



EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration Extraordinaire

Séance du 18 DECEMBRE 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 : 11

M. MAHALI	M. DE GEA	M. MARKOVIC	M. RICHARD
Mme BAGHDAD	M. GILLET	Mme MARTINIANI	Mme SIDI DRIS
M. CAVANNA	Mme KADDOUR	Mme MATHERON	

Absents/excusés ayant donné pouvoir : 8

Mme BASS	à	Mme BAGHDAD
M. BEN MIHOUB	à	M. MAHALI
Mme BICAIS	à	Mme BAGHDAD
Mme CHENET	à	M. CAVANNA

M. DOYER	à	M. GILLET
M. GARCIN	à	M. CAVANNA
M. MORENO	à	M. MAHALI
Mme VALVERDE	à	M. GILLET

Absents/excusés : 3

Mme BERNARDINI	Mme FORTIAS	M. SMAILI
----------------	-------------	-----------

Nombre de votants (présents + représentés) : 19

DELIBERATION 24-57 Approbation du compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 24 octobre 2024	<u>N° 24-57 – APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 OCTOBRE 2024</u> Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le compte rendu du Conseil d'Administration du 24 octobre 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	19	Abstention	0	Votes contre	0
------------------	----	------------	---	--------------	---

Article 1

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

☞ Le Président du Conseil d'Administration,


Mohamed MAHALI



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 OCTOBRE 2024

AG. 2024.010

COMPTE RENDU

Administrateurs		
Nombre d'Administrateurs en exercice : 22		
Présents	Absents / Excusés	Pouvoirs
Mme BAGHDAD M. BEN MIHOUB Mme BERNARDINI M. CAVANNA M. DE GEA M. GARCIN M. GILLET Mme KADDOUR M. MAHALI – <i>Président</i> M. MARKOVIC Mme MARTINIANI Mme MATHERON M. MORENO M. RICHARD Mme SIDI DRIS M. SMAILI Mme VALVERDE	Mme BASS Mme BICAIS Mme CHENET M. DOYER Mme FORTIAS Mme MARTINIANI (à 16h30)	Mme BAGHDAD Mme BAGHDAD M. MAHALI M. GILLET M. CAVANNA M. DE GEA
Nombre de votants [présents/représentés] : 22		

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. LOUBEYRE Mme VILETTE M. SALI	Représentant de l'Etat Commissaire aux Comptes Secrétaire du CSE

M. Mohamed MAHALI, Président, ouvre la séance à 14h30.

1) APPROBATION DU COMPTE-RENDU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 JUIN 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 24 juin 2024.

M. SALI souhaite savoir quand les administrateurs absents seront remplacés.

M. MAHALI indique qu'il s'agit ici de vérifier si le compte-rendu présenté est conforme au Conseil d'Administration du 24/06/2024.

Concernant le remplacement des administrateurs, cette décision appartient à la Métropole.

M. SALI demande à quel stade en est le dossier relatif à l'usurpation de signature dans le cadre de l'opération BRS à SIX-FOURS.

M. MAHALI rappelle que cette délibération a pour objet l'approbation du compte-rendu du Conseil d'Administration du 24/06/2024.

Il précise à M. SALI qu'il peut prendre rendez-vous avec la Directrice générale ou lui-même pour obtenir les informations souhaitées.

M. MAHALI demande au Conseil d'approuver la délibération du dernier Conseil d'Administration.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

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

Arrivée de M. LOUBEYRE à 14 H 35.

2) BUDGET 2024 – AVANCEMENT BUDGETAIRE

M. MAHALI aborde la délibération relative à l'avancement budgétaire 2024 et cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI précise que l'avancement budgétaire est réalisé tous les ans. Il s'agit de vérifier s'il y a un bouleversement de l'économie générale des finances de THM, en analysant l'évolution de la capacité d'autofinancement et du prélèvement sur fonds de roulement par rapport au dernier budget voté,

En ce qui concerne la CAF, il n'y a pas d'évolution notable.

S'agissant du fonds de roulement, il y a une évolution au-delà des 10 % autorisés, ce qui entraîne un bouleversement de l'économie générale. Les décisions modificatives seront présentées lors de la délibération suivante.

Ce bouleversement est dû au fait qu'il y a eu deux opportunités d'acquisitions, le KENEDY et le CAP D'OR sur LA SEYNE qui ont dû être autofinancées dans l'attente de leur agrément et de l'obtention de prêt.

Il s'agit simplement d'un décalage de trésorerie.

Concernant l'avancement budgétaire 2024, le résultat du budget était de 20.000 €. Aux dernières prévisions faites par la Direction des Finances, le déficit serait de l'ordre de 34.000 €.

Ce résultat reste hypothétique. Le résultat serait normalement équilibré.

S'agissant des produits, ils diminuent d'environ 500.000 € par rapport au dernier budget approuvé.

La lutte contre la vacance a porté ses fruits sur les loyers.

Une perte est constatée sur les ventes, puisqu'il était prévu de vendre trois terrains sur LA SEYNE ventes qui n'ont pas eu lieu en 2024 mais que l'Office espère vendre en 2025.

Une hausse apparaît sur le remboursement de la CGLLS de 1.300.000 € alors qu'il était prévu un remboursement de 300.000 € ce qui aide à compenser les fonciers non vendus.

Il convient par ailleurs de noter quelques produits exceptionnels comme les boucliers tarifaires, les dégrèvements d'impôts supérieurs à ceux attendus, pour un total de 900.000 €.

En ce qui concerne les dépenses, ces dernières ont diminué par rapport au budget initial. Le résultat est négatif car elles ont moins diminué que les produits. Lorsque les ventes ne sont pas réalisées, aucun produit de cession n'est enregistré ainsi qu'aucune valeur nette comptable, ce qui représente le pendant sur la partie des dépenses.

L'Office a été condamné à payer 300.000 € dans le cadre d'un contentieux qui opposait TSH à la société Atalian. Seulement 200.000 € avaient été provisionnés, soit 100.000 € de dépenses non prévues.

Des dotations sont plus importantes sur le gros entretien, puisque l'Office accroît le gros entretien réalisé chaque année sur le patrimoine de THM.

S'agissant de la taxe foncière, le budget prévu était de 7 % d'augmentation mais cela s'est avéré insuffisant puisqu'il faut prévoir 300.000 € supplémentaires.

La CAF devrait être de l'ordre de 10.000.000 €, et il est constaté une amélioration d'environ 1.500.000 € par rapport au budget initial.

Concernant le prélèvement en fonds de roulement, il y a un décalage en trésorerie lié à l'achat des deux ensembles immobiliers, le KENEDY et le CAP D'OR compensé par des retards de chantiers.

