



EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 30 juin 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. Serge LHOTELLIER

Administrateurs en exercice : 27

Présents : 22

M. LHOTELLIER	M. GARCIN	M. MENDY	Mme SEILER
Mme AUDIBERT	M. GHARBI	Mme PANAGOS	Mme SIDI DRIS
M. BEN MIHOUB	M. GILLET	Mme PRALON	Mme TEIXEIRA DE SOUSA
Mme BERNARDINI	Mme KADDOUR	M. RICHARD	M. TIDONA
M. DE GEA	Mme LEVY	Mme RIVES	
M. GABRIELE	M. MARKOVIC	M. SALI	

Absents/excusés ayant donné pouvoir : 3

Mme MACARIO	à	M. LHOTELLIER
M. MANACORDA	à	M. TIDONA

M. DOYER	à	M. RICHARD
----------	---	------------

Absents/excusés : 2

M. KHALFAOUI	M. SMAILI
--------------	-----------

Nombre de votants (présents + représentés) : 25

DELIBERATION 26-41 CUS II Suiiv annuel de l'avancement des engagements CUS II en termes de production de logements sociaux et de réhabilitation	N° 26-41 – CUS II – SUIVI ANNUEL DE L'AVANCEMENT DES ENGAGEMENTS CUS II EN TERMES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET DE REHABILITATION Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le rapport suivant : 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.
--	--

VISAS
CCH
Art. R421-16

Délibérations
n° 21-51 du CA
du 24/06/2021
n° 24-03 du CA
du 25/03/2024
n° 25-30 du CA
du 25/06/2025

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'agréments de nouveaux logements sociaux.

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.

C'est dans ce cadre que la délibération n° 25-30 a été présentée et approuvée par le Conseil d'Administration dans sa séance du 25 juin 2025.

Afin de respecter la demande de l'ANCOLS, il est présenté ci-après un bilan actualisé au 1^{er} juin 2026 des données relatives à la production de logements et à la réhabilitation du patrimoine de THM.

DEVELOPPEMENT DU PARC

Nom du groupe	Type	Objectif CUS 2	Année de livraison	Nombre de logements	PRP en K€
OPERATIONS LIVREES					
VERONESE 2 ET 3	CONSTRUCTION	2021	2021	58	9 651
BLANQUI	VEFA	2021	2021	39	5 238
ERABLE	CONSTRUCTION	2021	2021	5	1 402
LES PINS - BAOU	CONSTRUCTION	2022	2022	18	3 308
CAP D'OR	ACHAT EN BLOC		2024	36	7 156
KENNEDY	AA ACHAT EN BLOC		2024	20	3 719
DESAIX	CONSTRUCTION	2025	2025	62	12 670
LE PATIO	CONSTRUCTION	2025	2025	16	3 527
SANARY	AA ACHAT EN BLOC		2025	34	6 637
MASSENET	CONSTRUCTION	2025	2025	30	5 887
SIBLAS	AA ACHAT EN BLOC		2026	30	3 906
				348	63 101
TRAVAUX EN COURS					
GASQUET	ANRU	2027	2028	15	3 183
CRS 59	CONSTRUCTION	2027	2027	30	6 545
LA MAURELLE	ANRU	2027	2027	26	4 290
				71	14 018
ETUDES EN COURS					
SAINTE MUSSE ELGEA	VEFA	2027	2029	19	3 085
PONT DU LAS	CONSTRUCTION	2027	2028	11	3 299
CARNOULES	CONSTRUCTION	2027	2029	16	3 187
SAINTE MUSSE NEXITY	VEFA		2029	35	7 685
				81	17 256

Bilan au 1^{er} juin 2026 de la production de logements entre 2021 et 2026 – Toulon Habitat Méditerranée

Au 1^{er} juin 2026, Toulon Habitat Méditerranée propose un développement de son parc locatif à hauteur de 348 logements sur la période de la CUS II, contre 318 lors du dernier avancement en juin 2025 suite à l'acquisition d'une résidence de 30 logements dans le quartier de Siblas à Toulon en janvier 2026.

Il convient également de préciser que les opérations qui étaient en travaux (Massenet) et à l'étude (La Croix du Sud) en 2025 sont désormais livrées et acquises.

Le prix de revient prévisionnel des 318 logements de la période CUS II s'élevait à 58.3 M€, soit 183 450 € par logement mi-2025. Il est désormais de 63.1 M €, soit 181 325 € par logement.

