



*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 ayant donné pouvoir : 3**

Mme CHENET	à	Mme BAGHDAD	Mme VALVERDE	à	M. RICHARD
M. SMAILI	à	Mme MATHERON			

**Absents/excusés : 5**

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

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

<b>DELIBERATION 25-26</b>  Approbation du compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 27 mars 2025	<b><u>N° 25-26 – APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 MARS 2025</u></b>  Mesdames, Messieurs,  Monsieur le Président présente le compte rendu du Conseil d'Administration du 27 mars 2025.  <b>Le Conseil d'Administration,</b>  <b>Vu</b> l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,  <b>Considérant</b> 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 du 27 mars 2025.

Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI





---

## **1) APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 DECEMBRE 2024**

M. MAHALI débute la séance par l'examen de la délibération relative à l'approbation du compte-rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 18 décembre 2024.

Aucune observation n'est formulée par l'assemblée.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration approuve le compte-rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 18 décembre 2024.

## **2) AUTORISATION DE DELEGATIONS DE SIGNATURE DE LA DIRECTRICE GENERALE – MODIFICATION N° 1**

M. MAHALI aborde la délibération relative à l'autorisation de délégations de signature de la Directrice Générale.

Mme MONDOLONI indique qu'une modification a été effectuée par rapport à la précédente délibération présentée lors du dernier Conseil d'Administration. Il s'agit de compléter cette délégation.

M. SALI demande si le fait que M. EL JABRI puisse signer des bons de commande, intervient en attendant que le Directeur de la Gestion Urbaine de Proximité soit nommé ou si cette délégation sera définitive.

Mme MONDOLONI répond que cette délégation continuera dans la mesure où tous les Responsables de Pôle sont autorisés à signer.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration approuve la modification n°1 de l'autorisation de délégations de signature de la Directrice Générale.

## **3) BILAN ANNUEL 2024 DES RESULTATS DES PROCEDURES ADAPTEES CONDUITES PAR TOULON HABITAT MEDITERRANEE**

M. MAHALI indique qu'il s'agit du bilan annuel pour l'année 2024 des résultats des procédures adaptées conduites par Toulon Habitat Méditerranée.

---

En 2024, 35 marchés ont été contractés à l'issue des procédures adaptées. Le montant total des consultations s'élève à environ 7.500.000 €.

L'ensemble des marchés a été transmis, dans le cadre du contrôle de la légalité, aux services de la Préfecture. Il n'a été fait aucune observation et aucune procédure des recours contentieux n'est intervenue.

Il est ainsi demandé au Conseil d'Administration de prendre acte du bilan annuel des procédures adaptées conduites par THM.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration a pris acte de la communication du bilan annuel pour l'année 2024 des résultats des procédures adaptées conduites par Toulon Habitat Méditerranée.

#### **4) BILAN ANNUEL 2024 DES RESULTATS DES PROCEDURES FORMALISEES CONDUITES PAR TOULON HABITAT MEDITERRANEE**

M. MAHALI présente la délibération relative au bilan annuel pour l'année 2024 des résultats des procédures formalisées conduites par Toulon Habitat Méditerranée.

Pour l'année 2024, 27 marchés ont été contractés à l'issue des procédures formalisées.

L'ensemble des marchés a été transmis, dans le cadre du contrôle de la légalité, aux services de la Préfecture. Il n'a été fait aucune observation, et il n'y a aucune procédure des recours contentieux n'a été introduite.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration a pris acte de la communication du bilan annuel pour l'année 2024 des résultats des procédures formalisées conduites par Toulon Habitat Méditerranée.

#### **5) BILAN ANNUEL 2024 DES ACTES MODIFICATIFS CONCERNANT LES PROCEDURES FORMALISEES ET ADAPTEES**

M. MAHALI présente la délibération relative au bilan annuel pour l'année 2024 des actes modificatifs concernant les procédures formalisées et adaptées conduites par Toulon Habitat Méditerranée, avec les annexes présentées.

M. DE GEA souhaite savoir à quoi correspondent les moins-values.

M. CATALAN explique que lors de l'exécution des travaux, des adaptations mineures sont réalisées sur les chantiers. Avec l'équipe d'ingénierie, il est procédé à l'établissement des balances financières. Ce procédé est courant dans les opérations.

