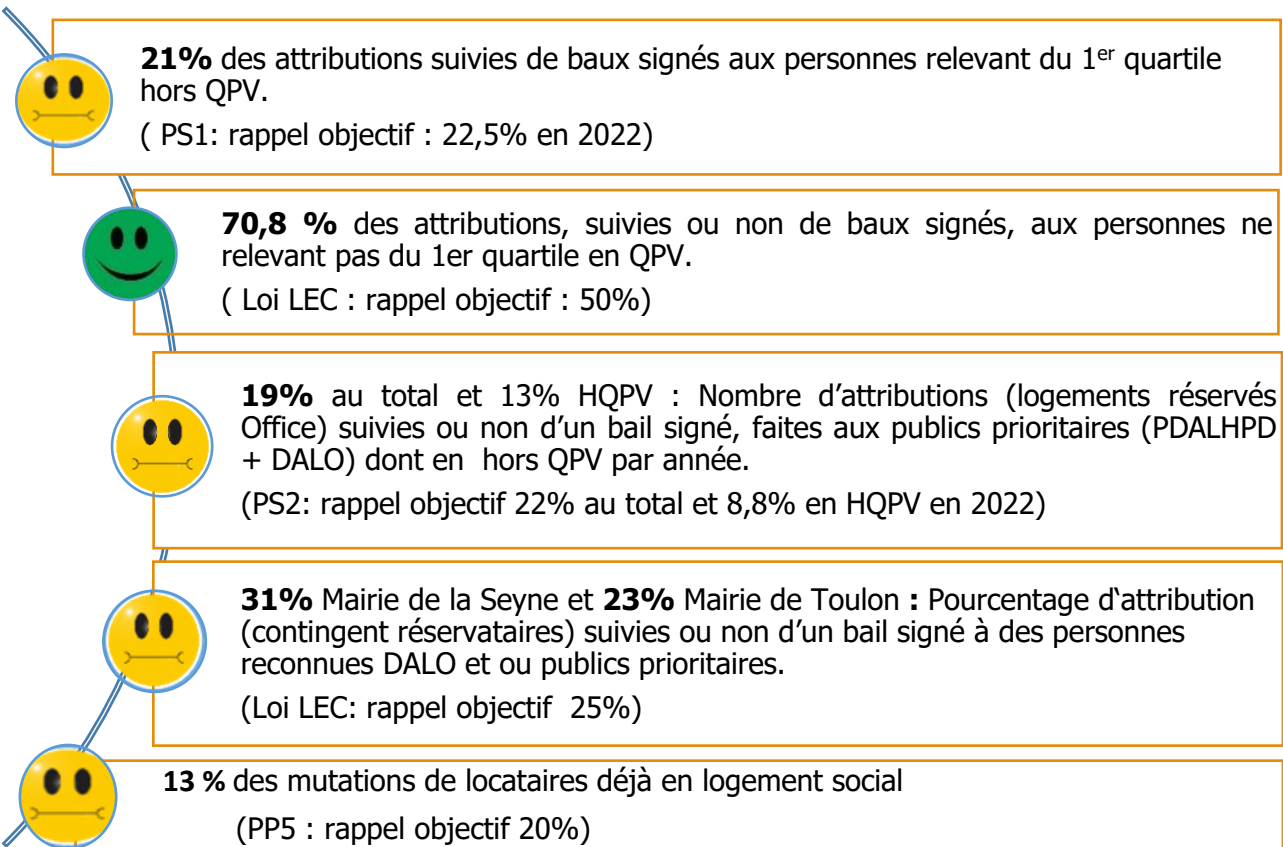
10 Co-titularisations

37 Rétablissements de baux

26 Transferts de baux



Structure des attributions 2022



A noter : Le pourcentage d’attribution aux personnes âgées ou handicapées lors de la livraison des groupes neufs (+ de 60 ans) est de **55%**.
(Rappel de l’objectif fixé dans la CUS II : 50%)

Une composition familiale diversifiée

Personne seule	4981	41%
Famille monoparentale	3598	29%
Couple sans enfants	1173	10%
Couple avec 1 ou 2 enfants	1425	12%
Couple avec 3 enfants et plus	1067	9%

Un parc de logement composé de 41% de personnes seules et 29% de familles monoparentales.



45% de nos locataires ont plus de 60 ans.



35% de nos locataires occupent leur logement depuis plus de 20 ans.

