



# EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

## Séance du 5 mars 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. Mohamed MAHALI**

**Administrateurs en exercice : 27**

**Présents : 17**

M. MAHALI	M. CAVANNA	M. MARKOVIC	M. STOJANOV
Mme BAGHDAD	M. DE GEA	Mme MARTINIANI	Mme VALVERDE
M. BEN MIHOUB	M. GARCIN	M. MORENO	
Mme BERNARDINI	M. GILLET	Mme PANAGOS	
Mme BOUCHKARA	Mme KADDOUR	M. SMAILI	

**Absents/excusés ayant donné pouvoir : 4**

Mme BASS	à	Mme BAGHDAD	M. RICHARD	à	M. STOJANOV
Mme PIN	à	M. MORENO	Mme RIQUELME	à	M. MAHALI

**Absents/excusés : 6**

Mme CHENET	M. DOYER	Mme MATHERON
M. DE ARAUJO	Mme FORTIAS	Mme SIDI DRIS

**Nombre de votants (présents + représentés) : 21**

<b>DELIBERATION 26-01</b>  Approbation du compte-rendu de la réunion du 18 décembre 2025	<b>N° 26-01 – APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU 18 DECEMBRE 2025</b>  Mesdames, Messieurs,  Monsieur le Président présente le compte rendu du Conseil d'Administration du 18 décembre 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 :

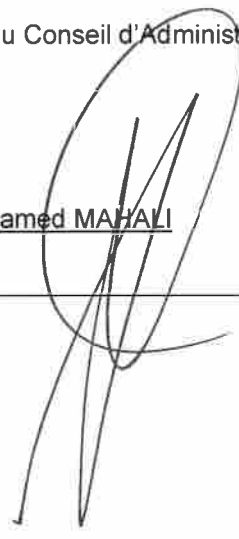
Votes favorables	21	Abstention	0	Votes contre	0
------------------	----	------------	---	--------------	---

**Article 1**

**APPROUVE** le compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 18 décembre 2025.

Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI



# CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 DECEMBRE 2025

## COMpte RENDU

<b>Administrateurs</b>		
<b>Nombre d'Administrateurs en exercice : 27</b>		
<b>Présents</b>	<b>Absents / Excusés</b>	<b>Pouvoirs</b>
Mme BAGHDAD Mme BERNARDINI Mme BOUCHKARA M. CAVANNA M. DE GEA M. GARCIN M. GILLET Mme KADDOUR M. MAHALI – Président M. MARKOVIC Mme MARTINIANI Mme MATHERON M. MORENO <i>(arrivée à 15h35)</i> Mme PANAGOS M. RICHARD Mme RIQUELME M. SMAILI M. STOJANOV	Mme BASS M. BEN MIHOUB Mme CHENET  M. DE ARAUJO M. DOYER Mme FORTIAS  M. MORENO <i>(départ à 16h33)</i>  Mme PIN  Mme SIDI DRIS Mme VALVERDE	Mme BAGHDAD M. MAHALI Mme BAGHDAD  M. MAHALI    M. DE GEA
<b>17 puis 18</b>	<b>9 puis 10 puis 9</b>	<b>5</b>
<b>Nombre de votants [présents/représentés] :</b> <i>variable (Cf. délibération en fonction heures arrivée/départ)</i>		

<b>Services de THM</b>		<b>Autres participants</b>	
Mme Christel MONDOLONI Mme Anne-Marie GUERIN Mme Carole PRANDT M. Norbert CEZANA	Directrice Générale Directrice des Finances Directrice des Affaires Juridiques Gestionnaire Dir. Aff. Juridiques	M. SALI	Secrétaire du CSE

M. Mohamed MAHALI, Président, ouvre la séance à 15 H 34.

---

M. MAHALI remercie les administrateurs de s'être adaptés à la modification de l'horaire du Conseil d'Administration.

## **1) APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 30 OCTOBRE 2025**

M. MAHALI débute la séance par la délibération relative à l'approbation du compte-rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 30 octobre 2025 et indique que Mme SIDI DRIS a adressé un mail afin de faire une rectification sur le compte rendu du Conseil d'Administration du 30/10/2025 à propos de la délibération numéro 27, Achat de 43 logements avenue Aristide Briand.

Il procède à la lecture de ce mail : « *J'ai aussi exprimé mon aberration d'achat à 3200 euros le mètre carré très élevé par rapport à la moyenne du marché et juste avant la morale nous a été faite sur un effort demandé pour une énième augmentation du loyer et si cette augmentation n'était pas votée cela mettrait en péril les finances du bailleur.* »

Aucune autre observation n'est formulée par l'assemblée.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	22	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration approuve le compte-rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 30 octobre 2025.

