



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 avant 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 23-02	N° 23-02 - APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 21 DECEMBRE 2022
Approbation du compte rendu de la réunion du 21 décembre 2022	Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 21 décembre 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,

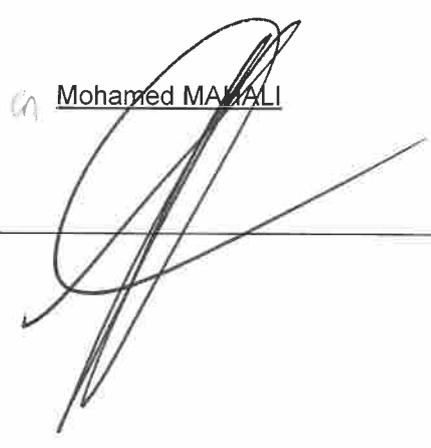
Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	26	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Article 1

APPROUVE le compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 21 décembre 2022.

Le Président du Conseil d'Administration,


Mohamed MAHALLI



CONSEIL D'ADMINISTRATION

DU 21 DECEMBRE 2022

* * * * *

COMPTE RENDU

Administrateurs		
Nombre d'Administrateurs en exercice : 27		
Présents	Absents / Excusés	Pouvoirs
Mme BAGHDAD Mme BASS M. BEN MIHOUB Mme BERNARDINI M. BOURRELY Mme CANTAREL M. CARASENA Mme CASTALDO Mme CHENET - Vice-Présidente M. DE GEA M. GARCIN Mme JEROME M. MAHALI – Président M. MARKOVIC Mme MATHERON M. MORENO (départ à 11 H 50) M. RICHARD Mme SIDI DRIS M. SMAILI Mme TOURRES Mme VALVERDE	Mme BELLEC Mme BICAIS M. CAVANNA Mme FORTIAS M. GILLET Mme MASSI	M. RICHARD Mme BAGHDAD M. MAHALI Mme JEROME M. MORENO
21 puis 20	6	5 puis 4
Nombre de votants [présents/représentés] : 26 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. MARIELO Stéphane Mme Carmen COINTREL	Commissaire aux Comptes Secrétaire du CSE

M. MAHALI ouvre la séance à 10 H.

N° 22-50 – ELECTION DES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES - INSTALLATION DES ADMINISTRATEURS AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMMISSIONS

M. MAHALI indique aux membres du Conseil d'Administration que l'élection des représentants des locataires a eu lieu le 8 décembre 2022 et qu'il convient de procéder à l'installation des nouveaux membres.

Il rappelle les résultats de cette élection :

Nombre d'inscrits : 11.896, nombre de votants : 3.143.

L'AVAL : 2.034 voix - 3 sièges

L'INDECOSA-CGT : 473 voix - 1 siège

L'AFOC : 366 voix – 1 siège

M. MAHALI procède alors à l'installation des nouveaux membres du Conseil d'Administration suite à ces élections : M. MARKOVIC, Mme CASTALDO, M. SMAILI représentants l'AVAL, Mme SIDI Driss pour l'INDECOSA-CGT et M. DE GEA pour l'AFOC.

M. MAHALI, au nom du Conseil d'Administration, souhaite la bienvenue aux nouveaux membres et les informe que les dossiers étudiés, la charge de travail et les responsabilités sont très importants.

Il indique également que le Conseil d'Administration a pour but d'intervenir dans l'intérêt des locataires mais également dans l'intérêt de l'office.

M. MAHALI cède la parole aux nouveaux membres qui viennent d'être élus.

Mme SIDI DRIS indique qu'elle représente l'association INDECOSA-CGT et qu'elle est présidente d'une association sur Berthe.

M. DE GEA signale qu'il représente l'association AFOC.

M. SMAILI annonce qu'il représente l'association AVAL.

M. MAHALI leur souhaite la bienvenue.

M. MAHALI annonce que les administrateurs vont être désignés afin siéger aux différentes commissions et qu'il a été prévu que cette désignation s'effectue en fonction du nombre de voix et du nombre d'élus obtenus par chacune des listes.

- Bureau du Conseil d'Administration : il est proposé la candidature de Mme SIDI DRIS.

- CALEOL : il est proposé la candidature de M. MARKOVIC.