A fin septembre, la trésorerie s'élevait à 47.000.000 €. Après paiement de la taxe foncière, la trésorerie devrait être aux alentours de 32.000.000 €.

Concernant l'OFS, n'ayant pas de projet avancé, il n'y a ni dépense, ni recette. L'avancement budgétaire est nul.

Mme BAGHDAD souhaite connaître le taux de vacance sur la ville de LA SEYNE SUR MER.

M. MAHALI précise que cette demande peut être faite hors Conseil d'Administration.

Mme BAGHDAD demande quelles sont les réserves foncières que THM souhaite vendre sur les autres villes.

Mme MONDOLONI indique qu'il n'y a pas de réserve foncière. L'Office possède des terrains qui ne sont pas constructibles sur TOULON : BARTHELEMY FLORENT et FORT ROUGE.

Mme BAGHDAD indique qu'il y a 700 logements vacants.

Mme MONDOLONI précise que le compte est réalisé à l'échelle de l'Office. Sur la Ville de TOULON il doit y avoir moins de 200 logements vacants.

Les ensembles BERTHE C et TOUR DU GERE sont vides. L'ABRICOTIER 3 est quasiment vide.

Le nombre total de logements sur TOULON est d'environ 8 400 et sur LA SEYNE 4 300.

Mme MONDOLONI indique que la vacance représente environ 10 % sur LA SEYNE SUR MER.

Mme SIDI DRISS demande si la Tour du GERE fait partie des logements comptés vacants.

Mme MONDOLONI répond par l'affirmative.

M. MAHALI indique qu'il s'agit de prendre acte de la présentation de l'avancement budgétaire au 30 septembre 2024.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration prend acte de la présentation de l'avancement budgétaire du 30 septembre 2024.

3) BUDGET 2024 – DECISION MODIFICATIVE N°1

M. MAHALI présente la décision modificative n°1 sur le budget 2024 qui est la conséquence de l'avancement budgétaire.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration prend acte de l'augmentation de la prévision actualisée du prélèvement sur le fonds de roulement qui se trouve être supérieure de 20,65 % par rapport au budget 2024 et approuve les termes de la présente délibération modificative n° 1 du budget 2024.

4) DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025

M. MAHALI aborde la délibération relative au débat d'orientations budgétaires 2025 et cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI indique que la situation ne s'est pas améliorée depuis l'an passé et précise que le secteur du bâtiment en général et des HLM en particulier, continue de subir les mêmes problématiques avec des coûts de prestations et de matériaux qui restent très élevés, et des entreprises en difficulté qui font faillite.

Les problématiques propres à THM sont la vacance et de l'impayé, qui viennent affaiblir l'Office sur la structure d'exploitation et font perdre des recettes potentielles.

La situation n'a pas beaucoup changé malgré la baisse de la vacance sur l'année écoulée.

L'estimation faite du résultat avant augmentation des loyers, est d'un déficit de l'ordre de 1.500.000 € sur l'exercice 2025.

Les coûts des énergies restent à des niveaux élevés, et vont peser non seulement sur les locataires mais également sur l'ensemble des logements vacants. Ces coûts sont à la charge de l'Office, ce qui engendre un impact non négligeable.

L'entretien du patrimoine est élevé du fait de la hausse des coûts des prestations, l'indice du coût de la construction a augmenté de plus de 7 % en 2024, de ce fait, tous les contrats ont augmenté d'autant. L'augmentation des loyers ne viendra pas compenser cette augmentation.

S'agissant de la taxe foncière, une augmentation est à prévoir de 5 % pour l'exercice 2025.

Au niveau des charges de personnel, il y aura une augmentation essentiellement sur la partie récupérable, puisqu'elle sera liée à l'embauche du personnel de terrain pour se mettre en conformité avec le décret gardien à la suite du contrôle de l'ANCOLS.

Une dizaine de recrutements sont prévus sur l'année 2025, pour des agents d'entretien, sur des ensembles immobiliers de plus de 100 logements.

Afin d'être en conformité avec le décret gardien, 40 personnes sont à recruter. L'Office commencera avec une dizaine d'embauches en 2025.

Mme MONDOLONI ajoute qu'il y aura un impact avec la baisse du Livret A, avec un taux à 2,5 % au 1^{er} février 2025. L'Office a prévu 2,7 %. Mais l'impact de cette baisse sera surtout visible en 2026.

Concernant les produits, plusieurs facteurs vont influencer sur l'augmentation des recettes de loyers, notamment la mise en service des programmes neufs.

Le Patio devait être livré en novembre 2024, mais va prendre du retard du fait de la liquidation judiciaire de l'entreprise d'électricité. La livraison sera plus probable fin janvier/ février 2025. Des recettes vont être perdues sur ce qui était envisagé.

L'Olivier-Le Desaix, prévu en novembre 2024 sera plutôt livré au Printemps 2025 (mars) dû à un problème de redressement judiciaire pour l'entreprise de plomberie.

Le Cap d'Or a été acheté le 30 septembre 2024. Cet achat, du fait des loyers à percevoir aura un effet sur l'exercice 2025 qui va faire augmenter les recettes.

Mme MONDOLONI ajoute que l'augmentation des loyers va permettre d'augmenter les recettes sur 2025 et va être abordée ultérieurement.

Le troisième point sera de réduire la vacance. L'Office envisage une amélioration des recettes de loyers de l'ordre de 400.000 € sur l'exercice 2025.

Au niveau des autres produits, les ventes non réalisées en 2024 ont été repositionnées sur 2025, pour le Messidor, Jean Rostand et Jules Renard.

Ces ventes ont été prévues sur 2025. Si elles n'aboutissent pas, ce sera 1.500.000 € nets qui viendraient en moins sur le résultat.

Les produits financiers diminueront dans le cas où le taux du Livret A diminuerait.

Pour l'investissement, il est difficile d'équilibrer les opérations sur les constructions neuves.

THM utilise un montant de fonds propre de plus en plus important dans les opérations, alors moins d'opérations peuvent être réalisées.

Sur la partie réhabilitation, le budget 2025 s'élève à un peu plus de 5.000.000 €, dont :

- 14.000.000 € pour les constructions neuves,
- 800.000 € pour les renouvellements de composants,

ce qui fait un total de presque 21.000.000 € prévus sur le budget d'investissement.

Sur le BRS, rien n'est prévu, aucun projet n'est suffisamment abouti nécessitant un débat d'orientation budgétaire.

M. GARCIN souligne que l'Office subit l'effet ciseaux et qu'il est très inquiet malgré tous les efforts de THM pour tenter d'équilibrer les choses.

Mme MONDOLONI ajoute que l'Office a tout de même le potentiel d'amélioration des recettes avec la vacance malgré le fait que ce soit plus long que prévu et plus coûteux.