*Arrivée de M. MORENO à 15 H 35.*

## **2) APPROBATION BUDGET 2026**

M. MAHALI indique qu'il s'agit de la délibération relative à l'approbation du budget 2026 et cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI présente le budget et précise qu'une modification réglementaire quant à la présentation des comptes a été effectuée et rappelle le contexte économique et financier.

Un arbitrage doit être réalisé entre les constructions neuves, les réhabilitations, les rénovations thermiques, et les renouvellements de composants.

Des incertitudes demeurent pour ce qui concerne le budget 2026 de l'Etat, et la Loi des finances, qui vont vraisemblablement impacter l'Office en matière de RLS, mais également pour ce qui relève des réductions d'aide à la pierre et taxe foncière, qui pourraient avoir un impact à la hausse sur les calculs.

Concernant le budget d'exploitation de l'Office, pour le compte de résultat prévisionnel, une hypothèse de stabilité, identique à celle de 2025 a été privilégiée.

---

Les produits s'élèvent dans le budget prévisionnel à 93 483 300 €, et intègrent l'augmentation des loyers de 1,04 % votée lors du dernier Conseil d'Administration, représentant une augmentation des recettes de 622 405 € pour THM.

Le montant estimé de la RLS serait identique à celui de 2025, de l'ordre de 4 230 000 €. Les loyers issus des livraisons de groupes neufs ont été intégrés, le groupe Massenet ayant été livré le 17 décembre 2025, soit 30 logements neufs. Une baisse de la vacance a été intégrée également, ainsi que la vente du terrain « Messidor A1 » pour un montant a minima de 720 000 €.

Les dépenses restent élevées sur la partie état des lieux, avec une prévision de 4 295 000 € pour la remise en état des logements, et une enveloppe de 750 000 € en investissement pour la remise en état de certains logements pour lesquels une réhabilitation est réalisée (Abricotier 3).

La réalisation des diagnostics obligatoires va être poursuivie.

Les dépenses de gros entretien prévues sont de l'ordre de 1 951 000 € sur l'ensemble du patrimoine.

Les dépenses de maintenance, contrats d'entretien et entretien courant s'élèveraient à 4 518 000 €.

Les dépenses de personnel sont en hausse, notamment du fait de la prévision d'embauche de 10 agents de proximité pour se mettre en conformité avec le Décret gardien, de la perte de la RGCS, de l'adhésion obligatoire à France travail pour la somme de 1 500 000 €.

La TFPB a été revalorisée de 2 %, et le taux du livret A a été estimé à 1,7 %.

Le résultat prévisionnel serait de l'ordre de 253 500 €.

L'autofinancement net HLM est estimé à 6 188 900 € pour l'année 2026, et permettrait de reconstituer des fonds propres pour investir sur le Patrimoine.

Le budget investissement, sur l'activité locative de THM, en terme d'emplois prévisionnels, se situe à 33 986 110 € dont 28 499 210 € au titre des investissements.

Sur les ressources, la prévision serait de 30 810 310 € dont 11 076 500 € de capacité d'autofinancement, 720 000 € de cession d'éléments d'actifs (vente du terrain de l'ex-Messidor) et une augmentation des dettes financières de 17 911 700 €.

Un prélèvement sur fonds de roulement de 3 175 800 € sera nécessaire afin de réussir à régler l'ensemble des investissements prévus sur l'année.

Concernant l'OFS, l'Office a été sollicité pour une opération qui va faire l'objet d'une délibération.

Le budget a été laissé à 0 en dépense et en recette, mais il est possible qu'une modification budgétaire soit présentée si le projet arrive à terme.

M. DE GEA indique comprendre le budget, mais votera contre, uniquement par rapport à l'augmentation des loyers, car beaucoup de locataires sont mécontents de la gestion et des travaux.

---

M. SMAILI souhaite savoir, concernant le compte 704 « loyers et redevance », entre le budget 2025 et 2026, il y a une augmentation de 4,38 %, ce qui représente environ 2 600 000 € de profit supplémentaire.

Il précise qu'il est indiqué dans la délibération que cela prend en compte l'augmentation annuelle des loyers à hauteur de 1,04 % soit 622 405 €, une baisse de la vacance de 200 000 € et les nouveaux loyers des 30 logements de Massenet livrés en décembre 2025.

Il souhaite obtenir plus d'explications car avec celles données dans le rapport, il semble que l'on soit loin du compte par rapport à cette augmentation de 2,6 millions d'euros et ceci malgré l'impact sur la RLS au même niveau qu'en 2025.