---

M. CAVANNA ajoute qu'il peut y avoir des avenants en plus-value lors des travaux nécessaires qui apparaissent en fin d'opération, ou des avenants en moins-value.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration a pris acte de la communication du bilan annuel pour l'année 2024 des actes modificatifs concernant les procédures formalisées et adaptées conduites par Toulon Habitat Méditerranée.

## **6) LUTTE CONTRE LA VACANCE – QUARTIER BERTHE - CONVENTION D'ENGAGEMENTS RECIPROQUES**

M. MAHALI indique qu'il s'agit du projet de délibération relatif à la convention d'engagements réciproques pour la lutte contre la vacance dans le quartier de Berthe entre plusieurs acteurs.

L'Etat souhaitait la mise en œuvre d'une feuille de route entre plusieurs acteurs à savoir, Toulon Habitat Méditerranée, la Ville de la Seyne-sur-Mer et les services de la Préfecture avec pour objectif la réduction de la vacance au niveau du quartier de Berthe.

L'Office a été sollicité afin de signer une convention d'engagements réciproques. Cette convention annexée à la délibération, précise l'engagement de chacune des parties dans le cadre de cette convention.

L'objectif est de réduire la vacance avec les engagements de tous les acteurs.

Mme SIDI DRISS regrette que cette convention n'ait pas été remise en amont et souhaite savoir ce qu'elle apporte de plus par rapport aux actions habituelles.

Mme MONDOLONI indique qu'elle a reçu la version définitive de cette convention le matin même.

M. MAHALI explique que THM continue à travailler sur la vacance et que des engagements réciproques sont formalisés avec les divers partenaires.

M. DE GEA indique que cela se passe déjà et que cette convention reflète la continuité des actions déjà mises en place.

M. DE GEA demande si des comptes-rendus seront établis.

M. MAHALI précise que les comptes-rendus seront présentés lors du CCL ainsi qu'au fil des Conseils d'Administration. Il est toutefois possible aux Administrateurs de solliciter la Direction afin d'obtenir des éléments complémentaires.

Mme MONDOLONI ajoute qu'un point sur la vacance est réalisé lors du rapport d'activité et lors de la présentation du budget annuel.

---

Mme BICAIS souligne l'importance de cet engagement, aujourd'hui contractuel, mettant en exergue la somme globale de l'investissement par opération et le nombre de logements qui seront réhabilités d'ici 2027.

Ce contrat est établi sous l'égide de l'Etat afin de réussir à résorber le nombre de logements vacants, dans un parc vieillissant et faisant apparaître des problématiques comme les squats.

Il est important à la fois pour THM de pouvoir percevoir des loyers à la suite de ces réhabilitations, et pour la Ville et l'Etat, de minimiser l'impact des squats sur la commune.

M. MAHALI précise qu'il n'y a pas de sommes engagées dans la convention.

Mme MONDOLONI ajoute qu'il s'agit d'un engagement chiffré de baisse de la vacance.

Mme BAGHDAD souhaite savoir ce qu'il y a de nouveau dans cette convention.

M. MAHALI indique qu'il n'y a rien de nouveau et que l'Office continue à faire, ce qu'il effectue déjà depuis trois ans.

Mme BAGHDAD souhaite savoir qui sont les membres de la commission de concertation.

Mme MONDOLONI indique qu'elle reste dans l'attente du projet définitif de la part de la Préfecture, qui prend en compte les observations de tous. Un travail va être réalisé dans les semaines et mois à venir.

Le premier groupe ciblé est celui de l'Abricotier 3 dont les travaux débutent.

Les réservataires seront présents, la Ville, la Préfecture, la Métropole, le Conseil Départemental, Action logement peut-être. Il s'agit des principaux réservataires.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice générale à signer la convention d'engagements réciproques pour la lutte contre la vacance dans le quartier de Berthe.

## **7) SOCIETE COLAS FRANCE – DIFFEREND – AUTORISATION DE SIGNATURE PROTOCOLE D'ACCORD**

M. MAHALI précise que cette délibération concerne un différend rencontré avec la Société COLAS.

Un contentieux survenu lors de l'exécution d'un marché entre THM et COLAS.

Il s'agit d'un marché intitulé voirie, réseaux divers, tous secteurs. Dans le cadre de différents contrôles et expertises, l'Office a constaté que des prestations :

- n'avaient pas été effectuées,
- avaient été surfacturées.

---

Une issue amiable a été envisagée.

THM a procédé au règlement global des prestations concernant le marché dont il s'agit à hauteur de 255.539 €.

