



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 24-02 Approbation du compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 21 décembre 2023	N° 24 – 02 – APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 21 DECEMBRE 2023 Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le compte rendu du Conseil d'Administration du 21 décembre 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 :

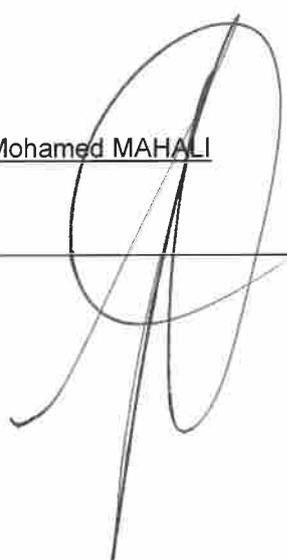
Votes favorables	20	Abstention	0	Votes contre	0
------------------	----	------------	---	--------------	---

Article 1

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

 Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI





CONSEIL D'ADMINISTRATION

DU 21 DECEMBRE 2023

COMPTE RENDU

Administrateurs		
Nombre d'Administrateurs en exercice : 26		
Présents	Absents / Excusés	Pouvoirs
Mme BAGHDAD Mme BELLEC M. BEN MIHOUB M. BOURELLY M. CAVANNA M. DE GEA M. DOYER M. GILLET Mme JEROME Mme KADDOUR M. MAHALI – <i>Président</i> M. MARKOVIC Mme MARTINIANI Mme MATHERON M. MORENO M. RICHARD Mme SIDI DRIS	Mme BASS Mme BICAIS Mme BERNARDINI Mme CHENET Mme FORTIAS M. GARCIN Mme MASSI M. SMAILI Mme VALVERDE	Mme BAGHDAD Mme BAGHDAD M. MORENO M. CAVANNA
17	9	4
Nombre de votants [présents/représentés] : 21		

Services de THM		Autres participants	
Mme Christel MONDOLONI M. Philippe CATALAN Mme Anne-Marie GUERIN Mme Carole PRANDT M. Norbert CEZANA	Directrice Générale Directeur Général Adjoint Directrice des Finances Directrice des Affaires Juridiques Gestionnaire Dir. Aff. Juridiques	M. SALI	Secrétaire du CSE

M. MAHALI ouvre la séance à 14 H 08

En préambule, M. MAHALI rappelle aux membres du Conseil d'Administration, la démission de Mme CASTALDO, Administratrice représentante des locataires au sein de l'association AVAL et indique que cette dernière est remplacée par Mme KADDOUR Zahia.

Au nom du Conseil d'Administration, M. MAHALI souhaite la bienvenue à Mme KADDOUR.

Mme KADDOUR se déclare ravie de revenir siéger au Conseil d'Administration.

M. MAHALI souhaite ensuite la bienvenue à Mme MARTINIANI désignée par Force Ouvrière en remplacement de M. CARASENA.

Mme MARTINIANI indique qu'elle espère être à la hauteur et apprendre.

M. MAHALI répond qu'on apprend toujours. Il ajoute que la concorde règne au sein du Conseil d'Administration et que la priorité est le bien-être du locataire.

N° 23-71 - APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION EXTRAORDINAIRE DU 22 SEPTEMBRE 2023

M. MAHALI présente la délibération relative à l'approbation du compte rendu du Conseil d'Administration extraordinaire du 22 septembre 2023.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	20	Abstentions	1	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration approuve le compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration Extraordinaire du 22 septembre 2023.

N° 23-72 – APPROBATION BUDGET 2024

M. MAHALI aborde la délibération relative au budget 2024 et cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI signale que lors du précédent Conseil d'Administration, M. SMAILI avait demandé des statistiques afin de pouvoir voter le budget en connaissance de cause.

Mme MONDOLONI indique qu'actuellement, la courbe de la vacance baisse et que fin novembre 2023, il y avait 774 logements vacants.

Fin novembre 2023, THM a enregistré 285 000 € de recettes de loyers en plus.

Au 30 novembre 2023, 134 expulsions ont été réalisées dont 67 pour squat et 67 pour impayés.

