



EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 22 mars 2023

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 : 22

M. MAHALI	M. CARASENA	Mme JEROME	Mme SIDI DRIS
Mme BAGHDAD	Mme CASTALDO	Mme MASSI	M. SMAILI
Mme BASS	M. CAVANNA	M. MARKOVIC	Mme TOURRES
Mme BERNARDINI	M. DE GEA	Mme MATHERON	Mme VALVERDE
M. BOURRELY	M. GARCIN	M. MORENO	
Mme CANTAREL	M. GILLET	M. RICHARD	

Absents/excusés ayant donné pouvoir : 4

Mme BELLEC	à	M. CAVANNA
M. BEN MIHOUB	à	M. MORENO

Mme BICAIS	à	Mme BAGHDAD
Mme CHENET	à	M. MAHALI

Absents/excusés : 1

Mme FORTIAS

Nombre de votants (présents + représentés) : 26

DELIBERATION 23-01	N° 23-01 - APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 28 OCTOBRE 2022
Approbation du compte rendu de la réunion du 28 octobre 2022	Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 28 octobre 2022 : 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	24	Abstentions	2	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Article 1

APPROUVE le compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 28 octobre 2022.

Le Président du Conseil d'Administration,

on Mohamed MAHALI



CONSEIL D'ADMINISTRATION

DU 28 OCTOBRE 2022

* * * * *

COMPTE RENDU

Administrateurs		
Nombre d'Administrateurs en exercice : 27		
Présents	Absents / Excusés	Pouvoirs
Mme BAGHDAD Mme BASS M. BEN MIHOUB Mme BERNARDINI Mme CANTAREL (arrivée à 9 H 47) M. CARASENA Mme CASTALDO M. CAVANNA Mme CHENET – <i>Vice-Présidente</i> Mme FORTIAS M. GARCIN M. GILLET Mme JEROME Mme KADDOUR M. MAHALI – <i>Président</i> Mme MASSI (départ à 10 H 25) Mme MATHERON M. MORENO M. RICHARD Mme TOURRES M. TRINEL	Mme BELLEC Mme BICAIS M. BOURRELY Mme CAILLET M. MARKOVIC Mme MASSI (à son départ) Mme VALVERDE	Mme JEROME Mme BAGHDAD Mme KADDOUR M. MORENO
20 puis 21 puis 20	6 puis 7	3 puis 4
Nombre de votants [présents/représentés] : 23 puis 24		

Services de THM		Autres participants	
Mme Christel MONDOLONI M. Jacques VANDEBEULQUE M. Philippe CATALAN Mme Anne-Marie GUERIN Mme Carole PRANDT M. Norbert CEZANA	Directrice Générale Adjointe chargée de l'intérim Directeur Général Adjoint Directeur Général Adjoint Directrice des Finances Directrice des Affaires Juridiques Gestionnaire Dir. Aff. Juridiques	M. Frédéric LOUBEYRE Mme Vanessa VILETTE Mme Carmen COINTREL	Etat – DDTM Commissaire aux Comptes Secrétaire du CSE

M. MAHALI ouvre la séance à 9 h 34.

N° 22-36 – APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 30 JUIN 2022

M. MAHALI présente le compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 30 juin 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	23	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

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

N° 22-37 – AVANCEMENT BUDGETAIRE 2022

M. MAHALI précise que le suivi régulier de l'exécution budgétaire en cours d'exercice consiste en l'établissement d'un état comparatif entre les recettes et les dépenses.

Lorsque cet état comparatif laisse apparaître un bouleversement de l'économie générale du budget une décision modificative rétablissant l'équilibre doit être présenté au conseil d'administration

Les conditions caractérisant le bouleversement de l'économie générale du budget n'étant pas atteinte il n'est pas nécessaire d'envisager la présentation d'une décision modificative

M. MAHALI cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI indique que le prévisionnel est en amélioration par rapport au budget initialement prévu ce qui s'explique essentiellement par la structure des ventes et notamment par la vente du Foyer LE QUARTZ qui aurait dû être vendu en 2021 et qui a été vendu en 2022.

Certains terrains auraient dû être vendus en 2022 mais malheureusement ces ventes ne se feront pas cette année. Il s'agit des terrains du MESSIDOR A 1, BERTHE D et CARNOULES.