Dans le cadre de la transaction, THM sollicite une indemnisation d'un montant de 184 781,80 €.

Mme SIDI DRISS souhaite savoir si cette somme une fois récupérée, sera répartie aux locataires.

M. MAHALI répond par la négative. Cette somme revient à TOULON HABITAT MEDITERRANEE dans la mesure où l'Office a payé ces travaux.

Mme MONDOLONI ajoute qu'il y a confusion avec un autre protocole pour lequel elle a été autorisée à transiger. Il s'agit du différend avec la Société PROXYSERVE sur les problématiques de chauffe-eaux solaires.

Une partie de charges payée à tort, était imputée en charges locatives. Mais il s'agit d'un autre dossier.

M. SALI revient sur la délibération faisant apparaître que des fraudes ont été commises par un ancien salarié de la société COLAS et un employé de THM qui a été licencié. Il précise que cet employé n'a pas été licencié pour fraude.

Mme MONDOLONI précise qu'il n'est pas écrit que le salarié a été licencié pour fraude.

M. MAHALI reprend à haute voix la lecture d'une partie du protocole.

Mme SIDI DRISS souhaite savoir s'il sera possible, suite au signalement effectué auprès du Procureur de la République, d'obtenir le suivi de la procédure.

M. MAHALI explique que s'agissant d'une procédure pénale, cette dernière reste confidentielle. Un dépôt de plainte de la part de COLAS a été réalisé et un signalement au titre de l'article 40 du Code de procédure pénale a été effectué par THM. Les faits ont ainsi été dénoncés au Procureur de la République.

Plusieurs possibilités vont apparaître.

Le Procureur de la République peut démarrer une enquête préliminaire qui va rester confidentielle et le Parquet ne communiquera pas sur celle-ci.

Si à l'issue de l'enquête préliminaire, des éléments plus importants apparaissent, dans ce cas, un Juge d'Instruction sera désigné et cette procédure est confidentielle.

Il sera possible d'informer le Conseil d'Administration des suites de cette procédure, soit si un classement sans suite devient officiel, soit s'il y a une convocation de plusieurs personnes devant le Tribunal Correctionnel, soit si un Juge d'Instruction décide de rendre une Ordonnance de renvoi devant le Tribunal Correctionnel.

L'Office sera informé, et se constituera Partie Civile afin de pouvoir représenter les intérêts de THM.

---

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer le protocole d'accord annexé à la présente délibération, avec la société COLAS FRANCE, en vue de percevoir le remboursement de la somme de 184 781,80 € (cent quatre-vingt-quatre mille sept cent quatre-vingt-un Euros, quatre-vingts centimes)., en contrepartie de laquelle, le litige inhérent à la facturation de prestations non réalisées ou surfacturées, énumérées dans le protocole joint, s'éteindra.

### **8) LA SEYNE SUR MER – BOULEVARD JEAN ROSTAND – REGULARISATION FONCIERE SCCV JEAN ROSTAND – ECHANGE TERRAINS**

M. MAHALI présente la délibération relative à la régularisation foncière concernant la SCCV JEAN ROSTAND.

Pour rappel, il avait déjà été présenté au Conseil d'Administration une délibération visant à autoriser la SCCV JEAN ROSTAND à utiliser une partie de la parcelle appartenant à THM.

En raison d'un décalage entre l'assiette sollicitée et le dossier de demande de permis de construire, les Domaines ont évalué à 12.400 € la partie qui sera cédée à la SCCV JEAN ROSTAND et celle revenant à THM, à 10.400 €. Une soulte au bénéfice de THM à hauteur de 2.000 € apparaît ainsi.

Il convient de régulariser de façon officielle la situation afin de pouvoir permettre l'exécution des travaux et de récupérer pour l'Office, la somme de 2.000 € fixée par les Domaines.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise l'échange de parcelles entre la Société Civile de Construction Vente JEAN ROSTAND actuellement propriétaire du tènement prénuméroté BS n° 1113p1 et Toulon Habitat Méditerranée actuellement propriétaire du tènement prénuméroté BS n° 1112p1, et fixe le montant de la soulte à verser à THM par la SCCV JEAN ROSTAND, à 2.000 €.