Age des locataires

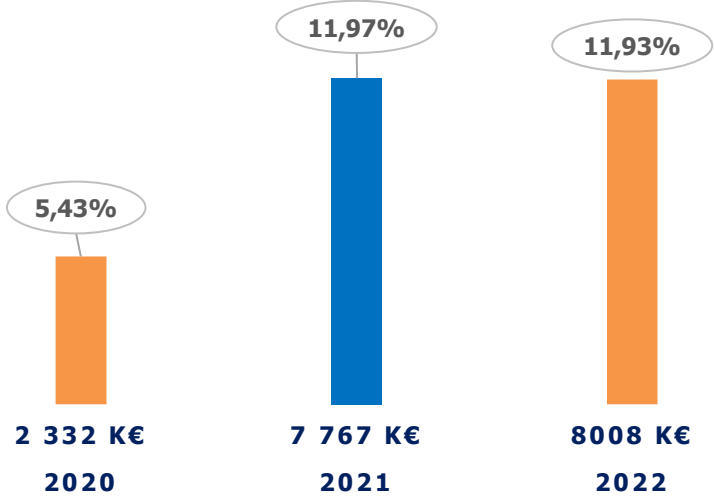
Moins de 25 ans	142	1%
De 25 à 29 ans	324	3%
De 30 à 39 ans	1543	12%
De 40 à 49 ans	2098	17%
De 50 à 59 ans	2647	21%
De 60 à 64 ans	1255	10%
De 65 à 74 ans	2260	18%
75 ans et plus	2154	17%

Ancienneté dans le logement

Moins de 5 ans	2939	24%
De 5 à 10 ans	2571	21%
De 11 à 20 ans	2439	20%
Plus de 20 ans	4315	35%

Zoom sur les impayés de loyers en 2022

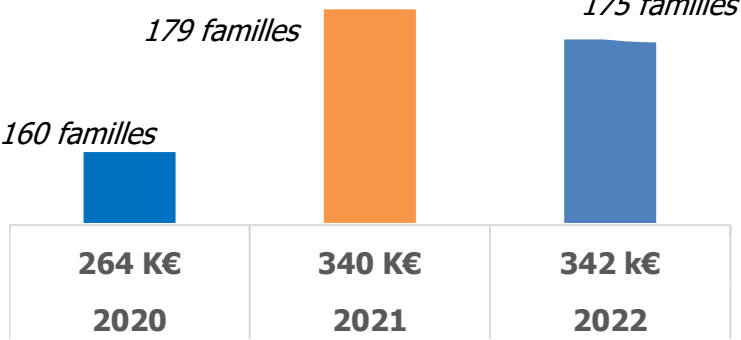
ÉVOLUTION IMPAYÉS



Stabilisation de l'impayé en 2022

Supplément de Loyer de Solidarité

ÉVOLUTION SLS 2021/2022



A NOTER
Près de 60% des locataires de THM perçoivent l'APL.

Réduction de Loyer de Solidarité

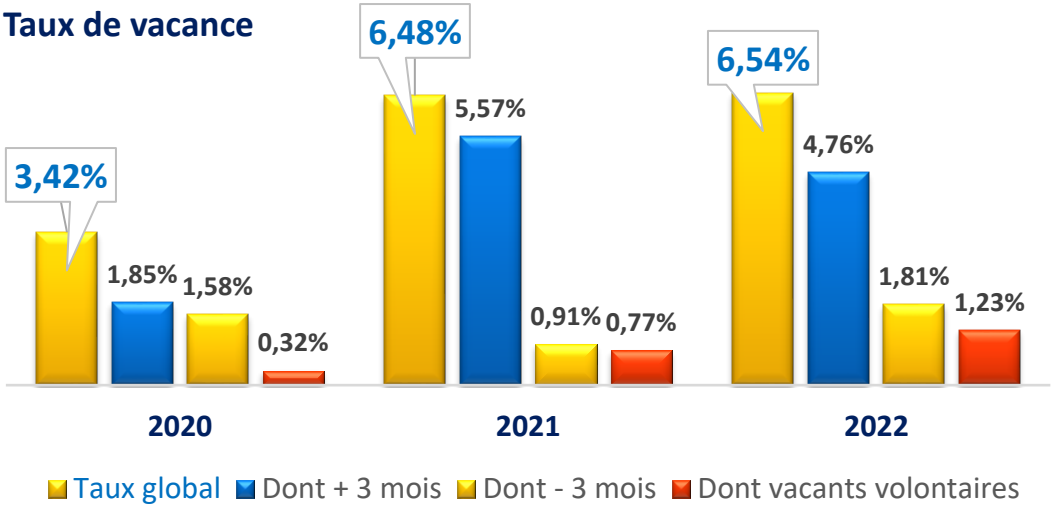
La Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) consiste en une remise de loyer obligatoire pour les locataires du parc social dont les revenus sont inférieurs à un certain plafond.

En 2022, 6 280 locataires de THM ont perçu la RLS pour un montant total de 4 498 K€.



