



EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration Extraordinaire

Séance du 25 mars 2024

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 : 24

Présents : 13

| | | | |
|----------------|-------------|----------------|--------------|
| M. MAHALI | M. DE GEA | M. MARKOVIC | Mme VALVERDE |
| Mme BAGHDAD | M. DOYER | Mme MARTINIANI | |
| M. BEN MIHOUB | M. GILLET | Mme MATHERON | |
| Mme BERNARDINI | Mme KADDOUR | Mme SIDI DRIS | |

Absents/excusés avant donné pouvoir : 7

| | | |
|------------|---|-------------|
| Mme BASS | à | Mme BAGHDAD |
| Mme BELLEC | à | M. GILLET |
| Mme BICAIS | à | Mme BAGHDAD |
| M. CAVANNA | à | M. MAHALI |

| | | |
|------------|---|----------------|
| Mme CHENET | à | Mme BERNARDINI |
| M. GARCIN | à | M. GILLET |
| M. MORENO | à | M. MAHALI |

Absents/excusés : 4

| | |
|-------------|------------|
| M. BOURRELY | M. RICHARD |
| Mme FORTIAS | M. SMAILI |

Nombre de votants (présents + représentés) : 20

| | |
|---|---|
| DELIBERATION 24-01 Approbation du compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 25 octobre 2023 | N° 24 – 01 – APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 OCTOBRE 2023 Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le compte rendu du Conseil d'Administration du 25 octobre 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 :

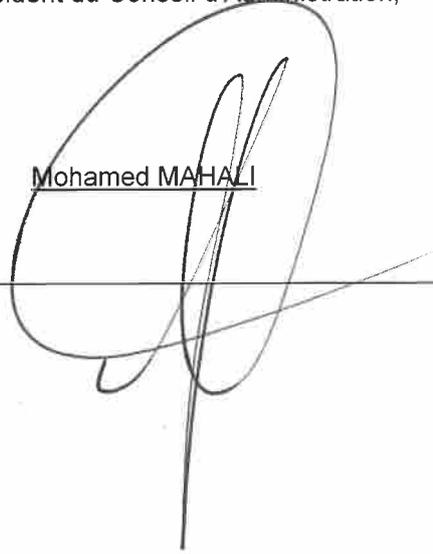
| | | | | | |
|------------------|----|------------|---|--------------|---|
| Votes favorables | 20 | Abstention | 0 | Votes contre | 0 |
|------------------|----|------------|---|--------------|---|

Article 1

APPROUVE le compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 25 octobre 2023.

👤 Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI





CONSEIL D'ADMINISTRATION

DU 25 OCTOBRE 2023

COMPTE RENDU

| Administrateurs | | |
|--|--|---|
| Nombre d'Administrateurs en exercice : 26 | | |
| Présents | Absents / Excusés | Pouvoirs |
| Mme BAGHDAD Mme BELLEC M. BEN MIHOUB Mme BERNARDINI (arrivée 9 H 40) M. BOURELLY M. CAVANNA Mme CHENET M. DE GEA M. DOYER Mme FORTIAS M. GARCIN M. GILLET Mme JEROME M. MAHALI – <i>Président</i> M. MARKOVIC Mme MATHERON M. MORENO (départ à 11 H 02) M. RICHARD Mme SIDI DRIS M. SMAILI (départ à 11 H 05) | Mme BASS Mme BICAIS Mme CANTAREL M. CARASENA Mme MASSI M. MORENO (à 11 H 02) M. SMAILI (à 11 H 05) Mme VALVERDE | Mme BAGHDAD Mme BAGHDAD Mme MATHERON M. MAHALI |
| 19 puis 20 puis 19 puis 18 | 7 puis 8 puis 9 | 3 puis 4 |
| Nombre de votants [présents/représentés] : 22 puis 23 puis 22 | | |

| Services de THM | | Autres participants | |
|---|---|----------------------------|----------------------------------|
| Mme Christel MONDOLONI M. Philippe CATALAN Mme Carole PRANDT Mme Isabelle RAVAZZOLA M. Norbert CEZANA | Directrice Générale Directeur Général Adjoint Directrice des Affaires Juridiques Directrice Adjointe des Finances Gestionnaire Dir. Aff. Juridiques | M. LOUBEYRE M. SALI | Etat – DDTM Secrétaire du CSE |

M. MAHALI ouvre la séance à 9 H 35

En préambule, M. MAHALI informe les membres du Conseil d'Administration de la démission de Mme CASTALDO, Administratrice représentant les locataires au sein de l'association AVAL.