- CED : il est proposé la candidature de M. MARKOVIC.

- CCL : l'ensemble des représentants des locataires sont membres de droit.

Mme MATHERON se déclare satisfaite que M. MARKOVIC soit membre de la CALEOL , mais souhaiterait que M SMAILI soit membre de la CED afin de représenter les locataires seynois et précise que si d'aventure M. MARKOVIC venait à démissionner, M. SMAILI prendrait sa place.

M. DE GEA souhaite savoir s'il est possible de désigner un suppléant pour le Conseil d'Administration

M. MAHALI indique que le nombre d'administrateurs est fixé par le CCH et qu'il n'est pas prévu de suppléant.

M. MAHALI propose un vote à main levée pour la désignation des membres aux diverses commissions. Aucune opposition n'ayant été formulée, le Conseil d'Administration procède, consécutivement au scrutin du 08 décembre 2022, à l'installation des 5 Administrateurs suivants représentant les locataires :

- M. MARKOVIC Igor
- Mme CASTALDO Renée
- M. SMAILI Djemel
- Mme SIDI DRIS Zohra
- M. DE GEA Laurent

Et élit au sein des commissions ci-dessous, les représentants des locataires suivants :

BUREAU

Administrateur représentant les locataires : Proposition : Mme SIDI DRIS Zohra

Votes favorables	24	Abstentions	2	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Administrateur représentant les locataires : Proposition : M. MARKOVIC Igor :

Votes favorables	26	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

COMMISSION D'EXAMEN DE LA DEMANDE

Administrateur représentant les locataires : Proposition : M. MARKOVIC Igor → Proposition retirée.

Nouvelle proposition : M. SMAILI Djemel

Votes favorables	17	Abstentions	9	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Candidature spontanée : MME SIDI DRIS Zohra

Vote favorable	1	Abstentions	2	Votes contre	23
----------------	---	-------------	---	--------------	----

Election en conséquence, de M. SMAILI Djemel.

CONSEIL DE CONCERTATION LOCATIVE

- M. MARKOVIC Igor
- Mme CASTALDO Renée
- M. SMAILI Djemel
- Mme SIDI DRIS Zohra
- M. DE GEA Laurent

Votes favorables	26	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

M. MAHALI félicite les nouveaux membres de ces commissions.

22-51 – APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EXTRAORDINAIRE DU 20 OCTOBRE 2022

M. MAHALI présente le compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration Extraordinaire du 20 octobre 2022.

Il rappelle que la logique voudrait que les personnes n'ayant pas assisté à cette réunion s'abstiennent.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	20	Abstentions	6	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration approuve le compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration Extraordinaire du 20 octobre 2022.

N° 22 - 52 – APPROBATION BUDGET 2023 - THM

M. MAHALI cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI informe les membres du Conseil d'Administration que le budget 2023 de THM comporte 2 volets : celui du budget habituel de THM, à savoir, l'activité classique de gestion locative, et celui du nouvel Office Foncier Solidaire.

Il est nécessaire de délibérer sur chacune de ces deux activités mais la présentation sera commune.

Mme MONDOLONI précise que le bénéfice cumulé de ces 2 activités laisse apparaître un bénéfice d'environ 164 000 € ainsi répartis : 214 000 € pour l'activité locative et 50 000 € de déficit pour celui de l'OFS, étant précisé qu'il s'agit d'une activité débutante pour laquelle il y a surtout des dépenses

Mme MONDOLONI indique que le budget présenté doit être a minima équilibré.

Pour cela plusieurs hypothèses ont été retenues, dont :

- la réduction de la vacance de 150 logements
- une augmentation de loyer de 3,5 %
- le maintien voire une baisse de l'impayé
- la limitation de la hausse salariale.
- une hausse de 3,3 % du livret A
- une augmentation des taxes foncières de 6 %.

S'agissant des charges récupérées celles-ci sont en augmentation due notamment à l'augmentation du coût de l'énergie.

Par ailleurs, il y a une baisse des produits exceptionnels. En effet, ces derniers sont versés par la CGLLS en contrepartie de la construction de logements. Ceux-ci étant en baisse cela entraîne un versement moindre de la CGLLS.

