



EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 27 MARS 2025

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

M. Mohamed MAHALI

Administrateurs en exercice : 22

Présents : 18

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

Absents/excusés ayant donné pouvoir : 3

Mme BASS	à	Mme BAGHDAD
M. BEN MIHOUB	à	M. MAHALI

Mme CHENET	à	M. CAVANNA
------------	---	------------

Absents/excusés : 1

Mme FORTIAS

Nombre de votants (présents + représentés) : 21

DELIBERATION 25-07 Approbation du compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 18 décembre 2024	<u>N° 25-07 – APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 DECEMBRE 2024</u> Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le compte rendu du Conseil d'Administration du 18 décembre 2024. Le Conseil d'Administration, Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, Considérant que le quorum du Conseil d'Administration est atteint,
---	---

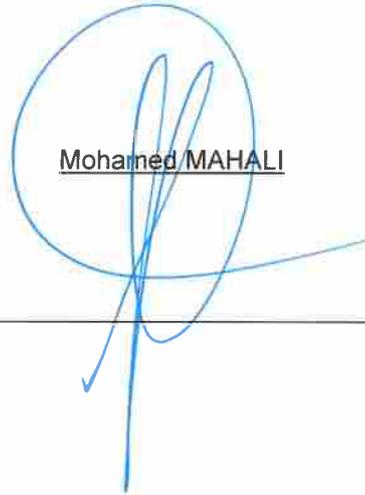
Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	21	Abstention	0	Votes contre	0
------------------	----	------------	---	--------------	---

Article 1

APPROUVE le compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 18 décembre 2024.

📄 Le Président du Conseil d'Administration,


Mohamed MAHALI



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 DECEMBRE 2024 COMPTES RENDU

Administrateurs		
Nombre d'Administrateurs en exercice : 22		
Présents	Absents / Excusés	Pouvoirs
Mme BAGHDAD M. CAVANNA M. DE GEA M. GILLET Mme KADDOUR M. MAHALI – <i>Président</i> M. MARKOVIC Mme MARTINIANI Mme MATHERON M. RICHARD Mme SIDI DRIS	Mme BASS M. BEN MIHOUB Mme BERNARDINI Mme BICAIS Mme CHENET M. DOYER Mme FORTIAS M. GARCIN M. MORENO Mme VALVERDE M. SMAILI	Mme BAGHDAD M. MAHALI Mme BAGHDAD M. CAVANNA M. GILLET M. CAVANNA M. MAHALI M. GILLET
Nombre de votants [présents/représentés] : 19		

Services de THM		Autres participants	
Mme Christel MONDOLONI M. Philippe CATALAN Mme Anne-Marie GUERIN Mme Carole PRANDT M. Norbert CEZANA	Directrice Générale Directeur Général Adjoint Directrice des Finances Directrice des Affaires Juridiques Gestionnaire Dir. Aff. Juridiques	Mme VILETTE	Commissaire aux Comptes

M. Mohamed MAHALI, Président, ouvre la séance à 14 H 31.

En début de séance, M. MAHALI modifie l'ordre de présentation des délibérations.

**11) LA SEYNE SUR MER – BOULEVARD JEAN ROSTAND – VENTE TERRAIN SCCV
JEAN ROSTAND – CONSTITUTION SERVITUDES**

M. MAHALI cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI indique que dans le cadre de la vente du terrain sis Boulevard Jean Rostand à LA SEYNE-SUR-MER, à la SCCV Jean Rostand, il est nécessaire de constituer une servitude de passage et de passage de réseaux en tréfonds sur une partie de la rue Jean Margier, propriété de THM qui dessert ce terrain.

Il s'agit d'autoriser la Directrice Générale à signer cette servitude pour la construction et l'accès au terrain.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Général à constituer une servitude de passage, sur une partie de l'emprise foncière de la rue Jean Margier depuis son accès par la rue Jean Vilar, le long du terrain objet de la vente (parcelle BS n° 1113) pour une superficie globale d'environ 475 m2 au profit de la SCCV JEAN ROSTAND et à accomplir toutes les formalités inhérentes à cette constitution de cette servitude, y compris la signature de tout acte.

**21) LA SEYNE SUR MER – BOULEVARD JEAN ROSTAND – VENTE TERRAIN SCCV
JEAN ROSTAND – AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET
REALISATION DE TRAVAUX AVANT REGULARISATION FONCIERE**

M. MAHALI présente la délibération relative à l'autorisation d'occupation temporaire et la réalisation de travaux avant la régularisation foncière, sollicitée par la SCCV JEAN ROSTAND au droit du terrain en cours de vente.

Mme MONDOLONI explique qu'après réexamen des pièces du dossier par l'acquéreur, ce dernier s'est aperçu d'une différence d'environ un mètre sur deux côtés du terrain qui ne figurait pas dans le projet d'acquisition. Il est donc nécessaire d'autoriser l'occupation temporaire de cette partie afin que le projet puisse continuer.

L'Office réalisera ensuite les formalités administratives nécessaires à la cession.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise la SCCV JEAN ROSTAND à occuper et réaliser des travaux, dès après la signature de l'acte authentique de vente de la parcelle BS n° 1113, sur l'emprise d'un tènement d'une superficie totale de 86 m2 (tènement pré-numéroté BS n° 1112p1), sur les confronts ouest et sud de l'actuelle parcelle cadastrée section BS n° 1113, appartenant à Toulon Habitat Méditerranée et consent à octroyer cette autorisation sans indemnité et fixe la durée de ladite autorisation à 6 mois, soit jusqu'au 30 juin 2025, dans l'attente de la finalisation des conditions de la régularisation foncière dont les termes seront présentés au Conseil d'Administration pour approbation.

5) APPROBATION BUDGET 2025

M. MAHALI présente la délibération relative à l'approbation du budget 2025 et cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI indique que cette délibération est présentée en 2 parties.

Un budget sur l'activité locative et un budget sur l'activité OFS.