Mme MATHERON souhaiterait que sa remplaçante soit mise en place lors du prochain Conseil d'Administration.

M. MAHALI souhaite ensuite la bienvenue à M. DOYER, remplaçant Mme TOURRES comme représentant d'Action Logement.

M. DOYER remercie Action Logement pour cette nomination et se déclare heureux de travailler avec les autres membres du Conseil d'Administration.

M. MAHALI précise que le partenariat THM - Action Logement a toujours été constructif.

N° 23-54 - APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 21 JUIN 2023

M. MAHALI présente la délibération relative à l'approbation du compte rendu du Conseil d'Administration du 21 juin 2023.

Mme MATHERON souligne n'avoir jamais indiqué que les gardiens faisaient mal leur travail.

Mme MONDOLONI indique que le décret Gardien fait l'objet d'une analyse globale.

M. MAHALI précise que cette remarque est prise en compte.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

| | | | | | |
|------------------|----|-------------|---|--------------|---|
| Votes favorables | 21 | Abstentions | 1 | Votes contre | 0 |
|------------------|----|-------------|---|--------------|---|

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

N° 23-55 – AVANCEMENT BUDGETAIRE 2023

M. MAHALI aborde la délibération relative à l'avancement budgétaire 2023 et cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI indique qu'il s'agit d'une délibération habituelle destinée à vérifier que l'économie générale du budget n'est pas bouleversée.

Du fait de la baisse de la Capacité d'Autofinancement, l'économie générale du budget est bouleversée.

Le montant des produits s'élève à 747.000 €.

Cependant les charges sont plus élevées, à hauteur de 1.687.000 €

Mme BERNARDINI rejoint l'assemblée à 9 H 40.

Dans l'hypothèse où tous les travaux soient réalisés d'ici la fin de l'année, le déficit atteindrait environ 900.000 €.

La Capacité d'Autofinancement a baissé de 1.7036.183 €, et le Fonds de roulement de 1.152.000 €.

La Trésorerie arrêtée au 30/09/2023 s'élevait à 56.300.000 €, avant paiement de la taxe foncière 2023 (environ 13.000.000 €).

Mme MONDOLONI informe les membres du Conseil d'Administration que le Bureau, lors de sa séance du 20 octobre 2023 l'a autorisé à placer la trésorerie sur les comptes à terme afin de réaliser des gains supérieurs au Livret A.

M. MAHALI ajoute que ces placements s'effectuent sur des comptes à courts et moyens termes, sur 14 mois maximum.

Il s'agit de placements sécurisés, pour lesquels, dans le cas où le placement irait à son terme, THM percevrait la totalité des gains, et dans l'hypothèse où le placement devrait être soldé avant son terme, l'Office percevrait le capital ainsi qu'un gain temporaire.

M. DE GEA souhaite savoir si l'augmentation des dépenses du Gros Entretien est dû aux squats.

Mme MONDOLONI répond par la négative et indique que ces dépenses sont engendrées par la remise en état des logements vacants.

M. DE GEA signale que les portes sécurisées sont enlevées rapidement.

Mme MONDOLONI indique qu'effectivement THM rencontre des difficultés à ce sujet sur le patrimoine seynois et va demander de revoir la façon dont les portes sont posées.

M. DE GEA précise que murer les appartements est efficace.

Mme MONDOLONI répond que pour l'instant, THM a pris le parti de ne murer uniquement les appartements situés dans les tours.

M. MAHALI ajoute que l'Office a découvert l'ampleur des squats lors de la fusion, et que la stratégie de réhabiliter palier par palier a été choisie. Mais il s'agit là d'un travail de longue haleine.

M. DE GEA précise que le murage des appartements est la meilleure solution.

Mme MATHERON abonde en ce sens.

M. GARCIN demande si la rotation des logements s'est accentuée et si leur remise en état a suivi.

Mme MONDOLONI répond que THM remet en état l'équivalent des logements qui se libèrent et que la cadence va s'accélérer.

M. GARCIN souhaite savoir si certains locataires sortants détériorent plus les logements qu'auparavant.

Mme MONDOLONI répond par l'affirmative et ajoute qu'il y a des logements vacants depuis de nombreuses années sur La Seyne et que sur le secteur toulonnais, THM remet en état les logements qui nécessitent que peu de travaux, et va commencer à rénover ceux qui sont en très mauvais état (entre 15.000 € et 20.000 € de travaux).