L'augmentation du taux du livret A a entraîné une augmentation du taux des prêts.

Les produits de cession concernent quatre ventes prévues : un commerce sur le Clémenceau, le Foyer Hoche sur Ollioules et de terrains à la Seyne-sur-Mer

Les dépenses sur le poste du personnel vont être contenues.

Mme MONDOLONI annonce qu'il a été décidé de maintenir les dépenses d'entretien afin de pouvoir remettre en état les logements vacants en vue de les relouer.

Mme COINTREL se déclare surprise par l'emploi des termes bénéfice et déficit et demande s'il y a un changement de structure du budget à l'office.

Mme GUERIN répond que depuis 201 l'Office est soumis à la comptabilité commerciale et qu'à ce titre, les termes de bénéfice et déficit sont utilisés.

Mme COINTREL demande si des mesures d'intéressements pourraient être mises en place pour le personnel.

Mme MONDOLONI précise que cela sera mis en place dans les années à venir dès que la situation financière sera rétablie.

M. MAHALI revient sur le budget déficitaire de l'OFS et signale qu'il est normal que ce budget soit en déficit car l'OFS a été créé en 2022 et n'a généré pour l'instant que des frais. Il s'agit donc d'un déficit logique.

Mme MONDOLONI informe les membres du Conseil d'Administration que la capacité d'autofinancement s'élève à 8 500 000 €.

Les ressources sont insuffisantes et entraînent un prélèvement sur le fonds de roulement à hauteur de 4 000 000 €.

Le résultat d'exploitation est positif et atteint la somme de 2 500 000 €. Cependant l'augmentation du taux de livret A, a un impact très important sur les finances de THM avec un résultat financier négatif de 4 280 000 d'euros, entraînant ainsi un résultat comptable courant déficitaire de 1 700 000 €.

Le résultat comptable est positif d'environ 164 000 € mais essentiellement dû aux résultats exceptionnels générés par les ventes.

L'autofinancement net atteint la somme de 1 882 000 €

Mme MONDOLONI rappelle que le ratio d'autofinancement net HLM doit être supérieur à zéro et dans le cas l'office ce ratio atteint 3,5 %, et la moyenne des trois dernières années doit être maintenue au-delà de 3 % et ce ratio pour THM est de 7,4 %.

Mme JEROME souhaite connaître le taux au niveau national.

Mme GUERIN indique que THM est au-dessus de la médiane.

Mme MONDOLONI précise que les non-valeurs ont augmenté du fait de la reprise des expulsions en 2020 et 2021. Elle indique qu'avant la fusion le taux d'impayés de THM s'élevait à 5 % et qu'il se situe actuellement aux alentours de 12,5 % depuis la fusion du fait de dettes plus importantes à TSH.

Mme MONDOLONI souligne que certaines expulsions sur le secteur seynois correspondent à des dettes atteignant des sommes de 30 000 à 40 000 €.

M. MAHALI informe les membres du Conseil d'Administration que THM a hérité de TSH des locataires ayant une dette entre 25 000, 30 000 voire 40 000 €.

Il ajoute que les situations d'impayés à THM sont réglées très rapidement à 2.000, 3.000, 4 000 € car tout un accompagnement social est mis en place depuis de très nombreuses années, alors que dans le même temps, les situations d'impayés lourds n'étaient pas gérées à TSH.

M. MAHALI indique que ce n'était pas rendre service aux locataires que de les laisser s'enfoncer dans les dettes.

Il précise que le taux de vacance à THM avant la fusion s'élevait à 3,4 % alors que ce taux atteignait 12 % à TSH.

M. SMAILI souhaite connaître le nombre de squats sur le patrimoine.

M. MAHALI répond que sur le parc de THM il y avait un ou deux squats.

Mme MONDOLONI précise que sur le patrimoine seynoïse, la comptabilisation des squats est très compliquée car ces derniers sont découverts au fur et à mesure, mais qu'il y a environ 150 squats sur La Seyne.

Elle ajoute que les services travaillent très dur pour lutter contre la vacance et ce, malgré le fait qu'une entreprise de réfection des logements n'ait pas donné satisfaction.

Mme SIDI DRIS estime que les locataires ayant subi des accidents de la vie doivent être accompagnés mais que les squatters et ceux qui abusent du système doivent être expulsés, ce qui est également la position des habitants du quartier.

