



# EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

## Séance du 28 octobre 2022

Le Conseil d'Administration s'est réuni dans le lieu accoutumé de ses séances en conformité avec la Loi du 5 décembre 1922, sous la présidence de :

**M. Mohamed MAHALI**

**Administrateurs en exercice : 27**

**Présents : 20**

M. MAHALI	Mme CASTALDO	Mme JEROME	Mme TOURRES
Mme BAGHDAD	M. CAVANNA	Mme KADDOUR	M. TRINEL
Mme BASS	Mme CHENET	Mme MASSI	
M. BEN MIHOUB	Mme FORTIAS	Mme MATHERON	
Mme BERNARDINI	M. GARCIN	M. MORENO	
M. CARASENA	M. GILLET	M. RICHARD	

**Absents/excusés ayant donné pouvoir : 3**

Mme BELLEC	à	Mme JEROME	M. MARKOVIC	à	Mme KADDOUR
Mme BICAIS	à	Mme BAGHDAD			

**Absents/excusés : 3**

M. BOURRELY	Mme CAILLET	Mme CANTAREL	Mme VALVERDE
-------------	-------------	--------------	--------------

**Nombre de votants (présents + représentés) : 23**

<b>DELIBERATION</b> <b>22-36</b>  Approbation du compte rendu de la réunion du 30 juin 2022	<b><u>22-36 – APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 30 JUI 2022</u></b>  Mesdames, Messieurs,  Monsieur le Président présente le compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 30 juin 2022.  <b>Le Conseil d'Administration,</b>  <b>Vu</b> l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, <b>Considérant</b> que le quorum du Conseil d'Administration est atteint,
--	---

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

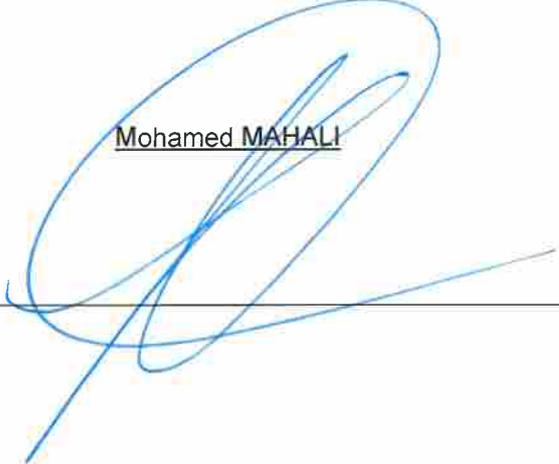
Votes favorables	23	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

**Article 1**

**APPROUVE** le compte rendu de la réunion du 30 juin 2022

CA Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI



# CONSEIL D'ADMINISTRATION

## DU 30 JUIN 2022

~ ~ ~ ~ ~

## COMPTE RENDU

<b>Administrateurs</b>		
<b>Nombre d'Administrateurs en exercice : 27</b>		
<b>Présents</b>	<b>Absents / Excusés</b>	<b>Pouvoirs</b>
Mme BAGHDAD	Mme BERNARDINI	
Mme BASS	Mme BICAIS	Mme CHENET
Mme BELLEC	Mme CANTAREL	
M. BEN MIHOUB	Mme FORTIAS	M. CAVANNA
M. BOURRELY	M. GILLET	M. GARCIN
Mme CAILLET	Mme JEROME	M. MORENO
M. CARASENA	Mme VALVERDE	M. MAHALI
Mme CASTALDO		
M. CAVANNA		
Mme CHENET – <i>Vice-Présidente</i>		
M. GARCIN		
Mme KADDOUR		
M. MAHALI – <i>Président</i>		
M. MARKOVIC		
Mme MASSI		
Mme MATHERON		
M. MORENO		
M. RICHARD		
Mme TOURRES		
M. TRINEL		
<b>20</b>	<b>7</b>	<b>5</b>
<b>Nombre de votants [présents/représentés] : 25</b>		

<b>Services de THM</b>		<b>Autres participants</b>	
M. Daniel NOTARI	Directeur Général	M. Stéphane MARELLO	Commissaire aux Comptes
Mme Christel MONDOLONI	Directrice Générale Adjointe		
M. Jacques VANDEBEULQUE	Directeur Général Adjoint		
M. Philippe CATALAN	Directeur Général Adjoint		
Mme Anne-Marie GUERIN	Directrice des Finances		
Mme Carole PRANDT	Directrice des Affaires Juridiques		
M. Norbert CEZANA	Gestionnaire Dir. Aff. Juridiques		

M. MAHALI ouvre la séance à 14 h 05.

---

En préambule, M. MAHALI accueille Mme CAILLET Nathalie qui remplace M. Christian DUC en tant qu'Administrateur représentant les locataires, issue de la liste Sauvons nos cités, en raison de la perte de la qualité de locataire de M. DUC.

Mme CAILLET était positionnée en seconde position sur ladite liste et s'est prononcée favorablement aux fins d'occuper ce poste.

M. MAHALI lui souhaite la bienvenue au nom du Conseil d'Administration.

### **N° 22-17 – APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 30 MARS 2022**

M. MAHALI présente le compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 30 mars 2022 et questionne l'assemblée afin de recueillir d'éventuelle observation.