Mme MONDOLONI indique que le budget 2024 est la suite logique du Débat d'Orientations Budgétaires présenté lors du Conseil d'Administration du mois d'octobre 2023.

Elle souligne l'augmentation du coût de l'énergie, de la taxe foncière et du coût des matériaux ainsi que le taux d'intérêt du Livret A désormais égal à 3 %.

Elle précise que la vacance de logements ainsi que les impayés sont en baisse et rappelle que l'augmentation des loyers pour l'année 2024 sera de 2 %.

Les départs à la retraite ne seront pas systématiquement remplacés.

Mme MONDOLONI ajoute que le résultat prévisionnel sera de 20 000 €.

Elle indique que les produits pour l'année 2024 seront composés des loyers à hauteur de 63 % et des charges locatives pour 20 % et attire l'attention des membres du Conseil d'Administration sur le montant des taxes foncières qui représentent 12 %.

Elle indique que la Capacité d'Autofinancement s'élève à 8 659 000 €, que les investissements et capitaux d'emprunt représentent la somme de 24 420 000 €, et le prélèvement sur fonds de roulement est de 12 791 000 €.

Mme MONDOLONI communique ensuite les divers chiffres relatifs à l'autofinancement net HLM, à savoir : l'autofinancement net HLM 2024 s'élèvera à 4 638 000 €, le ratio Autofinancement net HLM 2024 sera de 8,19 %, et le ratio des 3 dernières années est de 8 %.

Mme MONDOLONI aborde ensuite la liste des opérations programmées avec la livraison en 2024, 2025 et 2026.

Elle fait ensuite état des réhabilitations.

M. CATALAN précise à cet égard que les réhabilitations de LA PONCETTE et LE PARC DE L'OLIVAIE sont en cours.

Mme MONDOLONI poursuit en indiquant qu'il n'y a aucun budget 2024 prévu pour l'OFS du fait de l'absence de foncier et d'une conjoncture peu favorable. Cette activité est donc suspendue pour 2024.

M. SALI demande des renseignements quant à l'enveloppe financière réservée au matériel informatique.

Mme MONDOLONI répond que l'Office est de moins en moins propriétaire des licences informatiques, et qu'il faut dorénavant les louer, ce qui entraîne une augmentation des dépenses.

M. SALI tient à préciser que les agents de THM travaillent d'arrache-pied pour remettre les logements en état, mais que THM n'est pas assez réactif pour cibler les logements qui peuvent être remis rapidement en location.

Il ajoute que le problème des squats est compliqué.

Mme MONDOLONI répond que l'organisation mise en place permet de gagner en productivité mais il y a un manque de coordination.

Un groupe de travail a été mis en place, et afin d'être plus productif, il a été décidé de passer commande de travaux simultanément sur un même groupe.

M. DE GEA indique avoir vu une entreprise qui a muré plusieurs appartements en même temps et a constaté que le résultat était plus rapide.

M. MAHALI indique que THM va avancer afin de pouvoir louer les logements et donc percevoir des loyers supplémentaires.

Mme SIDI DRIS souhaite savoir si le contrôle de l'état du logement avant le départ du locataire, permet d'aider à la relocation.

Mme MONDOLONI répond que la visite conseil permet de savoir si le logement est en bon état et de le remettre ainsi en relocation, mais également de signaler aux locataires avant leur départ les travaux à faire avant de quitter les lieux afin que ces travaux ne leur soient pas facturés.

Mme MATHERON déclare que le fait d'effectuer des travaux dans le même groupe va porter ses fruits.

M. SALI souhaite savoir où en est le dossier relatif à la production de chauffage.

M. MAHALI répond qu'il évoquera ce dossier en fin de séance.

M. SALI demande si THM perçoit des aides de la CGLLS.

Mme GUERIN indique que les bailleurs peu « apérisés » versent une contribution pour ceux dont le taux d'APL est très élevé.

M. SALI souhaite savoir si les ventes de terrains prévus ne concernent que des acheteurs privés.

Mme MONDOLONI répond qu'aucun bailleur social ne peut construire sur les terrains concernés.