Zoom sur la vacance de logements

Taux de vacance



Répartition de la vacance

Logements	871
Commerces	17
Garages / parkings	402
Vacants	692
Vacants volontaires	162
Vacants contentieux	17

Par lot

Par type



Par typologie

	vacants	patrimoine	pourcentage
T1	20	256	7,81%
T2	119	2248	5,29%
T3	313	5038	6,21%
T4	366	4732	7,73%
T5/T6	53	1039	5,10%
Total	871	13313	6,54%

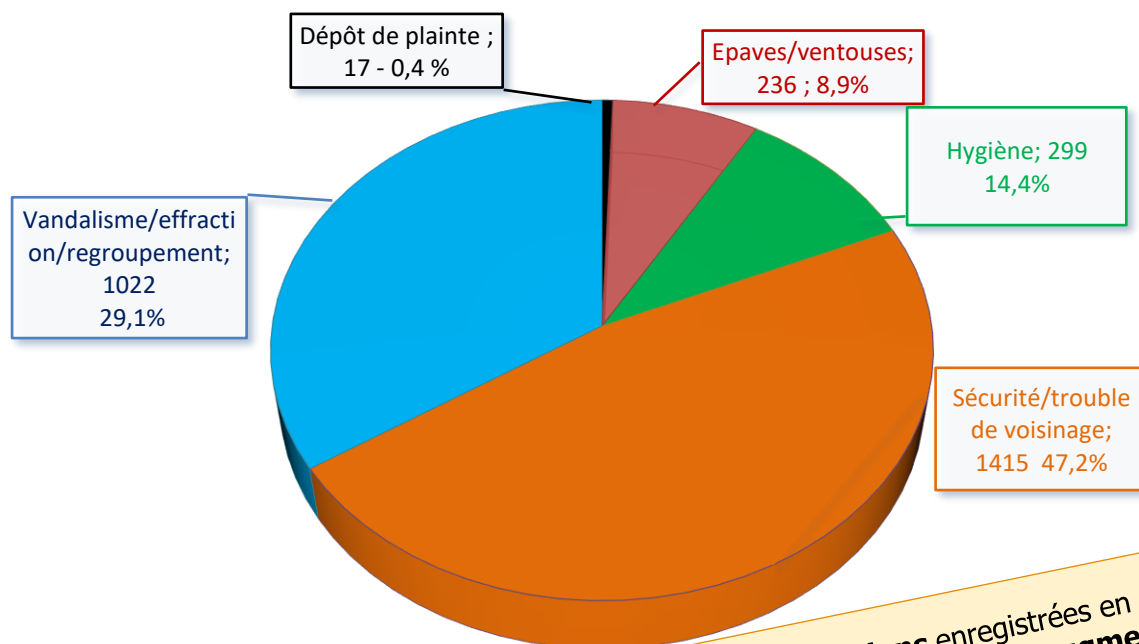
Impact financier

vacants	3 005 911 €	83%
vacants volontaires	546 378 €	15%
vacants contentieux	83 163 €	2%

Total 3,6 M€

VII -Médiation Sociale & Développement Social Urbain

Par le biais de son service Médiation Sociale, THM a mis en place une politique de gestion du lien résidentiel, et de prévention des conflits. D'une part, il s'agit de prévenir les risques et d'autre part contribuer à résoudre les différends et conflits de voisinage dans une chaîne de traitement global de la tranquillité résidentielle et de la sécurité. **La lutte contre les squats durant l'année écoulée a notamment permis 187 reprises et sécurisations de logements.**



2 989 interventions enregistrées en 2022 contre 2 954 en 2021, **soit une augmentation de 1,2 %.**

Développement Social Urbain

Toulon Habitat Méditerranée a la volonté de générer un mieux vivre ensemble au sein de son patrimoine. Le partenariat avec les centres sociaux et l'accompagnement des associations sur l'animation des quartiers s'est poursuivi en 2022, avec notamment la décision en fin d'année de confier la mission DSU a un agent dédié afin d'en assurer un suivi régulier. Le travail collaboratif du DSU avec les associations est un atout majeur pour les habitants en créant une dynamique dans nos résidences.



Situé en plein cœur de la résidence la Beaucaire, le BOK'R CONCEPT, équipement sportif dont THM est le partenaire, est dédié à la pratique du VTT et favorise la découverte des énergies renouvelables et de l'environnement.

VIII -LA GESTION URBAINE DE PROXIMITÉ

Une stratégie d’occupation du terrain a également été mise en place depuis la fusion en 2021 avec l’OPH seynois : 3 Pôles de Proximité et 3 Guichets de Proximité situés à Toulon et la Seyne/Mer se partagent l’ensemble des logements à part égale.