Elle indique également que le débarrasage de ces logements en mauvais état coûte environ 2.000 €, sans compter le nettoyage et le traitement contre les punaises de lit.

M. GARCIN souligne que toutes ces dépenses supplémentaires pénalisent THM dans ses constructions neuves.

M. MAHALI informe les membres du Conseil d'Administration qu'il a rencontré le préfet pour envisager un partenariat afin de construire des logements neufs.

M. BEN MIHOUB souhaite savoir, dans le cas où les logements attribués demandaient peu de travaux, si les locataires avaient la possibilité de réaliser eux-mêmes ces travaux.

M. MAHALI répond que THM, en tant que bailleur social, est soumis à la réglementation, et doit fournir au locataire un logement décent et salubre.

Par ailleurs, la responsabilité de THM pourrait être engagée dans le cas où un locataire réaliserait mal les travaux.

Mme MONDOLONI précise que pour des travaux légers de rafraîchissement, THM fournit la peinture au locataire.

Mme MATHERON indique que les locataires sont favorables à cette solution.

Mme SIDI DRIS ajoute que certains locataires entrant, pour lesquels une fourniture de peinture avait été effectuée, saisissent la justice ou l'ADIL afin de faire constater que leur logement est insalubre !

M. MAHALI indique qu'il s'agit là d'une situation complexe.

M. SMAILI demande quel est le coût moyen de réfection d'un logement.

Mme MONDOLONI répond qu'elle ne dispose pas des chiffres immédiatement accessibles et s'engage à donner cette information lors du prochain Conseil.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration prend acte de la présentation de l'avancement budgétaire au 30 septembre 2023.

N° 23-56 – BUDGET 2023 – DECISION MODIFICATIVE N° 2

M. MAHALI cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI indique que cette délibération est la suite logique de la précédente délibération.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration approuve la délibération modificative n° 2 du budget 2023.

N° 23-57 – DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024

M. MAHALI cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI rappelle que le contexte actuel est difficile : inflation élevée, maintien du taux du Livret A à 3 %, augmentation de la taxe foncière, de l'énergie et des marchés de travaux.

Elle ajoute que le Bâtiment rencontre des difficultés liées à l'augmentation du coût des matériaux et que de nombreuses entreprises ferment.

Mme MONDOLONI informe les membres du Conseil d'Administration que des livraisons de programmes neufs sont prévues fin 2024, à savoir LE DESAIX et LE PATIO, mais qu'elles n'auront pas d'impact financier sur l'an prochain.

Mme MONDOLONI présente ensuite 3 hypothèses relatives à l'augmentation des loyers pour l'année 2024 : une augmentation de 1 % représenterait un gain de 538.680 €, 2 % : 1.077.360 € et 3,5 % : 1.885.380 €.

Mme MONDOLONI indique que les ventes du patrimoine prévue en 2024 entraineraient des recettes de près de 1.700.000 €

Les charges incompressibles comprenant l'augmentation des charges d'intérêts, du coût de l'énergie, la revalorisation annuelle des marchés techniques, la hausse de la taxe foncière ainsi que la poursuite de l'effort sur la remise en état des logements vacants, entraînent 1.700.00 € de dépenses supplémentaires.

En ce qui concerne les investissements, l'augmentation des coûts de construction entraînent une forte augmentation des fonds propres.

Les réhabilitations, renouvellement de composants et constructions neuves représentent 17.500.000 €.

Les recherches de foncier, dans le cadre de l'OFS sont infructueuses malgré de nombreuses tentatives.

Mme BAGHDAD donne lecture d'une motion de la Ville de La Seyne dans laquelle elle prend en compte certaines orientations et vote contre certaines actions proposées pour les motifs suivants :

- La ville de La Seyne a besoin d'estimation sur les travaux envisagés, par nature, un semblant de phasage et veut une mise en perspective de ceux-ci par rapport à l'ensemble des travaux du parc HLM
- Le point sur les logements vacants. Visiblement une grande partie sur le territoire seynois mérite des applications plus précises des avancées et des cibles.
- L'équilibre du budget repose aujourd'hui sur une part non négligeable de la vente du patrimoine seynois, ce qui nécessiterait une vision globale et concertée avec la ville de La Seyne, chemin qui est n'est actuellement pas privilégié par THM.

