



EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration Extraordinaire

Séance du 21 décembre 2023

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	Mme KADDOUR	M. RICHARD
Mme BAGHDAD	M. DE GEA	M. MARKOVIC	Mme SIDI DRIS
Mme BELLEC	M. DOYER	Mme MARTINIANI	
M. BEN MIHOUB	M. GILLET	Mme MATHERON	
M. BOURRELY	Mme JEROME	M. MORENO	

Absents/excusés avant donné pouvoir : 4

Mme BASS	à	Mme BAGHDAD
Mme BERNARDINI	à	M. MORENO

Mme BICAIS	à	Mme BAGHDAD
M. GARCIN	à	M. CAVANNA

Absents/excusés : 6

Mme CANTAREL	Mme CHENET	Mme FORTIAS
Mme MASSI	M. SMAILI	Mme VALVERDE

Nombre de votants (présents + représentés) : 21

DELIBERATION 23-71 Approbation du compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration Extraordinaire du 22 septembre 2023	N° 23-71- APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EXTRAORDINAIRE DU 22 SEPTEMBRE 2023 Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le compte rendu du Conseil d'Administration Extraordinaire du 22 septembre 2023 : Le Conseil d'Administration, Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,
--	--

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

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	20	Abstention	1	Votes contre	0
------------------	----	------------	---	--------------	---

Article 1

APPROUVE le compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 21 juin 2023.

 Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI



CONSEIL D'ADMINISTRATION EXTRAORDINAIRE

DU 22 SEPTEMBRE 2023

COMPTE RENDU

Administrateurs		
Nombre d'Administrateurs en exercice : 27		
Présents	Absents / Excusés	Pouvoirs
Mme BAGHDAD Mme BELLEC M. BEN MIHOUB Mme BERNARDINI (arrivée à 9 H 33) M. BOURELLY M. CARASENA Mme CASTALDO M. CAVANNA Mme FORTIAS (départ à 9 H 47) M. GARCIN M. GILLET M. MAHALI – <i>Président</i> M. MARKOVIC Mme MATHERON M. MORENO (départ à 9 H 47) M. RICHARD Mme SIDI DRIS M. SMAILI Mme TOURRES Mme VALVERDE	Mme BASS Mme BICAIS Mme CANTAREL Mme CHENET M. DE GEA Mme FORTIAS (à son départ) Mme MASSI M. MORENO (à son départ)	Mme BAGHDAD Mme BAGHDAD M. CAVANNA Mme JEROME M. MAHALI
19 puis 20 puis 18	6 puis 8	3 puis 5
Nombre de votants [présents/représentés] : 22 puis 23		

Services de THM		Autres participants	
Mme Christel MONDOLONI M. Jacques VANDEBEULQUE M. Philippe CATALAN Mme Anne-Marie GUERIN Mme Carole PRANDT M. Norbert CEZANA	Directrice Générale Directeur Général Adjoint Directeur Général Adjoint Directrice des Finances Directrice des Affaires Juridiques Gestionnaire Dir. Aff. Juridiques	M. LOUBEYRE M. MARELLO M. SALI	Etat – DDTM Commissaire aux Comptes Secrétaire du CSE

M. MAHALI ouvre la séance à 9 H 32

N° 23-51 - APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 15 MAI 2023

M. MAHALI présente la délibération relative à l'approbation du compte rendu du Conseil d'Administration Extraordinaire du 15 mai 2023.

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 Extraordinaire du 15 mai 2023.

N° 23-52 – VENTE EMPRISE FONCIERE EX-MESSIDOR A 1 - NOUVEAU PRIX DE VENTE

M. MAHALI aborde la délibération relative à la vente de l'emprise foncière EX-MESSIDOR A 1.

Mme BERNARDINI rejoint l'assemblée à 9 H 33.

M. MAHALI rappelle que le Conseil d'Administration du 28 octobre 2022 a autorisé la vente de ce bien au profit de la SAS URBAT PROMOTION au prix de 960 000 € HT.

Cependant la société URBAT, rencontrant des problèmes techniques et conjoncturels, sollicite une baisse du prix de vente de ce terrain d'un montant de 100.000 €.

M. MAHALI indique que le Pôle Evaluation Domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques avait estimé ce terrain à 890.000 € HT avec une marge d'appréciation de plus ou moins 10 %.