M. MAHALI remercie Mme SIDI DRIS pour son intervention et répond que cela a toujours été la politique de Toulon Habitat Méditerranée.

Il déclare que THM sera toujours aux côtés des locataires touchés par les accidents de la vie et sera par contre intransigeant envers les locataires de mauvaise foi et rappelle que l'unique source de revenus de l'Office est les loyers, revenus qui permettent d'entretenir le patrimoine.

M. GARCIN s'inquiète du compte de résultat négatif, car cela indique que les dépenses dépassent les recettes et demande si cet état de fait est ponctuel du fait de la fusion ou s'il résulte des circonstances nationales.

Mme MONDOLONI répond qu'il s'agit de deux éléments conjugués et qu'il sera très long de digérer la fusion.

Elle précise que les offices et le mouvement HLM espèrent une réaction de l'État.

M. GARCIN indique qu'il a récemment lu un article indiquant que la moitié des offices s'inquiète de l'augmentation des charges.

M. MAHALI souligne qu'il s'agit d'un constat fait par les offices et les collectivités de façon générale.

Monsieur Richard revient sur le montant des impayés et déclare qu'il était inadmissible de voir de tels montants.

Il déclare que le bailleur dispose d'un délai de 24 heures pour intervenir dans les cas de squats.

M. MAHALI indique qu'il existe plusieurs cas de figures : si l'on réussit à intervenir dans les 48 heures la situation grâce à la force publique, se règle rapidement mais si ce délai de 48 heures est dépassé THM est dans l'obligation de saisir le tribunal.

Mme CANTAREL félicite les services pour le travail accompli et déclare qu'il s'agit d'un budget prudent et invite l'Office à lutter contre la perte de loyer.

Elle estime que le livret A atteindra au minimum 3 % en février 2023 et que des dispositifs existent pour limiter l'impact sur le budget. Elle ajoute qu'il convient d'être prudent et que d'heureuses surprises pourraient survenir en 2023 permettant de moduler cette perspective.

M. MAHALI remercie Madame CANTAREL pour son intervention et déclare que l'office est géré en bon père de famille et que les services sont vigilants non seulement à cause de la fusion mais également à cause de la crise mondiale actuelle.

Mme VALVERDE souligne que le taux de récupération des charges locatives est égal à 85 % et se demande si cette augmentation des charges ne risque pas d'entraîner une désaffection de certains locataires.

Mme GUERIN répond que ce poste a été maintenu à 85 % mais qu'il ne représente pas forcément le montant des charges récupérées, s'agissant du montant qui va être quittancé.

Mme TOURRES indique qu'il existe un fonds d'Action Logement pour les charges locatives.

M. MAHALI remercie l'administration et la Directrice Générale Adjointe chargée de l'intérim pour le travail fourni.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	26	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration approuve le Budget 2023 établi sous forme d'Etat Prévisionnel des Dépenses et des Recettes.

N° 22 - 53 – APPROBATION BUDGET 2023 - ACTIVITE ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE 2023

M. MAHALI rappelle que l'Office Foncier Solidaire a été créé en 2021 par THM et qu'il s'agit d'une structure au sein de THM qui va permettre la construction de logements via des baux réels solidaires. Toulon Habitat Méditerranée est propriétaire du sol et les acquéreurs seront propriétaires de l'appartement.

Du fait de sa création récente, le budget de l'OFS est en déficit, car sa création a entraîné plus de charges que de recettes.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	26	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration approuve le Budget 2023 de l'OFS établi sous forme d'Etat Prévisionnel des Dépenses et Recettes.

N° 22 - 54 – VALIDATION DES DUREES D'AMORTISSEMENT DE L'ACTIF IMMOBILISE

Mme MONDOLONI indique, que suite à la fusion, une première phase d'harmonisation sur les composants a eu lieu en 2021 et qu'en 2022 il a été nécessaire d'harmoniser les durées d'amortissement de ces composants.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	26	Abstentions	0	Votes contre	0
-------------------------	-----------	--------------------	----------	---------------------	----------

Le Conseil d'Administration retient les durées d'amortissements telles que présentées dans la délibération à compter de l'exercice 2022.