M. MAHALI ajoute que si la possibilité venait à se présenter, THM construirait.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	16	Abstentions	1	Votes contre	4
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration approuve le Budget 2024 établi sous forme d'Etat Prévisionnel des Dépenses et des Recettes.

Mme SIDI DRIS précise qu'elle a voté contre le budget 2024 compte tenu de l'augmentation des loyers.

M. MAHALI fait remarquer que tous les bailleurs sociaux ont augmentés les loyers de 3,5 % et que THM est le seul bailleur sur le territoire varois à avoir voté une augmentation de 2 %

N° 23-73 - APPROBATION DU PREVISIONNEL SUR LA PERIODE 2023 – 2032 : VISIAL

M. MAHALI cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI indique que chaque année, les offices HLM doivent présenter un prévisionnel à la Fédération des OPH.

Mme MONDOLONI précise que :

- Le taux d'inflation est élevé
- Le taux d'intérêt est 6 fois plus élevé qu'en 2020
- Des coûts supplémentaires liés à la loi « Climat et résilience » sont enregistrés

Elle ajoute que le prévisionnel 2023/2032 ne pourra pas permettre d'atteindre l'objectif de livrer 1 080 logements.

Elle indique que ce prévisionnel va permettre :

- La livraison de 670 logements avec un engagement à l'ordre de service de 590 logements sur la période
- La maintenance du parc actuel THM et le rattrapage d'entretien du parc seynois.
- La réhabilitation des logements énergivores suite à la loi « Climat et résilience »
- La consommation de 23 600 000 d'euros de fonds propres pour arriver à 9 000 000 d'euros de PTF fin 2032
- Un ratio d'autofinancement net HLM qui varie de 3,6 % à 9,15 %
- Des annuités d'emprunt \leq à 20 % des loyers limitant l'impact sur les charges financières de l'augmentation des taux d'intérêt.

M. CAVANNA souhaite connaître le montant en euros des 45 % de fonds propres injectés lors des réhabilitations.

Mme GUERIN répond que la maintenance totale du patrimoine représente 199 000 000 d'euros sur 10 ans, en montant total, ce qui comprend les contrats de maintenance et les réhabilitations.

Les réhabilitations représentent environ 45 000 000 d'euros de fonds propres.

M. CAVANNA demande quelle est la part de fonds propres investie dans les constructions neuves.

Mme GUERIN répond que les fonds propres représentent 68 % de l'emprunt.

M. GILLET fait remarquer que la fragilité de THM réside dans la consommation de fonds propres.

Il ajoute qu'à cela THM perçoit peu d'aides et doit, en plus, procéder à la rénovation thermique de certains logements.

M. GILLET précise que le potentiel d'investissement de THM va se réduire jusqu'en 2030.

Mme GUERIN souligne l'importance de distinguer la trésorerie du compte de résultat.

Mme BAGDHAD demande s'il est possible de faire une simulation de l'utilisation de fonds propres pour un appartement T4 ou T5.

Mme GUERIN donne l'exemple de l'acquisition d'un logement de 190 000 €. Le financement est composé de 90.000 € d'emprunt, 20 % de subventions, la différence sera constituée par les fonds propres.

Le montant des subventions varient, mais les communes versent peu de subventions.

Mme JEROME fait remarquer que l'équilibre est précaire.

M. CAVANNA précise que les communes intéressantes sont les communes carencées.

M. GILLET souligne que les communes carencées doivent faire plus d'efforts et seront ainsi doublement gagnantes à la fois sur l'augmentation du nombre de logements sociaux et la baisse des pénalités.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration approuve le prévisionnel « VISIAL » portant sur les périodes 2023 à 2032.

N° 23-74 - REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL D'ADMINISTRATION – NOUVELLE ACTUALISATION

M. MAHALI indique qu'il convient d'actualiser le chapitre 5-2 relatif à l'impartialité des membres du Conseil d'Administration.

