



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

Nombre de votants (présents + représentés) : 24

DELIBERATION 26-51 THM Approbation Rapport d'activité 2025 VISAS CCH Art. R421-16	<u>N° 26-51 – THM - APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITE 2025</u> Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le rapport suivant :
---	--

Comme chaque année, le Conseil d'Administration doit prendre connaissance du Rapport d'Activité de l'Office pour l'année précédente.

Ce document vise à retracer l'activité de Toulon Habitat Méditerranée par le biais d'une présentation articulée autour des axes stratégiques suivants :

- Garantir la pérennité de l'organisme
- Diminuer les pertes locatives
- Améliorer la qualité de vie résidentielle
- Augmenter la satisfaction locataires et demandeurs
- Développer le parc locatif

Il est en conséquence proposé au Conseil d'Administration de prendre acte de la présentation du Rapport d'Activité 2025, d'en approuver le contenu, et d'en autoriser la diffusion auprès des partenaires institutionnels.

Ces conclusions sont mises aux voix :

Le Conseil d'Administration,

Vu l'article R421-16 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,

Article 2

APPROUVE le contenu,

Article 3

AUTORISE sa diffusion auprès des partenaires institutionnels.

Le Président du Conseil d'Administration,

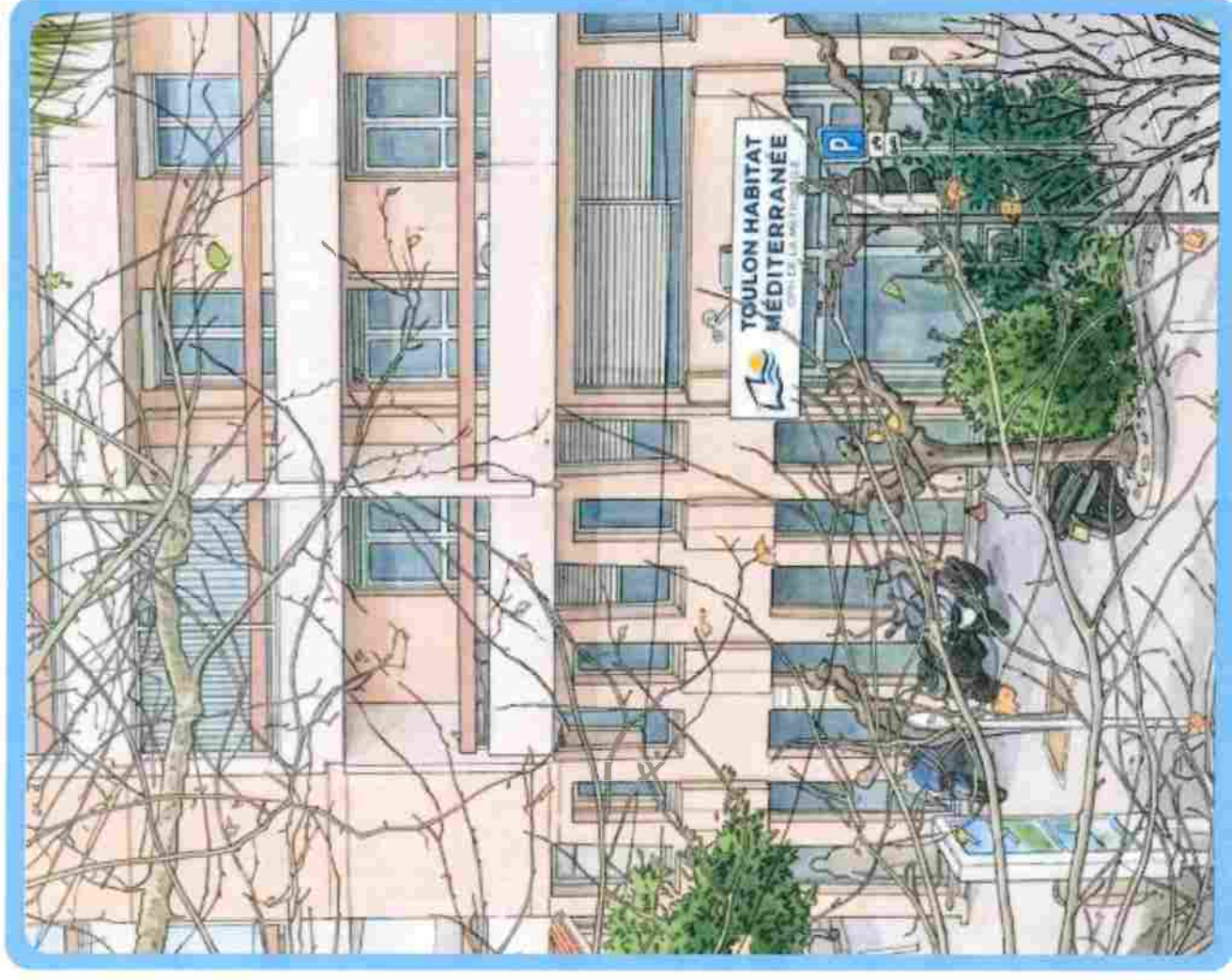


Serge LHOTELLIER



Rapport d'activité 2025

Découvrez les réalisations marquantes de notre
année 2025.



SOMMAIRE



Page 3

Mot de la Directrice Générale

Page 4

Chiffres clés

Page 6

Gouvernance

Page 7

Temps fort : mise en oeuvre Loi Sapin 2

Page 8

Engagement n°1 : Garantir la pérennité de l'organisme

Page 12

Engagement n°2 : Diminuer les pertes locatives

Page 16

Engagement n°3 : Améliorer la qualité de vie résidentielle

Page 18

Engagement n°4 : Entretenir notre parc locatif

Page 22

Engagement n°5 : Développer le parc locatif

Page 24

THM s'engage : qualité, responsabilité sociétale et lien social

Mot de la Directrice Générale

+ D'IMPACTS ENSEMBLE!



« 2025 a été une année exigeante. Une année qui demandait de tenir le cap, d'avancer sur plusieurs fronts à la fois, sans jamais perdre de vue l'essentiel : les 30 679 personnes qui vivent dans nos logements. Je mesure chaque jour ce que cela représente. Un toit, c'est une stabilité. C'est une vie qui s'organise. Et c'est cette conviction qui guide chacune de nos décisions. »



Cette année, THM a tenu ses engagements — et les résultats parlent d'eux-mêmes.

La vacance locative a reculé pour la troisième année consécutive : de 896 logements vides en 2022, nous en sommes à 522 en 2025. 795 logements ont été remis en état. Le taux d'impayés a poursuivi sa baisse, de 11,93 % en 2023 à 7,62 % en 2025, grâce à des équipes sociales et de recouvrement pleinement mobilisées.