Avant d'aborder la délibération suivante, M. MAHALI informe les nouveaux membres du Conseil d'Administration que c'est dans le cadre des réunions de ce Conseil que sont attribués les locaux commerciaux et associatifs.

N° 22 - 55 – LA BEUCAIRE – LOCAL COMMERCIAL N° 0028 1786 – ATTRIBUTION ACTIVITE AUTO-ECOLE

M. MAHALI informe les membres du Conseil d'Administration que Mme SEDDIKI et M. SMOUNI se sont portés candidats pour exploiter le local n°1786 situé à La Beaucaire, vacant depuis le 31/08/2022, dans le cadre d'une activité d'auto-école.

M. MAHALI souligne que la présence d'une auto-école est primordiale dans un quartier et permet d'éviter les conducteurs indécents sans permis.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	26	Abstentions	0	Votes contre	0
-------------------------	-----------	--------------------	----------	---------------------	----------

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

N° 22 - 56 – LE CIGALON – MISE A DISPOSITION D'UN LOCAL

M. MAHALI indique qu'un local au sein de l'ensemble immobilier LE CIGALON dont l'entrée est située à l'arrière du Bâtiment 1 d'une superficie approximative de 14 m², est disponible et que l'association « Ensemble pour le Cigalon » se porte candidat pour une mise à disposition gratuite de ce local à raison d'une fois par semaine afin d'améliorer le cadre de vie des locataires, de dialoguer et recevoir ses membres dans le cadre de ses activités d'Association de Locataires.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	26	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer avec l'association « Ensemble pour le Cigalon » une convention de mise à disposition aux conditions précitées.

N° 22 – 57 – L'OPALE - ATTRIBUTION LOCAL COMMERCIAL N° 0076 0010

M. MAHALI informe les membres du Conseil d'Administration que le local commercial n° 0010 à L'Opale est vacant depuis le 31/10/2021.

Monsieur Cyril CINTRAN a adressé son dossier de candidature à Toulon Habitat Méditerranée, et projette d'ouvrir une boutique d'ésotérisme dans le local.

M. CARASENA demande le motif de la baisse de loyer par rapport à l'ancien commerce.

Mme MONDOLONI pense que ce local était vacant depuis longtemps et qu'il faut que THM s'adapte au marché afin de pouvoir le relouer.

Mme JEROME demande si cette association est le seul candidat.

M. MAHALI répond par l'affirmative.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	26	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général à signer avec Monsieur Cyril CINTRAN pour une activité de boutique d'ésotérisme, un bail dérogatoire de 18 mois renouvelable une fois.

N° 22 – 58 – CRECHE LE GRENADIER 1- N° 1055 0053 – NOUVEL HORIZON

M. MAHALI présente un résumé de ce dossier hérité de l'ancien TSH, pour lequel Toulon Habitat Méditerranée n'était pas en possession de toutes les informations.

En effet, selon les premières informations cette crèche exerçait une activité commerciale générant ainsi des bénéfices et c'est pour cette raison que lors de sa précédente séance, le Conseil d'Administration a décidé d'appliquer à cette association le montant prévu pour les locaux commerciaux.

Lors de l'entretien sollicité par l'association avec la Direction, il est apparu que cette dernière ne faisait pas de bénéfice et qu'elle œuvrait au profit des enfants du quartier.

Au vu de ces nouveaux éléments, il est nécessaire de revenir sur la précédente délibération afin d'appliquer le loyer prévu pour les associations, soit 1,95 €/m² plus les charges.

M. GARCIN souhaite connaître le nombre d'enfants que peut accueillir cette crèche.

M. MAHALI répond qu'il y a 22 places.

Mme MONDOLONI indique que l'association Nouvel Horizon est une association importante qui œuvre depuis longtemps sur le quartier BERTHE et qui possède les compétences et les capacités financières.

M. RICHARD précise que c'est une association bien connue de la Caisse d'Allocations Familiales et qui présente des dossiers bien complets.

Mme SIDI DRIS indique qu'il s'agit d'une crèche sérieuse mais qui étant située au pied d'une tour en subit les désagréments.

Mme MONDOLONI répond que le président de cette crèche n'en a pas fait état lors de leur l'entretien.

