



Toulon Habitat Méditerranée

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

Accusé de réception en préfecture
083-278300017-20260630-30062026_2645-DE
Reçu le 10/07/2026

EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 30 juin 2026

Le Conseil d'Administration s'est réuni dans le lieu accoutumé de ses séances en conformité avec la Loi du 5 décembre 1922, sous la présidence de :

M. Serge LHOTELLIER

Administrateurs en exercice : 27

Présents : 21

M. LHOTELLIER	M. GHARBI	Mme PANAGOS	Mme SIDI DRIS
Mme AUDIBERT	M. GILLET	Mme PRALON	Mme TEIXEIRA DE SOUSA
Mme BERNARDINI	Mme KADDOUR	M. RICHARD	M. TIDONA
M. DE GEA	Mme LEVY	Mme RIVES	
M. GABRIELE	M. MARKOVIC	M. SALI	
M. GARCIN	M. MENDY	Mme SEILER	

Absents/excusés ayant donné pouvoir : 3

Mme MACARIO	à	M. LHOTELLIER
M. MANACORDA	à	M. TIDONA

M. DOYER	à	M. RICHARD
----------	---	------------

Absents/excusés : 3

M. KHALFAOUI	M. SMAILI	M. BEN MIHOUB
--------------	-----------	---------------

Nombre de votants (présents + représentés) : 24

DELIBERATION 26-45 CALEOL Rapport annuel d'activité 2025 VISAS CCH Art. R421-16 Art. R441-9	<u>N° 26-45 – COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS - RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITE 2025</u> Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le rapport suivant :
---	---

Conformément aux dispositions de l'article R441-9 du Code de la construction et de l'habitation (C.C.H) le Conseil d'Administration doit être annuellement informé des activités de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

C'est dans ce cadre que le rapport d'activité de la CALEOL est présenté. Il vise à retracer l'activité des services et commissions qui œuvrent pour attribuer les logements à THM, ainsi que le contexte dans lequel s'effectuent ces activités.

Il est en conséquence demandé au Conseil d'Administration de prendre acte de la présentation du rapport d'activité 2025 de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, d'en approuver le contenu et d'en autoriser sa diffusion auprès des partenaires institutionnels.

Ces conclusions sont mises aux voix :

Le Conseil d'Administration,

Vu les articles R421-16 et R441-9 du Code de la construction et de l'habitation

Considérant que le quorum du Conseil d'Administration est atteint,

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	24	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Article 1

PREND ACTE de la présentation du rapport d'activité 2025 de la Commission d'Attribution des logements et d'Examen et de l'Occupation des Logements,

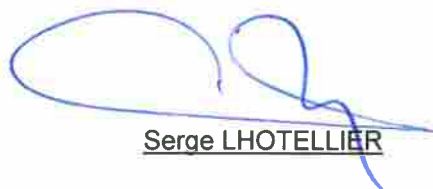
Article 2

EN APPROUVE le contenu,

Article 3

AUTORISE sa diffusion auprès des partenaires institutionnels.

Le Président du Conseil d'Administration,



Serge LHOTELLIER



Rapport d'activité de la CALEOL 2025

Sommaire

Préambule	2
Partie 1 — Volet attribution des logements	3
I — Répartition du patrimoine	3
II — L'activité de la CALEOL en 2025	3
A — Nombre de dossiers présentés	3
B — Bilan flux	3
C — Acceptation des logements	3
D — Étude des refus	4
E — Non-attributions	4
F — Autres activités de la CALEOL	4
III — La structure des attributions en 2025	5
A — Respect des obligations réglementaires	5
B — Structure des logements attribués en 2025	5
C — Mobilité résidentielle	6
D — Les livraisons et acquisitions en 2025	6
IV — Le profil des candidats attributaires en 2025	7
A — Ancien statut résidentiel	7
B — Niveau de revenus mensuels en 2025	7
C — Âge des ménages attributaires en 2025	7
Partie 2 — Volet examen de l'occupation des logements	8
I — Cadre légal	8
II — Examen de l'occupation	8
A — Situation de suroccupation	8
B — Situation de dépassement de plafonds	9
C — Situation de sous-occupation	9
D — Logement adapté sans locataire handicapé	10
E — Locataires nécessitant un logement adapté	10

Préambule

Afin d'éclairer le contexte dans lequel s'inscrivent les travaux de la Direction de la Gestion Locative et de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), quelques obligations réglementaires méritent d'être rappelées.

Les obligations réglementaires issues des lois Egalité et Citoyenneté et ELAN :

- ⇒ **PS1 : 25% des attributions suivies de baux signés aux personnes relevant du 1^{er} quartile hors QPV**
- ⇒ **PS2 : 25% des attributions, suivies ou non de baux signés, aux personnes reconnues prioritaires au titre de l'article L441-1 du CCH**
- ⇒ **PS3 : Nombre attributions de logements aux ménages reconnus DALO.**
- ⇒ **PP5 : Objectif mutations HLM >20%**
- ⇒ **Loi LEC : 50% des attributions, suivies ou non de baux signés, aux personnes ne relevant pas du 1^{er} quartile, en QPV**

Une demande de logements sociaux élevée : plus de 48 000 demandes en stock au 31 décembre 2025 dans le Var.

S'agissant de la taille des ménages demandeurs de logement social, 50% sont des personnes isolées.

Un taux de rotation limité : 4.28% en 2025

Un taux de vacance en amélioration : il s'établit à 3.87% alors qu'il était en 2024 à 4.9%.

Partie 1 : Volet attribution des logements

I : Répartition du patrimoine

Total lots
13 521

Équivalents T0

Conventions
98,6%

(13 421 / 13 571)