L'encaissement des loyers est à peu près stable voire légèrement supérieur puisque la somme de 51.000.000 € est quasiment atteinte alors qu'il avait été prévu 50 900 000 €. La vacance reste quant à elle stable, voire entame une décrue.

Les indemnités d'occupation gonflent les recettes car beaucoup de procédures ont été enclenchées sur les impayés et sur les squats, ce qui génère la facturation d'indemnités d'occupation même si ces indemnités d'occupation ne sont perçues.

Les dépenses ont augmenté du fait de la hausse de la taxe foncière de 6 %.

L'augmentation du livret A de 0,5 à 2 % va générer des intérêts d'emprunts beaucoup plus importants.

Pour l'exercice 2022, l'Office a décidé le maintien des travaux de gros entretien et notamment sur les états des lieux ainsi que sur la mise en sécurité du patrimoine.

La masse salariale est contenue en limitant au maximum les remplacements.

Pour ce qui est des cessions, les ventes prévues d'ici la fin de l'année, du commerce AUDEMAR et du Foyer HOCHE sont incertaines, et dans le cas où ces ventes ne pourraient pas s'effectuer en 2022, le résultat serait de ce fait revu à la baisse.

La capacité d'autofinancement a diminué par rapport à ce qui avait été budgété.

S'agissant de la partie Investissement il y a un gros retard sur les chantiers de construction et de réhabilitation ce qui explique que le prélèvement sur fonds de roulement a diminué par rapport à ce qui avait été budgété.

L'opération DESAIX connaît de gros retards dus au fait que trois entreprises ont fait défaut auxquels s'ajoutent des difficultés techniques du fait de la présence de la source souterraine.

Les chantiers de réhabilitation accusent également des retards importants sur le secteur seynois en raison de la difficulté de trouver des candidats qui accepteraient de travailler en site occupé et dans des quartiers difficiles.

Les placements de l'Office s'effectuent essentiellement sur le livret A mais des réflexions sont en cours afin de trouver d'autres placements.

M. TRINEL fait remarquer que le budget est équilibré, mais que demeure le problème de la vacance.

M. MAHALI indique de que la lutte contre la vacance nécessite beaucoup de travail que ce soit au niveau des états des lieux et des travaux engagés, ce qui prend du temps et parfois des choix doivent être faits.

M. MAHALI espère qu'en 2023 les efforts réalisés précédemment porteront leurs fruits

Mme MONDOLONI explique que l'office a maintenu une cadence importante sur les travaux afin de permettre des relocations rapidement.

Elle souligne également le problème de l'attractivité de certains quartiers et les efforts sur les remises en état des logements en priorité sur les quartiers attractifs.

M. MAHALI informe les membres du Conseil d'Administration qu'avant la fusion le taux de vacance des logements pour THM était de 3,5 % et que depuis la fusion ce chiffre a plus que doublé.

M. MAHALI demande au Conseil d'Administration de prendre acte de l'avancement budgétaire 2022.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

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

le Conseil d'Administration prend acte de l'avancement budgétaire 2022.

N° 22-38 – DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2023

M. MAHALI cède la parole à Mme MONDOLONI

Mme CANTAREL rejoint l'assemblée à 9 h 47.

Mme MONDOLONI aborde quelques éléments du contexte actuel :

- les difficultés conjoncturelles liées à l'augmentation du livret A,
- les intérêts d'emprunts en augmentation
- la taxe foncière qui devrait augmenter en 2023 dans les mêmes proportions qu'en 2022
- les difficultés liées à l'augmentation du coût de l'énergie, des prix des matériaux des matières premières
- la réforme des diagnostics de performance énergétique obligeant à les refaire sur presque l'ensemble du patrimoine.

Mme MONDOLONI précise que l'Office prévoit de maintenir un niveau élevé des dépenses relatives à la sécurité des biens et des locataires d'où une augmentation d'environ 6 % pour la maintenance technique des dépenses sont également élevées pour le gros entretien dans le but de diminuer la vacance de logements.

Afin de limiter les frais de personnel aucun remplacement en cas de départ à la retraite n'est prévu, cependant l'augmentation du point d'indice a entraîné des dépenses supplémentaires depuis le 1er juillet 2022.

Les charges récupérables font l'objet de dépenses supplémentaires liées à l'augmentation de l'électricité et du chauffage.

La taxe foncière a augmenté de 6 %.