A défaut, l'approbation du compte rendu est mise au vote.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

Votes favorables	25	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration approuve le compte rendu de la réunion du 30 mars 2022.

### **N° 22-18 – APPROBATION DES COMPTES 2021**

M. MAHALI indique que la délibération dont il s'agit présente les comptes de l'année 2021, premier exercice de l'office fusionné et souligne que les services de THM peuvent se féliciter eu égard aux nombreuses difficultés qu'ils ont rencontrées puis cède la parole à M. NOTARI.

M. NOTARI indique préalablement qu'il assiste ce jour, à son dernier Conseil d'Administration et aborde la clôture des comptes de l'année 2021, clôture qui est validée par le Commissaire aux Comptes présent, M. MARELLO.

Il ajoute qu'un Office Public de l'Habitat est très contrôlé :

- Un contrôle annuel réalisé par le Commissaire au Compte
- Tous les 5 ans, par l'Agence Nationale de Contrôle du logement Social qui est une émanation du Ministère du logement et qui effectue également un contrôle
- Tous les 8 à 10 ans, par la Chambre Régionale des Comptes qui opère aussi un contrôle
- Et enfin, tel que THM l'a dernièrement connu, par un contrôle impromptu de l'Inspection Générale des Finances

Ce qui représente 4 degrés de contrôle.

En plus de ces vérifications, les comptes de THM doivent s'insérer dans des ratios.

---

M. NOTARI passe tout d'abord en revue les dispositions de la délibération et signale que les ratios d'autofinancement s'élèvent à 12,78 % pour 2021 et 14,28 % pour les 3 années écoulées.

Ces derniers étant supérieurs à 3 %, aucune mesure interne n'est donc nécessaire.

Ensuite, il aborde l'autofinancement HLM d'un montant de 6 463 017 € destiné aux réhabilitations, au renouvellement de composants et constructions neuves.

M. NOTARI commente après la structure d'exploitation et souligne que les loyers représentent la source principale de produits.

Pour ce qui concerne la structure financière, celle-ci est décomposée en résultat d'exploitation, résultat financier et résultat exceptionnel, le total de ces 3 rubriques amène au résultat comptable qui est égal à 3 535 000 €.

Par ailleurs, la Capacité d'Auto-Financement s'élève à 13 501 000 €.

La trésorerie est égale quant à elle à 40 701 000 € essentiellement placée sur le livret A.

M. NOTARI présente ensuite le budget synthétique et indique que ce document se lit de haut en bas.

Les colonnes de gauche regroupent les dépenses, celles de droite font apparaître les recettes.

Le bloc du haut comporte les comptes de Fonctionnement, la capacité d'autofinancement qui se trouve à la suite intervient comme une sorte de « filtre » avant le bloc Investissement.

Enfin, le dernier bloc se présente comme un fonds de réserve.

Ainsi, pour ce qui concerne le Fonctionnement, la principale source de revenus se trouve être les loyers qui se sont élevés en 2021 à 50 126 215 €, alors qu'il était prévu un encaissement de 51 856 620 €.

Il s'agit là du principal point faible du budget.

En effet, THM doit lutter ardemment contre la vacance de logements.

Les autres comptes sont par ailleurs bénéficiaires.

M. NOTARI signale que 271 000 € supplémentaires ont été injectés dans les travaux au profit des locataires.

Des efforts ont par ailleurs été opérés en ce qui concerne la masse salariale où 350 000 € d'économies ont été réalisées par rapport aux prévisions budgétaires.

L'ensemble de ces éléments entraîne un résultat positif de 3 500 000 €.

---

Il explique ensuite que la capacité d'autofinancement est affectée à la section Investissement où les produits sont essentiellement issus des subventions et des prêts contractés, ainsi que des fonds propres.

M. NOTARI attire l'attention des Administrateurs sur le compte Immobilisations Corporelles qui comprend les travaux de construction et de réhabilitation à destination des locataires à hauteur de 16 442 500 €.

Il ajoute que le bilan de ce premier exercice de l'office fusionné a été difficile à effectuer et relativement compliqué.

Bien que toutes les formalités juridico-administratives aient été effectuées, tout restait à faire pour fusionner les équipes, homogénéiser les procédures etc...

Malgré ces difficultés, un résultat positif de 3 500 000 € se dégage.

M. NOTARI termine en abordant rapidement les derniers tableaux de la délibération qui font état du résultat issu des activités de service d'Intérêt Economique Général regroupant les loyers des commerces.

M. TRINEL intervient en indiquant que l'INDECOSA-CGT a examiné la délibération et estime que le « mariage » avec TSH n'a pas été si mauvais car un excédent a été retiré.

Il ajoute qu'un problème de duplication n'a pas permis l'analyse de toutes les rubriques.

M. NOTARI souligne qu'il aurait été possible à M. TRINEL d'obtenir par mail en retour auprès des collaborateurs de la Direction des Affaires Juridiques (Mme PRANDT / M. CEZANA) les documents manquants.

