



EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration Extraordinaire

Séance du 24 OCTOBRE 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 : 22

Présents : 17

M. MAHALI	M. DE GEA	Mme MARTINIANI	M. SMAILI
Mme BAGHDAD	M. GARCIN	Mme MATHERON	Mme VALVERDE
M. BEN MIHOUB	M. GILLET	M. MORENO	
Mme BERNARDINI	Mme KADDOUR	M. RICHARD	
M. CAVANNA	M. MARKOVIC	Mme SIDI DRIS	

Absents/excusés avant donné pouvoir : 5

Mme BASS	à	Mme BAGHDAD
Mme BICAIS	à	Mme BAGHDAD
Mme CHENET	à	M. MAHALI

M. DOYER	à	M. GILLET
Mme FORTIAS	à	M. CAVANNA

Nombre de votants (présents + représentés) : 22

DELIBERATION 24-35 Approbation du compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 24 juin 2024	<u>N° 24-35 – APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 JUIN 2024</u> Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le compte rendu du Conseil d'Administration du 24 juin 2024 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 :

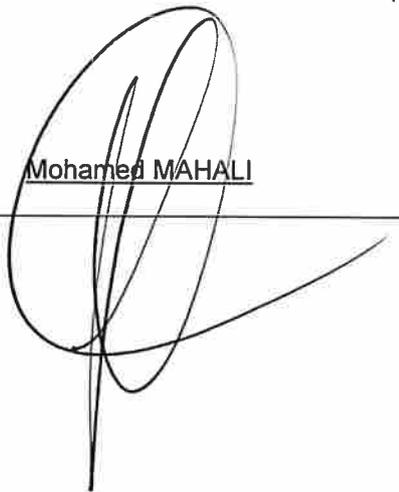
Votes favorables	22	Abstention	0	Votes contre	0
------------------	----	------------	---	--------------	---

Article 1

APPROUVE le compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 24 juin 2024.

Le Président du Conseil d'Administration, JV

Mohamed MAHALI



CONSEIL D'ADMINISTRATION

DU 24 JUIN 2024

COMPTES RENDU

Administrateurs		
Nombre d'Administrateurs en exercice : 23		
Présents	Absents / Excusés	Pouvoirs
Mme BAGHDAD Mme BERNARDINI M. CAVANNA M. DE GEA M. DOYER M. GARCIN M. GILLET Mme KADDOUR (arrivée 8 H 40) M. MAHALI – Président M. MARKOVIC Mme MARTINIANI Mme MATHERON (arrivée 9 H 02) M. MORENO (départ 9 H 08) M. RICHARD (départ 9 H 59) Mme SIDI DRIS Mme VALVERDE	Mme BASS M. BEN MIHOUB Mme BICAIS Mme CHENET Mme FORTIAS M. SMAILI M. MORENO (à 9 H 08) M. RICHARD (à 9 H 59)	Mme BAGHDAD Mme BAGHDAD M. MAHALI M. CAVANNA
Nombre de votants [présents/représentés] : <i>variable (Cf. projets délibération et heures arrivée/départ)</i>		

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. MARELLO M. SALI	Commissaire aux Comptes Secrétaire du CSE

M. Mohamed MAHALI, Président, ouvre la séance à 8 H 35.

1) APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 MARS 2024

M. MAHALI débute la séance par l'examen de la délibération relative à l'approbation du compte-rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 25 mars 2024.

Aucune observation n'est formulée par l'assemblée.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration approuve le compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 25 mars 2024.

2) APPROBATION DES COMPTES – ANNEE 2023

M. MAHALI indique qu'il s'agit de l'approbation des comptes de l'année 2023.

Mme MONDOLONI précise qu'il s'agit de vérifier si les normes ont été respectées dans le cadre de l'autofinancement.

Pour l'exercice 2023, l'Office est au-dessus de ces normes et il n'y a donc pas de mesures particulières à prendre.

Les produits ont augmenté grâce notamment à l'augmentation de loyers de 3,5% qui avait été autorisée par le Conseil d'Administration en 2023, mais également du fait de l'augmentation du Livret A.

Les ventes réalisées du Foyer Hoche et du Commerce Audemard en 2023 ont généré une plus-value de l'ordre d'1 million d'euros.

Les charges récupérables sont en augmentation, essentiellement liées à l'énergie avec l'augmentation des coûts de l'électricité, du gaz et de l'eau.

Les charges non récupérables sont aussi en augmentation : taxe foncière, intérêts d'emprunts, masse salariale et dotations aux provisions ainsi qu'aux amortissements.