M. MAHALI répond que cette délibération n'est pas soumise à un vote et que les membres du Conseil d'Administration doivent se prononcer sur la tenue du Débat d'Orientations Budgétaires 2024.

Il souligne la qualité des échanges au sein du Conseil d'Administration et constate que les Administrateurs prennent de la hauteur et ont beaucoup de recul, en vue du bien-être des locataires.

Il ajoute que cette motion de la ville de La Seyne fait état uniquement du patrimoine seynois et tient à signaler que le Conseil d'Administration gère l'intégralité du patrimoine de THM.

M. MAHALI ajoute qu'il appartient à la ville de La Seyne de définir les zonages constructibles et de modifier le PLU.

Mme BAGHDAD tient à préciser qu'elle relate les propos que Mme Le Maire de La Seyne a tenus la veille.

M. MAHALI prend bonne note que Mme BAGHDAD représente Mme Le Maire de La Seyne.

Mme CHENET précise qu'elle ne représente pas le Maire de La Seyne, mais est Conseillère municipale et se déclare très satisfaite de la fusion car l'ancien office HLM de La Seyne ne s'en serait pas sorti sans THM.

M. MAHALI indique que THM fait au mieux avec la situation récupérée de TSH et les fonds disponibles et ajoute que THM sera toujours auprès de ses locataires.

Mme SIDI DRIS souhaite savoir si le budget sera voté en décembre 2023.

Mme MONDOLONI précise que tant que l'augmentation des loyers n'est pas votée, le budget ne peut pas être établi.

Mme SIDI DRIS souhaite connaître les chiffres relatifs à la remise en état des logements vacants.

Mme MONDOLONI indique qu'au 31/12/2021 il y avait 861 logements vacants, 871 au 31/12/2022, et qu'au 18 octobre 2023, il y a 811 logements vacants.

Elle ajoute que les efforts sur la lutte contre la vacance commencent à se faire sentir, même si les bénéfices sont minimes.

M. SALI revient sur les propos de Mme CHENET et indique qu'il ne les partage pas.

Il ajoute que c'est l'Etat qui a décidé de la fusion et que depuis, il ne doit plus y avoir de distinguo entre TSH et THM.

M. SALI fait remarquer que 60 logements ont été remis en état pour la relocation, pour un coût de 1,2 millions d'euros et estime qu'il s'agit là d'un coût élevé.

M. SMAILI souhaite connaître le coût de la vacance de logements ainsi que la prévision du rattrapage de la vacance sur le budget.

Mme MONDOLONI répond que les services travaillent sur des hypothèses et le budget qui sera présenté sera détaillé.

M. MAHALI ajoute que ces chiffres seront détaillés lors de la présentation du budget.

M. GARCIN indique que dans le passé, lorsque les locataires étaient expulsés, le préfet les relogait dans le parc social, et souhaite savoir si c'est toujours le cas actuellement.

Mme MONDOLONI répond qu'il s'agissait d'une obligation pendant la crise du COVID, ce qui n'est plus le cas actuellement. Cependant, il existe toujours des solutions d'hébergement.

M. SMAILI souhaite savoir si les commissions inter bailleurs en préfecture existent toujours.

Mme MONDOLONI répond que les réunions sont plus épisodiques, mais qu'il y a des réunions relatives à la protection des expulsions (CCAPEX)

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

le Conseil d'Administration constate que le Débat d'Orientations Budgétaires 2024 s'est bien tenu.

N° 23-58 – AUGMENTATION DES LOYERS ANNEE 2024

M. MAHALI présente la délibération relative à l'augmentation des loyers pour l'année 2024 et tient à préciser que lorsque l'office en arrive à augmenter les loyers, c'est le plus souvent parce qu'il y a des difficultés, telles que l'inflation, etc...

M. MAHALI indique que le Conseil d'Administration doit gérer au mieux la santé financière de l'Office en tenant compte également la vie quotidienne de ses locataires.

Il souligne les difficultés auxquelles THM doit actuellement faire face : problème des logements énergivores, augmentation des dépenses de fonctionnement, l'entretien du patrimoine, la vacance des logements.

3 scénarios d'augmentation de loyers pour l'année 2024 sont proposés :

1 % (soit 538 680 € de gain potentiel)

2 % (soit 1 077 360 €)

3,5 % (soit 1 885 380 €)

Il ajoute, à titre d'information que les autres bailleurs sociaux ont tous voté l'augmentation de 3,5 % des loyers.