M. MAHALI revient sur les propos de M. TRINEL et souligne, bien que M. NOTARI ait présenté cette clôture des comptes de façon très humble et modeste que la fusion n'a pas été une mince affaire, qu'il n'est pas question d'indiquer qu'il s'agit d'un mariage heureux, mais en revanche que THM a géré plus qu'il ne fallait cette fusion, amenant aujourd'hui à la présentation d'un tel résultat.

Il remercie à cet égard M. NOTARI, la Direction Financière de THM et l'ensemble des autres Directions et Services.

A la suite des remarques précédentes, M. NOTARI attire l'attention de l'assemblée sur le résultat comptable figurant dans le chapitre 2- structure financière de la délibération qui fait apparaître le résultat comptable de TSH en 2020 à hauteur de – 15 983 000 €.

Aujourd'hui le bilan de l'exercice 2021 de l'office fusionné est positif à hauteur de 3 535 000 €.

---

Mme CHENET intervient et souligne en sa qualité d'élue Seynoise et Administrateur de l'ex-TSH, que bien qu'il ne s'agisse pas d'un mariage heureux, celui-ci connaît une finalité heureuse grâce aux services de THM et sa Présidence, dont elle remercie l'action.

M. GARCIN indique qu'effectivement l'office est bien géré. Il relève que le quittancement des loyers divers est égal à 55 % et s'étonne de ce pourcentage peu élevé.

M. NOTARI souligne que ce pourcentage est habituellement plus élevé.

Pour l'exercice 2021, cet état de fait est dû à l'hypertrophie des dotations consécutivement à la fusion.

Lorsque les dotations reviendront à un taux normal, le taux en question approchera les 80 % à 85 % et ce, sans nul doute, dès l'exercice 2022.

M. MARELLO, Commissaire aux Comptes prend la parole et indique que le Commissaire aux Comptes fait partie de l'un des organes de contrôle des comptes de l'office.

Il signale que les comptes de THM sont certifiés, réguliers et sincères et reflètent l'image fidèle des opérations qui se sont déroulées au cours de l'année 2021.

M. MARELLO souligne l'important travail effectué par la Direction et les équipes et notamment l'équipe financière.

Il précise qu'il s'agit d'un travail laborieux visant à harmoniser les 2 patrimoines et ajoute que THM dispose d'une belle santé financière lui permettant de mettre en œuvre ses missions d'intérêt général.

M. NOTARI remercie le Commissaire aux Comptes et les équipes de THM.

M. MAHALI soumet donc au vote la délibération relative à l'approbation des comptes 2021.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

Votes favorables	25	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration approuve les comptes annuels et l'analyse financière pour l'année 2021 et affecte le résultat bénéficiaire de l'exercice 2021 de 3.535.192,12 €.

M. MAHALI remercie les Administrateurs et les services de THM.

---

## **N° 22-19 – APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITE 2021**

M. MAHALI explique que tous les ans, un rapport sur l'activité de l'office doit être présenté et cède la parole de M. NOTARI.

M. NOTARI indique pour ce qui concerne la fusion, qu'à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2021, tout restait à faire.

Il était nécessaire de procéder à la réorganisation des services, de restructurer les équipes de terrain, d'acquérir et réhabiliter de nouveaux locaux, d'harmoniser les systèmes informatiques, de transférer les marchés, contrats, de mettre en place des accords d'entreprise avec les syndicats, d'uniformiser la comptabilité, etc.

M. NOTARI rappelle qu'à ce moment-là le COVID se poursuivait engendrant des difficultés d'organisation, mais cependant des échéances devaient être tenues, telles que :

- La fusion de THM et TSH validée par le Préfet pour le 1<sup>er</sup> janvier 2021,
- Le Plan Stratégique de Patrimoine de l'Office fusionné approuvé lors du Conseil d'Administration de mars 2021,
- La Convention d'Utilité Sociale II approuvée par le Conseil d'Administration de juin 2021 et validée par le Préfet de Région le 14 décembre 2021. Ceci après avoir été présentée et validée par le Comité Social et Économique, le Conseil de Concertation Locative, la DDTM, etc...
- La Transmission Universelle de Patrimoine de l'ensemble du patrimoine immobilier de TSH vers THM a été réalisée par actes notariés des 29 juillet et 22 décembre 2021
- Par ailleurs, THM a eu la surprise de voir l'Inspection Générale des Finances et 4 de ses inspecteurs arriver au mois d'octobre pour une inspection qui a tenu les services en pression durant 3 mois.

Il ajoute qu'en 2021, la certification ISO 9001 a été reconduite et annonce au Conseil d'Administration qu'il en a été de même pour 2022, tous services confondus, la base des procédures de THM étant solide.