M. CARASENA se déclare défavorable à cette déclassification car cette crèche bénéficie de diverses aides accordées par la CAF, le Conseil Départemental et autre.

Mme MONDOLONI indique qu'il n'est nullement question d'une déclassification mais qu'il s'agit du barème appliqué par THM pour les crèches gérées par des associations.

Mme JEROME rappelle qu'au départ, le Conseil d'Administration pensait qu'il s'agissait d'un commerce et que de ce fait, cette crèche percevait des revenus.

M. CARASENA répond que les crèches toulonnaises génèrent des revenus.

M. MAHALI indique que les tarifs de ces crèches sont plus que modérés et que d'autre part une association peut gérer des bénéfices et les réinjecter dans l'activité.

M. BEN MIHOUB déclare que cette crèche ne génère aucun bénéfice et qu'elle est implantée dans un quartier difficile.

Mme CHENET rappelle que lors du précédent Conseil d'administration l'Office n'avait pas obtenu tous les documents et que c'est pour ça qu'il avait été décidé de classer cette association comme commerce. L'association ayant depuis fourni les bons documents, il apparaît alors qu'il s'agit réellement d'une association.

M. RICHARD déclare que TSH avait financé de gros travaux sur la crèche des Colombes, ce à quoi Mme MONDOLONI répond que c'est THM qui a fini et donc financé les travaux.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	26	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration déclassé l'association Nouvel Horizon pour ce qui relève de la location du local n° 1055 0053, sis au sein de l'ensemble immobilier Le Grenadier 1 en catégorie 3 « autres associations » et fixe le prix mensuel de son loyer au m² à 1,95 € + charges.

N° 22 – 59 – ADMISSIONS EN NON VALEURS - 2EME SEMESTRE 2022

M. MAHALI informe les nouveaux membres du Conseil d'Administration que sont présentées des délibérations relatives aux non-valeurs deux fois par an.

Le montant des non-valeurs du 2ème semestre 2022 représente la somme de 400 095,44 €.

Mme JEROME relève le montant de dettes importantes.

M. MAHALI explique que la plupart de ces dettes importantes proviennent de la Seyne-sur-Mer.

Mme MONDOLONI indique qu'il y aura de moins en moins de dettes de cette importance. Elle rappelle qu'en 2022 100 expulsions ont eu lieu, dont 70 pour impayé.

S'agissant du dossier d'un montant de plus de 40 000 €, Mme MONDOLONI informe les membres du Conseil d'Administration que TSH avait obtenu le concours l'octroi de la force publique en 2015 mais celui-ci n'avait jamais été mis en œuvre.

M. MAHALI rappelle que ce n'est pas par gaïté de cœur que THM procède aux expulsions car il s'agit d'un constat d'échec mais ces procédures sont nécessaires pour le bien-être des locataires qui s'acquittent de leur loyer.

Mme MATHERON indique qu'elle soutiendra toujours le bailleur en ce qui concerne les expulsions des locataires de mauvaise foi, sauf lorsqu'il s'agit des accidents de la vie.

M. CARASENA rejoint les propos du Président et souligne que les dossiers de plus de 20.000 € de dettes ne sont pas des accidents de la vie.

M. SMAILI indique que si le concours de la Force Publique n'est pas octroyé, la responsabilité de l'Etat est engagée.

M. MAHALI précise qu'il n'y a pas d'expulsion dans le cas où le bénéficiaire du jugement ne sollicite pas le concours de la Force Publique.

Il souligne que parfois, s'agissant de dettes beaucoup moins élevées, le locataire reprend contact avec le bailleur quand il reçoit un avis d'expulsion et ce, afin de d'établir un échéancier.

Mme MONDOLONI informe les membres du Conseil d'Administration que de nombreux protocoles sont en cours.

M. RICHARD rappelle il n'y avait pas de volonté d'expulser à TSH.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	26	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

le Conseil d'Administration admet en non-valeur la somme de 400 095,44 €, dont le détail figure dans le tableau joint à la présente délibération au titre du 2ème semestre 2022 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 – 60 – RECTIFICATION RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITE DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS – ANNEE 2021

M. MAHALI indique qu'en erreur a été constatée dans le rapport annuel d'activité de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements pour l'année 2021.