M. SALI précise que la vacance sur 700 logements fait un manque à gagner de 3.500.000 € alors que l'Office prévoit seulement une prévision de 400.000 €.

L'effort sur la vacance n'est pas fait correctement. Si la vacance était la priorité, des moyens supplémentaires seraient nécessaires afin d'y remédier.

Mme MONDOLONI explique qu'une régie va être mise en place à partir de 2025, avec quelques salariés et potentiellement, une ou deux embauches en interne ou externe, qui seront dédiés à la remise en état des logements vacants qui nécessitent peu de travaux.

Mme SIDI DRISS souhaite savoir si l'opération réalisée avant l'été afin de déloger les squatteurs, a porté ses fruits et si les squats ont diminué.

Mme MONDOLONI précise que durant l'été, les levées de doute ont dû être suspendues. Il y a eu des reprises de tentatives de squats.

Depuis la rentrée, les levées de doute ont repris. L'Office travaille désormais avec une entreprise de sécurité qui l'accompagne pour sécuriser le processus. Dès qu'un squat est avéré, la procédure administrative d'expulsion s'enclenche.

Une problématique apparaît sur certains ensembles où l'Etat est déjà intervenu. La procédure administrative ne pouvait pas être réutilisée la fois d'après et la procédure judiciaire est alors mise en place.

Notamment à l'EPEAUTRE, qui reste l'une des dernières tours dans laquelle des squats sont présents, et où l'Office rencontre des difficultés car il y a des complicités internes à la tour qui font rentrer les squatteurs.

Toutefois, le nombre de squats a été divisé par 10 dans l'espace de 12 à 18 mois. Mais le problème n'est pas totalement réglé.

Mme SIDI DRISS souhaite savoir s'il est possible d'obtenir un bilan de refus sur les tours.

M. MAHALI indique que la question est à poser en dehors du Conseil d'Administration.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration constate que le débat d'orientations budgétaires 2025 s'est bien tenu.

5) AUGMENTATION DES LOYERS 2025

M. MAHALI présente la délibération relative à l'augmentation des loyers pour l'année 2025.

M. MAHALI explique qu'il s'agit de la conséquence et la proposition d'augmentation des loyers pour l'année 2025. L'enjeu de la proposition d'augmentation des loyers pour l'année 2025 est d'équilibrer le budget.

La délibération propose 5 hypothèses, avec une augmentation des loyers à 0 %, 2 %, 2,5 %, 3 % et le plafond de 3,26 % avec les recettes en lien avec l'augmentation proposée et l'impact de l'augmentation sur les locataires.

Dans le dernier tableau, s'agissant des locataires percevant l'APL, le reste à charge est présenté.

M. MAHALI propose, une augmentation de 3 %, ce qui représenterait un reste à charge moyen après APL de 4.10 € pour les locataires.

L'an dernier, l'augmentation des loyers a été moindre. Aujourd'hui il est proposé 3 % au lieu des 3,26 % qui est le maximum.

Les autres bailleurs sociaux avaient appliqué, l'an dernier, l'augmentation au maximum.

Mme SIDI DRISS indique que la position d'INDECOSA (CGT) représentante des locataires, est contre. La difficulté du bailleur est comprise mais les locataires qui ne perçoivent pas l'APL vont se retrouver en difficulté étant donné la conjoncture.

M. DE GEA représentant les locataires de l'AFOC, vote également contre. La fin du bouclier tarifaire en février va encore rajouter une somme. La position de THM est comprise mais dans le contexte actuel, la situation est difficile. Certains locataires ne comprennent pas pourquoi le loyer serait augmenté par rapport à un cadre de vie qui ne s'améliore pas.

M. SMAILI indique qu'il ne votera pas contre l'augmentation des 3 % de loyers. En revanche, beaucoup de résidences présentent des problèmes et les prestations doivent être faites en conséquence. Certains quartiers dégradés présentent des problèmes.

M. MAHALI précise que TSH a, tous les ans, augmenté les loyers, contrairement à THM. Le Conseil d'Administration de TSH votait l'augmentation des loyers et le patrimoine dont THM a hérité lors de la fusion était dans un état délabré. Aujourd'hui les difficultés financières qui sont celles de THM sont essentiellement dues à la fusion.

THM a injecté 1.000.000 € dans des groupes seynois qui n'avaient pas de chauffage.

L'Office est conscient du travail qu'il a à fournir. Il n'y a pas de problématiques de cette envergure dans les autres villes où THM dispose de patrimoine.

M. MAHALI recevra M. SMAILI et échangera afin de faire le point, et sera à l'écoute des propositions qui seront évoquées. L'objectif dans ce Conseil d'Administration est de ne pas perdre de vue le bien-être des locataires.

L'Office essaie de faire au mieux avec les moyens dont il dispose, et avec la conjoncture qu'il traverse.

Lorsqu'il est demandé d'augmenter les loyers, c'est que la conjoncture ne va pas bien.

S'il y a une volonté d'entretien, de réduire la vacance, de rénover, il faut générer des recettes avec les loyers des locataires.

M. SMAILI indique qu'il parle de l'Office THM et pas de LA SEYNE.

Mme BAGHDAD demande si en face de l'augmentation, il serait possible sur BERTHE essentiellement, de faire un effort sur les prestations, espaces verts, dératisation...

Mme MONDOLONI indique que l'effort a déjà été fait notamment sur la dératisation qui est passée à 3 passages par an, entre chaque passage, l'application de mousse a été réalisée et le lâchage de furets a été effectué.

Concernant la propreté depuis le mois de juin, il a été mis en place du sur-ménage sur les 12 tours de BERTHE. Le ménage est réalisé tous les jours. 3 jours par semaine, ce sont les halls et

2 jours par semaine, il est effectué complètement, aux frais de THM. La prestation est vérifiée. Une personne est dédiée au contrôle de ce sur-ménage.

Sur les ensembles LES LILAS et LE ROSES, une personne sur chacune de ces résidences est à demeure pour effectuer la prestation ménage. Les efforts sont faits et l'Office peut encore progresser.

Des enquêtes de satisfaction sont réalisées tous les mois auprès des locataires de l'ensemble du parc, et sur LA SEYNE, la satisfaction a augmenté de 10 points en un an. La satisfaction est de 60%.

M. MAHALI rappelle que lors d'un Conseil de Concertation Locative, il avait été présenté des photos prises par les agents de THM le vendredi, lors d'une grande opération de nettoyage qui avait été réalisée sur l'EPEAUTRE

Le lundi rien ne semblait avoir été fait. Il faut que chacun y mette du sien.

Mme SIDI DRISS précise qu'il ne s'agit pas des passages mais de la qualité des prestations qui est remise en cause par les locataires.