M. NOTARI passe alors en revue le rapport d'activité en réalisant des focus sur les points suivants :

- Pyramide des âges
- 10 groupes seynois qui feront l'objet d'une réhabilitation
- Maintenance du patrimoine seynois pour ce qui concerne l'eau chaude sanitaire et le chauffage collectif
- Les actions du Développement Social Urbain
- La Réorganisation de la Gestion Urbaine de Proximité (en 2021, 27 009 réclamations ont été enregistrées, ce qui représente 106 réclamations par jour)
- Pas de plan social élaboré consécutivement à cette fusion.
- Modernisation de l'extranet locataire

M. GARCIN constate qu'au niveau de l'attribution des logements, une paupérisation de la population s'annonce.

---

Mme MONDOLONI explique que la réglementation impose que 25 % des logements hors QPV soient attribués à des personnes relevant du 1<sup>er</sup> quartile (revenus ≤ par an à 7.000 € pour l'ensemble du foyer).

THM dispose dans ce cadre d'un ratio de 21 %, alors que les autres bailleurs sociaux se situent plutôt aux alentours de 16 % à 18 %.

M. BEN MIHOUB aborde la politique de formation et souligne que 66 % des agents ont suivi une formation et souhaite savoir si THM a eu recours à des contrats d'alternance.

Mme MONDOLONI indique que 2 employés sous contrat par alternance ont vu leur contrat transformé en CDI.

M. BEN MIHOUB explique que l'Etat finance ce type de contrat à hauteur de 8.000 €, ce qui peut être intéressant.

Mme MONDOLONI signale que des recrutements sous contrat de ce type sont envisagés pour l'avenir.

M. NOTARI rappelle qu'aucun plan social n'a été mis en place et dans certains secteurs, le personnel est un peu pléthorique.

M. MAHALI indique qu'il convient au Conseil d'Administration de prendre acte de la présentation du rapport d'activité 2021, d'en approuver le contenu et d'en autoriser sa publication auprès des partenaires institutionnels.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

Votes favorables	25	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration prend acte de la présentation du rapport d'activité 2021, en approuve le contenu et en autorise sa publication auprès des partenaires institutionnels.

M. MAHALI revient sur les propos de M. NOTARI par lesquels il a indiqué qu'il s'agissait de son dernier Conseil d'Administration.

Il précise à cet égard que son départ à la retraite sera plus solennellement célébré le moment venu.

M. MAHALI ajoute qu'en prévision de ce futur départ, il a été nécessaire d'envisager son remplacement.

A cet effet, un appel à candidatures a été lancé. Environ trente postulants se sont manifestés. Une commission de recrutement a été mise en place et a retenu après examen des candidatures et réception de quelques candidats, la candidature de Mme Christel MONDOLONI.

M. MAHALI indique qu'il est personnellement très satisfait de ce choix eu égard aux compétences de cette dernière et proposera donc prochainement au Conseil d'Administration sa nomination en qualité de Directrice Générale.

Il explique que l'action d'une personne compétente et de confiance est très importante pour le Conseil d'Administration et son Président, jusqu'alors il s'agissait de M. NOTARI et ce sera donc dans les prochains mois Mme MONDOLONI.

## **N° 22-20 – PERSONNEL FONCTIONNAIRE – CREATION DE POSTES ET MISE A JOUR TABLEAU DES EFFECTIFS**

M. MAHALI indique qu'il s'agit de la mise à jour du tableau des effectifs et la création des emplois nécessaires aux besoins de l'office et aux évolutions de carrière de l'année courante.

Il explique qu'il n'est pas question de création d'emplois à proprement parlé, mais de glissement au niveau des grades et avancements.

Il ajoute que le CSE a émis un avis favorable quant à ces dispositions lors de sa séance du 28 juin 2022.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

Votes favorables	25	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration procède aux créations et suppressions de postes telles qu'indiquées ci-dessus à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022 et approuve la mise à jour du tableau des effectifs tenant compte des modifications, les crédits correspondants ayant été inscrits au budget de l'exercice.

## **N° 22-21 – PROLONGATION DU CONTRAT DU DIRECTEUR GENERAL**

M. MAHALI explique qu'il est proposé la prolongation du contrat du Directeur Général pour une durée de 4 mois, préalablement à son départ effectif à la retraite le 1<sup>er</sup> mai 2023.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

Votes favorables	25	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration autorise le Président à signer le nouveau contrat de droit public à durée déterminée de Monsieur Daniel NOTARI, pour une période de 4 mois.

---

## **N° 22-22 – AUTORISATION PERMANENTE CONFEREE AU DIRECTEUR GENERAL AUX FINS D’ESTER EN JUSTICE**

M. MAHALI indique en raison de l'évolution de la législation qu'il est question d'autoriser le Directeur Général à ester en justice de façon permanente pendant toute la durée de ses fonctions.

Un état annuel des contentieux auxquels THM aura été partie, sera présenté au Conseil d'Administration.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

Votes favorables	25	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à ester en justice de façon permanente.

## **N° 22-23 – ELECTIONS 2022 DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES AU CONSEIL D’ADMINISTRATION DE THM – VALIDATION DU PROTOCOLE ELECTORAL.**

M. MAHALI propose dans le cadre des élections des représentants des locataires au Conseil d'Administration qui aura lieu les 8 décembre prochain, de valider le protocole électoral qui a été soumis aux membres de l'assemblée.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

Votes favorables	25	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration valide le protocole électoral établi dans le cadre des élections des représentants des locataires 2022.