Mme MONDOLONI indique que dans la rubrique « loyers et redevances », il ne s'agit pas uniquement des loyers des logements, il y a aussi les loyers des commerces, les loyers des garages et parkings, les loyers associatifs et les loyers des foyers.

Mme GUERIN ajoute que le second point justifie une augmentation entre 2025 et 2026 des loyers conventionnés, et que sur l'année 2025, certains logements étaient non-conventionnés. En 2026, ils seront conventionnés.

Il est observé une diminution des loyers non-conventionnés et une augmentation des loyers conventionnés.

M. SMAILI poursuit sur l'ancienne présentation du budget avant cette nouvelle présentation. Il y avait le compte 703 où il était indiqué le montant prévu pour la récupération des charges locatives auprès des locataires.

Aujourd'hui, dans le nouveau document, il est indiqué sur la ligne avant le résultat de l'exercice, « excédent ou insuffisance de récupérations de charges locatives » avec un montant de - 2 232 100 € pour 2026, et souhaite savoir de quoi est composé ce montant.

Mme GUERIN précise que l'Office refacture moins au niveau des charges récupérables. Les charges récupérées sont ce que THM quittance aux locataires. Dans le cas présent, cela signifie qu'il y a moins de charges récupérées auprès des locataires par rapport aux frais engagés par l'Office. Cela est dû à la vacance, aux fuites d'eau etc... ces charges ne sont pas re-quittancées dans les groupes concernés et restent à la charge de l'Office.

M. SMAILI poursuit avec le compte 75 « autres produits de gestion courante », il avait été prévu 2 108 500 € en 2025, il n'est prévu que 702 000 € en 2026, et souhaite savoir de quoi il s'agit et qu'elle est la raison de cette baisse.

Mme GUERIN répond qu'à la suite de ce qui a été indiqué en préambule du budget, il y a un changement de réglementation et de plan comptable. Ce qui était indiqué dans les comptes exceptionnels, notamment les ventes, passe maintenant en éléments de gestion courante.

M. SMAILI poursuit concernant le compte 64 « charges de personnel non récupérables », il y avait une augmentation de 9,41 par rapport à 2025, ce qui représente près de 1 200 000 € supplémentaires. Il est indiqué dans la délibération que cela prend en compte la prévision de l'embauche de 10 agents de proximité, la perte de la RGCS, et l'adhésion à France Travail, sans indication des montants de tout ce qu'il représente.

Il s'agit de la partie du budget des charges non récupérables, alors que 10 embauches prévues concernent essentiellement du personnel de proximité, mais en principe n'y-a-t-il pas de charge

---

récupérable sur le personnel de proximité. Est-ce que ces embauches sont récupérées sur les charges des locataires.

Mme MONDOLONI répond que ces 10 embauches seront récupérées dans les charges locatives comme le prévoit la réglementation mais la perte de la RGCS, et l'adhésion à France Travail se trouvent bien dans la partie non récupérable des charges de personnel.

M. SMAILI ajoute qu'il a été fait état de l'OFS. La question est de savoir pourquoi il n'a pas été présenté deux budgets distincts. Le budget présenté aujourd'hui et le budget de l'OFS à part.

Mme MONDOLONI répond qu'il s'agit d'une obligation réglementaire de présenter les budgets de la sorte.

M. SMAILI souhaite savoir si Mme la Directrice considère le budget conforme.

M. MAHALI répond que oui, le budget est conforme pour la loi et reprend la fin de la délibération relative au budget de l'OFS et cite :

*« Compte tenu que le projet de budget relatif à l'OFFICE FONCIER SOLIDAIRE de THM ne tient pas encore compte des recettes et dépenses inhérentes au tout récent projet de réalisation d'une opération en BRS sur la commune d'Ollioules, qui va être présenté à l'occasion de l'examen des prochaines délibérations, aucun budget formalisé n'est pour l'heure présenté.*

*Dans l'éventualité où le Conseil d'Administration se prononcerait favorablement quant à la réalisation de l'opération BRS précitée, un budget complémentaire serait soumis à son approbation lors de sa prochaine séance. »*

M. SMAILI souhaite savoir si ce budget-là ne doit pas être présenté aujourd'hui.

Mme MONDOLONI poursuit et indique que le budget de l'OFS est présenté avec des recettes à 0 et des dépenses à 0.

Si le Conseil d'Administration valide ensuite le projet présenté dans une des délibérations suivantes, il sera représenté un avancement budgétaire différent au prochain Conseil d'Administration, dans lequel il sera indiqué le montant réajusté des dépenses et recettes inhérentes à l'OFS.

Mme GUERIN ajoute que l'Office a jusqu'au 31 mars 2026 pour modifier un budget et présenter le budget primitif.