Un effort de dotation a été fait sur le gros entretien afin d'entretenir correctement le parc de THM.

En termes de structure financière, les soldes intermédiaires de gestion montrent une détérioration de ces indicateurs même si l'auto-financement net HLM est convenable. Ces détériorations sont liées aux augmentations des dépenses.

L'année se termine avec une trésorerie à 47 600 000 €.

Le Bureau avait autorisé la Directrice Générale à placer 15 000 000 € sur des comptes à terme à 4,18 % ce qui va permettre de générer des produits financiers plus importants que le Livret A.

THM a bénéficié de dégrèvements de TFBP, notamment pour la réalisation de travaux d'aménagement en faveur des personnes à mobilité réduite.

THM a été agréé Office Foncier Solidaire depuis 2022. Pour l'année 2023, Il n'y a eu ni dépense ni recette sur cette activité ce qui entraîne un résultat nul.

Mme MONDOLONI souligne que le Commissaire aux Comptes a certifié la sincérité et la régularité des comptes.

Elle précise que le résultat bénéficiaire s'élève à 53 430,30 €.

Arrivée de Mme KADOOR à 8 H 43.

M. SALI indique que le CSE se donne le droit d'examiner les chiffres. Pour l'année 2022, un expert désigné par le CSE était intervenu. Il y a eu des rectifications avec des jeux d'écriture et les deux structures, THM et TSH ont bien réagi. Pour l'année 2023, le CSE réitérera cette intervention.

M. SALI affirme que TSH n'avait pas 16 millions d'euros de déficit.

M. MAHALI indique que lors de la fusion, TSH disposait d'un patrimoine particulièrement dégradé pour certains groupes et des taux d'impayés et de vacances exceptionnels.

M. MARELLO souligne que la fusion est passée et qu'il s'agit actuellement d'aborder les comptes 2023 puis d'envisager l'avenir.

M. MAHALI précise qu'il s'agit exactement de la direction et de l'axe vers lesquels l'Office s'oriente.

M. MARELLO rappelle le rôle du Commissaire aux comptes qui consiste à certifier comme réguliers les comptes présentés, ainsi que vérifier et veiller au respect des règles et obligations, mais aussi pour garantir la transparence de l'information.

M. MARELLO précise que les comptes 2023 sont ainsi certifiés réguliers et sincères et reflètent une image fidèle de l'ensemble des opérations qui se sont écoulées au cours de l'exercice.

M. MARELLO remercie Mme GUERIN et l'équipe comptable pour leur collaboration.

M. MARELLO salue la bonne maîtrise budgétaire de THM, le respect de l'ensemble des procédures du contrôle interne, et le respect de l'ensemble des ratios prudentiels qui sont règlementaires dans les Offices.

M. MARELLO rappelle qu'il est également nécessaire de certifier l'OFS. Il souligne que cet organisme n'a pas engrangé d'opérations en 2023.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	17	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration approuve les comptes annuels et l'analyse financière pour l'année 2023 et affecte le résultat bénéficiaire de l'exercice 2023 de 53 430,30 €.

3) APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITE 2023

M. MAHALI présente la délibération relative à l'approbation du rapport d'activité pour l'année 2023.

Mme MONDOLONI indique que le rapport a été réalisé sur la base d'une présentation thématique en fonction des axes stratégiques de l'Office.

Mme MONDOLONI énumère les différents volets :

- La lutte contre les impayés,
- L'amélioration de la qualité de vie pour les locataires,
- L'entretien du patrimoine avec le détail des réhabilitations en cours,
- Les dépenses annuelles d'entretien,
- La lutte contre les squats,
- Les travaux pour renforcer la satisfaction des locataires pour l'entretien des parties communes,
- Les mesures mises en place pour augmenter la satisfaction des locataires et principalement sur le PMR avec les aménagements,
- Les attributions avec la présentation à venir du rapport annuel de la CALEOL,
- Le développement du parc locatif et les programmes à l'étude,
- La modernisation de l'organisation à THM.

M. GARCIN souligne que ce rapport est bien fait et n'appelle aucune observation.

Il fait remarquer, s'agissant des attributions en 2023, que 1 300 refus ont été enregistrés. Il souhaite savoir si ces refus sont générés par l'insécurité au sein des groupes.

Mme MONDOLONI précise que ce point va être abordé lors de la présentation du projet de délibération relatif au rapport annuel de la CALEOL. Elle ajoute toutefois que le motif le plus important est lié à l'insécurité avérée ou supposée des groupes. Le taux de refus diminue toutefois, pour la troisième année consécutive.