## **N° 22-24 – CARNOULES – VENTE PARCELLE AK N° 7**

M. MAHALI indique qu'il s'agit de procéder à la vente d'un terrain « nu » à Carnoules évalué par le Pôle Evaluation Domaniale de la DGFIP à 348 600 €.

Après négociation, la société NEXITY s'est portée acquéreur au prix de 500 000 €.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

Votes favorables	25	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration autorise la vente de la parcelle cadastrée AK n°7 sise à Carnoules à la SAS NEXITY IR PROGRAMMES REGIONS SUD au prix de 500 000 € et autorise le Directeur Général à accomplir toutes les démarches administratives et formalités, notamment administratives et juridiques inhérentes à la réalisation de cette vente, y compris la signature de tous actes.

## **N° 22-25 – OLLIOULES – FOYER HOCHÉ – VENTE**

M. MAHALI indique qu'il est question de la vente du foyer rue Hoche à Ollioules dont la valeur vénale a été estimée à 365 000 € avec comme à l'accoutumée une marge de négociation de + ou - 10 %.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

Votes favorables	25	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration se prononce favorablement quant à la vente du foyer sis rue Hoche à Ollioules au profit de M. Sébastien BRUNO ou de toute autre société qu'il constituera et autorise le Directeur Général à négocier ladite vente conformément au prix évalué par le Pôle Evaluation Domaniale de la Direction des Finances Publiques le 23 mars 2022 dans la fourchette fixée par ce dernier, à hauteur de plus ou moins 10 % et à réaliser l'ensemble des démarches inhérentes à la vente de cet immeuble, y compris la signature de tous actes.

## **N° 22-26 – LE CLEMENCEAU – LOCAL AXELSA - VENTE**

M. MAHALI cède la parole à M. NOTARI pour aborder cette délibération eu égard à sa connaissance des lieux.

M. NOTARI explique donc qu'il s'agit d'une demande d'acquisition d'un petit local traversant qui donne sur le boulevard Clémenceau et derrière sur la gare « de Nice ».

Il est contigu à un local déjà acquis par M. BENHAMOU, pour une surface de 38 m<sup>2</sup> au sol avec une mezzanine de 20 m<sup>2</sup>, mezzanine qui n'est pas exploitable en raison de sa hauteur sous plafond : 1,65 m<sup>2</sup> au plus haut et au plus bas 1,45 m<sup>2</sup>.

M. BENHAMOU propose une acquisition pour un montant de 40.000 €.

Or, l'évaluation domaniale prenant en compte une surface exploitable erronée, fixe la valeur vénale de ce local à 71.5000 €, avec une marge de négociation de + ou - 10%, ce qui dans le meilleur des cas ramènerait son prix à 63.000 €.

Mme MATHERON estime que ce montant est trop élevé compte tenu de la configuration des lieux.

M. NOTARI souligne que ce local est effectivement particulier et qu'il relève de la libre appréciation du Conseil d'Administration de l'autoriser éventuellement à négocier le prix de vente de ce local dans une faible proportion en deçà de la marge de -10 %, peut-être 3.000 €.

Une discussion s'instaure quant à la fixation de ce prix de vente.

M. NOTARI indique que dans une première approche interne ce prix aurait pu s'établir à 55.000 €.

Mme MASSI signale qu'en appliquant la règle des - 10 %, le montant pourrait être ramené à 50.000 €

M. MORENO souhaite savoir quels seraient les délais pour relancer le processus auprès des Domaines.

M. NOTARI explique que si le Conseil d'Administration donne son accord quant à cette vente et en fixe son prix, il n'y aura pas lieu de saisir de nouveau les Domaines.

M. NOTARI ajoute que M. BENHAMOU est un vieux commerçant du secteur et M. MORENO complète ce propos en sa qualité d'adjoint au maire de la Ville de Toulon en indiquant que M. BENHAMOU participe au bon fonctionnement des commerces alentours et à la bonne entente dans le quartier.

M. NOTARI souligne que THM se doit d'être honnête.

Mme CHENET propose un prix entre 50 000 et 55 000 €.

Une nouvelle discussion s'instaure.

M. MAHALI rappelle au Conseil d'Administration que cette négociation n'est pas réalisée au mérite, mais dans une logique mathématique et de situation.

M. NOTARI en profite pour souligner que ce locataire souhaite parallèlement acquérir un autre local pour lequel THM ne donnera pas suite.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

Votes favorables	25	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration autorise exceptionnellement le Directeur Général à négocier cette vente, dans une faible proportion en deçà du seuil minimum de 10 % et à accomplir toutes les démarches et formalités, notamment administratives et juridiques inhérentes à la réalisation de cette vente, y compris la signature de tous actes.

## **N° 22-27 – RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS – ANNEE 2021**

M. MAHALI cède la parole à Mme MONDOLONI pour la présentation du rapport annuel d'activité de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements.

Mme MONDOLONI précise que ce rapport est soumis chaque année au Conseil d'Administration et comme pour le rapport d'activité, il s'agit du 1<sup>er</sup> rapport de la CALEOL de l'office fusionné.