Sur la partie locative :

Au niveau du budget d'exploitation et du compte de résultat, le budget est présenté avec un équilibre et un résultat légèrement excédentaire de 33.000 €.

En ce qui concerne les produits, l'augmentation de loyers a été appliquée sur les recettes.

La RLS est aux alentours de 5.000.000 €.

Les livraisons de patrimoine courant 2024 ont été intégrées. Elles porteront effet sur l'année pleine en 2025, ainsi que les livraisons de 2025.

Ont été intégrées les recettes liées aux loyers sur les 34 logements que l'Office s'apprête à acquérir sur SANARY.

Une baisse de la vacance est prise en compte. Une promesse de vente du terrain du MESSIDOR A 1 est en cours avec le promoteur URBAT.

En ce qui concerne les charges évoquées lors du Débat d'Orientations Budgétaires, un maintien élevé des dépenses figure sur la partie état des lieux ainsi qu'un haut niveau d'entretien du patrimoine sur la partie GUP.

Les dépenses de personnel sont en hausse, essentiellement du fait du recrutement du personnel de terrain en vue de se mettre en conformité avec le décret gardien.

Une augmentation de la taxe foncière a été prise en compte à hauteur de 5 %.

Les intérêts d'emprunt devraient diminuer, puisqu'il devrait avoir une diminution du taux du livret A en février et peut-être une seconde diminution au mois d'août.

La capacité d'autofinancement s'élève à 9.300.000 €.

Sur la partie investissement :

La somme de 28.000.000 € sera investie sur l'exercice 2025.

La somme de 4 000 000 € correspond au remboursement des emprunts sur la partie capital.

Ces dépenses seront financées à partir d'une partie de l'autofinancement, et par le biais d'emprunts pour le reste.

L'autofinancement net HLM s'élève à 5.500.000 € sur l'exercice 2025. Le ratio sera à 9,23 % en 2025 et 9,93 % sur les 3 dernières années.

La situation est correcte en termes de structure financière.

Sur l'activité BRS, aucune dépense et recette, ne sont enregistrées faute de projets suffisamment aboutis.

Mme SIDI DRIS demande s'il est possible d'obtenir le bilan de l'ABRICOTIER 3, en ce qui concerne les logements remis en location ainsi que les travaux réalisés.

Mme MONDOLONI indique que 8 logements ont été remis à neuf pour la location sur l'exercice 2024, au 4^{ème} et 9^{ème} étage avec un coût global d'environ 300.000 €.

S'agissant de la remise en état du reste des logements de l'ABRICOTIER 3, le démarrage des travaux est prévu en février 2025 pour se terminer en fin d'année si aucun problème n'est rencontré, pour environ 2.000.000 € pour les 50 logements vacants.

La location se fera au fur et à mesure, dès qu'un plateau sera terminé.

Mme SIDI DRISS demande si la porte d'entrée est fonctionnelle.

Mme MONDOLONI répond par l'affirmative.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	16	Abstentions	1	Votes contre	2
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration approuve le Budget 2025 établi sous forme d'Etat Prévisionnel des Dépenses et des Recettes.

L'ordre de présentation des délibérations est repris.

1) APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 OCTOBRE 2024

M. MAHALI indique qu'il s'agit du compte-rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 24 octobre 2024.

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

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

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

2) CUS II – EVALUATION MI-PARCOURS – AVIS DDTM

M. MAHALI précise que ce projet de délibération concerne l'évaluation à mi-parcours de la CUS II.

Le 25 mars 2024, l'évaluation à mi-parcours de la CUS II a été approuvée par le Conseil d'Administration pour la période 2021-2026.

Par courrier du 16 octobre 2024, reçu par l'Office le 21 octobre 2024, la DDTM a transmis son avis.

Cette dernière relevait certains objectifs qui n'avaient pas été atteints :

- La production de logements locatifs sociaux,
- La rénovation énergétique,
- La politique de vente,
- Les attributions.

Dans le cadre des échanges, le Préfet de Région et la DREAL invitent THM à relancer la production de logements locatifs sociaux de manière significative pour dépasser les 500 logements sur 6 ans et à réduire le nombre de logements vacants afin de pouvoir dégager des fonds propres.

Mme MONDOLINI poursuit en indiquant que THM s'est expliqué de la non-atteinte de certains objectifs, confirmés par écrit par la DDTM.

M. MAHALI indique qu'il s'agit de prendre acte de cette délibération.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration prend acte des observations et recommandations formulées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var selon son courrier du 22/10/2024.

3) CONTROLE ANCOLS – COMMUNICATION DU RAPPORT DEFINITIF

M. MAHALI indique qu'il s'agit de la communication du rapport définitif de l'ANCOLS à la suite du contrôle réalisé dernièrement.

Mme MONDOLONI précise que le contrôle s'est déroulé du mois de septembre 2022 au mois de décembre 2023 par Messieurs GREGEOIS et POUDEVIGNE.

Le rapport provisoire a été reçu le 25 juin 2024. THM disposait d'un délai de 2 mois pour formuler des observations qui ont été retournées le 10 septembre 2024.

Le rapport définitif a été reçu le 21 octobre 2024.

Mme MONDOLONI présente une synthèse dudit rapport.

A) Les points forts

2 points forts ressortent du rapport :

- L'occupation sociale du parc, des loyers peu élevés et de loger les personnes qui en ont le plus besoin.
- Une forte contribution au logement des ménages prioritaires, pour les DALO.

Ces points sont restés identiques entre le rapport provisoire le définitif.

B) Les recommandations :

Des 12 recommandations figurants sur le rapport provisoire, le rapport définitif n'en préconise plus que 7.

1) Les recommandations supprimées dans le rapport définitif :

Recommandation n° 1 : « valoriser les résultats de la démarche « états généraux de la vacance » en élaborant un plan d'action visant à la réduction progressive de la vacance locative ».

Réponse de THM : La vacance diminue. Aujourd'hui le nombre de logements vacants est de 680.