M. GARCIN indique qu'il semble avoir lu dans le projet de budget de l'Etat au niveau des recettes, que ce dernier envisageait de baisser peut-être les taxes foncières pour les Offices HLM. Il souhaite savoir si l'Office dispose d'informations à ce sujet.

Mme MONDOLONI répond par la négative.

M. SALI fait remarquer, concernant les charges, qu'il est indiqué que ces dernières augmentent du fait de l'embauche de 10 personnes.

M. SALI ne pense pas que les charges augmentent car elles sont récupérables.

---

Mme MONDOLONI répond que la masse salariale augmente dans la partie récupérable. En revanche, pour ce qui relève de la partie non récupérable, l'augmentation est due à la perte de la RGCS et à l'adhésion à France Travail.

M. SALI souhaite savoir concernant le maintien des dépenses au niveau des états des lieux, d'un montant de 750 000 €, si celui-ci concerne uniquement l'Abricotier 3, et ne fait pas partie des 4 295 000 € d'exploitation.

Mme MONDOLONI répond par l'affirmative.

Mme MONDOLONI indique que 2026 sera probablement la dernière année avec un budget état des lieux aussi élevé, du fait des remises en état des logements d'une partie de l'Epeautre, des Sésame 3 et 4 et du Jujubier 3 seront terminées. Le niveau de dépenses d'état des lieux devrait être moins conséquent car il s'agira uniquement de la remise en état des logements dans le cadre des locataires sortants.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	18	Abstentions	3	Votes contre	2
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration approuve le budget 2026 établi sous forme d'Etats Prévisionnels des Recettes et des Dépenses.

### **3) INSTRUCTION COMPTABLE DES ORGANISMES HLM – CREATION D'UN NOUVEAU COMPOSANT**

M. MAHALI présente le projet de délibération concernant la création d'un nouveau composant au sein de l'instruction comptable des organismes HLM.

Il s'agit de créer le composant « équipements de sécurité ». Un projet modificatif est présenté sur table pour une durée de 20 ans.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	23	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la création du composant comptable « équipement de sécurité » dont la durée d'amortissement sera égale à 20 ans.

### **4) VENTE EMPRISE FONCIERE EX-MESSIDOR A1 – NOUVEAU PRIX DE VENTE**

M. MAHALI précise qu'il s'agit d'un projet de délibération relatif à la présentation du nouveau prix de vente concernant le terrain de l'Ex-Messidor A1.

---

M. MAHALI indique que le Pôle Evaluation Domaniale de la Direction Départementale des Finances avait, par avis rendu le 7 septembre 2022, estimé la valeur vénale de cette emprise à 890 000 € HT.

Toutefois le Conseil d'Administration avait arrêté à 960 000 € HT le prix de vente au vu de la proposition d'URBAT.

Une promesse de vente avait été signée le 19 décembre 2022, puis prorogée par avenant.

Au regard de contraintes techniques importantes, de réduction de la surface de l'assiette foncière etc..., la Société URBAT avait sollicité une diminution du prix de 960.000 € HT à 860.000 € HT, diminution pour laquelle le Conseil d'Administration s'était prononcé favorablement le 22 septembre 2023.

Le 10 juin 2025, la SAS URBAT PROMOTION a obtenu un permis de construire pour la construction de 43 logements et 70 places de parking.

Mme MONDOLONI ajoute qu'URBAT n'ayant rien commercialisé jusqu'à présent, a baissé les prix des logements avant d'obtenir l'accord du Conseil d'Administration quant à une baisse du prix de vente du terrain et a obtenu deux réservations. Cela démontre que les prix de la société étaient élevés et que lorsque le prix est cohérent, des acquéreurs se manifestent.

M. MAHALI indique qu'aujourd'hui, au regard de la conjoncture économique actuelle et l'impossibilité pour URBAT de commercialiser les 43 logements, il est proposé au Conseil d'Administration de revoir le prix de vente situé entre 720.000 € HT et 750.000 € HT.

M. MAHALI fait état de ventes régularisées en décembre 2024 auprès de l'Opérateur immobilier CONSTRUCTA, pour les opérations Jean Rostand et Jules Renard sur la Commune de LA SEYNE SUR MER où le prix de vente au mètre carré, était :

- pour Jean Rostand de 186,39 €/m<sup>2</sup>,
- pour Jules Renard de 110 €/m<sup>2</sup>.

Aujourd'hui pour le terrain Ex-Messidor A1, si l'Office vend au prix de l'estimation des Domaines de 892.000 € HT, cela représenterait un prix de vente au mètre carré de 296 €/m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de la nouvelle proposition d'acquisition effectuée entre 720.000 € HT et 750.000 € HT, le prix au mètre carré se situerait entre 239 € et 249 €/m<sup>2</sup>.