Elle explique que l'activité de la CALEOL durant l'exercice 2021 a été plutôt correcte malgré les épisodes de télétravail liés à la pandémie.

Les réunions prévues ont pu se tenir.

Les statistiques au fil du rapport augmentent proportionnellement à l'augmentation du patrimoine.

---

Les attributions, mais également les refus se trouvent en augmentation.

Pour les refus, ces derniers sont essentiellement liés à des problèmes d'insécurité.

Elle commente ensuite les axes essentiels du rapport et précise entre autres qu'un écart est de plus en plus constaté entre la typologie des logements qui se libèrent et celle qui est souhaitée par les demandeurs.

En effet en raison de l'évolution de la société, les demandes de petits logements se sont accrues, alors que le patrimoine est d'avantage composé de logements de typologie moyenne (T3, T4) qui ne correspondent pas tout à fait à la demande.

A cet égard, cet état de fait est pris en considération pour les logements neufs, cependant cela ne permet pas de rétablir complètement l'équilibre.

Elle souligne par ailleurs que THM, afin d'endiguer la vacance de logements, a davantage attribué en priorité les logements attractifs situés hors QPV, ce qui explique la part importante d'attribution hors QPV.

Elle poursuit ensuite la présentation du rapport de la CALEOL.

Mme MATHERON estime que le législateur en instaurant les QPV et la mixité qu'ils impliquent n'a pas pris en considération la situation des personnes qui travaillent.

Mme MONDOLONI signale qu'un écart existe souvent entre la théorie et la pratique.

Mme TOURRES souhaite savoir si les locataires dont les revenus correspondent au 1<sup>er</sup> quartile perçoivent l'APL.

Mme MONDOLONI répond par l'affirmative et ajoute que ces derniers peuvent aussi bénéficier de la Réduction de Loyer de Solidarité.

M. GARCIN souhaite savoir si des croisements de données ont été réalisés entre l'âge des tributaires et les revenus dont ils disposent.

Mme MONDOLONI répond par la négative.

M. TRINEL est interpellé par le nombre de refus DALO enregistrés et estime que ceux-ci, doivent conforter les opposants à la loi SRU.

Mme MONDOLONI souligne que lesdits refus sont également liés à des problèmes de sécurité.

Elle explique que le 1<sup>er</sup> refus d'attribution DALO, s'il n'est pas justifié, entraîne l'exclusion du dispositif DALO.

Mme BASS estime que la loi n'est pas objective quelques fois, obligeant des personnes à se loger dans des tours où un certain laisser-aller dans des quartiers, existe.

Mme MATHERON indique qu'il appartient à la police et à la justice d'effectuer leur travail.

M. MAHALI rappelle que le bailleur joue son rôle de bailleur social en fournissant un logement et en l'entretenant.

En revanche, il ne lui appartient pas de lutter contre les trafics de stupéfiants et autres délits.

M. NOTARI ajoute que THM emploie malgré tout des travailleurs sociaux qui interviennent auprès des locataires en difficultés et des médiateurs qui essaient de désamorcer les conflits.

THM va donc au-delà de ses missions de bailleur social, mais se heurte à des limites.

M. MAHALI demande ainsi au Conseil d'Administration de prendre acte de ce rapport.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

Votes favorables	25	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration prend acte de la présentation du rapport d'activité 2021 de la CALEOL, et approuve son contenu et en autorise sa diffusion auprès des partenaires institutionnels.

### **N° 22-28 – LA BEAUCAIRE – LOCAL COMMERCIAL – 0028 1773**

M. MAHALI explique que précédemment le local commercial dont il s'agit était occupé pour l'exercice d'une activité de coiffure masculine.

A la suite d'impayés une procédure d'expulsion a été mise en œuvre, dans l'intervalle une autre personne a repris l'activité sans respecter les démarches nécessaires pour une cession de droit au bail.

Ainsi la seconde personne occupe les lieux sans droit ni titre.

Il est donc proposé de régulariser la situation avec un bail dérogatoire de 18 mois afin de savoir si l'activité est pérenne et si ce locataire est sérieux et ce, avant de lui proposer un bail 3-6-9.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

Votes favorables	24	Abstentions	1	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer un bail dérogatoire avec M. EL HAMRI Ayoub pour une activité de coiffure masculine pour une durée de 18 mois renouvelable une fois pour la même période.

### **N° 22-29 – RODEILHAC – LOCAL COMMERCIAL – LOT N° 0001 0411 ET LOCAL ANNEXE N° 001 0380 – BAIL COMMERCIAL 3-6-9**

M. MAHALI indique qu'il s'agit d'autoriser la signature d'un bail 3-6-9 à la suite d'un bail dérogatoire dans le cadre d'une activité de boulangerie-pâtisserie, activité qui a manifestement été pérennisée et qui est utile pour les habitants du quartier.

---

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

Votes favorables	25	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer un bail commercial 3-6-9 avec Mme Najia DRIOUACH épouse QUIBBOU pour une activité de boulangerie-pâtisserie.