M. DE GEA demande si les passages sont vérifiés.

Mme MONDOLONI répond que les contrôles sur le sur-ménage sont systématiques. Sur les passages prévus par le contrat, une fois par semaine, ces derniers sont censés être vérifiés.

Un outil a été mise en place afin de mieux contrôler, sur tablette, et il a été demandé à ce que la durée du ménage soit également contrôlée. Ce sujet pourrait être abordé en CCL.

M. CAVANNA s'interroge sur le fait de parler de sur-ménage et demande si cela est normal d'être obligé d'en arriver là.

Mme MATHERON indique que même si 3 % représentent beaucoup pour les représentants des locataires, l'Office est obligé d'augmenter ses loyers. Il serait peut-être opportun d'enlever les villas. Car les 3 % représentent 25 € supplémentaires.

M. MAHALI indique que l'augmentation correspond au niveau de prestation.

M. SALI souhaite connaître le nombre exact de logements vacants à LA SEYNE et à TOULON au 1^{er} janvier 2021.

Mme MONDOLONI indique qu'il a fallu du temps pour fiabiliser la base de données. Plusieurs mois ont été nécessaires, il y avait environ 900 logements vacants.

M. MAHALI indique que des personnes, présentes dans certains groupes du patrimoine, n'avaient rien à y faire.

M. SALI émet des doutes quant à ce chiffre concernant la vacance. Pendant l'année de la fusion la vacance a augmenté avec des procédures utilisées par THM. S'agissant du sur-ménage, à TSH, il y avait 2 passages par tour. Après la fusion, THM n'a mis en place qu'un seul passage. Les décisions prises à la fusion amènent aujourd'hui à ces situations pour l'Office.

M. MAHALI met au vote la délibération et propose une augmentation du loyer à 3 %.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	18	Abstentions	2	Votes contre	2
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration détermine le taux de l'augmentation qui sera appliqué sur les loyers au titre de l'année 2025 à 3 %, étant précisé que cette augmentation de loyers ne deviendra effective que si la loi de finances 2025 ne prévoit pas le gel des loyers.

6) PRINCIPE DE CREATION ET D'ADHESION A UN GROUPEMENT D'EMPLOYEURS

M. MAHALI présente le projet de délibération sur le principe de création et d'adhésion à un groupement d'employeurs et cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI explique avoir été sollicitée par deux offices voisins, Côte d'Azur Habitat sur NICE et de l'OPH 05 à GAP, afin constituer un groupement d'employeurs.

L'idée est de mutualiser les moyens pour pouvoir faire appel à une certaine catégorie de métiers qui sont en tension ou sur des métiers nouveaux, sur lesquels il n'y a pas de besoin permanent et afin de conserver une certaine souplesse dans le fonctionnement.

Le projet serait de créer ce groupement sous le statut juridique d'association loi 1901, avec trois membres fondateurs et un démarrage où l'Office ne serait pas au départ utilisateur du service employeur. Cela débiterait avec des profils « moteurs d'opérations », pour les deux autres offices ayant un programme plus important que THM de construction et de réhabilitation.

L'objectif est d'avoir plus de souplesse sur des métiers où il n'est pas facile de recruter.

De nombreux métiers émergent du fait de la décarbonation attendue, des problématiques de fiscalité... il y aurait un partage de compétences dont les offices n'ont pas le besoin en permanence.

L'idée est d'agrandir ce groupement, afin d'étoffer le nombre de personnes qui seront recrutées et ainsi pouvoir faire appel à diverses compétences.

Le coût pour THM est expliqué de la façon suivante :

Les frais seront pris en charge par l'utilisateur. Il resterait l'achat de l'ordinateur, la fourniture, les frais de fonctionnement seraient faibles.

Pour le démarrage, une avance de trésorerie serait demandée de l'ordre de 5.000 €, afin de permettre de payer les premiers salaires.

M. SALI souhaite savoir si le groupement établit le contrat à la personne et dans le cas où aucun besoin n'apparaîtrait, qui payerait.

Mme MONDOLONI indique que sur les trois années à venir, les personnes recrutées seront utilisées mais que s'il n'y avait plus de travail, il y aurait un licenciement. L'intérêt est de maximiser le nombre d'adhérents pour éviter cette situation.

M. SALI précise que dans la Convention Collective des OPH, il existe des contrats de chantier et de mission. Ce type de groupement est une fusion déguisée.

M. MAHALI indique que l'Office va embaucher sur les années à venir une quarantaine de gardiens dont une dizaine en 2025 et va donc continuer à embaucher sur des activités pérennes.

Devant les difficultés rencontrées en matière de BTP, il serait difficile pour l'Office de recruter de façon temporaire, des personnes compétentes dans le bâtiment. Il est préférable d'opter pour un système flexible et rapide.

Mme GUERIN ajoute que dans toutes les professions qui demandent certains profils, il est constaté qu'il est difficile de débaucher des personnes compétentes pour des durées déterminées.

M. MAHALI précise qu'avec un préavis de trois mois, il est possible de sortir de ce groupement. Il n'y a donc que très peu de risque.

M. DE GEA demande quelques précisions, à savoir s'il va y avoir des embauches dans d'autres corps de métiers que le secteur du BTP et de la rénovation.

Mme MONDOLONI indique que oui, mais qu'aujourd'hui cela n'est pas prévu. THM aurait besoin d'instructeurs marchés par exemple. D'autres métiers pourraient être sollicités comme une personne travaillant sur de l'optimisation fiscale.

M. DE GEA demande sous combien de temps une analyse de la perte financière de GIE peut-elle être vérifiée.

M. MAHALI indique que Mme MONDOLONI, en tant que membre fondateur du groupement, aura un regard d'analyse permanent sur le fonctionnement.

M. MAHALI ajoute qu'il s'agira principalement des métiers en tension dans lesquels il est difficile de recruter.

Mme SIDI DRISS demande si des chiffres plus précis peuvent être indiqués hormis les 5.000 € présentés.

Mme MONDOLONI répond que ces chiffres fluctueront qu'en fonction de l'évolution et les membres adhérents au GIE, il serait envisagé de structurer ce groupement afin de coordonner les besoins. Des frais fixes pourraient venir s'ajouter et se partageraient entre les membres. Aujourd'hui, le montant se limite à cette avance de trésorerie seulement.

Mme MONDOLONI ajoute qu'il s'agirait d'une association dans laquelle elle serait trésorière, le Directeur Général de l'Office de l'OPH 05 serait le Président, et le Directeur de Côte d'Azur Habitat serait le secrétaire.

Mme SIDI DRISS s'inquiète de partir sur une fusion sur le long terme et d'une augmentation des frais.

Mme BAGHDAD indique que s'il y a une clause de résiliation, le risque est moindre.