Recommandation n° 2 : « rappeler aux membres du Conseil d'Administration, l'importance de leur présence lors des réunions afin d'en faciliter son fonctionnement ».

Réponse de THM : ce rappel a été fait au Conseil d'Administration d'octobre 2024.

Recommandation n° 3 : la structuration des effectifs afin d'en diminuer le nombre à moyen terme mais aussi de satisfaire les exigences réglementaires en matière de proximité.

Réponse de THM : THM a procédé à une analyse des effectifs sur les 6 prochaines années, avec 3 objectifs :

-
- Sécuriser la transmission des savoirs, le remplacement sur les postes stratégiques et ainsi assurer un niveau de service constant.
 - Identifier les départs non remplaçables (du fait de l'évolution des technologies, des pratiques, ou tout simplement du sureffectif administratif ou hiérarchique lié à la fusion de 2021 réalisée sans réduction d'effectif.)
 - Utiliser cette réserve d'ETP pour le plan quinquennal de recrutement d'agents de proximité. Cette méthode permettra dans un premier temps de stabiliser le nombre d'ETP actuel tout en procédant aux recrutements nécessaires, puis dans un second temps d'atteindre un effectif correspondant à celui d'autres bailleurs de taille semblable, toutes choses égales par ailleurs (notamment le pourcentage du patrimoine situé en QPV).

Des recrutements d'agents de proximité ont été faits. D'ici 2028, l'Office sera en conformité avec le décret gardien.

Recommandation n° 9 : Proposer les logements à l'attribution en CALEOL quand les travaux de rafraîchissement ou le nettoyage ont été réalisés afin de réduire les refus des demandeurs.

Réponse de THM : depuis début 2024, plusieurs process ont été revus afin de favoriser l'acceptation des logements lors des visites commerciales :

- Les visites sont effectuées uniquement dans des logements en cours de remise en état sauf si le montant de travaux est faible (inférieur à 5 K€).
- Lorsque le montant des travaux est supérieur à 5K€, les visites sont planifiées en fin de chantier. En revanche, les 3 candidats visitent en même temps afin d'éviter un rallongement trop important de la vacance.

La non-réalisation des travaux n'étant évidemment pas le seul motif de refus, une analyse des refus par motif et par réservataire est en cours par le contrôle de gestion. Des actions correctives seront mises en œuvre en fonction des résultats obtenus.

Recommandation n° 11 : « Améliorer le suivi et le traitement des réclamations sur le secteur du pôle Ouest. »

Réponse de THM : Les actions d'ores et déjà mises en place sur le traitement des réclamations commencent à porter leurs fruits, si l'on se réfère aux dernières enquêtes de satisfactions thématiques. La progression devrait se poursuivre au moyen d'actions entreprises sur les axes suivants :

- Pilotage et contrôle renforcés
- Propreté des parties communes
- Réorientation du PPE vers les sites les plus sensibles
- Nouvelles affectations de personnel

2) Recommandations maintenues :

Recommandation n° 4 : Titre du rapport provisoire : « Etablir un plan d'actions visant à la réduction de l'absentéisme devenu très important en 2022. »

Réponse de THM : L'augmentation du taux d'absentéisme sur la période 2020-2022 est en grande partie due à l'épidémie du COVID et à la perte d'immunité qui en a résulté. A fin août 2024, il s'améliore un peu et s'établit à 13.32%, mais cela reste largement au-dessus de la norme.

Pour favoriser la baisse de l'absentéisme, de nombreuses actions de prévention en matière de santé/sécurité ainsi que des formations ont été mises en place par THM : *visites sur le terrain par la conseillère de prévention pour l'amélioration des conditions de travail, vérification des*

installations et des matériels et fournitures de sécurité, accompagnement administratif des salariés sur les problématiques médicales ou administratives, organisation de ½ journée santé au travail (handicap et aménagement de poste), etc. S'agissant de la formation, 115 salariés ont été formés en matière de prévention et sécurité au travail.

Enfin, dans l'optique de motiver les salariés à participer à la baisse de l'absentéisme, l'item est repris dans l'accord d'intéressement récemment signé, et permettra, en cas de diminution, de débloquer une enveloppe complémentaire à redistribuer.

Mme MONDOLONI indique que l'Office a une pyramide des âges qui n'est pas favorable.

Cette recommandation est devenue la Recommandation n° 1 et son titre a été modifié par :
« Poursuivre les actions visant à la réduction de l'absentéisme devenu très important en 2022. »

Recommandation n° 5 : Titre du rapport provisoire : « THM devrait élaborer un plan d'actions qui lui permette d'amoinrir son coût de gestion. »

Réponse de THM : Le coût de gestion s'est établi à 1408 € par logement pour 2021 et à 1303 € par logement pour les 2 années suivantes, soit une baisse de 7,5%. Depuis la fusion, plusieurs actions ont été mises en œuvre afin de diminuer les frais de gestion notamment en matière de frais postaux et téléphonie en nette diminution (sur la téléphonie -83.5K€ entre 2021 et 2023 du fait d'un changement d'opérateur), mais aussi les Achats de fournitures en baisse de 69K€ entre 2021 et 2023, soit 11%. Les dépenses de carburant se sont stabilisées grâce à des mesures d'arrêt de remisage à domicile des véhicules de service et au changement de carburant d'une douzaine de véhicules (bio éthanol). D'autres actions en cours : rationalisation de la flotte auto, création d'un pôle sinistre pour réduire les dépenses liées aux primes d'assurance et améliorer la gestion des sinistres, lancement d'un marché fraisage/chemisage pour réparer durablement les colonnes d'eaux usées.

Cette recommandation est devenue la Recommandation n° 2 et son titre a été modifié par :
« Poursuivre les actions qui permettent d'amoinrir le coût de gestion. »

Recommandation n ° 6 : Titre du rapport provisoire : « Augmenter fortement le nombre d'agrément lors de la période 2023-2026, notamment ceux relatifs aux financements PLUS et PLAI, pour respecter les engagements pris dans le cadre de la nouvelle convention d'utilité sociale. »

Réponse de THM : Compte tenu des projections faites dans le dernier prévisionnel Visial, il ne sera vraisemblablement pas possible d'augmenter le nombre d'agrément pour atteindre l'engagement pris dans la CUS de produire 600 logements sociaux : hausse coûts énergie et des matériaux, dégradation tissu économique et parts fonds propres des constructions neuves en augmentation depuis 2022.