Sur le cadre de vie, nous avons intensifié nos actions : lutte contre les squats, propreté des parties communes renforcée en régie directe, réhabilitations engagées sur plusieurs résidences. Notre parc a gagné 146 logements pour atteindre 13 521 logements gérés.

2025 est aussi l'année où THM a posé des fondations durables : finalisation du dispositif anticorruption Loi Sapin 2, premier Bilan des Émissions de Gaz à Effet de Serre. Des étapes qui nous engagent pour l'avenir.

Tout cela, c'est avant tout le fruit de l'engagement quotidien de nos 303 collaborateurs. À chacun d'entre eux, je veux dire ma reconnaissance sincère. Ensemble, nous faisons bien plus qu'administrer un parc locatif : nous contribuons à la qualité de vie de milliers de familles sur notre territoire.

Christel MONDOLONI

Chiffres clés

Ressources Humaines

Effectif : **303** collaborateurs

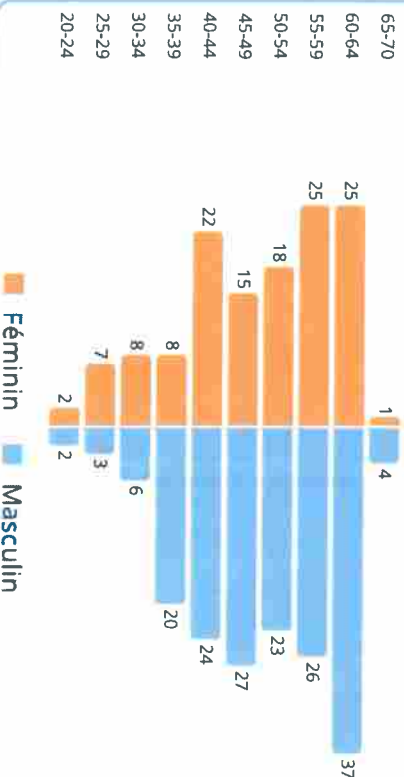


43% de femmes et 57 % d'hommes

299,80 ETP
dont 6 disponibilités
et 2 détachements

23,10%
agents de terrain

Pyramide des âges



Relations locataires

34 950 réclamations enregistrées
par notre équipe du CRL

3 884

réclamations enregistrées
par notre équipe d'astreinte
en dehors des heures d'ouverture



82% des réclamations concernent
des problèmes techniques



115 629
appels reçus au CRL

12 284
courriers
reçus

13 700
solicitations
par mails

Occupation sociale

30 679

personnes
logées

881

nouveaux
entrants

4,28%

Taux de
rotation

40%

de personnes
seules

31%

de couples

24%

de familles
monoparentales

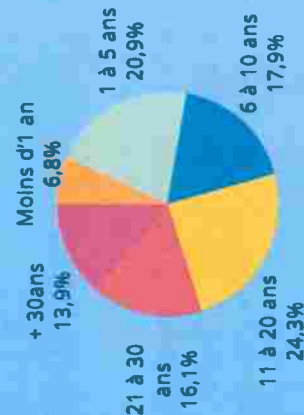
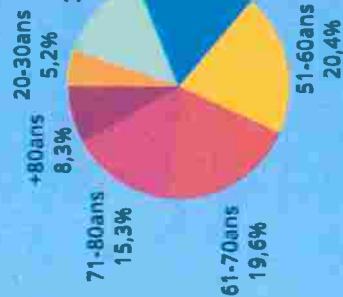
Le plus jeune

20 ans



Le plus âgé

103 ans



Patrimoine

13 521
logements



dont :

56% en QPV

97% sur la
Métropole TPM



2 522

garages et parking



460

foyers

en équivalents logements



182

commerces



185

locaux à usage
associatif

Etiquette énergétique



Age moyen du
parc locatif



Gouvernance

1 Conseil d'Administration

Président : Mohamed MAHALI

Vice-Présidente : Corinne CHENET



Composition :

- 6 élus communautaires
- 9 personnes qualifiées
- 2 membres représentants les associations
- 1 membre de la Caisse d'Allocations Familiales du Var
- 1 membre représentant de l'UDAF
- 1 membre représentant les associés collecteurs de la Participation à l'effort de construction
- 2 membres des organisations syndicales les plus représentatives dans le département
- 5 représentants des locataires

5 instances :