Surface moyenne
76 m²

médiane 71,1 m²

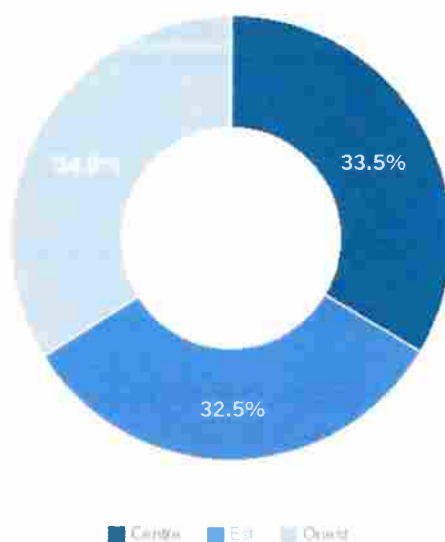
Residences
229

sur 115 communes

Pôles territoriaux
3

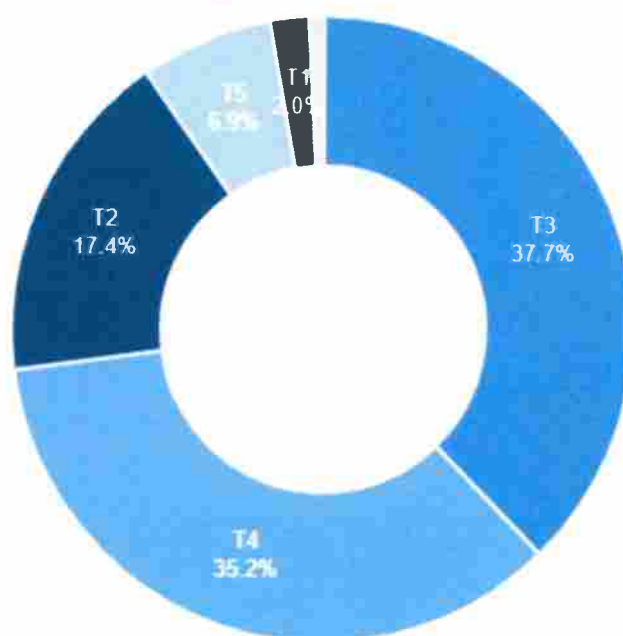
Centre Est Ouest

Lots par agence



Répartition par typologie

T3 — 37,7% T4 — 35,2% T2 — 17,4% T5 — 6,9% T1 — 2,0% T6+ — 0,8%

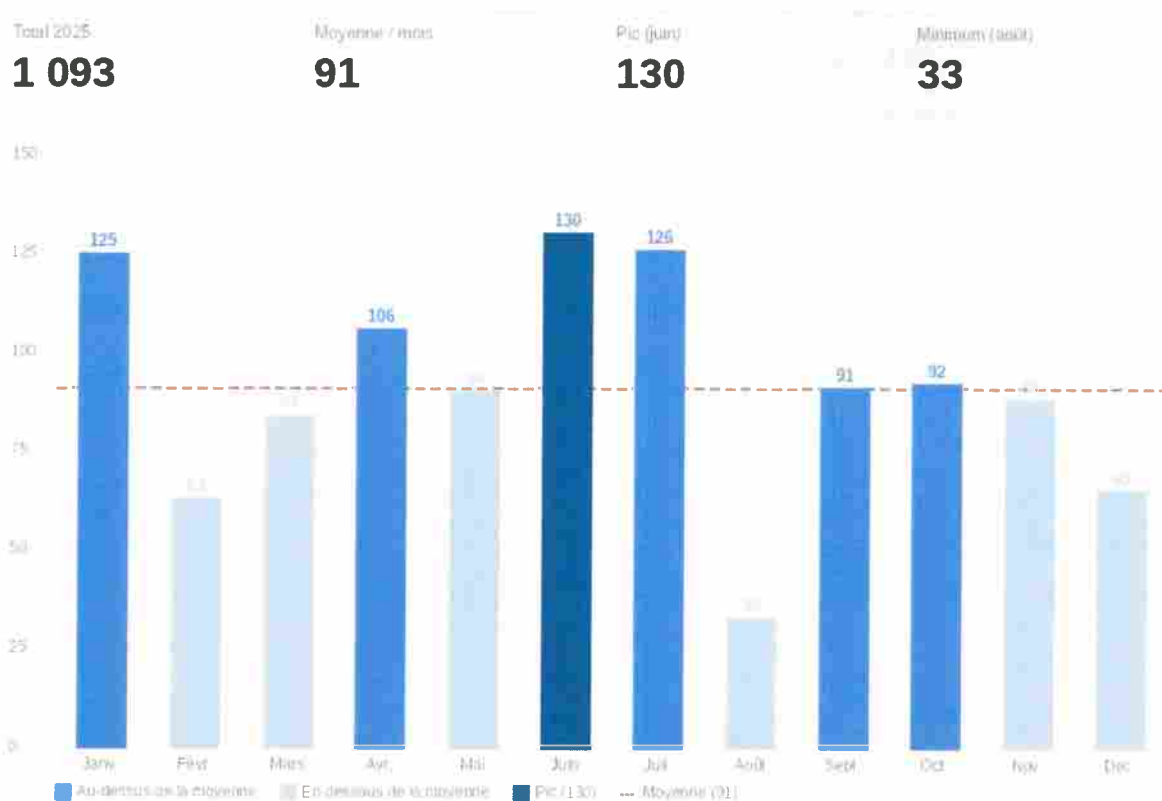


II - L'activité de la CALEOL en 2025

A- Nombre de dossiers présentés

En 2025, 23 commissions d'attributions des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) ont été organisées avec un rythme constant de deux commissions par mois à l'exception du mois d'Aout.

1093 logements sont passés en CALEOL et plus de 2700 candidatures ont été examinées en CALEOL dont 2560 dossiers instruits et cotés, suite à un entretien systématique avec le candidat, destiné à collecter, fiabiliser et actualiser les données pour rendre l'attribution plus efficiente.

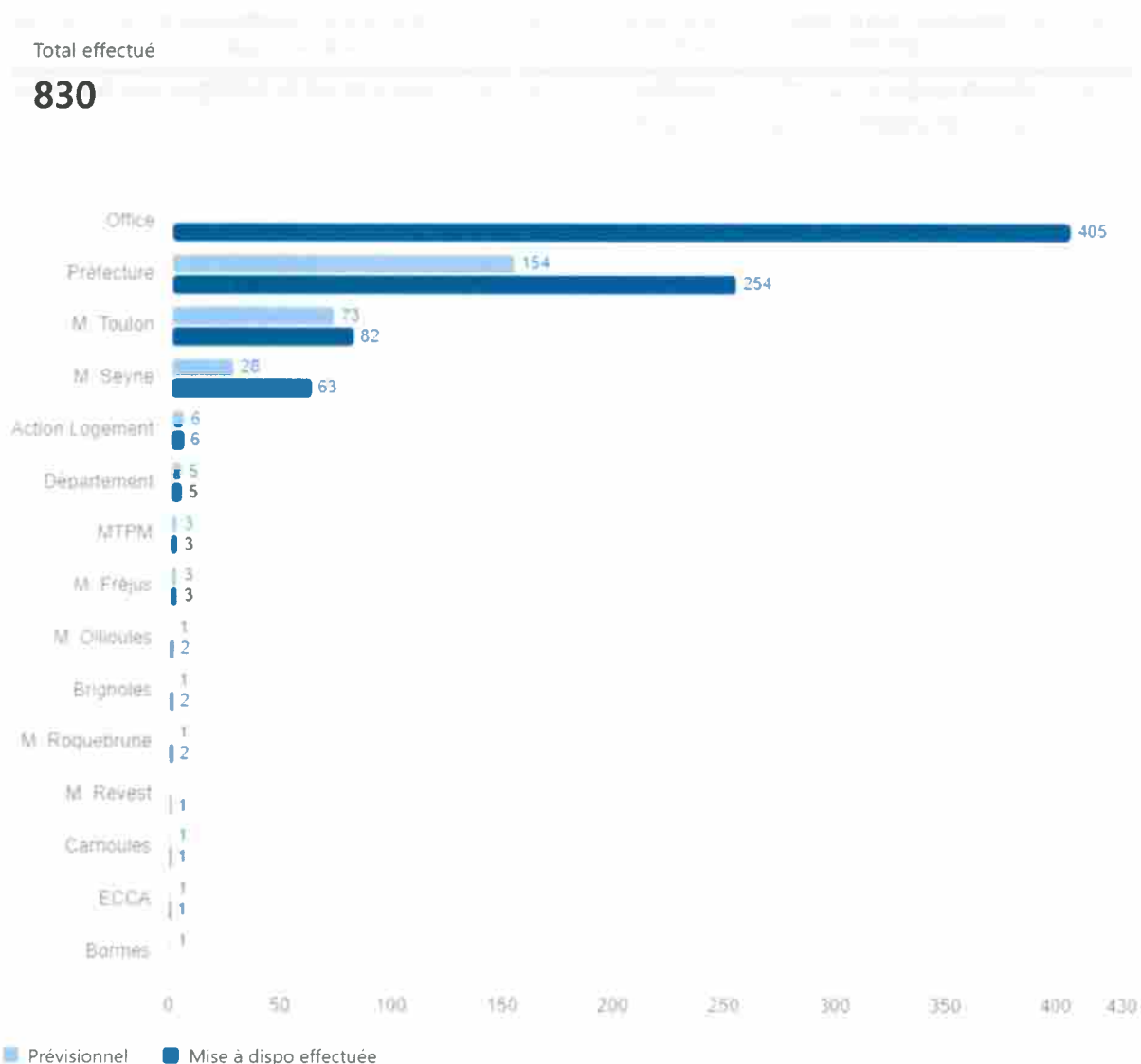


Les pics des mois juin et juillet s'expliquent par la remise en location de la résidence vigne 4.

B- Bilan Flux

Après décompte des droits des différents réservataires, 830 logements ont été comptabilisés dans la gestion en flux pour l'année 2025.

L'écart entre les 1 093 logements recensés et les 830 logements retenus en gestion en flux provient du fait qu'un même logement peut apparaître plusieurs fois en CALEOL, mais il ne sera décompté qu'après le deuxième passage en CALEOL.

