



*Toulon Habitat Méditerranée*  
**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT  
DE LA METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**

# EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

## Séance du 25 juin 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 : 21**

**Présents : 13**

M. MAHALI	M. DE GEA	M. MARKOVIC	Mme SIDI DRIS
Mme BAGHDAD	M. GARCIN	Mme MARTINIANI	
Mme BERNARDINI	M. GILLET	Mme MATHERON	
M. CAVANNA	Mme KADDOUR	M. RICHARD	

**Absents/excusés avant donné pouvoir : 3**

Mme CHENET	à	Mme BAGHDAD
M. SMAILI	à	Mme MATHERON

Mme VALVERDE	à	M. RICHARD
--------------	---	------------

**Absents/excusés : 5**

Mme BASS	M. DOYER	M. MORENO
M. BEN MIHOUB	Mme FORTIAS	

**Nombre de votants (présents + représentés) : 16**

<b>DELIBERATION 25-25</b>  Approbation du compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration extraordinaire du 6 février 2025	<b><u>N° 25-25 – APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EXTRAORDINAIRE DU 6 FEVRIER 2025</u></b>  Mesdames, Messieurs,  Monsieur le Président présente le compte rendu du Conseil d'Administration extraordinaire du 6 février 2025.  <b>Le Conseil d'Administration,</b>  <b>Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,</b>
--	--

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

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

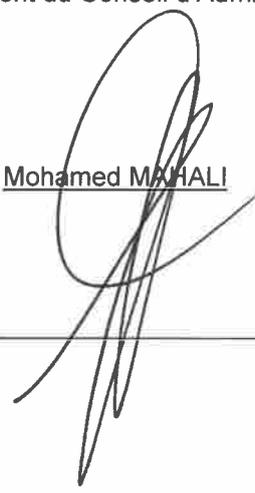
Votes favorables	16	Abstention	0	Votes contre	0
------------------	----	------------	---	--------------	---

**Article 1**

**APPROUVE** le compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration extraordinaire du 6 février 2025.

 Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI





# CONSEIL D'ADMINISTRATION EXTRAORDINAIRE DU 6 FEVRIER 2025 COMpte RENDU

<b>Administrateurs</b>		
<b>Nombre d'Administrateurs en exercice : 22</b>		
<b>Présents</b>	<b>Absents / Excusés</b>	<b>Pouvoirs</b>
Mme BAGHDAD Mme BICAIS arrivée à 15 H 48 M. CAVANNA M. DE GEA M. DOYER M. GARCIN Mme KADDOUR M. MAHALI – Président M. MARKOVIC Mme MARTINIANI Mme MATHERON M. MORENO M. RICHARD Mme SIDI DRIS M. SMAILI	Mme BASS M. BEN MIHOUB Mme BERNARDINI Mme CHENET Mme FORTIAS M. GILLET Mme VALVERDE	Mme BAGHDAD M. CAVANNA M. MORENO  M. CAVANNA
<b>18, puis 19, puis 18, puis 19</b>		
<b>Nombre de votants [présents/représentés] : 18, puis 19, puis 18, puis 19</b>		

<b>Services de THM</b>		<b>Autres participants</b>	
Mme Christel MONDOLONI M. Jacques VANDEBEULQUE M. Philippe CATALAN M. Norbert CEZANA	Directrice Générale Directeur Général Adjoint Directeur Général Adjoint Patrimoine Gestionnaire Dir. Aff. Juridiques	M. LOUBEYRE M. SALI	Représentant de l'Etat Secrétaire du CSE

M. Mohamed MAHALI, Président, ouvre la séance à 15 H 33.

---

M. MAHALI indique que la réunion de ce Conseil d'Administration Extraordinaire a principalement pour objet d'autoriser l'acquisition des immeubles La Farigoulette, La Sarriette et La Coriandre, et de se prononcer sur quelques autres délibérations urgentes.

### **1) SANARY SUR MER - Acquisitions en blocs auprès des SCI LE MAIL et LES HERBES DE PROVENCE – IMMEUBLES LA FARIGOULETTE – LA SARRIETTE – LA CORIANDRE**

M. MAHALI présente la délibération relative à l'acquisition sur la Ville de SANARY SUR MER des immeubles LA FARIGOULETTE, LA SARRIETTE et LA CORIANDRE.