Cette erreur concernait le pourcentage de mutations réalisées en 2021, pourcentage qui n'est pas égal à 19 % mais à 13 %.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	26	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration prend acte de la rectification relative au pourcentage de mutation réalisées en 2021.

N° 22 – 61 – RESIDENCE LES PINS SISE A LA-LONDE-LES-MAURES (83250) – 351 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU. VENTE EN BLOC DE 55 LOGEMENTS COLLECTIFS ET DE LEURS ANNEXES PAR CDC HABITAT – AUTORISATION DE SIGNATURE

M. MAHALI informe les membres du Conseil d'Administration que CDC HABITAT met en vente la résidence les Pins à La Londe-Les-Maures et que THM étudie ce dossier.

Il rappelle la procédure qui consiste à envoyer un courrier à CDC HABITAT l'informant que l'Office est intéressé, mais pour cela, l'autorisation du Conseil d'Administration est nécessaire.

Mme MONDOLONI précise que M. CATALAN s'est déjà rendu sur site et que le Conseil d'Administration doit autoriser le Directeur Général à faire une offre.

M. CATALAN indique qu'il s'agit d'un ensemble très attractif construit en 1967 en bon état d'entretien et que les services étudient le dossier afin de faire une proposition cohérente.

Mme TOURRES indique qu'Action Logement peut être consulté pour l'aspect financier de cette opération.

Mme CANTAREL fait part de son inquiétude d'acquérir un tel groupe qui ne dépend pas du territoire métropolitain et qui risque de générer des frais de fonctionnement supplémentaires.

Mme MONDOLONI précise que depuis la fusion, THM est propriétaire de logements sur la commune voisine de Bormes-les-Mimosas, qu'il est très compliqué de construire sur le territoire métropolitain et qu'il convient de saisir les opportunités qui se présentent

Mme CANTAREL indique qu'elle ne prendra pas part au vote compte tenu qu'elle représente la CDC.

M. GARCIN demande pour quel motif CDC HABITAT vend ce groupe.

M. CATALAN répond que cet organisme à l'habitude de vendre de temps à autre afin de disposer d'un apport financier pour construire des logements.

Mme COINTREL fait remarquer qu'il s'agit d'un ensemble déjà occupés par des locataires.

M. CATALAN précise qu'il s'agit d'un groupe non conventionné.

Mme CANTAREL pose la question de savoir si THM envisage de conventionner ce groupe.

M. CATALAN répond que pour l'heure il s'agit juste d'une étude du projet d'achat.

Mme COINTREL s'inquiète du fait qu'il s'agit d'un groupe non conventionné et dont les loyers doivent être élevés.

M. CATALAN indique qu'à ce stade, THM ne dispose d'aucun renseignement quant aux locataires de ce groupe ni au montant des loyers.

Il ajoute que cet ensemble a été construit en 1967 et une convention avait été signée par la Défense mais à l'heure actuelle le ministère de la Défense ne dispose plus que de 10 logements.

M. MORENO quitte l'assemblée à 11 H 50.

Mme MONDOLONI signale que THM va interroger le ministère de la Défense afin de connaître le motif de la diminution du nombre de logements dont il est réservataire.

Mme SIDI DRIS demande le prix de ce groupe.

Mme MONDOLONI répond que THM doit présenter une offre d'achat, mais pour cela, l'accord du Conseil d'Administration est nécessaire.

Mme JEROME souhaite savoir si THM dispose de l'évaluation des Domaines.

M. CATALAN répond par la négative.

M. DE GEA indique qu'il convient d'étudier l'état des bâtiments de ce groupe ainsi que les Diagnostics de Performance Energétique et autres diagnostics.

M. MAHALI répond que THM est doté d'équipes compétentes qui exercent bien leur métier.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	23	Abstentions	1	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration autorise le Directeur Général ou son représentant dûment habilité à formuler une offre ferme au titre de la consultation initiée par CDC HABITAT pour l'acquisition de 55 logements collectifs, dénommés Résidence Les Pins au 351 de l'avenue Georges Clémenceau à La Londe-Les-Maures et à effectuer toutes les diligences utiles.

M. MAHALI remercie les participants et lève la séance à 12 H 05.