M. SALI demande pour quel motif THM devrait supporter cette baisse de prix.

Mme MONDOLONI informe les membres de l'assemblée qu'elle s'est entretenue avec les responsables de la société URBAT, qui lui ont indiqué avoir fait d'importants efforts en augmentant les prix de vente des logements et en baissant leur marge.

M. CATALAN ajoute que les autres promoteurs consultés offraient pour l'acquisition de ce terrain, la moitié du prix proposé par la société URBAT.

M. MAHALI précise que THM optimise au mieux les finances de l'Office.

Mme VALVERDE demande si cette situation est liée à la crise de l'immobilier et si THM pourrait attendre un an ou deux.

M. MAHALI répond qu'il est actuellement impossible de connaître l'évolution de l'immobilier, et que dans le meilleur des cas celui-ci risque de stagner.

Il souligne que THM bénéficie ici d'une opportunité de vente somme toute correcte.

Il ajoute que THM ne peut pas se permettre d'attendre un ou deux ans pour vendre un terrain de 800.000 €.

M. MORENO indique que 2 problèmes se posent : les promoteurs ne peuvent plus vendre les appartements aussi chers qu'il y a quelques mois et dans le même temps, les coûts de construction augmentent.

Il estime, compte tenu de la morosité actuelle du marché, que cette proposition paraît raisonnable.

M. MAHALI ajoute que certains promoteurs se heurtent à des difficultés en raison du fait que les primo accédants ne sont pas financés par les banques.

A cet égard, les promoteurs conservent des appartements invendus et rencontrent ainsi d'importants problèmes financiers.

Mme MATHERON estime qu'il s'agit d'une opportunité à saisir malgré la perte de 100.000 €.

Mme MONDOLONI précise que le promoteur n'a pas encore obtenu son permis de construire.

M. MAHALI indique que la vente est subordonnée à la délivrance du permis de construire par la mairie de La Seyne.

Il est à noter que la délivrance des permis de construire sur cette commune rencontre bien des difficultés. D'ailleurs THM déplore que 3 terrains se trouvent gelés sur ce territoire.

Consécutivement à un article de presse paru le jour même, à l'initiative de la municipalité de La Seyne « dénonçant le mode de gouvernance de THM » qui ne prendrait pas en compte le patrimoine seynois, M. MAHALI rappelle les importantes sommes investies par THM sur ledit patrimoine dans divers domaines dès la fusion, et relève les problèmes de permis de construire refusés par les services municipaux de LA SEYNE.

Mme FORTIAS et M. MORENO quittent l'assemblée à 9 H 47.

Mme MATHERON souligne à son tour, les sommes importantes investies par THM pour entretenir le parc immobilier seynois et indique qu'il conviendrait que la démarche de la mairie de LA SEYNE soit plus conciliante.

Mme BAGHDAD souhaite préciser au cours des différents échanges que sa fonction d'adjoint au Maire l'amène à intervenir au sein des quartiers Nord.

De plus, M. MAHALI signale que d'importantes procédures contre les squats ont été mises en place par THM, procédures jamais mises en œuvre par TSH.

Il rappelle à toutes fins utiles qu'il était présent jusqu'à 19 H lors de la venue de la délégation des locataires des VIGNES 4 en présence de Mme MONDOLONI et M. VANDEBEULQUE, alors que les élus de la ville n'y étaient pas.

Mme SIDI DRIS estime que ce sont les locataires qui pâtissent des blocages entre la mairie de La Seyne et THM.

M. MAHALI insiste sur le fait que les blocages ne viennent pas de THM.

M. MAHALI souligne les excellentes relations que THM entretient avec les autres municipalités dans lesquelles l'Office possède des groupes, et cite comme exemple de la ville d'OLLIOULES avec laquelle des situations se sont débloquées suite à des discussions constructives.

M. CAVANNA rappelle aux membres du Conseil d'Administration qu'il était Président de THM lors de la fusion, fusion pour laquelle M. VUILLEMOT Président de TSH, et lui-même étaient contre pour des raisons différentes.

M. CAVANNA indique que THM a tout de même commencé à investir de l'argent sur le patrimoine seynoïse avant la fusion compte tenu que ce dernier était en mauvais état.

Lors de la fusion, le bilan des recettes et des dettes a été effectué.