Lors de la séance du 25 octobre 2023, le Conseil d'Administration avait délibéré favorablement sur le principe d'acquisition concomitante des immeubles le CAP D'OR à LA SEYNE SUR MER et La Farigoulette, La Sarriette et La Coriandre à SANARY SUR MER auprès de la SAI PAPILLON.

Le 25 mars 2024, le Conseil d'Administration a autorisé l'acquisition des bâtiments du CAP D'OR et suspendu l'acquisition des immeubles sur SANARY SUR MER.

Lors de sa séance du 18 décembre 2024, après avancée des études, le Conseil d'Administration s'est prononcé favorablement quant à l'acquisition desdits immeubles sis à SANARY SUR MER.

Après analyse des titres de propriété, il s'est avéré que le propriétaire des logements situés à SANARY SUR MER n'était pas la SAI PAPILLON mais la SCI LES HERBES DE PROVENCE et la SCI LE MAIL.

Il est rappelé qu'après négociations, les prix d'acquisition avaient été arrêtés comme suit :

- FARIGOULETTE à 2 000 000 €
- SARRIETTE à 2 000 000 €
- CORIANDRE à 1 500 000 €.

M. GARCIN souhaite savoir si ces acquisitions concernent des logements privés ou publics et s'il sera possible d'effectuer des mutations de locataires du parc actuel vers ce nouveau parc, pour ceux qui en feraient la demande

Mme MONDOLONI répond qu'il s'agit de logements privés qui vont être conventionnés et indique que les mutations seront possibles.

Elle ajoute que pour le moment, les logements sont occupés. Il n'y a que deux logements vacants.

M. GARCIN estime que le parc de SANARY se porte bien et ne souhaite pas qu'il y ait de mutations qui puissent poser un problème par la suite.

M. MAHALI précise qu'une infime minorité des locataires de THM pourrait être problématique. Ce qui n'est pas le cas pour la grande majorité des locataires de l'Office.

Mme MATHERON indique que cette acquisition est favorable pour l'Office et que SANARY SUR MER est une ville cotée.

---

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	18	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise l'acquisition auprès de la SCI « LE MAIL » des deux ensembles immobiliers LA FARIGOULETTE et LA CORIANDRE sis chemin de l'Huïde, avenue de la Croix du Sud à Sanary sur Mer, pour un montant total de 3 500 000 € (trois millions cinq cent mille euros) hors TVA, autorise l'acquisition auprès de la SCI « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES HERBES DE PROVENCE » de l'ensemble immobilier LA SARRIETTE sis chemin de l'Huïde, avenue de la Croix du Sud à Sanary sur Mer, pour un montant de 2 000 000 € (deux millions d'euros) hors TVA, et autorise la Directrice Générale à accomplir toutes les démarches et formalités notamment administratives et juridiques inhérentes à la réalisation des acquisitions précitées y compris la signature de tous les actes.

## **2) TOULON - 15/17 RUE COURDOUAN – Régularisation foncière – Rectification des limites cadastrales**

M. MAHALI présente la délibération relative à la régularisation foncière et à la rectification des limites cadastrales au 15/17 Rue Courdouan à TOULON.

Le Conseil d'Administration a autorisé en sa séance du 21/12/2023, la vente d'un local au profit de la société Var Aménagement Développement (VAD) moyennant la somme de 65.000 €.

Dans le cadre des opérations d'arpentage, il s'est avéré qu'une erreur de 14 m<sup>2</sup> sur les limites cadastrales existait.

Le 18 décembre 2024, le Conseil d'Administration a autorisé la Directrice Générale à régulariser cette situation.

Lors de l'ultime vérification préalablement à la rédaction de l'acte authentique, il est de nouveau apparu une erreur sur lesdites limites cadastrales de 13 m<sup>2</sup>.

Par cette délibération, il est donc demandé au Conseil d'administration d'autoriser la Directrice Générale à effectuer les démarches nécessaires pour régulariser la situation.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	18	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la régularisation foncière ayant pour objet de mettre en concordance les limites cadastrales entre la propriété de Toulon Habitat Méditerranée et la propriété contiguë de Mme Christine IMBERT, et autorise la Directrice Générale à accomplir toutes les formalités inhérentes à ladite régularisation foncière y compris la signature de tous actes.