De plus, certaines réhabilitations ont été avancées dans le cadre de la Loi Climat et Résilience afin d'éviter l'impact de cette loi sur la relocation des passoires thermiques.

La projection de production de logements sur la période de la CUS 2 s'élève donc à 466.

Cette recommandation est devenue la Recommandation n° 3.

Recommandation n ° 7 : Titre du rapport provisoire : « Décider rapidement de l'avenir des logements de la Tour du Gère à la Seyne-sur-Mer.»

Réponse de THM : Compte tenu de la pénurie de logements sociaux dans le Var, il paraît évident que la Tour du Gère doit être réhabilitée, et non vendue comme précédemment envisagé. Toutefois, il sera indispensable de procéder à une réhabilitation permettant de changer l'aspect extérieur de la Tour, notamment, si possible, par l'ajout de balcons.

Pour assurer la réussite d'un tel projet, il est également envisagé d'utiliser à minima les 2 premiers étages pour un usage de bureaux (associations, pôle médical, voire transfert de l'agence Ouest de THM). Des discussions devront être engagées avec les institutions locales (Mairies, Universités, Hôpital, associations) afin de nouer d'éventuelles conventions de réservation de logements pour réussir la mixité de l'ensemble.

Enfin, il serait souhaitable qu'un appel d'offres unique soit lancé pour les réhabilitations de la Tour du Gère et de Berthe C, également désaffectée depuis fin août 2024. La réalisation de ces 2 projets permettrait d'une part de réaliser des économies d'échelle, mais aussi et surtout, de changer durablement l'image du quartier Berthe.

Cette recommandation est devenue la Recommandation n° 4.

Recommandation n° 8 : Titre du rapport provisoire : « Formaliser les règles de fonctionnement du secrétariat de la CALEOL et simplifier la procédure de préparation des commissions. »

Réponse de THM : S'agissant de la formalisation des règles de fonctionnement du secrétariat de la CALEOL, il est prévu dès le 1^{er} trimestre 2025 la révision de la procédure « Attribution de logement » afin de détailler les règles de gestion notamment sur la méthode de sélection des candidats en lien avec :

- Les obligations réglementaires : respect des objectifs de mixité sociale, d'attribution aux publics prioritaires, des flux par réservataires...
- Les secteurs demandés : les demandeurs souhaitant un logement dans un quartier peu attractif (info THM via flyers ou courriers) pourront bénéficier d'un délai plus court pour être positionné en CALEOL.

Le système de cotation de la demande devrait quant à lui prendre effet au plus tard début 2025. S'agissant de la simplification de la procédure : suppression de la CED depuis octobre 2023. Depuis le mois de juin 2024, THM convoque 2 CALEOL par mois afin d'accélérer le processus d'attribution. Les logements refusés peuvent donc être reproposés plus rapidement.

Cette recommandation est devenue la Recommandation n° 5 et son titre a été modifié par : « Formaliser les règles de fonctionnement du secrétariat de la CALEOL. »

Recommandation n° 10 : Titre du rapport provisoire : « Maîtriser davantage les délais à la relocation, notamment ceux concernant les travaux. »

Réponse de THM : Depuis près d'un an, la Direction générale pilote directement le suivi de la remise en location des logements vacants.

Une réunion mensuelle est organisée afin de coordonner au mieux la remise en état des logements et leur processus d'attribution.

Par ailleurs, un coordinateur EDL a été recruté début avril 2024 afin de mieux contrôler les commandes et prestations réalisées par les entreprises.

Ce coordinateur travaille également à la formation d'une Régie, au cours du 1^{er} trimestre 2025, qui permettra de gagner en efficacité et en coût pour la remise en état de logements nécessitant peu de travaux.

Cette recommandation est devenue la Recommandation n° 6.

Recommandation n ° 12 : Titre du rapport provisoire : « Renforcer le pilotage en matière de recouvrement des créances locatives afin d'en diminuer progressivement l'impact sur les comptes de l'office. »

Réponse de THM : L'impayé locatif est effectivement très élevé à THM depuis la fusion avec TSH. Pour autant, après 3 années difficiles, la tendance est enfin à la baisse.

Outre l'application rigoureuse des procédures de recouvrement par les gestionnaires qui commence à porter ses fruits, d'autres facteurs sont à l'origine de cette diminution (obtention de boucliers tarifaires, paiement par l'Etat de plusieurs trimestres d'indemnités Préfecture non versés dans les délais habituels, quittance de la régularisation des charges 2023 (créditrice) en mai 2024, une meilleure collaboration entre les services Recouvrement Social depuis leur regroupement au sein de la DGL.

Le pilotage sera prochainement renforcé par la mise en place d'indicateurs complémentaires permettant de mieux connaître la structure de l'impayé et de contrôler le respect des délais à chaque étape de la procédure afin d'éviter tout dérapage et d'agir sur les dettes les plus faibles possibles.

Cette recommandation est devenue la Recommandation n° 7.

C) Les irrégularités :

Des 6 irrégularités figurants sur le rapport provisoire, le rapport définitif n'en constate plus que 4.

1) Les irrégularités supprimées

Projet d'observation n° 2 :

« Le suivi et l'entretien des appareils individuels à gaz sont insuffisants (non-conforme aux articles L. 224-1 et R. 224-41-4 à R. 224-41-9 du code de l'environnement). »

Réponse THM : Après analyse des chiffres mentionnés dans le rapport, il s'avère que les taux énoncés ne concernent pas uniquement les équipements gaz mais également les équipements électriques (chauffe-eau électrique, pompe à chaleur et VMC).