### **9) 15/17 RUE COURDOUAN – INTEGRATION A LA VENTE VAD DU TENEMENT ISSU DE LA MODIFICATION DES LIMITES CADASTRALES**

M. MAHALI indique qu'il s'agit d'une intégration à la vente au profit de la société Var Aménagement Développement (VAD), du tènement issu de la modification des limites cadastrales sis 15/17 rue Courdouan à TOULON.

Une partie du patrimoine de THM était intégrée à la parcelle voisine. Il est en conséquence demandé au Conseil d'Administration d'autoriser l'intégration des 27 m2 de façon officielle, sur la parcelle qui va être cédée à VAD et de définir les coûts de cette opération.

---

Les Domaines ont fixé le montant de ce tènement de 27 m<sup>2</sup> à la somme de 7.000 €.

Mme PRANDT indique que Var Aménagement et Développement a pris en charge les frais de géomètre pour un montant de 2.500 €.

THM a pris en charge l'acte de régularisation des limites cadastrales avec la propriété voisine appartenant à Mme IMBERT à hauteur de 2.500 €.

La régularisation s'est faite sans versement d'indemnité à Mme IMBERT.

Les Domaines ont évalué à 7.000 € le montant du tènement supplémentaire qui sera ainsi cédé à VAD.

Il est précisé que les frais d'acquisition sont pris en charge par l'acquéreur VAD.

La somme de 7 000 € est hors prix d'acquisition initial. Le coût de la vente à VAD qui a été autorisée à la base, est de 65.000 €. Il est nécessaire de définir si le montant de 65.000 € est maintenu ou réajusté en fonction de la dernière évaluation des Domaines correspondant au tènement supplémentaire.

M. MAHALI indique qu'il faut fixer une certaine somme et propose de faire prendre en charge les 2.500 € financés par THM et d'y ajouter 1.000 €, entraînant ainsi la somme à 3.500 € à la charge de VAD.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise l'intégration du tènement de 27 m<sup>2</sup> à la vente du local sis 15/17 rue Courdouan à TOULON au profit de la Société d'Économie Mixte Var Aménagement Développement objet de la délibération n° 23-80 du 21 décembre 2023, décide de minorer après évaluation domaniale, le coût supplémentaire correspondant à l'intégration dudit tènement de 27 m<sup>2</sup> à la vente du local sis au 15/17 rue Courdouan à Toulon, au profit de la Société d'Économie Mixte Var Aménagement Développement et fixe son prix à 3 500 €, et autorise la Directrice Générale à accomplir toutes les formalités inhérentes aux dites cessions y compris la signature de tous actes.

## **10) VOIE NORD DE BERTHE – CESSIONS FONCIERES A LA METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE**

M. MAHALI présente la délibération relative aux cessions foncières de la Voie Nord de Berthe au profit de la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Dans le cadre du transfert de compétences, un nombre important de voies a été transféré de TSH à la Ville de LA SEYNE SUR MER.

La Ville a rétrocédé certaines de ces voies à la Métropole. Il s'agit de poursuivre la démarche et d'autoriser THM à rétrocéder de nouveau certaines voies à TPM, qui n'ont aucun intérêt pour THM.

---

L'entretien reviendra à la Métropole.

M. DE GEA demande à quoi correspondent ces voies.

Mme PRANDT indique qu'il s'agit de plusieurs voies et délaissés ainsi que des espaces verts que TPM souhaitent récupérer en vue de leur entretien.

M. DE GEA souhaite savoir s'il est possible de faire quelque chose de ces voies, délaissés et espaces verts.

M. MAHALI répond par la négative.

M. SALI ajoute qu'il serait opportun que les services obtiennent un plan afin qu'ils n'interviennent plus sur ces espaces.

Mme PRANDT indique que le plan sera communiqué aux services une fois l'acte authentique signé.

Mme BAGHDAD précise qu'il y a des terrains derrière la boulangerie « FATIMA » et que deux terrains assez importants apparaissent dans la liste.

Mme PRANDT présente le plan cadastral repris par le géomètre et indique qu'il s'agit de parcelles en bande sur le haut de la voie Nord de Berthe qui ne peuvent pas être des terrains à bâtir.

M. MAHALI ajoute que cette délibération est classique.

M. CAVANNA indique que dans le cadre d'une cession de voirie, le cédant est satisfait mais pas le cessionnaire.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	20	Abstentions	01	Votes contre	0
------------------	----	-------------	----	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise les cessions foncières sur le site de la Voie Nord de Berthe au profit de la Métropole Toulon Provence Méditerranée à l'euro symbolique et autorise la Directrice Générale à accomplir toutes les formalités inhérentes à ladite cession y compris la signature de tous actes.