● Nombre de réunions

Réunions du Conseil d'Administration

5

Réunions du Bureau du CA

4

CALEOL Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

23

CAO Commission d'Appels d'Offres

16

CCL Conseil de Concertation Locative

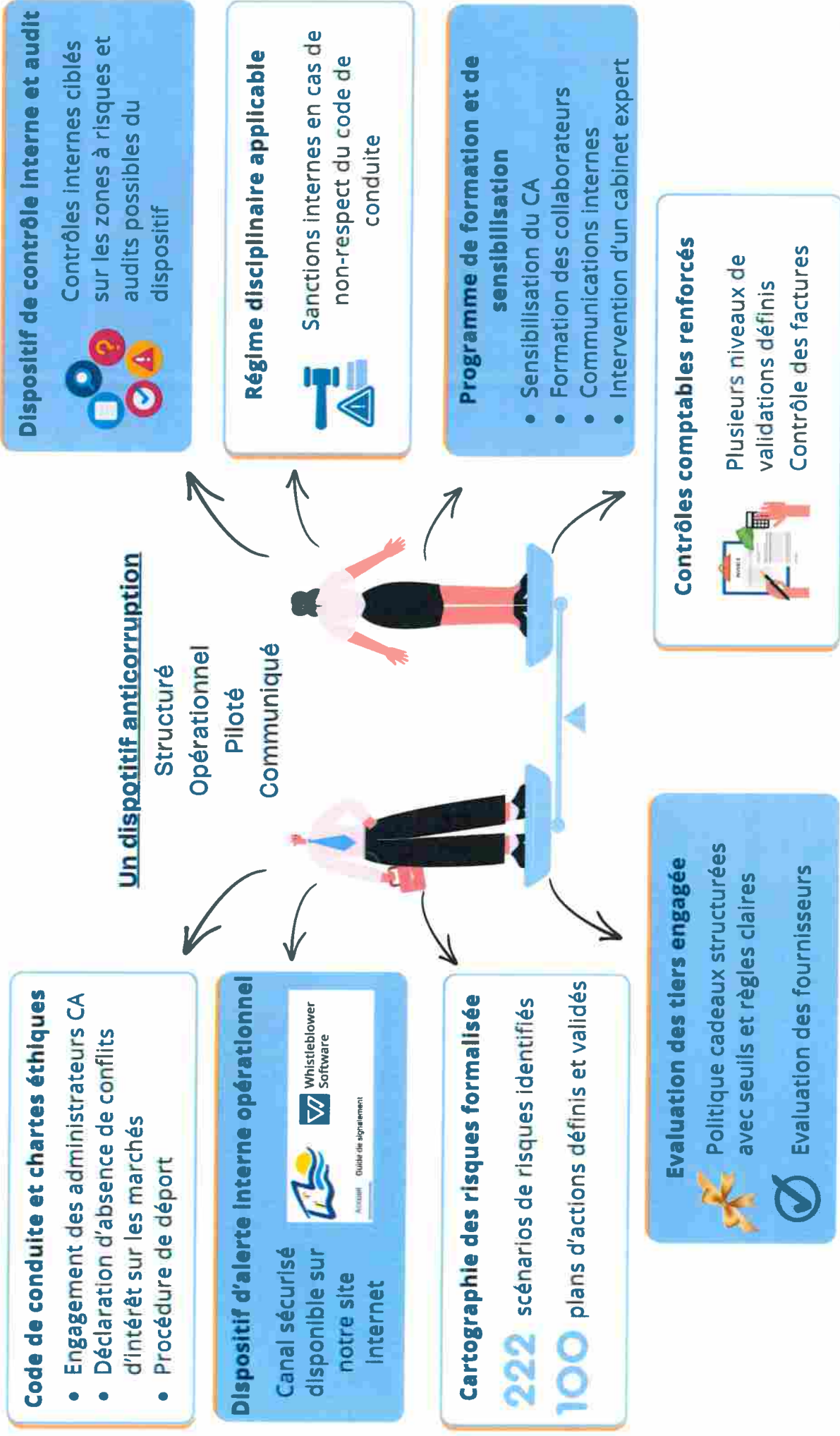
3



Suite aux élections municipales 2026 :

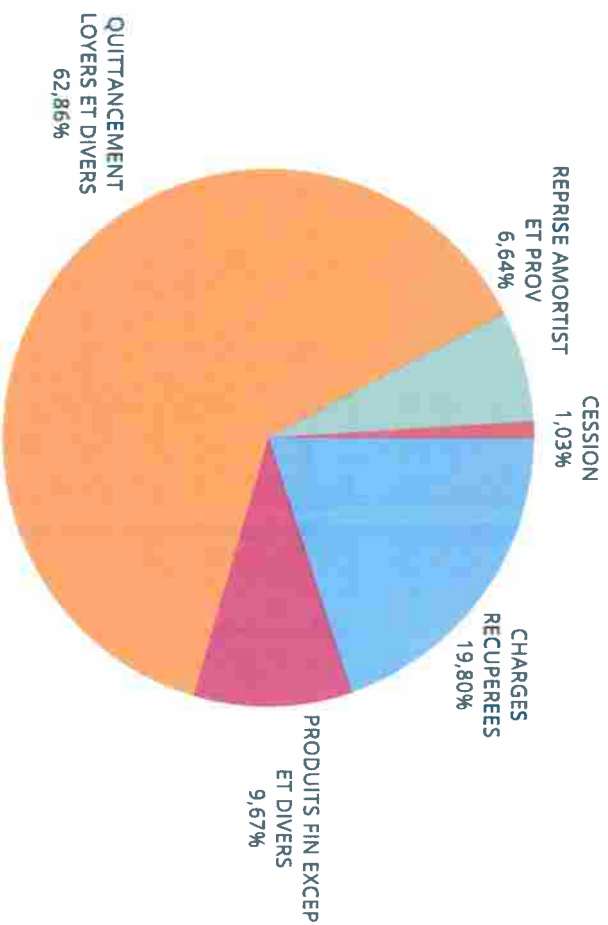
Notre EPCL de rattachement : la Métropole Toulon Provence Méditerranée, va désigner les nouveaux membres de notre Conseil d'Administration.

Temps fort : mise en oeuvre Loi Sapin 2



Engagement n°1 : Garantir la pérennité de l'organisme

Nos produits



82,6% des recettes sont constituées des loyers et charges

+ 4,2M€
Variation du quittementement

La variation de quittementement est due à une baisse significative de la vacance.



Quittementement loyers (hors RLS et SLS) **63,6 M€**

– RLS déduite **4,2 M€**

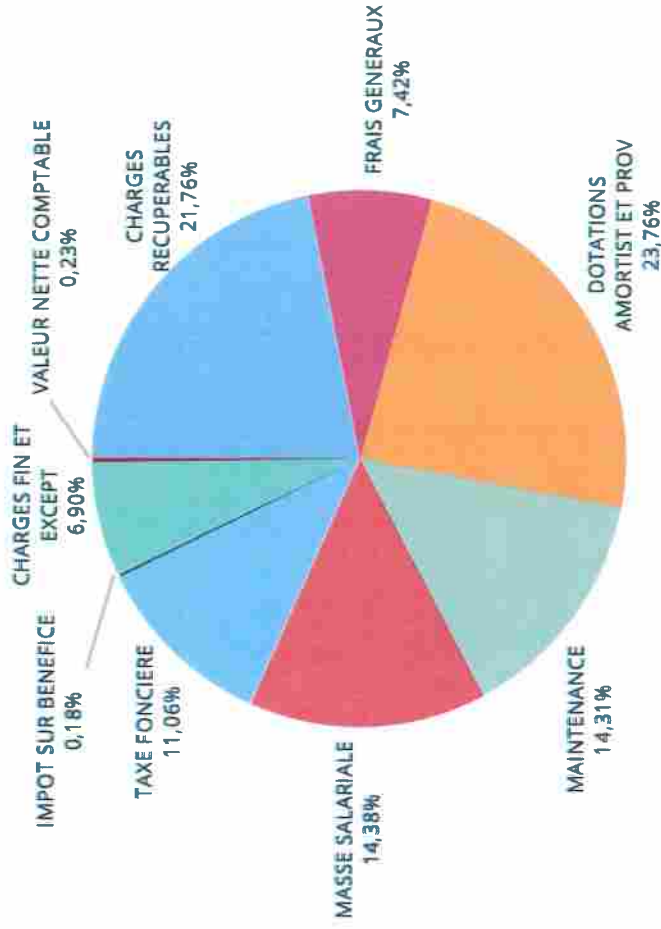
+ SLS perçu **268 K€**

Quittementement loyers effectif au 31/12/25 **59,6 M€**

+ charges locatives **18,8 M€**

Quittementement global (loyers + charges) **78,4 M€**

Nos charges



Masse salariale

13,4 M€



€ - 0,3 M€

Baisse due à un remboursement de cotisations URSSAF et à une diminution du montant de l'intéressement en 2025

Forte augmentation du **budget Maintenance** :



13,3 M€



€ + 2 M€

Hausse due à notamment à l'augmentation des dépenses EDL mais également aux travaux réalisés par nos agences de proximité

Forte baisse des **dotations amortissements et provisions** :



22,1 M€



€ - 3 M€

Baisse qui traduit l'amélioration du recouvrement locatif et l'adaptation des besoins de couverture des créances douteuses. Les amortissements du patrimoine restant quant à eux stables.



