



EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 27 MARS 2025

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. Mohamed MAHALI

Administrateurs en exercice : 22

Présents : 18

M. MAHALI	M. DE GEA	M. MARKOVIC	Mme SIDI DRIS
Mme BAGHDAD	M. DOYER	Mme MARTINIANI	M. SMAILI
Mme BERNARDINI	M. GARCIN	Mme MATHERON	Mme VALVERDE
Mme BICAIS	M. GILLET	M. MORENO	
M. CAVANNA	Mme KADDOUR	M. RICHARD	

Absents/excusés avant donné pouvoir : 3

Mme BASS	à	Mme BAGHDAD
M. BEN MIHOUB	à	M. MAHALI

Mme CHENET	à	M. CAVANNA
------------	---	------------

Absents/excusés : 1

Mme FORTIAS

Nombre de votants (présents + représentés) : 21

DELIBERATION 25-12	<u>N° 25-12 - LUTTE CONTRE LA VACANCE – QUARTIER BERTHE - CONVENTION D'ENGAGEMENTS RECIPROQUES</u>
Lutte contre la vacance Quartier BERTHE Convention d'engagements réciproques	<p>Mesdames, Messieurs,</p> <p>Monsieur le Président présente le rapport suivant :</p> <p>Dans le prolongement de la signature du contrat de ville et de la convention d'abattement sur la taxe foncière sur les propriétés bâties, en date du 25 novembre 2024, sur la commune de la Seyne-sur-Mer, l'Etat souhaite la mise en œuvre d'une « feuille de route » collective sur la réduction de la vacance de logements sur le quartier de Berthe.</p> <p>A ce titre, THM a été sollicité afin de signer une convention d'engagements réciproques avec la Préfecture du Var, la Métropole Toulon Provence Méditerranée et la Commune de la Seyne-sur-Mer.</p> <p>Cette convention précisera les engagements pris par chacun des signataires afin de lutter contre la vacance sur ce secteur.</p>

Les engagements de THM porteront sur le maintien de moyens humains et financiers suffisants afin de poursuivre la baisse de la vacance entamée à l'échelle de l'Office depuis 2023 et plus précisément sur le quartier Berthe depuis le début 2024. Les prévisions chiffrées de diminution du nombre de logements vacants y seront également précisées pour les 3 années à venir.

Les autres signataires, s'engageront quant à eux, dans le cadre de leurs champs de compétences respectifs, à savoir le maintien de la sécurité, l'entretien des espaces publics et des aménagements urbains ou encore l'amélioration du cadre de vie.

Ainsi, il est demandé au Conseil d'Administration d'autoriser la Directrice Générale à signer une convention d'engagements réciproques avec la Préfecture du Var, la Métropole Toulon Provence Méditerranée et la Ville de la Seyne-sur-Mer visant à poursuivre les actions destinées à lutter contre la vacance de logements.

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	21	Abstention	0	Votes contre	0
-------------------------	-----------	-------------------	----------	---------------------	----------

Article 1

AUTORISE la Directrice Générale à signer la convention d'engagements réciproques annexée avec la Préfecture du Var, la Métropole Toulon Provence Méditerranée et la Ville de la Seyne-sur-Mer visant à poursuivre les actions destinées à lutter contre la vacance de logements.

 Le Président du Conseil d'Administration,


Mohamed MAHALI



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**MÉTROPOLE
TOULON
PROVENCE
MÉDITERRANÉE**



Convention d'engagements réciproques pour la réduction de la vacance de logements et l'amélioration du cadre de vie sur le quartier de Berthe de la Seyne-sur-mer

Suite à la signature en 2024 du contrat de ville métropolitain 2024/2030 « Engagements Quartiers 2030 » et de la convention d'abattement sur la taxe foncière sur les propriétés bâties, l'État, les élus municipaux et métropolitains ainsi que le bailleur social THM ont souhaité bâtir une feuille de route collective visant à l'amélioration du cadre de vie et à la réduction de la vacance de logements sur le quartier de Berthe à la Seyne-sur-Mer.

Est convenu de ce qui suit :

❖ Préfecture/DIPN :

La préfecture du Var et la direction interdépartementale de la police nationale du Var s'engagent à :

- La mise en place des réunions hebdomadaires de coordination opérationnelle PN/PM ;
- La multiplication des opérations communes pour accentuer la visibilité des forces de sécurité dans l'espace public – Valorisation du résultat des opérations auprès de la population ;
- La mise en œuvre de patrouilles pédestres et véhiculées aux horaires et lieux sur les secteurs les plus attendus par la population ;
- L'instauration de permanences du délégué cohésion population dans le bureau de la tranquillité publique ;
- La lutte contre les squats avec la poursuite de la mise en œuvre des expulsions par arrêté préfectoral.

❖ Métropole Toulon-Provence-Méditerranée

Le nouveau contrat de ville 2024/2030 « Engagements Quartiers 2030 » signé en 2024, prévoit la mise en place, pour les quartiers prioritaires de la ville (QPV) situé sur le territoire métropolitain dont le quartier Berthe fait partie, d'une Gestion Urbaine et Sociale de Proximité (GUSP).

Dans le cadre de ses compétences en matière d'aménagement de l'espace métropolitain et en matière de politique de la ville, la Métropole s'engage, à travers son antenne de la Seyne-sur-Mer, à assurer un entretien régulier des espaces publics afin d'améliorer le cadre de vie et la qualité de vie des habitants ainsi que l'image du quartier notamment via les actions suivantes sur les espaces publics au sein du QPV de Berthe :

- Collecte 6 jours sur 7 des ordures ménagères
- Enlèvement systématique des dépôts sauvages
- Nettoyage quotidien du quartier et lavage des voiries
- Entretien renforcé des Espaces Verts
- Contrôle de l'éclairage public, dépannage systématique du réseau et des lanternes
- Réparation de la voirie et du mobilier urbain
- Entretien de la signalisation verticale et horizontale.