## **11) TOUR DU GERE – VALIDATION DE LA PROPOSITION DE REHABILITATION**

M. MAHALI indique qu'il s'agit de la validation de la proposition de réhabilitation de la Tour du Gère à LA SEYNE SUR MER.

Lors de la fusion des Offices THM et TSH, il avait été envisagé dans un premier temps de vendre cette tour.

L'ensemble des projets proposé à l'Office tendait à supprimer du logement social. Toutefois cette action n'est pas possible car des financements ont été mis en place sur cette tour.

---

THM a ainsi envisagé la réhabilitation de la Tour du Gère.

Lors du contrôle de l'ANCOLS, à la suite du rapport rendu en octobre 2023, il avait été demandé à THM de se positionner sur le devenir de la Tour du Gère.

Mme SIDI DRISS souhaite connaître le contenu de la réhabilitation en matière de réaménagement de la typologie des logements.

M. MAHALI indique qu'il s'agit à ce stade de savoir si le Conseil donne son accord pour la réhabilitation. S'agissant de la typologie, la réflexion viendra ensuite.

Mme MONDOLONI ajoute qu'aujourd'hui, la Tour ne propose que des logements type T4.

Il serait souhaitable de proposer une Tour qui reflète le besoin des demandeurs. Il faudra revoir la configuration des plateaux pour transformer certains logements en d'autres typologies.

M. MAHALI précise que le Conseil d'Administration sera informé au fur et à mesure du projet.

M. DE GEA estime que la typologie devra être plus attractive.

M. MAHALI précise que la typologie sera adaptée à la demande.

Mme BAGHDAD ajoute qu'en tant que membre de la CALEOL, de nombreuses demandes de T2 ne sont actuellement pas satisfaites. Il faudra donc prendre en compte ces demandes.

M. SALI estime que cette réhabilitation est positive. Il faudra être vigilant au niveau des points d'entrée afin d'éviter les nuisances.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration se prononce favorablement en faveur du projet de réhabilitation de la Tour du Gère sur la Ville de LA SEYNE SUR MER.

## **12) BOK'R CONCEPT - CONVENTION DE PARTENARIAT UFOLEP**

M. MAHALI explique qu'il s'agit de réactualiser la convention de partenariat avec l'association UFOLEP, gestionnaire de BOK'R CONCEPT.

La piste de VTT est gérée par l'association UFOLEP qui souhaite faire évoluer le terrain, avec différentes activités comme des courses d'orientation, des parcours d'agilité de type aventure et Spartan.

La convention qui lie THM et UFOLEP arrive à terme, l'objectif est de signer une nouvelle convention qui va lui permettre de développer des activités supplémentaires.

L'Office subventionne cette association afin qu'elle puisse développer des activités.

---

Le développement de ces activités supplémentaires vise à réduire l'intervention financière de l'Office auprès de cette association, afin qu'elle puisse obtenir des subventions auprès d'autres partenaires dans le cadre de ce projet, et permettre à l'Office de réorienter les subventions sur d'autres associations ou d'autres activités.

Cette démarche est réalisée d'un commun accord avec UFOLEP.

M. SALI souhaite savoir, dans le cas où l'UFOLEP ne trouve pas d'autres partenariats, quelle sera la position de l'Office.

M. MAHALI indique que THM sera toujours présent financièrement et continuera à soutenir l'association.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer avec l'association UFOLEP, des conventions réactualisées de mise à disposition du site du BOK'R CONCEPT et d'arrêter le montant des subventions octroyées, à savoir :

- Année 2025 = 45 000 €
- Année 2026 = 35 000 €
- Année 2027 = 25 000 €

### **13) LE CAP D'OR - LOCAL COMMERCIAL N° 1491 0047 - SIGNATURE CONVENTION IFAPE**

M. MAHALI présente la délibération relative à la signature d'une convention de location avec l'association IFAPE sur l'ensemble immobilier "LE CAP D'OR" à LA SEYNE SUR MER.

L'acquisition des bâtiments B et C du CAP D'OR a été effectuée par THM le 30 septembre 2024.

L'association IFAPE a pour activité l'insertion et la formation professionnelle et avait signé un bail avec le propriétaire précédent qui s'est terminé le 31 décembre 2024.