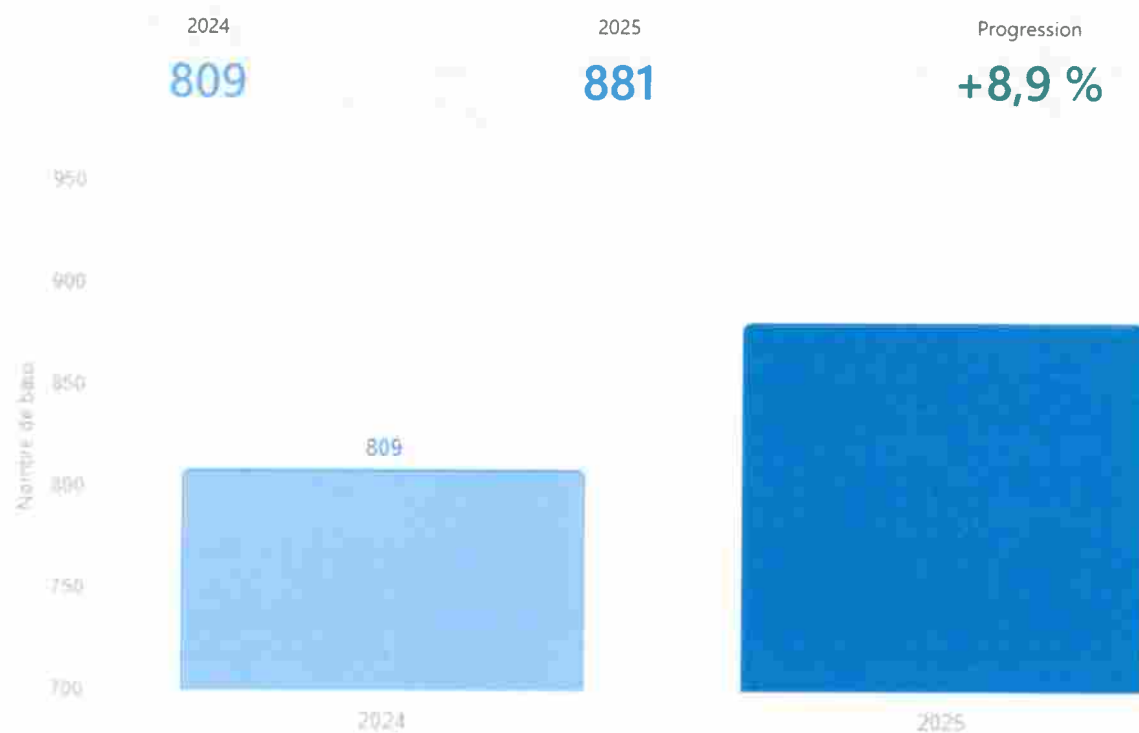


Par ailleurs, la répartition des attributions entre les différents réservataires a été impactée par la relocation de la vigne 4, entraînant une part plus importante d'attributions au bénéfice de la Préfecture, de la Ville de la Seyne et de THM.

C- Acceptation des logements

☒ **Plus de 880 baux signés en 2025.**

■ 2024 — 809 baux ■ 2025 — 881 baux

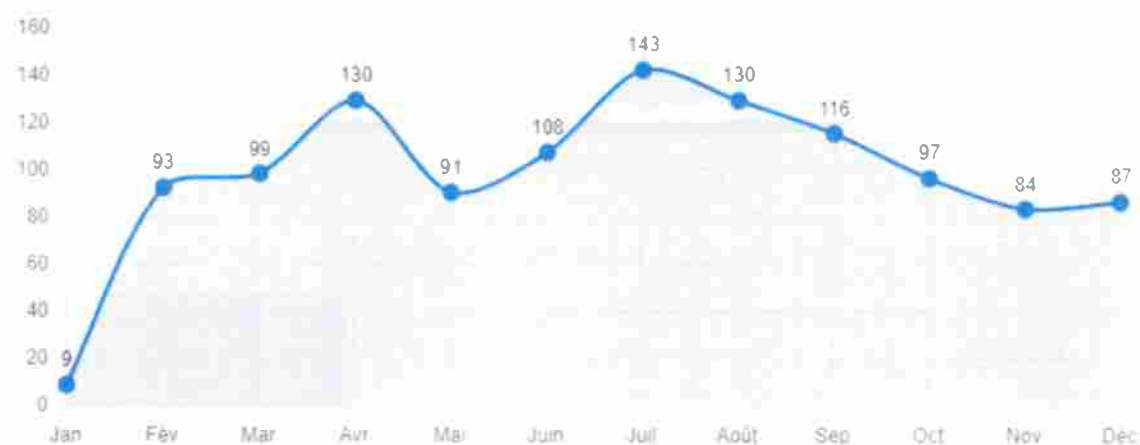


D- Etude des refus

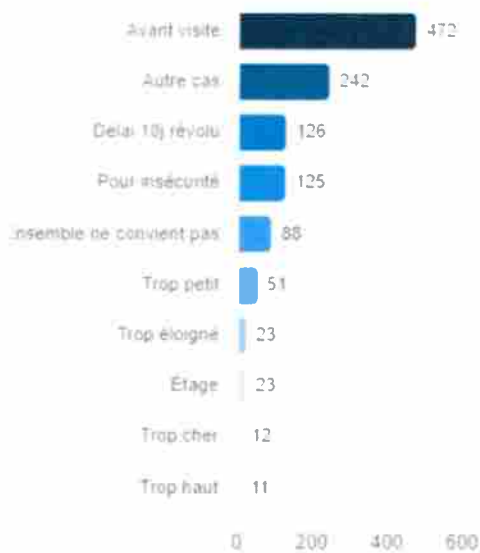
☑ 1187 refus par les demandeurs suite à une attribution