Le Conseil d'Administration est donc sollicité pour entériner une baisse du prix de vente.

M. MAHALI rappelle que le terrain est situé en QPV et qu'il n'est pas possible de construire du logement social.

M. MAHALI souligne que les 720.000 € HT sont présentés dans le budget 2026.

Mme MATHERON estime qu'il s'agit d'une bonne affaire.

---

Mme BOUCHKARA déclare que les éléments apportés sont précis, mais malgré la comparaison par rapport à d'autres terrains vendus, pense que les Domaines en ont tenu compte. Le prix de 892.000 € « n'est pas sorti du chapeau ». Ce prix tient compte du terrain et de ses alentours.

Elle pense que le prix de 720.000 € est bradé, et le fait de construire des logements qui ne sont pas sociaux va aggraver la carence de la Ville de LA SEYNE, ce qui n'est pas la solution.

Mme BOUCHKARA estime que le prix est déjà largement en dessous de ce qui devrait être et indique qu'elle votera contre cette délibération.

Mme BOUCHKARA ajoute qu'il faut se focaliser davantage sur LA BANANE qui va apporter quelque chose de positif à ce cadre de vie. Si THM veut revaloriser le terrain à vendre, il est demandé la rénovation du cadre de vie des tours, pour leur redonner de l'importance et permettre de proposer un prix supérieur à celui proposé aujourd'hui. Ce prix revient à le brader. Il y a peu de terrain en Ville et il est important de les conserver.

M. MAHALI reprend les termes de Mme BOUCHKARA concernant le prix annoncé par les Domaines « qui n'est pas un prix sorti du chapeau ». Cependant au vu des évaluations antérieures réalisées, il est légitime de s'interroger sur les modes de calculs.

M. MAHALI signale, concernant le fait de ne pas construire de logements sociaux, que la Ville de LA SEYNE a toutefois déjà délivré un permis de construire sur ce terrain.

Mme BOUCHKARA ajoute que le permis est délivré pour un prix.

M. MAHALI répond par la négative et indique que le permis est délivré par rapport à un projet.

M. MAHALI rappelle que l'Adjoint à l'Urbanisme de LA SEYNE a signé un permis qui est aujourd'hui purgé, pour un projet de 43 logements.

Mme BOUCHKARA indique puisqu'il n'est pas possible de construire du logement social, qu'il faut vendre le prix du terrain au prix réel.

M. MAHALI revient sur les propos de Mme BOUCHKARA relatifs à la vente du terrain de LA BANANE, et répond que cela fait 3 ans que l'Office se focalise sur la vente de ce terrain, mais que ce sont les services de l'Urbanisme de LA SEYNE qui bloquent. Cependant, une issue est en train d'être trouvée.

Mme BOUCHKARA répond que si THM est bloqué sur LA BANANE, ce n'est pas à cause des services de l'Urbanisme de LA SEYNE, mais du fait que THM ne respecte pas les demandes qui ont été faites à hauteur de 1.000.000 € pour la réhabilitation. Le blocage vient du fait que THM n'a pas validé.

M. CAVANNA fait état d'une réunion avec Le Maire de LA SEYNE, Madame Nathalie BICAIS, avec une douzaine de personnes dans son bureau. Le terrain de LA BANANE a été évalué par les Domaines à 1.800.000 €. Il a été demandé de le vendre 1.200.000 € et avec le delta, le constructeur devait réaliser un parc public.

M. CAVANNA ajoute que Mme BICAIS avait indiqué lors d'une conférence de presse l'annonce de ce parc public. Il était impossible pour THM de vendre un terrain à 1.200.000 € évalué 1.800.000 € afin de favoriser un projet municipal. C'était précisément la raison du blocage.

---

M. MORENO indique que le prix de vente sur lequel le Conseil dans le dossier URBAT s'est prononcé, date de 2022. Toutefois, le marché du neuf s'est effondré en 3 ans. Il n'est pas anormal que la Société URBAT qui s'appuie sur un modèle économique tenant compte des prix du marché de l'époque et d'un volume de transactions positionné sur un prix, ne puisse plus aujourd'hui, en raison de cet état de fait rentabiliser son opération.

M. MORENO explique que la baisse de prix sollicitée dans la délibération ne paraît pas aberrante, et il n'est pas rare que les Domaines, sur des sujets aussi techniques que le prix d'un terrain neuf, les coûts de construction la baisse d'un volume de transactions, conjugués à un marché immobilier à un instant précis, ne soient pas toujours en phase avec la réalité.