Il énumère de façon non exhaustive les points sur lesquels les administrateurs doivent être vigilants : éviter les conflits d'intérêt, ne pas être influencé par ses relations (professionnelles, personnelles ou financières), révéler au Président du Conseil d'Administration les risques de conflits d'intérêt, s'abstenir de toute action ou déclaration de nature à faire peser un doute sur son impartialité.

M. SALI relève une coquille sur les attributions du Bureau (1 – 2).

Mme MONDOLONI répond que cela sera corrigé.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration valide la nouvelle formulation du paragraphe 5-2 – Impartialité – , du règlement intérieur du Conseil d'Administration.

N° 23-75 - REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES – ACTUALISATION

M. MAHALI indique que le règlement intérieur de la CAO a été amendé et entériné par ses membres, afin d'accroître la prévention en matière de conflit d'intérêt.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration prend acte de l'amendement évoqué porté au règlement intérieur de la Commission d'Appel d'Offres, relatif à la prévention des conflits d'intérêts.

N° 23-76 - MODIFICATION REGLEMENT INTERIEUR DE LA CALEOL

M. MAHALI présente la modification du règlement intérieur de la CALEOL et insiste sur le fait qu'en cas de manquements à ce règlement, un administrateur siégeant à la CALEOL peut perdre son droit à siéger.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration approuve la rédaction de l'article 10 du Règlement Intérieur de la CALEOL.

N° 23-77 - PERSONNEL FONCTIONNAIRE – CREATION DES POSTES ET MISE A JOUR DU TABLEAU DES EFFECTIFS

M. MAHALI précise que la délibération dont il s'agit a trait à la mise à jour du tableau des effectifs des personnels fonctionnaires.

M. SALI indique que ce projet de délibération a été présenté au dernier CSE et a reçu un avis favorable afin de ne pas empêcher les agents d'avancer.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration procède à la création de 3 postes d'agents de maîtrise et approuve la mise à jour des tableaux des effectifs figurant dans la délibération en tenant compte des modifications, les crédits correspondants ayant été inscrits au budget de l'exercice.

N° 23-78 - ACQUISITION IMMEUBLE D'HABITATION « LE KENNEDY » - 9005 RUE DOCTEUR VAILLANT LA SEYNE SUR MER

M. MAHALI présente le projet d'acquisition de l'immeuble d'habitation « LE KENNEDY » à LA SEYNE.

Il précise qu'initialement, le prix de vente était de 3 129 000 €.

THM a négocié le prix à 1 800 000 € hors TVA et frais d'agence.

Il est a noté que des travaux d'environ 1 300 000 € HT devront être réalisés.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration se prononce favorablement quant à l'acquisition de l'ensemble immobilier « LE KENNEDY » sis rue Docteur Vaillant à La Seyne-sur-Mer, cadastré Section AO n° 0577 pour un montant de 1.800.000 € (un million huit cent mille euros) hors TVA, frais d'agence inclus et autorise la Directrice Générale à accomplir toutes les démarches et formalités notamment administratives et juridiques inhérentes à la réalisation de cette acquisition y compris la signature de tous les actes.

N° 23-79 - TERRAIN EX-FRUCTIDOR - VENTE AU SITTO MAT – MENTIONS SPECIFIQUES – ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

M. MAHALI indique qu'il s'agit de la vente de ce terrain au profit du SITTO MAT pour un prix de 180 000 € HT et que THM doit renoncer à l'accession à la propriété des constructions édifiées par la société ZEPHIRE au sens des dispositions de l'article 553 du Code civil.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration confirme son accord pour la vente au SITTO MAT de la seule emprise foncière d'une superficie de 711 m2 issue des parcelles cadastrées à ce jour sections AC 1314 pour partie et AC 1287 au prix de 180 000 € (cent quatre-vingts mille euros) HT, confirme que Toulon Habitat Méditerranée renonce à l'accession à la propriété des constructions édifiées par la SAS ZEPHIRE au sens des dispositions de l'article 553 du Code civil et déclare que cette cession s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'article L3112-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, sans déclassement préalable, à la charge du SITTO MAT, de maintenir ce bien dans son domaine public.