Si l'on analyse les données uniquement sur les équipements gaz en 2023, le taux de pénétration a atteint 86% et 942 appareils n'ont pas été vérifiés sur l'année.

Dès septembre 2024, modification de la procédure pour améliorer l'information aux locataires et les sensibiliser au caractère obligatoire de ces visites (sms collectif en plus de l'affichage et sms individuel en cas d'absence des locataires après passage entreprise + RV sur site par un agent THM suivi, si ce RV n'est pas honoré d'une mise en demeure.

Pour tout équipement non contrôlé 2 années consécutives, THM envisage de faire appel à un conciliateur de justice afin de faire respecter les termes du contrat de location, voire de déposer des requêtes en référé pour pénétrer dans les logements (sous réserve de capacités humaines et financières suffisantes).

Projet d'observation n° 6 :

« THM n'a pas systématiquement averti la CAF dans le délai de deux mois à compter de la constitution de la situation d'impayé (non-conforme à l'article R. 351-30 du CCH). »

Réponse THM : Afin de remédier à ce risque, la directrice de la Gestion Locative a fait créer une requête dans l'ERP PRH afin de vérifier de façon rapide et automatisée la bonne réalisation de la saisine sur l'ensemble des dossiers le nécessitant.

Lors de la 1^{ère} édition de cette requête, une quarantaine de dossiers sont apparus en anomalie. Après analyse, la plupart étaient justifiées (attente paiement FSL en cours, effacement BDF en cours, rectification à venir sur le quittancement suivant, ...). Les autres ont été rectifiées. Cette requête est désormais lancée tous les 2 mois par la responsable du service Recouvrement pour s'assurer que les saisines sont exhaustivement effectuées par les gestionnaires. L'ensemble des gestionnaires du service d'Aide au Recouvrement a également été sensibilisé de nouveau à cette obligation.

2) Les irrégularités maintenues

Projet d'observation n° 1 :

« Quelques données renseignées dans les états Harmonia 2017 à 2021 sont erronées ou incomplètes (non-conforme à l'article R. 423-28 du CCH). »

Réponse THM : L'ensemble des anomalies détectées ont été corrigées et l'ensemble des fichiers demandés ont été fournis durant le contrôle.

Pour information

Les anomalies des états Harmonia détectées durant le contrôle relevaient de sous-détails de l'année 2021 concernant TSH et qui n'avaient pas été renseignés du fait de la récente fusion avec TSH. Toutefois, lors du contrôle Ancols, ces sous-détails ont pu être remis aux inspecteurs-auditeurs.

Il est à noter qu'il est impossible de corriger les états Harmonia après leur publication auprès des institutions (Etat, Ministère du Logement, etc.).

Projet d'observation n° 3 :

« De 2019 à 2022, l'office a vendu 72 logements sociaux en bloc à une société privée à but lucratif (non-conforme aux dispositions des articles L. 443-7, L. 443-11 et R. 443-12 du CCH). »

Réponse THM : Les ventes de l'ensemble immobilier sis au 26 rue Paul Lendrin, composé de 14 logements et de l'ensemble immobilier sis au 22 rue Paul Lendrin, composé de 49 logements opérées par THM s'inscrivent bien dans le cadre légal prescrit par l'article L443-11 – VII – du CCH (ventes en bloc) et ont bien consisté en la vente de 63 logements composant les deux ensembles immobiliers : Il s'agit de 2 immeubles comportant plus de 5 logements, acquis depuis plus de 15 ans et vendus à une personne morale de droit privé.

De plus, les dispositions applicables aux ventes en bloc ne sauraient se voir appliquer l'obligation de publicité compte tenu que ladite obligation porte sur les cessions d'un logement.

Des éléments de réponse complémentaires notamment sur le contexte de ces cessions ont été fournis par Daniel NOTARI, Directeur Général lors de la réalisation de ces ventes.

M. CAVANNA prend la parole et indique qu'il était Président de l'Office à l'époque de la vente et estime que THM avait pris la bonne décision d'opérer ces différentes ventes car les coûts de restructuration étaient trop importants.

Dans le rapport de l'ANCOLS, le QUARTZ a été appelé à tort « foyer », ce dernier était à l'origine une résidence étudiante. Par la suite, l'immeuble était squatté. Là encore, une restructuration aurait posé problème dans la mesure où les cellules étaient anciennes et très petites.

L'Office avait entamé pendant de longs mois des discussions avec le CROUS, afin de proposer à nouveau la location ces immeubles à destination des étudiants.

Finalement le CROUS s'est retiré de l'opération car le coût était trop important.

Un candidat a souhaité l'acquérir, c'est donc pour cela que l'Office l'a vendu.

Les autres bailleurs sociaux avaient été sollicités pour une vente éventuelle, mais aucun n'a souhaité en faire l'acquisition.

Mme MONDOLONI ajoute que les délibérations ont été prises, et ont été validées par le contrôle de légalité.

M. DE GEA demande quels sont les risques.

Mme MONDOLONI répond que THM ne sait pas pour l'instant et ajoute que ce rapport est présenté dans une Commission qui vérifie les irrégularités et les éventuelles suite à donner.

M. CAVANNA ajoute avoir eu une discussion sur les conséquences de cette vente avec M. NOTARI et « l'amende » serait bien inférieure à ce qui serait retiré de la vente.

Mme GUERIN ajoute que la plus-value était de plus de 2.200.000 €.

Cette observation a été maintenue au rapport définitif – Nouvelle numérotation : 2

Mme MONDOLONI poursuit sur le rapport de l'ANCOLS

Projet d'observation n°4 :

« La récupération des charges des gardiens n'est pas conforme aux dispositions du décret 82-955 du 9 novembre 1982 modifié par le décret 2008-1411 du 19 décembre 2008. »

Réponse THM : La Directrice Générale a lancé un groupe de travail afin de réaliser un diagnostic de la situation en matière de respect du décret dit « décret charges » et plus particulièrement s'agissant des charges de personnel. Au 1^{er} janvier 2025, la Direction Générale s'engage à être en conformité avec le décret Charges.