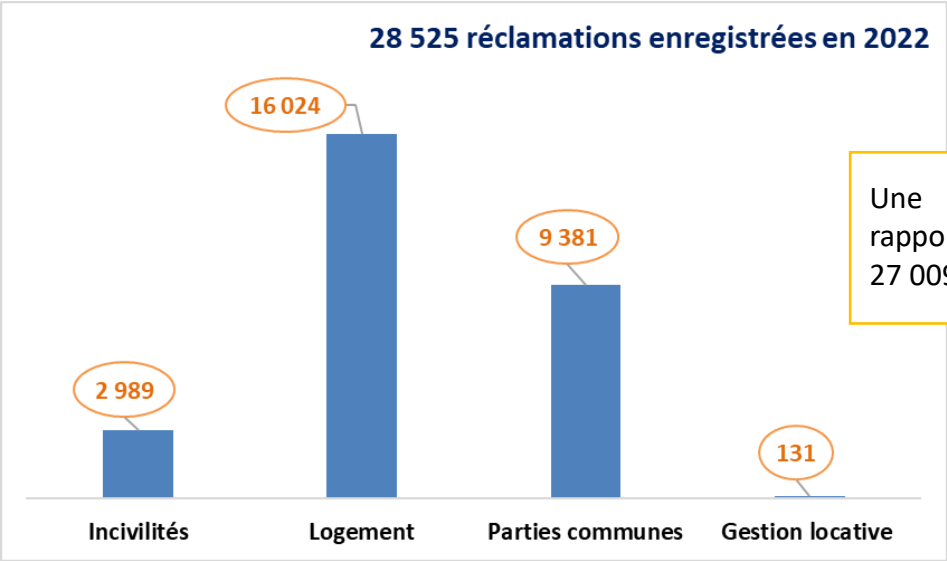


Chacun des 3 pôles territoriaux comprend un guichet de proximité

Les réclamations



28 525 réclamations enregistrées en 2022



Une augmentation de 5,6% par rapport à 2021 où l’on enregistrait 27 009 réclamations.

En 2022, les principaux types de réclamations concernent surtout le logement (*demande de travaux, signalement de pannes, dégâts des eaux et dysfonctionnements divers, etc.*), viennent ensuite les réclamations sur les parties communes, les incivilités, et enfin la partie administrative avec notamment la vie du contrat locataire (gestion locative).

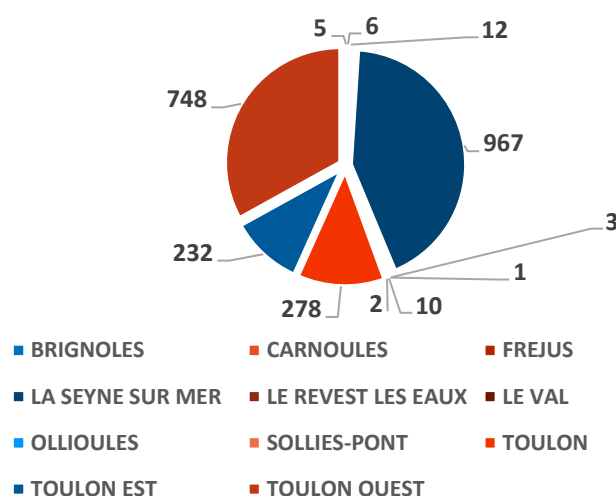


De nouveaux vêtements de travail pour le personnel de terrain.

Afin d'être plus visible sur le terrain, les vêtements des personnels concernés ont été repensés.
Dès décembre 2022, nos agents ont pu ainsi en être équipés.

Les interventions d'astreinte

Répartition interventions astreinte générale 2022



2 264 interventions en 2022.

Les interventions d'astreinte les plus sollicitées en 2022 concernent :

- plomberie-sanitaire
- Vandalisme-effraction-regroupement
- Eau chaude
- Chauffage
- Ascenseur
- Électricité (logt-communs-interphonie)

IX –FINANCES – LES CHIFFRES CLÉS 2022



Chiffre d'affaires

66 929 K€



Maintenance Patrimoine

8 934 K€



Résultat comptable

4 554 K€



Autofinancement Net Hlm

6 896 K€



Investissements

5 607 K€

Après le Covid, il y a eu en 2022, le conflit Ukraine/Russie dont l'impact direct est notamment la hausse du coût de l'énergie associé à l'inflation et à l'augmentation du taux du Livret A. Rappelons que nos emprunts sont indexés sur le Livret A.

Malgré ces problématiques, l'Office a réalisé un résultat de 4 554K€.