Charges récupérables

20,3 M€

Récupérées à

92,7%

L'écart résulte principalement des logements vacants, pour lesquels l'office ne peut pas procéder à la refacturation de la part de charges correspondantes.

Engagement n°1 : Garantir la pérennité de l'organisme

Compte de résultat simplifié

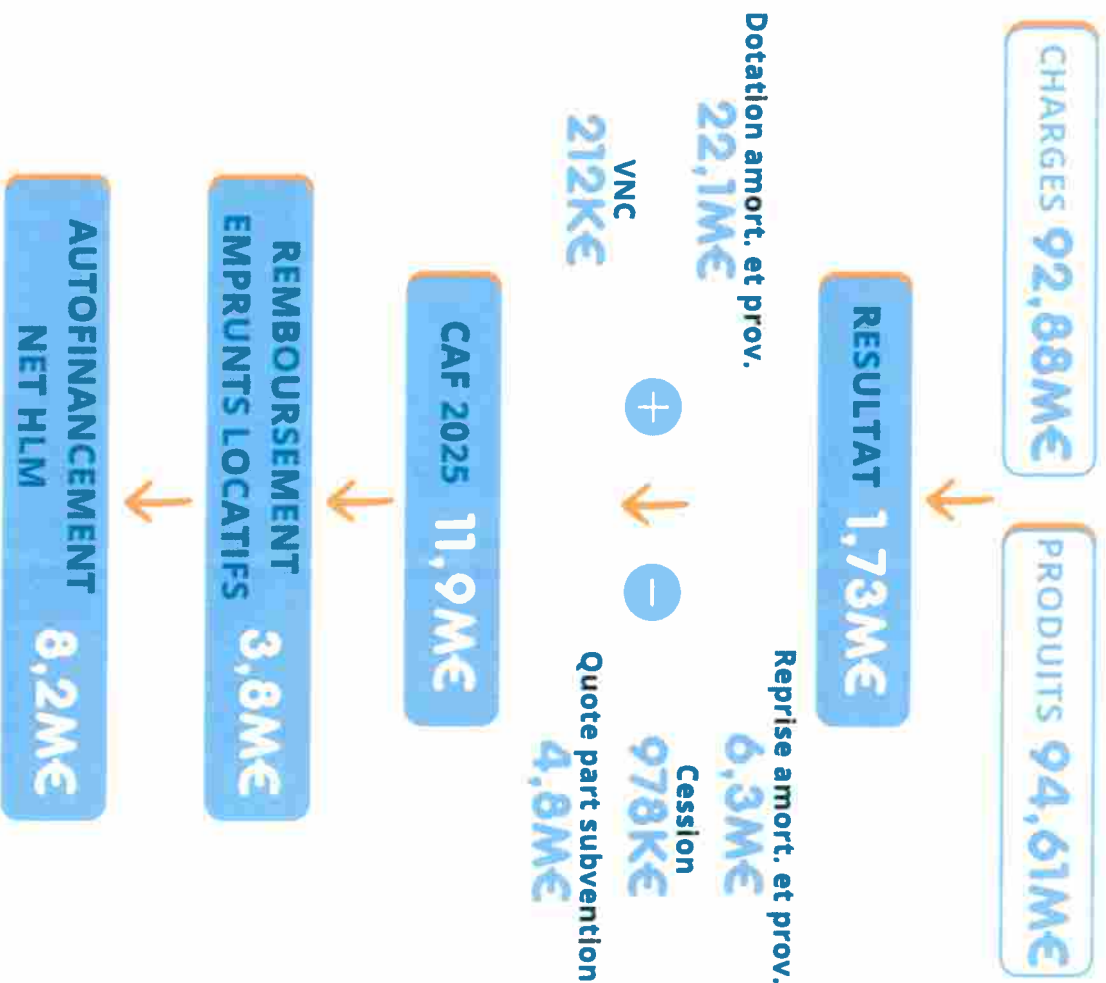
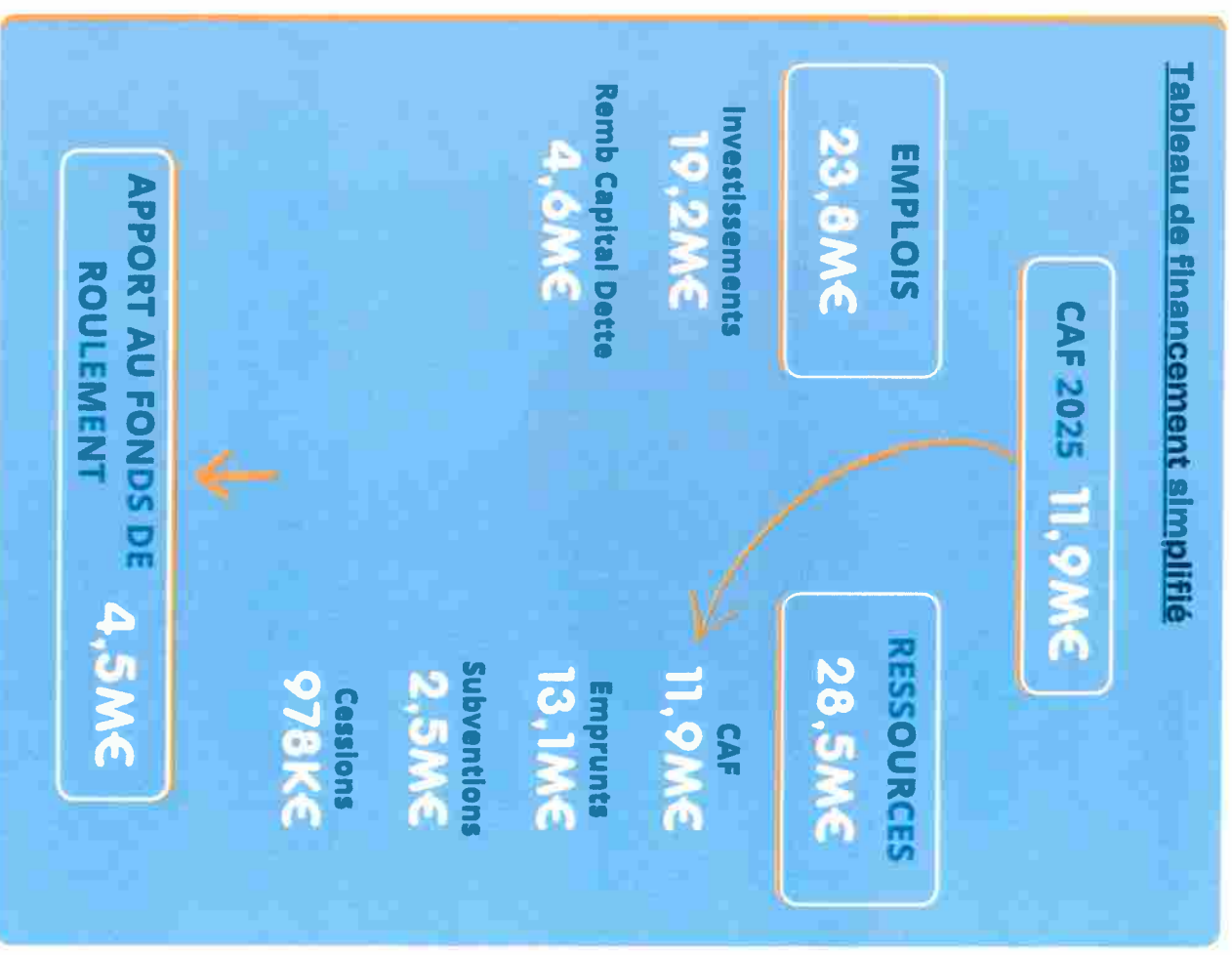
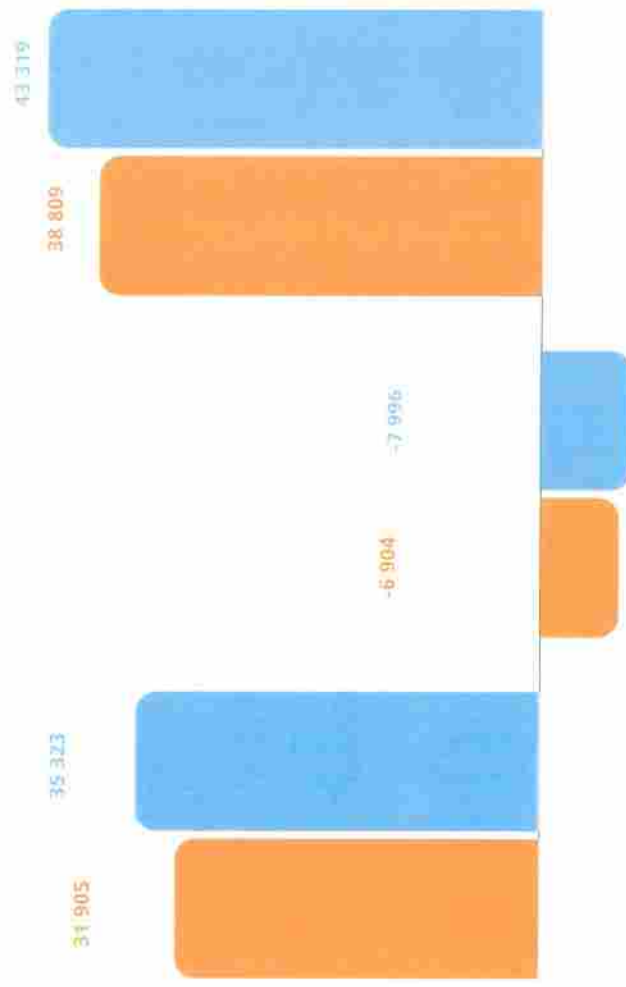