M. DE GEA souhaite connaître le motif de la vacance relative aux garages et parkings, dont le nombre s'élève à 388.

Mme MONDOLONI indique qu'il s'agit plus de parkings que des garages vacants, soit parce que les personnes arrivent à se garer sans payer, soit par l'insécurité du lieu, soit parce qu'il y a des places à l'extérieur.

L'Office est actif en mettant en ligne des annonces mais il est difficile de faire baisser cette vacance.

Toutefois pour les garages, les personnes s'en servent davantage pour stocker.

M. DE GEA indique que THM réalise des efforts, mais qu'il y a toujours un problème de communication.

Un effort a été constaté sur le nettoyage, ce qui est très appréciable. Toutefois, concernant l'information, cette dernière n'a pas été suffisamment diffusée avec un affichage sur les panneaux dédiés. Davantage de locataires auraient pu assister à la dératisation avec les furets.

Mme MONDOLONI partage ce sentiment. Ces demandes sont réitérées aux chefs d'agence régulièrement, afin qu'ils mettent leurs actions en avant auprès des locataires.

La personne en charge de la communication de THM, surtout auprès des institutionnels, a été affectée au sein de la Gestion Urbaine de Proximité. Sa mission est de promouvoir la communication auprès des locataires, de mettre en place de nouveaux supports, et de veiller à ce que les agents fassent savoir ce qu'ils font.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	17	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration prend acte de la présentation du Rapport d'Activité 2023, en approuve son contenu et autorise sa diffusion auprès des partenaires institutionnels.

4) APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITE 2023 - OFS

M. MAHALI présente le projet de délibération relatif à l'approbation du rapport d'activité de l'OFS pour l'année 2023.

Mme MONDOLONI indique qu'il n'y a pas eu de dépense ou de recette sur cette activité.

Le seul point abordé relatifs aux projets étudiés en 2023 est le projet sur LA MAURELLE. L'opération a dû être abandonnée puisque le foncier disponible a été dédié à une opération « ANRU » de reconstitution de l'offre sur l'ANRU du Centre-Ville de LA SEYNE.

Une opération démarre en termes de réflexion sur LE REVEST, avec la possibilité d'acheter un terrain sur cette commune qui permettrait de faire une dizaine de logements individuels en VEFA.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	17	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration prend acte de la présentation du Rapport d'Activité 2023 de l'Office Foncier Solidaire de Toulon Habitat Méditerranée, en approuve son contenu et autorise sa diffusion auprès des partenaires institutionnels.

5) PERSONNEL FONCTIONNAIRE – CREATION DE POSTES ET MISE A JOUR DU TABLEAU DES EFFECTIFS

M. MAHALI indique qu'il s'agit de la création de postes et la mise à jour du tableau des effectifs pour le personnel fonctionnaire.

Mme MONDOLONI explique qu'il s'agit d'une délibération classique présentée chaque année pour la création de postes, 5 postes dans la filière technique et 1 poste dans la filière administrative.

M. SALI précise que le CSE a rendu un avis favorable afin de ne pas bloquer les agents fonctionnaires dans leur possibilité de promotion.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	17	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration procède aux créations de postes telles qu'indiquées ci-dessus à compter du 1^{er} juillet 2024 et approuve la mise à jour ci-dessus du tableau des effectifs tenant compte des modifications, les crédits correspondants ayant été inscrits au budget de l'exercice.

6) LA SEYNE-SUR-MER – AVENUE J. ROSTAND – VENTE TERRAIN - SUBSTITUTION ACQUEREUR

M. MAHALI indique qu'il s'agit de l'acquisition d'un terrain situé à LA SEYNE SUR MER, Avenue Jean Rostand, par la Société Bellechasse Constructa Promotion.

Mme MONDOLONI précise que la Société Bellechasse Constructa Promotion, bénéficiaire de la promesse de vente, a constitué la Société Civile de Construction Vente JEAN ROSTAND spécialement pour cette commercialisation et souhaite que cette dernière se substitue à la Société Bellechasse Constructa Promotion.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	17	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la substitution de la Société Civile de Construction Vente JEAN ROSTAND, à la place de la société BELLECHASSE, en vue d'acquérir le terrain sis boulevard Jean Rostand à la Seyne sur Mer, d'une superficie de 1 800 m², cadastré section BS n° 1113, au prix de 335 500 €.

7) LA SEYNE-SUR-MER – BOULEVARD J. RENARD – VENTE TERRAIN - SUBSTITUTION ACQUEREUR

Mme MATHERON rejoint l'assemblée à 9 H 02.