Évolution mensuelle des refus

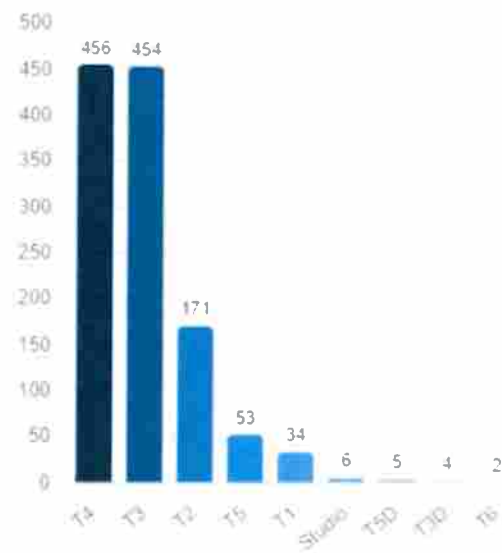
■ Nombre de refus



Principaux motifs de refus

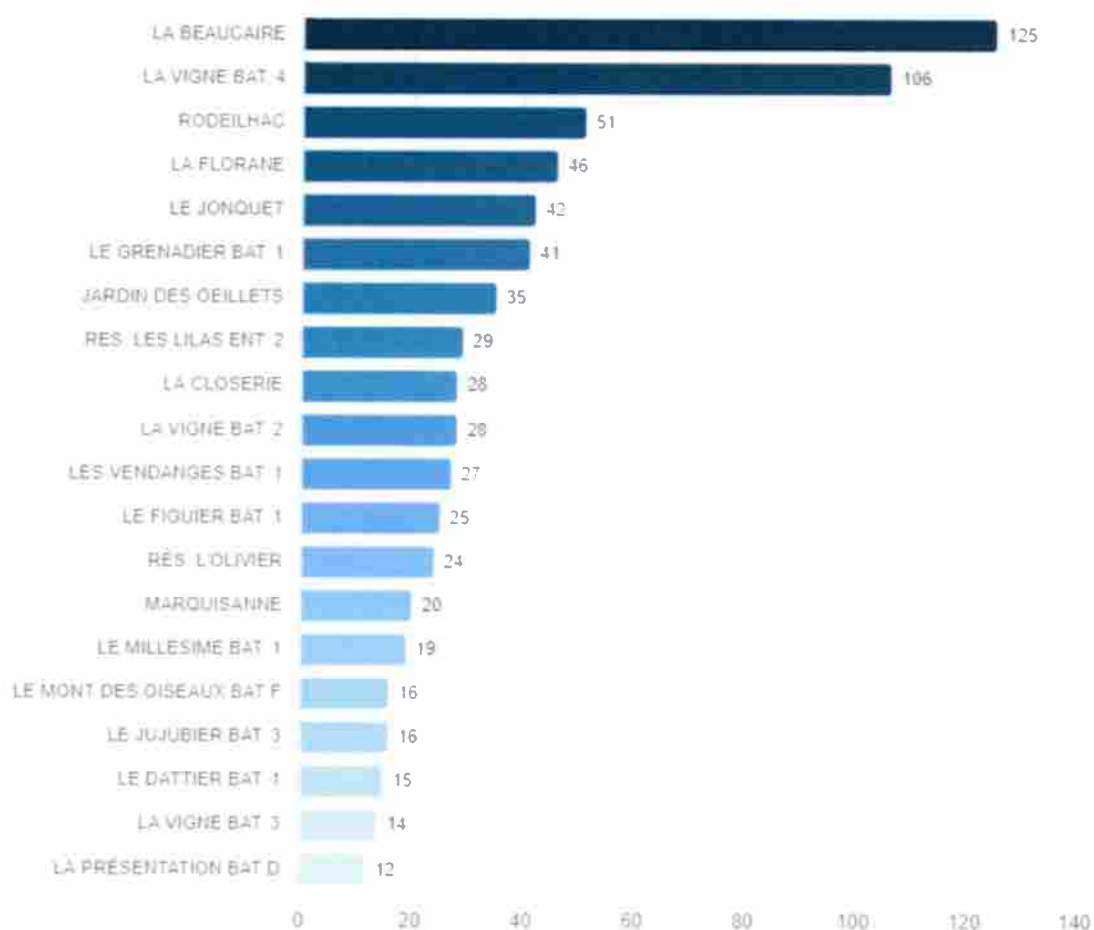


Refus par type de logement

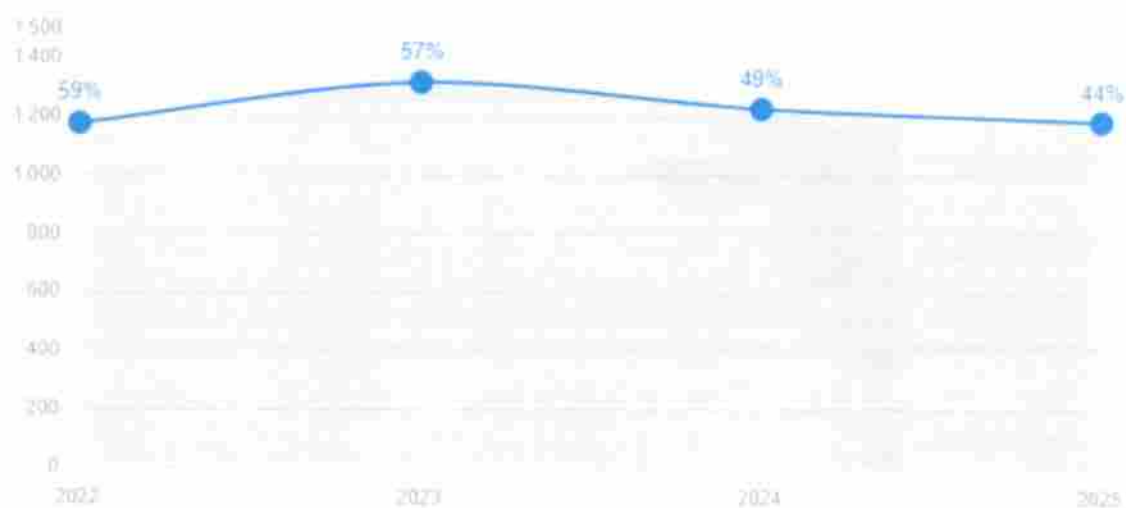


Top 20 résidences — Refus 2025

Sur 172 résidences · 1 187 refus au total

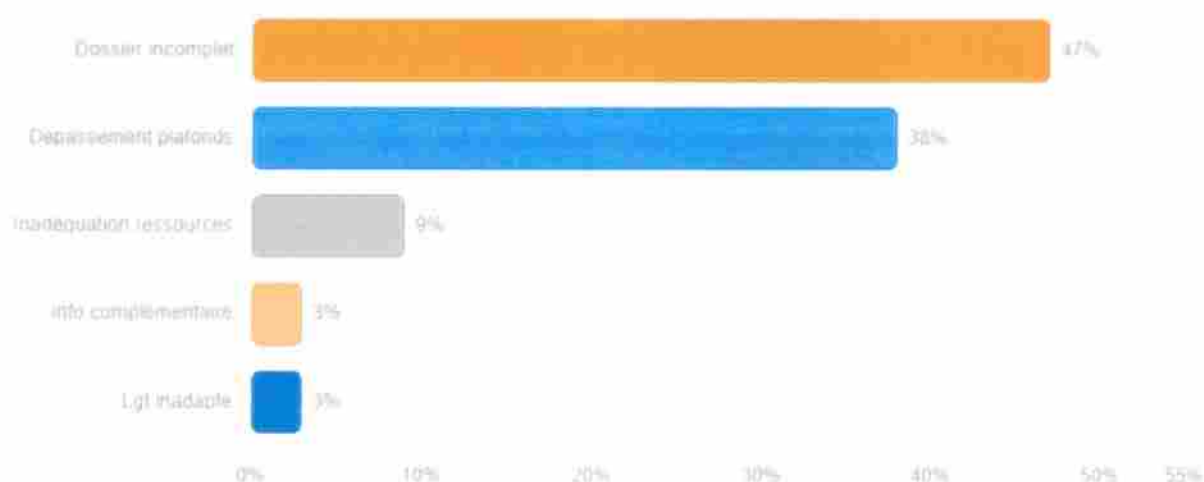


Evolution du taux de refus



E- Non-attributions

Les non-attributions correspondent aux refus par la CALEOL d'attribuer un logement à un candidat proposé lors d'une commission (voir motifs ci-dessous). En 2025, elles sont au nombre de 34.



F- Autres activités de la CALEOL :

Total 2024

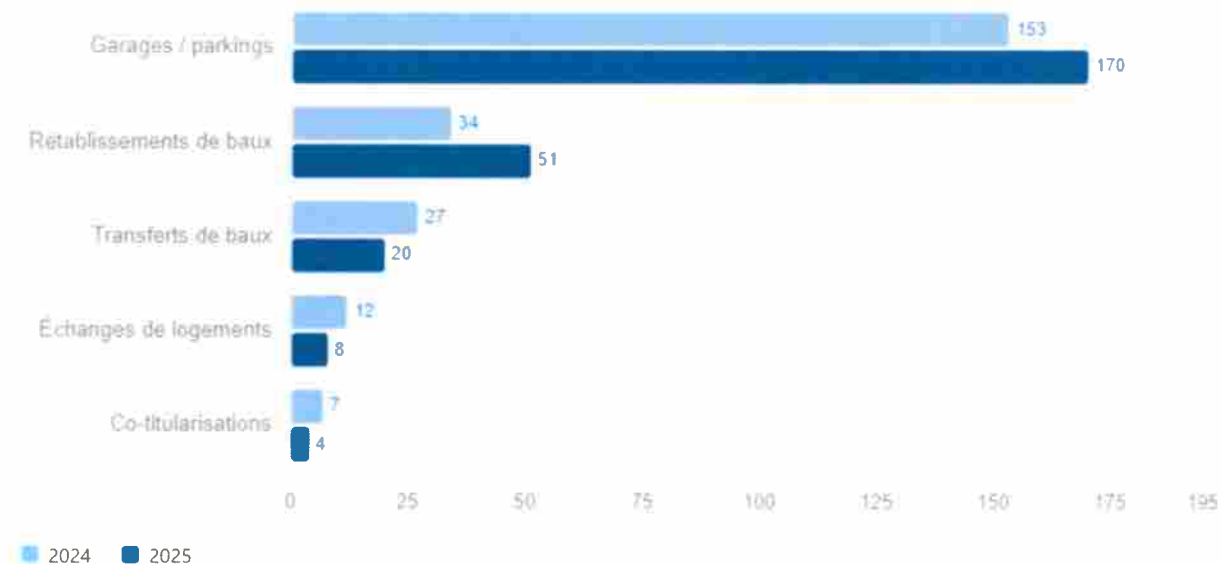
233

Total 2025

253

Évolution

+9 %



III– La structure des attributions en 2025

A - Respect des obligations réglementaires

1 : Objectifs de Mixité sociale

PS1 Attributions 1er quartile — hors QPV

Pourcentage d'attributions suivies d'un bail signé faites dans le premier quartile dans les quartiers non prioritaires, parmi le nombre total des attributions HQPV.

Rappel objectif PS1 : $\geq 25\%$

2024
17,8%
-7,2 pts / objectif

2025
20,5%
-4,5 pts / objectif

Évolution : +2,7 pts entre 2024 et 2025 — progression vers l'objectif mais encore en dessous du seuil réglementaire.

■ 2024 — 17,8% ■ 2025 — 20,5% — Seuil 25%



Loi LEC

Ressources > 1er quartile — en QPV

Pourcentage d'attributions suivies ou non d'un bail signé à des personnes dont les ressources sont supérieures au 1er quartile, en quartier prioritaire (QPV).