N° 23-80 - 15/17 RUE CORDOUAN - VENTE LOCAL RdC N° 0175 0001

M. MAHALI présente la délibération relative à la vente du local n° 0174 0001 sis 15/17 rue Cordouan à VAD pour le prix de 65 000 €.

Mme MONDOLONI précise qu'il s'agit d'un engagement dans le cadre de l'ANRU.

M. MAHALI ajoute que la rue sera entièrement réhabilitée et renouvelée

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration se prononce favorablement quant à la vente du local n° 0175 0001 sis 15/17 rue Courdouan à Toulon, fixe le prix de cette cession à 65 000 € (soixante-cinq mille euros) et autorise la Directrice Générale à accomplir toutes les formalités inhérentes à ladite cession y compris la signature de tous actes.

N° 23-81 - LE CLEMENCEAU – ATTRIBUTION LOCAL COMMERCIAL – N° 0006 0250

M. MAHALI informe les membres du Conseil d'Administration que la locataire du local n° 0006 0250 sis au CLEMENCEAU a signifié son départ.

Monsieur Axel PERDIGUERO, infirmier diplômé, a déposé sa candidature pour cette location afin d'exercer une activité de « Location et livraison de matériel médical dédié aux soins des patients à domicile, spécifique aux perfusions » au travers de sa société dénommée «EURL AP. PERF».

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 bail dérogatoire aux statuts des baux commerciaux avec la société « EURL AP. PERF », M. Axel PERDIGUERO pour une durée de 18 mois, renouvelable une fois pour la même période, concernant le local n° 0006 0250 sis au CLEMENCEAU, pour une activité de « Location et livraison de matériel médical dédié aux soins des patients à domicile, spécifique aux perfusions ».

Mme MATHERON souligne qu'il s'agit d'une excellente chose pour les personnes âgées.

Avant d'aborder la délibération suivante, afin d'éviter tout conflit d'intérêt, MM. MAHALI et RICHARD quittent la séance.

N° 23-82 - AVENUE FRANCOIS CUZIN – ATTRIBUTION DU LOCAL ASSOCIATIF N° 0165 0009

Mme MONDOLONI indique que suite à la vacance du local n° 0165 0009 sis Avenue François CUZIN, les Centres Sociaux et Culturels de TOULON se portent candidats afin de louer ce local.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	19	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer avec les Centres Sociaux Culturels de la ville de TOULON une convention de location aux conditions précitées, pour le local n° 0165 0009 sis AVENUE FRANCOIS CUZIN.

MM. MAHALI et RICHARD rejoignent la séance.

N° 23-83 - LES TERRASSES DU SUD – INSTALLATION ANTENNES RELAIS – FREE MOBILE

M. MAHALI présente la délibération relative à l'installation d'antennes relais sur le groupe LES TERRASSES DU SUD au profit de FREE MOBILE

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration autorise Free Mobile à engager toutes les démarches administratives, notamment auprès de la Ville de TOULON, nécessaires à la réalisation de l'installation et autorise la Directrice Générale à signer la convention particulière avec Free Mobile selon les modalités fixées à l'article 2.3 de la convention cadre, aux fins d'installation d'antennes relais sur le toit-terrasse du groupe « Les Terrasses du Sud » rue du Muguet à Toulon

Avant d'aborder la délibération suivante, afin d'éviter tout conflit d'intérêt, Mme BAGDHAD (+ ses 2 pouvoirs) quitte la séance.

N° 23-84 - BERTHE C – CONVENTION DE LOCATION – VILLE DE LA SEYNE - AFFECTATION DES LOCAUX N° 1011 0282 – 0283 – 0284 – 0285

M. MAHALI informe les membres du Conseil d'Administration que la Ville de LA SEYNE souhaite louer les locaux n° 1011 0282 – 0283 – 0284 – 0285 sis BERTHE C et par la suite sous louer une partie de ces locaux à des associations et partenaires institutionnels.