M. MAHALI indique qu'il s'agit de la vente du terrain situé à LA SEYNE SUR MER, Avenue Jules Renard, pour la substitution d'acquéreur.

La Société SCCV Jules Renard va venir se substituer à la Société Bellechasse Constructa Promotion.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	18	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la substitution de la Société Civile de Construction Vente JULES RENARD à la place de la société BELLECHASSE, en vue d'acquérir le terrain sis avenue Jules Renard à la Seyne sur Mer, d'une superficie de 10 606 m², cadastré section BT n° 1299 – BT n° 971 – BT n° 1258, au prix de 1 174 866 €.

8) VILLAS « GASQUET » A TOULON – APPROBATION DE LA DEMOLITION DES 4 LOGEMENTS

M. MAHALI indique que THM est propriétaire de 2 villas comportant 4 logements sises 527 Avenue Joseph Gasquet et souhaite construire à la place un immeuble de 15 logements.

M. SALI demande si ces 4 logements sont vides.

Mme MONDOLONI indique qu'il reste un logement occupé. Une tentative de relogement est en cours. Si la demande n'aboutit pas une procédure d'expulsion sera diligentée.

Mme MONDOLONI ajoute que THM va conventionner, à la demande de la DDTM pour remplacer ces 4 logements conventionnés, 4 logements au sein du SAINT MATHIEU afin que la ville de TOULON ne perde pas son nombre de logements conventionnés.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	18	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration approuve l'approbation de la démolition de 4 logements aux Villas « Gasquet » à TOULON et autorise la Directrice Générale à effectuer toutes les démarches administratives inhérentes et consécutives à cette démolition.

9) RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITE 2023 - CALEOL

M. MAHALI indique qu'il s'agit du rapport annuel d'activité 2023 de la CALEOL.

Mme MONDOLONI indique que la présentation est identique à celle de l'an dernier mais que les chiffres ont été actualisés.

Mme MONDOLONI passe en revue le rapport et met en évidence les points saillants.

M. MORENO quitte l'Assemblée à 9 H 09.

M. RICHARD remercie Mme LEPERE et son équipe pour le travail accompli durant les CALEOL de l'année 2023.

M. RICHARD précise que des refus sont enregistrés dans certains quartiers mais qu'il existe aussi des demandes particulières en CALEOL qui assimilent l'Office à un Office immobilier privé, ce qui n'est pas le cas.

M. DE GEA souhaite savoir s'il existe une « brigade » de remise en état, pour rendre attractif le logement afin de lutter contre les refus.

Mme MONDOLONI indique que les visites se font dans des logements débarrassés, avec les travaux en cours. Ces visites sont effectuées plus tardivement afin qu'ils soient plus présentables.

Les 3 candidats effectuent les visites les uns à la suite des autres à ½ heure d'intervalle pour gagner du temps.

M. MAHALI précise aux membres de l'assemblée que les candidats sont classés lors de la CALEOL, par ordre.

Mme SIDI DRISS souhaite savoir si les refus interviennent par quartier ou par immeuble.

Mme MONDOLONI précise que ces refus portent souvent sur la résidence complète. Pour LA SEYNE, BERTHE plus particulièrement, les petits ensembles autour ne sont pas refusés, seules les tours font l'objet de refus.

Mme SIDI DRISS souhaite connaître ce qu'il advient des demandeurs de logement de mauvaise foi qui refusent par rapport au quartier. Ces dossiers repassent-ils en commission, ou bien ne sont-ils plus prioritaires ?

Mme MONDOLONI précise que cela dépend du refus. Toutefois, une cotation se met en place au niveau de chaque intercommunalité, qui sera appliquée sur le SNE et qui prendra en compte les refus. Les personnes ayant refusé pour motif non légitime verront leur cotation dégradée et devraient être moins prioritaires par rapport aux autres.

M. MAHALI souligne, concernant l'insécurité, que les refus sont ciblés en raison des trafics de stupéfiants.

M. MAHALI rappelle que THM est un bailleur, et non la Police Nationale. Pour ces refus spécifiques, la CALEOL étudie toutes les situations.

Mme SIDI DRISS ajoute qu'elle comprend les refus par rapport à l'insécurité due au trafic de stupéfiant, mais pas les refus sans visite du logement.

Mme BAGHDAD aborde le sujet de la réhabilitation des logements et l'attribution, et souhaite la réduction des délais de remise en état des logements pour diminuer les squats.

M. MAHALI indique que le coût de la réhabilitation de 8 logements à l'Abricotier 3 à LA SEYNE, s'est élevé à 280.000 €. Lors des dernières CALEOL, les logements ont été immédiatement proposés et attribués.