Rappel objectif Loi LEC : $\geq 50\%$

2024

49 %

-1 pt / objectif

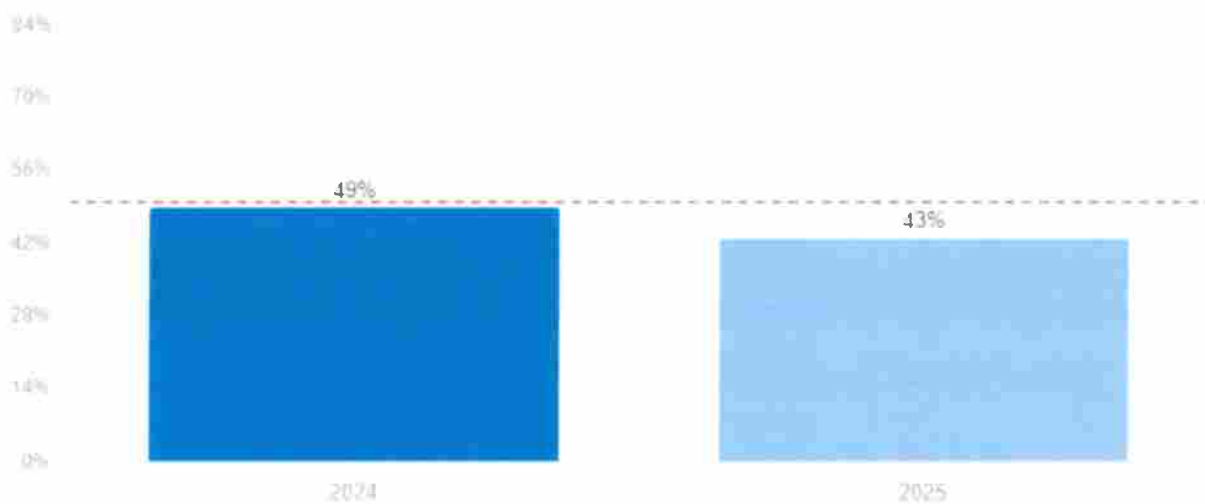
2025

43 %

-7 pts / objectif

Évolution : **-6 pts** entre 2024 et 2025 — en dessous du seuil réglementaire de 50 % les deux années.

■ 2024 — 49 % ■ 2025 — 43 % ■ Seuil 50 %



2 : Objectifs publics prioritaires

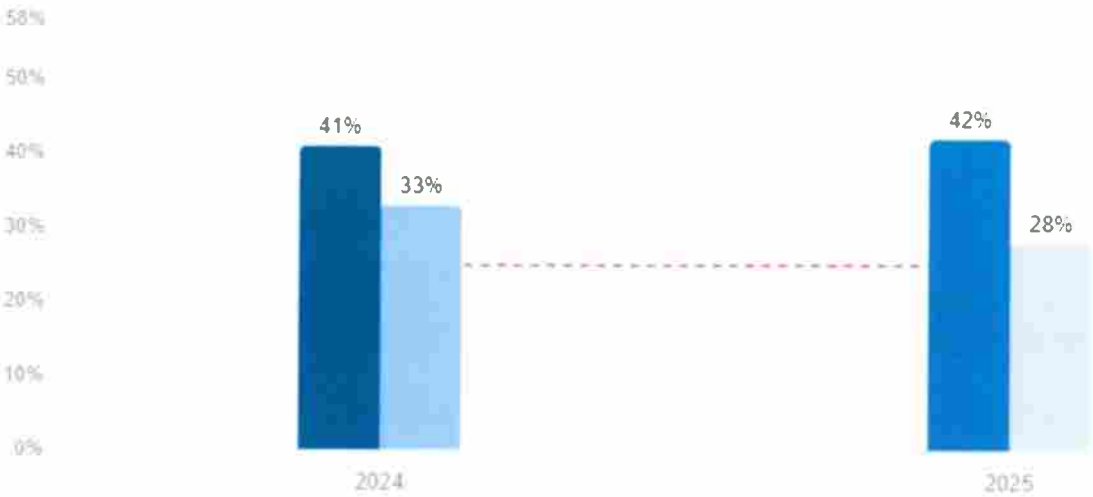
PS2 Attributions aux publics prioritaires — PDALHPD + DALO

Part des attributions (logements réservés Office) suivies d'un bail signé, faites aux ménages reconnus prioritaires, toutes zones et hors quartiers prioritaires de la ville (QPV) — par année.

Objectif réglementaire : ≥ 25%

2024 — Toutes zones	2024 — Hors QPV	2025 — Toutes zones	2025 — Hors QPV
41%	33%	42%	28%
+16 pts / objectif	+8 pts / objectif	+17 pts / objectif	+3 pts / objectif

Toutes zones — 2024 Hors QPV — 2024 Toutes zones — 2025 Hors QPV — 2025 Seuil 25%



Loi LEC Taux communes — 2025

Pourcentage d'attributions (contingent réservataires) suivies ou non d'un bail signé à des personnes reconnues DALO et/ou publics prioritaires.

Objectif réglementaire : $\geq 25\%$

Mairie de Toulon

29%

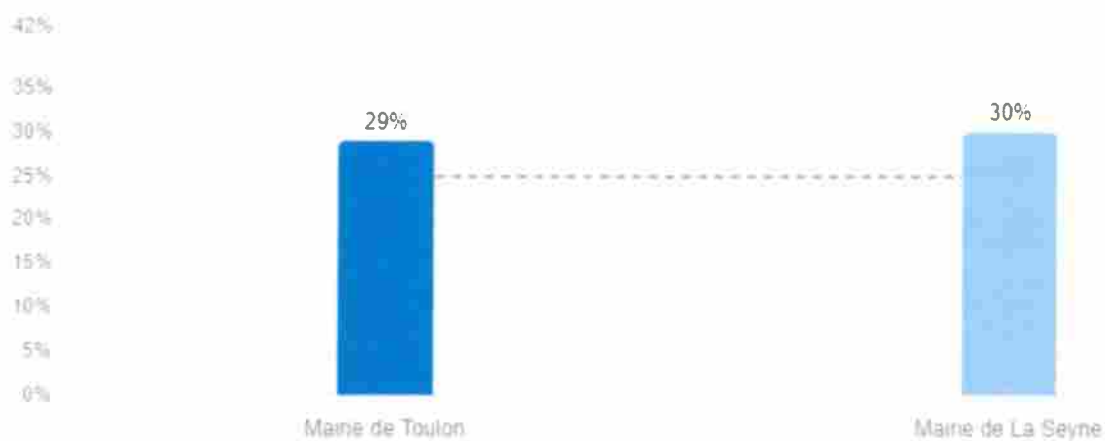
+4 pts / objectif

Mairie de La Seyne

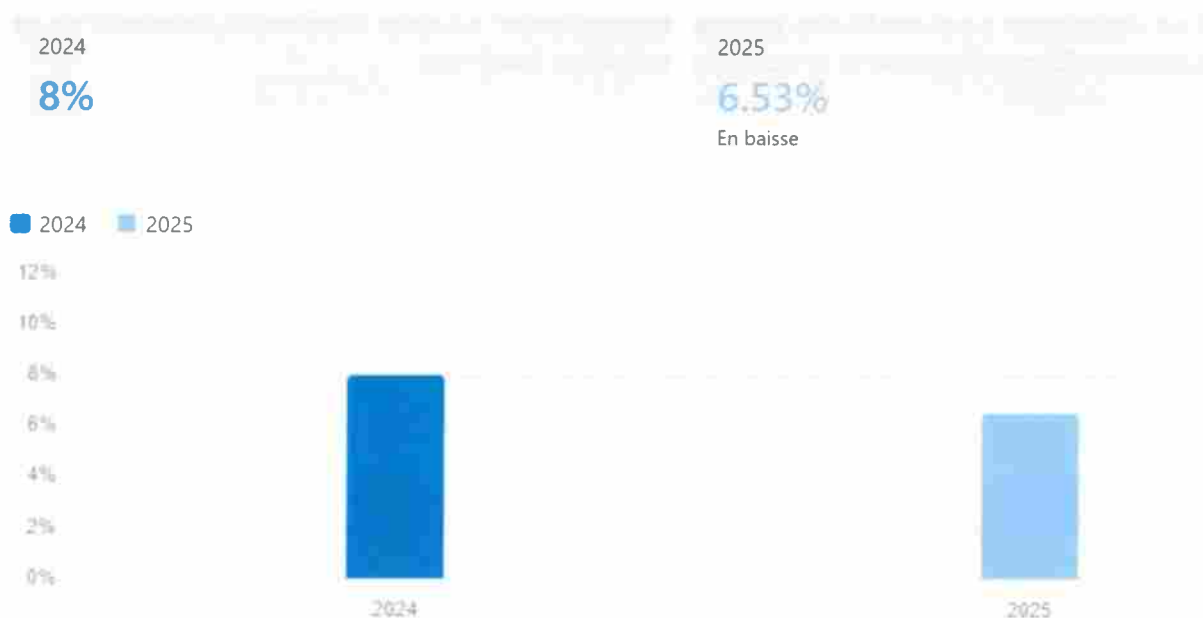
30%

+5 pts / objectif

■ Mairie de Toulon ■ Mairie de La Seyne ■ Seuil 25%



PS3 Taux DALO PS3



3 : Parcours résidentiels

Évolution annuelle du taux de mutations

Pourcentage de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme social, parmi le nombre total des attributions.