M. CAVANNA signale, qu'en sa qualité d'adjoint aux marchés publics, il sait qu'il est difficile de recruter du personnel avec une technicité et une disponibilité immédiate. Les personnes titulaires ne démissionneront pas pour effectuer un contrat en CDD.

M. MAHALI ajoute que le même problème est rencontré dans l'urbanisme avec les postes d'instructeurs de permis.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	19	Abstentions	3	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration approuve le principe de création d'un groupement d'employeurs dont Toulon Habitat Méditerranée serait l'un des membres fondateurs et le principe d'adhésion à ce groupement après réalisation des formalités nécessaires.

7) CAMPAGNE OCTOBRE ROSE 2024 – DON A UNE ASSOCIATION

M. MAHALI précise que cette délibération est relative à la campagne Octobre Rose 2024 pour la lutte contre le cancer du sein et le souhait de THM d'allouer à l'association CAP SEIN une subvention pour la recherche et l'accompagnement.

M. MAHALI indique que le montant du don serait de l'ordre de 2.000 €.

Mme MATHERON ajoute qu'il s'agit d'une très belle chose.

Mme MONDOLONI informe que c'est la première année que cette action est organisée au sein de l'Office et souhaite faire de la prévention dans le cadre de la qualité de vie au travail.

La sensibilisation a été faite auprès des agents. Une action interne sportive a été réalisée, encadrée par une association qui organisait des défis sportifs. Le souhait de THM était de participer à cette belle cause.

Mme KADDOUR souligne qu'elle approuve cette action.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise THM, dans le cadre de la campagne d'Octobre Rose, d'effectuer un don à l'association CAP SEIN œuvrant contre le cancer du sein (recherche, accompagnement), et fixe le montant dudit don à la somme de 2.000 €.

8) OLLIOULES – ACQUISITION DE LA VOIE ACCES CRS 59

M. MAHALI présente la délibération et indique que THM est en train d'acquérir auprès de l'Etat une parcelle sur laquelle il souhaite édifier des logements. Afin de répondre aux exigences du PLU de la Ville d'OLLIOULES, il est nécessaire d'élargir la voie d'accès.

Ainsi la Métropole TPM va céder à THM des tènements afin de pouvoir élargir la voie d'accès pour l'opération de la CRS 59 à OLLIOULES et la construction de 30 villas pour la somme symbolique de 1 euro.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration approuve l'acquisition de tènements auprès de la Métropole Toulon Provence Méditerranée des parcelles sises à Ollioules chemin de la Castellane, cadastrées section BR n° 212 – 214 -216 -218, pour une superficie totale de 131 m2, au prix d'un Euro symbolique et autorise la Directrice Générale à effectuer toutes les démarches administratives inhérentes à ladite acquisition, y compris la signature de tous actes.

9) LA BEUCAIRE – SERVITUDE DE TREFONDS VINCI

M. MAHALI indique qu'il s'agit d'un projet de construction de 47 logements sur la Ville d'OLLIOULES. Afin que cette opération aboutisse, les services de la Ville d'OLLIOULES exige un raccordement à un poteau incendie.

Ce poteau incendie se trouve sur un terrain appartenant à THM.

La présente délibération a pour objet d'autoriser VINCI IMMOBILIER à bénéficier d'une servitude de tréfonds.

Il est proposé au Conseil de fixer le montant de l'indemnité à verser par le Groupe VINCI IMMOBILIER à THM à la somme de 15.000 €.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration approuve la demande de servitude de tréfonds sur la parcelle EK n° 80 appartenant à THM au profit de VINCI IMMOBILIER, fixe le montant de l'indemnité à verser à la somme de 15.000 € et autorise la Directrice Générale à réaliser toutes les diligences utiles dans ce cadre, y compris la signature de tous les actes étant précisé que l'ensemble des frais inhérents à cette demande seront pris en charge par le Groupe VINCI IMMOBILIER.

10) LA FLORANE – SERVITUDE DE PASSAGE ET TREFONDS URBAT

M. MAHALI indique qu'avec l'accord du Conseil, cette délibération va être rapportée car des éléments supplémentaires sont attendus de la part de la société URBAT.

11) LA BEUCAIRE – HM FORMATION – REMISE DE LOYERS

M. MAHALI présente cette délibération qui a pour objet une remise partielle de loyer pour un local mis à disposition à LA BEUCAIRE de l'auto-école HM FORMATION.

Cette attribution de local permettait aux jeunes de LA BEUCAIRE de pouvoir s'inscrire à l'auto-école afin de passer le permis dans leur quartier, sans avoir à se déplacer.

Des problèmes ont été rencontrés à la prise de possession de lieux, qui n'ont pas permis d'exploiter correctement le local.

Les locataires ont décidé de ne pas payer le loyer. Une procédure d'expulsion a été mise en place. S'en sont suivies des discussions entre l'Office et les locataires. Un accord est intervenu et il est proposé au Conseil d'Administration :

- D'accorder une remise de dette à la société de 50 % et la signature d'un bail dérogatoire de 18 mois après paiement.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration accorde une remise de dettes partielle au profit de la SARL HM FORMATION quant à l'arriéré locatif inhérent au local 0028 0176 s'élevant à 5.112,79 euros, fixe le montant de ladite remise de dettes à la somme de 2.500 €, autorise la Directrice Générale à signer un nouveau bail dérogatoire pour une période de 18 mois et à réaliser toutes les diligences utiles dans ce cadre, y compris la signature de tous actes.

12) LE PIERRE PUGET – ATTRIBUTION DU LOCAL COMMERCIAL N° 0058 0017

M. MAHALI présente la délibération relative à l'attribution d'un local commercial à TOULON – LE PIERRE PUGET – à la SAS NO IDOL pour la vente de vêtements, chaussures et accessoires.

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 un bail dérogatoire aux statuts de baux commerciaux pour une durée de 18 mois renouvelable une fois pour la même période pour à l'attribution du local commercial n° 0058 0017 à la SARL NO IDOL et fixe le montant du loyer mensuel à la somme de 876,70 € par mois.

13) L'ESCALE – ATTRIBUTION LOCAL N° 1271 0003

M. MAHALI présente la délibération relative à l'attribution d'un local commercial à LA SEYNE SUR MER – L'ESCALE à Mme TAGOURTI afin de créer une micro-crèche.

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 une convention de location pour à l'attribution du local commercial n° 1271 0003 pour la signature d'un bail dérogatoire avec Mme TAGOURTI pour une activité de micro-crèche pour une durée de 18 mois, renouvelable une fois pour la même période et fixe le montant du loyer mensuel à la somme de 1496 € par mois.