M. SALI souhaite connaître le nom des associations et partenaires institutionnels concernés.

Mme MONDOLONI répond que THM n'a pas d'information à ce sujet

Mme MATHERON estime que France SERVICE est une belle réalisation.

Mme SIDI DRIS craint une réduction des services publics.

M. MAHALI indique que, comme pour toutes les autres communes sur lesquelles THM dispose de locaux, il convient de prendre acte de la demande et de ne pas juger la politique menée par la ville concernée.

Il ajoute que le Conseil d'Administration de THM n'est pas le lieu pour débattre de ces décisions.

M. SALI souhaite savoir si les locaux de LA LUNE vont être vendus.

Mme MONDOLONI répond qu'il se peut que LA LUNE soit vendue, mais pas en totalité.

M. SALI estime que les locaux de BERTHE C pourraient être utilisés dans l'éventualité où les locaux de LA LUNE seraient vendus.

Mme MONDOLONI répond que des solutions seront trouvées pour les équipes si tel serait le cas.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	15	Abstentions	1	Votes contre	2
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer une convention de location avec la Mairie de LA SEYNE-SUR-MER aux conditions précitées pour les locaux n° 1011 0282 – 0283 – 0284 – 0285 sis BERTHE C.

N° 23-85 - 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 souhaite, dans le cadre du bail relatif au local n° 1011 0592 sis BERTHE F 1, l'adjonction d'une nouvelle clause, à savoir, la possibilité de mettre à disposition les lieux à des associations de manière précaire et révocable, et à titre gratuit, la Ville en assumant toutefois, l'entière responsabilité.

Les premières associations à bénéficier de cette clause seraient la MIAJ (Mission Intercommunale Action Jeunes) et le CIL Nord (Comité d'Intérêt Local).

Par la suite, la ville de LA SEYNE, alternerait la sous-location avec diverses associations.

M. SALI indique qu'il faudra vérifier que la sous-location s'effectuera bien au profit d'associations.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	16	Abstentions	0	Votes contre	2
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration autorise l'adjonction de la nouvelle clause à la convention de location avec la ville de La Seyne, à savoir, la possibilité de mettre à disposition le local n° 1011 0592 à

des associations de manière précaire et révocable, à titre gratuit par la ville de LA SEYNE, cette dernière en assumant toutefois, l'entière responsabilité et autorise la Directrice Générale à signer un 2ème avenant à la convention liant THM à la Ville de La Seyne-sur-Mer portant sur la location du local n° 1011 0592 sis au sein de l'ensemble immobilier BERTHE F1.

A l'issue de ces débats, Mme BAGHDAD rejoint la salle.

N° 23-86 - ADMISSIONS EN NON-VALEUR – SECOND SEMESTRE 2023

M. MAHALI présente la délibération relative aux non-valeurs pour le second semestre 2023 représentant une somme totale de 487 511,10 €.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration admet en non-valeur la somme de 487 511,10 €, dont le détail figure dans le tableau joint à la présente délibération au titre du second 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.

QUESTION DIVERSE : ENQUETE TRIENNALE

Mme MONDOLONI présente les résultats de l'enquête triennale effectuée auprès des locataires.

Il apparaît que presque 8 locataires sur 10 sont satisfaits de THM.

Elle indique que les points d'insatisfactions sont des problèmes d'ascenseurs, de propreté, problèmes dus aux incivilités, ainsi que la gestion des réclamations et des problèmes de voisinages.

Les locataires sont cependant satisfaits du service d'astreinte et de la communication de THM.

M. DE GEA revient sur le problème du ménage des immeubles et demande l'affichage du passage des femmes de ménages.

Mme MONDOLONI indique que désormais les agents sont équipés de tablettes afin de transmettre en direct les réclamations relatives au ménage mal fait.

Mme MONDOLONI cite d'autres chiffres :

- Les locataires sont à 65 % satisfaits des équipements communs, ce qui représente une amélioration de 6.6 % par rapport à l'enquête précédente.

Cette amélioration est en lien avec la fusion, car le chauffage collectif et les ascenseurs fonctionnent mieux sur le patrimoine de l'ex-TSH.