- S'agissant des employés d'immeuble, une vérification du caractère récupérable de leurs missions a d'ores et déjà été lancée auprès des 3 responsables d'agence et les plannings et fiches de poste ont été modifiés pour exclure la réalisation de toutes tâches non récupérables.

- S'agissant des gardiens, la Direction Générale de THM entend rencontrer sans délai l'ensemble des agents concernés afin de leur proposer le choix suivant :

1- Rester gardien et en respecter les contraintes (pas de co-activité entreprise, cumul des tâches récupérables) pour pouvoir récupérer 75% de leur salaire,

2- Devenir employé d'immeuble (tâches récupérables uniquement),

3- Muter vers un autre service (sous réserve de qualifications et de disponibilité de poste).

Cette observation a été maintenue au rapport définitif – Nouvelle numérotation : 3

Projet d'observation n° 5 :

«THM ne respecte toujours pas les effectifs minimums réglementaires pour le gardiennage et la surveillance de ses ensembles immobiliers (non conforme à l'article R. 127-1 du CCH et aux articles L. 271-1, R. 271-1 et suivants du code de la sécurité intérieure).»

Réponse THM : Une planification des recrutements à prévoir a été réalisée afin de se mettre progressivement en conformité avec la réglementation. Les premiers recrutements ont été lancés en avril 2024.

Les sites choisis pour les recrutements 2024 sont les suivants :

- sur le pôle Est : 3 recrutements (2 recrutements sur la Rode (passée en QPV au 1^{er} janvier 2024) et 1 recrutement sur la Solde). Prises de fonction à THM depuis le 1^{er} octobre 2024.

- sur le pôle Ouest : 2 recrutements au sein du quartier Berthe (1 recrutement sur les Lilas et 1 recrutement sur les Roses) : Prise de fonction en octobre 2024.

- sur le pôle Centre : 1 redéploiement d'agent de proximité actuellement positionné sur un groupe de moins de 100 logements vers un groupe de plus de 100 logements dès le mois de janvier 2025. Les recrutements et redéploiements se poursuivront au plus tard jusqu'en 2028. THM sera alors en conformité avec la réglementation.

Cette observation a été maintenue au rapport définitif – Nouvelle numérotation : 4

Mme MODOLONI indique aux membres du Conseil d'Administration que ce rapport de l'ANCOLS devait être communiqué à chaque membre du Conseil, ce qui est fait et qu'elle devait ensuite transmettre à l'ANCOLS la délibération correspondante dans les 15 jours suivant son adoption.

Elle précise que le Conseil d'Administration dispose d'un délai de 4 mois pour faire part d'observations écrites complémentaires.

Ce rapport sera ensuite rendu public sur le site de l'ANCOLS et transmis à TPM, au Ministre chargé du logement, au Ministre chargé de l'économie, à Action Logement, à la CGLLS et au Préfet.

Mme SIDI DRISS souhaite savoir si le point de départ du délai de 4 mois débute bien à compter du 22 octobre 2024.

Mme MONDOLINI confirme ce délai.

Mme SIDI DRISS ajoute qu'il est évoqué la TOUR DU GERE, et souhaite savoir ce qu'il en est, ainsi que pour BERTHE C.

Mme MONDOLONI indique que l'Office envisage de regrouper les deux projets de réhabilitation, TOUR DU GERE et BERTHE C, afin d'attirer plus d'entreprises.

Mme SIDI DRISS fait état de LA PONCETTE qui est dans un état dégradé et demande si les travaux ont démarré.

Mme MONDOLONI précise que les travaux sont bientôt terminés.

M. MAHALI poursuit en indiquant que les travaux ont avancé, il y a eu des discussions à ce sujet. Ces travaux sont de bonne qualité. L'investissement est de 5.000.000 €.

M. CATALAN indique qu'il s'agit d'une réhabilitation lourde et que tous les corps d'état sont concernés. L'état d'avancement est à environ 60 %. L'objectif est de livrer l'opération avant l'été 2025.

Mme MATHERON ajoute que lorsque le site est occupé, il est difficile d'effectuer une réhabilitation. Les locataires sont conscients qu'en cas de malfaçons, une garantie décennale existe mais certains sont systématiquement insatisfaits.

M. MAHALI précise que le Collectif de LA PONCETTE a été reçu par la Direction de THM, et que l'entrevue s'est bien déroulée. De façon générale, les locataires sont satisfaits. Si des problématiques se présentent au moment de la réception des travaux, des réserves seront émises afin que les sociétés puissent reprendre les désordres ou les malfaçons.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration prend acte de la communication du rapport définitif de l'ANCOLS.

4) AUTORISATION DE DELEGATIONS DE SIGNATURE DE LA DIRECTRICE GENERALE

M. MAHALI indique qu'il s'agit de formaliser davantage l'autorisation de délégations de signature de la Directrice Générale.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration approuve l'autorisation de délégations de signature de la Directrice Générale.

6) INSTRUCTION COMPTABLE DES ORGANISMES HLM – CREATION DE NOUVEAUX COMPOSANTS

M. MAHALI présente le projet de délibération sur l'instruction comptable des organismes HLM et la création de nouveaux composants.

Il s'agit d'harmoniser les durées d'amortissement de l'actif immobilisé à la suite de la fusion des Offices Publics THM et TSH.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration approuve le projet de délibération sur l'instruction comptable des organismes HLM et la création de nouveaux composants.

7) SOCIETE PROXISERVE – DIFFEREND – PROTOCOLE D'ACCORD

M. MAHALI précise que ce projet de délibération concerne un différend rencontré avec la Société PROXISERVE afin de permettre à la Directrice Générale de conduire des pourparlers avec cette société visant à conclure et signer un protocole d'accord préservant les intérêts de THM.

Cette entreprise intervenait sous TSH pour des installations thermiques individuelles de chauffage. Dans le cadre de l'exécution du marché, certains postes n'ont pas été exécutés.