Au niveau des recettes, il est prévu une réduction d'environ 150 logements vacants, ce qui porterait à 700 le nombre de logements vacants d'ici la fin de l'année.

Par ailleurs, l'Office subit l'effet pervers des expulsions réalisées cette année : en effet lorsque les locataires sont en expulsion des indemnités d'occupation sont facturées, mais dès que l'expulsion est réalisée, le logement devient vacant et l'office ne perçoit plus de recettes.

La baisse des recettes s'explique également par la non-réalisation de la vente du commerce AUDEMAR au Clémenceau en 2022.

Concernant les produits financiers une petite amélioration d'environ 650 000 € est à noter grâce à l'augmentation du livret A.

Le résultat avant les ventes se situe entre -3 700 000 € dans l'hypothèse d'une augmentation de loyer de 0 % et -1 900 000 € dans l'hypothèse d'une augmentation de loyer de 3,5 %.

Par ailleurs dans le cadre du plan de gros entretien il a été décidé que les travaux prévus en 2026 seraient décalés en 2027 et les années suivantes.

Mme MONDOLONI indique que les réhabilitations prévues étaient essentiellement de l'embellissement.

S'agissant des investissements pour l'année 2023 cela représente plus de 17 millions d'euros, avec 9 millions de constructions, 4 millions de réhabilitations et 4 600 000 de renouvellement de composants.

Mme TOURES indique qu'Action Logements peut être sollicité pour les constructions et les réhabilitations.

M. TRINEL fait remarquer les efforts fait pour maintenir l'Office en positif.

Il estime que l'État doit également participer financièrement.

Il fait remarquer que la situation se dégrade dans le parc HLM. Pour certains locataires le montant de l'APL est minime et estime que l'administratif n'est pas coordonné quant aux expulsions. Pour ces motifs il s'abstiendra sur cette délibération.

M. MAHALI est surpris par les propos de M. TRINEL qui déclare que l'office est bien géré bien mais qu'il décide de s'abstenir.

M. MAHALI remercie tous les services pour le travail accompli et notamment le service comptabilité.

Il estime que ces orientations budgétaires sont conformes à la réalité, et dénotent une gestion saine qui sera poursuivie.

Mme COINTREL relève, s'agissant de la masse salariale, que l'augmentation du point d'indice des fonctionnaires intervient après de nombreuses années de blocage et que c'est un juste retour du pouvoir d'achat des fonctionnaires qui a été effectué par cette loi.

Mme COINTREL fait part de son inquiétude quant à l'évolution de la pyramide des âges et du non-remplacement des agent partant à la retraite. Une mise en place de la gestion prévisionnelle du personnel doit être envisagée.

Mme MONDOLONI tient à préciser que l'office remplacera les agents qui doivent être remplacés mais que certains agents qui atteignent l'âge de la retraite ne partiront pas forcément dans l'immédiat.

M. MAHALI déclare que les postes importants seront remplacés et un accent sera mis sur les agents de terrain.

M. BEN MIHOUB rejoint les propos du Président quant à l'importance du personnel de terrain. S'agissant des subventions d'exploitation il demande si THM sollicite les aides de l'État.

M. MAHALI précise que THM est vigilant quant aux finances et s'attache à demander toutes les aides possibles.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

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

le Conseil d'Administration constate que le Débat d'Orientations Budgétaires 2023 s'est bien tenu.

N° 22-39 – AUGMENTATION DES LOYERS 2023

M. MAHALI cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI rappelle le tableau de projection 2023 de la délibération précédente.

Ce dernier présente diverses hypothèses quant à l'augmentation des loyers et il s'avère que sans une augmentation de loyer de 3,5 % le compte de résultats ne sera pas équilibré.

Mme CHENET fait remarquer que plupart des offices HLM ont prévu une augmentation de loyer pour l'année 2023 de plus de 3 %.

M. MAHALI précise que l'office est géré en bon père de famille et que si l'augmentation de 3,5 % de loyer n'était pas votée, le Conseil d'Administration mettrait l'Office en difficulté.

M. MAHALI fait également remarquer que plus de 60 % des locataires du patrimoine de THM perçoivent l'APL et qu'il y aura donc un équilibre entre l'augmentation du loyer et l'augmentation de l'APL.