Mme MATHERON précise que les articles de presse renvoient une image négative du Quartier de la Beaucaire qui est blacklisté.

M. GARCIN ajoute que dans le cadre des attributions, il y a une priorité donnée aux dossiers DALO.

M. GARCIN attire l'attention sur le fait qu'autrefois, les logements HLM étaient un tremplin, au bout d'une dizaine d'années, le locataire partait. Aujourd'hui la tendance s'inverse, les coûts ayant bien augmenté.

Beaucoup de personnes ayant un revenu tel que le SMIC n'ont plus les moyens de se loger dans le privé et elles ne sont pas prioritaires par rapport au DALO.

M. GARCIN se demande ce que vont devenir ces personnes.

M. SALI précise que les DALO étant prioritaires, ils sont positionnés sur des groupes qu'ils ne souhaitent pas. Il y a un travail inutile car des dossiers sont positionnés alors que la personne par avance ne souhaite pas aller dans le logement ou le groupe.

M. MAHALI indique que la conjoncture ne nous permet pas de construire assez de logement. Il y a une hausse des loyers corrélée à une hausse du prix du foncier. Il est anormal que des personnes en grande précarité refusent un logement parce que le lieu ne correspond pas.

M. SALI explique qu'il serait nécessaire de recenser les demandeurs qui souhaitent aller dans ces groupes.

Mme MONDOLONI ajoute que cela a été mis en place par un système de flyers pour les groupes les moins sollicités. Les locataires doivent sélectionner les résidences dans lesquelles ils acceptent d'aller. Il y a ainsi un vivier de demandeurs même pour les groupes les moins attractifs.

M. DE GEA souhaite savoir comment se passent les mutations au niveau du regroupement familial.

Mme MONDOLONI précise que les mutations ne sont pas prioritaires. L'Office priorise d'abord les demandeurs. Les mutations auxquelles l'Office donne suite, sont les mutations de sous-occupation, les motifs financiers, les mutations sanitaires. Le travail est fait au cas par cas.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	18	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration prend acte du rapport annuel d'activité 2023 de la CALEOL.

10) LE GERFAUT - TOULON – ATTRIBUTION DU GARAGE – N°0036 0503 A L'ASSOCIATION TOULON A VELO

M. MAHALI indique qu'il s'agit d'une attribution du garage au Gerfaut à TOULON à l'Association TOULON à vélo.

Mme MONDOLONI précise que ce sont des petits garages dans lesquels un véhicule ne rentre pas, ce qui explique le choix de l'association pour la mise à disposition.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	18	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer une convention de location pour le garage n° 503, situé au sein de l'ensemble immobilier LE GERFAUT, au profit de l'association Toulon à Vélo et fixe le montant du loyer mensuel à 29,91 €.

11) TOUR DU GERE – LA SEYNE – LOCAL N°1071 0269 – LOCATION DE BUREAUX AU PROFIT D'ASSOCIATIONS

M. MAHALI indique que 4 associations, souhaitent louer les bureaux du local n° 1071 0269 sis LA TOUR DU GERE : ARIANE MEDITERRANEE, FACE VAR, FEMMES DANS LA CITE, et P.R.E – Caisse des Écoles.

M. MAHALI ajoute que Mme EL GUETTARI, infirmière diplômée d'Etat, envisage de créer une association d'accès aux soins aux premiers secours et souligne que l'association n'est pas constituée.

M. MAHALI propose de voter dans un premier temps pour les 4 associations et de voir plus tard la demande de Mme EL GUETTARI.

M. SALI demande si des travaux vont être engagés pour la remise en état avant l'installation des associations.

Mme MONDOLONI indique que les locaux étaient déjà sous-loués et qu'il n'y a pas de frais à prévoir. Le seul investissement sera un interphone pour chaque association.

M. MAHALI indique que les demandes des 4 associations vont être mises aux voix.

La demande de Mme EL GUETTARI est mise en suspens en attendant davantage de renseignements.

Mme BAGHDAD précise que Mme EL GUETTARI a indiqué attendre l'accord de THM.

M. MAHALI répond que c'est à Mme EL GUETTARI de fournir les documents, afin que le Conseil d'Administration puisse statuer en toute connaissance de cause.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	17	Abstentions	0	Votes contre	1
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer une convention de location avec chaque association mentionnée ci-dessus, sursoit à statuer quant à la demande de Mme Laïla EL GUETTARI, infirmière Diplômée d'Etat en vue de la location de cinq bureaux au profit d'une association à créer, à défaut de communication d'éléments et justificatifs relatifs à cette dernière, et autorise la Directrice Générale à signer des contrats de location pour des durées

aléatoires à d'autres partenaires, associations ou entreprises agréées par la Direction Générale au tarif 2024 de 2,06 € / m².