Cette augmentation serait plus cohérente au regard des finances de l'Office, mais THM a à cœur la situation de ses locataires, et c'est pour cela qu'une augmentation de 2 % est proposée, ce qui devrait représenter en moyenne une augmentation de 7 ou 8 €, en partie compensée par la CAF.

M. SMAILI remercie le Président et souhaite connaître le nombre de logements PLAI, PLS et PLUS.

M. MAHALI répond que ces chiffres sont indiqués dans la CUS ou le rapport annuel d'activité.

Mme JEROME indique qu'une augmentation de 3,5 % permettrait d'absorber l'autofinancement.

Mme MONDOLONI précise que cela permettrait d'absorber les charges incompressibles 2023.

Mme JEROME fait remarquer que Var Habitat a proposé une augmentation des loyers de 3,5 %.

M. GARCIN indique qu'il suit la proposition de la Direction, cette dernière ayant une vision globale et se déclare plus inquiet par l'augmentation des charges.

M. MAHALI ajoute que THM subit également l'augmentation des charges.

Mme SIDI DRIS note l'effort réalisé par THM depuis le Bureau du 20 octobre 2023 au sujet de l'augmentation des loyers, mais précise que les locataires connaissent beaucoup de difficultés et cette augmentation arrive au mauvais moment.

Mme SIDI DRISS estime que certaines prestations sont de qualités médiocres, notamment le ménage qui est mal fait, les ascenseurs en panne, les espaces verts mal entretenus et l'absence de certains gestionnaires.

De plus, les retraités ne perçoivent que peu ou pas d'APL.

Mme SIDI DRISS déclare être contre cette augmentation et indique que cela est tragique.

M. MAHALI répond qu'on ne peut pas employer de terme de tragique pour une augmentation de loyers de 2 à 3 €, après versement de l'APL.

Il ajoute que la période est compliquée pour les locataires, mais également pour THM.

M. GILLET indique qu'il faut tenir compte de la balance entre les charges et les recettes de THM et estime que la proposition du Président est raisonnable.

M. MAHALI précise qu'il faut expliquer aux locataires qu'il a été proposé une augmentation des loyers à hauteur de 2 % et non de 3,5 % pour justement tenir compte de la situation difficile actuelle.

Mme SIDI DRIS estime que les locataires ne vont pas entendre cet argument.

M. MAHALI tient à rappeler que certains groupes seynois, avant la fusion, n'avaient plus d'eau chaude depuis des années.

Il ajoute que ce n'est pas par gaité de cœur que THM augmente les loyers, cependant, l'entretien du patrimoine doit être réalisé.

M. MAHALI indique qu'avant la fusion, il y avait entre 400 à 500 pannes des ascenseurs sur le patrimoine seynois, contre 200 pannes à l'heure actuelle, pannes essentiellement dues à des incivilités.

M. SALI indique que 2 % d'augmentation de loyers représente une recette de 1 000 000 € et souhaite savoir si THM a réalisé une projection du nombre de locataires risquant de basculer en impayé du fait de cette augmentation.

M. MAHALI répond qu'une telle projection est impossible à réaliser.

Mme MONDOLONI ajoute que le taux d'impayés s'élève à 12,75 % et est relativement stable.

M. MORENO fait remarquer que dans le parc locatif privé les loyers ont augmenté de 15 à 20 %.

Il ajoute que les locataires de THM ont la chance de bénéficier d'un logement social, et que c'est un discours à tenir auprès des locataires.

M. MAHALI indique que le nombre de demandeurs de logements sociaux dans le département est élevé.

M. LOUBEYRE ajoute qu'il y a 45 000 demandeurs de logements dans le Var.

M. MAHALI fait remarquer que la réhabilitation de LA PONCETTE va coûter 5 millions d'euros à THM.

M. RICHARD ajoute qu'il est toujours compliqué de procéder à l'augmentation des loyers, et que c'est le rôle des associations de locataires de porter la parole du bailleur auprès des locataires.

Il fait remarquer que cette augmentation constitue un signal fort de THM envers ses locataires, et qu'il s'agit d'une bonne solution intermédiaire.

Mme MATHERON déclare qu'en qualité de Présidente d'une association de représentants de locataires, elle n'est pas globalement satisfaite, mais compte tenu du budget de THM, cette augmentation est nécessaire, et qu'elle prend ses responsabilités et vote pour cette augmentation.

M. CAVANNA indique qu'il a présidé l'Office pendant 15 ans et attire l'attention sur la discussion en début de séance pendant laquelle il a été question des logements vacants, du gros entretien du patrimoine.