M. TRINEL fait part de son inquiétude quant à cette augmentation qui selon lui se reproduit deux fois.

M. TRINEL ne se prononce pas contre l'augmentation des loyers mais souhaite que cette dernière soit mesurée y compris sur les charges.

Il indique que des offices HLM ont délibéré autrement, soit en réduisant les charges, soit en protestant contre l'augmentation et que cette augmentation va engendrer des difficultés pour les locataires.

M. MAHALI souligne les très bonnes relations entre THM et l'État et qu'il s'agit d'un très bon partenaire.

M. MAHALI fait remarquer à M. TRINEL que si certains offices ont renoncé à l'augmentation des loyers, il ne s'agit certainement pas d'offices qui ont fusionné il y a deux ans en absorbant un office endetté à hauteur de 15 millions d'euros, ayant un patrimoine dégradé, avec une vacance et des squats importants.

M. MAHALI déclare que sans cette fusion il est certain que l'augmentation des loyers n'aurait pas atteint le taux de 3,5 %.

Cette fusion a été imposée à THM, qui l'assumera et précise que c'est avec grand plaisir que Toulon Habitat Méditerranée accueille en son sein les locataires seynois.

M. CAVANNA indique qu'il a présidé l'office pendant de nombreuses années au cours desquelles aucune augmentation de loyer n'a été votée et quand il y a eu les augmentations ces dernières étaient toujours inférieures à 1 %, car l'office ne rencontrait pas de difficultés particulières.

Il souligne également que cette année l'augmentation de loyer à hauteur de 3,5 % est nécessaire afin de pouvoir équilibrer le budget de THM.

M. TRINEL déclare qu'il s'agit d'un bon bilan.

M. MAHALI rappelle que TSH était sous le contrôle de la CGLLS depuis plus de 30 ans et fait remarquer qu'il appartient aux associations de locataires de relayer sur le terrain les explications concrètes données lors de ce Conseil d'Administration afin de permettre aux locataires de comprendre la démarche de l'Office.

Mme CHENET félicite les services de THM pour la projection 2023 et déclare que l'Office est obligé de procéder à une augmentation de plus de 3 % comme demandé tel que cela est le cas pour plus de 90 % des offices HLM. En effet la fusion avec TSH dont le patrimoine est très dégradé oblige THM à voter une telle augmentation afin de maintenir un niveau de vie correct pour les locataires.

M. TRINEL rappelle que TSH procédait à d'importantes augmentations de loyers.

M. MAHALI souligne les propos de M. CAVANNA quant à la non-augmentation pendant de nombreuses années à THM.

Mme CHENET indique que lorsqu'elle était conseillère municipale de l'opposition à La Seyne-sur-Mer elle s'était élevée contre l'augmentation de plus de 15 % des loyers.

M. RICHARD déclare que cette augmentation de loyer est indispensable pour la bonne santé financière de l'Office, augmentation qui sera compensée par l'augmentation de l'APL.

M. BEN MIHOUB prend la parole en tant que représentant d'une association œuvrant dans un QPV et fait remarquer que cette augmentation ne se fait pas de gaieté de cœur, les chiffres étant suffisamment parlants et qu'il s'agit là d'un effort nécessaire. L'association expliquera sur le terrain la nécessité de cette augmentation de loyer.

M. CARASENA fait remarquer que cette augmentation permet d'avoir un budget en équilibre et de pouvoir ainsi maintenir la réhabilitation et l'entretien du parc HLM.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

Votes favorables	20	Abstentions	4	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration se prononce favorablement pour une augmentation des loyers à hauteur de 3,5 % pour l'année 2023 , sous réserve que la loi de finances 2023 ne dispose pas du gel des loyers pour ladite année.

N° 22-40 – AUTORISATION PERMANENTE CONFEREES AU DIRECTEUR GENERAL AUX FINS D’ESTER EN JUSTICE

M. MAHALI présente le projet de délibération visant à conférer au Directeur Général une autorisation permanente aux fins d’ester en justice.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

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

le Conseil d’Administration autorise Mme MONDOLONI, Directrice Général Adjointe, chargée de l’intérim, à ester en justice devant l’ensemble des juridictions, quel que soit leur degré.

N° 22-41 – VENTE EMPRISE FONCIERE EX-MESSIDOR A 1

Mme MONDOLONI indique que l’emprise foncière dont il s’agit se situe en quartier prioritaire de ville et de ce fait, l’office ne peut pas construire. La seule solution est de vendre ce terrain.