Suite à l'expiration de ce bail et dans le cadre de l'achat par THM de ces bâtiments, il convient de signer une nouvelle convention avec l'association pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction.

Le montant du loyer reste inchangé, compte tenu que ce dernier est supérieur à ceux habituellement pratiqués par THM.

M. SALI souhaite savoir s'il s'agit du local où se trouvent les archives.

Mme MONDOLONI répond par la négative.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

---

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer la convention de location au profit de l'association IFAPE sur l'ensemble immobilier "LE CAP D'OR" à LA SEYNE SUR MER.

#### **14) LA BEUCAIRE – ATTRIBUTION LOCAL COMMERCIAL N° 0028 1773**

M. MAHALI indique qu'il s'agit de l'attribution du local commercial au profit de la SA LE CARRE NEW à LA BEUCAIRE à TOULON.

En face du snack loué par la SA LE CARRE NEW, se situe un local vacant depuis février 2023, et exploité précédemment par un barber.

Le propriétaire du snack souhaiterait louer ce local afin d'effectuer du stockage en lien avec son activité.

M. DE GEA souhaite savoir si ce stockage peut engendrer des nuisances.

M. MAHALI indique qu'il ne devrait pas y avoir de nuisances et aucune chambre froide dans ce local. Et si un problème devait se présenter, l'Office interviendrait pour faire respecter la tranquillité des locataires.

Mme MATHERON ajoute que le demandeur est sérieux.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer un bail dérogatoire aux statuts des baux commerciaux avec M. BOUGUERN Ali pour une activité de stockage de denrées alimentaires et de matériels de restauration rapide de 18 mois renouvelable une fois.

*M. MORENO quitte la séance et donne pouvoir à M. MAHALI.*

#### **15) BERTHE – PARCELLE AC N° 1347 - LOCATION TERRAIN**

M. MAHALI présente la délibération relative à la location d'un terrain à la SAS LES 2H sur BERTHE à LA SEYNE SUR MER.

THM est propriétaire d'une parcelle de 489 m<sup>2</sup>. La Société les 2H souhaite prendre en location cette parcelle. Cette dernière va exploiter deux entités commerciales mitoyennes, à savoir un burger et une pizzeria.

L'objectif est de développer son activité et de s'agrandir. Il lui est proposé un loyer mensuel de 1.000 € HT pour cette parcelle et il s'agit d'autoriser Madame la Directrice Générale à signer le bail.

Mme BICAIS indique qu'un courrier a été adressé à THM demandant de bien vouloir baisser le prix du loyer car la somme de 1.000 € par mois semble élevée. La demande de location de cette parcelle est effectuée dans le but de proposer un extérieur à la clientèle.

---

La Ville de LA SEYNE est favorable à cette location, car cela amène une activité supplémentaire dans la cité et permet la prise en charge de l'entretien de cette parcelle. Il est demandé à THM de faire un effort sur le montant du loyer en réponse au courrier qui lui a été adressé.

Mme BAGHDAD indique que le Président de l'association s'engage à embaucher dix personnes. Cela représente une activité sur ce site, avec des emplois.

M. CAVANNA précise qu'il est noté, dans la délibération, que l'occupation sera gratuite pendant la réalisation des travaux, d'une durée prévisionnelle de 4 à 6 mois. Il serait souhaitable de mettre une date précise de fin de travaux afin d'éviter que le chantier se prolonge au-delà des 6 mois.

M. MAHALI poursuit en indiquant qu'il est possible de fixer un délai.

Mme SIDI DRISS revient sur les propos de Mme BICAIS afin que le montant du loyer soit réévalué.

M. MAHALI précise que les services sont entrés en contact avec les propriétaires du fonds de commerce et THM possède des échanges de mails où il est indiqué que la Société les 2H a accepté de régler un loyer pour un montant de 1.000 € HT mensuel.

THM possède de nombreux locaux commerciaux dans son patrimoine, et s'agissant d'une société commerciale, il est nécessaire de raisonner de façon commerciale.

Il attire l'attention du Conseil d'Administration en indiquant que dans le cadre d'un contrôle de l'ANCOLS, des explications seraient sollicitées dans l'éventualité où l'Office baisserait le prix du loyer alors que des mails des acquéreurs, validant le montant du loyer à 1.000 €, ont été adressés.

Après recherche sur Info Greffe, l'activité de la société les 2H n'est pas de la restauration mais de la gestion de fonds. Cette information apparaît au travers du code NAF.