---

### **3) LA SEYNE - TERRAIN « ALTAVILLA » - Offre d'achat EPF PACA**

M. MAHALI indique qu'il s'agit d'une délibération portant sur une offre d'achat de l'EPF PACA pour le terrain « ALTAVILLA » situé à LA SEYNE SUR MER, 71, avenue Pierre Mendès France.

THM avait déposé un permis de construire pour la construction de 26 logements sociaux et 31 emplacements de stationnement.

La Mairie a refusé de délivrer ce permis.

Un recours contre le refus de permis de construire, initié par l'Office, a été exercé devant le Tribunal Administratif.

Dans le cadre de tentatives de résolutions amiables, une issue amiable a été trouvée. L'EPF PACA souhaite se porter acquéreur de cette parcelle à hauteur de 650 000 € sous réserve de l'évaluation du terrain qui sera faite par le Pôle Evaluation Domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques du Var.

M. MAHALI précise que l'EPF PACA rachètera le terrain et que cela fait partie de l'accord. Un promoteur se portera ensuite acquéreur auprès de l'EPF pour y construire des logements.

L'Office vend à l'EPF, qui vendra à un promoteur.

Cette opération rentre dans le cadre de l'opération ANRU de LA SEYNE SUR MER. A ce titre, il y avait 26 logements prévus sur ce terrain.

Ces logements vont être reportés en PLAI sur l'ensemble LA MAURELLE.

M. SALI souhaite savoir s'il a été mis un terme au recours contre la Ville de LA SEYNE SUR MER.

M. MAHALI répond par l'affirmative.

*Mme BICAIS rejoint l'Assemblée à 15 H 48.*

M. MAHALI poursuit et indique que l'objectif de THM est de travailler avec les municipalités et d'entretenir des relations courtoises. L'Office est là pour venir en appui.

L'EPF PACA, dans ce projet se porte acquéreur. L'Office ne perd pas d'argent. La Ville de la SEYNE est satisfaite.

Mme BICAIS explique qu'il ne s'agit pas d'abandonner une opération. La densité proposée sur l'opération précédente ne correspondait pas à la requalification de ce quartier pour la commune. Une opération aura bien lieu mais dans une autre configuration. Il va y avoir un programme spécialisé avec plus de logements.

Mme BAGHDAD demande combien de logements sociaux comportera cette opération.

Mme BICAIS précise qu'il s'agira uniquement de logements sociaux. L'EPF va soutenir un programme d'une typologie différente, pour des jeunes actifs.

M. MAHALI souhaite savoir s'il s'agit d'un projet de foyer.

---

Mme BICAIS répond qu'elle ne connaît pas la destination de ces logements. Ce sera probablement des studios.

M. LOUBEYRE indique qu'il est présent en tant que Commissaire du Gouvernement afin de vérifier que les décisions prises sont bien légales, mais ne peut pas intervenir en matière d'opportunité. L'Etat financera le programme qui sera réalisé sur « ALTAVILLA » et veille à la présence de logements sociaux sur ce foncier. Le projet envisagé est plutôt à destination des jeunes actifs, permettant une densité moindre que celle projetée initialement, avec la reconstitution de 26 logements dans le cadre d'un nouveau programme national de relogement urbain.

La densité était trop importante, ce programme a donc été transféré sur le site de LA MAURELLE.

La DDTM est bien attentive à la présence d'une composante sociale en accord avec la Commune.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	19	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à accepter l'offre de l'EPF PACA portant sur l'achat du terrain situé au 71 avenue Pierre Mendès France, à la Seyne sur Mer, d'une superficie de 1 714 m<sup>2</sup> pour un montant de 650 000 € HT, sous réserve que le prix d'acquisition proposé, se situe dans l'intervalle de la marge d'appréciation de la valeur vénale dudit bien, déterminée par le Pôle Évaluation Domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques du Var, ou bien soit supérieur.