Il ajoute qu'il est très compliqué d'augmenter les dépenses sans augmenter les recettes.

M. CAVANNA affirme que la proposition d'une augmentation des loyers de 2 % est une bonne solution intermédiaire.

Il rappelle que pendant plusieurs années, THM n'a pas augmenté les loyers et que sur 10 ans, THM a été le seul bailleur qui a le moins augmenté les loyers.

M. DE GEA déclare comprendre le débat, mais indique que l'augmentation des loyers sera mal perçue, d'autant que les problèmes d'ascenseurs persistent, car même s'il y a moins de pannes, ces derniers fonctionnent moins bien (certains ascenseurs ne s'arrêtent pas à tous les étages).

M. BEN MIHOUB demande s'il est possible d'envisager une augmentation de 1,5 %.

M. MAHALI répond que toutes les hypothèses ont été étudiées et que l'augmentation de 2 % est la moins pénalisante pour THM.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

| | | | | | |
|------------------|----|-------------|---|--------------|---|
| Votes favorables | 21 | Abstentions | 0 | Votes contre | 2 |
|------------------|----|-------------|---|--------------|---|

le Conseil d'Administration se prononce favorablement quant à une augmentation des loyers à hauteur de 2 % pour l'année 2024, sous réserve que la loi de finances 2024 ne dispose pas du gel des loyers pour ladite année.

M. MORENO quitte l'assemblée à 11 H 02.

N° 23-59 - LE PORPHYRE - APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT DEFINITIF

M. MAHALI présente la délibération relative à l'approbation du plan de financement définitif de la réhabilitation du foyer LE PORPHYRE.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

le Conseil d'Administration approuve le Plan de Financement Définitif, de l'opération de réhabilitation du foyer LE PORPHYRE selon le Prix de Revient Définitif égal à 1 890 573 €.

N° 23-60 - COMMISSION D'EXAMEN DE LA DEMANDE DE LOGEMENT - SUPPRESSION

M. MAHALI présente la délibération ayant trait à la suppression de la Commission d'Examen de la demande de Logement, afin de se conformer à la loi ELAN.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

le Conseil d'Administration supprime la Commission d'Examen de la Demande de logement.

M. SMAILI quitte l'assemblée à 11 H 05.

N° 23-61 - ACQUISITION EN VEFA DE 14 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT - LA LOUBIERE PARKINGS / GROUPE L'OLIVIER

M. MAHALI indique aux membres du Conseil d'Administration que suite aux problématiques rencontrées lors de la construction de l'immeuble L'OLIVIER, THM a été dans l'obligation d'abandonner la construction du 3^{ème} niveau de parking.

Afin de respecter les règles d'urbanisme qui imposent a minima la création d'un emplacement de parking par logement, il est proposé au Conseil d'Administration l'achat en VEFA de 14 places de stationnement au sein du silo « La Loubière Parkings ».

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

le Conseil d'Administration se prononce favorablement quant à l'acquisition en l'état de futur achèvement auprès de VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT de 14 emplacements de stationnement au sein du silo « La Loubière Parkings », boulevard Raynaud à Toulon au prix

unitaire de 20 000 € HT, soit un total de 280 000 € HT et autorise la Directrice Générale à accomplir toutes les formalités inhérentes à cette acquisition, notamment la signature de tous actes.

N° 23-62 - ACQUISITION DE LOGEMENTS PROTOCOLE D'INTENTION SAI PAPILLON / THM – AUTORISATION DE SIGNATURE

M. MAHALI présente la délibération relative à l'achat de 3 résidences sises à SANARY SUR MER : la FARIGOULETTE, la SARIETTE et le CORIANDRE ainsi que les entrées B et C de la résidence le CAP D'OR à 83500 LA SEYNE SUR MER auprès du Groupe PALLADIUM via sa Société Anonyme Immobilière PAPILLON.

Dans le cadre de ces acquisitions, il a été envisagé de formaliser les discussions à venir, par la conclusion du protocole d'intention.

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 le protocole d'intention joint à la délibération ayant pour objet de définir le cadre et les modalités des discussions à venir, afin de réaliser le projet d'acquisition par TOULON HABITAT MEDITERRANEE des biens ci-dessus évoqués, que la SAI PAPILLON soumettra à la vente.

