



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 : 15

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

Absents/excusés avant donné pouvoir : 3

Mme CHENET	à	Mme BAGHDAD
M. SMAILI	à	Mme MATHERON

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

Absents/excusés : 3

M. BEN MIHOUB	M. DOYER	Mme FORTIAS
---------------	----------	-------------

Nombre de votants (présents + représentés) : 18

DELIBERATION 25-30 CUS II Suivi production logements et réhabilitations	<p>N° 25-30 – CUS II – SUIVI ANNUEL DE L'AVANCEMENT DES ENGAGEMENTS CUS II EN TERMES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET DE REHABILITATION</p> <p>Mesdames, Messieurs,</p> <p>Monsieur le Président présente le rapport suivant :</p> <p>Par délibération n° 21-51 du 24 juin 2021, le Conseil d'Administration de THM a approuvé le projet de Convention d'Utilité Sociale (CUS) couvrant la période 2021-2026. Par délibération n° 24-03 du 25 mars 2024, ce dernier a approuvé l'évaluation à mi-parcours de la Convention d'Utilité Sociale.</p> <p>Toutefois, l'ANCOLS, suite à son contrôle n° 2023-030, a souhaité que des précisions soient apportées sur les mesures mises en œuvre afin de traiter certains points d'amélioration, dont en particulier, le nombre d'agrément de nouveaux logements sociaux.</p>
---	--

Il a notamment été demandé de présenter annuellement au Conseil d'Administration, un bilan de la production de logements neufs et des opérations de réhabilitations engagées, ainsi que la programmation pour ces mêmes éléments pour l'année en cours.

DEVELOPPEMENT DU PARC

N° groupe	Nom du groupe	Type	Objectif CUS 2	Année de livraison	Nombre de logements	PRP en K€ (avril 2025)	Dépenses en K€ (au 31 12 2024)
OPERATIONS LIVREES							
204/207	VERONESE 2 ET 3	CONSTRUCTION	2021	2021	58	9 643	9 636
213	BLANQUI	VEFA	2021	2021	39	5 265	5 183
1531	ERABLE	CONSTRUCTION	2021	2021	5	1 402	1 382
210	LES PINS - BAOU	CONSTRUCTION	2022	2022	18	3 400	3 321
1491	CAP D'OR	ACHATEN BLOC	2024	2024	36	7 100	7 079
222	KENNEDY	AA	-	2024	20	3 300	1 830
211	DESAIX	CONSTRUCTION	2025	2025	62	12 700	10 977
214	LE PATIO	CONSTRUCTION	2025	2025	16	3 527	3 109
TRAVAUX EN COURS							
188	MASSENET	CONSTRUCTION	2025	2025	30	5 896	1 372
ETUDES EN COURS							
-	SANARY	ACHATEN BLOC	2024	2025	34	6 100	0

Bilan au 15 juin 2025 de la production de logements entre 2021 et 2026 – Toulon Habitat Méditerranée

Au 15 juin 2025, Toulon Habitat Méditerranée propose un développement de son parc locatif à hauteur de 318 logements sur la période de la CUS II.

A noter que depuis le bilan mi-CUS :

- Les opérations Gasquet, CRS59, Sainte Musse, Carnoules, Pont du Las et Maurelle ont été décalées à des livraisons hors période CUS II : 118 logements – cf. tableau ci-dessous.
- L'opération « Kauffmann » (VEFA sur Sainte Musse) a été abandonnée : 30 logements
- Le prix de revient prévisionnel des 318 logements de la période CUS II a évolué à hauteur de 57,2 millions d'euros en juin 2024. Il est aujourd'hui de 58,3 millions d'euros ; soit 183 450 € par logement.