#### **4) CENTRALES D'ACHATS – Autorisation de recourir**

M. MAHALI précise qu'il s'agit d'une délibération pour autoriser Madame la Directrice Générale à recourir à des centrales d'achat.

Une information complémentaire est présentée au Conseil d'Administration précisant les 3 centrales d'achats avec lesquelles l'Office travaille déjà.

Mme MONDOLONI précise le nom des 3 centrales d'achats : l'UGAP, RESAH et CENTRALIS.

M. SALI souhaite savoir si l'Office conserve son indépendance.

Mme MONDOLONI répond par l'affirmative et indique qu'il s'agit d'une autre façon de commander des prestations dans plusieurs domaines.

M. DE GEA estime que l'Office est gagnant financièrement en recourant à ce type de fonctionnement.

M. MAHALI répond que le gain est financier, mais également en souplesse et rapidité, mais cela reste à la marge.

---

M. SALI demande si le fait que cela « reste à la marge », signifie que cela est ponctuel.

Mme MONDOLONI précise que pour le moment, l'Office a fait appel 3 fois à une centrale d'achats, en l'occurrence auprès de l'UGAP afin de commander des licences informatiques, puis auprès de RESAH afin de commander de l'électricité.

L'Office espère gagner financièrement en bénéficiant de tarifs préférentiels dans le cadre de commandes importantes.

En ce qui concernent les travaux sur l'ABRICOTIER 3, l'Office a fait appel, de façon ponctuelle et à la marge, à la centrale d'achats CENTRALIS.

M. SALI souhaite savoir qui vérifie les prix au sein de l'Office.

Mme MONDOLONI ajoute que des études ont été réalisées en amont. Lors d'achats sur certains composants, les comparaisons sont possibles car les prix à la concurrence sont connus. C'est le service en charge de l'achat qui est en mesure de réaliser cette étude.

Mme MONDOLONI poursuit en ajoutant que parfois, l'Office ne va pas gagner beaucoup d'argent mais beaucoup de temps, notamment en matière de téléphonie lors du changement de forfait de la flotte.

M. CAVANNA interpelle M. SALI sur le fait qu'il s'inquiète quant à la différence de prix entre le passage par une centrale et un appel d'offre en direct.

Il précise qu'il est très difficile d'apprécier un prix de référence, sachant que dans le cadre d'un appel d'offres, plusieurs offres peuvent avoir un prix différent, et qu'il est difficile d'évaluer si la centrale d'achat est plus ou moins chère par rapport aux offres d'un marché.

M. SALI estime que le service marché de l'Office est à-même de juger les prix.

Mme MONDOLONI précise que ce n'est pas le service marché qui analyse les offres, ce sont les services concernés.

M. CAVANNA indique que s'agissant de l'électricité, THM passe par une centrale tout comme la Ville de TOULON, dans la mesure où cette centrale achète de l'électricité pour des dizaines de collectivités.

Cet achat ne sera pas effectif en 2025 mais pour l'année 2026 (N+1) puisque pendant l'année en cours, CENTRALIS demande à toutes les collectivités qui veulent adhérer, leurs besoins, afin de leur permettre d'acheter en bloc, pour un prix qui sera forcément moins élevé.

Les centrales d'achats sont sollicitées soit pour de la fourniture de matériels, soit pour des travaux. Il arrive que dans le cadre d'une opération de construction, une entreprise dépose le bilan. Deux options se présentent alors :

- Perdre six mois à repasser un marché,
- Ou passer par une centrale, en l'utilisant « à la marge »

---

M. CAVANNA précise que dans le cadre d'un marché infructueux, un besoin ne peut pas être satisfait, il est possible de passer par la centrale, et l'on obtient les fournitures, cela s'appelle utiliser "à la marge".

M. SALI demande si le Conseil d'Administration sera informé tous les six mois de l'évaluation des prix.

Mme MONDOLONI précise que cela sera intégré dans les délibérations annuelles de l'activité de la commande publique.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	19	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à recourir aux services des centrales d'achats : UGAP, RESAH et CENTRALIS en vue de procéder à l'acquisition de fournitures ou de services, mais également afin de procéder à la passation de marchés de travaux, de fournitures ou de services, étant précisé que les différentes sollicitations réalisées auprès desdites centrales d'achats, seront portées à la connaissance du Conseil d'Administration lors de la présentation du bilan annuel des actions effectuées dans le cadre de la commande publique.