L'espoir d'obtenir des recettes résidait dans la vente des terrains avec un réinvestissement sur le patrimoine seynoïse. Or, aujourd'hui avec le gel de ces derniers, THM injecte malgré tout des fonds qui proviennent du parc « toulonnais »

M. CAVANNA, faisant référence à un point de l'article de journal déclarant que THM ne relogerait pas les locataires une fois les squatteurs expulsés, explique que le relogement immédiat est impossible car les squatteurs laissent ces logements dans un tel état de dégradation, que des travaux tout autant nombreux, qu'onéreux sont nécessaires.

M. SALI estime que le patrimoine seynoïse n'était pas en si mauvais état lors de la fusion et rappelle qu'aujourd'hui il n'y a que THM.

Il ajoute que les squatteurs constituent un problème très important, problème hérité de l'Etat, et que ce qui arrive actuellement sur le patrimoine seynoïse va bientôt survenir sur Toulon.

M. CAVANNA signale qu'il a territorialisé son propos par rapport à l'article de Var Matin.

M. MAHALI indique qu'il n'est nullement question de stigmatiser La Seyne, mais seulement de réagir à cet article.

M. SMAILI déclare qu'il faut assumer la fusion et qu'il faut profiter de la possibilité de vendre les terrains.

M. MAHALI affirme que THM assume la fusion.

Mme MATHERON se déclare surprise de ne jamais avoir lu un seul article de presse sur TSH durant la présidence de M. VUILLEMOT alors que depuis la fusion, plusieurs articles sont parus contre THM.

M. BEN MIHOUB déclare être choqué par la teneur de cet article et propose que le Conseil d'Administration soutienne le Président dans sa réponse à Var Matin.

Par ailleurs, il souhaite savoir combien de logements vont être construits sur le site de l'EX-MESSIDOR A 1.

M. CATALAN répond qu'environ 42 logements vont être édifiées dans des petits bâtiments R + 3.

M. MAHALI signale que les tours ne sont plus admises.

M. SALI demande pour quel motif la délibération n° 22-41 du 28 octobre 2022 faisait état de 3.108 m² pour ce tènement et que le projet de délibération actuellement présenté indique une surface de 3.002 m² pour ce même tènement.

Mme PRANDT explique qu'il s'agit désormais de la surface précise révélée à l'issue du bornage effectué par un géomètre-expert.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration se prononce favorablement sur la modification du prix d'acquisition de ce terrain sis à La Seyne sur Mer, qui, ayant depuis lors fait l'objet d'une division et d'un bornage, dispose d'une surface de 3 002 m² (parcelles BS n° 1165 et BS n° 1162), pour un nouveau prix de 860 000 € HT (huit cent soixante mille Euros hors taxes) 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.

N° 23-53 – TOULON – VIEUX CHEMIN DE SAINTE MUSSE – ACHAT EN VEFA DE 19 LOGEMENTS

M. MAHALI présente la délibération relative à l'achat de 19 logements en VEFA sis VIEUX CHEMIN DE SAINTE MUSSE ainsi que de 19 places de stationnements et 1 local à vélos.

Mme JEROME souhaite savoir à quel endroit se situe ce terrain.

M. CATALAN répond qu'il s'agit de l'ancien terrain de L'ASPTT.

M. SALI demande si les normes de constructions seront respectées par le constructeur.

M. CATALAN précise qu'un dossier technique est remis au promoteur et que ce dernier le respecte.

M. GILLET indique que le prix proposé est celui du marché et que la capacité de THM de financer des constructions va être impactée par la forte augmentation des coûts de constructions.

M.MAHALI rappelle que le foncier se raréfie.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à engager toutes les démarches en vue de contractualiser l'offre d'ELGEA quant à l'acquisition en VEFA des 19 logements, 19 emplacements de stationnement et 1 local à vélos, qui seront édifiés sur la parcelle AZ n° 420 sise Vieux Chemin de Sainte Musse à TOULON, au prix de 2.749.985,82 € HT, soit 3.082.700 € TTC et à signer tous les documents y afférents, y compris la signature de tous actes avec la société ELGEA ou la Société Civile Immobilière TOULON SAINTE MUSSE, constituée spécialement pour cette opération.

M. MAHALI remercie les participants et lève la séance à 10 H 13.