Décomposition synthétique de l'Autofinancement net HLM

CHARGES : 79 314 K€

FRAIS GENERAUX 5 406 K€

MAINTENANCE 8 934 K€

MASSE SALARIALE 13 087 K€

TAXE FONCIERE 9 450 K€

DOT. AMORT. & PROV. 20 921 K€

CHARGES FINANC ET EXCEP. 3 879 K€

CHARGES RECUPERABLES 17 626 K€

IMPORT SUR BENEFICE 11 K€

PRODUITS : 83 868 K€

CHARGES RECUPEREES 14 984 K€

QUITTANCEMENT LOYERS & DIVERS 51 945 K€

REPRISE AMORT. & PROVISIONS 4 078 K€

PRODUITS FIN. EXCEPT. & DIVERS 10 788 K€

CESSION 2 072 K€

RESULTAT : 4 554 K€

DOTATIONS AMORT. & PROV.
20 921 K€

+

-

REPRISE AMORT. & PROV.
4 078 K€

CESSION
2 072 K€

QUOTE PART SUBVENTION
5 255 K€

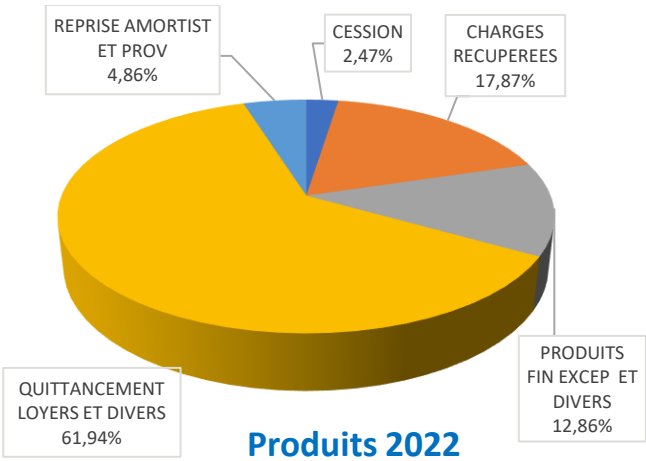
CAF 2022 : 14 069 K€

REMB. EMPRUNTS LOC.
7 174 K€

AUTOFINANCEMENT NET HLM : 6 895 K€

L'autofinancement net HLM de 6 895 K€ représente 13,12% de la somme des produits d'activité (hors récupération des charges locatives). Il permet de reconstituer nos fonds propres pour nos investissements.

Répartition en % des produits & charges



Les produits

Les produits se composent des loyers et charges locatives à hauteur de 79,8 %après déduction de la RLS de 4 498K€. Une augmentation de loyer de 0,42% a été appliquée au 01/01/ 2022.

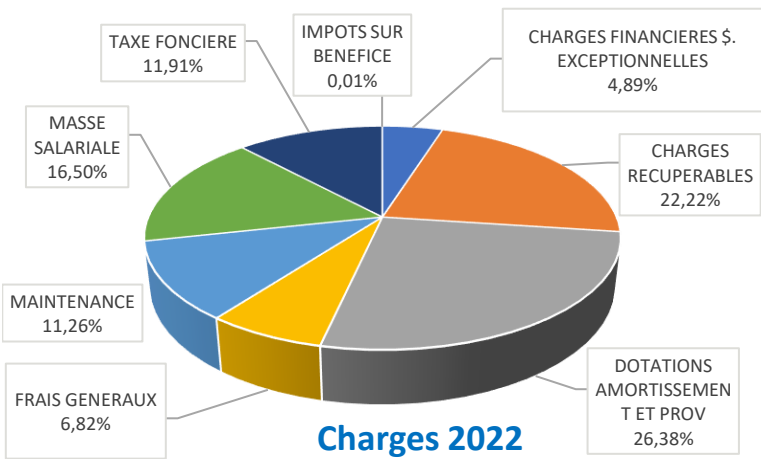
Les produits financiers s’élèvent à 618K€ grâce au passage à 2% du taux du Livret A.

Les produits exceptionnels incluent, entre autres, la part des subventions virées au résultat et les remboursements des sinistres par notre assureur.

Les charges

46% des récupérables représentent la fourniture d’eau et de chauffage. Malgré le bouclier énergétique, l’augmentation des tarifs de l’énergie a généré une hausse de 22% de ces postes.

Parmi les postes qui ont subi une forte augmentation par rapport à 2021, il y a la taxe foncière avec 519K€ soit 5,8% et les intérêts d’emprunt pour 576K€ soit 28,3%.



Soldes Intermédiaires de Gestion

Soldes Intermédiaires de Gestion	2021	2022
EBE *	412 K€	2 631 K€
RESULTAT COURANT	2 280 K€	1 710 K€
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 255 K€	2 855 K€
IMPOT BENEFICE		-11 K€
RESULTAT COMPTABLE	3 535 K€	4 554 K€
CAF	13 501 K€	14 069 K€
AUTOFINANCEMENT NET HLM	6 463 K€	6 895 K€

* L'excédent brut d'exploitation (EBE) est un indicateur financier permettant de déterminer les ressources de trésorerie générées par le cycle d'exploitation.

L’augmentation du résultat 2022 par rapport à celui de 2021 s’explique essentiellement par une hausse du résultat exceptionnel de 1 600 K€. Ce dernier intègre le prix de vente des biens immobiliers vendus pour 2 825K€.