Suite à la fusion, THM, dans le cadre de contrôle interne, s'est aperçu de ce problème et a demandé à la Société PROXISERVE, qui a reconnu la non-exécution de certaines prestations.

Mme MONDOLONI indique que la Société PROXISERVE a déjà remboursé la somme de 74.226 €. Pour le reste, l'Office envisage de transiger.

L'objectif est que les prestations non effectuées sur les équipements solaires soient remboursées à THM.

Une partie sera remboursée aux locataires et l'autre, à charge du bailleur, rentrera dans les comptes de THM.

Mme SIDI DRISS souhaite savoir le nom du groupe concerné.

Mme MONDOLONI précise qu'il s'agit de plusieurs petits groupes tels que : VILLAS PERGAUD, HAMEAU DES ROMANES, BALCONS DE PEPIOLE, etc...

M. RICHARD ajoute que l'Office a déjà récupéré une partie de la somme et demande le montant du reste à percevoir si la société transige.

Mme MONDOLONI indique qu'il s'agit de plusieurs dizaines de milliers d'euros.

Mme SIDI DRISS souhaite connaître la santé financière de la Société PROXISERVE.

Mme MONDOLONI explique que la situation est compliquée et que c'est pour cela qu'il est envisagé de transiger.

Mme SIDI DRISS souhaite savoir qui a supporté les frais de l'audit réalisé récemment.

Mme MONDOLONI répond que THM a réalisé le dernier audit en 2023.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

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

8) SOCIETE MMG 83 – DIFFEREND – PROTOCOLE D’ACCORD

M. MAHALI présente la délibération en indiquant qu’il s’agit d’autoriser la Directrice Générale à conduire des pourparlers avec la Société MMG 83 visant à conclure et signer un protocole d’accord préservant les intérêts de THM.

Dans le cadre d’un contrôle interne, l’Office s’est rendu compte que les prestations fournies ne correspondaient pas à ce qui avait été payé par l’Office, notamment des surfacturations injustifiées et des mesures de surfaces, erronées.

Dans un premier temps, le marché a été résilié et dans un second temps, il est souhaitable de trouver un accord afin d’être indemnisé.

M. GILLET souhaite savoir si ces problèmes ont été rencontrés aussi sur TSH.

M. MAHALI indique que les problèmes ont commencé à l’époque de TSH.

Mme MONDOLONI ajoute qu’il s’agit d’une entreprise historique de TSH. Le marché date de 2022, sous THM.

Mme SIDI DRISS souhaite connaître l’état financier de l’entreprise MMG83.

Mme MONDOLONI explique qu’il ne s’agit pas de la même mesure. Le préjudice calculé est de l’ordre de 25.000 € sur les deux dernières années de collaboration avec l’entreprise. N’ayant pas eu de contrôle de la part des salariés de THM, l’idée n’est pas de récupérer la totalité de la somme mais une partie.

M. GILLET précise que l’absence de contrôle n’excuse pas la faute.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d’Administration autorise la Directrice Générale à conduire des pourparlers avec la Société MMG 83 visant à conclure et signer un protocole d’accord préservant les intérêts de THM.

9) 15/17 RUE COURDOUAN – REGULARISATION FONCIERE

M. MAHALI indique qu’il s’agit d’une régularisation foncière suite à la vente au profit de la société Var Aménagement Développement (VAD), d’une cave de 14 m² sis 15/17 rue Courdouan à TOULON, empiétant sur la propriété voisine.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise la régularisation foncière ayant pour objet de transférer la propriété à Toulon Habitat Méditerranée de la seconde cave évoquée, d'une superficie de 14 m2, appartenant à Mme Christine IMBERT.

10) ACQUISITIONS EN BLOC AUPRES DE LA SAI PAPILLON – IMMEUBLES A SANARY SUR MER – LA FARIGOULETTE – LA SARRIETTE – LA CORIANDRE

M. MAHALI indique qu'il s'agit de l'acquisition en bloc sur la Commune de SANARY SUR MER, des immeubles LA FARIGOULETTE – LA SARRIETTE – LA CORIANDRE.

La Municipalité ne préempte pas dans le cadre de cette vente.

Mme MONDOLONI ajoute que la Mairie de SANARY SUR MER subventionnera les travaux qui seront à effectuer pour la réhabilitation thermique sur les bâtiments.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise l'acquisition en bloc auprès de la SAI PAPILLON des immeubles situés à SANARY SUR MER, LA FARIGOULETTE – LA SARRIETTE – LA CORIANDRE et autorise la Directrice Générale à effectuer toutes les démarches administratives inhérentes à ladite acquisition, y compris la signature de tous actes.

12) LA FLORANE - CONSTITUTION DE SERVITUDES – SOCIETE URBAT GRAND SUD

M. MAHALI explique qu'il s'agit de la constitution d'une servitude de passage et de tréfonds par la Société URBAT GRAND SUD sur l'ensemble LA FLORANE à TOULON.

L'objectif est de consentir cette servitude et de fixer l'indemnisation à hauteur de 20.000 €.

Les domaines ont rendu une analyse, estimée à 1 €.

L'Office propose une indemnité à 20.000 €.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise la constitution d'une servitude de passage appartenant à THM au profit de la Société URBAT GRAND SUD sur l'ensemble LA FLORANE à TOULON, fixe le montant de l'indemnité à verser à la somme de 20.000 € et autorise la Directrice Générale à réaliser toutes les diligences utiles dans ce cadre, y compris la signature de tous les actes.

13) LA ROUVE – SCCV TOURNIER – DEMANDE DE CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE DE CANALISATION SOUTERRAINE D'EAUX PLUVIALES

M. MAHALI explique qu'il s'agit de la demande de constitution d'une servitude de passage par THM à la SCCV TOURNIER sur l'ensemble LA ROUVE à TOULON.

M. MAHALI propose de chiffrer le montant de cette servitude à la somme de 5.000 €.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration approuve la demande de servitude de passage sur l'ensemble LA ROUVE à TOULON appartenant à THM au profit de la SCCV TOURNIER, fixe le montant de l'indemnité à verser à la somme de 5.000 € et autorise la Directrice Générale à réaliser toutes les diligences utiles dans ce cadre, y compris la signature de tous les actes.