12) BERTHE C - LOCAL N°1011 0282-0284-0285 – MODIFICATION DE LA CONVENTION DE LOCATION AU PROFIT DE LA VILLE DE LA SEYNE SUR MER

Avant de commencer l'étude de ce projet de délibération, M. MAHALI demande à Mme BAGHDAD de sortir de la salle de façon à éviter tout conflit d'intérêt.

Mme BAGHDAD sort de la salle afin de ne pas assister aux débats (avec ses deux pouvoirs) à 9 H 36.

M. MAHALI indique que la Ville de LA SEYNE SUR MER est locataire d'un local situé à BERTHE C, et précise que THM a fait réaliser des travaux dans ce local pour un montant de 50.000 €.

La Ville de LA SEYNE SUR MER souhaite porter la durée de la convention à 5 ans renouvelable, remplacer la résiliation à tout moment par le bailleur par une résiliation à la fin de chaque période de 5 ans sauf inexécution par le preneur de ses obligations, donner la possibilité au preneur de résilier la convention chaque année en respectant un préavis de six mois, et bénéficier d'une exonération de loyer en contrepartie des travaux de rénovation réalisés par la Mairie. La durée de l'exonération sera déterminée en fonction du montant des travaux réalisés, sur présentation des factures sans pouvoir excéder le montant estimé par la Mairie, à savoir 84 338 €.

Mme SIDI DRISS demande si avant d'engager les travaux, la ville avait sollicité une possibilité de gratuité.

M. VANDEBEULQUE rappelle que l'ensemble du projet était estimé pour les deux parties, THM et la Mairie, à 25.000 €. L'état des locaux a nécessité des travaux supplémentaires. Un dépassement des deux côtés est intervenu, mais la convention ne prévoyait pas de gratuité.

M. DOYER souhaite savoir ce que la Ville de LA SEYNE envisage pour ces locaux.

M. MAHALI indique que ces locaux seront mis à disposition d'associations, et sous loués par la Ville de LA SEYNE.

M. SALI souhaite savoir si les délibérations ayant pour objet les sous-locations à des associations n'étaient pas suspendues.

Mme MONDOLONI pense qu'il y a une confusion avec les bureaux de BERTHE F.

M. CAVANNA met en exergue 3 points :

- La réalisation par THM de 50.000 € de travaux
- Le fait de solliciter une gratuité de loyer, alors que des sous-locations sont envisagées
- La modification substantielle des contours des conventions de THM.

Il ressort que THM n'a pas à accepter de prescriptions particulières.

Mme MATHERON indique que M. CAVANNA a entièrement raison. La demande de gratuité de loyer n'est pas normale alors que la ville souhaite sous-louer.

M. GILLET partage l'avis de M. CAVANNA et Mme MATHERON.

De plus, il conviendrait de mentionner dans la convention une interdiction de louer à un prix plus élevé que celui appliqué par THM.

M. SALI est surpris du montant des travaux dépensés.

Mme SIDI DRISS précise que la Maison des services a été déplacée.

M. GARCIN ajoute qu'une partie de ces associations sont subventionnées par la Ville, ce qui est sans doute problématique.

M. MAHALI indique que THM n'a jamais mis en place de gratuité d'un tel montant. Une aide ponctuelle est possible mais pas d'autant.

M. SALI ajoute que pour lui, la Ville n'aurait pas le droit d'encaisser des loyers.

M. MAHALI soumet au vote cette délibération en la scindant en 2 parties :

1) Conditions de location

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	15	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer une convention de location avec la Mairie de la Seyne-sur-Mer aux conditions de durée, de résiliations sollicitées par cette dernière.

2) Demande d'exonération de loyer.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	0	Abstentions	0	Votes contre	15
------------------	---	-------------	---	--------------	----

Le Conseil d'Administration rejette toute demande d'exonération de paiement du loyer.

A l'issue des débats, Mme BAGHDAD rejoint l'assemblée à 9 H 51.

13) DIVERS GROUPES – CESSIION DES CONVENTIONS CELLNEX (EX BOUYGUES) A SOCIETE PHOENIX FRANCE

M. MAHALI indique que dans le cadre de la réorganisation de la gestion de son parc de sites d'antennes relais, la société CELLNEX France doit procéder au transfert d'une partie de celui-ci à la société PHOENIX France, spécialisée dans la gestion opérationnelle et patrimoniale de sites télécoms en Europe.