Tableau de financement simplifié

CAF 2022 : 14 069 K€

EMPLOIS 17 814 K€

RESSOURCES 23 918 K€

INVESTISSEMENTS 9 853 K€

REMBOURS. CAPITAL DETTE 7 961 K€

CAF 14 069 K€

EMPRUNTS 5 583 K€

SUBVENTIONS 1 441 K€

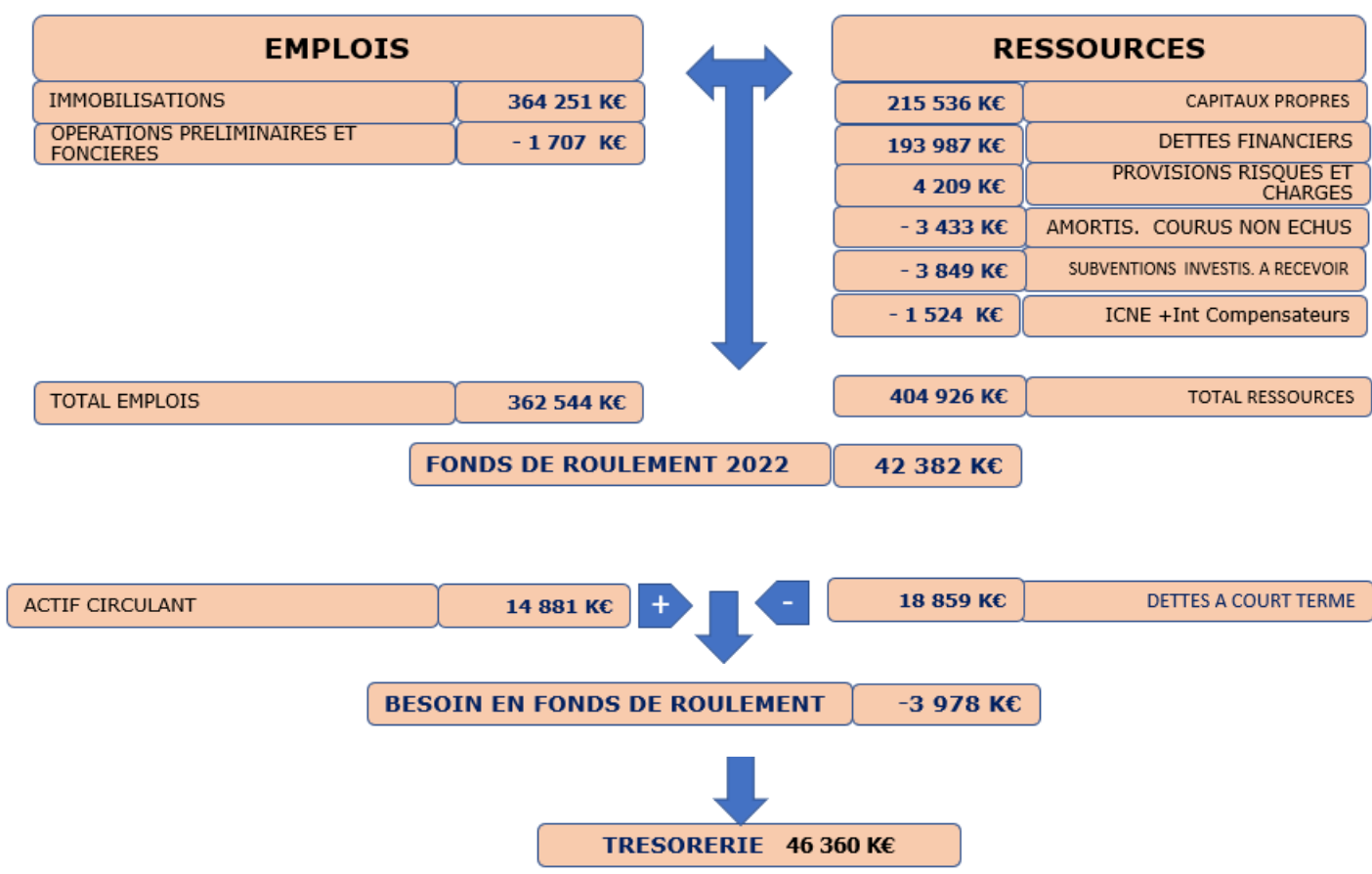
CESSIONS 2 825 K€

APPORT AU FONDS DE ROULEMENT : 6 104 K€

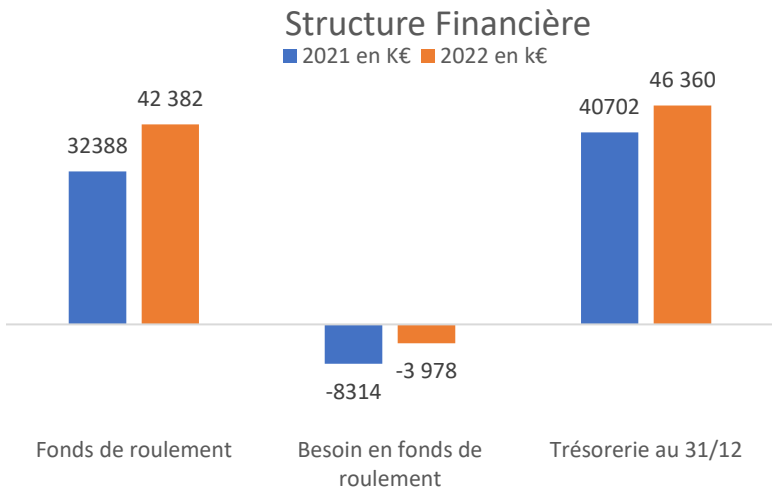
Cet apport en Fonds de Roulement est dû à un décalage des programmes d'investissement.