M. MORENO ajoute qu'il y a donc une différence entre 2022 - 2023, où le marché immobilier pouvait être qualifié d'exceptionnel, avec des volumes de transactions plus importants, et 2025, où le nombre de transactions s'est effondré. Il est donc logique de baisser le prix.

M. SALI indique que cela fait 3 ans que THM a ce terrain. Il comprend le coût des travaux supérieurs, mais ajoute que tout baisse sauf ce domaine.

M. SALI souhaite savoir si le promoteur peut également faire un effort afin d'atteindre la somme de 780.000 €.

M. MAHALI rappelle que l'évaluation des Domaines est de 890.000 € HT.

La marge d'appréciation officielle est de + ou - 10%. Avec une baisse de 10 %, le prix serait d'environ 800.000 €.

URBAT propose entre 720.000 € et 750.000 €.

Il va donc être proposé 750.000 € à l'appréciation ou non du Conseil d'Administration. Le delta représente 50.000 € qui sera perdu. Mais étant donné la conjoncture actuelle, aucun autre promoteur ne se lancera sur l'opération.

M. SALI souhaite que la vente soit réalisée au prix de 750.000 € HT.

M. MAHALI propose ainsi au Conseil d'Administration, le nouveau prix de vente de ce terrain sis à LA SEYNE SUR MER au prix de 750.000 € HT.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	22	Abstentions	0	Votes contre	1
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration fixe le nouveau prix de vente de ce terrain sis à LA SEYNE SUR MER à 750 000 € et autorise consécutivement la Directrice Générale à poursuivre la réalisation des démarches et formalités, notamment administratives et juridiques inhérentes à la finalisation de cette vente, y compris la signature de tout acte au profit de la SAS URBAT PROMOTION ou toute autre société civile de construction vente qui serait constituée dans laquelle la société URBAT GRAND SUD serait actionnaire majoritaire.

---

## **5) TOULON - IMPASSE DU ROCHER ROUGE – CONSTITUTION D’UNE SERVITUDE DE PASSAGE COMPLEMENTAIRE – MTPM**

M. MAHALI présente la délibération relative à la constitution d’une servitude de passage complémentaire, Impasse du Rocher Rouge à TOULON au profit de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE.

En effet, la Métropole sollicite une servitude de passage complémentaire de 70 mètres linéaires sur une largeur de 2 mètres afin de pouvoir entretenir des antennes de télécommunication dont l’accès s’effectue par la parcelle de THM.

Mme PRANDT précise que ces antennes sont utilisées par le Réseau Mistral et par la Police Municipale de la Ville de TOULON.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	23	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d’Administration consent une servitude de passage complémentaire de 140 m2 telle que détaillée ci-dessus sur la parcelle DR n° 518 appartenant à THM au profit de la parcelle cadastrée section DR n° 517, propriété de la Métropole TOULON PROVENCE MEDITERRANEE, en vue de permettre un accès sécurisé au local abritant des antennes de télécommunication et autorise la Directrice Générale à réaliser toutes les diligences utiles dans ce cadre, y compris la signature de tous actes étant précisé que l’ensemble des frais inhérents à cette demande seront pris en charge par la Métropole.

## **6) ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE THM – AUTORISATION ACQUISITION FONCIER 1458 CHEMIN DE FAVEYROLLES A OLLIOULES ET CONCLUSION D’UN BRS OPERATEUR PORTANT SUR 3 LOGEMENTS**

M. MAHALI indique que cette délibération a trait à l’acquisition de lots à bâtir en vue de la construction de 3 logements en BRS sur la Commune d’Ollioules, 1458 Chemin de Faveyrolles.

M. SALI souhaite savoir comment sont choisies les personnes pour ces 3 logements en BRS.

Mme MONDOLONI indique que le promoteur ALTESENS en charge de la commercialisation, proposera des candidats et l’OFS validera ces derniers s’ils remplissent les critères et notamment, ceux de revenus.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	23	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d’Administration autorise l’Office Foncier Solidaire THM à procéder à l’acquisition des tantièmes indivis du sol et des droits à construire objet du BRS Initial, tels que définis ci-dessus au prix de 141 060,13 € HT, auprès de la société ALTESENS, dans le cadre de l’opération sise

---

chemin de Faveyrolles à OLLIOULES, sous réserve que ce prix 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 Départementale des Finances Publiques du Var, ou bien soit inférieur. Dans le cas contraire, le Conseil d'Administration serait de nouveau saisi et autorise la Directrice Générale à engager toutes les démarches administratives et financières visant à mener à bien ce projet, y compris la signature de tous actes afférents à la réalisation de cette opération.