M. SALI souhaite savoir si la cession s'effectue au même tarif.

M. MAHALI le confirme.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	18	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer une convention cadre et huit conventions particulières concernant la mise à disposition de toits terrasses sur les groupes la Beaucaire, La Florane, Missiessy, Les Pins, Genin, Mireille, La Closerie et La Rode avec la société PHOENIX France aux mêmes conditions que celles qui la liaient à la société CELLNEX.

14) ADMISSIONS EN NON-VALEUR – 1^{ER} SEMESTRE 2024

M. MAHALI présente la délibération relative aux admissions en non-valeur du 1^{er} semestre 2024.

M. GARCIN souhaite savoir ce que signifie « identité incomplète » sur la liste.

Mme MONDOLONI précise qu'il s'agit de locataires qui n'ont pas été retrouvés, la Société d'enquête n'ayant pas réussi à obtenir assez d'informations sur les personnes.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	18	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration admet en non-valeur la somme de 564 747,33 €, dont le détail figure dans le tableau joint à la délibération au titre du 1^{er} semestre 2024 et autorise la Directrice Générale à statuer sur les présentes admissions en non-valeurs des créances dont le recouvrement est considéré comme compromis.

15) REPARTITION DE LA PART VARIABLE DU BUDGET 2023 ALLOUE AUX ASSOCIATIONS DE REPRESENTANTS DES LOCATAIRES

Afin d'éviter tout conflit d'intérêt, Mme SIDI DRISS, M. DE GEA, M. GARCIN, Mme KADDOUR, M. MARKOVIC, Mme MATHERON sortent de la salle pour ne pas assister aux débats à 9 H 54.

M. MAHALI indique qu'il s'agit de la répartition de la part variable du budget 2023 allouée aux associations de représentants de locataire.

Mme MONDOLONI propose une répartition proportionnellement aux dépenses engagées.

M. SALI indique que cette répartition se trouve être la plus équitable.

Mme VALVERDE souhaite savoir si les associations s'y retrouvent.

Mme MONDOLONI précise que les associations communiquent un bilan chiffré et des dépenses réellement engagées par ces dernières.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	12	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration décide de la répartition de la somme de 13 374 € maximum, entre les 3 associations ayant déposé un projet, à savoir les associations : AFOC 83, AVAL/Familles de France et INDECOSA CGT83, telle qu'indiquée ci-dessous et ce, au prorata des dépenses engagées par chacune d'elles :

- Association AFOC83 : 3 507 €
- AVAL/Familles de France : 8 749 €
- INDECOSA CGT83 : 1 118 €

A 9 H 59 à l'issue des débats, Mme SIDI DRISS, M. DE GEA, M. GARCIN, Mme KADDOUR, M. MARKOVIC, Mme MATHERON rejoignent l'assemblée.

M. RICHARD quitte la séance.

16) PERSONNEL FONCTIONNAIRE – EXTENSION DU BENEFICE DE L'INTERESSEMENT DANS LES CONDITIONS DU DROIT PRIVE

M. MAHALI précise qu'il s'agit d'une délibération concernant l'extension du bénéfice de l'intéressement dans les conditions du droit privé pour le personnel fonctionnaire.

M. SALI indique que la Métropole et la Mairie ont accordé à leurs fonctionnaires d'autres primes, mais pas THM. Il souligne que le plus important est l'augmentation du salaire des employés.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	18	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise l'application du bénéfice de l'intéressement aux fonctionnaires territoriaux de Toulon Habitat Méditerranée dans les mêmes conditions que celles appliquées aux salariés de droit privé.

17) SIX-FOURS-LES-PLAGES – 27 LOGEMENTS EN BRS

M. MAHALI cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI explique que THM avait été approché par CODEDIM pour faire une opération dans le cadre d'un groupement. Un appel à projet a été lancé sur la Commune de SIX-FOURS pour 80 logements dont 30 logements locatifs sociaux et 27 en BRS.

L'Office envisage de candidater pour les LLS.

Par courrier électronique en date du 6 juin 2024, la société COGEDIM, mandataire du groupement dont THM est membre, sollicitait « ses prix pour la partie BRS », soit 27 logements, en vue de la deuxième phase de la consultation relative à la remise des offres.

Les services de THM ont été interpellés par cette information, car l'Office n'a jamais entendu présenter sa candidature, pour le projet susvisé, au titre du volet « BRS ».