Nom du groupe	Type	Année de livraison	Nombre de logements	PRP en K€ (avril 2025)
GASQUET	AA ANRU	2027	15	2 947
CRS 59	CONSTRUCTION	2027	30	6 466
SAINTE MUSSE	VEFA	2027	19	3 130
CARNOULES	CONSTRUCTION	2027	16	3 038
PONT DU LAS	CONSTRUCTION	2027	12	2 800
LA MAURELLE	AA ANRU	2027	26	4 473

Production de logements hors CUS II – Etudes en cours

De nombreuses études de faisabilité sont en instance sur la métropole toulonnaise : Briand, La Baume, Messidor, avenue de la Résistance, Gimelli.

REHABILITATION DU PATRIMOINE

N° groupe	Nom du groupe	Date Démarrage	Date de fin	Nombre de logements	PRP en K€ (avril 2025)	Dépenses en K€ (au 31 12 2024)
OPERATIONS LIVREES						
1231	CRECHES DES COLOMBES	déc-20	déc-21	-	1 410	1 396
67	FOYER PORPHYRE	sept-21	déc-23	32	1 950	1 918
50	PARC DE L'OLIVAIE	juin-23	mars-24	48	1 287	1 210
142	VERONESE 1	sept-23	mars-24	67	268	268
1121	MAX BARREL	sept-24	mars-25	108	365	252
TRAVAUX EN COURS						
24	JULES MICHELET TOUR A	oct-22	sept-25	43	1 153	346
20	PONCETTE	déc-23	sept-25	198	5 655	3 153
1221	VALLON	mai-25	déc-25	28	434	39
1211	SAINT ANTOINE	mai-25	févr-26	48	1 856	100
1052	ABRICOTIER 3	mai-24	mars-26	48	3 300	276
1181	PRAIRIE	mars-25	mars-26	164	2 847	102
ETUDES EN COURS						
1171	PLEIN SUD	nov-25	juin-26	52	852	39
1111	MAURELLE	nov-25	févr-27	262	4 445	148
31	LA RODE I	juin-26	avr-27	150	850	0
1201	ROUVE	sept-26	déc-27	175	3 520	21
29	BELLEVUE COLLECTIFS	janv-27	févr-28	29	1 600	0
25	LA CLOSERIE	sept-26	sept-28	275	10 000	1

Programme de réhabilitation en cours de travaux sur la période 2021-2026

Au 15 juin 2025, Toulon Habitat Méditerranée propose un programme de réhabilitation sur 1 727 logements pendant la période de la CUS II.

A noter que depuis le bilan mi-CUS :

- Les opérations suivantes ont été retardées : Porphyre (11 mois), Poncette (2 mois), Plein Sud (14 mois), Max Barel (4 mois), Prairies (11 mois), Maurelle (19 mois), Abricotier 3 (16 mois), Saint Antoine (11 mois), Vallon (9 mois), Rouve (12 mois), Bellevue (14 mois), La closerie (5 mois),
- Les opérations suivantes ont été avancées : Olivaie (3 mois),
- L'opération Présentation est décalée dans le temps sans date prévisionnelle connue pour permettre de synchroniser la création d'une crèche portée par l'association Nouvel Horizon et les travaux de THM,
- Le prix de revient prévisionnel total des opérations sur la période CUS II a évolué à hauteur de 36,5 millions d'euros en juin 2024. Il est aujourd'hui de 41,8 millions d'euros ; soit 24 200 € par logement.

Des études de faisabilité sont en cours sur les résidences suivantes : La Rode II et III, Berthe C, Tour du Gère.

Compte tenu de ce qui précède, il est demandé au Conseil d'Administration de prendre acte de la présentation du bilan et de la programmation de la production de logements neufs et des opérations de réhabilitations pour la période 2023/2025.

Le Conseil d'Administration,

Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,
Vu la délibération n° 21-51 du Conseil d'Administration du 24/06/2021,
Vu la délibération n° 24-03 du Conseil d'Administration du 25/03/2024,

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

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	18	Abstention	0	Votes contre	0
------------------	----	------------	---	--------------	---

Article 1

PREND ACTE de la présentation du bilan et de la programmation de la production de logements neufs et des opérations de réhabilitations pour la période 2023/2025.

Le Président du Conseil d'Administration,


Mohamed MAHALI