Près de 8% des attributions réalisées en 2025 soit un peu plus de 200 attributions sont à destination des locataires de THM afin de favoriser la mobilité résidentielle nécessaire au fil du temps.

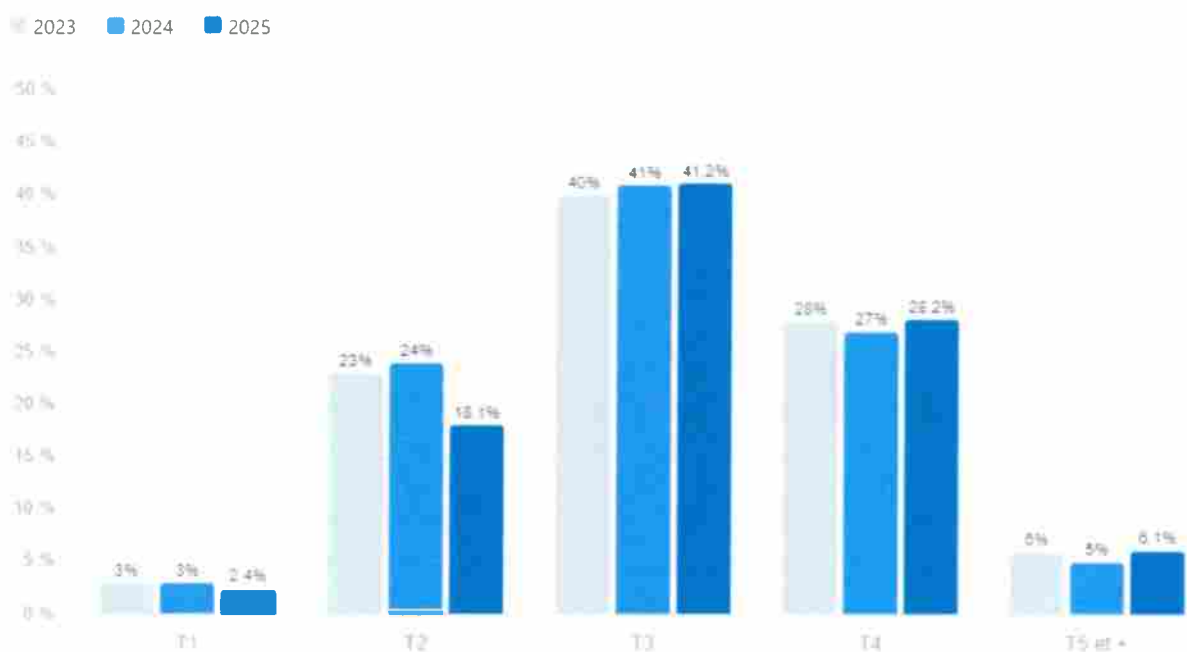
Au total THM a réalisé 14.45% de mutations, de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social.

Les mutations sont réalisées principalement pour raisons sanitaires, financières ou inadéquation du logement avec la composition familiale.

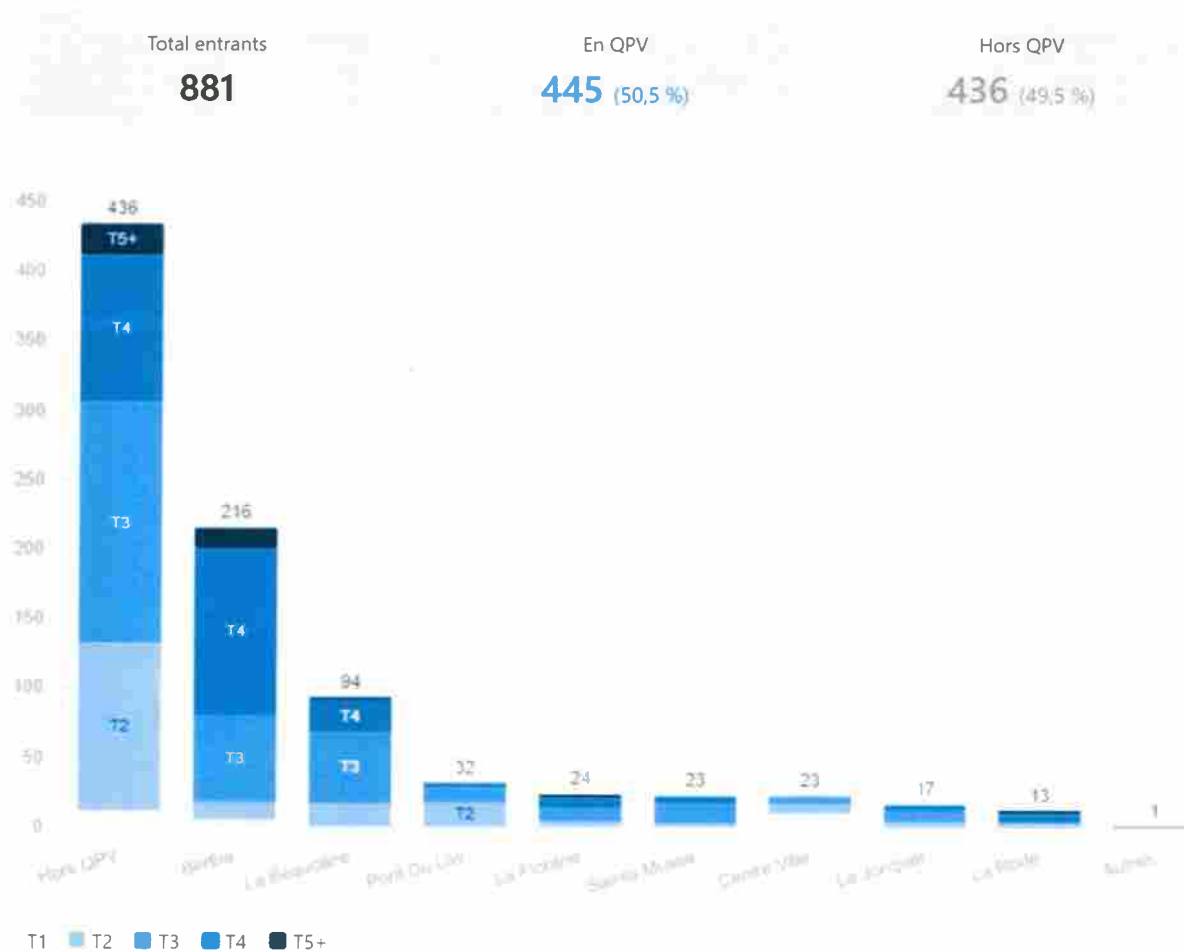
B – Structure des logements attribués en 2025

En 2025, le taux de rotation, correspondant à la proportion de locataires sortis rapportée au patrimoine total de l'office (logements conventionnés et non conventionnés), s'établit à 4.28%, soit 595 logements.

Famille	QPV = N	QPV = O	Total
Studio	1	0	1
T1	5	9	14
T2	56	54	110
T3	123	127	250
T4	84	93	177
T5	21	20	41
T6	0	2	2



B : La répartition des logements attribués en 2025 (suivi d'un bail signé)