Tableau de financement simplifié



Evolution Structure financière



Fonds de roulement

Besoin en fonds de roulement

Trésorerie au 31/12

● 2024 ● 2025

Investissements 19,2M€

(Dont 14,5M€ de travaux

Placements 43,3M€

- Livret - 57.4%
- Compte à terme - 35.8%
- Compte courant - 6.9%

Potentiel financier 36,6M€

Il demeure à un niveau solide et, associé à l'autofinancement net HLM dégagé chaque année, constitue un levier essentiel pour le financement durable des investissements et du développement du patrimoine de l'Office.

Dette financière 188,4M€

Toulon Habitat Méditerranée a souscrit 13 121 626€ d'emprunts sur l'année pour un remboursement en capital de 4 614 909 € (échéances et remboursements anticipés).

Engagement n° 2 : Diminuer les pertes locatives

Diminuer les pertes liées à la vacance



3,87%

Taux de vacance



Baisse du nombre de réclamations EDL depuis 2023

855 -> 292 -> 103



Temps forts



13/05/2025 : Signature d'une Convention d'engagements réciproques pour la réduction de la vacance et l'amélioration du cadre de vie sur le quartier de Berthe de la Seyne sur mer.

Cette Convention est signée avec la Préfecture du VAR, la Métropole TPM et la commune de la Seyne.

Objet : Expérimentation d'une politique d'attribution concertée sur des résidences ciblées :

- Berthe C
- Abricotier 3
- Tour du Gère
- Sésame 3
- Sésame 4
- Epeautre
- Vignes 4



OBJECTIFS A ATTEINDRE	Fin 2025	Fin 2026	Fin 2027
Vacance locative	75	70	70
Vacance volontaire	230	160	120
Total	305	230	190

Objectif atteint ! 293 logements vacants au 31/12/25

01/03/2025 : Création d'un service interne de régie



7 agents dédiés

Leur mission :

Effectuer des travaux de remise en état dans les logements vacants ou récemment attribués.



Menuiserie



Serrurerie



Plomberie



Electricité

Notre objectif :

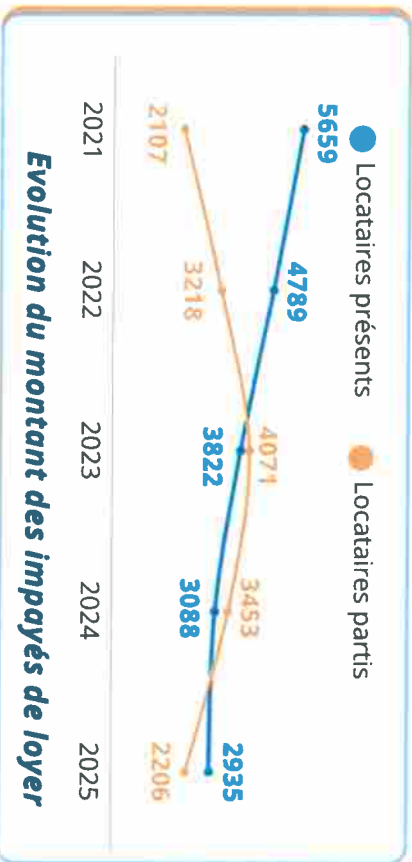
Remettre en location plus rapidement à un coût optimisé et améliorer le traitement des réclamations des nouveaux locataires.