Pour exemple, il a été demandé à la Ville de TOULON de communiquer le prix de l'occupation du domaine public. Le prix est similaire.

En 2023, l'acquisition du droit au bail a été effectuée pour un montant de 100.000 €, montant conséquent, d'autant plus qu'il ne s'agit pas d'un fonds de commerce.

La société envisage de faire des travaux de rénovation et de réhabilitation pour pouvoir exploiter. Il n'est pas du rôle de l'Office d'accompagner une société commerciale.

M. MAHALI indique que dans l'hypothèse où la ville de LA SEYNE SUR MER estime que cette société apporte un plus, elle a la possibilité de les subventionner.

THM pourra percevoir un loyer de 1.000 €, somme qui pourra être utilisée pour les locataires de l'Office.

Mme BICAIS ajoute qu'elle est intervenue car la société s'est adressée à la Mairie et a rencontré plusieurs élus. Elle poursuit en indiquant ne pas avoir été informée que le montant du loyer avait été accepté sans faire de demande de tarif préférentiel.

Peu de personnes, dans la cité BERTHE, souhaitent occuper le terrain et y développer une activité.

---

L'occupation des logements pour lutter contre la vacance n'est pas suffisante.

Les activités économiques, sociales, ludiques qui font défaut la plupart du temps dans les cités, luttent aussi contre la vacance.

Le souhait de la ville de LA SEYNE SUR MER est d'accompagner les personnes qui ont des initiatives.

Mme SIDI DRISS souhaite que le loyer soit revu au démarrage.

M. MAHALI indique que la société les 2H ayant accepté un loyer à 1.000 € par mail, a déjà bien réfléchi à l'avance quant à son projet.

L'Office fait l'effort de l'exonération des loyers pendant la durée des travaux.

M. GARCIN estime que l'attribution de cette parcelle est bénéfique. Toutefois, il est surpris que le montant de la cession du droit au bail se monte à la somme de 100.000 €.

M. RICHARD ajoute qu'il est logique que THM perçoive un loyer de 1.000 € pour ce terrain et souhaite savoir, dans le cas où les travaux ne sont pas terminés dans les 6 mois, quelle sera la suite donnée.

M. MAHALI indique que, comme M. CAVANNA l'a proposé, il doit être précisé dans la convention de location : « fin des travaux dans un délai maximum de 6 mois ».

M. SALI ajoute qu'il est précisé qu'il y aura des jeux d'enfants, et espère que ces travaux seront aux normes.

M. MAHALI indique qu'il s'agit de la responsabilité de la société, il sera précisé que le terrain est loué nu et qu'elle sera responsable des ouvrages.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer un bail de location avec la SAS Les 2H portant sur la parcelle de terrain cadastrée section AC n° 1347 au loyer mensuel de 1 000 € et se prononce favorablement quant à la mise à disposition à titre gratuit de la parcelle cadastrée section AC n° 1347, sise quartier Berthe à LA SEYNE SUR MER, au profit de la SAS LES 2H pendant la durée de ses travaux d'aménagement, étant précisé que cette mise à disposition à titre gratuit ne pourra en tout état de cause être supérieure à 6 mois.

## **16) TOUR DU GERE – MODIFICATION CONVENTION DE LOCATION ASSOCIATION « QUARTIER SANTE PROXIMITE » ATTRIBUTIONS BUREAUX 9911, 9912 et 9913 A USAGE PROFESSIONNEL**

M. MAHALI précise que le 24 octobre 2024, le Conseil d'Administration a autorisé l'association « QUARTIER SANTE PROXIMITE » à exercer dans le cadre associatif, une activité médicale au rez-de-chaussée de LA TOUR DU GERE. Elle souhaite aujourd'hui louer des locaux professionnels et non plus associatifs.

---

Il est donc demandé au Conseil de transformer ce bail associatif en bail professionnel, selon le barème fixé.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer trois baux professionnels avec M. ABDELAZIZ Lazar pour occuper le bureau n°11, Mme EL GUETTARI Laila pour occuper le bureau n° 12, et Mme ESTRADA Céline pour occuper une partie du bureau n°13 (12 m2), et à signer un avenant à la convention de location avec : l'association « QUARTIER, SANTE, PROXIMITE » selon les conditions figurant dans la délibération.