*Avant d'aborder la délibération suivante et afin d'éviter tout conflit d'intérêt en sa qualité d'Adjoint au Maire de TOULON en charge de l'urbanisme, M. MAHALI quitte la séance.*

### **5) TOULON - L'AGATE – Installation antennes relais - FREE**

Mme MONDOLONI indique qu'il s'agit d'une délibération relative à l'installation d'une antenne relais sur L'AGATE à TOULON par l'opérateur FREE pour un loyer annuel de 13 700,13 € HT.

Il n'y a pas de contre-indication technique si ce n'est que l'installation s'effectuerait sur un petit immeuble de deux étages où des nuisances visuelles pourraient apparaître.

M. CAVANNA ajoute que L'AGATE est une petite construction, et trouve que cette installation n'est pas une bonne idée à exploiter.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	5	Abstentions	3	Votes contre	10
------------------	---	-------------	---	--------------	----

Le Conseil d'Administration n'autorise pas l'opérateur Free Mobile à installer des antennes relais sur la toiture de la résidence L'AGATE, 193 Chemin de Forgentier à TOULON.

*A l'issue des débats, M. MAHALI rejoint l'Assemblée.*

---

## **6) TOULON – 252 RUE LACORDAIRE – Acquisition + opération de démolition-reconstruction**

M. MAHALI présente la délibération ayant pour objet l'acquisition d'un terrain situé 252 Rue Lacordaire à TOULON dans l'objectif d'y construire 12 logements.

Il s'agit d'un terrain de 494 m2.

M. SALI demande si l'estimation du prix de 290 000 € a été faite par le service d'Évaluation des Domaines.

M. MAHALI explique qu'il s'agit du prix de vente initial, l'EPF a préempté, et l'Office rachète au prix d'achat, étant précisé que le prix est sous réserve de l'appréciation des Domaines.

M. SALI demande si la bande des 300 m est respectée dans le PLU.

M. MAHALI répond par l'affirmative

M. LOUBEYRE précise que cette acquisition ne se situe pas en QPV. Il s'agit d'un foncier qui a été validé par l'EPF, délégataire du droit de préemption urbain.

Il fournit ensuite des explications techniques relatives au fonds national d'aides à la pierre (FNAP).

M. MAHALI remercie M. LOUBEYRE pour ces précisions.

Mme MONDOLONI ajoute que moins de fonds propres seront investis dans cette opération par rapport à ce qui est habituellement pratiqué.

M. SALI demande si les 3 locataires actuels vont être relogés pendant le temps des travaux.

Mme MONDOLONI répond par l'affirmative.

M. CATALAN ajoute que s'agissant d'une opération de démolition reconstruction, ces locataires vont être relogés dans le parc de THM et ensuite l'opération pourra débuter.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

<b>Votes favorables</b>	<b>19</b>	<b>Abstentions</b>	<b>0</b>	<b>Votes contre</b>	<b>0</b>
-------------------------	-----------	--------------------	----------	---------------------	----------

Le Conseil d'Administration approuve l'acquisition de la parcelle cadastrée section CX n° 648 d'une superficie de 494 m<sup>2</sup> située au 252 rue Lacordaire à Toulon pour un prix de 290 000 TTC hors frais de notaire, sous réserve que ce prix se situe dans l'intervalle de la marge d'appréciation de la valeur vénale de ce bien, qui sera sollicitée, ou soit inférieur à celle-ci, approuve le prix de revient et le plan de financement prévisionnels, autorise la Directrice Générale à accomplir toutes les démarches et formalités administratives et juridiques inhérentes à la réalisation de cette acquisition y compris la signature de tous les actes, sous réserve que le prix proposé de 290 000 € se situe dans l'intervalle de la marge d'appréciation de la valeur vénale de ce bien ou soit inférieur et enfin, autorise la Directrice Générale à accomplir toutes

---

les démarches administratives, juridiques et financières pour mener à bien le projet de démolition-reconstruction.

M. MAHALI remercie les participants et lève la séance à 16 H 10.