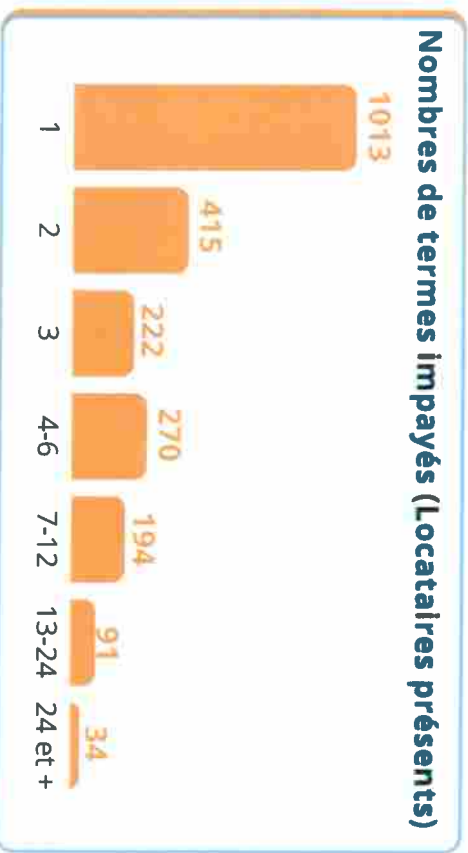
Dépenses Régie 131 K€

Engagement n°2 : Diminuer les pertes locatives

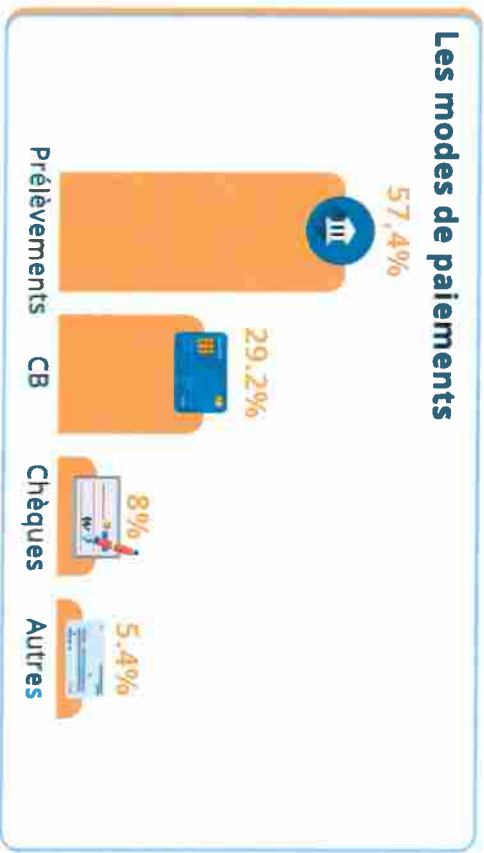
Réduire les impayés de loyers :



7,6%
Taux
d'impayé



82%
de locataires à jour



Des équipes mobilisées

Un service de Recouvrement disponible :

- pour aider les locataires dans les démarches de paiement de loyer
- pour proposer des solutions aux locataires en difficultés de paiement



9

agents dédiés

1 OBJECTIF COMMUN

Maintenir les locataires dans leur logement et éviter les expulsions locatives

Une équipe Sociale présente :

- pour accompagner les locataires confrontés à des difficultés familiales, sociales ou financières
- pour rechercher des dispositifs d'aides et d'accompagnement social adapté.



8

travailleurs sociaux



2 431

plans d'apurements
signés



22

protocoles de prévention
d'expulsion signés

110

conciliations réalisées



72

conciliations amiables

38

conciliations judiciaires

118

FSL maintien obtenus

86

FSL maintien versés pour

100 794€

32

FSL maintien accordés en attente de
paiement

14

aides financières obtenues pour

8 289€

- FSL accès
- Fonds de Solidarité Energie
- Aides de la CAF
- Aides du CCAS
- Aides des caisses de retraites complémentaires
- Aide de la CPAM
- Aides du FAST

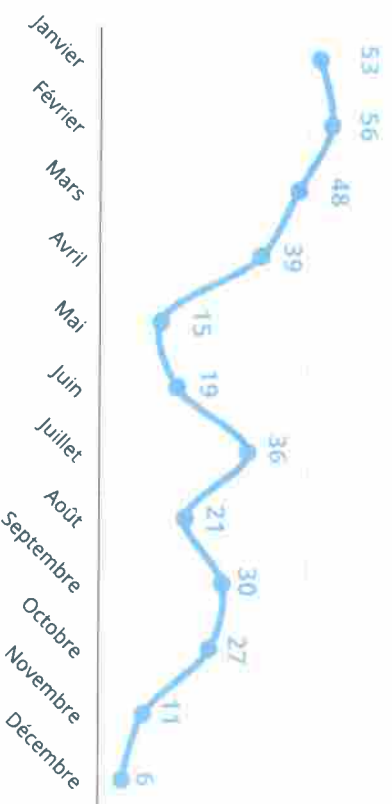
Engagement n° 3 : Améliorer la qualité de vie résidentielle

Lutter contre les squats :

Un logement squatté, c'est une famille qui attend. C'est un voisinage perturbé. C'est une dégradation qui coûte à tous.

En 2025, THM a poursuivi son travail avec une équipe entièrement dédiée, des équipements de pointe déployés, et des partenariats opérationnels renforcés.

Le résultat est là : le nombre de squats recule significativement sur l'ensemble de notre parc locatif.



Evolution des alertes "logement squattés"

Comment on y arrive :

Installation de portes anti-squats



- Posées sur les logements vacants à risque.
- Permet de prévenir de toute intrusion
- Protection contre les dégradations.

Expulsions SQUAT réalisées avec la procédure administrative



- Un partenariat étroit avec les autorités
- Délai de récupération moyen de 1 mois
- Message dissuasif préventif de potentiels nouveaux squats.

Déploiement d'équipements de pointe



- Dispositif combiné : caméras de surveillance et système de brouillard anti-cambriolage
- Visibilité réduite à 0 en cas d'intrusion
- Effet dissuasif

Assurer la tranquillité résidentielle :

10 Nombre de conciliations troubles de jouissance



Evolution du coût des Incivilités



1 781 réclamations "troubles du voisinage"

94 convocations

202 visites à domicile

113 enquêtes de voisinage

Améliorer la propreté des parties communes :

Depuis 2024, THM intensifie ses actions pour des résidences mieux entretenues au quotidien — et ça se voit.

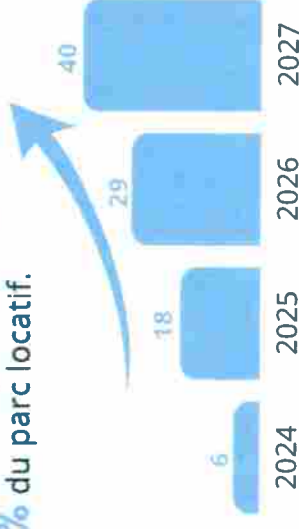


En 2025, les équipes de THM passent à l'action :

- Nettoyage des halls tous les jours et 2 complets par semaine dans les résidences prioritaires.
- Décapages renforcés dans les résidences les plus touchées par les incivilités.