Décomposition de la structure financière



Libellés	2021	2022
Fonds de roulement	32 388 K€	42 382 K€
Besoin en fonds de roulement	-8 314 K€	- 3 978 K€
Trésorerie au 31/12	40 702 K€	46 360 K€



Le Fonds de Roulement au 31/12/2022 est de 42 382 K€. C'est grâce à ce fond de Roulement que nous pourrons investir.

X –LES TEMPS FORTS 2022

▪ Opération expulsions Abricotier 3

La recrudescence de squats de logements sur l quartier Berthe et notamment au sein de la résidence l'Abricotier 3 étant devenue intolérable et invivable, non seulement pour les habitants mais aussi pour la vie du quartier, une vaste opération d'expulsion inédite a été réalisée le 19 octobre 2022.



COMMUNIQUE DE PRESSE

Toulon, le 19 octobre 2022

SÉCURITÉ

Bilan de l'opération d'expulsion de logements squattés à la cité Berthe de La Seyne-sur-Mer

Mercredi 19 octobre, de 6h à 9h, les forces de l'ordre sous l'autorité du préfet du Var, en présence du procureur de la République de Toulon, ont procédé à l'expulsion de 21 logements squattés de la résidence l'Abricotier 3 à la cité Berthe. Près de 150 personnels étaient mobilisés, des policiers de la sécurité publique, des fonctionnaires de la police aux frontières et une unité de force mobile.

26 occupants ont quitté les lieux dans le calme après que les policiers, accompagnés d'huissiers leur ont signifié leur expulsion. Un dispositif d'accueil et de contrôle a été mis en place sur le parking du bâtiment pour une analyse de la situation judiciaire et administrative, notamment au regard du droit au séjour, des personnes expulsées.

Les familles ont ensuite été dirigées vers une salle communale où une mise à l'abri à l'hôtel leur a été proposée. Le service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) du Var, mandaté par les services de l'État, a examiné la situation de chaque ménage afin de lui proposer la solution la plus adaptée à ses besoins et sa composition familiale. La protection civile était également mobilisée pour l'accueil et le transport des personnes expulsées.

Le bailleur THMed procède désormais au murage des logements qui étaient jusqu'alors squattés et s'est engagé à mettre en place un gardiennage du site, dès l'opération d'expulsion effectuée.



■ Les états généraux de la vacance de logements

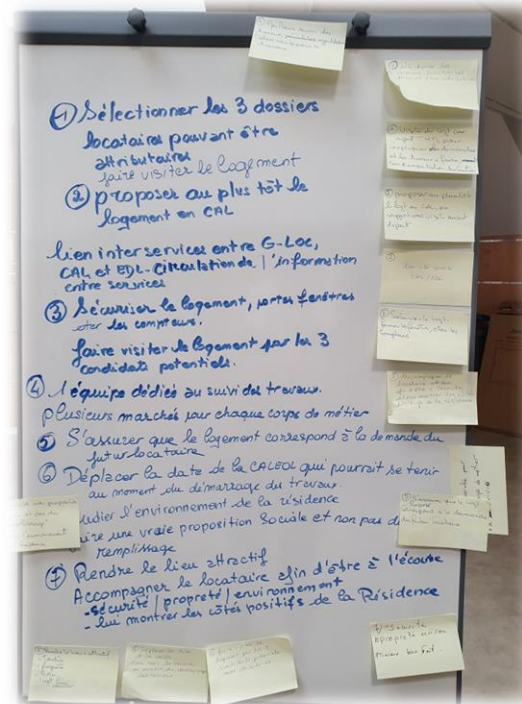


Afin d'améliorer la lutte contre la vacance de logement, THM a lancé dès mars 2022 auprès de son personnel la démarche participative : « **Les Etats Généraux de la Vacance** ».

Un questionnaire sur cette thématique a été remis aux agent de THM qui par la suite, sur la base du volontariat, ont participé à des groupes de réflexion permettant de partager notre vision des problématiques liées à la vacance.



Échanger pour trouver des solutions innovantes qui nous aideront à faire diminuer les pertes locatives pesant sur le fonctionnement de notre structure : une démarche qui se poursuivra en 2023 !