Le Pôle Evaluation Domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques a estimé ce terrain à 890 000 € hors-taxes et la société URBAT PROMOTION propose d’acquérir celui-ci pour la somme de 960 000 € hors-taxes.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

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

le Conseil d’Administration autorise la cession du tènement de 3.108 m² à la société URBAT PROMOTION ou à toute autre société civile de construction vente qui serait constituée dans laquelle la société URBAT GRAND SUD serait actionnaire majoritaire, au prix de 960.000 € HT et autorise le Directeur Général à accomplir toutes les démarches et formalités, notamment administratives et juridiques inhérentes à la réalisation de cette vente, y compris la signature de tout acte.

N° 22-42 – TERRAIN EX-FRUCTIDOR – CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

M. MAHALI souligne le caractère particulier de ce dossier hérité de TSH.

En effet, ce terrain a été mis à la disposition de la société Zéphyre par TSH depuis 2013, sur lequel cette société a construit une chaufferie qu’elle exploite mais sans qu’aucun document n’ait été signé ni qu’une quelconque somme ait été versée en contrepartie.

THM souhaite régulariser cette situation en signant une convention pour une redevance annuelle de 10 000 € avec effet rétroactif à partir de 2013.

M. MAHALI précise que THM est attentif pour récupérer le moindre denier.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

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

le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à procéder à la signature de cette convention suivant les termes édictés précédemment pour une redevance annuelle de 10.000 € et à accomplir toutes les formalités inhérentes à cette mise à disposition.

N° 22-43 – LE VERONESE – SERVITUDE DE PASSAGE ET DE RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

M. MAHALI indique que suite au démarrage des travaux des Véronèse II et III, les services de THM ont constaté qu'une canalisation appartenant à la propriété voisine traversait le terrain appartenant à l'Office.

THM souhaite régulariser la situation en constituant une servitude de passage pour la somme de 5 000 € au profit du fond voisin.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

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

le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à effectuer toutes les démarches inhérentes à la constitution de la servitude de passage et de raccordement aux réseaux d'assainissement de THM sur le site abritant les immeubles du Véronèse au profit du fond voisin, visé supra, dont Mme Jeannine FOURNIER est l'actuel propriétaire, y compris la signature de l'acte notarié correspondant.

N° 22-44 – RODEILHAC – ATTRIBUTION DES LOCAUX – EX-AGENCE DE PROXIMITE DE RODEILHAC

M. MAHALI informe les membres du Conseil d'Administration que la ville de Toulon va donner congé du local actuel pour s'installer dans les locaux de l'ex-agence de Rodeilhac, référencés 0001 0347 et 0001 0348.

La Ville de Toulon restant redevable envers THM de la somme de 2.794,63 € (somme relative à des travaux d'aménagement et de mise aux normes de sécurité des locaux actuellement occupés) celle-ci sera versée lors de la signature de la nouvelle convention.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

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

le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer une convention de location avec la ville de Toulon portant sur les locaux de l'ex-agence de THM (lots 0001 0023 / 0024 / 0045 / 0046) pour un loyer mensuel de 364,50 € hors charges.

N° 22-45 – CRECHE LE GRENADIER 1 - 1055 0053 – NOUVEL HORIZON

M. MAHALI résume la situation de ce dossier étudié lors du précédent Conseil d'Administration du mois de juin 2022 au cours duquel il avait été décidé de réclamer plusieurs documents à savoir : l'arrêté favorable du permis de construire déposé en janvier 2022, le rapport final sans observation sur les travaux entrepris par le Bureau Alpes Contrôle et l'agrément pour l'exercice d'activité de crèche.

L'ensemble de ces documents ayant été communiqués à THM, il convient de classer cette association à vocation de crèche en une activité «rémunératrice» avec un loyer de 4,77 € par mètre carré.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

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

le Conseil d'Administration décide, compte tenu de l'activité rémunératrice (crèche) de cette association, du classement hors catégorie de cette dernière, fixe le nouveau loyer pour une surface calculée par l'architecte des travaux, de 275 m² à laquelle s'ajoutera celle de la terrasse couverte (selon sa destination réelle), à la somme de 4,77 € / m² / mois et autorise le Directeur Général à signer une nouvelle convention de location selon les conditions énoncées ci-dessus, sous réserve de la production documents listés supra.