- Les réclamations techniques recueillent un peu moins de 60 % de satisfaction.
Mme MONDOLONI indique que l'une des priorités de l'année 2024 est d'améliorer ce score.

- S'agissant des demandes de mutations, le score est de 25% de satisfaction.
Mme MONDOLONI explique qu'il s'agit uniquement des locataires qui ont une demande de mutation en cours.

- Le traitement des problèmes de voisinage atteint un score de 45 % de satisfaction.

Mme MONDOLONI ajoute que les problèmes de voisinage sont très compliqués à gérer pour le bailleur.

Mme MONDOLONI fait part des pourcentages suivants :

- état technique des espaces communs : 65 % de satisfaction,
- état technique des logements : 79 % de satisfaction,
- fonctionnement des équipements : 74 % de satisfaction,
- accueil de THM : 76.6 % de satisfaction,
- relations avec le voisinage : 74% de satisfaction,
- sécurité : 70% de satisfaction.
- traitement des demandes administratives : 70 % de satisfaction,
- qualité des espaces publics et du cadre de vie : 71.4 % de satisfaction,
- qualité de vie : 76.6 % de satisfaction, mais 46% trouvent que cela se dégrade,
- Service Astreinte qui intervient entre midi et 14 heures, le soir et les week-ends : 82% de satisfaction,
- communication entre THM et ses locataires : 83 % de satisfaction.

Mme MONDOLONI signale qu'à la fin novembre 2023, il y avait 774 logements vacants dont 250 murés et mis de côté (vacants volontaires et techniques) sur lesquels il a été décidé de ne pas travailler pour l'instant.

L'organisation mise en place commence à porter ses fruits en terme de nombre de vacants et en terme de loyers aussi.

Au total, le travail de la vacance sur des loyers constants, a permis de générer plus de 300.000 € de recette supplémentaire sur 2023

Mme MONDOLONI indique que s'agissant des squats, il y avait 123 squats identifiés en janvier 2023, il en reste 70 en novembre 2023.

C'est le fruit du travail de fond qui paie. Les chiffres indiquent qu'il y a une amélioration.

M. MAHALI aborde ensuite quelques points :

- 1) il informe les membres du Conseil d'Administration que suite à un rendez-vous en préfecture un contrat a été signé entre THM et les parquets de TOULON et DRAGUIGNAN dans le but de lutter contre les incivilités et les squats.

M. MAHALI rappelle la nécessité d'intervenir très rapidement dans le cadre des squats.

Il indique qu'il y avait 123 squats l'an dernier, contre 70 actuellement.

-
- 2) M. MAHALI aborde ensuite la question du réseau de chauffage urbain qui préoccupe l'Office depuis décembre 2022 et indique que THM lutte depuis un an afin d'éviter aux locataires de subir l'augmentation de ces coûts.

Il annonce que des aides ont été octroyées (FSL Chaleur) grâce au soutien du Président de la métropole, Mme MASSI, Maire de TOULON.

Il remercie ces intervenants et également le collectif de LA BEUCAIRE, les représentants de LA BEUCAIRE, ainsi que M. MAHE Préfet du VAR.

M. MAHALI annonce que THM va récupérer une enveloppe de 1 000 000 € afin de pallier l'augmentation de ces charges.

Il indique que l'Office travaille avec la société ZEPHIRE et le SITTOMAT afin de rédiger un nouveau contrat ainsi qu'un nouveau calcul de la consommation.

- 3) M. MAHALI signale la fin du contrôle de l'ANCOLS, contrôle qui n'a pas révélé d'anomalies particulières.

Il précise que les inspecteurs de l'ANCOLS ont remercié THM et son personnel pour leur collaboration et leur réactivité.

- 4) M. MAHALI annonce ensuite qu'il achèvera son mandat de Président de THM au cours de l'année 2024 et ce, pour des raisons personnelles.

Il tient à remercier la Direction et les services de THM pour le travail accompli et souhaite que l'harmonie et la concorde demeurent, pour le bien être des locataires.

M. MAHALI remercie les participants et lève la séance à 15 H 32.