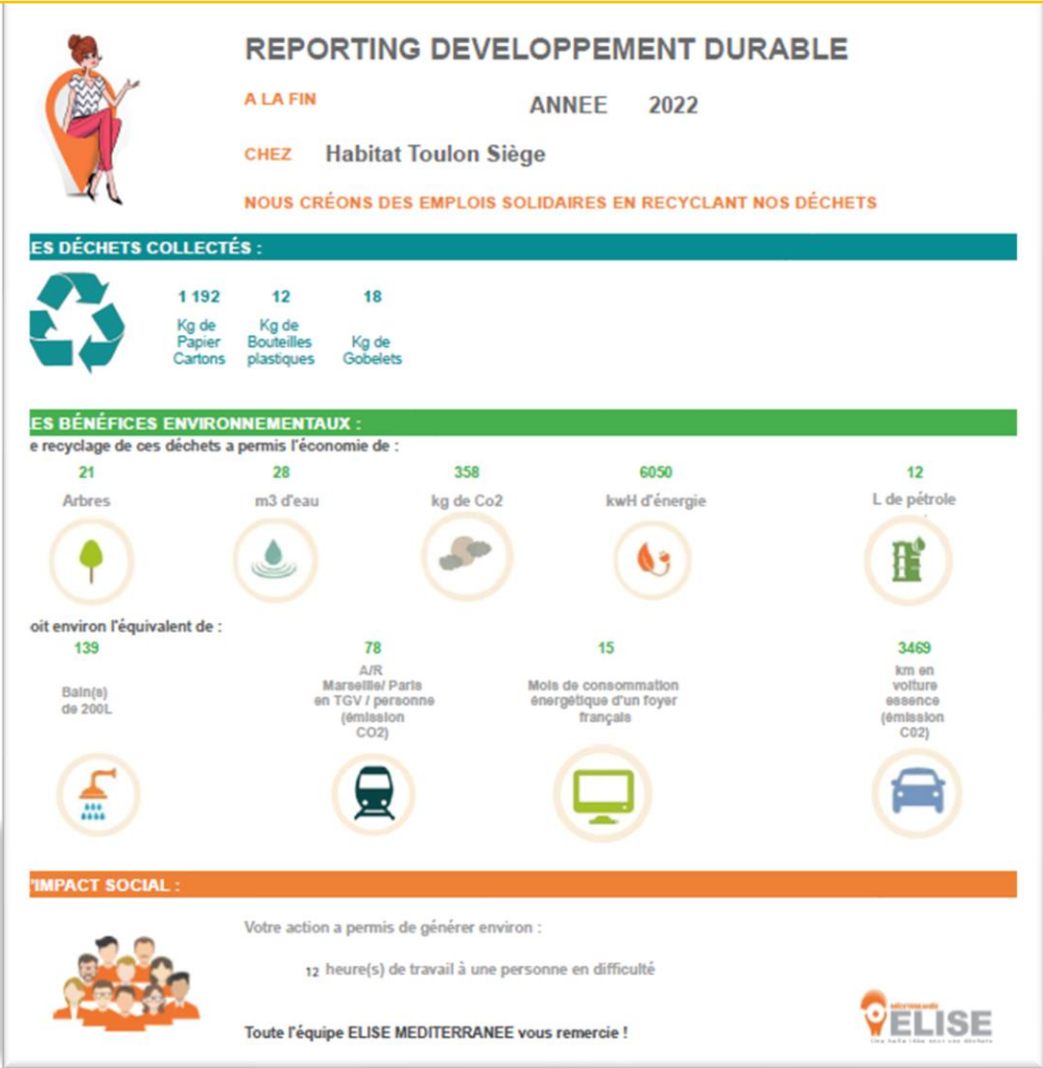


Focus sur la Responsabilité Sociétale des Entreprises en 2022 !

- Notre Office s'engage dans cette démarche en intégrant les enjeux sociaux et environnementaux dans les différentes composantes de ses activités. Dans le cadre de «l'écomobilité», nous avons acheté **4 vélos électriques** en février 2022. Ils ont été mis à disposition des pôles territoriaux Est (2), Centre (1) et Ouest (1).



- Les ampoules LED utilisant bien moins d'électricité que les ampoules classiques pour une durée de vie plus longue, nous avons donc modifié notre équipement du siège social en ce sens durant l'année 2022. Ce dispositif s'étendra à nos antennes territoriales ainsi qu'aux parties communes de nos immeubles en 2023.
- La collecte des papiers en partenariat avec la société Elise contribue à notre démarche écogestes au travail !



■ Opération « coup de poing » espaces verts !

- Dans le cadre de l'entretien des espaces verts nos trois équipes de jardiniers accompagnées des cadres de vie ont réalisé une opération coup de poing les 7, 8 et 9 juin 2022 sur le secteur du Mont-des-Oiseaux.

Cette intervention s'est déroulée avec succès autant en qualité d'intervention que rapidité de la part de l'équipe dont la mission fut le débroussaillage et la petite taille de végétaux. Les retours étaient plus que positifs de la part des locataires ravis de voir leur résidence embellie par ces travaux.

Une opération de même envergure s'est ensuite déroulée dans le quartier Berthe.



- Débroussaillage et taille de végétaux au rendez-vous!



RAPPORT D'ACTIVITÉS

Exercice 2022

Toulon Habitat Méditerranée

Office Public de l'Habitat
de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée

Le Saint-Mathieu
Avenue Franklin Roosevelt – BP 1309
83076 – Toulon Cedex

04-94-03-85-00

www.thmed.com