## **7) TOULON - 8. BOULEVARD DES ARMARIS – ACQUISITION EN VEFA DE 35 LOGEMENTS**

M. MAHALI présente la délibération relative l'acquisition en VEFA de 35 logements au 8 boulevard des Armaris à TOULON.

Ces logements seraient financés en PLS. L'avis des Domaines est en attente.

M. GILLET indique qu'il aurait été nécessaire d'avoir l'avis des Domaines.

Mme MONDOLONI répond que les précautions ont été prises dans le dispositif de la délibération, quant à l'avis des Domaines.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	22	Abstentions	0	Votes contre	1
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à procéder à l'acquisition en VEFA auprès de NEXITY des 35 logements et 35 places de stationnement, sis 8 boulevard des Armaris à Toulon au prix de 6 644 113,60 € 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 inférieur. Dans la négative, le Conseil d'Administration serait de nouveau saisi.

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à engager toutes les démarches, administratives, financières et juridiques en vue de mener à bien cette acquisition, y compris la signature de tous actes et approuve le prix de revient prévisionnel et le plan de financement prévisionnel de cette opération tels que présentés ci-dessus.

## **8) CONVENTIONS SFR / HIVORY - TRANSFERT VERS LA SOCIETE PHOENIX FRANCE III**

M. MAHALI présente la délibération relative au transfert de la convention de la société HIVORY vers la société PHOENIX FRANCE III opérateurs de téléphonie mobile.

Mme MONDOLONI ajoute que lors de la séance du Bureau, il avait été évoqué la possibilité d'établir une nouvelle convention cadre permettant à l'Office d'augmenter le prix des locations. Le tarif annuel a été négocié à 19.200 € par antenne au lieu de 16.800 €.

---

M. GILLET félicite THM de cette modification.

Mme MONDOLONI précise qu'il y aura une augmentation fixe de 2 % par an.

M. GILLET remercie Mme MONDOLONI pour cette négociation.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	23	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer une convention cadre ayant pour objet ledit transfert, ainsi que quatre conventions particulières concernant les groupes La Maurelle, Le Floréal / Les Lavandes, La Présentation et le Mont des Oiseaux avec la société PHOENIX France III aux mêmes conditions que celles qui la liaient avec la Société SFR / HIVORY, excepté le montant de la redevance qui sera revu à la hausse (19 200 € TTC en 2026).

*M. MORENO quitte la séance à 16h33.*

### **9) LOCKERS MONDIAL RELAY - INSTALLATION SUR LE PATRIMOINE DE TOULON HABITAT MEDITERRANEE**

M. MAHALI précise que ce projet de délibération concerne la mise à disposition d'emplacements pour lockers auprès de la société Mondial Relay aux fins d'implantation de consignes automatisées de livraison de colis au sein du patrimoine de Toulon Habitat Méditerranée.

M. MAHALI poursuit et indique qu'il n'est pas favorable à cette installation, en raison du risque d'accentuation du phénomène de ghettoïsation.

M. MAHALI signale que cette installation pourrait faire de la concurrence déloyale à certains commerçants qui font déjà point relais.

M. MAHALI ajoute que des dégradations pourraient se produire. Il souligne que le prix de location est seulement de 1.300 € par locker.

Mme MONDOLONI indique qu'il y a une vingtaine de sites ciblés pour cette installation.

M. DE GEA indique avoir vu récemment un reportage sur ce type de box et de nombreux locataires subissaient des nuisances, des saccages. Le fait d'installer ces box risque peut-être également de diminuer les places de parking.

M. GILLET soutient la position de refuser cette proposition, pour les raisons invoquées précédemment, et notamment la concurrence par rapport aux petits commerçants qui peuvent offrir ce service de proximité, sans parler des nuisances que cela engendrerait.

Mme MATHERON partage cet avis.

---

M. SALI est d'accord pour ce qui concerne la concurrence déloyale. Toutefois si le Conseil d'Administration refuse cette installation, il sera difficile d'arrêter le processus, car ces lockers s'implantent partout et cela représente tout de même 30.000 €.

Mme BAGHDAD précise que sur la Commune de LA SEYNE, les lockers sont installés à proximité de supermarchés et ne gênent pas. Mais quand il y a des habitations autour, il y a des nuisances.

M. MAHALI demande à la Directrice Générale d'engager des discussions afin de connaître plus précisément les emplacements de ces lockers et la façon dont ils vont être sécurisés.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	0	Abstentions	0	Votes contre	22
------------------	---	-------------	---	--------------	----

Le Conseil d'Administration n'autorise pas en l'état, la mise à disposition d'emplacements auprès de la société Mondial Relay aux fins d'implantation de consignes automatisées au sein du patrimoine de Toulon Habitat Méditerranée et décide de réexaminer ultérieurement la demande de la Société Mondial Relay au vu de la localisation précise des emplacements sollicités.