### **N° 22-30 – LE VERONESE – ATTRIBUTION LOCAL COMMERCIAL – N° 0142 0069**

M. MAHALI explique qu'il est question d'autoriser la signature d'un bail dérogatoire de 18 mois pour la location de ce local au Véronèse où la société « OLICARS TOULON » souhaite y domicilier son siège social et y installer un bureau administratif pour un loyer de 196 € par mois.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

Votes favorables	25	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer un bail dérogatoire de 18 mois avec la SASU «OLICARS TOULON» aux fins d'y installer un bureau administratif et d'y domicilier son siège social.

### **CRECHE LE GRENADIER – LOCAL COMMERCIAL N° 1055 0053 – CHANGEMENT DE DESTINATION**

M. MAHALI indique que l'association Nouvel Horizon est titulaire d'un bail pour un autre local où elle exploite une crèche.

En parallèle, cette association dispose d'un second bail pour des activités tertiaires.

Toutefois THM a appris que cette association réalisait dans les lieux des travaux en vue d'y installer une nouvelle crèche aux fins d'y accueillir 22 enfants.

Outre le fait que cette association s'octroie des libertés à l'insu de son propriétaire, il ressort que l'activité qui est envisagée n'est pas anodine.

A cet égard, à défaut d'éléments, tels que les rapports de la commission de sécurité, agrément de la CAF ou de la PMI justifiant la possibilité et l'autorisation d'exercer une telle activité, M. MAHALI n'entend pas prendre le risque de faire voter une délibération qui autorise cette activité, alors qu'aucune donnée en matière de sécurité et d'autorisation n'a été fournie à THM.

A cet effet, une mise en demeure va être adressée à cette association visant à se faire communiquer des éléments indispensables. M. MAHALI propose ainsi de retirer cette délibération.

M. BEN MIHOUB signale qu'une autorisation doit être communiquée par la ville, suivie d'une autorisation de la PMI et de la CAF.

M. RICHARD explique que du côté de la CAF, il semblerait qu'aucune demande d'agrément n'ait été sollicitée.

M. MAHALI souligne que dans le cas d'espèce, il s'agit d'une activité spécifique qui ne peut être autorisée sans justificatifs précis.

Il propose donc au Conseil d'Administration de retirer pour l'heure cette délibération.

Le Conseil d'Administration acquiesce à cet égard.

### **N° 22-31 LA CLOSERIE – MISE A DISPOSITION LOCAL – LOT 0025 0279**

M. MAHALI indique que l'association AVAL occupe de façon alternée avec les services de THM un local situé à La Closerie.

L'association Le Rocher souhaite à son tour tenir sur place des permanences une à deux fois par semaine.

Compte tenu que THM accompagne les associations au niveau local, M. MAHALI propose au Conseil d'Administration d'autoriser la signature d'une convention de mise à disposition.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

Votes favorables	25	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer une convention de mise à disposition du local n° 0025 0279 avec l'association Le Rocher.

### **N° 22-32 – ADMISSION EN NON-VALEUR – 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022**

M. MAHALI précise qu'au 1<sup>er</sup> semestre 2022, le montant des non-valeurs s'élève à 480 632 € et que la dette la plus importante avoisine les 40.000 €.

Mme MONDOLONI signale que généralement les délibérations des admissions en non-valeur ne font pas état de tels montants.

En effet, habituellement pour une année complète, les non-valeurs étaient inférieures à 400.000 €, soit 200.000 € par semestre.

Aujourd'hui, le montant dont il s'agit est lié en grande partie à la fusion.

Elle ajoute que les données ont été anonymisées. Toutefois, il est possible de savoir si le locataire est issu du parc seynois ou toulonnais.

---

Ainsi, les numéros, commençant par un « 0 » sont des locataires du parc toulonnais et ceux par « 1 », sont issus du parc seynoï.

Une discussion s'instaure quant à ces impayés.

Mme MONDOLONI complète ses propos et souligne que les expulsions n'ont pas eu lieu l'année dernière à cause du COVID, cette année en raison de la guerre en Ukraine, les hébergements collectifs ont été réquisitionnés pour loger les réfugiés, alors qu'habituellement ils servent à loger les personnes expulsées.

De plus, le Préfet a octroyé au compte-goutte le concours de la force publique, bien que 45 expulsions aient été prononcées par le juge, dont 39 sur La Seyne.

M. BEN MIHOUB souligne que ces sommes sont élevées et dénotent d'un certain laisser-aller.

Mme MONDOLONI signale qu'une volonté politique présidait à la non-sollicitation des expulsions à TSH et de la sorte, actuellement, THM se retrouve avec des situations de loyers impayés depuis plus de 20 ans.

Une discussion s'instaure après communication de cette information.

Mme BELLEC souhaite savoir si un accompagnement social est mis en place pour remédier à ces situations.

Mme MONDOLONI indique qu'une procédure de suivi accentuée a été mise en place.

M. MAHALI souligne que lorsque les dossiers sont déférés devant le tribunal toutes les procédures ont préalablement été mises en œuvre.

Il rappelle que la mise en place d'une procédure d'expulsion ne s'effectue pas de « gaieté de cœur ».