C : comparatifs entrants et sortants

Entrants 2025

881

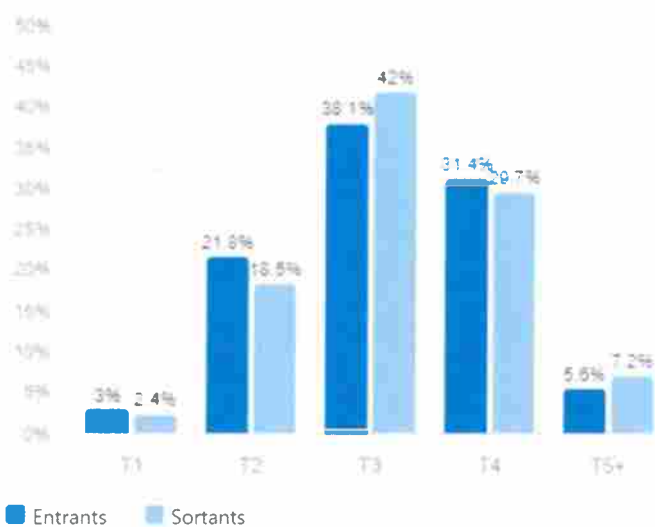
Sortants 2025

595

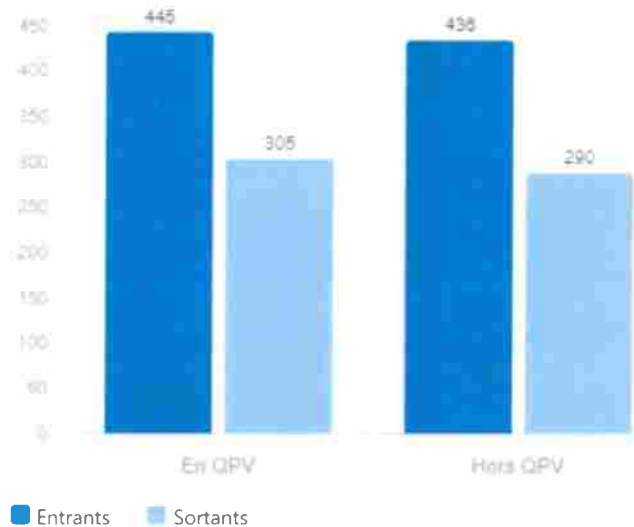
Solde net

+286

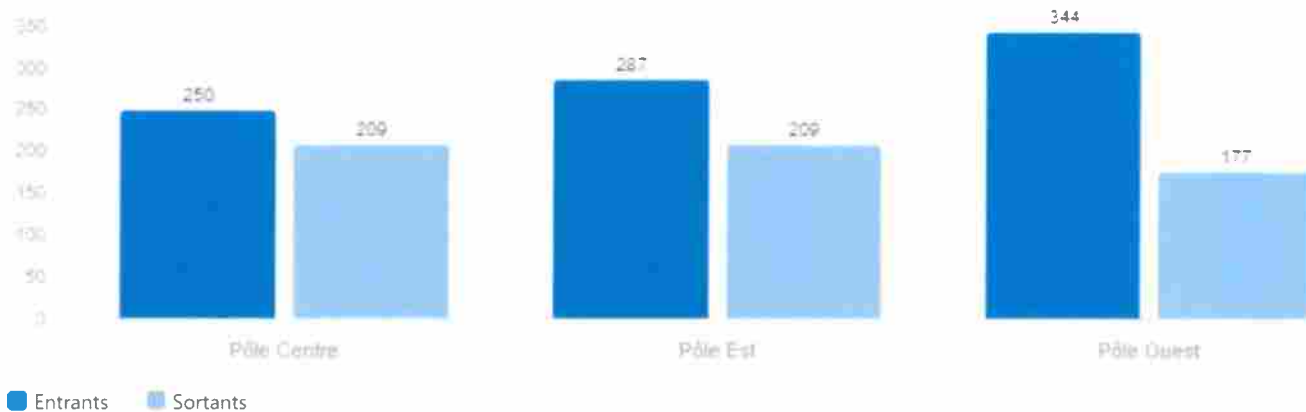
Répartition par typologie — comparaison



QPV / hors QPV — entrants vs sortants



Répartition par agence



D : les livraisons – acquisitions de groupes sur l'année 2025



Livraison résidence Massenet à Toulon (rue Massenet) : 30 logements.



Livraison résidence Le Patio à Toulon (rue Bonfante) : 16 logements.



Livraison résidence Olivier à Toulon (boulevard Desaix) : 62 logements



Acquisition amélioration Croix du Sud à Sanary (avenue de la croix du Sud) : 34 logements.

Indicateur CUS

Attribution aux personnes âgées ou handicapées lors de la livraison des groupes neufs (+ de 60 ans)

Nombre de locataires âgés ou handicapés (+ 60 ans) par rapport au total de logements livrés – résidences Massenet (0211) et Olivier (0188)

Objectif réglementaire : $\geq 50\%$

Ensemble 0211 – Résidence Massenet

43,5 %

27 locataires âgés / handicapés sur 62 logements - **-6,5 pts / objectif**

Ensemble 0188 – Résidence Olivier

50,0 %

15 locataires âgés / handicapés sur 30 logements - **= objectif**

■ Ensemble 0211 – Massenet

■ Ensemble 0188 – Olivier

--- Seuil 50 %

70%

60%

50%

40%

30%

20%

10%

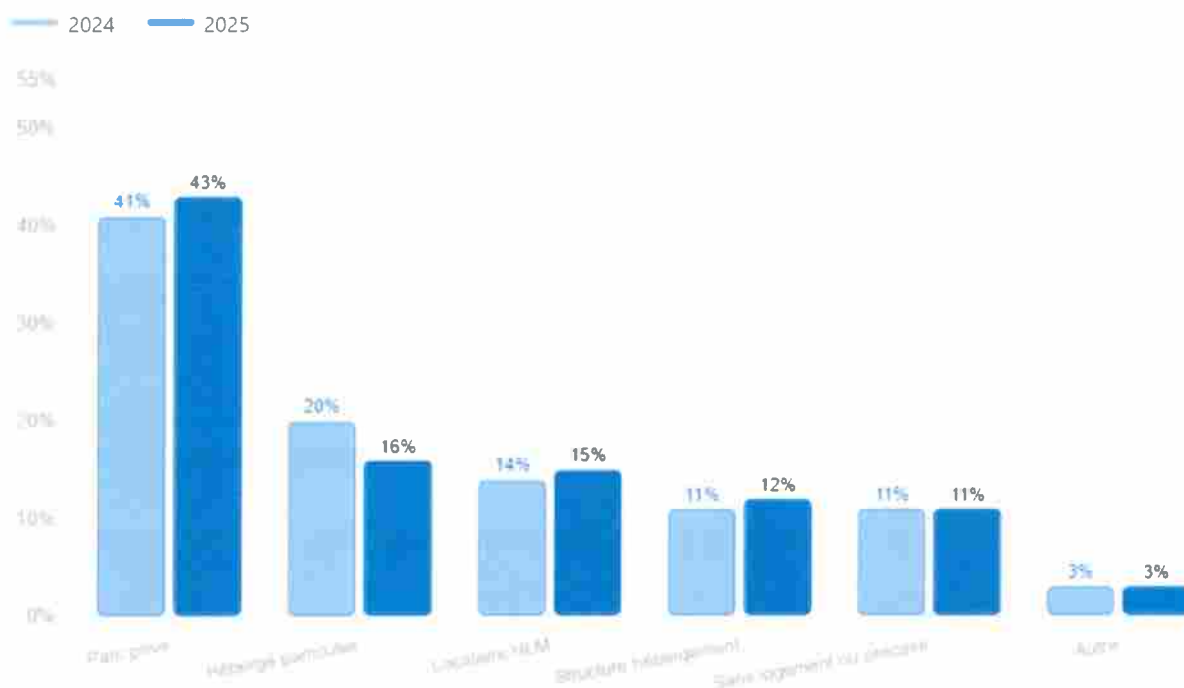
0%

Ensemble 0211 (Massenet)

Ensemble 0188 (Olivier)

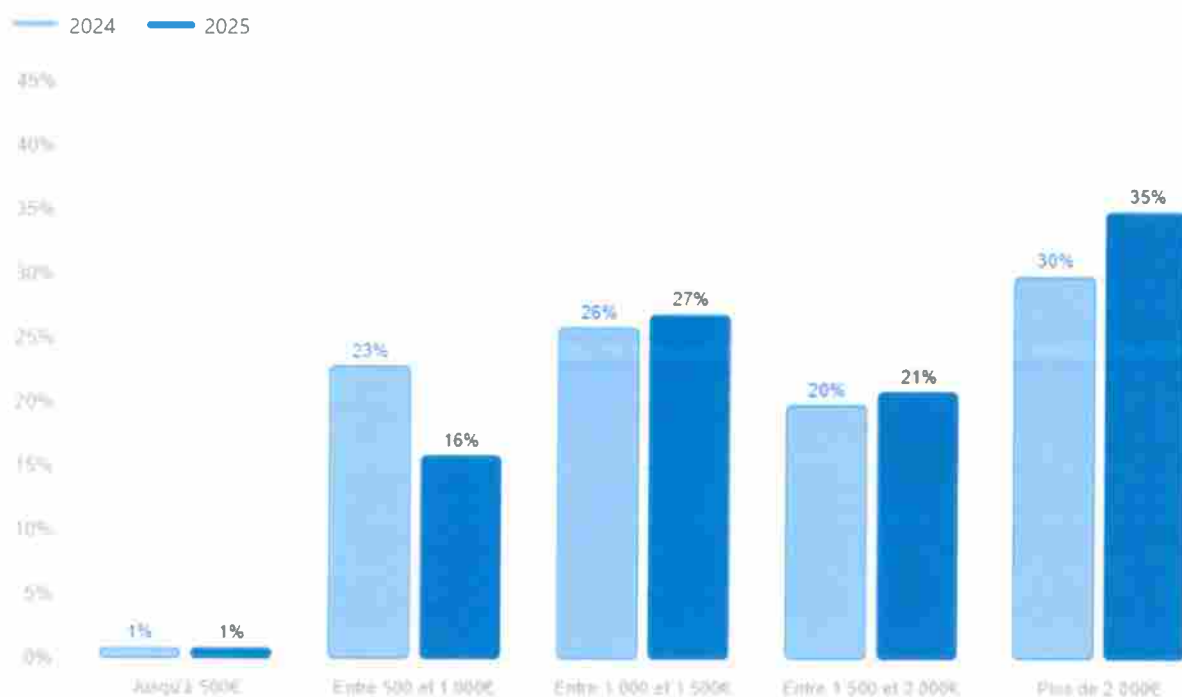
IV - Le profil des candidats attributaires d'un logement en 2025