N° 23-63 - « LE MURIER » - LA SEYNE - PROJET DE CONSTRUCTION DE 26 LOGEMENTS - APPROBATION DU LANCEMENT DU PROGRAMME ET DU PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

M. MAHALI présente le projet de construction de 26 logements du programme « LE MURIER » à LA SEYNE SUR MER ainsi que le plan de financement prévisionnel de cette opération.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

le Conseil d'Administration approuve le lancement du programme et le plan de financement prévisionnel de l'opération LE MURIER à LA SEYNE SUR MER et autorise la Directrice Générale à poursuivre toutes les démarches administratives et financières pour mener à bien le projet.

N° 23-64 - « CARNOULES EXTENSION » PROJET DE CONSTRUCTION DE 16 LOGEMENTS - APPROBATION DU LANCEMENT DU PROGRAMME ET DU PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

M. MAHALI présente le projet de construction de 16 logements du programme « CARNOULES EXTENSION » à CARNOULES ainsi que le plan de financement prévisionnel de cette opération.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

le Conseil d'Administration approuve le lancement du programme et le plan de financement prévisionnel de l'opération « CARNOULES EXTENSION » à CARNOULES et autorise la Directrice Générale à poursuivre toutes les démarches administratives et financières pour mener à bien le projet.

N° 23-65 - LE VERONESE - RAVALEMENT DE FAÇADE – MISE A DISPOSITION D'UN LOCAL « BASE DE VIE »

M. MAHALI indique que dans le cadre du ravalement de façade du VERONESE, il est envisagé de mettre à disposition à titre gratuit un local d'environ 41 m² à la société LV BATIMENT en charge des travaux de ravalement afin de servir de base de vie aux ouvriers de cette entreprise et durant la durée du chantier.

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 avec l'entreprise LV BATIMENT une convention de mise à disposition à titre gratuit, aux fins d'utilisation du local de 41 m² sis au VERONESE.

N° 23-66 – MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR DE LA CALEOL

M. MAHALI présente la modification de l'article 8 du règlement intérieur de la CALEOL afin de se conformer aux nouvelles conventions de gestion en flux.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

le Conseil d'Administration autorise la modification de l'article 8 du Règlement intérieur de la CALEOL telle que présentée en Conseil d'Administration.

Avant d'aborder la délibération suivante et afin d'éviter tout conflit d'intérêt, M. MAHALI (+ pouvoir), quitte la séance.

N° 23-67 – LE GRANIT – ATTRIBUTION LOCAL COMMERCIAL – N° 0060 0072

Mme MONDOLONI présente la délibération relative à l'attribution du local commercial n°0060 0072 sis LE GRANIT.

THM a reçu une seule candidature : Mme PERRET épouse DESCOTTE Chrystelle, Présidente de la SAS Le Temps d'1 parenthèse et Mme BOUDILLON épouse RINAUDO Céline Directrice de cette même société qui exercent les activités de formation, ressources humaines, prévention, sécurité, développement personnel, management, communication, organisation de séminaires et conférences, conseil, et ce, au sein de salles louées à la journée.

Elles envisagent d'étendre leurs différentes formations dans un local fixe, dont elles seraient locataires.

Mme MONDOLONI ajoute que suite à la proposition du Bureau du Conseil d'Administration, le prix du loyer a été augmenté de 50 € et précise qu'une seule candidature a été enregistrée pour ce local.

M. SALHI souhaite connaître le prix du loyer précédent.

Mme MONDOLONI indique que le locataire précédent était la GMF et donc que le tarif appliqué était celui appliqué aux banques et assurances, soit 10,90 €/ m².

Actuellement, le prix du loyer est de 9,5 €/ m².

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

| | | | | | |
|------------------|----|-------------|---|--------------|---|
| Votes favorables | 20 | Abstentions | 0 | Votes contre | 0 |
|------------------|----|-------------|---|--------------|---|

le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer un bail dérogatoire de 18 mois renouvelable une fois pour les activités précitées et pour un loyer annuel de 18.480 € hors taxes et hors charges, soit 1.540 € mensuels, avec Mmes DESCOTTE et RINAUDO pour la location du local n° 0060 0072 sis au Granit.

A l'issue des débats et du vote, M. MAHALI rejoint l'assemblée.