14) LE HAMEAU DES ROMANES – ATTRIBUTION DU LOCAL COMMERCIAL N° 1311 0054

M. MAHALI présente la délibération relative à l'attribution d'un local commercial au HAMEAU DES ROMANES à LA SEYNE SUR MER pour M. CHABANI afin d'établir le siège de son auto-entreprise de nettoyage.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à un bail dérogatoire aux statuts des baux commerciaux pour une durée de 18 mois avec M. CHABANI en vue d'une occupation à usage de bureau administratif, renouvelable une fois pour la même période pour l'attribution du

local commercial n° 1311 0054 au HAMEAU DES ROMANES à LA SEYNE SUR MER et fixe le montant du loyer mensuel à la somme de 157,56 € par mois.

15) LE CAP D'OR – ATTRIBUTION DU LOCAL COMMERCIAL N° 1491 0046

M. GILLET sort de la salle afin de ne pas assister aux débats et prendre part au vote à 15 H 56.

M. MAHALI présente la délibération et indique qu'à la suite de l'acquisition de la résidence du CAP D'OR, un local commercial est disponible.

L'association Amitiés Cité installée dans le Centre-Ville de LA SEYNE SUR MER, s'est vu notifier un préavis pour reprise dans le cadre de l'ANRU et de la réhabilitation. Elle souhaite donc être relogée, pour une activité d'épicerie solidaire. Il lui a été proposée de s'installer au CAP D'OR.

Mme MATHERON ajoute qu'il s'agit d'une très bonne association.

Mme SIDI DRISS complète les propos de Mme MATHERON et indique que c'est une bonne chose dans ces temps difficiles d'inflation. Les épicerie solidaire aident beaucoup de famille.

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 une convention de location pour à l'attribution du local commercial n° 1491 0046 au CAP D'OR à LA SEYNE SUR MER pour l'association Amitiés Cité pour la mise à disposition du local et fixe le montant du loyer mensuel à la somme de 150,48 € par mois.

A 15 H 59 M. GILLET rejoint l'Assemblée.

16) LA TOUR DU GERE – ATTRIBUTION DE BUREAUX N° 1071 9910, 9911, 9912, 9913

M. GARCIN sort de la salle afin de ne pas assister aux débats et prendre part au vote à 15 H 59.

M. MAHALI présente la délibération concernant l'attribution de bureaux sur LA TOUR DU GERE à LA SEYNE SUR MER au bénéfice de l'association QUARTIER, SANTE, PROXIMITE représentée par le Dr BELAHBIB qui souhaite mettre à disposition ces locaux à titre gracieux à des médecins, afin de leur permettre d'exercer leur profession et de proposer un service pour les habitants de ces quartiers.

Il est proposé au Conseil d'Administration d'établir une convention sur 2 années.

M. DE GEA est d'accord sur le principe de conventionner sur deux ans mais souhaite savoir s'il n'y avait pas un problème d'insalubrité dans le local et si ce dernier a été résolu.

Mme MONDOLONI indique qu'il n'y a pas de problèmes d'insalubrité.

M. SALI indique que des associations ont été mises dehors et demande si THM s'est rendu sur place afin de vérifier s'il n'y avait pas des travaux à prévoir, afin de savoir si l'association peut s'installer en l'état.

Mme MONDOLONI répond par l'affirmative et confirme que l'association peut s'installer sans que l'Office ne fasse de frais.

M. VANDEBEULQUE confirme également cette information. Ces locaux étaient déjà aménagés pour recevoir du public.

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 une convention de location pour l'attribution de bureaux n° 1071 9910, 9911, 9912, 9913 à la TOUR DU GERE à LA SEYNE au profit de l'association QUARTIER, SANTE, PROXIMITE et de conventionner sur une durée de deux années.

M. GARCIN rejoint l'Assemblée à l'issue des débats et du vote à 16 h 03.

17) LA TOUR DU GERE – ATTRIBUTION DU BUREAU N° 1071 9914

M. MAHALI présente la délibération concernant l'attribution de bureaux sur LA TOUR DU GERE à LA SEYNE SUR MER au bénéfice de l'association ARIANE MEDITERRANEE.

Mme BAGHDAD précise que l'association ARIANE MEDITERRANEE occupait déjà les locaux.

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 une convention de location pour à l'attribution du local n° 1071 9914 à la TOUR DU GERE à LA SEYNE au profit de l'association ARIANE MEDITERRANEE.

18) BERTHE F1 – AVENANT A LA CONVENTION – MAIRIE DE LA SEYNE SUR MER – LOCAL N° 1011 0592

M. MAHALI présente la délibération concernant l'avenant n° 3 à la convention de la location du local situé à BERTHE F1 sur LA SEYNE SUR MER.

Il s'agit d'accueillir des associations et entités publiques.

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 un avenant à la convention de location du local n° 1011 0592 situé BERTHE F1 à LA SEYNE au profit de la Ville de LA SEYNE SUR MER.

19) L'ABRICOTIER 3 – CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX – FONDATION IMPALA

M. MAHALI présente la délibération relative à une convention de mise à disposition de locaux situé à L'ABRICOTIER 3 sur LA SEYNE SUR MER pour l'association LES GEEKS DU BATIMENT et cède la parole à M. VANDEBEULQUE.

M. VANDEBEULQUE explique que dans le cadre des travaux réalisés sur le secteur de LA SEYNE et principalement dans les locaux vacants, l'Office a décidé de se lier avec l'association IMPALA qui a la particularité de permettre aux « invisibles » des secteurs QPV, de bénéficier d'actions de formation pour leur donner une employabilité et les mettre en relation avec les entreprises pour remettre en état des locaux.

Le projet concerne la possibilité d'accueillir successivement 4 groupes de 12 candidats, qui ont été identifiés parmi les résidents du secteur de BERTHE, comme étant des personnes en recherche d'emploi sans qualification, de leur apporter un temps d'apprentissage avec une phase de maîtrise des gestes techniques, développée par l'UPV qui assure la formation, et un temps de mise en pratique en stage, auprès des entreprises qui ont la charge d'assurer la remise en état des logements de THM.

Il est mis à leur disposition deux locaux. Un local d'accueil qui se situera au pied de la tour de l'ABRICOTIER, et un plateau technique qui comprend les 4 logements de l'ensemble d'un niveau sur lequel va être réalisé un logement de démonstration, où les stagiaires vont pouvoir démontrer leur savoir-faire en réalisant une remise en état sur tous les corps d'état concernés par la réhabilitation (plomberie, peinture, électricité, remise sol).

Sur les autres logements, un corps d'état spécifique sera présenté.

Cette action devrait se réaliser sur l'année 2025 et permettra d'accueillir 48 stagiaires sur l'année entière, qui pourront ensuite bénéficier de recrutement auprès des entreprises.