*Avant d'aborder la délibération suivante et afin d'éviter tout conflit d'intérêt, M. DE GEA, M. GARCIN, Mme KADDOUR, M. MARKOVIC, Mme MARTINIANI, Mme MATHERON et M. SMAILI quittent la salle afin de ne pas assister aux débats et au vote à 16 h11.*

## **17) REPARTITION DE LA PART VARIABLE DU BUDGET 2024 ALLOUEE AUX ASSOCIATIONS DE REPRESENTANTS DES LOCATAIRES**

M. MAHALI cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI présente la délibération relative à la répartition de la part variable du budget 2024 allouée aux associations de représentants des locataires.

Deux associations ont présenté des projets en faveur des locataires :

- l'AVAL propose le transport des locataires vers les centres commerciaux et les marchés. Pour l'année 2024, il y a eu 51 transports pour une dépense approximative de 19.350 €
- l'AFOC 83 propose des ateliers santé à destination des personnes vivant dans les QPV, menés par des professionnels de santé. 14 interventions ont eu lieu pour l'année 2024 au profit de 148 personnes pour une dépense de 9.000 €.

La somme de 13.250 € est à répartir entre ces 2 associations.

M. MAHALI indique qu'il serait souhaitable de répartir ainsi cette somme : 5.000 € au bénéfice de l'AFOC 83 et le restant, soit 8.250 € au bénéfice de l'AVAL.

Mme SIDI DRISS attire l'attention sur le fait que l'association INDECOSA-CGT83 n'a pas déposé de projet car elle ne connaissait pas le délai pour le dépôt de la demande.

Mme MONDOLONI indique que le délai est connu et que tous les ans les projets doivent être déposés au premier CCL de l'année. Les bilans sont faits au dernier CCL de l'année. Malheureusement l'INDECOSA-CGT83 était absent au dernier CCL.

Mme MONDOLONI ajoute avoir pris contact avec M. CHENET mais aucun bilan n'a été communiqué à THM.

---

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	14	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration décide de répartir la somme de 13 250 € entre les 2 associations ayant déposé un projet, au prorata des dépenses engagées par chacune d'elles, à savoir les associations AFOC 83 et AVAL, tel qu'indiqué ci-dessous :

- Association AFOC83 : 5 000 €
- Association AVAL : 8 250 €.

*A l'issue des débats et du vote, M. DE GEA, M. GARCIN, Mme KADDOUR, M. MARKOVIC, Mme MARTINIANI, Mme MATHERON et M. SMAILLI rejoignent l'Assemblée à 16h15.*

### **18) SCCV JEAN ROSTAND – LA SEYNE – BERTHE B – BOULEVARD JEAN ROSTAND - MISE A DISPOSITION D'UNE NOUVELLE BANDE DE TERRAIN**

M. MAHALI précise qu'il s'agit d'une délibération concernant la mise à disposition temporaire d'une nouvelle bande de terrain, Boulevard JEAN ROSTAND à LA SEYNE SUR MER au profit de la SCCV JEAN ROSTAND.

Il est proposé au Conseil d'Administration de fixer le montant de l'occupation à 2.000 € H.T. mensuels pour la durée du chantier.

Mme BAGHDAD souhaite savoir à quel moment les barrières qui se trouvent autour du chantier seront retirées.

M. CATALAN indique qu'à la fin du chantier l'aménagement de la voie sera effectuée par le constructeur dans les derniers mois de l'opération, soit d'ici la fin de l'été 2026.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise à disposition temporaire d'une bande de terrain d'environ 45 mètres de long sur 2 mètres de large au profit de la SCCV JEAN ROSTAND, boulevard Jean Rostand à la Seyne sur Mer, moyennant une indemnité financière égale à 2 000 € HT par mois.

### **INFORMATION – ACTIVITE DU BUREAU – ANNEE 2024**

M. MAHALI cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI fait part des décisions adoptées par le Bureau pour l'année 2024 :

- 
- autorisations de souscription d'emprunt
  - approbation de la part variable de la rémunération de la Directrice Générale.

Le Conseil d'Administration prend acte de la présentation de l'activité du Bureau durant l'année 2024.

### **INFORMATION – LISTE DES CONTENTIEUX 2024**

M. MAHALI présente l'information relative à la liste des contentieux pour l'année 2024, hors contentieux loyers impayés.

Mme PRANDT indique qu'il s'agit des nouveaux contentieux apparus durant l'année 2024.

Le Conseil d'Administration prend acte de la présente information.

M. MAHALI remercie les participants et lève la séance à 16 H 19.