M. GILLET, quant à lui, afin d'éviter tout conflit d'intérêt concernant la délibération suivante, quitte la salle.

N° 23-68 – LES CAPUCINS – DEMANDE DE MISE A DISPOSITION DU LOCAL N° 0049 0025

M. MAHALI indique que l'association le Mouvement du Nid, locataire du local n° 0049 0025 sis LES CAPUCINS, souhaite être autorisée à mettre à disposition gratuitement son local, une fois par semaine, au profit de l'association Comité d'Accueil – Alphabétisation – Animation (CAAA) qui

intervient auprès d'un public d'immigrés pour « œuvrer à la promotion humaine et sociale des travailleurs étrangers et de leur famille résidant en France ».

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 avenant à la convention aux conditions précitées avec l'association le Mouvement du Nid.

A l'issue des débats et du vote, M. GILLET rejoint l'assemblée.

N° 23-69 – LES LAVANDES – LA SEYNE – ATTRIBUTION LOCAL ASSOCIATIF N° 1044 0040

M. MAHALI indique de cette délibération a pour objet l'attribution du local associatif n° 1044 0040, sis LES LAVANDES Entrée 1 à La Seyne-sur-Mer à l'association FEMMES DANS LA CITE.

Le local associatif était auparavant un logement, et compte tenu du manque de logements, la question se pose quant à la destination de ce local.

M. LOUBEYRE ne s'oppose pas au changement d'affectation de ce local à partir du moment où les formalités sont accomplies dans la légalité.

M. DE GEA demande si ce local est susceptible d'être rapidement reloué.

Mme MONDOLONI indique qu'il y a entre 7 000 € ou 8 000 € de travaux de remise en état, car il faut de surcroît le débarrasser.

Mme CHENET précise que la remise en état de ce local est indispensable que ce soit pour un local associatif ou pour un logement.

M. CAVANNA rappelle les chiffres donnés par M. LOUBEYRE relatifs aux demandeurs de logements et précise que les logements sont une denrée rare, et c'est pour ce motif que le local devrait redevenir un logement.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

| | | | | | |
|------------------|---|-------------|---|--------------|----|
| Votes favorables | 0 | Abstentions | 1 | Votes contre | 21 |
|------------------|---|-------------|---|--------------|----|

le Conseil d'Administration n'autorise pas la signature d'une convention de location aux conditions précitées avec l'Association FEMMES DANS LA CITE pour le local associatif n° 1044 0040 sis LES LAVANDES à LA SEYNE-SUR-MER et réaffecte le logement n° 1044 0040 à usage d'habitation.

DELIBERATION REPORTEE - BERTHE F1 - AVENANT N° 2 – VILLE DE LA SEYNE - CHANGEMENT AFFECTATION DU LOCAL N° 1011 0592

M. MAHALI indique que la Ville de LA SEYNE SUR MER, locataire du local n° 1011 0592 sis BERTHE F 1 dans lequel est installé le Bureau de Tranquillité Publique, souhaite pourvoir louer ce local, en tout ou partie, à diverses associations.

M. MAHALI questionne Mme BAGHDAD afin de savoir si cette location sera réalisée à titre gratuit.

Mme BAGHDAD suppose que ce sera le cas.

Mme JEROME estime qu'il s'agit d'un blanc-seing donné à la Ville de LA SEYNE SUR MER qui pourra louer ce local à n'importe quelle association.

M. MAHALI demande le retrait de cette délibération en attendant des informations précises de la Ville de LA SEYNE SUR MER.

M. SALI demande si la Maison de la justice située à la Tour du Gère sera transférée à cet endroit.

Mme BAGHDAD répond par l'affirmative.

Le Conseil d'Administration reporte cette délibération.

N° 23-71 – ADMISSIONS EN NON-VALEURS - 1^{er} SEMESTRE 2023

M. MAHALI présente la délibération relative aux non-valeurs pour le 1^{er} semestre 2023.

Le montant des non-valeurs du 1^{er} semestre 2023 représente la somme de de 548 279,79 €,

M. GILLET attire l'attention sur le montant élevé des dettes et notamment un dossier sur BERTHE dont la dette représente environ 8 ans de loyers impayés, tandis que sur TOULON, les non-valeurs représentent 2 ou 3 ans de loyers.

Il précise qu'il est important de faire des conciliations en amont.

M. MAHALI indique que les services sociaux de THM interviennent rapidement et que s'il y a une solution possible, THM l'applique.

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 548 279,79 €, au titre du 1^{er} semestre 2023 et autorise la Directrice Générale à statuer sur les présentes admissions en non-valeurs des créances dont le recouvrement est considéré comme compromis.

M. MAHALI remercie les participants et lève la séance à 11 H 27.