Toutefois, THM sera intraitable avec les personnes de mauvaise foi, mais en revanche avec les locataires qui rencontreraient des accidents de la vie, THM les accompagnera et les aidera.

M. GARCIN questionne le Président afin de savoir si le Préfet serait plus sensible aux impayés de loyers qu'aux violences qui seraient exercées par des locataires.

M. MAHALI indique qu'il ne s'agit pas dans ce cas-là du Préfet, mais des magistrats.

Si le juge pénal a déjà prononcé une condamnation dans le cadre de violences et que le juge est ensuite amené à statuer dans ce cadre, l'expulsion sera prononcée.

Le juge civil se prononce au regard d'éléments concrets du dossier.

Par ailleurs, M. MAHALI signale que THM a signé un protocole avec le Préfet, le Procureur de la République et le Président du Tribunal Judiciaire de Toulon pour faciliter ce type d'expulsions.

Lorsque des condamnations pénales ont déjà été prononcées par le Tribunal pénal, il est plus facile de récupérer les jugements afin de mettre en place des procédures devant la juridiction civile.

---

Mme MATHERON fait état d'une bagarre dans un immeuble à l'issue de laquelle une personne est devenue handicapée et qui ferait l'objet d'une procédure d'expulsion.

M. MAHALI indique qu'il n'est pas en mesure de se positionner sur cette affaire, ne disposant sur l'instant d'aucune information concernant ce cas.

Celui-ci sera examiné hors séance du Conseil d'Administration.

M. TRINEL souligne que nombre de problèmes de cohabitation existent au sein des ensembles.

Une discussion s'instaure quant aux problèmes d'incivilités et d'impayés de loyers

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

Votes favorables	25	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration admet en non-valeur la somme de 438.632,67 € et autorise le Directeur Général à statuer sur les présentes admissions en non-valeurs des créances dont le recouvrement est considéré comme compromis.

## **N° 22-33 – CONVENTION DE MISE A DISPOSITON TEMPORAIRE DE LOGEMENTS VACANTS**

M. MAHALI explique que la loi ELAN a mis en place un dispositif expérimental visant à installer dans des lieux vides, des occupants temporaires (hommes en colocation, bien souvent en mission d'intérim) afin d'assurer une sorte de « gardiennage » et surtout d'éviter les squats. La société dont il est question ayant la charge de cette gestion.

M. BEN MIHOUB souhaite connaître le volume de logements concernés.

M. VANDEBEULQUE indique que pour l'heure les logements vacants sont concernés. Ce dispositif va commencer à s'appliquer sur environ 20 logements. Il évoluera par bâtiment.

Il ajoute que ces mesures sont déjà mises en place sur le secteur marseillais et ont pour objectif également de faire évoluer positivement les ambiances au sein des quartiers.

M. MAHALI souligne qu'il s'agit là de mener une bataille contre les squats et de réduire ceux-ci au maximum.

M. TRINEL souhaite savoir pourquoi THM ne met pas lui-même en place ce dispositif sans s'octroyer le concours d'une société.

M. MAHALI explique que les logements sont mis à disposition en l'état sans avoir fait l'objet de travaux en amont.

M. VANDEBEULQUE ajoute que le clos et le couvert doivent être fournis, avec fonctionnement de l'électricité, des sanitaires et arrivée d'eau.

---

Les personnes logées exercent des missions temporaires et ne vivent pas dans le secteur. La plupart du temps, il s'agit de contrats d'une durée de 3 mois dont le turn over doit être géré.

Ainsi par le biais de cette société qui est missionnée à cet effet, une surveillance ciblée peut être exercée, notamment sur le secteur de l'abricotier est des Vignes.

M. CARASENA souhaite savoir si des garanties sont fournies quant aux types de contrats de travail qui seraient proposés à ces personnes, saisonniers ou sans contrat, travaillant dans des serres.

M. VANDEBEULQUE indique que la société a l'obligation de sélectionner des personnes qui sont sous CDI. En même temps que la fourniture de la liste des résidents, la société fournit les éléments concernant les contrats (contrat avec la police, l'armée, et entreprises privées).

M. MAHALI rappelle qu'il s'agit d'une expérimentation et si elle se révèle positive, elle sera poursuivie, dans le cas contraire, il y sera mis un terme.

Mme TOURES souhaite savoir à qui incombe la communication auprès des entreprises.

M. VANDEBEULQUE explique que THM met à disposition de la société un certain nombre de logements, à charge pour elle de se rapprocher des entreprises.

Par ailleurs, une information sur site quant à cette démarche, visant à dissuader les squatters sera effectuée.

M. MAHALI propose au Conseil d'Administration de passer au vote.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

Votes favorables	23	Abstentions	2	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer la convention de mise à disposition aux conditions précitées avec la société VPS Résidents Temporaires.

M. MAHALI remercie les participants et leur souhaite de bonnes vacances.

Il lève la séance à 15 H 50.

Avant que les Administrateurs ne quittent la salle, Mme MONDOLONI leur remet un badge qui leur permettra d'accéder aux bureaux du siège de l'office, par l'entrée du personnel, compte tenu que l'accueil du siège sera supprimé définitivement à compter de mi-juillet 2022.