S'agissant de la programmation post-CUS, un certain nombre de modifications doivent également être prises en compte :

- Des difficultés sont apparues sur 3 projets dont la livraison est prévue en 2027 :
 - Démolition-reconstruction de 15 logements avenue Joseph Gasquet à Toulon dans le cadre de l'ANRU Centre-ville de La Seyne (reconstitution hors site de l'offre locative sociale) : le chantier a pris du retard du fait de la nécessité de lancer une procédure contentieuse à l'encontre d'un locataire du bâtiment voué à la démolition refusant de quitter les lieux.
 - Construction de 11 logements rue Lacordaire dans le Quartier du Pont du Las à Toulon dans le cadre du droit de préemption urbain : du fait de problématiques techniques complexes, la faisabilité du projet pourrait être remise en cause. Des études et chiffrages sont en cours.
 - Acquisition en VEFA de 19 logements sur le site de l'ASPTT dans le quartier de Sainte Musse à Toulon : le projet est à l'arrêt suite au placement en redressement judiciaire du promoteur ELGEA.
- Le projet de 16 logements sur Carnoules, dont la livraison était aussi prévue en 2027, pourrait être remplacé par un projet de plus grande envergure, en partenariat avec un promoteur. Les études de faisabilité sont en cours, le projet initial est donc suspendu.
- Un projet d'acquisition en VEFA de 35 logements, dans le quartier de Sainte Musse, auprès du promoteur Nexity a été validé par le Conseil d'Administration en décembre 2025.

Afin de poursuivre le développement du parc de logements sociaux de THM, de nombreuses études de faisabilité sont en instance sur la métropole toulonnaise, notamment des acquisitions en VEFA et en bloc pour environ 60 logements.

REHABILITATION DU PATRIMOINE

Nom du groupe	Date Démarrage	Date de fin	Nombre de logements	PRP en K€
OPERATIONS LIVREES				
CRECHES DES COLOMBES	déc-20	déc-21	-	1 396
FOYER PORPHYRE	sept-21	déc-22	32	2 085
PARC DE L'OLIVAIE	juin-23	juil-24	48	1 264
VERONESE 1	sept-23	mai-24	67	385
MAX BAREL	sept-24	mars-25	108	380
JULES MICHELET TOUR A	oct-22	août 2025	43	1 168
PONCETTE	déc-23	juil-25	198	5 687
VALLON	mai-25	mai-26	28	470
SAINT ANTOINE	mai-25	juin-26	48	1 890
			572	14 725
TRAVAUX EN COURS				
ABRICOTIER 3	mai-24	juin-26	48	2 952
PRAIRIES	mars-25	juil-26	164	2 749
PLEIN SUD	nov-25	mars-27	52	835
			264	6 536
ETUDES EN COURS				
MAURELLE	nov-25	mars-28	262	4 369
LA RODE I, II et III	juin-26	2029	472	830
LA CLOSERIE	sept-26	mars-29	275	12 000
LA PRESENTATION	janv-27	juin-27	189	350
			1 198	17 549

Bilan au 1er juin 2026 du programme de réhabilitations réalisé sur la période 2021-2026

Au 1^{er} juin 2026, Toulon Habitat Méditerranée propose un programme de réhabilitations sur 2 034 logements dont 836 terminés pendant la période de la CUS II. Le prix de revient prévisionnel est resté relativement stable entre 2025 et 2026, à environ 25 500 € par logement.

A noter que, sur la période de la CUS II, depuis le dernier avancement présenté au Conseil d'Administration en juin 2025 :

- Les opérations suivantes ont été retardées : La Rouve, Bellevue (collectif)
- Les opérations suivantes ont été avancées : La Rode 2 et 3
- L'opération Présentation a également été avancée afin de ne pas retarder les travaux d'amélioration des parties communes intérieures du fait du retard pris par le projet de Crèche porté par l'association Nouvel Horizon.

Pour la parfaite information du Conseil d'Administration, il convient de préciser que, la CUS arrivant à échéance en fin d'année 2026, un nouveau Plan Stratégique du Patrimoine (PSP), couvrant la période 2027/2036 est actuellement en cours d'élaboration. Il sera présenté au Conseil d'Administration au plus tard au mois de mars 2027.

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 2023/2026.

Ces conclusions sont mises aux voix :

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,

Vu la délibération n° 25-30 du Conseil d'Administration du 25/06/2025,

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

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	25	Abstentions	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 2023/2026.

Le Président du Conseil d'Administration,



Serge LHOTELLIER