Le ménage est désormais assuré directement par THM — sans intermédiaire — pour plus de réactivité dans 18 résidences, soit **25%** du parc locatif.

Projection de déploiement des prestations ménage internalisées



Nombres de résidences

Engagement n° 4: Entretenir notre parc locatif

Gestion Urbaine de Proximité :

Un budget à la hauteur pour l'amélioration de la sécurité et du cadre de vie de nos locataires :

Hygiène et sécurité
933 K€

Espaces verts
314 K€

Nettoyage
3023 K€

Entretien courant
844 K€

Gros entretien
2871 K€

Maintenance bât.
administratifs
23K€

Des réussites :



Remise en état des parties communes - La Beaucaire



Protection des logettes - La Florane



Remise en état des parties communes - La Savonnières



Remise en état des parkings - Les Cistes



Remise en état des logettes - La Poncette

Maintenance technique du patrimoine :

Dépenses de Gros Entretien et d'Investissement de l'activité Maintenance Technique du Patrimoine :

Chauffage collectif



1993 K€

Ascenseur



1006 K€

Sécurité Incendie



178,6 K€

P. automatique



119,6 K€

ECS / VMC



295 K€

Etanchéité



322 K€

Aire de Jeux



57,3 K€

Améliorer la qualité de service rendu et la sécurité :

THM expérimente à La Beaucaire un nouveau service au locataire : un boîtier intelligent installé dans la machinerie de l'ascenseur qui détecte automatiquement les pannes, alerte en temps réel l'entreprise de maintenance et produit des statistiques précises pour mieux piloter les interventions.



En cas de panne dépassant 48 heures (bâtiments de plus de 5 étages), un service de portage est activé pour les personnes à mobilité réduite, âgées et les familles avec jeunes enfants.

94,9%

Taux de disponibilité des ascenseurs

Et demain ?

Si le test est concluant, le dispositif sera déployé sur l'ensemble du patrimoine.

Engagement n° 4 : Entretenir notre parc locatif

Nos réhabilitations livrées en 2025 :

La Poncette

Toulon
198 logements

5 687 K€



- Espaces extérieurs réaménagés et nouvelles places de parking
- Façades isolées, toitures et menuiseries refaites
- Désenfumage, ventilation et plomberie mis aux normes
- Logements entièrement rénovés : chaudières, portes, peinture

Jules Michelet

Toulon
43 logements

1 168 K€



- Rénovation et isolation thermique des façades
- Désamiantage des façades et des balcons
- Remplacement des garde-corps

Le Max Barel

La Seyne sur mer
108 logements

380 K€



- Création de désenfumage dans les cages escaliers
- Remplacement de l'intégralité des appareillages avec conservation de la filerie

... et en cours en 2025 :

Les Prairies

La Seyne sur mer
164 logements

2 749 K€



- Façades isolées, garde-corps repeints et brises-vues posés
- Fenêtres des cages d'escalier et portes palières remplacées
- Accès sécurisés et désenfumage installé
- Parties communes rinnovées : éclairage, gaines et électricité

Le Saint Antoine

La Seyne sur mer
48 logements

1 890 K€



- Façades, combles et caves isolés et rinnovés
- Accessibilité améliorée, accès sécurisés avec interphonie
- Désenfumage, gaines gaz et électricité mis aux normes
- Chaudières, radiateurs et portes palières remplacés dans chaque logement

Le Vallon

La Seyne sur mer
28 logements

470 K€



- Désenfumage des cages d'escalier mis aux normes
- Électricité mise en sécurité dans les logements
- Portes d'entrée remplacées avec contrôle d'accès et interphonie
- Balcons étanchéifiés et évacuations des eaux renouvelées

Engagement n° 5 : Développer le parc locatif

Constructions neuves en maîtrise d'ouvrage directe :



Le Patio
Toulon
16 logements

3 527 K€



Le Massenet
Toulon
30 logements

5 887K€

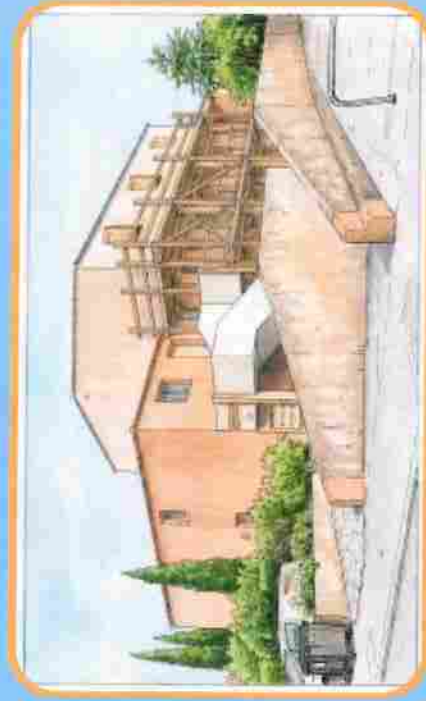


L'Olivier
Toulon
62 logements

12 670K€

Acquisition - Amélioration

Face à la raréfaction du foncier, Toulon Habitat Méditerranée développe son offre de logements et acquiert notamment des immeubles déjà construits pour les réhabiliter.



Sanary/Mer
La Croix du sud - 34 logements

Projet en phase d'acquisition en 2025:



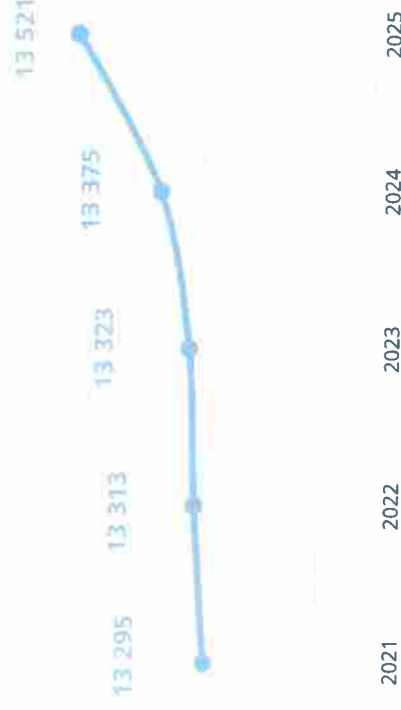
Toulon
Siblas - 30 logements

Acquis en 2024 - Etude de réhabilitation en 2025 :



La Seyne sur mer
Kennedy - 20 logements

Le développement de l'offre en chiffres :



Evolution du nombre de logements



+ 146 logements

Toulon Habitat Méditerranée est agréé Office Foncier Solidaire depuis août 2022. Retrouvez le détail de cette activité dans notre Rapport Annuel OFS disponible sur notre site internet.