M. SALI demande si une réfection totale de ces 4 logements sera réalisée.

M. VANDEBEULQUE indique que l'objectif est que les logements soient refaits. Cela va rentrer dans le cycle des logements refaits avec les entreprises.

M. SMAILI souhaite savoir, comme il est indiqué qu'il s'agit d'apprentissage, si les stagiaires iront à l'école et obtiendront un diplôme.

M. VANDEBEULQUE indique que dans le cadre de la convention, l'UPV s'occupe de la démarche ainsi que l'Ecole de la 2^{ème} chance. Ce n'est pas un parcours qualifiant, il s'agit d'une phase d'apprentissage. A l'issue de cette formation, les stagiaires sont soit recrutés et partent sur un emploi, soit ils rejoignent un cycle d'apprentissage traditionnel.

IMPALA est une fondation déployée au niveau national avec un fort taux de résultat. Sur les chiffres communiqués, plus de 70 % des jeunes trouvent un emploi et 10 % poursuivent sur des parcours qualifiants, pour s'engager sur des diplômes scolaires traditionnels.

M. MAHALI ajoute que lorsqu'il s'agit de formation, il y a différents publics à qui cela s'adresse, ici le but est de capter des jeunes déscolarisés afin de les réintégrer dans le cursus.

M. RICHARD précise que cette structure a une très bonne équipe pour accompagner ces jeunes, et le fait que THM s'associe, est une très bonne initiative.

M. GILLET est entièrement d'accord avec ce projet très positif. Il appartient de vérifier qu'IMPALA soit bien assurée pour travailler dans un patrimoine existant.

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 la convention de mise à disposition gracieuse de locaux n° 1052 0068, 1052 0032, 1052 0033, 1052 0034, situé à L'ABRICOTIER 3 sur LA SEYNE SUR MER pour l'association LES GEEKS DU BATIMENT sur une durée d'une année.

20) LA BEUCAIRE – OCCUPATION LOCAL N° 0028 1804

M. MAHALI indique qu'il s'agit d'une délibération relative l'affectation du local n° 0028 1804 situé à LA BEUCAIRE à TOULON.

M. MAHALI informe que l'association Culturelle des Musulmans de la Beaucaire possède déjà un local mis à disposition par THM et souhaite s'agrandir sur ce local de plus de 200 m2.

Il poursuit et indique que THM a par ailleurs besoin, dans le cadre de successions vacantes, d'un lieu de stockage pour le mobilier récupéré dans les logements.

M. MAHALI ajoute que ce local pourrait également servir pour les gardiens qui vont être déployés sur des groupes de plus de 100 logements. L'objectif serait d'avoir un local assez grand afin de pouvoir accueillir les gardiens sur un même lieu.

Mme MATHERON précise que cette association est connue à LA BEUCAIRE. Le vendredi après-midi, du fait du petit local qu'ils occupent actuellement, beaucoup de personnes se retrouvent dehors pour la prière. L'ancien poste de police est libre à la tour 82 au rez-de-chaussée. Les gardiens pourraient y être installés.

M. MAHALI indique que la régie compte être implantée dans ce local.

M. CAVANNA explique que le problème est que les personnes de cette association sont en grand nombre mais que beaucoup de ces personnes ne résident pas à LA BEAUCAIRE. Les responsables du lieu de prière avaient été reçus à ce sujet.

M. MAHALI ajoute que THM souhaiterait conserver ce local pour le stockage des biens immobiliers des successions vacantes qui sont en train de se dégrader dans certaines caves, et de pouvoir loger les futurs gardiens. S'agissant de l'autre local, il y aura la régie.

Mme SIDI DRISS partage le sentiment de Mme MATHERON, il faudra penser à l'association dès que l'opportunité se présentera, afin de pouvoir les installer dans un autre local dès qu'il y en aura un de disponible. Si THM a des besoins il faut respecter ce choix.

M. SALI demande s'il a été décidé que la régie s'installe en bas de la tour 82.

Mme MONDOLONI indique que pour le moment, les visites de locaux sont en cours. Un pied de tour fait partie des options.

M. MAHALI met aux voix la première proposition de laisser à disposition le local pour THM afin d'y entreposer les biens des successions vacantes et y installer les vestiaires des nouveaux gardiens.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration décide de maintenir le local référencé n° 0028 1804 sur le groupe LA BEAUCAIRE à disposition des services de l'Office afin d'y entreposer les biens des successions vacantes et y installer les vestiaires des nouveaux gardiens

21) LA BEAUCAIRE – TOUR 82 – INSTALLATION D'ANTENNES RELAIS TOTEM FRANCE

M. MAHALI présente la délibération relative à l'installation d'antennes relais sur la tour 82 à LA BEAUCAIRE à TOULON.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise TOTEM FRANCE 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 TOTEM FRANCE selon les modalités fixées à l'article 2.3 de la convention cadre, aux fins d'installation d'antennes relais sur la tour 82 à LA BEAUCAIRE à TOULON.

22) LA FLORAISON 8 – ATTRIBUTION DE PLACES DE PARKING – ASSOCIATION PETIT PRINCE

M. MAHALI indique qu'il s'agit d'une délibération concernant l'attribution de 8 à 10 places de parking à l'association LE PETIT PRINCE à LA SEYNE SUR MER – LA FLORAISON 8 et cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI explique qu'à la demande l'association AVIE qui a la gérance du restaurant LE PETIT PRINCE à LA FLORAISON, THM a été sollicité par la Présidente, Mme MARTINEZ, pour la création de 8 à 10 places de parking sur le côté du restaurant afin de pouvoir accueillir les clients et permettre par la même occasion d'éviter que de la mécanique sauvage s'effectue sur cet emplacement.

L'association demande de pouvoir disposer de 8 à 10 places de stationnement au bénéfice de ses clients, qui seraient louées au tarif de 20 € par mois chacune.

M. SALI souhaite savoir s'il s'agit de l'espace situé devant la boulangerie.

M. VANDEBEULQUE précise qu'il s'agit de l'espace sur lequel il y déjà quelques places de parking. Il s'agit de matérialiser des places de parking et de les mettre à la location. L'espace est goudronné, il n'y a pas de travaux à prévoir.

M. GARCIN s'étonne que les emplacements soient mis à disposition de façon payante.

M. VANDEBEULQUE indique que le restaurant a des moyens financiers et qu'il a initié cette proposition.

M. SALI souhaite savoir si, une fois la demande de location aboutie, les places vont être matérialisée pour le restaurant LE PETIT PRINCE sachant qu'il n'est ouvert que le midi, si des arceaux vont être installés et comment cela va se passer pour les locataires.

M. VANDEBEULQUE ajoute qu'il y a régulièrement des voitures ventouses mais qu'aux alentours il n'y a pas de manque de places de parking.