#### **10) RODEILHAC - ATTRIBUTION LOCAL N° 0001 0311 - ASSOCIATION AU BOUT DE L'ARC EN CIEL**

M. MAHALI indique qu'il s'agit de l'attribution du local référencé n° 0001 0311 sis à RODEILHAC, rue Laurent Mougin à Toulon, à l'association « AU BOUT DE L'ARC EN CIEL ».

M. GARCIN souhaite connaître les heures d'ouverture de cette association, car selon les heures, si ces dernières sont tardives, elles risquent d'attirer une population de sans-abris sur le secteur de RODEILHAC qui est déjà en difficulté.

Mme MONDOLONI ajoute que les associations ne sont pas autorisées à ouvrir la nuit. En général ce sont des activités de jour.

M. MAHALI souhaite qu'il soit précisé dans le bail les horaires d'ouverture.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	22	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer une convention de location pour l'occupation du local n° 0001 0311 à RODEILHAC aux conditions précitées, avec l'association « AU BOUT DE L'ARC EN CIEL », sous réserve que l'accueil des personnes dont il s'agit soit uniquement réalisé durant la journée.

#### **11) LE CLEMENCEAU LOCAL N° 0006 0267 – 0006 0269 - 0006 0247 - 0006 0270 – DEMANDE BAIL COMMERCIAL 3-6-9 - CABINET DE RADIOLOGIE**

---

M. MAHALI explique qu'il s'agit d'une demande d'octroi d'un bail dérogatoire de 18 mois renouvelable une fois, visant à la location du local référencé 0006 0267-0269-0247-0270 au CLEMENCEAU au profit de Monsieur Rami SELMI, pour un cabinet de radiologie.

De plus, le Conseil d'Administration devra se positionner sur la demande de gratuité de loyer de pour une période de maximum 6 mois.

Mme PRANDT précise que le Bureau a pris position en indiquant que la gratuité du loyer pourrait être assurée pendant la durée des travaux sans pouvoir excéder une durée de 6 mois.

M. SALI souhaite savoir s'il est possible de mettre un délai de gratuité jusqu'à l'ouverture.

M. MAHALI répond que la gratuité sera accordée mais que la fin des travaux sera vérifiée.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	22	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration se prononce favorablement quant à la demande de gratuité de loyer formulée par Monsieur Rami SELMI pendant la durée des travaux d'aménagement du cabinet de radiologie, étant précisé que cette gratuité ne pourra en tout état de cause excéder 6 mois et autorise la Directrice Générale à signer un bail commercial 3-6-9 au profit de Monsieur Rami SELMI pour le local référencé 0006 0267-0269-0247-0270 au CLEMENCEAU.

## **12) ADMISSIONS EN NON-VALEUR – SECOND SEMESTRE 2025**

M. MAHALI indique que cette délibération concerne les admissions en non-valeur du second semestre 2025.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	22	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration admet en non-valeur la somme de 555 311,02 €, dont le détail figure dans le tableau joint à la présente délibération au titre du second semestre 2025 et autorise la Directrice Générale à statuer sur les présentes admissions en non-valeurs des créances dont le recouvrement est considéré comme compromis.

## **13) ACQUISITION AMELIORATION DE 30 LOGEMENTS – 785, AVENUE SIBLAS - TOULON**

M. MAHALI précise qu'il s'agit d'une délibération concernant l'acquisition-amélioration de 30 logements sis 785 avenue Siblas à TOULON.

Suite à la réception de l'évaluation des Domaines estimée à 2.360.000 €, une délibération modificative est présentée sur table.

---

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	22	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise l'acquisition auprès de l'Établissement Public Foncier PACA de la parcelle cadastrée section AO n° 527 et du bâti présent, sis 785 avenue Siblas à TOULON au prix de 2 300 000 € hors TVA, frais de notaire et frais de portage et approuve le prix de revient et le plan de financement prévisionnels de cette opération et autorise la Directrice Générale à accomplir toutes les démarches et formalités notamment administratives, financières et juridiques inhérentes à la réalisation de cette acquisition y compris la signature de tous les actes.

### **INFORMATION - AVENUE ARISTIDE BRIAND A TOULON – ACHAT EN VEFA DE 43 LOGEMENTS – ABANDON PROJET**

M. MAHALI présente la note informative relative à l'abandon du projet d'acquisition en VEFA de 43 logements situés Avenue Aristide Briand à TOULON.

Le Conseil d'Administration prend acte de l'abandon de ce projet d'acquisition.

M. MAHALI remercie les participants et lève la séance à 16 H 43.