N° 22 - 46 – BORDS DE REPPE – ATTRIBUTION LOCAL COMMERCIAL – N° 0113 0105

M. MAHALI cède la parole à Mme MONDOLONI qui indique aux membres du Conseil d'Administration que ce local sis aux Bords de Reppe est vacant depuis le 11/07/2022 et que Mme Maureen SEDDIKI et M. Hicham SMOUNI souhaitent le louer afin d'y exercer une activité d'auto-école.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

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

le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer un bail dérogatoire de 18 mois aux conditions précitées au profit de Madame Maureen SEDDIKI et Monsieur Hicham SMOUNI pour une activité d'auto-école.

N° 22 - 47 – LA TYROLITE – SARL LE MURIER – RENOUELEMENT BAIL AVEC LOCATION GERANCE AUTORISEE N° 0093 0012 et 0093 0014

M. MAHALI informe le Conseil d'Administration que la SARL LE MURIER, dont le bail commercial arrive à échéance le 19/10/2022, sollicite le renouvellement de son bail ainsi que l'autorisation d'une location-gérance.

M. MAHALI souligne que le prix de la location serait de 3.938,98 € hors-taxes et en charge, mais qu'en autorisant la location-gérance de ces locaux le loyer annuel serait de 6.000 € hors-taxes et en charge.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

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

le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer un renouvellement de bail commercial avec autorisation de location-gérance dont le loyer annuel serait de 6 000,00€ H.T/H.C pour les deux lots, soit 5 040,00 € pour le lot 0012 et 960,00 € pour le lot 0014, au profit de la SARL LE MURIER.

N° 22 – 48 – L'OPALE - ATTRIBUTION LOCAL COMMERCIAL - N° 0076 0010

M. MAHALI indique que le local commercial N° 0076 0010 situé à l'Opale est vacant depuis le 31/10/2021 et que Madame Imen MEFTAH souhaiterait exercer dans ce local des activités de prothésiste ongulaire et de fish pédicure (immersion des pieds et des mains dans un bassin de poissons qui opèrent pour débarrasser la peau des peaux mortes).

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

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

le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer un bail dérogatoire de 18 mois renouvelable une fois, au profit de Madame Imen MEFTAH pour exercer des activités de prothésiste ongulaire et de fish pédicure, au prix de 700 € / mensuels HT/HC.

N° 22 - 49 – LA LUNE – ANTENNES RELAIS – CELLNEX FRANCE SAS – EX BOUYGUES

M. MAHALI indique que La Société CELLNEX vient de saisir Toulon Habitat Méditerranée pour procéder à une installation d'antennes relais sur le toit de l'immeuble La Lune à La Seyne Sur Mer, pour un loyer annuel de 12 363,60 € H.T (valeur janvier 2022), le loyer sera révisé à la hausse chaque année sur la base d'un taux fixe de 1%.

M. MAHALI demande au Conseil d'administration d'autoriser le Directeur Général de négocier à la hausse le loyer annuel initialement prévu de 12 000 à 12 363,60 €

M. GILLET précise comme évoqué lors du Bureau du Conseil d'Administration que s'agissant de sites intéressants, le prix des loyers peut-être beaucoup plus important.

Après avoir délibéré selon le vote suivant,

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

le Conseil d'Administration autorise la société CELLNEX France SAS à engager toutes les démarches administratives, notamment auprès de la Ville de la Seyne-sur Mer, nécessaires à la

réalisation de l'installation et autorise le Directeur Général à négocier à la hausse le montant du loyer annuel, qui en tout état de cause ne devra pas être inférieur à 12.363,60 € HT, puis à signer les conventions particulières avec la Société CELLNEX France SAS selon les modalités fixées à l'article 2.3 de la convention cadre.

Après épuisement de l'ordre du jour, Mme MATHERON sollicite la parole et fait part d'anomalies intervenant durant la campagne relative aux élections des représentants des locataires et incrimine l'association INDECOSA.

M. MAHALI met un terme à ce débat en invitant les représentants des locataires à être dignes et à la hauteur pour représenter les locataires qui sont souvent en détresse. Il rappelle que THM est un organisme sérieux et que le Conseil d'Administration permet à tous les Administrateurs de se tirer vers le haut au service des locataires.

M. MAHALI remercie les Administrateurs ainsi que les services de THM et lève la séance à 10 H 45.