M. SMAILI revient sur les commentaires de M. SALI. Afin que les places puissent être réservées avec la pose d'arceau et s'interroge sur le risque de conflits avec le voisinage.

Mme MARTINIANI quitte la séance à 16 h 30.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	18	Abstentions	4	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer une convention de location portant sur les places de parking à créer et à mettre à disposition de l'association Le Petit Prince dans la limite de dix au maximum, spécialement réservées et ce, au tarif de vingt euros la place.

23) SOCIETE COLAS FRANCE – DIFFEREND – PROTOCOLE D’ACCORD

M. MAHALI indique qu’il s’agit d’une délibération concernant la signature d’un protocole d’accord entre la Société COLAS France et THM à la suite d’un différend rencontré entre un salarié de cette société et un salarié de THM.

THM a subi un préjudice. L’Office souhaite autoriser la Directrice à engager des pourparlers avec la société COLAS, l’objectif étant de signer un protocole d’accord pour préserver les intérêts de THM et ultérieurement pouvoir récupérer la somme évaluée.

Sera ensuite proposé le montant qui aura été acté.

M. SALI tient à préciser que pour la CGT, le salarié n’a commis aucune faute et que c’est seulement la société COLAS.

Mme MONDOLINI indique que la fraude n’est pas le motif du licenciement car cette dernière n’était pas connue au moment de la procédure de licenciement. THM n’avait pas connaissance que le salarié avait fraudé.

M. SMAILI signale qu’il a le mauvais souvenir d’une délibération en Conseil d’Administration avec TSH, concernant le règlement d’une facture téléphonique. Le même projet de délibération avait été présenté. L’affaire s’est retrouvée au Tribunal et n’en est pas terminée.

M. MAHALI précise que le Conseil d’Etat a rendu une décision définitive et a condamné la personne impliquée dans le dossier évoqué, et que l’Office est en train de procéder au recouvrement des sommes.

M. LOUBEYRE demande à ce que THM présente les suites qui seront données aux pourparlers, et s’interroge sur un signalement au Procureur de la République.

M. MAHALI répond que les suites seront présentées lors d’un prochain Conseil d’Administration et que les faits ont été signalés au Procureur de la République.

Mme MONDOLONI ajoute que les suites devraient être exposées au Conseil d’Administration de décembre 2024.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d’Administration autorise la Directrice Générale à conduire des pourparlers avec la Société COLAS France visant à conclure et signer un protocole d’accord préservant les intérêts de THM.

INFORMATION – CONTRAT VERISURE

M. MAHALI cède la parole à M. VANDEBEULQUE afin de présenter cette information.

M. VANDEBEULQUE indique qu'il s'agit d'une démarche engagée par l'Office concernant la lutte contre les squats. Un essai va être mise en place avec la société VERISURE connue sur le plan national, avec des actions qu'elle mène dans le cadre de la protection des logements.

Il est convenu de mettre en place des systèmes de surveillance et d'enfumage des logements vacants, au nombre d'une vingtaine, afin d'effectuer un test pour les logements remis en état et qui sont dans l'attente d'attribution, de façon à décourager les squatteurs de s'installer dans les logements finis.

Actuellement, la problématique rencontrée s'exerce sur les logements libres et non remis en état mais aussi, sur des logements rénovés.

Afin de mieux les protéger, THM souhaite mettre en place ce dispositif.

L'avantage par rapport au dispositif actuel et qu'il y a un contact direct avec les gens qui pénètrent dans le logement.

Un contact vocal annonce à la personne qu'elle a été identifiée en train de rentrer dans le logement et si elle continue à y séjourner, un système d'enfumage (fumée lourde) vient occuper l'espace de manière à le rendre invivable, plus une information auprès des services de police puisqu'il y a la levée de doute en direct, ce qui permet aux services d'ordre d'intervenir et de procéder à l'expulsion directement.

Ce dispositif va être expérimenté sur une vingtaine de logement pour le montant de 25.000 €.

INFORMATION – ANCOLS – PRESENCE DES ADMINISTRATEURS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

M. MAHALI indique qu'il s'agit d'une information dans le cadre d'un contrôle de l'ANCOLS qui a rendu son rapport. Certaines recommandations et observations ont été formulées dont une à l'attention des administrateurs.

M. MAHALI poursuit de la façon suivante :

L'ANCOLS a ainsi tenu à rappeler l'article L421-13 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose que « ***tout membre du conseil d'administration qui, sans motifs reconnus légitimes, ne s'est pas rendu à trois convocations pendant une période de douze mois peut, après avoir été mis en mesure de présenter ses observations, être déclaré démissionnaire par le préfet. Il est immédiatement remplacé.*** »

M. MAHALI précise que cette observation s'adresse aux membres qui ne viennent pas régulièrement.

EN FIN DE SEANCE

M. VANDEBEULQUE ajoute que dans le cadre des démarches que l'Office engage avec les associations et avec la Justice, il a été convenu de mettre en place un vernissage sur une exposition dédiée aux arts, Art Cité, Art recyclé et, Art et Laïcité.

THM souhaite convier le Conseil d'Administration à un vernissage dont la date sera définie prochainement afin de permettre de présenter des œuvres réalisées par des tigestes, puisque l'Office a conventionné avec la justice, la mise à disposition de tigestes qui fournissent des travaux d'intérêts généraux sur le patrimoine de THM.

Dans le cadre d'une action menée conjointement, il y a eu la récupération d'un certain nombre de déchets sur les cités, qui ont ensuite été revalorisés à travers la construction d'éléments d'art plastique qui seront présentés.

Un travail a également eu lieu avec les associations qui accompagnent l'Office sur le secteur de LA SEYNE, pour réaliser des œuvres de peinture qui seront présentées, et à l'issue de ce vernissage, exposées dans les halls des bâtiments où résident les habitants ayant participé à la réalisation.

C'est aussi l'occasion de montrer le logement social à travers un autre regard.

L'idée est que si cette action est un succès, il sera proposé de façon périodique, la mise en place d'exposition de cette nature, pour mettre en avant des œuvres d'art qui pourront être développées avec les habitants, voire d'autres partenaires qui accompagnent l'Office dans la gestion du patrimoine.

M. MAHALI précise que le TIG est le travail d'intérêt général et adresse ses félicitations en vue de la réinsertion et la lutte contre la récidive.

M. VANDEBEULQUE indique que la date du vernissage sera à définir et qu'il aura lieu dans les locaux de l'UNEDIC.

M. LOUBEYRE indique que le rapport définitif de l'ANCOLS vient d'être adressé à l'Office et qu'il conviendra de le communiquer sous forme de délibération aux membres du Conseil d'administration.

M. MAHALI remercie les participants et lève la séance à 16 H 48.