Toulon Habitat Méditerranée

Organisme Foncier Solidaire

Rapport d'activité 2023



THM s'engage : qualité, responsabilité sociale et lien social

Amélioration continue



THM est engagé dans une démarche d'amélioration des performances et de satisfaction client depuis 2020.

5 enquêtes pour une vision 360° du parcours locataire :



Satisfaction globale
Logement neuf



Satisfaction globale
Réhabilitation
Poncette



Satisfaction globale
Logement ancien



Satisfaction globale
Traitement des
réclamations



Satisfaction globale
sur l'intervention
technique

La Responsabilité Sociétale de l'entreprise



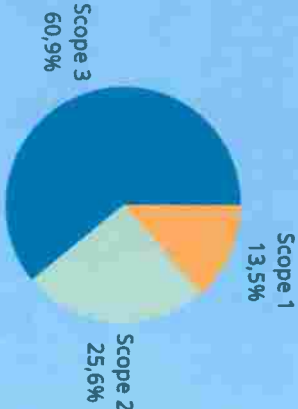
La Responsabilité Sociétale des Entreprises est une préoccupation de THM dans sa stratégie globale et ses relations.



1er BEGES réalisé en 2025 : (Année référence 2024)



11,13tCO₂
Déchets évités



18 805 tCO₂e
d'émissions

Inclusion par le travail

A THM, l'insertion professionnelle est une préoccupation et **6 tuteurs volontaires** ont été formés pour accompagner des Tigistes dans le cadre d'une Convention avec le Ministère de la Justice et l'Agence du Travail d'Intérêt Général et de l'Insertion Professionnelle.



9
Tigistes individuels
=
519
Nombre d'heures
réalisées

+495 heures réalisées avec 1 TIG collectif de 9 tigistes

Opération de débarassage Inter-bailleur (THM, Erilia et Var Habitat) sur le QPV de la Florane

Revue de presse Var Matin - 14 octobre 2025



Nos actions de Développement Social Urbain

22 projets ont été financés en 2025 pour **120k€**

L'objectif : accompagner les associations qui œuvrent pour les habitats de nos résidences et permettent d'améliorer le cadre de vie de nos locataires.



Parmi ces projets, le Bricobus aide nos résidents de la Florane et le Jonquet à rénover ou créer du mobilier :

- 48 interventions pédagogiques
- 23 ateliers/animations

Le maintien dans le logement

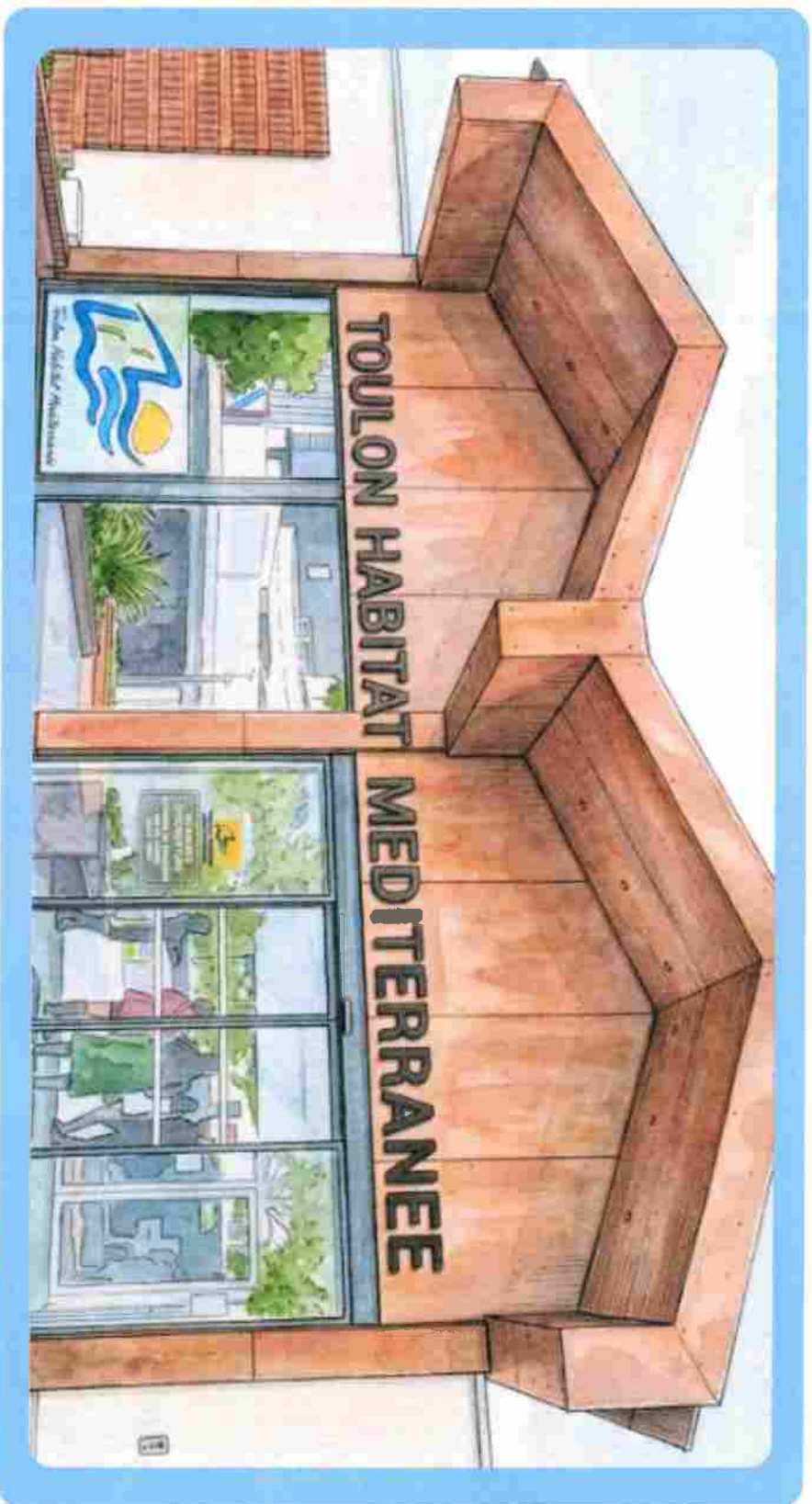
Toulon Habitat Méditerranée a signé une convention avec la CARSAT permettant d'aider nos retraités logés à mieux vivre dans leur logement. Des aménagements sont aussi financés dans le cadre de la TFPB.



53 aménagements
(38 en financement CARSAT + 15 en financement interne)
172 K€ dépensés



Toulon Habitat Méditerranée



Le Saint-Mathieu – Avenue Franklin Roosevelt – BP 1309
83076 TOULON CEDEX
04 94 03 85 00

www.thmed.com

[LinkedIn](#)