❖ Commune de la Seyne sur mer

Sur l'espace public la commune assurera une dératisation suffisante (une fois par mois plus les opérations ponctuelles).

Le CSU de la police municipale ayant été modernisé, une attention particulière sera portée à la tranquillité et à la sécurité des locataires en renforçant le déploiement de la vidéoprotection sur le quartier de Berthe, suivant les propositions de la Police Nationale, dans des secteurs sensibles exposés à certains actes de délinquance où d'incivilités, ainsi que dans des lieux de vie.

Par ailleurs, la Ville conventionnera avec le bailleur social « Toulon Habitat Méditerranée » dans le cadre de la mise en place de caméras sur le domaine privatif de celui-ci, afin de répondre si besoin à l'objectif précité.

La ville a mis en place un bureau de la tranquillité à la Place Adjedj afin de répondre aux problématiques d'insécurité et renforcer la présence de la force publique sur le secteur de Berthe.

Elle s'engage également à mettre à disposition, à ce même Bureau de la Tranquillité Publique, un bureau pour que le Délégué à la Cohésion Police Population puisse assurer ses permanences.

❖ Bailleur Toulon Habitat Méditerranée

Afin d'accélérer la baisse de la vacance sur le QPV de Berthe, THM s'engage à mettre des moyens financiers supplémentaires qui devraient permettre d'atteindre les objectifs suivants :

	fin 2025	fin 2026	fin 2027
Vacance locative	75	70	70
Vacance volontaire	230	160	120

Total	305	230	190
--------------	------------	------------	------------

Précisions :

La vacance locative ne pourra vraisemblablement pas descendre en dessous d'un seuil incompressible de 70 logements (temps de relocation, travaux + attribution).

La vacance dite « volontaire » devrait diminuer grâce à la remise en état :

- de l'Abricotier 3, du Jujubier et du Dattier en 2025
- de la Vigne 4, et de l'Epeautre en 2026
- et du Sésame 3 et 4 en 2027

S'agissant de la Tour du Gère et de Berthe C, ces deux tours feront l'objet d'une réhabilitation lourde dans les années à venir. Les études démarreront au plus tard en 2026.

Réserves :

Il convient de préciser que certains éléments exogènes pourraient ralentir la diminution de la vacance, notamment si :

- les taux de refus ne diminuent pas (notamment du fait de l'insécurité présumée du secteur exprimée par les demandeurs de logements)
- l'entreprise qui sera attributaire du marché public de remise en état des logements lors de son renouvellement en août 2025 propose des tarifs largement supérieurs à ceux actuellement pratiqués.

En outre, des recrutements d'agents de proximité seront réalisés, sur la période couverte par la présente convention, dans le QPV de Berthe sur les résidences assujetties au décret n° 2001-1361 du 28 décembre 2001 relatif aux obligations de gardiennage ou de surveillance de certains immeubles d'habitation.

❖ Les engagements réciproques des signataires en matière de politique d'attribution de logements vacants

Au regard du parc de logements vacants et de la très faible attractivité de certaines résidences dans le quartier Berthe ;

Au regard de la politique d'attribution avec les différentes réservataires et de la gestion en flux ;

Au regard des enjeux d'une mixité sociale inscrite dans la Convention Intercommunale des Attributions adoptée lors de la CIL du 5 octobre 2021 ;

Au regard du contexte spécifique des immeubles concernés par la vacance volontaire suite aux squats et dégradation ;

Les signataires proposent la mise en place d'une expérimentation sur la politique d'attribution des logements sociaux dans les immeubles suivants : Berthe C, Abricotier 3, Tour du Gère, Sésame 3 et 4, Epeautre et Vignes 4.

Au-delà des situations administratives des demandeurs de logements sociaux, les signataires s'engagent à mieux définir les profils des ménages susceptibles d'accéder à un logement afin d'aboutir à une meilleure cohésion sociale et intergénérationnelle (ménages en activités professionnelles, personnes à la retraite, familles avec enfants, de jeunes actifs etc.).

Il est notamment proposé d'organiser des visites des logements, des abords et du

fonctionnement de chaque résidence aux futurs potentiels locataires en amont des CALEOL mais également des temps d'échanges collectifs avec les futurs potentiels locataires pour souligner la transformation de ces secteurs, l'amélioration du cadre de vie et la tranquillité publique afin de rendre attractifs ces résidences.

Enfin, afin d'optimiser la coordination et l'efficacité des attributions de logements sociaux dans le cadre de cette expérimentation, il est proposé de mettre en place une commission de concertation. Cette commission sera placée sous la présidence du bailleur Toulon Habitat Méditerranée, lui permettant ainsi de piloter la recherche et la proposition des candidats dans un objectif de repeuplement mixte. Cette instance, constituée du bailleur et des réservataires, aura pour mission de valider, en concertation, les candidatures pour l'attribution des logements disponibles dans les immeubles précités.

L'expérimentation est d'une durée d'un an à compter de la signature de la présente convention et pourra être renouvelée deux fois pour une période équivalente.

Les signataires s'engagent à partager chaque trimestre l'état d'avancement de la présente convention lors d'un comité de pilotage, qui sera présidé par la préfecture.

Fait à Toulon, le

Le Préfet du Var,	Le représentant de la métropole Toulon Provence Méditerranée,
Le représentant de la commune de La Seyne sur mer,	Le représentant de Toulon Habitat Méditerranée,