A- Ancien statut résidentiel



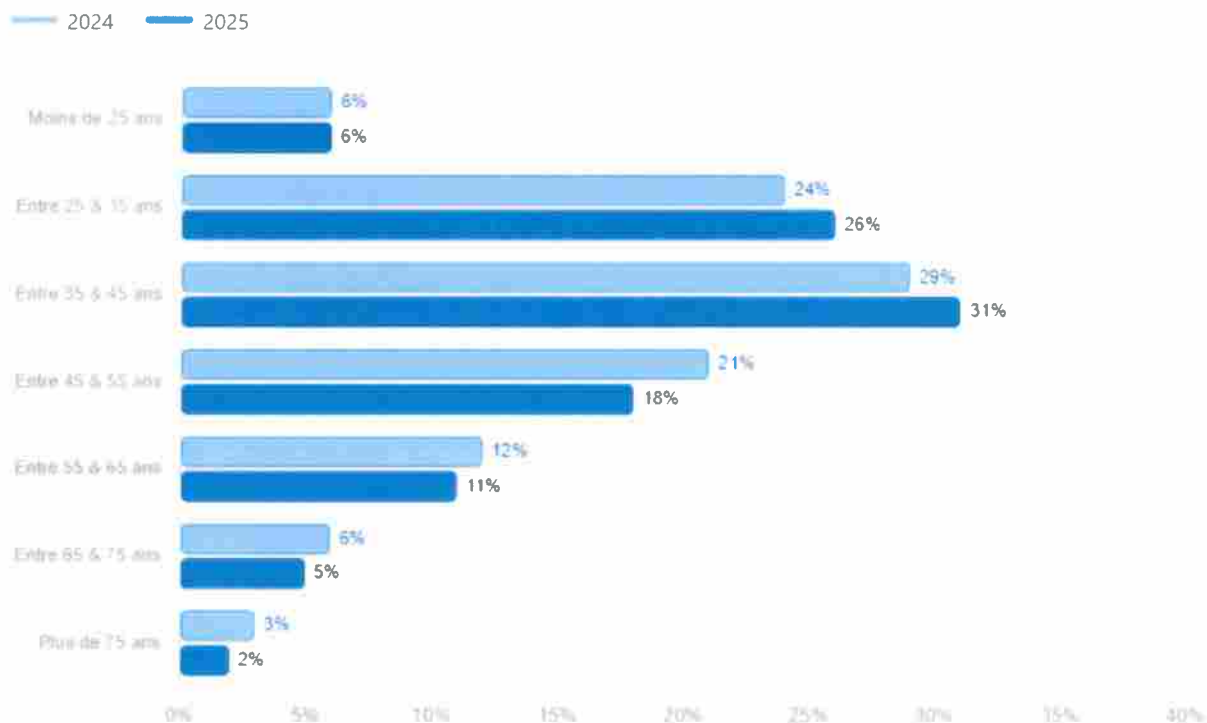
La principale évolution visible : le parc privé progresse légèrement (+2 pts) et les hébergés chez un particulier reculent (-4 pts). Les autres catégories restent stables.

B- Niveau de revenus mensuels en 2025



La tendance principale : les revenus les plus élevés (plus de 2 000€) progressent nettement (+5 pts), tandis que la tranche 500-1 000€ recule (-7 pts),

C- Age des ménages attributaires en 2025



La tendance principale : les jeunes tranches (25-45 ans) progressent en 2025 (+2 pts chacune), tandis que les plus de 45 ans reculent légèrement — le profil des demandeurs se rajeunit

Partie 2 : VOLET EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

I – Cadre légal

L'article 109 de la loi ELAN (modifiant les articles L 441 – 2 et créant L 442-5-2 du CCH) prévoit que pour les logements situés dans des zones caractérisées par un déséquilibre important de l'offre et de la demande, le bailleur examine tous les trois ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation des logements.

Sont visées les situations suivantes :

*Sur-occupation telle que définie à l'article au 3° du I de l'article R 822-25 code de la construction et de l'habitation.

*Sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation.

*Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté.

*Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap.

*Dépassement du plafond de ressources applicable au logement. Cette obligation s'impose dès un dépassement d'un euro.

Le bailleur transmet ces situations à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), qui constate, le cas échéant, la situation, définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire et peut également orienter vers l'accession sociale à la propriété.

II – Examen de l’occupation

A – La situation de suroccupation :

Elle est définie à l’article au 3° du I de l’article R 822-25 code de la construction et de l’habitation.

« Le logement au titre duquel le droit à l'aide personnelle au logement est ouvert doit présenter une surface habitable globale au moins égale à neuf mètres carrés pour une personne seule, seize mètres carrés pour un ménage sans enfant ou deux personnes, augmentée de neuf mètres carrés par personne en plus, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus. »

Indicateur	Valeur
Dossiers étudiés	360
Dossiers en situation de suroccupation	7
Taux de suroccupation	1,9 %

Sur 360 dossiers étudiés, seuls 7 relèvent d'une situation de suroccupation au sens de la réglementation, soit un taux de 1,9 %.

B- La situation de dépassement de plafonds

Sur 285 dossiers en dépassement de plafonds :

Catégorie	Nombre de dossiers
Total dossiers en dépassement de plafonds	285
Locataires de plus de 65 ans (hors perte de maintien)	102
Locataires soumis au SLS	130
Dossiers en situation de perte du droit au maintien dans les lieux	1

Seul 1 dossier se trouve effectivement en situation de perte du droit au maintien dans les lieux. Les locataires de plus de 65 ans (102 dossiers) ne sont pas assujettis à cette règle. 130 locataires sont soumis au surloyer.

Ces situations demeurent très limitées au regard du périmètre de plus de 15 000 logements gérés par THM. Les 285 dossiers en dépassement de plafonds représentent moins de 2 % du parc locatif.

C- La situation de sous-occupation :

Répartition des logements sous-occupés par typologie et nombre d'occupants :

Typologie	Nb de personnes	Nb de logements concernés
T3	1	111
T4	1	18
T5	1	1
T4	2	50
T5	2	6
T6	2	0
T5	3	13
T6	3	1
Total		200

Aucune proposition de relogement n'est réalisée pour les locataires seuls occupant un appartement de type T3, en raison d'un manque de logements de type T2.

Ne sont pas comptabilisés les locataires âgés de plus de 65 ans, pour lesquels aucun avis n'est notifié. 67 locataires sont dans cette situation.

D — Logement adapté sans locataire handicapé

Situation	Nombre de dossiers
Locataire de plus de 65 ans occupant un logement adapté	1

Un seul dossier identifié, concernant une locataire de plus de 65 ans.

E — Locataires nécessitant un logement adapté

Répartition par tranche d'âge des locataires dont la situation nécessite l'attribution d'un logement adapté (handicap ou perte d'autonomie) :

Tranche d'âge	Nombre de locataires
Plus de 65 ans	56
50 – 65 ans	31
40 – 50 ans	9
Total	96

96 locataires sont concernés au total. La majorité (56) a plus de 65 ans, 31 sont dans la tranche 50-65 ans, et 9 ont entre 40 et 50 ans.

En 2025, THM a réalisé 38 aménagements salle de bain dans le cadre de la TFPB et 15 au titre de la convention avec la Carsat.