Par conséquent, nos services ont ainsi examiné les pièces du dossier de candidature établies par l'agent chargé du dossier

Il en ressort que, en novembre / décembre 2023, l'agent de THM en charge de ce dossier a positionné THM sur l'acquisition des logements locatifs sociaux, mais également sur le dispositif BRS via son OFS.

Au surplus, cet agent a utilisé, sans autorisation, la signature de la Directrice Générale, en scannant et apposant celle-ci à plusieurs reprises dans le dossier de candidature, qu'il a lui-même adressé, sans qu'elle n'en soit ni informée, ni destinataire, et sans avoir soumis le projet de candidature au Conseil d'Administration

L'Office se retrouve ainsi engagé sur du BRS.

THM se trouve dans une situation embarrassante vis-à-vis des autres membres du groupement, ainsi que vis-à-vis de son instance délibérante.

Si l'Office se retire du projet, COGEDIM doit également se retirer avec le groupement et perdrait l'opération.

M. MAHALI précise que le BRS permet l'accès à la propriété pour des ménages qui n'auraient pas les moyens sur un logement classique, mais qui restent au-dessus des revenus pour obtenir un logement social.

L'Office Foncier Solidaire perçoit alors une redevance mensuelle.

L'opération est très bien située à SIX-FOURS, Avenue de la Mer.

Mme MONDOLONI précise qu'une AMO a donné des consignes de prix à communiquer au promoteur du groupement, assurant qu'il serait possible de commercialiser.

M. SALI demande si lors des CODIR, l'Office était d'accord pour se positionner sur du BRS ou des LLS.

Mme MONDOLONI précise que l'accord était uniquement sur les LLS.

M. SALI demande si, dans le cas où THM déciderait de se retirer avec COGEDIM, cela aurait-il un coût financier ?

Mme MONDOLONI suppose que non, mais il s'agit davantage de la perte de prestations réglées à l'AMO.

M. SALI estime que l'opération est viable sur le papier.

Mme MONDOLINI ajoute que cette opération sera viable à la condition de commercialiser tous les logements.

Mme MATHERON indique que l'Office doit continuer le projet car c'est un secteur très attractif et que THM trouvera toujours des candidats.

M. MAHALI explique que pour le BRS, le revenu d'un foyer de 5 personnes doit être de 100.000 € par an.

M. GILLET exprime son sentiment partagé. L'Office cherche à accroître son patrimoine sur des logements sociaux, or ici, il n'est pas retenu sur le social. L'Office va se retrouver sur 27 logements en BRS.

En BRS, un loyer correspondant au foncier va être encaissé qui n'est pas le loyer habituel. Le rendement ne sera pas le même.

M. GILLET estime que se positionner sur le BRS est une opportunité mais au niveau juridique comme il s'agit d'une faute détachable du service, est-il possible à THM de se dégager ?

Il ajoute que THM est engagé mais pas par la signature de la personne habilitée et sans l'avis du Conseil d'Administration au préalable. C'est un faux en écriture publique.

M. DOYER indique qu'il y a peu de risque pour les BRS sur SIX-FOURS.

Mme VALVERDE estime que THM doit commencer doucement sur les BRS. Il ne faudrait peut-être pas aller plus loin sur les opérations qui étaient en prévision et dans lesquelles THM n'est pas encore engagé mais s'investir davantage sur celle-ci.
La trésorerie n'est pas trop impactée puisque que l'Office devrait revendre. C'est juste une opportunité qui est favorable.

M. SALI souhaite savoir si la différence de prix est importante.

Mme MONDOLONI explique que celle-ci est de l'ordre de 30 %.

Mme SIDI DRISS souhaite savoir combien il y a de candidats pour ce projet.

Mme MONDOLONI précise qu'il reste 4 équipes en lice.

M. MAHALI précise que la proposition qui va être faite est conforme au projet.

M. GILLET demande l'incidence sur les fonds propres de THM.

Mme MONDOLONI indique qu'il n'y en aura pas car l'OFS dispose d'une comptabilité séparée de celle de THM.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	18	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration se prononce favorablement quant au maintien et à la poursuite de la candidature de THM au sein du groupement constitué, notamment, par la société COGEDIM et le GIE Mille et une vies habitat, en vue de potentiellement concrétiser l'opération de 27 logements en BRS sise à Six-Fours-Les-Plages, site Hoirs Nord, et, partant, de participer au processus d'élaboration de l'offre ou des offres devant être présentée(s) à l'EPF au titre de l'appel à candidature susvisé.

M. MAHALI informe l'assemblée des décès de Mme Christine JEROME et de Mme Véronique BELLEC, qui siégeaient au Conseil d'Administration.

M. MAHALI remercie les participants et lève la séance à 10 H 22.