14) CAP D'OR – LOCAL ASSOCIATIF N°1491 0045 – RECTIFICATION CATEGORIE DE LOYER

M. GILLET sort de la salle afin de ne pas assister aux débats et prendre part au vote à 15 h 35.

M. MAHALI indique qu'il s'agit d'une rectification de l'attribution d'un local associatif pour l'Association AMITIES CITE au CAP D'OR concernant la catégorie de loyer qui n'est pas de 2,06 €/m² mais de 0,83 €/m².

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer une convention de location portant sur l'attribution du local associatif n° 1491 0045 au profit de l'Association AMITIES CITE.

M. GILLET rejoint l'Assemblée à l'issue des débats et du vote à 15 h 37.

15) LE CLEMENCEAU – ATTRIBUTION DU LOCAL COMMERCIAL N° 0006 0236 ET 0006 0237

M. MAHALI précise qu'il s'agit d'une délibération concernant l'attribution d'un local commercial sur LE CLEMENCEAU à TOULON au bénéfice de M. Olivier LOPEZ.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer une convention de location pour l'attribution du local n° 0006 0236 et 0006 0237 sur LE CLEMENCEAU à TOULON au profit de M. Olivier LOPEZ.

16) LE JONQUET – ATTRIBUTION LOCAL ASSOCIATIF N° 0012 0315

M. GILLET sort de la salle afin de ne pas assister aux débats et prendre part au vote à 15 h 38.

M. MAHALI précise qu'il s'agit d'une délibération concernant l'attribution d'un local associatif au JONQUET à TOULON au bénéfice de l'association AMITIES CITE.

M. DE GEA note que l'Association AMITIES CITE est déjà locataire de 3 locaux, celui-ci serait donc le 4^{ème}, et demande si d'autres associations se sont positionnées.

M. MAHALI indique qu'il n'y a pas eu d'autres demandes.

Mme MONDOLONI ajoute que pour cette attribution, la Préfecture et le Département ont sollicité l'installation de l'Association AMITIES CITE puisque ce projet d'aide aux devoirs, d'alphabétisation, etc... est soutenu par l'Etat.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer une convention de location pour l'attribution du local n° 0012 0315 au JONQUET à TOULON au profit de l'association AMITIES CITE.

M. GILLET rejoint l'Assemblée à l'issue des débats et du vote à 15 h 39.

17) LE JEAN MOULIN – ATTRIBUTION LOCAL COMMERCIAL N° 0038 0031

M. MAHALI précise qu'il s'agit d'une délibération concernant l'attribution d'un local commercial sur LE JEAN MOULIN à TOULON, au profit de Mesdames CARREIRA et ANGEON, afin d'exercer une activité de salon de beauté polyvalent.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer une convention de location pour l'attribution du local n° 0038 0031 au JEAN MOULIN à TOULON au profit de Mesdames CARREIRA et ANGEON.

18) LA VISITATION – ATTRIBUTION DES LOCAUX ASSOCIATIFS N° 0075 0072 – 0075 0073 ET 0075 0074

M. MAHALI précise qu'il s'agit d'une délibération concernant l'attribution de locaux associatifs à LA VISITATION à TOULON pour la Mission Locale des Jeunes Toulonnais.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à signer une convention de location pour l'attribution des locaux n° 0075 0072, 0073, 0074 à LA VISITATION à TOULON au profit de la Mission Locale des Jeunes Toulonnais.

19) LA BEUCAIRE – LOCAL COMMERCIAL N° 0028 1786 – HM FORMATION – REMISE PARTIELLE DE L'ARRIERE LOCATIF

M. MAHALI précise que cette délibération concerne la révision de la remise partielle d'arriéré locatif pour le local situé à LA BEUCAIRE sur TOULON pour l'auto-école la SARL HM FORMATION.

Lors du précédent Conseil d'Administration, il avait été décidé d'effectuer une remise de dette représentant la moitié de l'impayé.

Entre temps, THM a reçu par huissier, la signification du jugement, et la demande de règlement au titre de l'article 700 du Code de procédure civile à hauteur de 900 € pour la procédure contentieuse qui avait été diligentée.

Dans ce contexte, il est demandé aux membres du Conseil de déduire ces 900 €, de la remise de dette antérieurement consentie.

Mme MONDOLONI ajoute que l'Office pensait être en phase amiable et ne pas se voir signifier ce jugement. Il convient donc de déduire cette somme à la remise de dette initiale.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à réviser la remise partielle d'arriéré locatif pour le local situé à LA BEUCAIRE sur TOULON pour l'auto-école la SARL HM FORMATION et fixe le montant de ladite remise de dettes à 1 600 € (mille six cents euros).

20) ADMISSIONS EN NON-VALEUR – SECOND SEMESTRE 2024

M. MAHALI indique que cette délibération concerne les admissions en non-valeur du second semestre 2024.

M. CAVANNA ajoute qu'il y a des sommes assez conséquentes, particulièrement une dette d'un montant de 54.000 €.

Mme MONDOLONI précise qu'il s'agit d'un dossier concernant l'ancien patrimoine Seynois, et pour lequel aucune action n'avait antérieurement été réalisée.
Ce locataire avait déjà une dette de 40.000 €. Il a fallu démarrer la procédure à zéro.

Les expulsions ont été ralenties avec le COVID, et les recouvrements ont été difficiles.

Ce locataire est expulsé depuis le mois de juin 2023, toutefois rien n'a pu être recouvré.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration admet en non-valeur la somme de 409 597,53 €, dont le détail figure dans le tableau joint à la délibération au titre du 2ème semestre 2024 et autorise la Directrice Générale à statuer sur les présentes admissions en non-valeurs des créances dont le recouvrement est considéré comme compromis.

M. MAHALI remercie les participants et lève la séance à 15 h 45.